



ÅRSREDOVISNING 2013

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Ägarförhållanden

Olofströms kommun är ägare till samtliga aktier i Olofströmshus AB.

Resultat och ställning

Bolaget redovisar en vinst på 3 100 kkr (2 950 kkr).

Vid utgången av 2013 uppgår bostadsbeståndet till 1 876 lägenheter, varav 335 lägenheter är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 16 (18) vid årsskiftet.

Räntekostnaderna för 2013 uppgår till 15 782 kkr (16 201 kkr). 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 6.30 år. Lånen har amorterats med 40 mkr vilket motsvarar 7.9% av totala lånestocken.

Soliditeten uppgår till 12.1 % (10.9%). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, kkr	107 599	105 102	100 393	97 602
Resultat efter finansiella poster, kkr	3 100	2 950	2 857	3 562
Balansomslutning, kkr	555 753	592 111	593 549	581 689
Antal anställda	35	35	32	33
Soliditet, %	12.1	10.9	10.3	10.0
Avkastning på totalt kapital, %	3.4	3.2	2.9	2.1
Avkastning på eget kapital, %	4.6	4.6	4.7	6.1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Angående bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

17

Verksamhetsmål

Olofströmshus har uppnått sina verksamhetsmål utifrån KF:s övergripande mål.

Dessa är.

Barnen i centrum. Årliga arrangemang med barntema.

Målet har uppnåtts genom deltagande i mässor i Olofström och aktiviteter i våra bostadsområden.

Jobb till 1000. Skapa arbetstillfällen genom att vara en trygg/stabil arbetsgivare.

Målet har uppnåtts genom en provbo-kampanj för nya kommuninvånare och genom att erbjuda ferie/praktikplatser/säsongsanställningar samt att ta emot personal med särskilda behov.

Nära till allt. Kunden / kundenkäten.

Målet har uppnåtts genom den årliga kundenkäten som ger oss en nära dialog med våra kunder.

Miljöpolicy och miljömål

Olofströmshus arbetar med miljöfrågor på bred front för ett minimalt utnyttjande och maximal återvinning av ändliga material och naturtillgångar med tanke på att vi bara har ett jordklot. Olofströmshus målsättning är att skapa engagemang och vilja bland hyresgäster, anställda och inhyrda entreprenörer för att kommande generationer ska ha möjlighet att få leva i ett bärkraftigt samhälle. Olofströmshus skall i alla led av sin verksamhet eftersträva en långsiktig hållbar utveckling och alltid hushålla med naturresurser.



SVENSK MILJÖBAS

Vi gör detta genom att:

- Erbjuder bostäder med god inomhusmiljö.
- Informerar hyresgästerna och genom praktiska insatser stimulera dem att medverka i miljöarbetet och själva ta hänsyn till miljön i sitt boende och sin verksamhet.
- Personalen utbildas och motiveras att agera på ett miljöriktigt och ansvarsfullt sätt.
- Följer miljölagstiftning, föreskrifter och andra förordningar för att minska användning och spridning av ämnen som inte ingår i det naturliga kretsloppet.
- Effektiviserar energi- och resursanvändning genom hushållning, återanvändning och återvinning.
- Använder produkter som är miljövänliga och miljödeklarerade och i övrigt väljer det mest miljöanpassade alternativet enligt försiktighetsprincipen med hänsyn till funktion och ekonomi.
- Följer upp och öppet kommunicerar resultatet av vårt miljöarbete.

För att leva upp till dessa mål upprättas årliga miljöplaner. Ett delmål är att bli helt oberoende av fossila bränslen. Ett annat delmål är att minimera byggavfall och hushållsavfall.

Miljöarbetets organisation och miljöstyrningssystem

Miljöstyrningen sker genom en årlig genomgång av åtgärder och baseras på de övergripande miljömålen. Olofströmshus ska tillgodose hyresgästernas krav på god miljö vad avser luft, ljud, värme, sundhet, trivsel mm. Under 2011 blev Olofströmshus AB Miljödiplomerat av Jönköpings kommun enligt Göteborgsmodellen, ett förenklat miljöledningssystem som bygger på samma grundtänkande som ISO 14001 och EMAS. Systemet är kvalitetssäkrat enligt en svensk standard för förenklade miljöledningssystem som heter Svensk Miljöbas.

Fördelar med att arbeta med utgångspunkt från ett standardiserat miljöledningssystem som ISO 14001 eller Miljödiplomering är att man själv slipper utveckla ett eget system och att det blir enklare att effektivt kommunicera sitt miljöarbete. Ytterligare en fördel är att det tredjepartsgranskas av en revisor vilket höjer trovärdigheten mot kunder och ger en regelbunden återkoppling på hur väl det fungerar.

Vi har i vårt miljöarbete utgått från att samtliga anställda skall vara delaktiga i miljöarbetet. En ansvarig miljösamordnare har utsetts och det har bildats en miljögrupp bestående av åtta personer under ledning av VD. För att sprida och få medarbetarna att förstå vikten av ett väl fungerande miljöarbete har personerna i miljögruppen fått klara och tydliga ansvarsområden vilket innebär att de sedan kan delegera till övrig personal och känna att de har stöd från företaget. Miljöarbetet har även en klar och tydlig förankring i Olofströmshus styrelse.

17

Under 2013 har vi tagit fram en Miljöplan som ingår i vår miljödiplomering och där vi tar fram aktiviteter med miljöpåverkan. Vi sätter dessutom konkreta miljömål på dessa aktiviteter.

- Minska dieselförbrukningen med 5 % i område 2.
- Minska kvicksilver i våra stolparmaturer med 25%.
- Minska pappersflödet genom att börja ta emot elektroniska fakturor från våra leverantörer.
- Kontrollera kemikalieanvändningen genom att följa upp våra leverantörers kemikalieanvändning.
- Minska osorterat avfall och få ner antalet restavfallskärl genom kampanjer och återkommande information till hyresgästerna.
- Minska elförbrukning/kvicksilver genom att byta ut 60 W glödlampor till lågenergi / ledlampor i område 2.

Personal

Bolaget arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån inom bolaget, framförallt 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.

Under ett antal år har vårt arbete med "Kunden i centrum" varit en av våra ledstjärnor. En av våra strategier har utgått från kundens önskemål och vi har satt upp våra mål efter dessa förutsättningar. För att kunna ta ytterligare steg i att utveckla vår kompetens har vi beslutat att införa Lean (Lean Production) som ett verktyg i vår verksamhet. Lean är ingen aktivitet eller metod som går att genomföra för att sedan vara klar. Det rör sig om ett förhållningssätt eller en strategi för hur verksamheten skall bedrivas. Lean är alltså ett överordnat begrepp som omfattar företagskultur, värderingar, grundläggande principer, metoder, ledarskap, medarbetarskap etc. Efter införandet av LEAN under 2011 har samtlig personal varit på ett eller annat sätt involverade i att använda detta verktyg i sin dagliga verksamhet. Det har under året tagits fram flödesscheman och förbättringar av dessa från samtliga avdelningar. Det kommer också att bli ett utmärkt redskap för oss att stärka kompetens och kunskap i företaget.

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



Vår organisation bland kund och husvärdar har under året tagit ytterligare steg i att utveckla sin kundservice. Det är nu andra året som vårt fastighetsbestånd är uppdelat på tre områden och det har stärkt våra anställda vilket också visat sig i kundenkäter som genomförts.

Den enskilde medarbetaren spelar en viktig roll för att hålla kostnaderna nere. Alla inom organisationen har ett ansvar för att budgeten hålls, alla bidrar med sitt arbete till att ge hyresgästen hög boendekvalitet till rimlig hyra.

Bolaget har fortsatt sin satsning på hälsobefrämjande åtgärder. Detta genom att personalen med sin "Trivselgrupp" har fått möjlighet till att rikta åtgärder både till enskilda såväl som företagsgemensamma trivselåtgärder och hälsovård. Under året har genomförts program där våra medarbetare genom kunniga föreläsare blivit informerade hur man hanterar sin kropp både fysiskt och psykiskt och därmed naturligtvis mår bättre.

De anställda har möjligheter att påverka sin arbetsmiljö genom Bolagsrådet och den framtagna arbetsmiljöparmen. I Bolagsrådet ingår representanter från de fackliga organisationerna, skyddsombud, företagshälsovård och företagsledning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt de hyresförhandlingar som genomfördes i januari träffades överenskommelse om höjning av hyran med 1.50% per 2013-03-01.

Likt tidigare år fortsätter boinflytandet att vara en av våra viktigaste former att hålla en bra kontakt med våra kunder och stimulera dem till ett tryggt och trivsamt boende. Genom den dialog som boinflytandet ger, ges god kännedom om kundernas krav, behov och förväntningar.

Arbetet med att utveckla detta fortlöper bland annat med hjälp av Hyresgästföreningen och under året har flera av våra gårdsföreningar utökats med ett antal nya medlemmar. Därigenom har också fler forum för mötesplatser skapats.

De årliga bomötena har återigen blivit mycket välbesökta och mellan 20-120 personer brukar sluta upp till våra protokollförda möten vi ordnar tillsammans med Hyresgästföreningen.

Nytt för i år är de barnbomöten som arrangerats i ett försök att utöka kommunikationen med våra kunder och speciellt med våra yngre invånare. Mötena har resulterat i ett vidare samarbete med landskapsarkitekt som nu jobbar på ett förslag utefter barnens önskemål om sin utemiljö.



Barnbomötet på Ekerydsplan hade bra uppslutning och barnen förde fram flera förslag till sitt område.

Traditionsenligt har flera av våra populära evenemang upprepats från föregående år och inte minst populära områdesfesten som detta år ägde rum i centrum lockade många besökare.



Områdesfesten i city innehöll aktiviteter för både stora och små och med storlekplatsen som plats var barnen i centrum ännu en gång.

I enlighet med kommunens övergripande mål genomsyrar flertalet av våra aktiviteter det mål som det just nu läggs störst vikt på: Barnen i centrum.



Vi har på ett fantastiskt sätt lyckats väva ihop detta mål, tillsammans med våra miljösatser, boinflytandet och läroplanen i och med projektet 4EASYNRJ. Där har vi tillsammans med Ung Företagsamhet och Minikonsulter från kommunens skolor jobbat tillsammans med framställning av, och arbete kring, solfångare på äldreboendet Jemsegården. Tack vare detta samarbete ges tillfälle för både oss och barnen att på tidigt stadiet skapa relationer och förståelse för miljön och vikten av att värna om denna.

På årets julfest som vi anordnade tillsammans med vår arbetsgrupp bestående av hyresgäster fick också barnen ökat utrymme i programmet och tack vare detta ökade andelen barndeltagare med ca 500% jämfört med föregående år.



Julfest på Folkets Hus 2013 – ett stort antal barnfamiljer var med oss denna dag

Vi sätter också barnen i centrum när vi medverkar på arrangemangen Medvindsmässan och Metalldagen som äger rum i maj respektive augusti och dessa är viktiga tillställningar när det gäller att möta inte bara våra hyresgäster utan även övriga presumtiva kunder.

I ett försök att bidra till att kunna vända den negativa befolkningstrend som råder i kommunen sedan flera år tillbaka, har vi via vår prov-bokampanj kunnat erbjuda hela 30 hushåll eller familjer möjlighet att komma och prova på vår kommun med en generös hyresrabatt. Så många som 90% av de som valt att anta detta erbjudande har sedermera valt att bo kvar och vi vågar tro att detta är en bidragande orsak till de positiva siffror som på sista tiden redovisats av vår kommunstrateg.

Vi har ett högt tryck på våra lediga lägenheter och vi kan utifrån vår dialog med våra kunder förstå att det finns efterfrågan på nybyggnation.

För att kunna tillmötesgå det ökade behovet av boende för äldre, projekteras det just nu för om- och tillbyggnader i Vilboken. Förslaget på ny förskola, ombyggnad av äldreboende och nytt trygghetsboende skulle innebära unika mötesplatser i området för flera generationer.



Tanken med projektet i Vilboken är att flera generationer ska kunna mötas på ett naturligt och givande sätt.

Under årets gång diskuterade också nybyggnation av olika boendeformer även i Kyrkhult och tillsammans med politiker, kommun och aktivitetsgruppen "Kyrkhult äger" har flera planeringsmöten hållits med möjliga intressenter. Då intresset i slutändan var relativt vagt och varierande togs inga definitiva beslut utan sköts på framtiden.

När det gäller övriga byggplaner och projekt har nyförvärvade Pastorsexpeditionen byggts om till lägenheter och Metallhuset byggs i skrivande stund om för att bland annat husera kommunens IT-avdelning. Vidare har gamla hotellet byggts om för att inrymma en tillfällig förskola för att möta det mest akuta behov som finns av barnomsorgsplatser. En större renovering och ombyggnad har även skett på Vilboksvägen 7 och gjort boendet Tellus tryggare och mer tillgängligt för både boende och personal. I Jämshög har nya lokaler till dagverksamhet renoverats, något som resulterat i tre nya platser på äldreboendet Jemsegården, och även en ombyggnad och uppfräschning av tillhörande personalutrymmen.

När det gäller våra fastigheter har vi tagit ytterligare steg i vårt trygghetstänk och installerat brandskyddsutrustning i samtliga trappuppgångar och hjärtstartare i samtliga områden.

Vidare har upprustning av våra områden fortlöpt i och med fönsterbyte på Södra Ekeryd, markarbete i city och installering av köksfläktar i våra äldsta fastigheter i city för en bättre inomhusmiljö. Förutom allmänt underhållsarbete har vi också genomfört energiborrning i Kyrkhult och därmed kunnat ersätta olja och el med bergvärme i flera av våra fastigheter där. Detta är en viktig del av vårt arbete med att sänka vår fastighetsel som är ett av våra miljömål. Under året kunde vi också montera vår först solcellsanläggning på kommunhusets tak och produktionen av denna el redovisas tydligt på fastighetens gavel väl synlig för våra invånare.



Kommunhusets tak och gavel vittnar om vårt gedigna miljöarbete som ger kommunhuset miljövänlig el

På det hela sammantaget har vårt arbete med boinflytande gett ett stort eko i hela landet och flera media har uppmärksammat våra aktiviteter och sättet vi jobbar på.

Efter vår stora enkätundersökning bland våra kunder 2012 fick vi i februari mottaga två prestigefyllda priser som gav oss kvitto på att vi är Sveriges bästa bostadsbolag i de två viktigaste kategorierna. Därefter har vårt trygghetsboende Tullbacken också fått mottaga pris som "Sveriges näst bästa boende för äldre" (utsett av PRO och Rikshem) och vi har vid flera tillfällen blivit ombedda att delta i konferenser för att berätta mer om vårt arbetssätt och om våra produkter, framförallt om vårt trygghetsboende. n



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Enligt hyresförhandlingar i januari träffades överenskommelse om att höja hyrorna med 1.00% 2014-03-01. Olofströmshus har även fortsättningsvis länets lägsta hyror bland de allmännyttiga bolagen

Bolaget budgeterar med ett resultat på 850 kkr före skatt för 2014.

Investeringar

Bolaget har under året investerat i fastigheter och inventarier uppgående till 5 396 kkr (17 563 kkr). Investeringarna har finansierats med egen likviditet.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	51 816 000	kr
Årets vinst	3 100 000	kr
Summa	54 916 000	kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter	1		
Hysesintäkter	2	104 071	102 122
Övriga rörelseintäkter	2	3 528	2 980
Summa rörelsens intäkter		107 599	105 102
 Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	3	-59 193	-56 896
Personalkostnader	4-6	-16 848	-16 580
Avskrivning		-12 921	-12 889
Summa rörelsens kostnader		-88 962	-86 365
 Rörelseresultat		18 637	18 737
 Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	7	245	414
Räntekostnader	8	-15 782	-16 201
Summa resultat från finansiella investeringar		-15 537	-15 787
 Resultat efter finansiella poster		3 100	2 950
 Årets resultat		3 100	2 950

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9		
Byggnader och mark		526 555	533 483
Pågående projekt		2 747	3 416
Inventarier		7 496	7 424
		<u>536 798</u>	<u>544 323</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	40	40
Fordran Olofströms kommun		0	12 653
Andra långfristiga fordringar		184	156
		<u>224</u>	<u>12 849</u>
Summa anläggningstillgångar		537 022	557 172
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager och förråd		124	145
		<u>124</u>	<u>145</u>
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		688	618
Aktuella skattefordringar		528	453
Övriga fordringar		215	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 040	1 256
		<u>2 471</u>	<u>2 484</u>
Kassa och bank		16 136	32 310
Summa omsättningstillgångar		18 731	34 939
Summa tillgångar		555 753	592 111

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 500	2 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		51 816	48 866
Årets resultat		3 100	2 950
		<u>54 916</u>	<u>51 816</u>
Summa eget kapital		67 416	64 316
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	466 052	506 051
Summa långfristiga skulder		466 052	506 051
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		5 865	5 196
Leverantörsskulder		5 184	5 895
Övriga skulder		529	864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	10 707	9 789
		<u>22 285</u>	<u>21 744</u>
Summa kortfristiga skulder		22 285	21 744
Summa eget kapital och skulder		555 753	592 111
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	15	0 207	0 215

Kassaflödesanalys

	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		18 637	18 737
Avskrivningar / Nedskrivningar		12 921	12 889
		<u>31 558</u>	<u>31 626</u>
Erhållen ränta		245	414
Erlagd ränta		-15 034	-16 042
		<u>16 769</u>	<u>15 998</u>
Förändring varulager		21	-24
Förändring kundfordringar		-70	15
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-25	-97
Förändring avsättningar		0	-762
Förändring leverantörsskulder		-748	-3 147
Förändringar övriga kortfristiga rörelseskulder		649	-158
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>16 596</u>	<u>11 825</u>
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 451	-17 563
Amortering från Olofströms kommun		12 653	8 000
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		27	43
Kassaflöden från investeringsverksamheten		<u>7 229</u>	<u>-9 520</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-39 999	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-39 999</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde		-16 174	2 305
Likvida medel vid årets början		32 310	30 005
Likvida medel vid årets slut		16 136	32 310

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade från föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning. Försäljning redovisas efter eventuellt avdrag för moms och rabatter i den period som avgiften avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,5% - 5%
Inventarier	20%
Tillval	10%
Markanläggningar och anslutningar	5%

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder och låneskulder. För övriga finansiella instrument, i huvudsak kortfristiga lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdet överensstämma med bokfört värde.

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts.

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 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (fortsättning)

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas och beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom nedskrivning och avskrivning av fastigheter samt skattemässiga underskott.

För Olofströmshus AB föreligger en uppskjuten skattefordran på 22 % av ett ej utnyttjat skattemässigt underskottsavdrag på cirka 124 mkr. Någon uppskjuten skattefordran har inte redovisats i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

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 finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld)

17

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt samt övriga intäkter

Hyresintäkter	2013	2012
Bostäder	80 244	78 890
Lokaler	29 778	29 379
Övrigt	1 728	1 696
Avgår Outhyrda objekt		
Bostäder	-3 476	-3 669
Lokaler	-538	-359
Övrigt	-259	-287
Summa hyresintäkter	107 477	105 650
Avgår rabatter	-3 406	-3 528
Summa hyresintäkter	104 071	102 122
Övriga intäkter	2013	2012
Vinst avyttring anläggningstillgångar	0	22
Återbäring HBV	79	43
Försäkringssättningar	980	80
Externt sålda tjänster	2 469	2 835
Summa övriga intäkter	3 528	2 980

Not 3 Externa kostnader

	2013	2012
Kostnader för material	4 721	4 069
Tjänster	14 239	13 503
Taxebundna kostnader	27 402	27 029
Fastighetsskatt	2 205	2 145
Andra externa kostnader	10 626	10 150
Summa	59 193	56 896

	2013	2012
Deloitte 2012-2013, KPMG 2013		
-Revisionsuppdrag	73	51
-Andra uppdrag	0	0
Summa	73	51
varav moms	13	7

Not 4 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor samt styrelsens sammansättning

Antal anställda	2013	2012
Kvinnor	8	6
Män	27	29
Totalt	35	35

Styrelse och VD	2013	2012
Kvinnor	1	1
Män	5	5
Totalt	6	6

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013	2012
Löner och andra ersättningar	10 350	10 071
Sociala kostnader	4 939	4 722
(varav pensionskostnader)	(1 311)	(1424)
Summa	15 289	14 793

Personalkostnader i resultaträkningen för föregående år har omarbetats i enlighet med årets redovisningsprincip d.v.s. med utgångspunkt i bokförda kostnader i resultaträkningen och inte utbetalda.

Not 6 Löner m.m. fördelat mellan styrelse / VD och övriga anställda

	2013	2012
Styrelse/VD	944	981
Övriga anställda	9 406	9 090
Summa	10 350	10 071

Av företagets pensionskostnader avses för VD	251	237
--	-----	-----

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

Not 7 Ränteintäkter

	2013	2012
Räntor	245	414

Not 8 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader fastighetslån	15 782	16 201

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	848 556	813 562
Inköp	923	12 045
Omklassificeringar	3 416	22 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	852 895	848 556
 Ingående avskrivningar	 223 726	 212 439
Årets avskrivningar	11 267	11 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	234 993	223 726
 Ingående nedskrivning	 91 347	 91 347
Utgående ackumulerade nedskrivningar	91 347	91 347
 Utgående planenligt restvärde	 526 555	 533 483
 Bokfört värde fastigheter i Sverige	 526 555	 533 483

Pågående projekt	2013-12-31	2012-12-31
Ingående nedlagda kostnader	3 416	23 112
Under året nedlagda kostnader	2 747	3 253
Under året genomförda omfördelningar	-3 416	-22 949
Utgående nerlagda kostnader	2 747	3 416

Inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 880	17 347
Inköp	1 726	2 265
Försäljning och utrangering	0	-2 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 606	16 880
 Ingående avskrivningar	 9 456	 10 586
Försäljning och utrangering	0	-2 732
Årets avskrivningar	1 654	1 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	11 110	9 456
 Utgående planenligt restvärde	 7 496	 7 424

Not 10 Aktier och andelar

	2013-12-31	2012-12-31
Andel HBV	40	40
Summa	40	40

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna ränteintäkter	533	678
Förutbetalda kostnader	507	578
Summa	1 040	1 256

Not 12 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	10 000	2 500	51 816	64 316
Årets resultat			3 100	3 100
Belopp vid årets utgång	10 000	2 500	54 916	67 416

Aktiekapitalet består av 1000 aktier med kvotvärde 10 000 SEK.
Bolaget har erhållit villkorat aktieägartillskott på totalt 175 mkr (175 mkr).

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen

	2013-12-31	2012-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0

Skulder som förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen

	2013-12-31	2012-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

	2013-12-31	2012-12-31
Skulder till kreditinstitut	466 052	506 051

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	4 082	4 281
Upplupna lönekostnader	1 669	1 667
Övriga upplupna kostnader	4 956	3 841
Summa	10 707	9 789

Not 15 Ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	207	215
Summa ansvarsförbindelser	207	215

Olofström 2014-03-14



Kaj Joelsson
Ordförande



Sonja Lundh



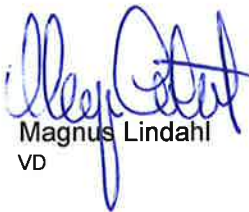
Johnny Svensson



Robert Gajos



Cennedy Vernersson



Magnus Lindahl
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014- 03-31



Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Olofströmshus AB för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 april 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Olofströmshus AB för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår 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. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Karlshamn den

KPMG AB

Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

3/3 2014

Granskningsrapport för år 2013

Lekmannarevisorernas granskning av Olofströmshus AB
Org. Nr 556415-6445

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2013.

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 31/3 2014



Eric Aronsson



Britt-Marie Rosén

Av kommunfullmäktige i Olofströms kommun utsedda lekmannarevisorer