

Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

Datum: 2020-10-16 kl. 13:00
Plats:

Nr. 2020-06
Folkets Hus, Olofström

Deltagare:

Beslutande

Kjell Olofsson, ordf
Helena Oinas Wihlborg, vice ordf
Marianne Lundström
Patrik Krupa
Daniel Pionk

Övriga

Thomas Ottosson VD
Johnny Svensson, suppleant
Karl Johnsson, suppleant
Mikael Ekman, Fastighets
Anna-Carin Ohlsson §5.5, §5.6
Helen Gunnarsson §5.1
Linda Eriksson §5.2
Lisa Palmkvist §5.3, §5.4
Jennie Hadelid, sekr

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Val av justeringsledamot

Helena Oinas Wihlborg utsågs att justera dagens protokoll.

§ 3 Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes.

§ 4 Föregående protokoll

Föregående protokoll godkändes.

§ 5 Rapporter

5.1 Uthyrningsläget, marknaden och konkurrenssituationen.
Marknadschefen redovisade rapport enligt bilaga.
Styrelsen godkände rapporten.

5.2 Personal och organisation
HR-chef redovisade rapport enligt bilaga.
Styrelsen godkände rapporten.

5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt
Fastighetschef redovisade rapport enligt bilaga.
Styrelsen godkände rapporten.



5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos.
Ekonomichef redovisade rapport enligt bilaga.
Styrelsen godkände rapporten.

5.6 Likviditet och upplåning
Ekonomichef redovisade rapport enligt bilaga.
Styrelsen godkände rapporten.

5.7 Övriga rapporter
Ordförande och VD redovisade rapport enligt bilaga.
Styrelsen godkände rapporten.

5.8 Ev. information från revisorer
Inga revisorer närvarade.

§ 6 Beslutsärenden

6.1 Sammanträdesplan
Beslut om sammanträdesplan för 2021.
Styrelsen godkände förslaget.

6.2 Köp av fastighet
Förfrågan om köp av fastighet Vagnslidret.
Styrelsen beslutar att inte genomföra ett köp.

§ 7 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 8 Nästa sammanträde

- Fredag 18 december kl 13.00

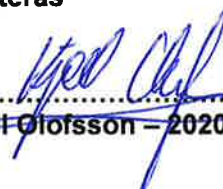
§ 9 Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

Vid protokollet


.....
Jennie Hadelid – 2020-10-16

Justeras


.....
Kjell Olofsson – 2020-10-16


.....
Helena Oinas Wihlborg – 2020-10-16



MA



www.olofstromshus.se



Styrelsemöte 2020-10-16 - Förslag till dagordning:

§1 Mötets öppnande

§2 Val av justeringsledamot

§3 Godkännande av dagordningen

§4 Föregående protokoll

§5 Rapporter

5.1 Uthyrningsläget, marknaden och konkurrenssituationen	Helen
5.2 Personal och organisation	Linda
5.3 Investeringar	Lisa
5.4 Pågående projekt	Lisa
5.4a Uppföljning Holjebäck	Lisa
5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos	Anna-Carin
5.6 Likviditet och upplåning	Anna-Carin
5.7 Övriga rapporter	Kjell/Thomas
5.8 Ev. information från revisorer	

§6 Beslutsärende

- 6.1 Beslut om sammanträdesplan för 2021 (se bilaga)
- 6.2 Beslut om eventuellt köp av fastighet Vagnslidret

§7 Övriga frågor

-

§8 Nästa sammanträde

Fredag 18 december kl 13.00 Folkets Hus Klockrike

§9 Avslut



OH
How

§5 Rapporter

§5 Rapporter

5.1 Uthyrningsläget, marknaden och konkurrenssituationen	Helen
5.2 Personal och organisation	Linda
5.3 Investeringar	Lisa
5.4 Pågående projekt	Lisa
5.4a Uppföljning Holjebäck	Lisa
5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos	Anna-Carin
5.6 Likviditet och upplåning	Anna-Carin
5.7 Övriga rapporter	Kjell/Thomas
5.8 Ev. information från revisorer	

§ 5.1 Uthyrningsläget, marknaden och konkurrenssituationen

*Hand
Höru*



Lägenheter

- 14 nya hyresgäster september
- Vakansgrad 1,6%
 - 62 lägenheter att jobba med i uthyrningssystemet (23 uppsagda i september)
 - 26 av 62 är vakanta, (8 st Holjebäck, 7 Kyrkhult)
- Kyrkhult – 15 uthyrda lägenheter med kampanjen.

Lokaler

- Fd Blekinge Sportfiskebutik 170 kvm, framtagning pris pågår till ombyggnation åt kund

Uppsagda lokalavtal

*OOO
AM*

- Ådalsvägen 4, 207 kvm, kontor hemtjänsten: 2022-08-31
- Östra Storgatan 12, 327 kvm, kontor hemtjänsten: 2021-06-07
- Vilboksvägen 1-5, 2166 kvm Västralid: 2021-05-31

Samtliga kontrakt är uppsagda för omförhandling, med villkorsförändring med 1-årsavtal med tre månaders uppsägningstid.

§ 5.2 Personal och organisation

CR Am



www.clofstromshus.se

*Ull
Stam*

§ 5.2 Personal och organisation

- Lönerevision
Parterna förhandlar. Fastigo ber oss att inte påbörja löneöversyn förrän avtalen är klara, vilket blir tidigast nov/dec.
- RUS ska påbörjas för alla anställda.
- Nytt avtal med Feelgood. Hela kommunkoncernen har gjort gemensam upphandling.
- Ny pensionspolicy under arbete. Vi hade ingen egen och kommunens är föråldrad samt passar inte oss riktigt.
- Personalärenden.

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Hand
WR

- **Ombyggnad socialkontoret**
Ändrade förutsättningar då folktandvården lämnar sina lokaler.
- **Himmelsberget/Handelsbanken**
Ombyggnad av handelsbankenslokal samt reception.
- **Ombyggnad av lägenheter på Karlfeldtsvägen**
Klara för uthyrning 1.e dec.
- **Jämsegården**
Flytten startar 2020-10-15. En utredning kring vad som återstår startar omgående när lokalerna är tomma.
- **Utredning/statusbedömning Simhallen**
Första resultatet är lämnat och redovisat, nu startar en fördjupad utredning på vissa punkter.

5.4 a Uppföljning Holjebäck



Uppföljning



www.gjofstromshuset.se

Projektkalkyl daterad 2018-05-04

CD
HM

Total produktionskostnads-kalkyl

Projekt: **Tibaka**
Fasighetsnummer:
Datum:
Beställare:
Kontaktperson:

Företagscenter: **Holje 204.5**
Leverantör: **Fastighetsbeteckning**
Antal hus: **2**
Antal lägenheter: **54**
BDA: **3 162 m²**



Kalkymall
Kombo

HUSBYGGNAD	Exkl. moms	Moms	Inkl. moms	Kostnad/m² BQA
Entreprenadkostnad hus 22 000 KR/KVM	56 239 900	14 584 725	72 923 625	23 063
Justering KPI enligt ramavtal			0	0
Tillkommande/avgående transportkostnad			0	0
Entreprenadkostnad övrigt (vid ej närliggande av optioner)			0	0
Clorutsätt			0	0
garage(250 000kr/plats 42st)			0	0
Option 3			0	0
SUMMA HUSBYGGNAD	56 239 900	14 584 725	72 923 625	23 063

ANLÄGGNINGSARBETEN	Exkl. moms	Moms	Inkl. moms	Kostnad/m² BQA
Markarbete grundläggning rensprängning packning rör samt dränlage	3 500 000	875 000	4 375 000	1 384
Grundplatta			0	0
Ev prisjustering av anbud till byggstart			0	0
Entreprenadkost. markarb. vid ej nytt, av optioner inkl. grund och platta			0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSARBETEN	3 500 000	875 000	4 375 000	1 384

MARKANLÄGGNINGSARBETEN	Exkl. moms	Moms	Inkl. moms	Kostnad/m² BQA
P-platser, vägar, gångar, gröntor, tvättstugor, etc*			0	0

MARKKOSTNADER	Exkl. moms	Moms	Inkl. moms	Kostnad/m² BQA
Köperätt för fastigheten (ej moms)	1 000 000	-	1 000 000	348
Stämpelskatt 4,25 % (ej moms)	46 750	-	46 750	15
Ev kommunal anläggningsavgift (anslutningsavgift) detaljplan			0	0
Måttavvode, utvärdering, besiktningar			0	0
Fasighetsbildning (ej moms) detaljplan			0	0
Gemensamhetsanläggning	1 000 000	250 000	1 250 000	395
Serulot och ledningslöster			0	0
Övrig anskaffningskostnad			0	0
Övrig anskaffningskostnad (ej moms)			0	0
SUMMA MARKKOSTNADER	2 146 750	250 000	2 396 750	758

EXTRAORDINÄRA MARKKOSTNADER	Exkl. moms	Moms	Inkl. moms	Kostnad/m² BQA
Mjöpsavering			0	0
Pionering			0	0
Arkeologiska undersökningar / utgrävningar			0	0
Extraordinära grundläggningsarbeten tgp pålägg/ markstabilisering			0	0
Övrigt			0	0
SUMMA EXTRAORDINÄRA MARKKOSTNADER	0	0	0	0

EXPLOATERINGSKOSTNADER	Exkl. moms	Moms	Inkl. moms	Kostnad/m² BQA
Exploateringsavtal enligt avtal med kommunen (ej moms)			0	0

ANSLUTNINGSAVGIFTER	Exkl. moms	Moms	Inkl. moms	Kostnad/m² BQA
Kommunal anslutningsavgift (anslutningsavgift) VA	150 000	37 500	187 500	59
Fjärrvärme eller gas	100 000	25 000	125 000	40
El	150 000	37 500	187 500	59
Internet, Bredband, TV			0	0

Total projektkostnad = 81 414 125 kr inkl. moms

81 414 125 kr inkl. moms = 65 395 650 exkl. moms

Projektkostnad inkl. bidrag = 71 815 325 kr inkl. moms

71 815 325 kr inkl. moms = 55 796 850 exkl. moms



www.olofstromshus.se

Projektkalkyl nuläge

Husbyggnad

Markanläggningsarbeten

Markkostnader

Extraordinära markkostnader

Anslutningsavgifter

Byggherrekostnader

Övriga kostnader

Total produktionskostnadskalkyl

Projekt: **Tekna** Huset: **Lövrentår:** **SAAB**
 Förtidsnummer: **2** Förtidsarbetsbeteckning: **Hall 2045** Kalkylmall: **Kalkyl**
 Datum: **2019-08-28** Antal lägenheter: **54**
 Beställare: **Olofströmshus AB** Bostadsområde: **3171m²**
 Kontaktperson: **BOA**

HUSBYGGNAD	Ett rum	Plan	Isolering	Karaktär BOA
Extraordinära kostnader enligt tabell	51 469 041	145 172 262	72 091 201	23 641
Justering av förbrukningar enligt beslut av ÖNAB Ledning	350 000	47 800	427 800	131
Tillägg till kostnader för tillägg	501 700	625 425	627 125	193
Tvåvåningsstruktur enligt ÖNAB beslutad, ändring av konstruktion	74 457	181 145	955 724	297
Övriga ÅTA, en byta av blandare till, extra källar trappor	22 457	20 419	402 694	127
Balkningsarbeten i betongplatta vid utgång	1 522 520	418 720	2 400 530	739
ÅTA F-sockel, utformning av	15 644	24 917	199 533	63
ÅTA Ytterbelysning, Haller ÖNAB beslutad m.m.	22 470	180 243	184 230	57
SUMMA HUSBYGGNAD	67 213 651	15 882 263	79 816 314	24 918

ANLÄGGNINGSGRÄNS	Ett rum	Plan	Isolering	Karaktär BOA
ANLÄGGNINGSGRÄNS	0	0	0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSGRÄNS	0	0	0	0

MARKANLÄGGNINGSGRÄNS	Ett rum	Plan	Isolering	Karaktär BOA
Markanläggningskostnader	1 235 000	222 750	1 648 750	521

MARKKOSTNADER	Ett rum	Plan	Isolering	Karaktär BOA
Kostnader för markarbeten (ej moms)	1 100 000	-	1 100 000	347
Stämpelkostnad 4,25 % (ej moms)	46 750	-	46 750	15
En kommunal anslutningsavgift (anslutningsavgift) utan tillägg	-	-	-	0
Måttavering, utvärdering, kontrollkostnader	-	-	-	0
Förtidsarbetskostnader (ej moms) utan tillägg	-	-	-	0
Övriga markkostnader	2 600 000	150 000	2 750 000	1113
Skyltar tillägg	152 000	130 000	150 000	48
Övriga anslutningskostnader	-	-	-	0
Övriga anslutningskostnader (ej moms)	-	-	-	0
SUMMA MARKKOSTNADER	4 298 750	788 000	5 086 750	1 664

EXTRAORDINÄRA MARKKOSTNADER	Ett rum	Plan	Isolering	Karaktär BOA
Utgrävning och återfyllning, tillståndsgivning, utvärdering, kontrollkostnader	123 456	232 220	1 411 144	445
Planering	-	-	-	0
Förtidsarbetskostnader för grund och markarbeten	200 000	200 000	1 000 000	315
Extraordinära anslutningskostnader enligt P DAG	120 000	220 000	1 600 000	505
Tillkommande från Torbjörn och andra förtidsarbetskostnader	14 000	16 500	22 500	7
SUMMA EXTRAORDINÄRA MARKKOSTNADER	3 279 315	618 820	4 034 144	1 291

EXPLOATERINGSKOSTNADER	Ett rum	Plan	Isolering	Karaktär BOA
Exploateringskostnader enligt bestämmelser (ej moms)	-	-	-	0

ANSLUTNINGSAVGIFTER	Ett rum	Plan	Isolering	Karaktär BOA
Kommunal anslutningsavgift (anslutningsavgift) VA	150 000	27 500	107 500	59
Förtidsarbetskostnader	200 000	20 000	250 000	79
ET	274 947	18 277	341 194	109
Inbarnat, Bräddning, TV Klubb, Por-Olo Svaneran OKAB	17 035	20 000	184 744	57
Övrigt 99 mätare	-	-	-	0
SUMMA ANSLUTNINGSAVGIFTER	739 782	117 446	812 473	289

BYGGERREKOSTNADER	Ett rum	Plan	Isolering	Karaktär BOA
Byggherrekostnader enligt PBL	200 000	50 000	250 000	79
Planering, planeringskostnader	-	-	-	0
Konstruktionskostnader till och med 2019	243 000	242 000	1 040 000	334
Byggherrekostnader (ej moms)	-	-	-	0
Byggherrekostnader (ej moms)	107 000	-	107 000	34
Tekniska anslutningskostnader (ej moms)	10 000	-	10 000	3
Utställningar följande kontroll (ej moms)	-	-	-	0
Planeringskostnader (ej moms)	-	-	-	0
Förtidsarbetskostnader för mark- och befintliga byggnader (ej moms)	-	-	-	0
Konstruktionskostnader utöver 2019	499 409	124 177	624 231	197
Byggherrekostnader	50 000	52 500	62 500	20
Förtidsarbetskostnader p.g.a. produktion och byggplanering	200 000	75 000	375 000	118
Planeringskostnader utöver förtidsarbetskostnader (ej moms)	-	-	-	0
Byggherrekostnader (ej moms)	-199 500	-	-199 500	-61
Byggherrekostnader (ej moms)	-5 645 330	-	-5 645 330	-1749
Byggherrekostnader för hyrbarkar	-30 825 460	-	-30 825 460	-9445
SUMMA BYGGERREKOSTNADER	-14 569 471	474 367	-14 895 104	-4 445

Marknadsprisindex

Handwritten signature



www.olofstromshus.se

OH
How

Vad som ingår i projektkostnaden:

Husbyggnad

HUSBYGGNAD

Exkl. moms

Markanläggningsarbeten

Markkostnader

Extraordinära markkostnader

Anslutningsavgifter

Byggherrekostnader

Övriga kostnader

Entreprenadkostnad enligt anbud	58 469 041
Installation av duschväggar enligt beslut av OHAB ledning.	350 000
Tillval tegel ersätter träpanel	501 700
Tvättstugeutrustning enligt OHAB:s standard, ändring kök och vitvaror.	764 579
Övrig ÄTA, ex byte av blandare kök, extra kulör trapphus	321 675
Balkonginglasning + bottenplatta vid uteplats	1 922 920
ÄTA P-räcke, utformning entré	159 666
ÄTA Yttre belysning, Holje El RCO bokning m.m	723 470
SUMMA HUSBYGGNAD	63 213 051

Vad som ingår i projektkostnaden:

Husbyggnad

MARKANLÄGGNINGSGÄLDSARBETEN

Trädgårdsarbete ej med i anbud

1 335 000

Markanläggningsarbeten

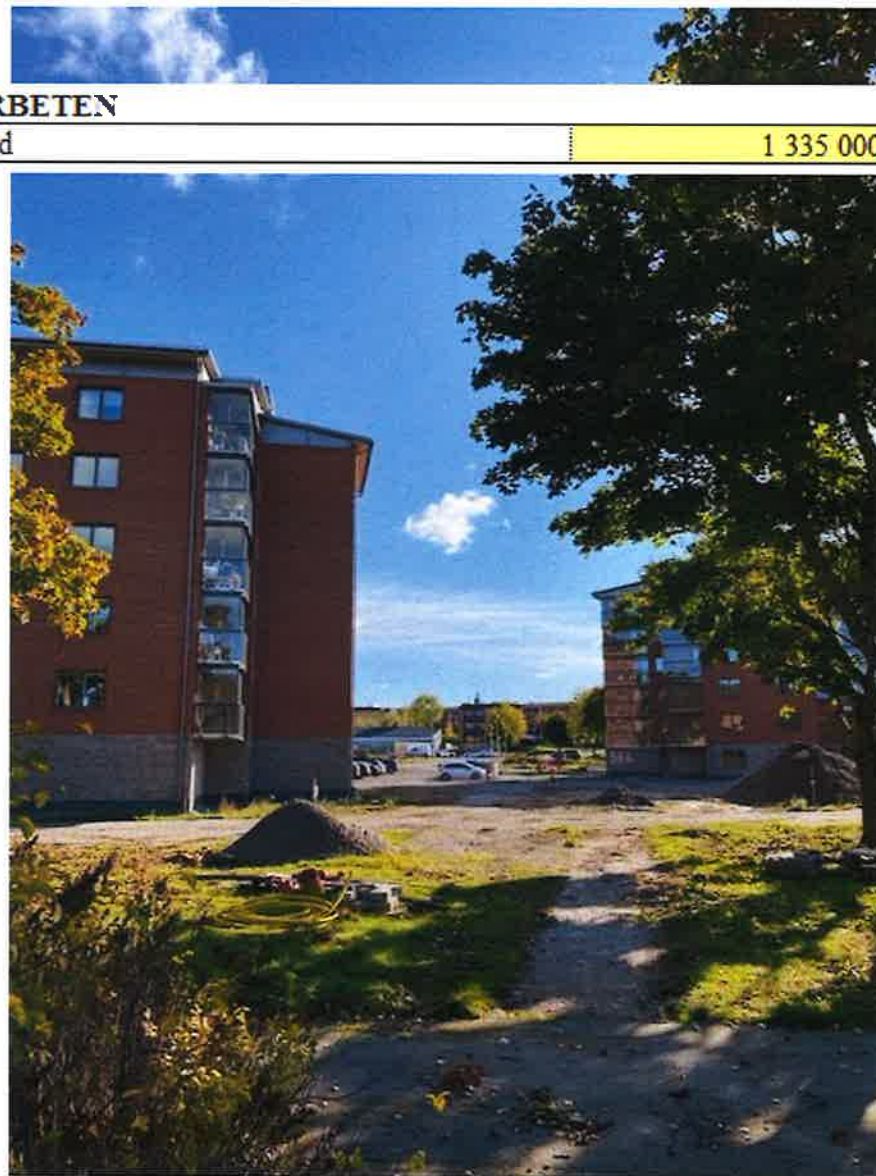
Markkostnader

Extraordinära markkostnader

Anslutningsavgifter

Byggherrekostnader

Övriga kostnader



How



www.clofstromshus.se

Handwritten initials/signature in the top right corner.

Vad som ingår i projektkostnaden:

Husbyggnad

Markanläggningsarbeten

Markkostnader

Extraordinära markkostnader

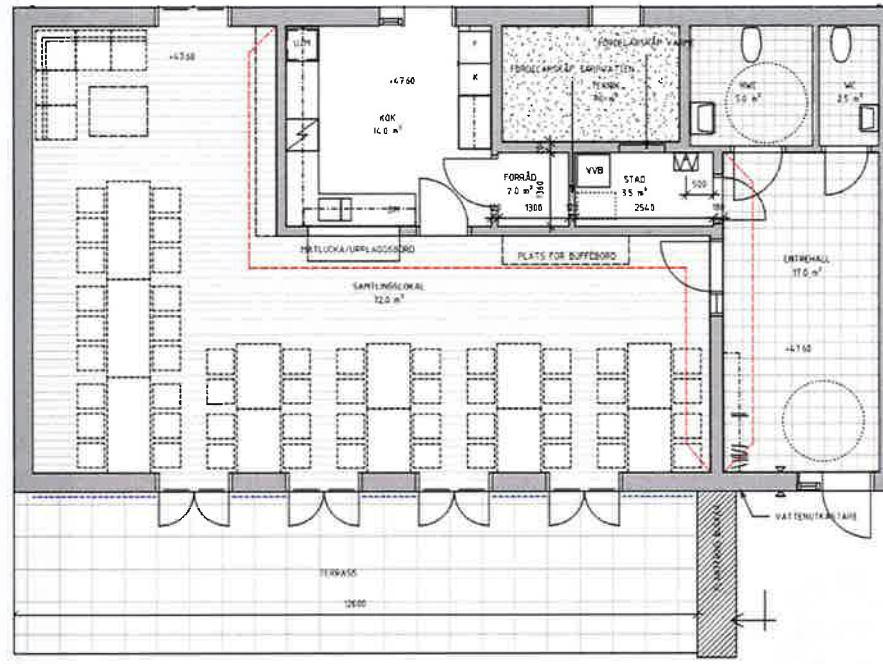
Anslutningsavgifter

Byggherrekostnader

Övriga kostnader

MARKKOSTNADER

	Exkl. moms
Köpeskilling för fastigheten (ej moms)	1 100 000
Stämpelskatt 4,25 % (ej moms)	46 750
Ev kommunal anläggningsavgift (anslutningsavgift) detaljplan	
Mäklararvode, värdering, besiktningar	
Fastighetsbildning (ej moms) detaljplan	
Gemensamhetsanläggning	3 000 000
Skjyltställning	152 000
Övrig anskaffningskostnad	
Övrig anskaffningskostnad (ej moms)	
SUMMA MARKKOSTNADER	4 298 750



Vad som ingår i projektkostnaden:

Husbyggnad

Markanläggningsarbeten

Markkostnader

EXTRAORDINÄRA MARKKOSTNADER

Urgrävning och återfyllning, Miljösanering, vibrationsmätningar pålning	1 128 915
Rivning	
Förseningsavgift på grund av markarbeten	800 000
Extraordinära grundläggningsarbeten typ pålning PEAB	1 280 400
Tillkommande från Tasbud pålning och deras förändringar p.g.a.pålning	66 000
SUMMA EXTRAORDINÄRA MARKKOSTNADER	3 275 315

Extraordinära markkostnader

Anslutningsavgifter

Byggherrekostnader

Övriga kostnader

Handwritten signature
Hm



UDD
AM

Vad som ingår i projektkostnaden:

	ANSLUTNINGSAVGIFTER	
Husbyggnad	Kommunal anläggningsavgift (anslutningsavgift) VA	150 000
	Fjärrvärme eller gas	200 000
Markanläggningsarbeten	El	276 947
	Internet, Bredband, TV Klar ök Per-Ola Svensson OKAB	83 835
Markkostnader	Övrigt VV mätare	
	SUMMA ANSLUTNINGSAVGIFTER	710 782
Extraordinära markkostnader		

Anslutningsavgifter

Byggherrekostnader

Övriga kostnader

Vad som ingår i projektkostnaden:

Husbyggnad

Markanläggningsarbeten

Markkostnader

Extraordinära markkostnader

Anslutningsavgifter

Byggherrekostnader

Övriga kostnader

BYGGHERREKOSTNADER

Byggledning / kvalitetsansvarig enligt PBL	200 000
Planavgift, plansamråd (ej moms)	
Konsultkostnader till och med september månad 2019	848 000
Nybyggnadskarta (ej moms)	
Bygglovsansökan (ej moms)	185 000
Tekniskt samråd/slutbevis (ej moms)	10 000
Utsättningar lägeskontroll (ej moms)	
Pantbrevskostnad (ej moms)	
Provningar	
Fastighetsförsäkring för mark och befintliga byggnader (ej moms)	
Konsultkostnader okt-okt månad 12 månader	499 469
Besiktningar	50 000
Förlängd byggtid p.g.a. pandemi och dess påverkningar	300 000
Räntekostnader under uppförandetiden (ej moms)	
Investeringsstöd för solceller	-190 500
Investeringsstöd för äldreboende	-5 545 980
Investeringsstöd för hyresbostäder	-10 925 460
SUMMA BYGGHERREKOSTNADER	-14 569 471

Handwritten initials



Vad som ingår i projektkostnaden:

Investeringsbidrag

- **65+ boende 5 545 980 kr**

Förutsätter att vi bygger gemensamhetslokal samt bistår med boendestöd vissa dagar/veckan.

- **Hysesbostäder 10 925 460 kr**

Förutsätter att vi bygger gemensamhetslokal samt har en normhyra på 1350 kr/kvm.

- **Solceller 190 500 kr**

Vad som ingår i projektkostnaden:

	ÖVRIGA KOSTNADER	
Husbyggnad	Projektleddning (extern) Sabo	80 000
	FFU kostnader	
Markanläggningsarbeten	Geoteknisk undersökning (extern)	
	Byggadministrativa konsulter (extern)	
Markkostnader	Uthyrningskostnader / Försäljningskostnader (extern)	
	Intern projektleddning (underlag för uttagmoms)	
Extraordinära markkostnader	Uthyrningskostnader / Försäljningskostnader (intern)	
	Egen personal i övrigt	
	Egen personal i övrigt (underlag för uttagmoms)	
Anslutningsavgifter	SUMMA ÖVRIGA KOSTNADER	80 000
Byggherrekostnader		

Övriga kostnader

HW



Sammanställning, Vad ingår i projektkostnaden:

Anbud F.B.I Tasbud: 58 469 041 kr exkl. moms.

Total summa ÄTA: 5 610 010 kr exkl. moms.

- Husbyggnader (Tillval, ändringar osv) : 4 744 010 kr
- Mark, försening : 866 000 kr

Anbud + ÄTA = 64 079 051 kr exkl. moms
= 73 086 301 Inkl. moms.

Sammanställning, Vad ingår i projektkostnaden

Total projektkostnad = 93 421 271 kr inkl. moms

Total projektkostnad = 75 005 367 kr exkl. moms

Investeringsbidrag totalt = 16 661 940 kr

Projektkalkyl
2020-10

Projektkostnad efter bidrag = 58 343 427 kr exkl. moms.

Projektkostnad efter bidrag = 76 759 331 kr inkl. moms

Projektkalkyl
2018-05

Projektkostnad efter bidrag = 55 796 850 kr exkl. moms

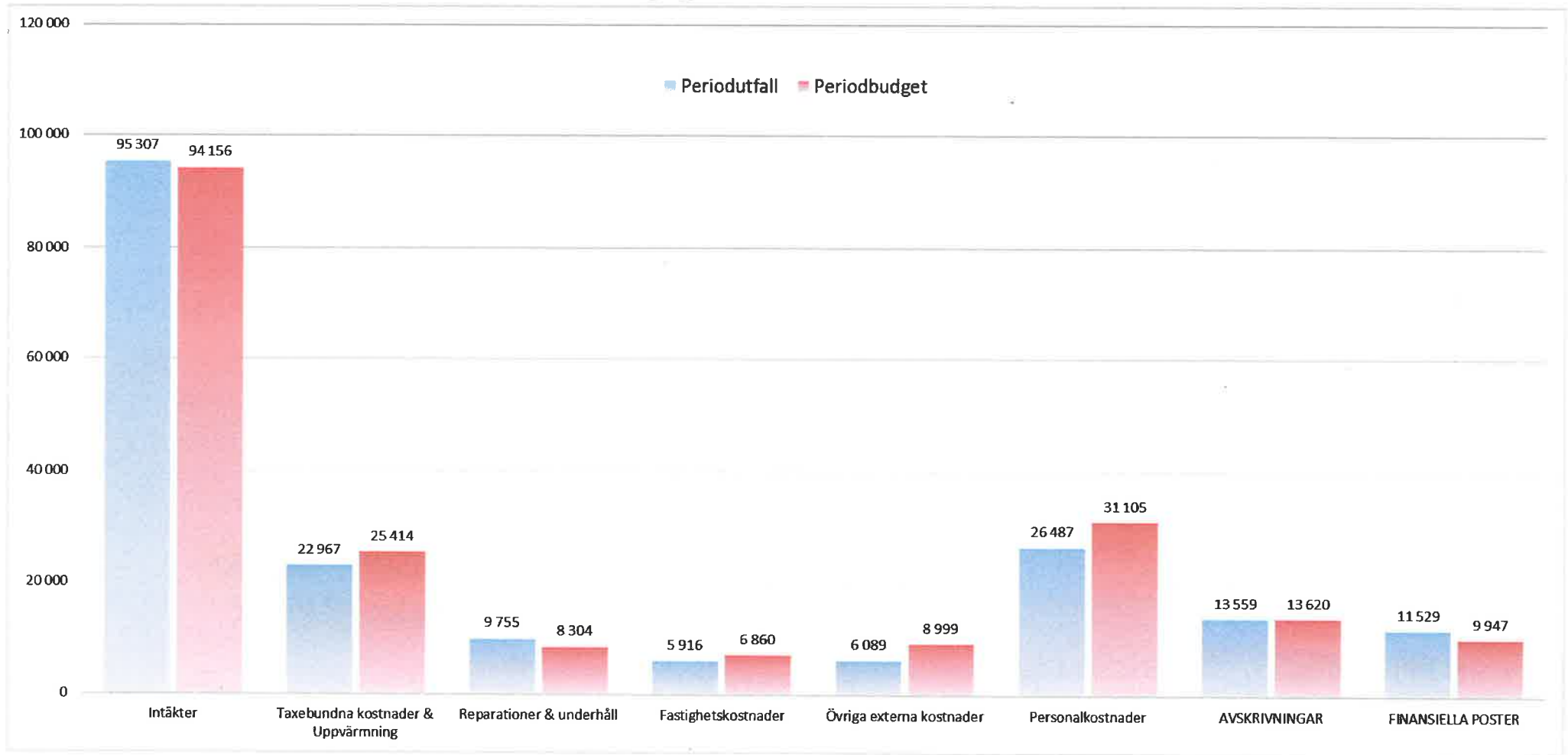
Projektkostnad efter bidrag = 71 815 325 kr inkl. moms

HOW

Handwritten signature
Horn

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

Periodrapport 2020-09-30

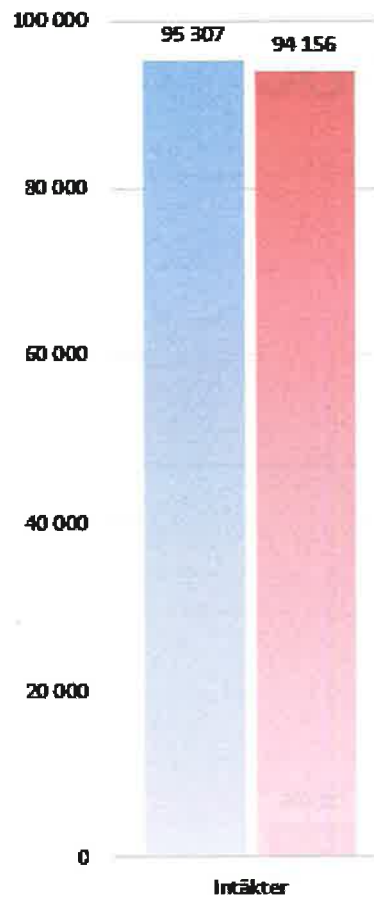


Handwritten signature



www.olofstromshus.se

CD
HM



■ Periodutfall ■ Periodbudget

* Periodavvikelse **+1 150 tkr**

* Budgeterat Hyresintäkter bostäder **+825 tkr** täcker upp lägre periodutfall
hyresintäkter lokaler **-662 tkr**

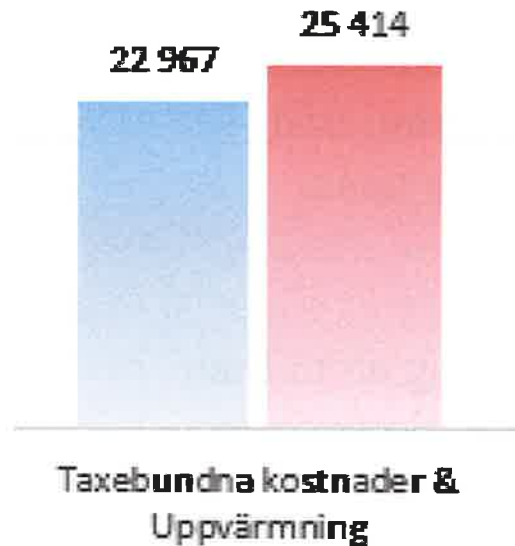
* Budgeterat Hyresbortfall bostäder **-157 tkr** täcks upp av lägre
periodutfall än budgeterat för
hyresbortfall lokaler **+456 tkr**

* Övriga intäkter tillval **+405 tkr**
Standardförbättring och
vidarefaktureringar **+464 tkr**

Faktiskt Hyresbortfall bostäder **-827 tkr**

Faktiskt Hyresbortfall lokaler **-945 tkr**

Taxebundna kostnader



■ Periodutfall ■ Periodbudget

* Periodavvikelse +2 447 tkr

* Totalt följer Budget

* Överskott på El (985 tkr)

* Överskott på Fjärrvärme (1 036 tkr)

* Övriga taxebundna kostnader inom periodbudget

HOV



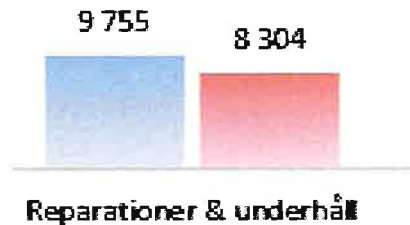
OK How

Reparation-Underhåll

* Överskrider periodbudget **-1 452 tkr**

* Förklaras av att underhållskostnader varierar stort och att fakturering från externa leverantörer aldrig är jämnt fördelade under året

* Förvaltare har fått i uppdrag att ta fram underhållsåtgärder som har gjorts under året och som eventuellt kan bli komponentutbyte och som därmed inte kommer att belasta årets driftsbudget



■ Periodutfall ■ Periodbudget

Fastighetskostnader övrigt

* Periodavvikelse **944 tkr**



* Inre och yttre skötsel **+675 tkr**
förklaras av lägre kostnader för material yttre skötsel samt lägre kostnader för serviceavtal hissar

* Boinflytande **+184 tkr**
förklaras av inställda aktiviteter med anledning av Covid-19

■ Periodutfall ■ Periodbudget

How



www.ciofstromshus.se

Övriga externa kostnader

Handwritten initials and signature.



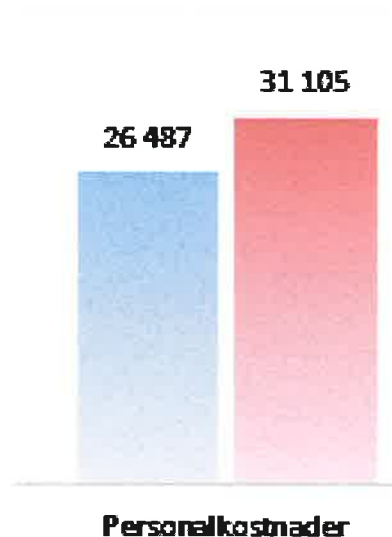
* Periodavvikelse **+475 tkr**

* Reparation och underhåll inventarier **+120 tkr**

* Reklam och PR **+206 tkr**

■ **Periodutfall** ■ **Periodbudget**

Personalkostnader



■ Periodutfall ■ Periodbudget

- * Periodavvikelse **+4 618 tkr**
- * Årets lönerrevision för år 2020 ej genomförd
- * Lönebidrag **+760 tkr**
- * Beviljade nedsättning av arbetsgivaravgifter för perioden april-juni med anledning av covid-19 **+457 tkr**
- * Ersättning från Försäkringskassan kompensation för höga sjuklönekostnader **+232 tkr**
- * Långtidssjukskrivningar under året samt budgeterat för **3,0** tjänst projektledning förklarar delvis avvikelse

How



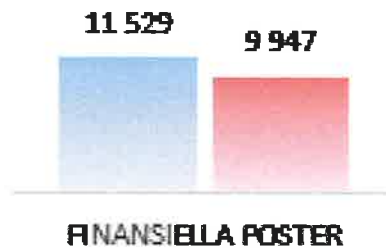
Avskrivningar

* Periodavvikelse +61 tkr



■ Periodutfall ■ Periodbudget

Finansiella poster



■ Periodutfall ■ Periodbudget

* Periodavvikelse -1 582 tkr

* Högre räntekostnader än budgeterat

* Nyupplåning vilket innebär ökade räntekostnader

How



Sammanfattning

- * Periodbudget **942 tkr**
- * Periodutfall **+7 596 tkr**
- * Periodavvikelse **+6 654 tkr**
- * Periodavvikelse fg år **+6 840 tkr**
- * Helårsprognos **+ 4 000 tkr**

I just need
the main ideas



§ 5.6 Likviditet och upplåning

MA

How



www.cloustromshus.se

Handwritten initials and date: *Handwritten initials*
Handwritten date

Finansiellt 2020-09-30

- * Refinansiering nytt lån **50 mkr** 2020-10-22
- * Fast ränta **0,27 %**
- * Kapitalbindning **4,6 år** låneförfall 2025-05-12
- * Årlig amortering **2,5%** (1,2 mkr)
- * Total amortering låneskuld år 2020 **1,5 mkr**
- * Likvida medel 2020-09-30 **41 mkr**



Sammanfattning

Översikt Upplåning

	2020-09-30	2020-08-31	2019-12-31
Lån (kr)	565 052 000	565 208 250	541 052 000
Derivat - ränteswappar (kr)	300 000 000	300 000 000	350 000 000
Snittränta	0,18%	0,27%	0,19%
Snittränta (inkl ränteswappar)	1,53%	1,60%	1,88%
Snittränta (inkl swappar, lånelöfter)	1,53%	1,60%	1,88%
Lånemarginal mot Stibor 3m	0,23%	0,27%	0,04%
Genomsnittlig räntebindning (år)	1,60	1,59	1,97
Ränteförfall inom 1 år (kr)	261 152 000	161 152 000	116 152 000
Ränteförfall inom 1 år (%)	46%	29%	21%
Genomsnittlig kapitalbindning (år)	1,49	1,57	1,91
Kapitalförfall inom 1 år (kr)	361 152 000	150 000 000	105 000 000
Kapitalförfall inom 1 år (%)	64%	27%	19%
Marknadsvärde derivatinstrument (kr)*	-10 248 516	-12 685 791	-15 730 198

*Uppskattat marknadsvärde inkl. upplupen ränta

How



Avstämning Finanspolicy

WR
HM

Avstämning mot finanspolicy

Ränte och kapitalbindning

	Limit	Utfall	Uppfyllt
Genomsnittlig kapitalbindning	bör ej understiga 2 år	1,5 år	Nej ●
Genomsnittlig räntebindning	min 1 år, bör ej överstiga 5 år	1,6 år	Ja ●

Förfallostruktur

	Riskmandat	Utfall	Uppfyllt
Kapitalförfall inom närmaste 12 mån	0% - 40%	64%	Nej ●
Ränteförfall inom närmaste 12 mån	0% - 40%	46%	Nej ●

Översikt upplåning

Översikt Upplåning

Nedan återfinns simuleringsresultaten på 1-3 års sikt, men också för de närmaste kalenderåren. Såväl förväntat resultat som de 5% sämsta och bästa utfallen inkluderas i tabellen. Vidare återfinns en graf som illustrerar förväntad ränteutveckling samt uppskattad spridning med olika sannolikhet.

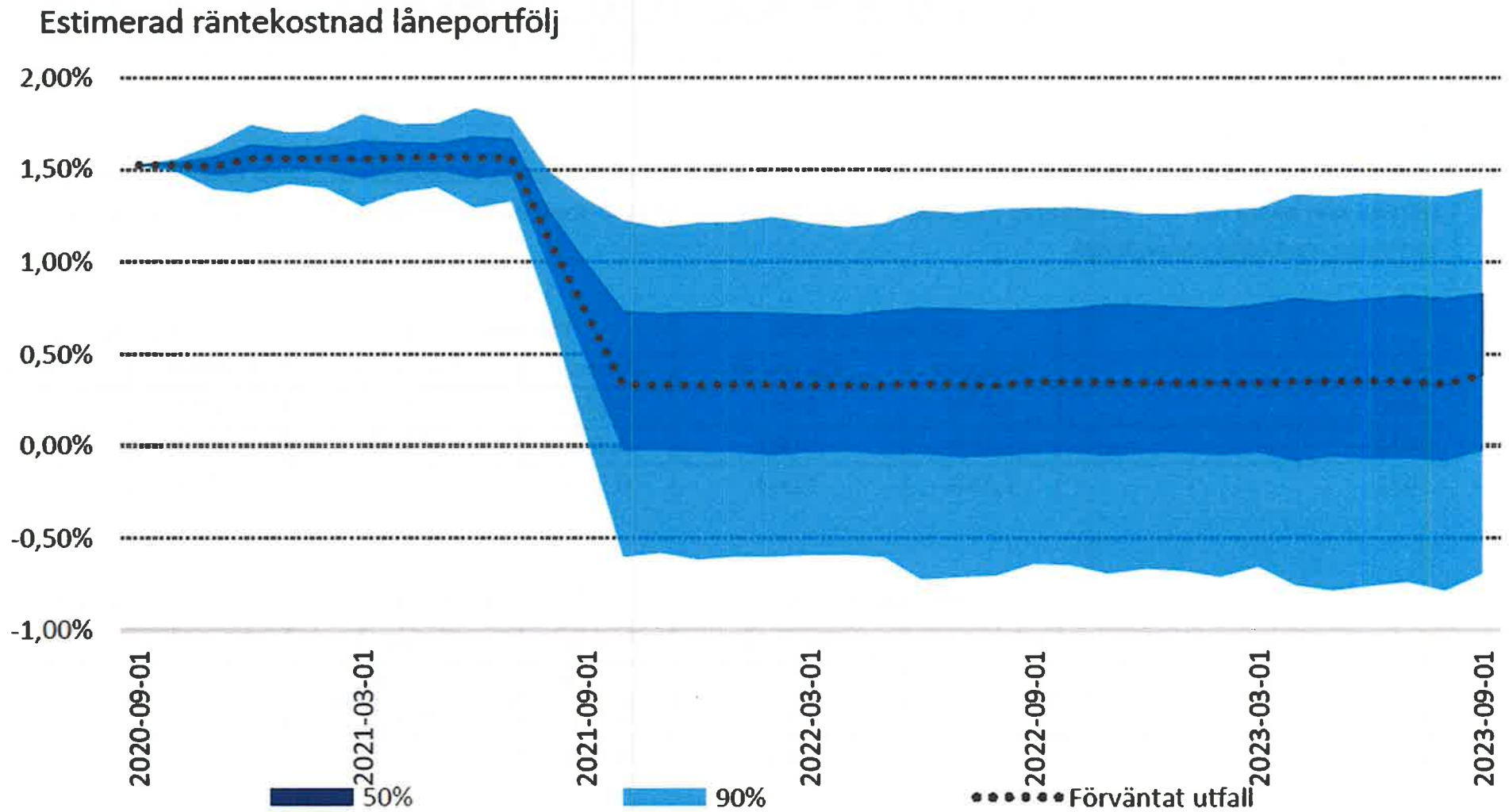
	5% sämsta utfall		Förväntat utfall		5% bästa utfall	
	Procent	Tkr per år	Procent	Tkr per år	Procent	Tkr per år
2020	1,67%	9 461	1,66%	9 389	1,65%	9 315
2021	1,61%	9 088	1,25%	7 065	0,87%	4 939
2022	1,25%	7 043	0,34%	1 900	-0,64%	-3 641

	5% sämsta utfall		Förväntat utfall		5% bästa utfall	
	Procent	Tkr per år	Procent	Tkr per år	Procent	Tkr per år
År1	1,69%	9 545	1,51%	8 560	1,34%	7 550
År2	1,24%	6 989	0,36%	2 062	-0,57%	-3 245
År3	1,31%	7 426	0,35%	1 961	-0,71%	-4 007

How



How



§ 5.7 Övriga rapporter

M
Hov



www.olofstromshus.se

VD-rapport oktober 2020

Allmänt

Det har varit en del positiva artiklar pressen. Det är bra.

Förvaltningsavtalet med Kommunen kommer troligen att upphöra fr o m 2022. Vi avvaktar KF's beslut innan vi fortsätter arbetet. Tanken är ju att det skall ske på ett vettigt sätt. För mig är det viktigt att personalen drabbas så lite som möjligt.

Ekonomi

Budgetarbete 2021 pågår. Konvertering av ett lån på 50 Mkr har skett. Räntenivåerna är fortfarande låga.

Vi håller på att gå igenom förutsättningarna för den s.k uttagsskatten, så att vi hamnar så nära verkligheten som möjligt.

Vi tittar också på hyresnivåer för äldreboenden mm, eftersom Kommunen vill att dessa skall justeras.

Fastighet

Fastighetschef har tillsatts från den 1 oktober. Lisa Palmkvist.

Holjebäck. Slutbesiktning är ännu inte godkänd.

Vi har tittat på eventuellt köp av Vagnslidret. Knappast något för oss. Man avser att begära ca 1,5 mkr. Skicket är sådant, att det måste till större åtgärder för att få det användbart. Har främst använts som övermattningsrum. Ligger utanför vår verksamhet. Läget är inte sådant att där är lämpligt för att bygga bostäder heller.

Bredgatan 34, ev försäljning. Bokfört värde är ganska högt. Vi tittar på möjligheten till en ombyggnation som sedan får ställas mot en försäljning.

Genomgång kommer att ske av våra fastigheter, för att se vilka som kostar mest ur energisynpunkt.

Vi har fått uppdraget att riva Holjeskolan. Vad som gäller för ett eventuellt äldreboende där sedan, är inte klart.

Vi har tagit ett omtag när det gäller ombyggnad av Socialförvaltningens kontor. Nödvändiga åtgärder prioriteras.

Kommunen vill ta över Handelsbankens lokaler. Ombyggnation kommer i så fall att ske av dessa.

Personal

Studieresa inom vårt bestånd kommer att ske med styrelse och LG den 16 oktober. Årets lönerrevision är osäker.

Någon form av coronasäkrade julbord kommer att genomföras. HR-chefen har fått i uppdrag att titta på detta.

Förslag till ny pensionspolicy håller på att tas fram. Den nuvarande är rätt gammal, och behöver ses över.

Marknad

Uthymingen Holjebäck går lite trögt.

Rena affärslokaler är, av förklarliga skäl, inte helt enkelt att hyra ut.

Uppgradering fastighets- och marknadssystem kommer att ske med början i höst.

Micke Örknér tar över ansvaret för självförvaltning på Smålandsgatan.

Uppsägning har skett av en del lokaler av Socialförvaltningen. De har då velat ha kortare kontraktstider.

Thomas Ottosson

How

§ 5.8 Ev information från revisorer

Handwritten signature
HON



www.olofstromshus.se

Handwritten initials in blue ink, possibly "HAW" and a signature.

§6 Beslutsärenden



§ 6.1 Beslut om sammanträdesplan för 2021

Sammanträdesplan 2021

Datum

19 februari (budget och årsredovisning)

16 april

18 juni

17 september (delårsrapport)

29 oktober

10 december (budgetförutsättningar, preliminär budget)

Om annat inte meddelas, startar samtliga möten kl 13.00.

*M
M*



Handwritten signature

§ 6.2 Beslut om eventuellt köp av fastighet Vagnslidret



§7 Övriga frågor

Handwritten signature
Handwritten initials



www.cloustromshus.se

*Ull
Hov*

§8 Nästa sammanträde

Fredag 18 december kl 13.00
Klockrike, Folkets Hus



§9 Avslut

Handwritten signature
HON



www.olofstromshus.se

COB
HAW

