

OLOFSTRÖMSHUS AB
Reg nr 556415-6445

Styrelsen och verkställande direktören för Olofströmshus AB får härmed för perioden 19-01-01 - 19-08-31 avge

DELÄRSRAPPORT

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 2019 beräknas uppgå till 177 000 kkr. Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner för perioden uppgick till 5 000 kkr (2 943 kkr). Beräknat utfall vid årets slut är ca 6 500 kkr

Av nettoomsättningen avser 77 509 kkr hyresintäkter och 38 056 kkr förvaltning av kommunala fastigheter.

Kommunkoncernens andel av intäkterna uppgår till 53 101 kkr. Motsvarande del av inköpen är 35 922 kkr. Kortfristiga fordringar uppgår till 275 kkr och kortfristiga skulder till 2 202 kkr.

Investeringarna för perioden uppgick till 70 835 kkr (35 112 kkr).

Likvida medel var vid utgången av augusti 14 557 kkr (41 923 kkr).

Medeltalet anställda var under perioden 62 personer (61 personer). Sjukfrånvaron uppgick till 6,5% (4,7%).

Hyran höjdes med 1% per 2019-03-01 och genomsnittshyran är fortfarande lägst bland de allmännyttiga bostadsbolagen i Blekinge. Vakanserna uppgick per bokslutsdatum till 13 (15).

Samma redovisningsprinciper har tillämpats som vid upprättandet av senaste årsredovisningen.

Allmänt om verksamheten

Trycket på våra lägenheter har varit fortsatt stort under året, även om vi har märkt en viss nedgång jämfört med motsvarande period förra året.

Bygget av lägenheter på kvarter Holjebäck har tagit ordentlig fart under året och de 54 lägenheterna som är fördelade på två fastigheter ska stå klara för inflyttning i augusti 2020. Vi har totalt 127 intressenter i dagsläget och 26 kontrakt skrivna. Vår känsla är att vi har en bra balans mellan intressenter och kvarvarande antal oskrivna och det är alltid en spännande resa vi gör tillsammans med våra hyresgäster.

I och med färdigställandet av Curas boende på Citronvägen har möjlighet öppnats upp för att bygga om till åtta lägenheter på Bredgatan 34 där Cura tidigare hade sin verksamhet. Det har varit ett genuint intresse även för dessa lägenheter och vi upplever att vi har ett bra underlag att gå vidare med.

Ombyggnationen av Garvaregården har också inneburit vissa rockader, inte minst som berört Klinten på Bredgatan 51. När Olofströms kommun sa upp avtalet påbörjades även en process för att undersöka marknadsintresset för att bygga om till trerumslägenheter i denna fastighet dock verkar det som att kommunen önskar förnya avtalet för fastigheten och framöver använda det som personalutrymme för hemtjänsten och hemsjukvården.

Detta medför i såfall att andra ytor med centralt läge kommer frigöras och bli tillgängliga för andra användningsområden. När det gäller våra lokaler har vi välkomnat Blekinge Sportfiske, en ny aktör på Ö Storgatan 35 i lokalen där Kalk tidigare hade sin verksamhet. Under hösten kommer också nystartade Elon Ljud och Bild öppna på Ådalsvägen där Holje Digital tidigare låg.

När det gäller vårt nära samarbete med våra hyresgäster har det varit en självklarhet för oss att fortsätta utveckla detta samarbete. Våra årliga bomöten har ökat i deltagarantal och årets områdesfest var en riktig succé som lockade många hundra besökare till populära Smålandsgatan. Övriga aktiviteter som bussresor och studiebesök har också varit uppskattade inslag i vårt arbete med våra kunder.

Hösten innebär att stor del av vårt projekt social och ekologisk harmoni på Ekerydsplan färdigställs. Då kan padelbanan tas i bruk och likaså stortvättstugan och gemensamhetslokalen intill som vi hoppas ska innebära en plats där våra kunder vill mötas och umgås.

Under hösten har vår stora kundenkät delats ut tillsammans med våra kunder, såväl lägenhetskunder som lokalkunder. Lokalundersökningen omfattar även de lokaler som ägs av kommunen men som förvaltas av Olofströmshus, som exempelvis idrottsanläggningar, museum och skolor etc. Det sammanställda resultatet fungerar som en viktig kompass för oss när vi planerar för vår framtida verksamhet och i vår strävan för att få ännu nöjdare kunder.

Miljöprojektet Eco Living fortsätter att växa och utvecklas i takt med våra kunders önskemål och intresse för odling och djur. Under året iordningställdes tre nya stadsodlingar på Bredagatan, Jägaregatan och Västra Storgatan. Vid stenlängan på Ekerydsplan har vi sedan i våras haft två får och lamm, det har glatt både boende i området och besökare. Aktiviteterna som ingick i kommunens sommarlovsatsning lockade också många barn att besöka djuren.

Arbetet med att förbättra sophanteringen i våra olika områden fortsätter. Molocker har installerats på fyra olika platser på Ekerydsplan och fler ställen på andra bostadsområden planeras.

Det stora arbetet med Klimatinitiativet har inletts och statistikuppgifter är inlämnade. Ett EU-projekt med lastcyklar har slagit väl ut och cyklarna har blivit flitigt använda av personal i olika bostadsområden samt Växtverket.

RESULTATRÄKNING

kkkr

	19-01-01	18-01-01
	-- 19-08-31	-- 18-08-31

Nettoomsättning	115 565	112 776
Övriga rörelseintäkter	2 529	2 341
Summa intäkter	118 094	115 117

Externa kostnader	-69 383	-68 512
Personalkostnader	-22 738	-23 499
Avskrivningar	-11 089	-11 046
Summa kostnader	-103 210	-103 057

RÖRELSERESULTAT	14 884	12 060
------------------------	---------------	---------------

Finansiella intäkter	4	12
Finansiella kostnader	-9 888	-9 129
Finansiellt netto	-9 884	-9 117

RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT	5 000	2 943
--	--------------	--------------

BALANSRÄKNING

kkkr	19-08-31	18-08-31
Materiella anläggningstillgångar	639 170	561 189
Aktier och finansiella fordringar	171	148
Varulager	315	343
Kortfristiga fordringar	5 315	3 285
Likvida medel	14 557	41 923
SUMMA TILLGÅNGAR	659 528	606 888
Eget kapital	93 706	87 249
Skulder till kreditinstitut	516 052	466 052
Övriga skulder	49 770	53 587
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	659 528	606 888

KASSAFLÖDESANALYS

kkrr	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	14 884	12 060
Avskrivningar	11 089	11 046
	<u>25 973</u>	<u>23 106</u>
Erhållen ränta	4	10
Erlagd ränta	-6 949	-6 053
	<u>19 028</u>	<u>17 063</u>
Förändring varulager	90	8
Förändring kundfordringar	-281	1 335
Förändring övriga kortfristiga fordringar	638	2 160
Förändringar leverantörsskulder	-2 672	-3 002
Förändringar övriga kortfristiga rörelseskulder	-5 505	6 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>11 298</u>	<u>24 162</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-70 907	-30 076
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	131	110
Kassaflöden från investeringsverksamheten	<u>-70 776</u>	<u>-29 966</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	0
Nyupplåning	50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>50 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-9 478	-5 804
Likvida medel vid årets början	24 035	47 727
Likvida medel vid periodens slut	14 557	41 923

Olofström den 16 september 2019

Michael Örknér
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.

Genom vårt samarbete med UF, Ung Företagsamhet, sätter vi barnen i centrum genom vårt projekt med temat "klimatsmart boende".

Där får barnen vara med och väcka sin entreprenörsanda redan i tidig ålder, bland annat genom att tänka odling, självförsörjning och miljövänlig el.

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

Målet har uppnåtts genom att vi erbjudit ett utökat antal praktikplatser samt säsonganställningar. Vi har som föregående år även anställt feriearbetare över sommaren. Företaget har utökat antalet anställda med särskilda behov och även öppnat upp för mer praktik i samarbete med främst Vägga gymnasieskola.

Vi använder oss av egen personal i så stor utsträckning vi har möjlighet till, vilket bidrar till att skapa arbetstillfällen i vårt samhälle.

Vi träffar regelbundet grupper från olika skolor för att informera om vad det innebär att arbeta hos oss samt vad det innebär att vara på arbetsmarknaden i stort.

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 kunder har en egen kundvärd har vi också en bra tillgänglighet.

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.

2019-08-31

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

Kunden / Kundenkäten				
-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	

Barnen i centrum	Tidplan	Ansvarig	Nuläge-måluppfyllelse	Not
------------------	---------	----------	-----------------------	-----

Årliga arrangemang med barntema				
-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	Genomförd 2019	

Jobb till 1000	Tidplan	Ansvarig	Nuläge-måluppfyllelse	Not
----------------	---------	----------	-----------------------	-----

Skapa arbetstillfällen genom att vara en trygg/stabil arbetsgivare				
-Erbjuda ferie / säsong och praktikplatser, både på förvaltning och administration	Årlig	Förvaltning / Marknad	Minst 6 platser per år	
-Egen personal	Årlig	Företags-ledning	Kontinuerligt ersätta vakanser med nyanställningar	
-Ta emot personal med särskilda behov i samarbete med Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan	Årlig	Företags-ledning	Minst 2 platser kontinuerligt	
-Aktiv sommar	Årlig	Förvaltning	Projekt som bidrar till ungdomars första kontakt med arbetslivet	



INTERN KONTROLL

Kontrollplan

Sid 1 (2)

År: 2019

Nämnd: Olofströmshus AB

Avdelning:

Process/ rutin/ system	Kontroll- moment	Risk- och väsentlig- hets- bedömning	Frekvens	Metod	Rapport till	Kontroll- ansvar	Kontroll genom- förd (datum)	Väsentli g avvikels e	
								Ja	Nej
Hyresjustering	Underlag med attest av ansvarig chef.	Mindre sannolik, lindrig 1	4 gånger/år	Attesterat underlag ska finnas	VD/styrelse	Ekonomi- chef	2019-02-01 2019-03-01 2019-04-01 2019-06-01	☐	☒
Manuell bokföringsorder	2 ekonomer signerar	Mindre sannolik, lindrig 1	Vid bokslut	Stickprov	Ekonomichef	Ekonom	2019-08-31	☐	☒
Utbyte av vitvaror i lgh och på lager	Inventering i lgh och lager mot faktura	Mindre sannolik, lindrig	2 gånger/år	Slumpmässigt stickprov	Ledningsgrupp	Service & underhålls- chef	ej utfört. nya rutiner ska tas fram	☐	☒
Felanmälan	Avrapportering fastighetssystem	Mindre sannolik, försumbar	2 gånger/år	Presentation av statistik	Ledningsgrupp	Marknads- chef	2019-08-31	☐	☒
Golv och målningsbeställning, HLU	Utförandekontroll mot beställning	Mindre sannolik, lindrig	2 gånger/år	Slumpmässigt stickprov	Ledningsgrupp	Service- & underhålls- chef	2019-08-31	☐	☒
Lönerapporter	Attestplan	Mindre sannolik, lindrig	Varje månad	Utbetalningsattest, två i förening	VD/Styrelse	VD	2019-08-31	☐	☐
Momentum PM, meddelandetjänst	Kvittens av digitala utskick	Mindre sannolik, försumbar	4 gånger/år	Kvittens saknas om kund ej läst meddelandet	Ekonomichef	Marknads- chef	2019-08-31	☐	☐



INTERN KONTROLL

Kontrollplan

Sid 2 (2)

År: 2019

Nämnd: Olofströmshus AB

Avdelning:

Process/ rutin/ system	Kontroll- moment	Risk- och väsentlig- hets- bedömning	Frekvens	Metod	Rapport till	Kontroll- ansvar	Kontroll genom- förd (datum)	Väsentli g avvikels e	
								Ja	Nej
Poängplacering i Living	Tilldelning av objekt	Osannorligt Försumbar- het = 0	4 gånger/år	Tilldelning av objekt enligt poängsystem Högst poäng blir nummer 1	Ekonomichef	Marknads- chef	2019-08-31	☐	☒
								☐	☒
								☐	☐
								☐	☐