



Styrelsen och verkställande direktören för

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018



<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Rapport över förändringar i eget kapital	17
Kassaflödesanalys	18
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Underskrifter	30

0,71%

Vakansgrad Vi har många sökande till våra lägenheter och vakanserna är få. Vi försöker hela tiden hålla nere handläggningstiderna så mycket som möjligt så fler får snabbare hjälp.

84,6%

Utemiljöindex Satsningen på utomhusmiljön har givit en positiv effekt på hur våra hyresgäster upplever miljön utanför hemmet. Genom vår kundundersökning har vi fått veta att hela 84,6% är nöjda med sin utemiljö.



Vad går hyran till?

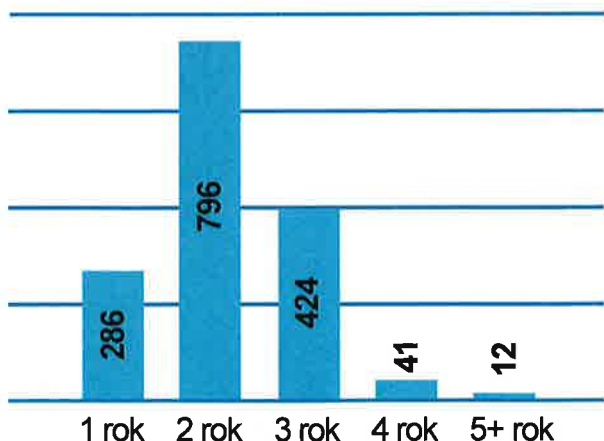


Skötsel, rep. och underhåll	15%
Räntor	13%
Avskrivningar	14%
Personalkostnader	18%
Övr. kostnader	8%
Fastighetskostnader	5%
Taxebundet	27%

1559

Fördelning lägenheter

Bland våra s.k. "vanliga" lägenheter som är tillgängliga för allmänheten är storlekarna fördelade enligt nedan.



1907

Antal lägenheter Totalt med både blockhyrda och s.k. "vanliga" hyreslägenheter har vi 1907 lägenheter fördelade på nio områden.



120 kr/m²

Reparation- och underhållskostnader Förra året la vi 120 kr/m² på exempelvis tapetsering och ommålning.





14,5%

Soliditet - vår soliditet har ökat från 12,1 till 14,5 sedan 2013.

1,2 mkr

Vi värmar om våra ungdomar. 2018 gav vi våra ungdomar hela 1,2 mkr i hyresrabatter för att underlätta för dem att stå på egna ben.

96,4%

Att hela 96,4% av våra hyresgäster trivs med oss som hyresvärd är fantastiska siffror som vi är väldigt stolta över.

89,5%

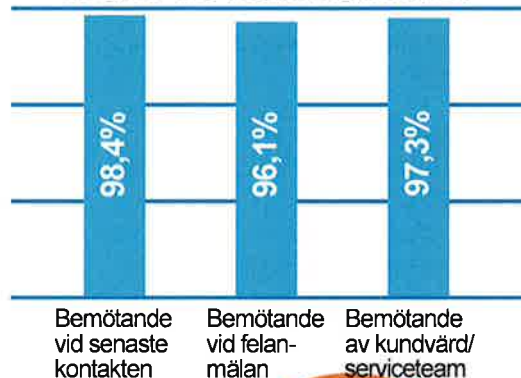
Rent och snyggt - självklart är det jätteroligt att så många som 89,5% tycker att det är rent och snyggt i sin närmiljö och i våra bostadsområden. Men vi strävar hela tiden efter att våra kunder ska bli ännu mer nöjda.

EcoLiving

Odling i våra områden 2018 hade vi odlingsverksamhet i fyra av våra områden och kunde erbjuda våra hyresgäster hela 100 odlingskragar till plantering och odling.



Toppbetyg även från lokalkunder



Omsättning Nettoomsättningen, inklusive övriga rörelseintäkter, för 2018 uppgick till 172,8 mkr.



64 medarbetare

Medarbetare Tillsammans är våra kundvårdare, teknikgruppen och den administrativa personalen ett team på runt 64 personer som alla jobbar med kunden i centrum.

172,8 mkr

4,4 mkr

Årets resultat Resultat efter finansiella poster blev 4,4 mkr, ungefär samma som föregående år.

89%

Trygghetsindex Genom att låta våra kunder fylla i vår stora kundenkät får vi bland annat veta hur de upplever den personliga tryggheten i sitt boende och i sitt område och vad vi kan göra för att öka deras trygghet. Hela 89% känner personlig trygghet i området kvällar och nätter.

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 kkkr</i>	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	169 251	164 337	160 028	157 418
Resultat efter finansiella poster	4 400	4 780	4 090	3 895
Balansomslutning	609 766	597 294	582 897	576 997
Antal anställda	60	56	58	55
Avkastning på totalt kapital %	3,0	3,1	3,1	3,1
Avkastning på eget kapital %	5,0	5,7	5,1	5,2
Soliditet %	14,5	14,1	13,6	13,1

Definitioner: se not 29

Bolaget redovisar en vinst på 4 400 kkr (4780 kkr).

Soliditeten uppgår till 14,5 % (14,1 %). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nu har vi lagt 2018 till handlingarna, ett år som åter såg till att stärka vårt varumärke ytterligare.

Projektet att bebygga Kvarter Holjebäck med två stycken sexvåningspunkthus har nu gått in i ett nytt skede. Under året fick vi klart med detaljplanen och kunde därför gå vidare med förfrågningsunderlag. Efter upphandlingen skrevs kontrakt under hösten med entreprenör.

Därefter kunde ritningar presenteras över byggnader och lägenheter, vilket innebar att processen med uthyrningen kunde sätta igång. Innan årsskiftet signerades det första avtalet och nu pågår en intensiv process med att hyra ut de 54 lägenheterna som ska stå inflyttningsklara i maj 2020.



Om- och tillbyggnaden av Garvaregården i Kyrkhult är utan tvekan årets största pågående projekt. I december stod tio nya, moderna rum inflyttningsklara och omflyttningen av de boende genomfördes.

för att kunna påbörja renovering och ombyggnation av resterande rum. Nya Garvaregården kommer bli ett lyft för såväl boende som anhöriga och personal. Där finns ett genomgående trygghets- och säkerhetstänk med en fantastisk tillgänglighet och inspirerande gemensamhetsmiljöer såväl inomhus som utomhus för bästa trivsel. Om- och nybyggnaden av Garvaregården, samt lokalerna till hemtjänsten och hemsjukvården kommer att vara färdigställd under sommaren 2019.

Olofströmshus har under året utfört en del större projekteringar till socialtjänsten i Olofströms kommun.

Socialtjänsten har bett Olofströmshus att utreda Klinten som tidigare var ett boende för äldre. Planerna från socialtjänsten är nu att det ska innehålla hemtjänst och hemsjukvård för hela Olofström tätort. Detta innebär att Östra och Västra kommer att flytta från Ådalsvägen 1 och f.d. Coors lokaler på Östra Storgatan 10 om beslutet verkställs.

En annan stor projektering och utredning som utförts under 2018 är socialtjänstens egna lokaler på Östra Storgatan 38. Där har det projekterats för en ombyggnad av samtliga tre våningsplan. Detta kommer bland annat innebära ny entré, ny planlösning på takvåningen med glaspartier och utsikt över torget, ny hiss och trapphus i befintliga lokaler och helrenovering av övriga lokaler.

Ett annat projekt som pågått under ett antal år är Holjegården där Olofströmshus under hösten fick nya förutsättningar för projektering. De största förändringarna var att antalet vårdplatser utökades kraftigt och hemsjukvården och hemtjänsten inte längre ingår i planerade ytor.

Under året hade vi glädjen att teckna hyreskontrakt med vår samarbetspartner Kommunsamverkan Cura Individutveckling för att skapa ett nytt miljöinriktat ungdomsboende på Citronvägen, ett boende som kommer att innehålla nio bostadslägenheter och gemensamhetslokaler. Inte minst närheten till Klaragymnasiet på Nordenbergsskolan är en väldigt positiv faktor för placeringen.

Byggnationen påbörjades under senhösten 2018 och kommer att stå färdig till sommaren 2019 då eleverna lämnar Bredgatan 34 och flyttar in i sina nya, fina lägenheter.

Vi kommer att påbörja ombyggnation av lägenheterna på Bredgatan 34 under året. Men det finns också diskussioner om att avyttra fastigheten till seriösa kunder. Beslut kommer att tas under 2019.



Fortfarande har vi stor efterfrågan på våra lediga lägenheter, men vi har samtidigt märkt en något längre handläggningstid på våra uthyrningsärenden då det sker allt fler visningsomgångar på våra uppsagda objekt. Det har gjort att vi framöver kommer skynda på uthyrningsprocessen något genom att vid behov även använda oss av BostadDirekt vid publicering på nätet som komplement till BostadsTorget. På så vis hjälper vi våra kunder snabbare att få en ny bostad.

Exempel på övriga ombyggnationer och renoveringar under 2018:

- Ombyggnation av affärslokal till tandläkare Mikael Ädel. Därefter ombyggnation av gamla praktiken till två nya lägenheter.
- Ombyggnation och anpassning av lokaler till Lideta för utökad verksamhet på Ådalsvägen 6 och Jämshögsvägen 1.
- Ombyggnation Medborgarhuset för Socialdemokraterna i Jämshög, PRO, Junis och Jämshögs Bibliotek
- Vilboksskolan tilläggsisolering och byte av fasadmaterial
- Utesov Ekeryds förskola och Brännaregårdens förskola

- Brännaregården – fasadarbete, plåt och vindskivor.
- Om- och tillbyggnad Brännaregårdens förskola
- Uteklassrum med växthus Gränums skola
- Ombyggnad hygienrum Gränums skola
- Fönsterbyte matsal Kyrkhults skola
- Högavångskolan takfotsbyte hemkunskapsbyggnad
- Byte av ventilationsaggregat i aulan, Nordenbergsskolan
- Byte av ventilationsaggregat Niklasgården
- Ishallen fasadarbeten
- Simhallen, färdigställande klättervägg
- Fönsterbyte och byte entrédörrar, färdigställt Södra Ekeryd
- Belysningsprojekt i hela beståndet, byte till LED-armaturer

Vårt arbete med att utveckla boinflytandet i samråd med våra hyresgäster har resulterat i ett flertal lyckade projekt. Vi tycker att det är självklart att våra hyresgäster ska kunna delta i beslut och arbeten som rör deras lägenheter och bostadsområden. Det viktiga är att alla ges möjlighet att delta i den mån de själva kan och vill. Vi har nu lyckats skapa ett flertal mötesplatser såsom bomöten, grillkvällar, resor, temadagar m.m. Naturligtvis är detta arbete helt beroende på våra kunders närvaro och önskemål men vår uppfattning är att vi har ett gemensamt intresse av att göra boendet så bra som möjligt. Vi får inte heller glömma bort att boinflytandet också kan innebära att hyresgästerna tar ansvar för delar av fastighetsförvaltningen, eller att de på andra sätt engagerar sig i sitt boende och närområde.

Vi har också ett ansvar för de personer som har någon form av funktionsnedsättning vilket innebär att vi måste se till så vi får en dialog med dessa personer för att skapa förutsättningar för trygghet och tillgänglighet i våra bostäder. Målet är att skapa ömsesidig förståelse för vilka hinder som finns för personer med funktionshinder och tillsammans bidrar detta till ett mera tillgängligt Olofström. Redan 1993 antog FN standardregler om delaktighet och jämlikhet för människor med funktionsnedsättning, som sedan följdes upp i december 2006 i FN där syftet med konventionen är att betona att mänskliga fri- och rättigheter även gäller för människor med funktionsnedsättning.

I flertalet av våra områden finns s.k. gårdsföreningar som är aktiva i sina respektive lokaler med diverse aktiviteter.

I väletablerade Nöjestruppen ingår representanter från de flesta områden, och det är denna sammansvetsade grupp vi har att tacka för flera av årets större traditionella arrangemang – områdesfesten och julfesten.

Årets bomötesrunda var som vanligt uppskattad med publikdragare som musikunderhållning och närvarolotteri, och det känns som vi är på rätt väg att öka antalet deltagare på dessa träffar. 17



Under hösten kunde vi förutom vår populära utflykt till Ullared även lägga till smakresa till Malmö som resmål för våra hyresgäster och önskemålen från resenärerna var att även fortsättningsvis arrangera trivsamma resor för att stimulera gemenskapen.

Några som verkligen är engagerade i sitt boende är våra kunder på trygghetsboendet Tullbacken. Tillsammans med oss ordnar man matlagningskurser, hantverksaktiviteter och utflykter och det är en fantastisk gemenskap bland hyresgästerna i huset.



Vår medverkan vid de kommunala evenemangen Näselfrossan, Medvind och Skördedagen har varit fortsatt framträdande och vi har ett fint samarbete inom hela kommunkoncernen när det gäller att stimulera och öka trivselen för våra invånare och besökare. Vi syns också på omtyckta Metalldagen och ser det som självklart att bidra på det sätt vi kan för lyckade evenemang.

När det gäller vår tillgänglighet har vi ökat upp denna markant i och med vår nya, moderna webbplats med såväl säkerhetscertifikat och mobilanpassad version.

Statistik visar att vi i och med lanseringen av nya webbplatsen gått från 60% till 90% i mobil användarvänlighet och har även ökat upp såväl mobil som stationär hastighet, något som är viktigt bland våra allt mer digitala kunder.

Vår digitala meddelandetjänst har också fått ett rejält avstamp och vi har nu en nåbarhet på 86% till våra mail- och sms-kunder.

När det gäller tillgänglighet och trygghet har vi även gjort en stor satsning på att placera ut våra hjärtstartare i alla områden så de nu finns tillgängliga för allmänheten dygnet runt.

Under året erbjöd vi våra kunder en utbildning på HLR och har beslutat att göra så regelbundet.





Projektet Social och ekologisk harmoni på Ekerydsplan tog ordentlig fart under 2018 och vi har efter möten tillsammans med våra kunder projekterat och tagit fram planer för hela Ekerydsområdet då det gäller mötesplatser.

Tanken är att man ska kunna göra allt från att gå ner och bara sätta sig och spela ett parti schack, till att kunna gymma under bar himmel i det nya utegymmet tillsammans med grannen. Eller bara sitta och titta på när barnen aktiverar sig i vattenleken i parken. Fler exempel är nya kretsstationer med moloker, padelbana, lek för stora och små med olika förutsättningar, grillplatser, dammar, stortvättstuga, hängmattor och hopplekar med mera.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2018 uppgår bostadsbeståndet till 1 906 lägenheter, varav 347 är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 14 (5) vid årsskiftet.

Användning av finansiella instrument

Olofströmshus har använt sig av räntederivat för att förlänga sina bindningstider. Per årsskiftet finns ränteswapar uppgående till 400 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 2,07 (2,93) år.

Miljöberättelse

Olofströmshus omtanke och engagemang kring vår gemensamma miljö fortsätter. Under 2018 genomfördes en workshop där ledningsgrupp och miljögrupp deltog under ledning av Miljöstrategen. Där togs olika aspekter kring Agenda 2030 och de 17 globala målen upp. Gemensamt bestämdes att vi framöver kommer att arbeta med nr 7 om hållbar energi, nr 11 om hållbara städer och samhällen, nr 13 om att bekämpa klimatförändringarna och nr 15 om ekosystem och biologisk mångfald. Internt jobbar vi också med mål 5 om jämställdhet och 10 om ojämlikhet. Agenda 2030:s fokus på ekonomiska, sociala och miljömässiga mål kommer att genomsyra bolagets fortsatta arbete inom alla områden.



Miljöledningssystemets omfattning

Följande delar av vår verksamhet omfattas av vårt miljöledningssystem: Hela verksamheten.

Verksamhetens miljöpåverkan

Vi har i vår miljöutredning identifierat följande miljöaspekter som de mest betydande:

- Uppvärmning
- Vattenförbrukning

Uppföljning av aktiviteter för att minska miljöpåverkan

Vi arbetar aktivt för att minska vår miljöpåverkan och har under 2018 bland annat genomfört följande aktiviteter:

Mijöindikatorer/Nyckeltal för miljöpåverkan

Miljöaspekt	Nyckeltal år 2016	Nyckeltal år 2017	Nyckeltal år 2018
Fjärrvärme (normalårskorrigerad *)			
OHAB	18,9 GWh	19,2 GWh	18,5 GWh
Kommunens förvaltade fastigheter	7,0 GWh	6,9 GWh	6,9 GWh
El, uppvärmning (normalårskorrigerad*)			
OHAB	1,1 GWh	1,1 GWh	1,2 GWh
Kommunens förvaltade fastigheter	0,4 GWh	0,4 GWh	0,5 GWh
Elförbrukning			
OHAB	3,8 GWh	4,0 GWh	4,1 GWh
Kommunens förvaltade fastigheter	6,0 GWh	5,7 GWh	5,8 GWh
Vattenförbrukning			
OHAB	216 460 m ³	198 450 m ³	195 480 m ³
Kommunens förvaltade fastigheter	30 904 m ³	33 988 m ³	39 013 m ³
Restavfall			
OHAB	298 ton	313 ton	300 ton
Kommunens förvaltade fastigheter	138 ton	153 ton	162 ton
Kemikalier, antal (antal kemikalier med Faropiktogram inom parentes)**			
	131 (54)	136 (59)	148 (65)
Diesel- och bensinförbrukning**			
	9 561 liter	10 070 liter	9 359 liter

Förbrukningssiffror föregående år är korrigerade

*Normalårskorrigerad: gör det möjligt att jämföra energiåtgången med hänsyn till variationen i utetemperatur.

**Siffrorna går inte att skilja åt för OHAB och kommunens förvaltade fastigheter.

Under 2018 ökade OHAB:s yta med 59 kvadratmeter till totalt 141 628. Kommunens förvaltade ytor är 77 645 kvadratmeter.

Fotnot: viss osäkerhet råder kring siffror för fjärrvärme, el och vatten på grund av ett omfattande systembyte. Allt är ännu inte kvalitetssäkrat.

7

10(30)

Personal

Personalen är en mycket viktig resurs för bolaget. Olofströmshus AB har som strategi att i möjligaste mån ha egen anställd personal istället för att köpa in tjänster. Engagerade och duktiga medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer bolagets fortsatta utveckling. Bolaget arbetar för att vidareutveckla personalen samt att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö på arbetsplatsen. För att locka de bästa medarbetarna satsar bolaget på att vara en attraktiv arbetsgivare idag och i framtiden.

Varje år genomför vi en medarbetarundersökning för att mäta hur nöjda våra medarbetare är med Olofströmshus AB som arbetsgivare. Resultatet har visat att vi har nöjda medarbetare och vi står oss väl i jämförelse med andra kommunala förvaltningar och bolag, men naturligtvis nöjer vi oss inte utan vi strävar efter att bli ännu bättre. Bolaget vill värna om och bibehålla det goda resultatet genom det gemensamma fortsatta arbetet med personalen.

Varje år har samtlig personal resultat- och utvecklingssamtal (RUS) med sin närmsta chef. Under året har vi förstärkt med att alla anställda haft ett Må bra-samtal med personalansvarig. Dels för att ges möjligheten att diskutera sin trivsel och sitt mående och dels för att påvisa hur viktigt arbetsgivaren tycker det är att våra anställda mår bra, trivs och kan påverka sin arbetssituation.

Arbetet har fortsatt under året med att implementera den organisationsförändring som påbörjades 2017 inom förvaltningen. De två tidigare förvaltarna ersätts nu med en fastighetschef och två stycken förvaltare som blir specialiserade inom olika kompetenser då det gäller fastighetsunderhåll och drift. Bolaget vill genom förändringen uppnå en ännu mer samordnad och effektiv organisation.

Bolaget hade under 2018 ett genomsnitt av 60 anställda. Vi arbetar ständigt för att vara en attraktiv arbetsgivare och en del i detta är att erbjuda kompetensutveckling och möjlighet att utvecklas inom bolaget. Vid rekrytering strävar bolaget efter en jämnare köns- och åldersfördelning och etnisk tillhörighet. Medelåldern är 51 år och könsfördelningen är 27% kvinnor och 73% män. Fram till 2020 är det cirka tre till fem pensionsavgångar som behöver ersättas av ny personal. Under 2018 gick 5 personer i pension från bolaget.

Vi har under året anställt 13 feriearbetare och 3 säsongsarbetare samt deltagit i Aktiv sommar tillsammans med socialförvaltningen. Vidare har vi tagit emot ett flertal ungdomar i samband med praktik, prova på m.m.

Sjukfrånvaron under året har varit låg, korttidsfrånvaron var 1,77% och den totala frånvaron 4,74%. Vi ser att vår goda stämning samt nära kontakt med chef och kollegor bidrar till våra höga frisksiffror. Under året har två personer återkommit till heltidsarbete efter sina långtids-sjukskrivningar. Vi är väldigt glada att kunna bidra till att våra medarbetare kommer tillbaka efter en sjukdomsperiod. 



Utbildningarna ska gynna inte bara företaget utan också den enskilde. 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. Bolaget har under året anordnat en två dagars utbildning i Ronneby för samtliga anställda, där både "Kunden i Centrum" och den anställdes trivsel och teamkänsla tillgodosågs. Under året har också ett flertal utbildningar genomförts både internt och externt.

Under året hade bolaget fokuserat på mångfaldsfrågor och lagt vikt vid att alla skall inse att vi alla är lika och skall behandlas på samma rättvisa sätt. Samtliga anställda har deltagit i mångfaldsföreläsningar i samarbete med kommunen. Bolagets policy gällande diskriminering och jämställdhet är reviderad samt delgiven samtlig personal.

Bolaget lägger stor vikt vid att ha anställda som trivs och mår bra och har därför bl.a. anordnat en 2-dagars träff med övernattnig på Ronneby brunn för samtliga anställda där fokus var trivas och ha roligt. Vi hade två fantastiska dagar tillsammans med diskussioner, lekar och trevligt umgänge och där vi också tog del av två spännande och roliga föreläsningar.



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 påbörjades också ett projekt, "cykla till jobbet", där anställda som vill prova på att cykla till jobbet under några veckors tid kostnadsfritt får låna en elcykel av Olofströmshus och samtidigt är med i utlottningen av en fin cykelhjälm. Projektet är tänkt att utveckla både friskvårds- och miljötänkande.



A blue ink signature, possibly reading "K. L.", is written on the page.

Efter införandet av LEAN 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. Bolaget har också en egen styrgrupp och LEAN finns som punkt på samtliga APT och vid våra särskilda möten som sker i varje arbetsgrupp 1 gång/vecka. Där går vi igenom våra LEAN-tavlor med punkter som behöver ses över och eventuellt förbättras.



Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 76 206 000, balanseras i ny räkning.

Balanseras i ny räkning	<u>76 206</u>
Summa	76 206

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

67

[Handwritten signature]

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2	169 251	164 337
Övriga rörelseintäkter	3	3 565	5 426
		172 816	169 763
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-105 549	-102 105
Personalkostnader	5	-32 524	-32 293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 698	-16 553
Rörelseresultat	6	18 045	18 812
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 661	-14 051
Resultat efter finansiella poster		4 400	4 780
Skatt på årets resultat	9	—	—
Årets resultat		4 400	4 780

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	511 690	526 552
Inventarier, verktyg och installationer	12	10 316	10 603
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	57 417	5 023
		579 423	542 178
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Uppskjuten skattefordran	15	—	—
Andra långfristiga fordringar	16	191	218
		231	258
Summa anläggningstillgångar		579 654	542 436
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	17	405	351
		405	351
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38	1 918
Fordringar hos koncernföretag		372	585
Aktuell skattefordran		2 592	2 592
Övriga fordringar		1 093	347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 577	1 338
		5 672	6 780
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 035	47 727
		24 035	47 727
Summa omsättningstillgångar		30 112	54 858
SUMMA TILLGÅNGAR		609 766	597 294

17

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 500	2 500
		12 500	12 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		71 806	67 026
Årets resultat		4 400	4 780
		76 206	71 806
		88 706	84 306
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	—	—
		—	—
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	466 052	466 052
		466 052	466 052
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		12 222	14 315
Leverantörsskulder		14 100	8 622
Skulder till koncernföretag		6 954	2 692
Övriga skulder		2 743	2 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	18 989	19 004
		55 008	46 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		609 766	597 294

Rapport över förändringar i eget kapital

2017-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	10 000	—	2 500	—	—	67 026	79 526
Årets resultat						4 780	4 780
Vid årets utgång	10 000	—	2 500	—	—	71 806	84 306

2018-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	10 000	—	2 500	—	—	71 806	84 306
Årets resultat						4 400	4 400
Vid årets utgång	10 000	—	2 500	—	—	76 206	88 706

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr		2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	4 400	4 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	16 698	16 553
		21 098	21 333
Betald inkomstskatt		—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 098	21 333
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-54	20
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 108	2 112
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		8 072	9 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 224	33 082
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 441	-2 692
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-51 502	-11 749
Avyttring av förvaltningsfastigheter		—	-108
Avyttring av finansiella tillgångar		27	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 916	-14 549
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		—	—
Årets kassaflöde		-23 692	18 533
Likvida medel vid årets början		47 727	29 194
Likvida medel vid årets slut	— 26	24 035	47 727

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 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

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 mm	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 utangeras. 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.



Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korregerar 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 försäkringsföretag, och företaget 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.

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 per 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som 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.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

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 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 ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

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

	2018	2017
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäker	113 881	111 144
Förvaltning kommunala fastigheter	55 370	53 193
	<u>169 251</u>	<u>164 337</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Erhållna offentliga bidrag	—	—
Försäkringsersättning	—	78
Återbäring HBV	190	98
Externt sålda tjänster	3 375	5 250
	<u>3 565</u>	<u>5 426</u>

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018	2017
<i>KPMG / Bengt Månsson</i>		
Revisionsuppdrag	158	159
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	35
Andra uppdrag	—	—
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	18	—

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 arbetsuppgifter 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 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2018	varav män	2017	varav män
Sverige	60	73%	56	82%
Totalt	60	73%	57	82%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2018-12-31 Andel kvinnor	2017-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	40%	12%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018	2017
Löner och ersättningar	20 669	20 183
Sociala kostnader	10 124	9 996
(varav pensionskostnad) 1)	(2 356)	(2 168)

1) Av företagets pensionskostnader avser 245 (313) företagets VD och styrelse.
Inga utestående pensionsförpliktelser.

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

	2018		2017	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 094	19 575	1 057	19 126
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	

Avgångsvederlag

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

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2018-12-31	2017-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	187	285
Mellan ett och fem år	187	285
Senare än fem år	-	-
	374	570
	2018	2017
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	187	285

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter, externa	16	19
	<u>16</u>	<u>19</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, externa	-12 263	-12 653
Borgensavgift	-1 398	-1 398
	<u>-13 661</u>	<u>-14 051</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	—	—
Uppskjuten skatt	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		4 400		4 780
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-968	22,0%	-1 052
Ej avdragsgilla kostnader	2,8%	-125	2,9%	-138
Ej skattepliktiga intäkter	-16,7%	734	-18,7%	892
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	—	0,0%	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-8,2%	359	-6,2%	298
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	—	0,0%	—
Redovisad effektiv skatt	0,0%	—	0,0%	—

67

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	906 185	875 066
Nyanskaffningar	400	7 391
Omklassificeringar	-1 292	23 728
Vid årets slut	905 293	906 185
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-288 286	-274 358
Årets avskrivning	-13 970	-13 928
Vid årets slut	-302 256	-288 286
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-91 347	-91 347
Vid årets slut	-91 347	-91 347
Redovisat värde vid årets slut	511 690	526 552
Varav mark	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	30 158	29 282
Redovisat värde vid årets slut	30 158	29 282

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

Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	511 690	509 361
Vid årets slut	511 690	526 552

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.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	30 873	28 181
Nyanskaffningar	2 441	2 692
Avyttringar och utrangeringar	-1 248	-
Vid årets slut	32 066	30 873
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-20 270	-17 645
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 728	-2 625
Årets omräkningsdifferenser	1 248	-
Vid årets slut	-21 750	-20 270
Redovisat värde vid årets slut	10 316	10 603

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	5 023	24 393
Omklassificeringar	-1 183	-23 728
Investeringar	53 577	4 358
Försäljningar	—	—
Redovisat värde vid årets slut	57 417	5 023

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Innehavet avser andel i HBV, Husbyggnadsvaror ekonomisk förening.

Not 15 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2018-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	511 690	393 003	-118 687
Byggnadsinventarier	7 726	18 018	10 292
	<u>519 416</u>	<u>411 021</u>	<u>-108 395</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 117 797 kkr.

	Uppskjuten skattefordran	2018-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	—	24 450	-24 450
Byggnadsinventarier	2 121	—	2 121
Skattemässigt underskottsavdrag	22 329	—	22 329
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	24 450	24 450	—

	Redovisat värde	2017-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	526 552	412 468	-114 084
Byggnadsinventarier	7 586	16 609	9 023
	<u>534 138</u>	<u>429 077</u>	<u>-105 061</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 119 430 kkr.

	Uppskjuten skattefordran	2017-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	–	25 098	-25 098
Byggnadsinventarier	1 984	–	1 984
Skattemässigt underskottsavdrag	23 114	–	23 114
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	25 098	25 098	23 114

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	218	110
Tillkommande fordringar	–	108
Reglerade fordringar	-27	–
Redovisat värde vid årets slut	191	218

Not 17 Varulager m m

	2018-12-31	2017-12-31
Råvaror och förnödenheter	405	351
	405	351

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen ränteintäkt	–	51
Förutbetalda kostnader	229	188
Periodiseringar	1 348	1 099
	1 577	1 338

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	2017-12-31
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	10 000	10 000

Not 20 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	266 152	266 152
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	199 900	199 900

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	2 303	2 441
Upplupna löner	304	419
Upplupna räntekostnader	3 565	3 583
Upplupna taxekostnader	4 770	3 811
Upplupet hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll	840	840
Upplupen fastighetsskatt	1 880	1 936
Förutbetalda intäkter	2 891	2 812
Övriga poster	2 436	3 162
	18 989	19 004

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Eventalförpliktelser

Förpliktelse avser Fastigo

448

429

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 24 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 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2018	2017
Erhållen ränta	16	19
Erlagd ränta	13 675	13 940

Not 26 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	2	1
Banktillgodohavanden	2 636	7
Tillgodohavande på koncernkonto	21 396	47 719
	24 034	47 727

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 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2018	2017
Avskrivningar	16 698	16 553
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	—	—
	16 698	16 553

Not 28 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 36 (40) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 29 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).

Olofström 2019-03-06



Kaj Joelsson
Ordförande



Sonja Lundh



Johnny Svensson



Hannu Lahdenperä



Patrik Krupa



Magnus Lindahl
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-14



Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Olofströmshus AB för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Olofströmshus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande uppgifter.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppgifter är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland uppgifterna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Olofströmshus AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Olofströmshus AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den

2019-03-14



Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för Olofströmshus AB

Vi har granskat Olofströmshus AB verksamhet för år 2018.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och God revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi 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 tillfredsställande.

Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Dessutom har jag tagit del av den valde revisorns granskning av räkenskapsåret 2017.

Lekmannarevisorerna har genom KPMG genomfört under 2018 gjort en granskning av upphandling samt utfört arbete i förhållande till fakturerat arbete i kommunens bolag. I granskningen rekommenderades att bolaget uppdaterar sig på kommunens upphandlings- och inköbspolicy och att följer de rutiner som föreskrivs i denna och att bolagen förbättrar dokumentationen kring direktupphandling.

Vi i anser att våra iakttagelser ger oss en rimlig grund för uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet i all väsentlighet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen trots den särskilda granskningens iakttagelser har varit tillräcklig. Vi finner ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören

Olofström den 2019-03-14



Britt-Marie Rosén
Lekmannarevisor



Lars-Erik Bäckström
Lekmannarevisor