



Styrelsen och verkställande direktören för

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019



Innehåll:

	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Rapport över förändringar i eget kapital	20
Kassaflödesanalys	21
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	22
Underskrifter	35



66 medarbetare

Medarbetare Tillsammans är våra kundvårdare, teknikgruppen och den administrativa personalen ett team på runt 66 personer som alla jobbar med kunden i centrum.

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.



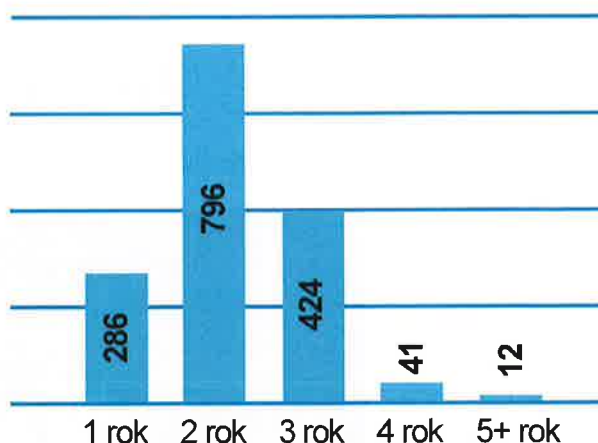
1917

Antal lägenheter Totalt med både blockhyrda och s.k. "vanliga" hyreslägenheter har vi 1917 lägenheter fördelade på nio områden.

1559

Fördelning lägenheter

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



EcoLiving

Odling i våra områden Vi har idag odlingsverksamhet i flera av våra områden och kunde förra året erbjuda våra hyresgäster hela 127 odlingskragar till plantering och odling.

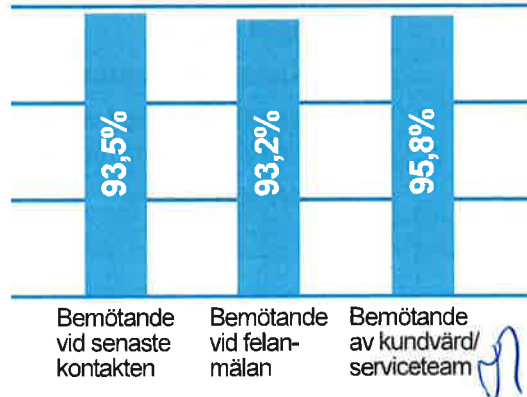


89,1%

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 89,1% är nöjda med sin utemiljö.



Toppbetyg även från lokalkunder



Vad går hyran till?



Skötsel, rep. och underhåll 15%

Räntor 12%

Avskrivningar 16%

Personalkostnader 25%

Övr. kostnader 3%

Fastighetskostnader 3%

Taxebundet 26%

Omsättning Nettoomsättningen, inklusive övriga rörelseintäkter, för 2019 uppgick till 178,3 mkr.

178,3 mkr

4,0 mkr

Årets resultat
Resultat efter finansiella poster blev 4,0 mkr, ungefär samma som föregående år.

13,7%

Soliditet - vår soliditet har ökat från 12,1 till 13,7 sedan 2013.

1,2 mkr

Vi värmar om våra ungdomar. 2019 gav vi våra ungdomar hela 1,2 mkr i hyresrabatter för att underlätta för dem att stå på egna ben.

95,1%

Att hela 95,1% av våra hyresgäster trivs med oss som hyresvärd är fantastiska siffror som vi är väldigt stolta över.

81,8%

Rent och snyggt - självklart är det jätteroligt att så många som 81,8% 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.

87,8%

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 87,8% känner personlig trygghet i området kvällar och nätter.



Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten**

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

Ändamålet med bolaget är att med tillämpning av den kommunala självkostnads- och likställighetsprincipen svara för att försörjningen av bostäder och lokaler i kommunen uppfyller fastställda planer, varvid hyresgästernas behov av allsidighet, service, boendestandard och brukarinflytande beaktas.

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</i>	2019	2018	2017	2016
<i>kk</i>				
Nettoomsättning	174 416	169 251	164 337	160 028
Resultat efter finansiella poster	4 000	4 400	4 780	4 090
Balansomslutning	677 514	609 766	597 294	582 897
Antal anställda	66	60	56	58
Avkastning på totalt kapital %	2,7	3,0	3,1	3,1
Avkastning på eget kapital %	4,3	5,0	5,7	5,1
Soliditet %	13,7	14,5	14,1	13,6

Definitioner: se not 29

Bolaget redovisar en vinst på 4 000 kkr (4 400 kkr).

Soliditeten uppgår till 13,7 % (14,5 %). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 är ett år vi kan blicka tillbaka på med stolthet. Projekten har varit fortsatt många och tempot högt. Det projekt som är mest betydelsefullt och som nog inte kunnat undgå någon är nybyggnationen av Holjebäck. Från ett område med grävning, pålning och djupa gropar har två majestätiska fastigheter nu börjat torna upp sig mot den blå himlen.

Husen börjar ta form och vi börjar skönja hur ett område växer fram där människor ska mötas, trivas och bo tillsammans. Vi kan föreställa oss hur det myllrar av liv i området och vi ser fram emot att välkomna ett stort antal nya hyresgäster under året.

Första augusti 2020 är det dags för inflyttning och vi ser med spänning fram emot denna dag och hur gemensamhetslokalen så småningom kommer att fyllas med hyresgäster och aktiviteter.



Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445



Om - och tillbyggnaden av Garvaregården stod klar under året och vi är tacksamma över det fina tålamod som boende i närheten visat under tiden. De nya rummen tillsammans med gemensamhetslokaler, för såväl personal från Garvaregården som Hemtjänsten, möter på ett bra sätt de behov som socialtjänsten har för sin verksamhet.

När socialtjänsten lämnade Klinten på Bredgatan 51 drog ett projekt igång för att eventuellt bygga om fastigheten till marklägenheter istället. Men enligt beslut från KSAU ska nu ombyggnation påbörjas för samlokalisering av hemtjänst och hemsjukvård. Under första kvartalet sätter etapp ett av ombyggnationen igång som innebär rum för chefsadministrationen hemsjukvård, seniorkonsulten, personalrum och matsal.

I och med att Curas nya lägenheter stod klara på Citronvägen blev fastigheten på Bredgatan 34 tillgänglig för ombyggnation till lägenheter. Planen är att det ska dra igång någon gång under 2020 och vi har ett bra underlag av intressenter för detta.



Vi har haft en fortsatt stor efterfrågan på lediga lägenheter, men likt föregående år har vi märkt en längre handläggningstid på våra uthyrningsärenden då det sker allt fler visningsomgångar på våra uppsagda objekt. Metoden att vid behov använda oss av även BostadDirekt har delvis skyndat på processen.

Övriga ombyggnationer och renoveringar under 2019:

Under året har Olofströmshus drivit byggprojekt i nära samarbete med kommunen och andra aktörer för att på så sätt skapa hållbara fastigheter och attraktiva bostäder. Vi märker att intresset och kraven för hållbara fastigheter ökar för varje år och vår målsättning är att arbeta långsiktigt för att ständigt utvecklas i en hållbar riktning.

Fokus under 2019 har varit uppgradering av styr- & reglersystem på ett stort antal anläggningar både på Olofströmshus egna ägda fastigheter exempelvis, Smålandsgatan 11, Berzeliusvägen 2-8, Brantingvägen 1-23, Bygatan 5 samt de förvaltrade bl.a. Brännaregårdsskolan, Jämshögs skola, Niklasgården och centralköket.

17

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Uppgradering av styr- & reglersystemet innebär att vi skapar en smidig vardagsdrift med full kontroll och tar ett steg närmare långsiktiga energibesparingar.

Ett väl fungerande ventilationssystem är grundläggande för att skapa ett bra inomhusklimat. Vi har under året haft flera projekt igång med fokus på detta bl.a. Gränums skola som har fått två ventilationsaggregat utbyta även kommunhuset på Östra storgatan som har fått ett nytt ventilationsaggregat. Ishallen har både fått ett nytt ventilationsaggregat samt en ny värmeledning till VIP/personalutrymmen.

När det gäller Olofströmshus egna ägda fastigheter så har alla kretsstationer på Ekeryd genomgått en förändring och fått ett modernt sophanteringssystem (Moloker).



Med ekonomiskt stöd från Boverket har parken på Ekerydsplan genomgått en fantastisk förändring. Vi har idag en gemensamhetstvättstuga, padelbana med omklädningsrum och utegym. Fontän med tillgång till vattenlek och ny belysning, finns också.

En mindre ombyggnad av Salong Vackers samt Riksmäklarens lokal har genererat i en ny butikslokal med attraktivt läge, nämligen inredningsbutiken "Vackra Ting".

Ombyggnation har även skett på Ådalsvägen 4 före detta Familjeläkarnas lokaler samt före detta Läkehjälpens lokaler. Vi har lyckats få ännu en lokal efter avstyckning av befintlig lokal.

Det har skett byte av entrédörrar på Västra storgatan 13–21 och sista etappen på Äppelvägen 2–42 är nu också klart.

Våra målare har under säsongen färdigställt målning och fasadrenovering på Södra Kyrkhultsvägen 7–21. Cura individutveckling har flyttat från Bredgatan 34 till nybyggnationen av internatet på Citronvägen.

Vi har startat upp pilotprojekt för elektronisk bokning av tvättstuga på Västra storgatan 21 samt Berzeliusvägen 2-8.

Utifrån underhållsplanen för förvaltnings fastigheterna så har vi bl.a. satt ett nytt massagolv på fordonsavdelningen Nordenbergsskolan, vi har installerat ett stort antal snålspolande toaletter s.k. Eco Flush både på Nordenbergsskolan och Högavångsskolan. Brännaregårdsskolan har fått en ny kretsstation och större delen av belysningen på Gränumsskola har bytts ut.

Boinflytande

Vårt hjärta har fortsatt brinna för våra fina kunder och vi har under det gångna året arrangerat en hel del träffar och aktiviteter för våra hyresgäster. I vanlig ordning hade vi en välbesökt bomötesrunda som startade under vårkanten för att sen slutföras under hösten. Det var välbesökta och populära träffar med såväl tipsrundor som musikunderhållning och turåkning med häst- och vagn på agendan. Deltagarrekord i år sattes på Ekeryd där runt 100 personer deltog, något som gläder oss oerhört.

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445



Områdesfesten som gick av stapeln på Smålandsgatan var ett populärt inslag under året och det var ett välbesökt event med många besökare från våra olika områden.

Gårdsföreningen i området och Nöjestruppen var med på ett tidigt stadiet och planerade dagen som innehöll något för alla och att planera våra aktiviteter tillsammans med våra hyresgäster har visat sig vara ett lyckat koncept vi kommer fortsätta med.

Medlemmarna i Nöjestruppen har varit fortsatt viktiga aktörer för oss under året. De har som vanligt haft en viktig roll och legat bakom planeringen av såväl områdesfest, som julfest och utflyktsmål.

I flera av våra områden har gårdsföreningarna även ordnat egna aktiviteter och temakvällar och trivsel är mycket viktigt både för dem och för oss. Det visar sig inte minst på resultatet av vår stora kundenkät som återigen visade på mycket goda resultat.



Utöver höstens traditionella ullaredsresa ordnade vi även en heldagsutflykt en härlig junidag. Sommarens utflyktsmål för våra hyresgäster var Malmö och Köpenhamn, en resa som likt tidigare kändes som en riktig succé. Att spendera en heldag med några av våra kunder är ett fantastiskt sätt att knyta an både för oss och hyresgästerna sinsemellan.

17

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445



I vanlig ordning har vi fortsatt med ett starkt engagemang när det gäller att medverka vid de kommunala evenemangen Näselfrossan, Medvind och Skördedagen. Vi har även likt tidigare år medverkat vid populära Metalldagen som är ett utmärkt sätt att träffa såväl befintliga som presumtiva kunder.



Projektet Social och ekologisk harmoni på Ekerydsplan färdades till stor del under året, men några små detaljer återstår. Det gäller framförallt fiskodlingen som planeras tas i bruk under 2020. Ett spännande projekt som vi fått mycket positiv feedback för, och det känns såklart extra kul att ligga i framkant i ett så viktigt och intressant projekt.

Nu återstår att se hur kunderna tar tillvara på sitt fina område, Ekerydsplan, som vi hoppas ska sprudla än mer av liv framöver.

En utmärkt måttstock för våra kunders trivsel och nöjdhet är vår stora kundenkät som delades ut under hösten. Så många som nära 64% tog chansen att fylla i den för att göra sin röst hörd och de sammanställda svaren ger oss bra verktyg när vi planerar vår kommande verksamhet. Men då hela 87% är nöjda med vår service och 83,6% med vår produkt är vi övertygade om att våra duktiga medarbetare har både rätt inställning, serviceanda och en enorm kompetens för att serva våra kunder på bästa sätt.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2019 uppgår bostadsbeståndet till 1 918 lägenheter, varav 358 är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 14 (5) vid årsskiftet.

Användning av finansiella instrument

Olofströmshus använder, i enlighet med gällande finanspolicy, sig av räntederivat för att förlänga sina bindningstider. Per årsskiftet finns ränteswapar uppgående till 350 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 1,97 (2,07) år.

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Miljöberättelse

Olofströmshus omtanke och engagemang kring vår gemensamma miljö fortsätter. Under 2019 påbörjades arbetet på allvar med Klimatinitiativets mål på minskad energianvändning och fossilfrihet. Vi har också arbetat med de globala målen och de finns nu med som en naturlig del i vår miljöberättelse. 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 2019 bland annat genomfört följande aktiviteter:

Miljöförbättrande åtgärd/aktivitet	Genomförd (år)
 Globalt mål nummer 7: Hållbar energi för alla	
Förnyelsebara energikällor (sol, vind, vatten) Med I projektet "Energisamverkan i Blekinge". Omfattar bland annat framtida energilagring.	2019
 Tagit två anläggningar med solceller i drift. En 18 kilowattsanläggning på Cura och en 15 kilowattsanläggning på Garvaregården.	2019
Energi: Energigruppen har återstartat och fokuserar på energidelen av Klimatinitiativet samt andra mindre projekt. Gruppen har arbetat med en framtida EPC för Olofströmshus ägda fastigheter och överlämnat till styrelsen för beslut.	2019
Vi har genomfört lagstadgad energideklaration för hela beståndet av kommunens förvaltade fastigheter.	2019
Vi har bytt ut gamla styr- och reglersystem till moderna med datoriserad centralövervakning på Brännaregårdsskolan, Kyrkhults skola, Berzeliusvägen, Bellmansvägen, Niklasgården, Jämshögs skola och Ekeryds centralkök. Detta ger en energibesparing på sikt.	2019

17

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Vi har bytt cirka 435 gamla armaturer inom- och utomhus till LED och bytt cirka 100 ljuskällor till LED.	2019
Vi har bytt 10 gamla entrédörrar på V Storgatan 13–21 till nya energiklassade.	2019
Vi har bytt cirka 150 spisar, kyl/frys, tvättmaskiner och torkskåp till moderna och mer energivänliga modeller under året.	2019
Vi har bytt olika typer av äldre utrustning i lshallen vilket ger en energibesparing på sikt. Fönster på hela entrésidan har också bytts ut vilket minskar värmeläckage både in och ut från byggnaden. En ny robotfräs till isen sparar också energi.	2019
Luft o ventilation: Vi har installerat cirka tolv nya ventilationsaggregat i både ägda och förvaltade fastigheter. Hälften av aggregaten installerades i samband med nybyggnation och ROT-projekt och resterande har bytts ut i samband med planerade underhållsåtgärder. Miljönyttan av sådana åtgärder är betydande både för inneklimat och energieffektivisering. Förväntad energibesparing är 30–50% på årsbasis.	2019
 Globalt mål nummer 11: Hållbara städer och samhällen	
Vatten: Vi har genomfört ett vattenbesparingsprojekt i 160 lägenheter på Äppel- och Hallonvägen. Utrustning monterades på duschar och på blandare i badrum och kök. Vattenbesparing under första månaden, december, var 225 kubik. Ekonomiskt är projektet intjänat inom ett år.	2019
Vi har renoverat 18 badrum under året och bytt toaletter och blandare till snålspolande. En del badrum har fått dusch i stället för badkar. 10 av dem har asbestsanerats i samband med renoveringen.	2019
Vi har bytt totalt cirka 85 äldre toaletter till snålspolande.	2019
	2019
Vi har genomfört underhållsutbyte av cirka 50 vattenmätare över hela beståndet, enligt lagkrav. Möjliggör central avläsning i Olofströmshus energisystem.	
Avfall och sopsortering: Vi har tagit moloker i bruk på fyra olika ställen på Ekeryd. Molokerna gör det lättare för kunderna att slänga rätt.	2019
Kemisk tekniska produkter: Vi har inlett arbetet att gå över till Z-water när det gäller rengöringsprodukter.	2019
Miljöhänsyn i ny- och ombyggnad: Nybyggnation av boende till Cura, Olofström, avslutades. Värmeförbrukning enligt dagens nybyggnadskrav, fönster med rätt U-värden, all belysning är LED, solceller samt sedumtak på huvudbyggnad och förråd.	2018–2019
Ombyggnation av affärslokal till Familjeläkarna. Tillgänglighetsanpassning, byte till LED-belysning med mera.	2019

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Holjebäck, nybyggnation av 54 lägenheter i två byggnader. Värmeförbrukning enligt dagens nybyggnadskrav, fönster med rätt U-värden, all belysning är LED, solceller, Z-water i stället för tvättmedel i de självdoserande maskinerna och individuell mätning av varmvattensförbrukning.	2019–2020
Ombyggnad av personalrum på Högavångsskolan. Nya miljöklassade vitvaror och LED-belysning.	2019
Ombyggnad och renovering av Ekeryds förskola. Bland annat byte av toaletter och blandare, nya ytskikt, LED-belysning i alla rum, ny takbeläggning.	2019–2020
 Om- och tillbyggnad av Garvaregårdens äldreboende, Kyrkhult, avslutades. Den nya bergvärmeanläggningen togs i drift i augusti och gav en uppvärmningsminskning på 152 414 kWh (70%) jämfört med samma period året innan, trots nya ytor på 1656 kvadratmeter. I övrigt är nu all belysning LED, ventilationsanläggningen är moderniserad och oljepannan är enbart kvar som reserv vid krisläge.  "Social och ekologisk harmoni på Ekerydsplan". Projekt med medel från Boverket som syftar till att lyfta området. Utemiljön i Ekerydsparken har främjats med ny belysning, vattenlek (där vattnet återanvänds till bevattning), utegym, grillplats och padelbana. Ny tvättstuga i markplan med miljöklassade tvättmaskiner, värmepumpsteknik i torktumlare och torkskåp och Z-water i stället för tvättmedel i de självdoserande maskinerna. Ny uteplats med lusthus och grill på Berzeliusvägen.	2017–2019
Fordon: Den sista rena bensinbilen är tagen ur bruk. Ersatt och kompletterat fyra äldre gasbilar med snåla dieslbilar pga. ändrad verksamhet.	2019

Handwritten signature

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Köpt in fem el cyklar som används till korta persontransporter. Två av cyklarna ingår i ett projekt där personal får låna en cykel under två veckor att provpendla till och från arbetet med.	2019
Deltagit i EU-projektet Low Carbon Logistics och köpt in åtta el lastcyklar som används till korta transporter av personal och material som komplement till övriga fordon.	2019
 Informations- och utbildningsinsatser: Vi har tillsammans med Ung Företagsamhet haft en aktivitet med årskurs 5 på Jämshögs skola i två dagar kring klimatsmart boende.	2019
Vi har mött våra kunder under ett flertal olika arrangemang, från bomöten i de olika bostadsområdena till kommunens Medvindsmässa, och pratat boinflytande, odling, miljö och framtida om- och nybyggnadsprojekt.	2019
Miljösamordnare besökte Sveriges Allmännyttas Klimat- och Energikickan i Lund under två dagar och föreläste där om vårt samarbete med kunder inom Eco Living.	2019
Vi har utbildat nyanställda medarbetare i miljö.	2019
Vi har genomfört en enkät med våra bostadskunder kring avfall och sortering för att på sikt öka förståelsen för att sortera och slänga rätt. Arbetet med åtgärder påbörjas 2020.	2019–2020
Miljöarbetet har en egen sida i vår kundtidning Easy Living. Där ger vi miljötips, berättar om vårt miljöarbete och informerar om vattenbesparing, avfallssortering och återvinning.	2019
Vi har under året mätt våra kunders nöjdhet i kundenkäter inom både bostäder och lokaler. Resultatet hjälper oss att förbättra och åtgärda inomhusmiljö, utomhusmiljö, tvättstugor, avfallslösningar, information och mycket mer.	2019
Byte av larm för hissar, inbrott och brand till mobilnätbaserat system.	2019–2020
 Globalt mål nummer 13: Bekämpa klimatförändringen	
Medverkar i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ: Fram till 2030 ska vi bli fossilfria och minska energianvändningen med 30 % (räknat från 2007).	2019–2030
 Globalt mål nummer 15: Ekosystem och biologisk mångfald	
Eco Trädgård: Vi har lagt ut biokol och gödsel från Eco Livingdjuren i flera planteringar.	2019
Vi har valt träd, buskar och perenner som främjar biologisk mångfald vid omgörning och komplettering av våra planteringar.	2019

47

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Vi har flisat nedtagen sly i vår flismaskin och använt som gångmaterial i odlingarna på Västra Storgatan, Jägaregatan och City.	2019
 Eco Living: Vi har tillsammans med kunder på Bredgatan, Västra Storgatan och Jägaregatan startat vår femte-sjunde stadsodling samt utökat odlingen i City. Vi har bytt plantor/frön på Medvind och Skördedagen. Vi har börjat förbereda för fiskodling. Vi har fått in nya volontärer som tar hand om fåren och startat ett samarbete med en kund kring biodling. Vi har också pratat biologisk mångfald med elever i årskurs 5 på Jämshögs skola i samband med att elever designade honungsburksetiketter till oss.	2019
 Administration o Inköp: Vi har gått över till CO2-neutralt kopieringspapper och minskat pappersförbrukningen med ytterligare 17 500 ark på årsbasis. Minskningen beror på flera olika åtgärder: fler kunder har meddelandetjänst i stället för information på papper, ytterligare avstämning sker nu enbart digitalt, taggssystem på skrivare minskar risk för felutskrift och allmän information till kunder sätts på anslagstavlor vid kretsgårdar.	2019
Arbetskläder: Översyn av arbetskläder har gjorts. T-shirtar är nu gjorda i ekologisk bomull.	2019
Kundarrangemang: Våra "internationella matlagare" har handlat ekologiska råvaror i så stor utsträckning som det har gått. Engångsartiklar i plast byts ut efter hand till miljövänligare alternativ.	
 Globalt mål nummer 5: Jämställdhet Globalt mål nummer 10: minskad ojämlikhet	
Personal: Vi har aktivt intervjuat fler kvinnor vid rekrytering till tjänster. Under året har vi anställt tre kvinnor på tjänster som vanligtvis är mansdominerade.	2019
Under året har också ytterligare tre personer som är i behov av extra stöd eller har någon form av bidrag för sitt arbete anställts.	2019
Vi har arbetat aktivt för att anställda ska kunna utvecklas på samma premisser, oavhängt vilken del av företaget som man jobbar i.	2019
Vi har under året arbetat med arbetsmiljöarbete inriktat på psykosociala faktorer. Detta har gjorts bland annat genom må-bra samtal och revidering av policydokument.	2019

45

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Miljöindikatorer/Nyckeltal för miljöpåverkan

Miljöaspekt	Nyckeltal år 2016	Nyckeltal år 2017	Nyckeltal år 2018	Nyckeltal år 2019
Fjärrvärme (normalårskorrigerad *)				
OHAB	18,92 GWh	19,21 GWh	18,5 GWh	19,0 GWh
Kommunens förvaltade fastigheter	7,0 GWh	6,95 GWh	6,9 GWh	6,6 GWh
El, uppvärmning				
OHAB	1,1 GWh	1,1 GWh	1,2 GWh	1,18 GWh
Kommunens förvaltade fastigheter	0,43 GWh	0,44 GWh	0,46 GWh	0,46 GWh
Elförbrukning				
OHAB	3,82 GWh	4,0 GWh	4,12 GWh	4,0 GWh
Kommunens förvaltade fastigheter	6,0 GWh	5,71 GWh	5,82 GWh	5,48 GWh
Vattenförbrukning				
OHAB	216 460 kubik	198 450 kubik	195 480 kubik	184 169 kubik
Kommunens förvaltade fastigheter	30 904 kubik	33 988 kubik	39 013 kubik	39 557 kubik
Restavfall				
OHAB	298 ton	313 ton	300 ton	270 ton
Kommunens förvaltade fastigheter	138 ton	153 ton	162 ton	134 ton
Kemikalier, antal (antal kemikalier med Faropiktogram inom parentes)**				
	131 (54)	136 (59)	143 (65)	142 (71)
Diesel- och bensinförbrukning**				
	9 561 liter	10 070 liter	9 359 liter	8 554 liter

Tidigare räkenskapsårs uppgifter är omarbetade för jämförbarheten då mätmetoderna har uppdaterats.

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

**Uppvärmningsel ingår i elförbrukningen och är svår att separera och få fram på alla fastigheter. Siffran är ungefärlig för de fastigheter där den går att se.

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

Under 2019 ökade OHAB:s yta med 6663 kvadratmeter till totalt 148 291. Kommunens förvaltade bostäder minskade med 1020 kvadratmeter till 76 625.

Fotnot: Viss osäkerhet råder kring siffror för vattenförbrukning på grund av ett omfattande byte av vattenmätare som genomfördes 2019.

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Personal

Personalen är en mycket viktig resurs för bolaget. Olofströmshus AB har som strategi att i möjligaste mån ha egenanställd 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.



Under året har samtliga medarbetare erbjudits ett må-brasamtal med personalchefen. Detta har mottagits väl och nästan samtliga anställda har tagit vara på tillfället att under strukturerade former med utgång i arbetsmiljö och mående, samtala om sin egen situation och eventuella förändringar som bör genomföras.

Varje år har samtlig personal resultat- och utvecklingssamtal (RUS) med sin närmsta chef. Årets version av RUS har givit positiv feedback då vi ändrat fokus från prestation till mående och utveckling. Ett större ansvar på samtalets utformning har lagts på den anställde med mer fria frågor där en diskussion kan ta plats.

Året har inneburit en större organisationsförändring med ny VD och ny ledningsgrupp. Ett förändrat arbetssätt håller på att implementeras vilket mottagits väldigt positivt även om det tar stora delar av 2020 i anspråk att stabilisera. En ny förvaltare har också rekryterats internt vilket gett positiv kraft till medarbetare.

Bolaget hade under 2019 ett genomsnitt av 66 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 fördelning av kön, ålder och etnisk tillhörighet. Medelåldern är 46 år och könsfördelningen är 26% kvinnor och 74% män. Under året hade bolaget en personalomsättning på 28%. Dels p.g.a. pensionsavgångar dels nyanställningar och utökning av bland annat utemiljö-gruppen.



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 med mera

Sjukfrånvaron under året har varit låg, korttidsfrånvaron var 1,78% och den totala frånvaron 3,71%. Vi ser att vår goda stämning samt nära kontakt med chef och kollegor bidrar till våra höga frisksiffror. Under året har en person återkommit till heltidsarbete efter sin långtids-sjukskrivning. Vi är väldigt glada att kunna bidra till att våra medarbetare kommer tillbaka efter en sjukdomsperiod.

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

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. Ett flertal utbildningar har genomförts både internt och externt, bl.a. besiktningsutbildning, Momentum och systemutbildningar. Vi har också två anställda som under året påbörjat en ledarutbildning, Blekinges framtida chefer.



Samtlig personal är på ett eller annat sätt involverade i att använda LEAN som verktyg i sin dagliga verksamhet. Ständiga förbättringar i fokus där vi även ser förbättringsområden inom själva arbetet med LEAN. Viktigt för alla medarbetare då förbättringar leder till förenklade arbetsmoment.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 80 206 000 balanseras i ny räkning.

Balanseras i ny räkning

Summa

80 206

80 206

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

M

-

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning	2	174 416	169 251
Övriga rörelseintäkter	3	3 878	3 565
		178 294	172 816
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-107 687	-105 549
Personalkostnader	5	-35 231	-32 524
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 044	-16 698
Rörelseresultat	6	18 332	18 045
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	21	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14 353	-13 661
Resultat efter finansiella poster		4 000	4 400
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat		4 000	4 400

17

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	581 149	511 690
Nedlagda utgifter på annans fastighet	12	3 287	—
Inventarier, verktyg och installationer	13	10 642	10 316
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	51 434	57 417
		<u>646 512</u>	<u>579 423</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	—	—
Andra långfristiga fordringar	17	226	191
		<u>266</u>	<u>231</u>
Summa anläggningstillgångar		646 778	579 654
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	18	348	405
		<u>348</u>	<u>405</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 884	38
Fordringar hos koncernföretag		72	372
Aktuell skattefordran		2 827	2 592
Övriga fordringar		4 726	1 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 642	1 577
		<u>12 151</u>	<u>5 672</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 237	24 035
		<u>18 237</u>	<u>24 035</u>
Summa omsättningstillgångar		30 736	30 112
SUMMA TILLGÅNGAR		677 514	609 766

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 500	2 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 206	71 806
Årets resultat		4 000	4 400
		<u>80 206</u>	<u>76 206</u>
		<u>92 706</u>	<u>88 706</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	541 052	466 052
		<u>541 052</u>	<u>466 052</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		5 909	12 222
Leverantörsskulder		16 151	14 100
Skulder till koncernföretag		8 791	6 954
Övriga skulder		204	2 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 701	18 989
		<u>43 756</u>	<u>55 008</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>677 514</u>	<u>609 766</u>

17

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Rapport över förändringar i eget kapital

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

2019-12-31	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	—	—	76 206	88 706
Årets resultat					—	4 000	4 000
Vid årets utgång	10 000	—	2 500	—	—	80 206	92 706

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr		2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	4 000	4 400
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	17 044	16 698
		21 044	21 098
Betald inkomstskatt		-235	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 809	21 098
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		57	-54
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-6 244	1 108
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-11 252	8 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 370	30 224
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 502	-2 441
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-77 631	-51 502
Förvärv av finansiella tillgångar		-35	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	27
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-84 168	-53 916
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		75 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		75 000	-
Årets kassaflöde		-5 798	-23 692
Likvida medel vid årets början		24 035	47 727
Likvida medel vid årets slut	27	18 237	24 035

17

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

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
Nedlagda utgifter på annans fastighet	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

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

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 utrangeras. 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.

7

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

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. *n*

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

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.

7

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

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

	2019	2018
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäker	116 645	113 881
Förvaltning kommunala fastigheter	<u>57 771</u>	<u>55 370</u>
	174 416	169 251

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Återbäring HBV	35	190
Externt sålda tjänster	<u>3 843</u>	<u>3 375</u>
	3 878	3 565

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019	2018
<i>KPMG / Bengt Månsson</i>		
Revisionsuppdrag	143	158
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	95	—
Andra uppdrag	—	—
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	15	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**

	2019	varav män	2018	varav män
Sverige	66	74%	60	73%
Totalt	66	74%	60	73%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	60%	40%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019	2018
Löner och ersättningar	22 714	20 669
Sociala kostnader	9 708	10 124
(varav pensionskostnad) 1)	(1 270)	(2 356)

1) Av företagets pensionskostnader avser 68 (245) företagets VD och styrelse.
Inga utestående pensionsförpliktelser.

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

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

	2019		2018	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	1 696 (-)	21 018	1 094 (-)	19 575

Not 6 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	202	187
Mellan ett och fem år	202	187
Senare än fem år	—	—
	404	374
	2019	2018
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	338	187

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter, externa	21	16
	21	16

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, externa	-11 751	-12 263
Borgensavgift	-2 602	-1 398
	-14 353	-13 661

Olofströmshus AB
Org nr 556415-6445

Not 9 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	—	—
Uppskjuten skatt	—	—

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		4 000		4 400
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-856	22,0%	-968
Ej avdragsgilla kostnader	15,5%	-619	2,8%	-125
Ej skattepliktiga intäkter	-33,0%	1 319	-16,7%	734
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	—	0,0%	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-3,9%	156	-8,2%	359
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	—	0,0%	—
Redovisad effektiv skatt	0,0%	—	0,0%	—

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	906 685	906 185
Nyanskaffningar	1 143	400
Omklassificeringar	82 471	-1 292
Övriga omklassificeringar	—	1 392
Avyttringar och utrangeringar	-1 718	—
Vid årets slut	988 581	906 685
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-302 256	-288 286
Årets avskrivning	-14 155	-13 970
Avyttringar och utrangeringar	1 718	—
Vid årets slut	-314 693	-302 256
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-92 739	-91 347
Övriga omklassificeringar	—	-1 392
Vid årets slut	-92 739	-92 739
Redovisat värde vid årets slut	581 149	511 690
Varav mark	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	31 301	30 158
Redovisat värde vid årets slut	31 301	30 158

Anskaffningsvärdet har minskats med offentliga bidrag från Länsstyrelsen i Blekinge och Boverket på 10 852 tkr varav bidrag 2 813 tkr från Boverket erhöles år 2017.

Olofströmshus AB
Org nr 556415-6445

Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	581 149	511 690
Vid årets slut	581 149	511 690

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod.
Avkastningsmetoden består i en evighetskapitalisering av verkligt driftnetto vilket dividerats med ett realistiskt direktavkastningskrav för Olofström.

Not 12 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Nyanskaffningar	3 301	-
Vid årets slut	3 301	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning	-14	-
Vid årets slut	-14	-
Redovisat värde vid årets slut	3 287	-

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	32 066	30 873
Nyanskaffningar	3 201	2 441
Avyttringar och utrangeringar	-4 723	-1 248
Vid årets slut	30 544	32 066
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-21 750	-20 270
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 875	-2 728
Avyttringar och utrangeringar	4 723	1 248
Vid årets slut	-19 902	-21 750
Redovisat värde vid årets slut	10 642	10 316

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	57 417	5 023
Omklassificeringar	-82 471	-1 183
Investeringar	76 488	53 577
Redovisat värde vid årets slut	51 434	57 417

Olofströmshus AB
Org nr 556415-6445

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
<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 16 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2019-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	549 103	422 914	-126 189
Byggnadsinventarier	7 966	19 593	11 627
	<u>557 069</u>	<u>442 507</u>	<u>-114 562</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 117 616 kkr.

	Uppskjuten skattefordran	2019-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	—	24 450	-24 450
Byggnadsinventarier	2 120	—	2 120
Skattemässigt underskottsavdrag	22 330	—	22 330
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>24 450</u>	<u>24 450</u>	<u>—</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>24 450</u>	<u>24 450</u>	<u>—</u>

	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	<u>24 450</u>	<u>24 450</u>	<u>—</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>24 450</u>	<u>24 450</u>	<u>—</u>

72

-

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	191	218
Tillkommande fordringar	35	–
Reglerade fordringar	–	-27
Redovisat värde vid årets slut	226	191

Not 18 Varulager m m

	2019-12-31	2018-12-31
Råvaror och förnödenheter	348	405
	<u>348</u>	<u>405</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	364	229
Övriga poster	1 278	1 348
	<u>1 642</u>	<u>1 577</u>

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	2019-12-31	2018-12-31
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	10 000	10 000

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Not 21 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	105 000	199 900
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	436 052	266 152

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	2 471	2 303
Upplupna löner	372	304
Upplupna räntekostnader	3 297	3 565
Upplupna taxekostnader, lägenhetsunderhåll, fastighetsskatt mm	6 482	9 926
Förutbetalda intäkter	79	2 891
Övriga poster	—	—
	12 701	18 989

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Förpliktelse avser Fastigo	398	448

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 25 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 26 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2019	2018
Erhållen ränta	21	16
Erlagd ränta	14 621	13 675

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Not 27 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	3	2
Banktillgodohavanden	2 492	2 636
Tillgodohavande på koncernkonto	15 742	21 396
	<u>18 237</u>	<u>24 034</u>

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

	2019	2018
Avskrivningar	17 044	16 698
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	—	—
	<u>17 044</u>	<u>16 698</u>

Not 29 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 34 (36) % av inköpen och 33 (33) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 30 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).

Olofströmshus AB
Org nr 556415-6445

Olofström 2020-02-27


Kaj Joelsson
Ordförande


Hannu Lahdenpera


Marianne Lundström


Daniel Pionk

Patrik Krupa




Michael Örnér
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-17


Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

