



Styrelsen och verkställande direktören för

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015



Innehåll:

sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Underskrifter	26

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Olofströms kommun förvärva, äga, sälja och förvalta fastigheter samt uppföra bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar.

Ändamålet med bolaget är att med tillämpning av den kommunala självkostnads- och likställighetsprincipen svara för att försörjningen av bostäder och lokaler i kommunen uppfyller fastställda planer, varvid hyresgästernas behov av allsidighet, service, boendestandard och brukarinflytande beaktas.

Olofströmshus AB är ett helägt dotterbolag till Holje Holding AB, som är ett helägt dotterbolag till Olofströms kommun.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>kkkr</i>				
Nettoomsättning	157 418	112 875	104 071	102 122
Resultat efter finansiella poster	3 895	4 125	3 100	2 950
Balansomslutning	576 997	562 786	555 753	592 111
Antal anställda	55	35	35	35
Soliditet %	13.1	12.7	12.1	10.9
Avkastning på totalt kapital %	3.1	3.4	3.4	3.2
Avkastning på eget kapital %	5.2	5.8	4.6	4.6

Definitioner: se not 28.

Bolaget redovisar en vinst på 3 895 kkr (4 125 kkr).

Soliditeten uppgår till 13.1 % (12.7%). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Beläggningen på våra lägenheter har varit fortsatt hög och vi kunde under föregående år notera ett stigande antal sökande till de få lägenheter som var i omlopp. Därför har det varit glädjande att vi kommit en bit i diskussionerna om nybyggnation av lägenheter och att vi inom en inte alltför snar framtid kan välkomna ett antal nya hyresgästerna till Östra Storgatan 45 och så småningom även i de lokaler på Jägaregatan 34 där kommunens dagliga verksamhet tidigare höll till.

Lokalerna på Jägaregatan blev tillgängliga i samband med att Ekdungen invigdes i maj som särskilt boende och kommunens dagliga verksamhet i samma veva flyttade sin verksamhet till dess nedre plan.



Förslag finns också om att bygga marklägenheter i Bommareviken och inom en snar framtid kommer beslut tas om hur vi ska gå vidare med de intressenter som registrerat sig för dessa.



Under året har arbetet med boinflytande utvecklats i en något annorlunda form då två hyresgäster anställts på de timmar som tidigare bemannats av Hyresgästföreningen. Detta har varit ett spännande sätt att jobba på och har fört oss ännu närmare våra kunder. Arbetet kommer att utvecklas än mer under året vi har framför oss och planeringen pågår nu kring årets arrangemang och aktiviteter så som bomöten, julfest och områdesfest.



Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

I fjol ägde denna fest rum i Kyrkhult och lockade till sig både solsken och ett stort antal besökare och festen är ännu ett resultat efter det fina samarbete vi har med våra hyresgäster.



Tillsammans med Kommunen och övriga kommunala bolag medverkade vi även i ett antal arrangemang för våra invånare och besökare och Medvindsmässan och Skördedagen är exempel på dessa. Traditionenligt var vi även på plats under Metalldagen och tack vare ett antal sponsringsuppdrag har vi även syns i idrottssammanhang.



Samarbetet med idrottsföreningar har också visat sig gynnsamt på så sätt att vi vid ett flertal arrangemang haft ett utbyte av tjänster med representanter från dessa. *07*

2015 var året då vi välkomnade både höns och getter och tog vidare vårt projekt Eco Living ytterligare ett steg. Hönsens närvaro på två av kommunens demensavdelningar visade sig ha en positiv effekt hos de boende och inte minst blev skötseln av hönsen en viktig aktivitet för de boende.



Renovering och upprustning av våra områden har fortsatt löpande och fönsterbyte på ett antal fastigheter på Äppelvägen har genomförts under året.

I Kyrkhult har takbyte genomförts på Vilshultsvägen 1 och Hembygdsmuseumet har också fått sig ett riktigt lyft under hösten.



I Jämshög har ett flertal fastigheter fått en uppfräschning genom målningsarbete och Olle Montanus Väg har även fått fönsterbyte genomfört under året.

Olofströms kommunfullmäktige har beslutat om en organisationsförändring som innebär att Olofströmshus AB från och med 1 januari 2015 förvaltar Olofströms kommuns fastigheter. I samband med detta har 16 personer från Olofströms kommuns fastighetskontor anställts av Olofströmshus AB. Syftet med omorganisationen är att effektivisera och optimera förvaltningen av fastigheterna.

Enligt hyresförhandlingarna 2015 träffades överenskommelse att höja hyrorna med 0.5% per 2015-04-01. Olofströmshus har även fortsättningsvis de lägsta hyrorna bland de allmännyttiga bolagen i Blekinge.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2015 uppgår bostadsbeståndet till 1 885 lägenheter, varav 345 lägenheter är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 6 (18) vid årsskiftet.

Användning av finansiella instrument

Olofströmshus använder, i enlighet med gällande finanspolicy, sig av räntederivat för att förlänga sina bindningstider. Per årsskiftet finns ränteswapar uppgående till 400 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 4.59 år.

Icke-finansiella upplysningar

Miljöpolicy och miljömål

Olofströmshus arbetar med miljöfrågor på bred front för ett minimalt utnyttjande och maximal återvinning av ändliga material och naturtillgångar.

Ett av våra mål är att skapa engagemang och vilja bland våra hyresgäster, anställda och inhyrda entreprenörer för att kommande generationer ska ha möjlighet att få leva i ett bärkraftigt samhälle.

Detta gör vi dels genom vårt projekt Eco Living genom vilket vi vill inspirera våra kunder att tänka både miljö, odling och ekologi.

Vi har också en väl utvecklad miljögrupp med ett genuint engagemang och brett kunnande som hela tiden jobbar mot nya mål för att skapa en helhetsbild med ett väl utvecklat miljötänk.



miljödiplom
SVENSK MILJÖBAS 

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Olofströmshus och miljön:

Vi erbjuder bostäder med god inomhusmiljö.

Vi informerar hyresgästerna och stimulerar dem genom praktiska insatser att medverka i miljöarbetet och själva ta hänsyn till miljön i sitt boende och sin verksamhet.

Vi utbildar vår personal och motiverar den att agera på ett miljöriktigt och ansvarsfullt sätt.

Vi följer miljölagstiftning, föreskrifter och andra förordningar för att minska användning och spridning av ämnen som inte ingår i det naturliga kretsloppet.

Vi effektiviserar energi- och resursanvändning genom hushållning, återanvändning och återvinning.

Vi använder produkter som är miljövänliga och miljödeklarerade och väljer i övrigt det mest miljöanpassade alternativet enligt försiktighetsprincipen med hänsyn till funktion och ekonomi.

Vi följer upp och kommunicerar öppet resultatet av vårt miljöarbete.

För att leva upp till dessa mål upprättas årliga miljöplaner.

Personal

Vi arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån bland vår personal, både genom att satsa på utbildning som kommer våra kunder till del men även vidareutbildning som sker för de olika yrkesområdena. Planen för medarbetarens kompetensutveckling utgår från det årligt genomförda utvecklingssamtalet.

Sen ett antal år har vi ett mycket väl utvecklat tänk gällande LEAN och vi jobbar tillsammans både inom och över de olika yrkesområdena för att utveckla vår verksamhet på ett sätt som är gynnsamt både för våra kunder och internt. Efter införandet av LEAN 2011 har samtlig personal, på ett eller annat sätt, varit involverade i att använda detta verktyg i sin dagliga verksamhet. Det tas kontinuerligt fram förbättringar från samtliga avdelningar till följd av de LEAN-möten som ordnas.

Vår personal har också genomgått en utbildning inom FIRO för att ge både självkännedom och förståelse till medarbetarna samt för att öka samarbetet och stärka personalen som ett team.

Tillsammans med Karlshamnsbostäder har vi via årliga tjänstemannaträffar också delat erfarenheter och fått inspiration hur vi hela tiden kan förbättra oss gentemot våra kunder och jobba på ett så effektivt sätt som möjligt.

Under året har det också genomförts utbildningar både internt och externt för att höja kompetensen bland vår personal. Dessa utbildningar är nödvändiga för att kunna möta våra kunders krav och se till så att Olofströmshus växer och blir ännu attraktivare. Detta innebär i sin tur att vi attraherar såväl befintliga som nya kunder.

17

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 62 936 000 kronor balanseras i ny räkning.

Balanseras i ny räkning		<u>62 936</u>
	Summa	<u>62 936</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	2015	2014
Nettoomsättning	2	157 418	112 875
Övriga rörelseintäkter	3	5 442	3 804
		162 860	116 679
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-99 404	-65 303
Personalkostnader	4	-29 930	-17 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 443	-14 711
Rörelseresultat	5	18 083	19 317
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	24	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-14 212	-15 260
Resultat efter finansiella poster		3 895	4 125
Resultat före skatt		3 895	4 125
Skatt på årets resultat	8	-	-
Årets resultat		3 895	4 125

87

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	521 131	518 749
Inventarier, verktyg och installationer	11	9 660	8 878
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	725	5 152
		531 516	532 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
Uppskjuten skattefordran	14	—	—
Andra långfristiga fordringar	15	97	174
		137	214
Summa anläggningstillgångar		531 653	532 993
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	16	271	144
		271	144
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 367	8 360
Aktuell skattefordran		2 592	2 592
Övriga fordringar		920	1 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1	166
		7 880	12 377
Kassa och bank			
Kassa och bank		37 193	17 272
		37 193	17 272
Summa omsättningstillgångar		45 344	29 793
SUMMA TILLGÅNGAR		576 997	562 786

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		10 000	10 000
Reservfond		2 500	2 500
		12 500	12 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		59 041	54 916
Årets resultat		3 895	4 125
		62 936	59 041
		75 436	71 541
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	14	—	—
		—	—
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		466 052	466 052
		466 052	466 052
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		8 643	6 234
Leverantörsskulder		6 387	6 283
Skulder till koncernföretag		3 168	2 127
Övriga skulder		1 446	538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15 865	10 011
		35 509	25 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		576 997	562 786

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kkr</i>		<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	21		
Ansvarsförbindelse Fastigo		216	229
		216	229

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr		2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	3 895	4 125
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	15 443	14 687
		19 338	18 812
Betald inkomstskatt		-	-2 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		19 338	16 748
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-127	-20
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		4 574	-7 832
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		10 316	2 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		34 101	11 804
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 983	-5 663
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	30
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-12 196	-5 035
Avyttring av förvaltningsfastigheter		999	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-14 180	-10 668
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		-	-
Årets kassaflöde			
		19 921	1 136
Likvida medel vid årets början		17 272	16 136
Likvida medel vid årets slut	24	37 193	17 272

87

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år i den mån de inte påverkas av K3's regelsystem.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	20-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Tillval	10 år
Markanläggningar och anslutningar	20 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar	100 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	40-50 år
- Yttre ytskikt; fasad mm	50 år
- Markanläggning	50 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut-principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**Klassificering*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkrings- företag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.



Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Ränta, royalty och utdelning

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om återbetalning fattats.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2015	2014
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hyresintäkter	107 999	106 692
Förvaltning kommunala fastigheter	49 419	6 183
	<u>157 418</u>	<u>112 875</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Realisationsvinster	—	30
Erhållna offentliga bidrag	189	150
Försäkringsersättning	245	11
Återbäring HBV	102	99
Externt sålda tjänster	4 906	3 514
	<u>5 442</u>	<u>3 804</u>

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**Medelantalet anställda**

	2015	varav män	2014	varav män
Sverige	55	82%	35	80%
Totalt	55	82%	35	80%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2015-12-31 Andel kvinnor	2014-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	12%	17%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015	2014
Löner och ersättningar	18 524	10 743
Sociala kostnader	8 353	4 616
(varav pensionskostnad) 1)	(2 791)	(1 211)

1) Av företagets pensionskostnader avser 315 (257) företagets ledning avseende VD.

Inga utstående pensionsförpliktelser. I företaget pensionskostnader för VD ingår från 2015 även särskild löneskatt.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2015		2014	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	1 105 (-)	17 419	962 (-)	9 781

I företagets löner och ersättning för VD ingår från 2015 även semesterlöneskuldens förändring.

Avgångsvederlag

Vid uppsägning från anställning har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015	2014
<i>KPMG / Bengt Månsson</i>		
Revisionsuppdrag	60	110
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	28
Andra uppdrag	50	38
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	21	15

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbets uppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	327	273
Mellan ett och fem år	327	273
Senare än fem år	—	—
	654	546
	2015	2014
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	327	273

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter, externa	24	68
	24	68

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader, externa	-12 814	-13 862
Borgensavgift	-1 398	-1 398
	-14 212	-15 260

Not 8 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skattekostnad /skatteintäkt	—	—
Uppskjuten skatt	—	—
	—	—

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		3 895		4 125
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-857	22,0%	-908
Ej avdragsgilla kostnader	3,3%	-130	5,1%	-210
Ej skattepliktiga intäkter	-19,9%	776	-19,2%	792
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	—	0,0%	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-5,4%	211	-7,9%	325
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	—	0,0%	—
Uppskjuten skatt taxerade underskott	-19,9%	776	-19,2%	791
Uppskjuten skatt temporära skillnader	19,9%	-776	19,2%	-791
Redovisad effektiv skatt	0,0%	—	0,0%	—

77

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	857 930	852 895
Nyanskaffningar	11 583	2 288
Omklassificeringar	4 041	2 747
Vid årets slut	<u>873 554</u>	<u>857 930</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-247 834	-234 993
Årets avskrivning	-13 242	-12 841
Vid årets slut	<u>-261 076</u>	<u>-247 834</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-91 347	-91 347
Vid årets slut	<u>-91 347</u>	<u>-91 347</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>521 131</u>	<u>518 749</u>
Varav mark	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	29 282	29 282
Redovisat värde vid årets slut	<u>29 282</u>	<u>29 282</u>

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentliga bidrag från Länsstyrelsen i Blekinge på 128 kkr som erhöles år 2014.

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	518 749	526 555
Vid årets slut	<u>521 131</u>	<u>518 749</u>

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod.

Avkastningsmetoden består i en evighetskapitalisering av verkligt driftnetto vilket dividerats med ett realistiskt direktavkastningskrav för Olofström.

Analysens resultat är att verkligt värde inte understiger bokfört värde.

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21 858	18 606
Nyanskaffningar	2 983	3 252
	<u>24 841</u>	<u>21 858</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 980	-11 110
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 201	-1 870
	<u>-15 181</u>	<u>-12 980</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 660	8 878

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	5 152	2 747
Omklassificeringar	-4 041	-2 747
Investeringar	613	5 152
Försäljningar	-999	—
Redovisat värde vid årets slut	725	5 152

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Innehavet avser andel i HBV, Husbyggnadsvaror ekonomisk förening.

Not 14 Uppskjuten skatt

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2015-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	521 131	416 357	104 774
Byggnadsinventarier	6 979	13 582	-6 603
	<u>528 110</u>	<u>429 939</u>	<u>98 171</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 122 562 kkr.

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2015-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	–	23 051	–
Byggnadsinventarier	1 453	–	–
Skattemässigt underskottsavdrag	21 598	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>23 051</u>	<u>23 051</u>	<u>–</u>
Kvittning	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>23 051</u>	<u>23 051</u>	<u>–</u>

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2014-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	518 749	418 601	100 148
Byggnadsinventarier	6 320	11 823	-5 503
Övriga temporära skillnader	–	–	–
	<u>525 069</u>	<u>430 424</u>	<u>94 645</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 123 523 kkr.

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2014-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	–	22 033	–
Byggnadsinventarier	1 211	–	–
Skattemässigt underskottsavdrag	20 822	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>22 033</u>	<u>22 033</u>	<u>–</u>
Kvittning	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>22 033</u>	<u>22 033</u>	<u>–</u>

77

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	174	184
Reglerade fordringar	-77	-10
Redovisat värde vid årets slut	<u>97</u>	<u>174</u>

Not 16 Varulager m m

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Råvaror och förnödenheter	271	144
	<u>271</u>	<u>144</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupen ränteintäkt	1	166
	<u>1</u>	<u>166</u>

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Not 18 Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Aktie- kapital</i>	<i>Nyemission under registrering</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>
Ingående balans	2015-01-01	10 000	—	—
Justerad ingående balans	2015-01-01	10 000	—	—
Eget kapital	2015-12-31	10 000	—	—

<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Reserv- fond</i>		
Ingående balans	2015-01-01			2 500
Justerad ingående balans	2015-01-01			2 500
Eget kapital	2015-12-31			2 500

<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Överkurs- fond</i>	<i>Fond för verkligt värde</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans	2015-01-01	—	—	54 916
Justerad ingående balans	2015-01-01	—	—	54 916
Årets resultat				3 895
Eget kapital	2015-12-31	—	—	58 811

Bolaget har erhållit villkorat aktieägartillskott på totalt 175 mkr (175 mkr).

Not 19 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	266 152	199 900
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	199 900	266 152

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna semesterlöner	2 529	1 420
Upplupna löner	342	290
Upplupna räntekostnader	3 448	3 669
Upplupna taxekostnader	3 613	644
Upplupet hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	782	729
Övriga upplupna kostnader	1 520	1 210
Upplupen fastighetsskatt	1 889	1 908
Förutbetalda intäkter	1 742	141
	15 865	10 011

Not 21 Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelse avser Fastigo, 216 kkr.

Not 22 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att säkra en exponering mot ränterisker utnyttjar bolaget derivatinstrument -ränteswap. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten räntekostnader.

Not 23 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2015	2014
Erhållen ränta	24	68
Erlagd ränta	14 268	15 306

Not 24 Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	153	370
Tillgodohavande på koncernkonto	37 040	16 902
	37 193	17 272

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 25 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2015	2014
Avskrivningar	15 443	14 711
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	—	-30
	15 443	14 681

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Not 26 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557 med säte i Olofström. Holje Holding AB är helägt av Olofströms kommun.

Holje Holding AB förvärvade aktierna i Olofströmshus AB av Olofströms kommun 2014-04-14.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 35 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 27 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på
totalt kapital:

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen

Avkastning på
eget kapital:

Resultat efter finansiell poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Olofström 2016-03-04

Kaj Joelsson
Ordförande


Sonja Lundh


Johnny Svensson


Hannu Lahdenpera


Patrik Krupa


Magnus Lindahl
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-05


Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Olofströmshus AB, org. nr 556415-6445

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Olofströmshus AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Olofströmshus ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Olofströmshus AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlshamn den

5/4 - 2016

Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2015

Lekmannarevisorernas granskning av Olofströmshus AB
Org. Nr 556415-6445

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2015.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått ifrån de beslut bolagets ägare fattat och inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Olofström den 2016-04-05


Lars-Erik Bäckström


Britt-Marie Rosén

Av kommunfullmäktige i Olofströms kommun utsedda lekmannarevisorer