

**OLOFSTRÖMSHUS AB**  
**Reg nr 556415-6445**

Styrelsen och verkställande direktören för Olofströmshus AB får härmed för perioden 18-01-01 - 18-08-31 avge

**DELÅRSRAPPORT**

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

Olofströmshus AB förvaltar sedan 2015-01-01 Olofströms kommuns fastigheter, totalt ca 75 000 kvm.

Årsomsättningen för 2018 beräknas uppgå till 172 000 kkr. Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner för perioden uppgick till 2 943 kkr (2 513 kkr). Beräknat utfall vid årets slut är ca 4 000 kkr.

Av nettoomsättningen avser 76 013 kkr hyresintäkter och 36 763 kkr förvaltning av kommunala fastigheter.

Kommunkoncernens andel av intäkterna uppgår till 52 431 kkr. Motsvarande del av inköpen är 34 282 kkr. Kortfristiga fordringar uppgår till 398 kkr och kortfristiga skulder till 2 746 kkr.

Investeringarna för perioden uppgick till 35 112 kkr (9 981 kkr).

Likvida medel var vid utgången av augusti 41 923 kkr (43 473 kkr).

Medeltalet anställda var under perioden 61 personer (55 personer). Sjukfrånvaron uppgick till 4,7% (5,2%).

Hyran höjdes med 0,6% per 2018-03-01 och genomsnittshyran är fortfarande lägst bland de allmännyttiga bostadsbolagen i Blekinge. Vakanserna uppgick per bokslutsdatum till 11 (10).

Samma redovisningsprinciper har tillämpats som vid upprättandet av senaste årsredovisningen.

Allmänt om verksamheten

Behovet av bostäder har varit fortsatt stor under året i och med den glädjande statistiken med ökat invånarantal, även om vi märkt att antalet sökande inte ökat i samma takt.

Intresset för nybyggnationen av nya Kvarteret Holjebäck är stort och till de 54 lägenheter som planeras byggas finns som utgångsläge 77 intressenter varav majoriteten är villaägare i kommunen.

Om- och tillbyggnationen av Garvaregården har fortlöpt enligt planerna. Det arbetas parallellt med de olika etapperna och det är ett bra och nära samarbete med verksamheten på plats, något som är viktigt för att projektet ska fungera så bra som möjligt för alla.

Gällande våra lokalkunder och handlare har vi under året genomfört en omfattande ombyggnation av en affärslokal i centrum till tandläkare Ädel, en befintlig kund som önskat utveckla sin verksamhet. När vi kunde tillmötesgå detta önskemål har vi

också kunnat skapa två nya lägenheter av den gamla lokalen, som nu är under ombyggnad.

Upprustningen och anpassningen av våra skolor och förskolor har fortsatt under året och förskoleverksamheten är i full gång igen på Brännaregården. Inom kort påbörjas ombyggnation av hemkunskapsbyggnaden på Högavångskolan och på Vilboksskolan pågår just nu av upprustning av fasaden. Även på Brännaregårdsskolan kommer fasadarbete att påbörjas inom kort.

Vi har även fått i uppdrag av Cura Individutveckling att ta fram ett förslag för nytt gruppboende som ska ersätta gruppboendet på Bredgatan 34. Förslaget har godkänts av Cura och vi avser gå vidare med detta under hösten.

Att fortsätta utveckla vårt boinflytande har känts självklart för oss och vi har haft ett bra 2018 där vi knutit flera nya kontakter i våra områden. Bomöten, områdesfest och bussresor är vad som ligger oss närmst i tiden och jämfört med tidigare år har deltagarantalet ökat.

På ett av våra största områden Ekeryd har fantastiska projektet Social och ekologisk harmoni dragit igång. Tack vare ett beviljat anslag på nära fyra miljoner kronor från Länsstyrelsen kommer omfattande upprustning av såväl utemiljö som mötesplatser att påbörjas under året. Planen är att vi även som första bostadsbolag i Sverige ska börja med fiskeodling tillsammans med och för våra hyresgäster.

Miljöprojektet Eco Living fortsätter att växa och utvecklas i takt med våra kunders önskemål och intresse för odling och djur. Under året iordningsställdes en ny stadsodling i City och etapp II på Smålandsgatan, med fler pallkragar och ett växthus.

Arbetet med att förbättra sopsorteringen i våra olika områden fortsätter. Moloker har installerats även på äldreboendet Brännaregården och fler ställen planeras. Flera energibesparingsprojekt pågår, bl a har det installerats nya ventilationsaggregat på Pehr Tomassons väg 8 och Ö Storgatan 35. På Brännaregårdens förskola har det installerats ett nytt ventilationsaggregat och nya värmepumpar.

Vad gäller den återkommande kundenkäten har vi under året gjort en delmätning på halva beståndet. Utvärdering pågår och handlingsplaner ska tas fram. Utifrån kundenkäten finns det en hel del bra tips och synpunkter samt indikationer på vilka områden som främst behöver ses över. Nästa år kommer samtliga kunder, såväl lokalkunder som lägenhetskunder, att delta i vår kundmätning.

**RESULTATRÄKNING**

kkkr

	<b>18-01-01</b>	<b>17-01-01</b>
	<b>-- 18-08-31</b>	<b>-- 17-08-31</b>
Nettoomsättning	112 776	110 945
Övriga rörelseintäkter	2 341	2 495
<b>Summa intäkter</b>	<b>115 117</b>	<b>113 440</b>
Externa kostnader	-68 512	-68 494
Personalkostnader	-23 499	-22 217
Avskrivningar	-11 046	-10 821
<b>Summa kostnader</b>	<b>-103 057</b>	<b>-101 532</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>12 060</b>	<b>11 908</b>
Finansiella intäkter	12	15
Finansiella kostnader	-9 129	-9 410
<b>Finansiellt netto</b>	<b>-9 117</b>	<b>-9 395</b>
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT</b>	<b>2 943</b>	<b>2 513</b>

## BALANSRÄKNING

kkkr	18-08-31	17-08-31
Materiella anläggningstillgångar	561 189	543 450
Aktier och finansiella fordringar	148	258
Varulager	343	356
Kortfristiga fordringar	3 285	3 156
Likvida medel	41 923	43 473
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>606 888</b>	<b>590 693</b>
Eget kapital	87 249	82 039
Skulder till kreditinstitut	466 052	466 052
Övriga skulder	53 587	42 602
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>606 888</b>	<b>590 693</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

kkkr	2018-08-31	2017-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	12 060	11 908
Avskrivningar	11 046	10 821
	<b>23 106</b>	<b>22 729</b>
Erhållen ränta	10	15
Erlagd ränta	-6 053	-6 187
	<b>17 063</b>	<b>16 557</b>
Förändring varulager	8	15
Förändring kundfordringar	1 335	3 124
Förändring övriga kortfristiga fordringar	2 160	2 534
Förändringar leverantörsskulder	-3 002	-9 215
Förändringar övriga kortfristiga rörelseskulder	6 598	11 353
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24 162</b>	<b>24 368</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-30 076	-9 981
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	110	-108
<b>Kassaflöden från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 966</b>	<b>-10 089</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	0	0
Nyupplåning	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 804</b>	<b>14 279</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>47 727</b>	<b>29 194</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>41 923</b>	<b>43 473</b>

Olofström den 14 september 2018

Magnus Lindahl  
VD

# **Verksamhetsmål Olofströmshus AB**

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, aktiviteter i våra bostadsområden och företagsbesök för åttondeklasser. I projektet "Social – ekologisk harmoni på Ekeryds plan" är barn representanter i styrgruppen.

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

Målet har uppnåtts genom att erbjuda ferie/praktikplatser/säsongsanställningar samt att ta emot personal med särskilda behov och deltagande i kommungemensamt traineeprogram med inriktning på integration.

Att använda oss av egen personal i så stor utsträckning som möjligt bidrar också till att skapa fler jobbtillfällen i vårt samhälle.

Genom det sociala projektet "Aktiv sommar" som är en blandning av jobb och sociala aktiviteter bidrar vi också till ungdomars första kontakt med arbetslivet.

## **Nära till allt. Kunden / kundenkäten.**

Målet har uppnåtts genom den årliga kundenkäten som ger oss en nära dialog med våra kunder. Genom en organisation där alla hyresgäster har en egen kundvärd har vi också en bra tillgänglighet för våra kunder.

Genom vårt Eco Living sprider vi såväl miljötank som glädje, gemenskap och ett budskap om hållbarhet till våra kunder. Att tillhandahålla odlingsområden och djurskötsel går hand i hand med vårt genuina miljöarbete och ger oss samtidigt en ovärderlig närhet till våra kunder.

Genom digitala utskick av information får vi ut information snabbare och kommer närmre kunderna.

<b>Barnen i centrum</b>	<b>Tidplan</b>	<b>Ansvarig</b>	<b>Nuläge-måluppfyllelse</b>	<b>Not</b>
<b>Årliga arrangemang med barntema</b>				
-Aktiviteter för hyresgästerna, i olika bostadsområden enligt rullande schema	Höst	Marknad	Genomförs årligen	
-Olofström i medvind, i samarbete med kommunen	Vår	Marknad	Genomförs årligen	
Minikonsulterna	Årligen	Marknad	Ej genomförd 2018	

<b>Jobb till 1000</b>	<b>Tidplan</b>	<b>Ansvarig</b>	<b>Nuläge-måluppfyllelse</b>	<b>Not</b>
<b>Skapa arbetstillfällen genom att vara en trygg/stabil arbetsgivare</b>				
-Erbjuda ferie / säsong och praktikplatser, både på förvaltning och administration	Årlig	Förvaltning / Marknad	Minst 6 platser per år	
Egen personal	Årlig	Företagsledning	Kontinuerligt ersätta vakanser med nyanställningar	
-Ta emot personal med särskilda behov i samarbete med Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan	Årlig	Företagsledning	Minst 2 platser kontinuerligt	
Aktiv sommar	Årlig	Förvaltning	Projekt som bidrar till ungdomars första kontakt med arbetslivet	



Nära till allt	Tidplan	Ansvarig	Nuläge-måluppfyllelse	Not
----------------	---------	----------	-----------------------	-----

<b>Kunden / Kundenkäten</b>				
-Nära dialog med kunden	Årlig	Marknad / Förvaltning	Förbättra betyg i kundenkät och genom återkoppling till kunderna höja kvaliteten.	
			Organisation där alla hyresgäster har en egen kundvärd.	
			Projekt Eco Living som ger både miljövinster och nära kontakt med kunderna	
			Digitala utskick av information till hyresgästerna	











## INTERN KONTROLL Kontrollplan

År: 2018.

Process/ rutin/ system	Kontroll- moment	Risk- och väsentlig- hets- bedömning	Frekvens	Metod	Rapport till	Kontroll- ansvar	Kontroll genom- förd (datum)	Väsentlig avvikelse	
								Ja	Nej
Momentum PM/ marknadssystemet	Tilldelning av objekt enligt poängsystem.	Osannolik. Försumbar het. 0.	4 ggr/år	Kontroll, status, behandla erbj	Ekonomichef	Uthyrn- ansvarig. (LB)	15 mars	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
							15 Juni	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
							15 sept	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
							15 dec	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nämnd: Olofströmshus AB

Avdelning: Marknad. Linda B. Start 2018-03-15.

