

Årsredovisning 2020

Olofströmshus AB



Innehållsförteckning

VD har ordet	sid. 3
Förvaltningsberättelse	sid. 4
Miljöberättelse	sid. 9
Personal	sid. 14

Ekonomisk redovisning

Resultaträkning	sid. 16
Balansräkning	sid. 17
Rapport över förändringar i Eget Kapital	sid. 19
Kassaflödesanalys	sid. 20
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	sid. 21
Underskrifter	sid. 34

VD har ordet.

Året som gått har knappast varit likt något annat år i modern tid. Den pågående pandemin har påverkat alla i samhället. Allra värst självklart för de som har avlidit till följd av sjukdomen och deras anhöriga. I vårt arbete har vi fått börja med nya förhållningssätt och arbetsmetoder. Vi har fått stänga ner vissa delar av våra arbetsplatser. Vi har inte kunnat besöka våra hyresgäster som förr. Distansarbete och digitala möten har blivit vardag för många av oss. Vi har börjat med digitala lägenhetsvisningar. Det har blivit en hård press för alla, men personalen har verkligen gjort ett otroligt bra arbete, och ställt upp på alla sätt och vis. Våra hyresgäster har också haft förståelse för detta. Nu hoppas vi att vaccinationerna kan genomföras så snabbt som möjligt, och att de får önskad effekt.

Under sommaren fick bolaget ny ordförande och vice ordförande. Själv tillträdde jag som VD den 1 augusti.

Under hösten har vi arbetat mycket med att ta fram olika processer och rutiner för att verksamheten skall kunna fungera ännu bättre i framtiden. Vi har även anpassat organisationen en del för att möta de kommande behoven. Detta är också en pågående process. Diskussioner av förvaltningsavtalet vi haft med Kommunen har tagit mycket tid i anspråk.

Vi har färdigställt det största bostadsprojekt vi haft på länge. Totalt 54 lägenheter på Holjebäck, varav hälften som seniorlägenheter. Uthyrningen har gått förvånansvärt bra. Det är bara ett fåtal som ännu inte är uthyrda. Det som återstår just nu är att färdigställa marken och bygga gemensamhetslokalen.

På Ekerydsplan har ett boende som tidigare hyrts av Socialförvaltningen byggts om till fem vanliga lägenheter. Vidare har paddelbana och ny tvättstuga byggts på området.

Sanering och reovering av Jemsegården pågår. Projektering pågår av Folkvandvårdens och f.d. Handelsbankens lokaler. Förhoppningsvis kommer dessa att inrymma kommunal verksamhet framöver. Under 2021 kommer vi att arbeta vidare för att bli en ännu bättre aktör på Olofströms hyresmarknad. Bland annat kommer vi att se över underhållsbehovet i våra fastigheter framöver. Vi kommer självklart också fortsätta vårt fina arbete med boinflytande för att stimulera trivseln och öka gemenskapen bland våra kunder. *tl*

Olofström, februari 2021

Thomas Ottosson

VD



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, org nr 556415-6445, är ett helägt dotterbolag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557, som är ett helägt dotterbolag till Olofströms kommun.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk Översikt kkkr	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	178 816	174 416	169 251	164 337
Resultat efter finansiella poster	10 893	4 000	4 400	4 780
Balansomslutning	712 289	677 514	609 766	597 294
Antal Anställda	66	66	60	56
Avkastning på totalt kapital %	3,2	2,7	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital %	10,2	4,3	5,0	5,7
Soliditet	15,0	13,7	14,5	14,1

Definitioner: se not 31

Bolaget redovisar en vinst på 14 338 kkr (4 000 kkr).

Soliditeten uppgår till 15,0 % (13,7 %). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har inte liknat något tidigare år.

Aktiviteter, träffar och trevliga bussresor tillsammans med våra hyresgäster har de senaste åren varit återkommande populära inslag för våra kunder. De har högst troligt bidragit till de höga betyg vi fått från våra kunder i samband med enkätundersökningar. Vi har på bästa möjliga sätt försökt bibehålla vår service utifrån rådande omständigheter men på grund av pandemin har mycket fått sättas på vänt.


Gymmet på Smålandsgatan har fått sig ett lyft med nytt taggsystem för att göra det tryggare för de boende att nyttja det.

Glädjande är också att vi i början på pandemins utbrott beslutade om öppnande av padelbanan på Ekeryd för att bidra till sysselsättning och friskvård när flera arbetsgivare i kommunen tvingades permittera.

Padelbanan har använts relativt flitigt sedan invigningen och den uppmärksammades efter sommaren tillsammans med invigning av stortvättstugan. Utöver pressen och våra hyresgäster var även representanter för Z-water inbjudna. Z-water är det alkaliska vatten som tvättar rent utan kemikalier och som numera används i flera av våra tvättstugor där självdoserande tvättmaskiner är installerade.

Att som första bostadsbolag i Europa introducera detta i våra tvättstugor är såklart väldigt spännande och något som uppmärksammades på många håll.



På Holjebäck stod 54 lägenheter klara för inflyttning i augusti. De flesta av lägenheterna fylldes snabbt upp av nya kunder. Övriga har fyllts på efterhand med såväl omflyttningar som nya kunder – både inom och utanför Olofströms kommun. 

Förvaltningsberättelse

I vanlig ordning har det rört en del på sig under året när det gäller om- och inflyttningar och vi har märkt ett något avtagande behov och intresse för de lediga lägenheter vi haft.

Kommuninvånarantalet har tyvärr minskat även i år.

Det, tillsammans med ökat antal lägenheter, dels genom Holjebäck, men även när kommunen gjort vissa rockader och släppt ifrån sig några lägenheter på Karlfeldtsvägen, har ökat vakanserna något jämfört med tidigare år.

Det är en utmaning att ta sig an och vi har genom några olika erbjudande och kampanjer fått sponsra med en del pengar för att undvika alltför många vakanser på objekt som visat sig svåruthyrda.



Användning av finansiella instrument

Olofströmshus använder, i enlighet med föregående finanspolicy, sig av räntederivat för att förlänga sina bindningstider. Per årsskiftet finns ränteswapar uppgående till 300 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 1,80 (1,97) år.

Förväntad Framtida Utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2020 uppgår bostadsbeståndet till 1 946 lägenheter, varav 329 är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 17 (14) vid årsskiftet.

Förvaltningsberättelse

På grund av pandemin har vi valt att i så stor utsträckning som möjligt prioritera de projekt och det underhåll som kan utföras utomhus eller med så lite kontakt med tredjeman som möjligt.

Vårt dagliga arbete med underhåll och utförande av arbetsordrar i våra lägenheter har såklart påverkat vårt sätt att arbeta. Vi har fått hantera och justera vårt arbete utefter de restriktioner som gäller för stunden, hela tiden med vår personal och våra hyresgästers säkerhet och trygghet i fokus.


Vi har under året färdigställt ett av våra största projekt, Holjebäck. Projektet Holjebäck består av två stycken huskroppar med 27 lägenheter per hus. Båda huskropparna är byggda med betongstomme, teglad fasad och inglasade balkonger till samtliga lägenheter. Husen är även försedda med totalt 120 m² solceller på taket. Projektet består också av en väl tilltagen parkering förberedd för 6 st laddstolpar för elbilar och en utemiljö som under 2021 kommer färdigställas i sin helhet.

Samfällighetstomten på Bredgatan 10-12 som länge har varit under planering är nu iordningställd till de boendes stora glädje. Området har fått nya växter, plattsatta ytor, sittgrupper samt en murad grill. Platsen har nu blivit en trevlig och öppen samlingsplats för hyresgästerna i området och vi hoppas den kommer väl till användning.

Vi har i år påbörjat ett långsiktigt projekt med att modernisera beståndets hissar. Målet är att vi framåt ska ersätta två hissar per år till nya moderna och mer energieffektiva hissar för att komma i fas med underhållsbehovet.

Ett pågående arbete som under året tagit fart är iordningställandet av kretsgårdar och miljörum. Avfallshanteringen är både en kostnadsdrivande post och en viktig del för vårt miljöarbete. Vi arbetar därför aktivt för att lösa problem och komma med förbättringsåtgärder för att underlätta för hyresgästen att sortera rätt i en trygg och trevlig miljö.

Arbetet med att byta våra stolparmaturer till LED-armaturer har fortsatt under året. Vi utför även byte till LED vid entréer, trapphus, källargångar och andra gemensamma utrymmen i våra fastigheter. Detta arbete innebär en stor energibesparing samtidigt som vi sänker underhållsbehovet. Vi sparar här på miljön, energikostnader och inte minst arbetsmiljön från första dagen ett byte sker.

Vårt arbete med uppgradering av befintliga passagesystem har påbörjats där vi samtidigt valt att koppla på fastighetens tvättstugor genom ett digitalt bokningssystem med taggar. 

Förvaltningsberättelse

Under året har första delen av vårt projekt på Kommunhuset färdigställts. Där ingår bland annat byte av 125 fönster. Samtidigt har vi startat en projektering av resterande del där även f.d. Handelsbankens lokaler ingår. Vår förhoppning är att det kommer lösa det behov av tillkommande kontor och övrig yta som lokaliserats av Olofströms Kommun.

Vi har även startat en projektering för ombyggnad av fastigheten på Östra Storgatan 38. Ombyggnaden kommer innebära förnyat ventilationssystem såväl som förändrad planlösning där stort fokus ligger på säkerheten för verksamhetens personal under arbetstid.

Den utredning som sedan tidigare påbörjats på Jemsegården har fortsatt. Nu med en mer djupgående provtagning vilket har gett oss underlag för att vi ska kunna gå vidare med den renovering som krävs för att göra fastigheten till ett fungerande äldreboende igen.

På Karlfeldtsvägen har en renovering gjorts i samband med att Socialförvaltningen flyttade det boende som tidigare inrymdes här. Projektet är färdigställt och resulterade i fem lägenheter.

Arbetet med det planerade underhållet för de av kommunen ägda fastigheterna har fortsatt enligt underhållsplanen. Vi har även här aktivt arbetat med att ersätta ljuspunkter till LED. I samband med bytet av armaturer har även flertalet undertak blivit utbytta. Cirka 40 fönster och 5 entrépartier har blivit utbytta under året.

Ett arbete med att ta tillvara på lekredskap som inte används har pågått. Det har skapat nya lekmiljöer på andra platser där lekredskapen kommer till mer användning. Vi har i detta arbete flyttat redskap från den nedlagda förskolan Myran samt från Högavångskolan för att istället placera dem i utemiljön på Ekeryds förskola samt Brännaregårds-skolan.

Olofströmshus, februari 2021

Lisa Palmkvist
Fastighetschef



Miljöberättelse för år: 2020

Olofströmshus har under 2020 arbetat med de sex av FN:s globala mål som företaget antagit som prioriterade.

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) Vi har tagit två anläggningar med solceller i drift på nybyggda Holjebäck. Anläggningarna är på totalt 120 kvadratmeter och 23,4 kW och bedömningen är att de kommer att producera 22 000 kWh per år.	2020
Energi: Vi har bytt ut gamla styr- och reglersystem till moderna med datoriserad centralövervakning på Topeliusvägen 8, Rosenhillsvägen 12, Ö. Storgatan 45, Sim- och Idrottshallen och Gränums skola. Detta ger en energibesparing på sikt.	2020
Vi har genomfört lagstadgad energideklaration för merparten av Olofströmshus ägda byggnader.	2020
	2020
Vi har bytt cirka 400 gamla armaturer inom- och utomhus till LED och bytt cirka 100 ljuskällor till LED.	
Vi har bytt två entrépartier på Jämshögs skola till nya med bättre energiklassning.	2020
Vi har bytt ut 125 fönster på kommunhuset och 40 fönster på Nordenbergsskolan, Jämshögs skola och Ekerydsskolan till moderna med bättre energiklassning.	2020

Miljöberättelse för år: 2020

Vi har bytt cirka 300 spisar, kyl/frys, tvättmaskiner och torkskåp till moderna och mer energivänliga modeller under året.	2020
Vi har konverterat Gränums skola från pellets till värmepumpsdrift.	2020
Luft o ventilation: Inga nya ventilationsaggregat under året, utöver de två i nybygget Holjebäck.	2020
Vi har bytt till energieffektiva fläktar i tre aggregat på Jämshögs skola och i ett aggregat på Kyrkhults skola.	2020
 Globalt mål nummer 11: Hållbara städer och samhällen	
Vatten: Vi har renoverat 16 badrum under året och bytt toalettstolar och blandare till snålspolande. En del badrum har fått dusch i stället för badkar. Sju av dem har asbestsanerats i samband med renoveringen.	2020
Vi har bytt totalt cirka 40 äldre toalettstolar till snålspolande.	2020
	2020
Avfall och sopsortering: Vi har genomfört en enkät med samtliga bostadskunder med fokus på avfall och sortering. Svaren har föranlett flera ändringar. Bland annat har arbetet med att sätta upp nya informationsskyltar påbörjats, ett flertal kretsgrårdar har fräschats upp eller byggts om och vi har klargjort vad vi förväntar oss av våra kunder när det gäller sortering. Vid nybyggda Holjebäck har två moloker tagits i bruk.	
Kemisk tekniska produkter: Vi har driftsatt två tvättstugor på Ekeryd och Holjebäck vars tvättmaskiner är självdoserande med alkaliskt Z-vatten. Olofströmshus är först i Europa med att använda Z-vatten i tvättstugor, vilket har fått uppmärksamhet i media.	2020
Miljöhänsyn i ny- och ombyggnad: Holjebäck, nybyggnation av 54 lägenheter i två byggnader. Värmeförbrukning enligt dagens byggnadskrav, fönster med rätt U-värden, all belysning är LED, solceller, Z-vatten i stället för tvättmedel i de självdoserande maskinerna och individuell mätning av varmvattenförbrukning.	2019–2020
Vi har under året deltagit i arbetet med att ta fram en praktisk manual kring "Hållbar byggnation i Blekinge". Övriga samarbetsparter i EU-projektet har bland annat varit Energikontor Sydost, länsstyrelsen, Region Blekinge samt olika kommuner och bostadsbolag i länet.	2020
Flytt av lekredskap från nedlagda Myrans förskola till Ekeryds förskola samt från Högavångsskolan till Brännaregårdsskolan.	2020
Radonmätning har gjorts i 400 lägenheter på Smålandsgatan, Ekeryd och Södra Ekeryd. En handfull lägenheter åtgärdas.	2020
Fordon: Under året fick Olofström sin första HVO-mack. Förarbetet att tanka dieselfordon med HVO inleddes därmed.	2020
Inköp av en ny skåpbil (diesel).	2020



Miljöberättelse för år: 2020

En cykelenkät med alla anställda genomfördes. Av 59 svarande cyklar 16 personer regelbundet till och från arbetet och 13 personer använder cykel som transport i arbetet.	2020
Klimatkommunernas tävling "Steget före" gav Olofströmshus ett hedersnämmande för projektet med ellastcyklar.	2020
Informations- och utbildningsinsatser: Informationsbehovet har varit stort under året till stor del på grund av pandemin. Vi använder oss av en digital meddelandetjänst för att nå ut direkt till våra kunder, men även sociala medier, webb och anslag i våra trapphus eller kretsgårdar.	2020
Tack vare våra hyresgästers kundnöjdhet fick vi ta emot en Hederskristall på AktivBo:s gala i februari. Motiveringen till hederskristallen var "Utöver den dagliga förvaltningens höga kvalitet, undersöker och utvecklar man ständigt nya initiativ för att ytterligare höja trivselen för sina hyresgäster." Utmärkelsen innebar såklart en fin spridning på vårt arbete utanför kommungränsen.	2020
Vi har utbildat tio nyanställda medarbetare i miljö.	2020
	2020
Tillsammans med kunder på Vilshultsvägen 3 i Kyrkhult har vi startat en bytes/lånas/säljes-tjänst där grannarna kan låta saker leva ett längre liv i stället för att slängas. Information om avfallstrappans olika steg har också satts upp.	
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.	2020
Byte av larm för hissar, inbrott och brand till mobilnätbaserat system.	2019–2020
Ekonomisk hållbarhet: De lokalhyresgäster som ansökt om det har på grund av pandemin beviljats hyresnedsättning med 50 procent under tre månaders tid. Olofströmshus har i sin tur beviljats stöd av Länsstyrelsen.	2020
Avbetalningsplaner upprättas till våra kunder när de har haft svårt att betala sin hyra.	2020
Social hållbarhet: Sponsring till lokala föreningar utgår från Olofströms kommuns mål om Barnen i centrum och jämställdhet. Företaget skänkte även pengar till bröstcancerfonden och Movemberkampanjen efter kampanjer i sociala medier.	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 Living-djuren i flera planteringar.	2020

Miljöberättelse för år: 2020

	2020
<p>Eco Living: Vi har tillsammans med kunder på JF Anderssons väg i Jämshög startat vår åttonde stadsodling samt utökat odlingarna på V Storgatan 17 och Jägaregatan 38. Våra kunder och allmänheten har bytt plantor i ett samarrangemang med två lokala föreningar. Vi har fått in en ny volontär som hjälper de övriga två att ta hand om fåren. Vi planerar ett hönskollektiv för kunder på Smålandsgatan. Elever i årskurs 5 på Brännaregårdsskolan har fått information om biologisk mångfald och hjälpt oss designa etiketter till våra burkar med honung från Ekerydskuporna.</p>	2020
<p>Administration o inköp: Vi har minskat pappersförbrukningen med ytterligare 12 500 ark på årsbasis. Minskningen beror på flera olika åtgärder: totalt har nu cirka 90 procent av lägenhetskunderna meddelandetjänst i stället för information på papper, antalet kunder med e-faktura har ökat med drygt 19 procent under året och allmän information till kunder sätts på anslagstavlor vid kretsgrändar. I möjligaste mån sker ekonomisk avstämning digitalt. Cirka 75 procent av stadsodlarna får nyhetsbrev och information digitalt.</p>	2020
<p>Kundarrangemang: Stadsodlarna höll ett Corona säkrat plantbyte i maj. I övrigt har samtliga bomöten och kundaktiviteter fått ställas in på grund av pandemin. Vi har i stället uppmuntrat våra kunder att kontakta oss via telefon och mail för att ta emot deras åsikter och önskemål.</p>	2020
<p>5 10  Globalt mål nummer 5: Jämställdhet Globalt mål nummer 10: minskad ojämlikhet</p>	
<p>Personal: Två kvinnor och en man nyanställdes under året. Andelen kvinnliga anställda har ökat till 29 procent! Vid anställning av feriearbetare (gymnasieålder) hade flickor förtur till intervju, sedan avgjorde lämplighet.</p>	2020
<p>Under året har ytterligare en person som är i behov av extra stöd eller har någon form av bidrag för sitt arbete anställts.</p>	2020
<p>Vi har arbetat aktivt för att anställda ska kunna utvecklas på samma premisser, oavsett vilken del av företaget som de jobbar i. Till exempel genom att underlätta och uppmuntra anställda som har förslag på utvecklingsområden som studier, studiebesök eller andra idéer.</p>	2020
<p>Vi har under året arbetat med en ny HR-policy, ny pensionspolicy och satsning på hälsoinspiratörer. Några grupper har haft kollegial handledning och alla anställda erbjuds må bra-samtal.</p>	2020

Miljöberättelse för år: 2020

Miljöaspekt	Nyckeltal år 2017	Nyckeltal år 2018	Nyckeltal år 2019	Nyckeltal år 2020
Fjärrvärme (normalkorrigerad*) OHAB	19,21 GWh	18,5 GWh	19,0 GWh	19,3 GWh
Kommunens förvaltade fastigheter	6,95 GWh	6,9 GWh	6,6 GWh	6,2 GWh
El, uppvärmning (normalårskorrigerad*) OHAB	1,1 GWh	1,2 GWh	1,18 GWh	1 GWh
Kommunens förvaltade fastigheter**	0,44 GWh	0,46 GWh	0,46 GWh	0,46 GWh
Elförbrukning OHAB	4,0 GWh	4,12 GWh	4,0 GWh	3,81 GWh
Kommunens förvaltade fastigheter	5,71 GWh	5,82 GWh	5,48 GWh	4,6 GWh
Vattenförbrukning OHAB	198 450 Kubik	195 480 Kubik	184 169 Kubik ***	210 105 Kubik
Kommunens förvaltade fastigheter	33 988 Kubik	39 013 Kubik	39 557 Kubik***	37 122 Kubik
Restavfall OHAB	313 ton	300 ton	270 ton	270 ton
Kommunens förvaltade fastigheter	153 ton	162 ton	134 ton	134 ton
Kemikalier, antal (antal kemikalier med Faropiktogram inom parantes)***	136 (59)	143 (65)	142 (71)	142 (72)
Bensin- och Dieselförbrukning****	10 070 liter	9 359 liter	8 554 liter	9 269 liter

*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.

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

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

Under 2020 ökade OHAB:s yta med 6663 kvadratmeter till totalt 148 291. Kommunens förvaltade bostäder minskade med 1020 kvadratmeter till 76 625.

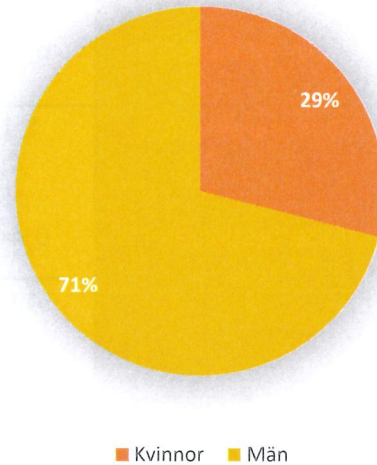
Fotnot: Viss osäkerhet råder kring siffror för vattenförbrukning på grund av ett omfattande byte av vattenmätare som genomfördes 2019.

Personal

Året 2020 var ett annorlunda år på många sätt för både personal och företag. Pandemin fick konsekvenser både i arbetssätt, sjukfrånvaro och socialt. Våra regelbundna trivselaktiviteter har ställts in och julbord fick var och en äta på hemmaplan.

Vårt huvudkontor stängdes ner för besök och hemarbete uppmuntrades i största möjliga mån. Våra kundvärdar fick ändra i sitt arbetssätt med kundkontakt, utförande av serviceordrar och vistelse på sina kontor. Alla har bidragit på bästa sätt och bolaget kunde inte vara mer stolt över sin personal för sättet alla har hanterat svårigheterna.

Vår personal består utav 19 kvinnor och 47 män, med en medelålder på 45 år.



Som en del av pandemihanteringen beslöt bolaget att under året anställa färre feriearbetare, för att bidra till minskad smittspridning. Bolaget har också minskat antalet praktikanter, samarbete med skolor och tillhörande studiebesök har skjutits fram.

Året har inneburit en större organisationsförändring med delvis ny styrelse, VD och en delvis ny ledningsgrupp. En fastighetschef har anställts och stabiliteten i organisationen kring fastigheter och projekt ger trygghet i alla led.

Bolaget har som strategi att i möjligaste mån ha egenanställd personal istället för att köpa in tjänster. Personalen är vårt starkaste konkurrensmedel. 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 aktivt för att vidareutveckla personal samt för att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö på arbetsplatsen. För att locka de bästa medarbetarna satsar bolaget på att vara en attraktiv arbetsgivare. Bolaget har en uttalad strategi i att internrekrytera och erbjuda anställda möjlighet till avancemang.

Varje år har samtlig personal Resultat- och utvecklingssamtal (RUS) med sin närmsta chef. Fokus i samtalet är mående och utveckling.

Under året har samtliga medarbetare även erbjudits ett Må bra-samtal med HR. Samtalen sker under strukturerade former gällande allt ifrån arbetsmiljö och mående till en genomgång av sin egen situation och eventuella förändringar som bör genomföras.

Personal

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

Olofströmshus, februari 2021

Linda Eriksson
HR & Miljöchef



Personalnyckeltal 2020	
Medelantal anställda	66 st.
Medelålder	45 år
Könsfördelning	Kvinnor 29%, Män 71%
Feriearbetare	9 st.
Säsonganställda	3 st
Personalomsättning	18 %
Sjukfrånvaro	Korttidsfrånvaro 2,31 %, totalt 5,75 %

Ekonomisk Redovisning

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 94 544 559,61 balanseras i ny räkning.

Balanseras i ny räkning		94 545
	Summa	<u>94 545</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning	2	178 816	174 416
Övriga rörelseintäkter	3	4 341	3 878
		<u>183 157</u>	<u>178 294</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-107 924	-107 687
Personalkostnader	5	-34 854	-35 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 591	-17 044
Rörelseresultat	6	<u>22 788</u>	<u>18 332</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	21	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 916	-14 353
Resultat efter finansiella poster		<u>10 893</u>	<u>4 000</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		4 416	-
Resultat före skatt		<u>15 309</u>	<u>4 000</u>
Skatt på årets resultat	9	-971	-
Årets resultat		<u>14 338</u>	<u>4 000</u>

Ekonomisk Redovisning

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	570 092	581 149
Nedlagda utgifter på annans fastighet	12	3 123	3 287
Inventarier, verktyg och installationer	13	10 473	10 642
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	88 664	51 434
		<u>672 352</u>	<u>646 512</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	–	–
Andra långfristiga fordringar	17	131	226
		<u>171</u>	<u>266</u>
Summa anläggningstillgångar		672 523	646 778
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förmodenheter	18	206	348
		<u>206</u>	<u>348</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		622	2 884
Fordringar hos koncernföretag		4 504	72
Aktuell skattefordran		2 827	2 827
Övriga fordringar		357	4 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 442	1 642
		<u>9 752</u>	<u>12 151</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		29 808	18 237
		<u>29 808</u>	<u>18 237</u>
Summa omsättningstillgångar		39 766	30 736
SUMMA TILLGÅNGAR		712 289	677 514

Ekonomisk Redovisning

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
<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		80 206	76 206
Årets resultat		14 338	4 000
		<u>94 544</u>	<u>80 206</u>
		107 044	92 706
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	971	-
		<u>971</u>	<u>-</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	564 552	541 052
		<u>564 552</u>	<u>541 052</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		56	5 909
Leverantörsskulder		9 291	16 151
Skulder till koncernföretag		13 455	8 791
Övriga skulder		2 459	204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	14 461	12 701
		<u>39 722</u>	<u>43 756</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>712 289</u>	<u>677 514</u>

Ekonomisk Redovisning

Rapport över förändringar i eget kapital

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

2020-12-31	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	–	–	80 206	92 706
Årets resultat						14 338	14 338
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	–	94 544	107 044

Ekonomisk Redovisning

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr		2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	10 893	4 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	17 986	17 044
		<u>28 879</u>	<u>21 044</u>
Betald inkomstskatt		-	-235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>28 879</u>	<u>20 809</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		142	57
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		6 815	-6 244
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-4 034	-11 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>31 802</u>	<u>3 370</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 108	-6 502
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-41 721	-77 631
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-35
Avyttring av finansiella tillgångar		95	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-43 731</u>	<u>-84 168</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		23 500	75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>23 500</u>	<u>75 000</u>
Årets kassaflöde		11 571	-5 798
Likvida medel vid årets början		18 237	24 035
Likvida medel vid årets slut	28	29 808	18 237

Ekonomisk Redovisning

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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



Ekonomisk Redovisning

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 uttrangeras. 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 inkursrisk 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.




Ekonomisk Redovisning

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar 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

Räntesvappar 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 anställde 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 anställdes 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.

Ekonomisk Redovisning

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 säredovisas 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 skattergler 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 uthyningen 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.

Ekonomisk Redovisning

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

	2020	2019
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	123 239	116 645
Förvaltning kommunala fastigheter	55 577	57 771
	<u>178 816</u>	<u>174 416</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Återbäring HBV	-	35
Externt sålda tjänster	4 341	3 843
	<u>4 341</u>	<u>3 878</u>

Ekonomisk Redovisning

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020	2019
<i>KPMG / Bengt Månsson</i>		
Revisionsuppdrag	230	143
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	170	95
Andra uppdrag	–	–
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	18	15

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

	2020	varav män	2019	varav män
Sverige	66	71%	66	74%
Totalt	66	71%	66	74%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2020-12-31 Andel kvinnor	2019-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	30%	20%
Övriga ledande befattningshavare	80%	60%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020	2019
Löner och ersättningar	24 379	22 714
Sociala kostnader	7 853	9 708
(varav pensionskostnad) 1)	(1 536)	(1 270)

1) Av företagets pensionskostnader avser 64 (68) företagets VD och styrelse.
Inga utestående pensionsförpliktelser.

Ekonomisk Redovisning

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

	2020		2019	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	1 150 (-)	23 229	1 696 (-)	21 018

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	292	202
Mellan ett och fem år	292	202
Senare än fem år	-	-
	<u>584</u>	<u>404</u>
	2020	2019
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	418	338

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter, externa	<u>21</u>	<u>21</u>
	21	21

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, externa	-9 223	-11 751
Borgensavgift	-2 692	-2 602
	<u>-11 916</u>	<u>-14 353</u>

Ekonomisk Redovisning

Not 9 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	-	-
Uppskjuten skatt	-971	-
	-971	-

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		15 309		4 000
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-3 276	21,4%	-856
Ej avdragsgilla kostnader	2,0%	-313	15,5%	-619
Ej skattepliktiga intäkter	-9,0%	1 373	-33,0%	1 319
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	0,0%	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-8,1%	1 245	-3,9%	156
Redovisad effektiv skatt	6,3%	-971	0,0%	-

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	988 581	906 685
Nyanskaffningar	459	1 143
Omklassificeringar	3 412	82 471
Övriga omklassificeringar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-392	-1 718
Vid årets slut	992 060	988 581
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-314 693	-302 256
Årets avskrivning	-14 928	-14 155
Avyttringar och utrangeringar	392	1 718
Vid årets slut	-329 229	-314 693
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-92 739	-92 739
Övriga omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	-92 739	-92 739
Redovisat värde vid årets slut	570 092	581 149
Varav mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	31 301	31 301
Redovisat värde vid årets slut	31 301	31 301

Ekonomisk Redovisning

Not 11	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
	Vid årets början	570 092	581 149
	Vid årets slut	878 532	581 149

Verkliga värden baseras till 32% på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Övriga värderingar har utförts internt.

Not 12	Nedlagda utgifter på annans fastighet	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	-	-
	Nyanskaffningar	3 301	3 301
	Vid årets slut	3 301	3 301
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-14	-
	Årets avskrivning	-164	-14
	Vid årets slut	-178	-14
	Redovisat värde vid årets slut	3 123	3 287

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	30 544	32 066
	Nyanskaffningar	2 331	3 201
	Avyttringar och utrangeringar	-2 643	-4 723
	Vid årets slut	30 232	30 544
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-19 902	-21 750
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 500	-2 875
	Avyttringar och utrangeringar	2 643	4 723
	Vid årets slut	-19 759	-19 902
	Redovisat värde vid årets slut	10 473	10 642

Not 14	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	51 434	57 417
	Omklassificeringar	-3 412	-82 471
	Investeringar	40 642	76 488
	Redovisat värde vid årets slut	88 664	51 434

Ekonomisk Redovisning

Not 15	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Akkumulerade 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	2020-12-31	Temporär skillnad
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	
	<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
	Byggnader	415 211	-122 630
	Byggnadsinventarier	20 880	12 546
		<u>436 091</u>	<u>-110 084</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 105 371 kkr.

	Uppskjuten skattefordran	2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
	<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
	Byggnader	25 262	-25 262
	Byggnadsinventarier	–	2 584
	Skattemässigt underskottsavdrag	–	21 707
	Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>25 262</u>	<u>-971</u>
	Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>25 262</u>	<u>-971</u>

	Redovisat värde	2019-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
	<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
	Byggnader	422 914	-126 189
	Byggnadsinventarier	19 593	11 627
		<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
	Skattemässigt underskottsavdrag	–	22 330
	Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>24 450</u>	<u>–</u>
	Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>24 450</u>	<u>–</u>

Ekonomisk Redovisning

Not 17	Andra långfristiga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	226	191
	Tillkommande fordringar		35
	Reglerade fordringar	-95	-
	Redovisat värde vid årets slut	<u>131</u>	<u>226</u>

Not 18	Varulager m m	2020-12-31	2019-12-31
	Råvaror och förnödenheter	<u>206</u>	<u>348</u>
		206	348

Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda kostnader	172	364
	Övriga poster	<u>1 270</u>	<u>1 278</u>
		1 442	1 642

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 94 544 559,61 , behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>94 545</u>
Summa	<u>94 545</u>

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2020-12-31	2019-12-31
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	10 000	10 000

Ekonomisk Redovisning

Not 22 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	311 152	105 000
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	253 400	436 052

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	2 647	2 471
Upplupna löner	269	372
Upplupna räntekostnader	2 293	3 297
Upplupna taxekostnader, lägenhetsunderhåll, fastighets-skatt mm	9 252	6 482
Förutbetalda intäkter	-	79
	14 461	12 701

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Förpliktelse avser Fastigo	344	398

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 26 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 27 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2020	2019
Erhållen ränta	21	21
Erlagd ränta	12 920	14 621

Ekonomisk Redovisning

Not 28	Likvida medel	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
	Kassamedel	7	3
	Banktillgodohavanden	110	2 492
	Tillgodohavande på koncernkonto	29 691	15 742
		<u>29 808</u>	<u>18 237</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 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2020	2019
Avskrivningar	17 591	17 044
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	395	-
	<u>17 986</u>	<u>17 044</u>

Not 30 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 (34) % av inköpen och 31 (33) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 31 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)

Ekonomisk Redovisning

Olofström 2021-02-19



Kjell Olofsson
Ordförande



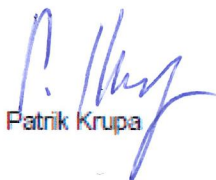
Helena Oinas Wihlborg
Helena Oinas Wihlborg




Marianne Lundström
Marianne Lundström



Daniel Pionk
Daniel Pionk

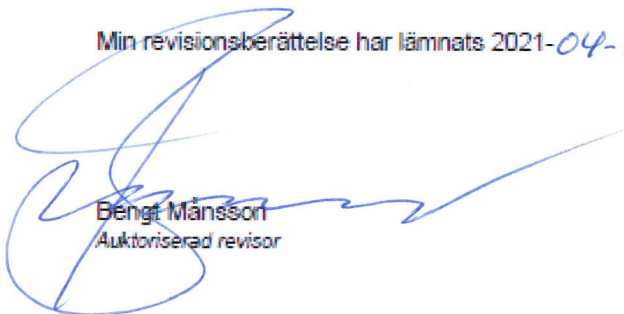


Patrik Krupa
Patrik Krupa



Thomas Ottosson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-19



Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Olofströmshus AB, org. nr 555415-6445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Olofströmshus AB för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1-8 och 16-34 i detta dokument.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Olofströmshus AB enligt god revisors sed 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 upplyser, 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 revisions sed 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. Risken 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 upplysningar.
- 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 upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar 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 upplysningarna, 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Olofströmshus AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

19/4 2021

Bengt Månsson

Auktoriserad revisor

