

Protokoll styrelsemöte

Olofströmshus AB

Datum: 2013-09-20 kl 13.00 – 16.00

Nr: 2013-3

Plats: Olofströmshus kontor

Deltagare:

Beslutande

Kaj Joelsson, ordf

Johnny Svensson

Robert Gajos

Cennedy Vernersson

Evert Larsson

Övriga

Magnus Lindahl, VD

Thomas Persson, sekr

Marianne Lundström, suppleant

Tommy Danielsson, suppleant

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Val av justeringsledamot

Johnny Svensson utsågs att justera dagens protokoll.

§ 3 Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes.

§ 4 Föregående protokoll

Föregående protokoll genomgicks och godkändes.

§ 5 Delårsbokslut 2013-08-31

Redovisades delårsbokslut per 2013-08-31, resultat 2 676 kkr (2 105 kkr).

Investeringarna för perioden uppgick till 4 723 kkr (15 576 kkr) och likviditeten per bokslutsdatum var 36 676 kkr (36 456 kkr).

Styrelsen godkände rapporten

§ 6 Rapport upphandling lån

Redovisades aktuell skuldportfölj per 2013-08-31.

Genomsnittsräntan är för närvarande är 2,92% och räntebindningstiden 6,22 år.

Omsättning av lån uppgående till 199.9 mkr med förfallodag 18/9 har genomförts.

I upphandlingen lämnade SEB bästa offerten och övertar lånen från Kommuninvest.

Styrelsen godkände rapporten

§ 7 Uthyrningsstatistik

Redovisades uthyrningsstatistik per 17/9.
25 lediga lägenheter, 1.6%.

Styrelsen godkände rapporten.

§ 8 Aktuella projekt

VD redovisade uppdraget att förhandla med Jämshögs församling om köp av församlingshemmet i Olofström, fastigheterna Holje 160:60 och Holje 160:61. Köpet genomfördes 2013-06-28. Total köpesumma uppgick till 425 000:-

VD redovisade aktuellt intresse för projekt i Kyrkhult.

Styrelsen godkände rapporterna och uppdrog åt VD att fortsätta marknadsbearbetningen i Kyrkhult.

§ 9 Övriga frågor

Inga övriga frågor.


§ 10 Nästa möte

Mötesplan för 2013
18/10
13/12 (budget)

Tid 09.00 Plats: Olofströmshus kontor

Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

Vid protokollet


.....
Thomas Persson

Justeras

.....
Kaj Joelsson


.....
Johnny Svensson

OLOFSTRÖMSHUS AB

Reg nr 556415-6445

Styrelsen och verkställande direktören för Olofströmshus AB får härmed för perioden 13-01-01 - 13-08-31 avge

DELÅRSRAPPORT

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Olofströms kommun.

Årsomsättningen för 2013 beräknas uppgå till 107 000 kkr. Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner för perioden uppgick till 2 676 kkr (2 105 kkr). Beräknat utfall vid årets slut 3 000 kkr.

Investeringarna för perioden uppgick till 4 723 kkr (15 576 kkr).

Likvida medel var vid utgången av augusti 36 676 kkr (36 456 kkr).

Medeltalet anställda var under perioden 31 personer (33 personer). Sjukfrånvaron uppgick till 4.8% (3.0%).

Hyran höjdes med 1.50% per 2013-03-01 och genomsnittshyran är fortfarande lägst bland de allmännyttiga bostadsbolagen i Blekinge.

Vakanserna uppgick per bokslutsdatum till 18 (32).

Samma redovisningsprinciper har tillämpats som vid upprättandet av senaste årsredovisningen.

Vi har av våra kunder framröstats och utsetts till Sveriges bästa bostadsbolag i vår storleksklass. Vid årets Benchmark Event 2013 tilldelades vi två fina priser, varav bästa serviceindex var det mest prestigefyllda. Via vår enkät för nyinflyttade hyresgäster fortsätter vi under 2013-2014 dialogen med kunderna och är lyhörda för deras önskemål och behov. Detta ger bra riktlinjer för hur vi ska jobba vidare mot ett av våra mål: "Kunden i centrum".

Trygghetsboendet Tullbacken har visat sig vara ett unikt koncept som uppskattas både av boende och av utomstående. Under våren fortsatte prisutdelningen då Tullbacken kom på en hedrande andraplats när Rikshem utsåg Sveriges bästa boende för äldre.

Miljö och energi står ständigt i fokus. På äldreboendet Jemsegården har solfångare installerats i projektet 4EASYNRJ i samarbete med femteklassare från hela kommunen. Samarbetet med skolorna är något som gynnar integrationen och bidrar till minskat utanförskap inför framtida flytt till gemensam högstadieskola.

Projektet "Trygghet och tillgänglighet" där vi arbetar tillsammans med olika föreningar och organisationer fortlöper.

Likaså fortsätter boinflytandet att vara en hörnsten i verksamheten. Utöver medverkan vid kommunala evenemang och egna arrangemang har detta nu utvidgats ytterligare med barnbomöten i våra bostadsområden.

Vi har uppfyllt våra framtagna mål till de av kommunfullmäktige fastställda övergripande målen "Barnen i centrum", "Nära till allt", och "Jobb till 1000".

Likaså jobbar vi hela tiden med kompetenshöjning bland personalen genom exempelvis LEAN, olika utbildningar och studiebesök. Verktygen för en mer effektiv uthyrning kommer framöver att uppdateras till den modernare marknadsportalen Momentum och IT-mässigt sett spelar media som hemsidan och Facebook en stor roll för en viktig och tydlig kommunikation, här har vi glädjande kunnat avläsa en tydlig ökning besökare efter hand.

Nytänkande och framåtanda är en viktig del för oss. Detta visar vi genom nyförvärv av fastigheter och nybyggnationer av lägenheter och även genom bidragande till en positiv centrumutveckling i och med det ansiktslyft som skett i centrum.

Att bidra till kvarboende och även till ökat invånarantal, har vi lyckats med genom ungdoms- och studeranderabatter men också genom vår prov-bokampanj där nya hyresgäster kan prov-bo i sex månader för endast en fjärdedel av hyran.

RESULTATRÄKNING

| kkkr | 13-01-01 -- 13-08-31 | 12-01-01 -- 12-08-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Nettoomsättning | 71 017 | 69 433 |
| Övriga rörelseintäkter | 273 | 25 |
| Summa intäkter | 71 290 | 69 458 |
| Externa kostnader | -36 709 | -35 343 |
| Personalkostnader | -11 352 | -11 311 |
| Avskrivningar | -10 000 | -9 992 |
| Summa kostnader | -58 061 | -56 646 |
| RÖRELSERESULTAT | 13 229 | 12 812 |
| Finansiella intäkter | 160 | 296 |
| Finansiella kostnader | -10 713 | -11 003 |
| Finansiellt netto | -10 553 | -10 707 |
| RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT | 2 676 | 2 105 |

BALANSRÄKNING

| kk | 13-08-31 | 12-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Materiella anläggningstillgångar | 539 046 | 544 323 |
| Aktier och finansiella fordringar | 196 | 12 849 |
| Varulager | 145 | 145 |
| Kortfristiga fordringar | 2 078 | 2 484 |
| Likvida medel | 36 676 | 32 310 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 578 141 | 592 111 |
| Eget kapital | 66 992 | 64 316 |
| Avsättningar för skatter | 0 | 0 |
| Skulder till kreditinstitut | 486 052 | 506 051 |
| Övriga skulder | 25 097 | 21 744 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 578 141 | 592 111 |

KASSAFLÖDESANALYS

| kkkr | 2013-08-31 | 2012-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | 13 229 | 12 812 |
| Avskrivningar | 10 000 | 9 992 |
| | 23 229 | 22 804 |
| Erhållen ränta | 19 | 38 |
| Erlagd ränta | -8 362 | -7 955 |
| | 14 886 | 14 887 |
| Förändring varulager | 0 | 0 |
| Förändring kundfordringar | 60 | 99 |
| Förändring övriga kortfristiga fordringar | 487 | -3 020 |
| Förändring avsättningar | 0 | -762 |
| Förändringar leverantörsskulder | -3 289 | -6 012 |
| Förändringar övriga kortfristiga rörelseskulder | 4 291 | 8 835 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 16 435 | 14 027 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -4 723 | -15 576 |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | 12 653 | 8 000 |
| Kassaflöden från investeringsverksamheten | 7 930 | -7 576 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av skuld | -19 999 | 0 |
| Nyupplåning | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -19 999 | 0 |
| Årets kassaflöde | 4 366 | 6 451 |
| Likvida medel vid årets början | 32 310 | 30 005 |
| Likvida medel vid periodens slut | 36 676 | 36 456 |

Olofström den 20 september 2013

Magnus Lindahl
VD