

Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

Datum: 2021-02-19 kl. 13:00-15.00

Nr. 2021-01

Plats:

Digitalt via Teams

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
Susanne Mustig, suppleant
Ola Claesson, suppleant
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

Patrik Krupa 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.

VD får i uppdrag att undersöka intresse för hiss till fastigheter på Vilshultsvägen 3.

Marknadschef får i uppdrag att undersöka ytterligare intresse för faciliteter i närheten av gymmet på Smålandsgatan.

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.
Ingen redovisning för januari

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.
Ekonomichef får i uppdrag att återkomma med uträkning på hur VMABs höjning samt övriga taxehöjningar så som el, vatten och avlopp etc. påverkar våra kostnader.

5.8 Ev. information från revisorer
Inga revisorer närvarade.

§ 6 Beslutsärenden

6.1 Ekonomichef presenterade årsredovisning för 2020.
Styrelsen godkände förslag till årsredovisning för 2020, och beslutade att överlämna densamma till revisorerna.

6.2 Ekonomichef presenterade slutgiltig budget för 2021.
Styrelsen godkände budgeten.

6.3 Ordförande presenterade förslag till beslut om att anta vinnande anbud för nybyggnation av gemensamhetslokal till Holjebäck.
Styrelsen godkände förslaget.

6.4 VD presenterade förslag till försäljning av fastighet på Bredgatan 34.
Styrelsen gav VD i uppdrag att påbörja processen och i ett första skede lyfta ärendet till fullmäktige.

6.5 Ordförande presenterade förslag till ny pensions- och löneväxlingspolicy.
Styrelsen godkände förslaget.

6.6 Marknadschef presenterade förslag till ny sponsringspolicy.
Styrelsen godkände förslaget.

§ 7 Övriga frågor

Eventuellt köp av fastigheten på Hotell Fritзаторpet diskuterades inför en eventuell förfrågan från säljaren.

PR



§ 8 Nästa sammanträde

- Fredag 16 april kl 13.00

§ 9 Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

Vid protokollet


.....
Jennie Hadelid – 2021-02-19

Justeras


.....
Kjell Olofsson – 2021-02-19


.....
Patrik Krupa – 2021-02-19



1

Styrelsemöte 2021-02-19 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
5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos	Anna-Carin
5.6 Likviditet och uppläring	Anna-Carin
5.7 Övriga rapporter	Kjell/Thomas
5.8 Ev. information från revisorer	

§6 Beslutsämnen

6.1 Årsredovisning 2020

6.2 Slutlig budget 2021

6.3 Ryggmaten gemensamhetsutval Högedalsck

6.4 Ekonomisk försörjning av Storgatan 34.

6.5 Ny pensions- och lönebildningspolicy.

6.6 Ny sponsringspolicy.

§7 Övriga frågor

§8 Möte sammanträdde
Fredag 19 april kl 13:00 prot. Fohels Hus Klockrike

§9 Avslut

2

§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
5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos	Anna-Carin
5.6 Likviditet och uppläring	Anna-Carin
5.7 Övriga rapporter	Kjell/Thomas
5.8 Ev. information från revisorer	

3

§ 5.1 Uthyrningsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyrning januari 2021

Lägenheter

- 18 nya hyresgäster
- Vakansgrad 1,4%
 - 66 lägenheter att jobba med i uthyrningssystemet
 - 24 vakanta, (1 st Hollebäck, 4 Kyrkhult)
 - 28 uthyrda, 23 uppsagda
- Kyrkhult – 18 uthyrda lägenheter med kampanjen
 - 6 uppsagda varav 4 vakanta
- Tullbacken – inga vakanser

Lediga Lokaler

- Östra Storgatan 35, 170 kvm
- Östra Storgatan 35, 170 kvm
- Adalsvägen 1, 91 kvm, fr 1 maj

4

§ 5.1 Uthyrningsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Detaljer uthyrda - Januari

- 7 st – annan kommun
 - 2 st Bromölla, 3 st Karlshamn, Solvesborg, Öskärshamn
- 3 st – hus
- 0 st – bostadsrätt
- 3 st – hyresrätt

Detaljer uppsagda - Januari

- 3 st – annan kommun
 - Övriga Sverige, Göteborg, Malmö
- 5 st – hus
- 1 st – bostadsrätt
 - Soluret

Invånare
1 februari var vi 13 277 personer
33 färre än 2021-01-01.
148 färre än 2020-01-01

5

§ 5.1 Uthyrningsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Antal uthyrda Lägenheter

År	Antal
2019	285
2020	343

Antal uppsagda lägenheter

År	Antal
2019	263
2020	316

Vakansgrad antal lägenheter

År	Vakansgrad
2019	0,8%
2020	1,2%

Uthyrning 2019 vs 2020

6

PK COO


§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

På gång

- Översyn av våra parkeringsytor pågår tillsammans med Securitas, förtydligande av skyltning ska planeras
- 23 aktiva gymnyttjare på Smålandsgatan, mycket positiv respons

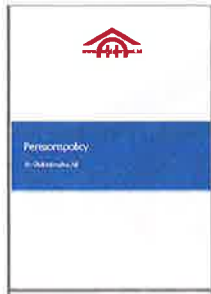
Uppgradering Fastighet- och Marknadssystem


- Bostadsappen kommer få ett lyft
- Signering av avtal online




7

§ 5.2 Personal och organisation








8

§ 5.2 Personal och organisation

Covid -19

- Olofströmshus har hittills haft 13 bekräftade fall.
- Vecko-uppdatering av rutiner för att minimera smitta.


Sjukfrånvaro



9

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

- **Ombyggnad Socialkontoret**
Kalkylarbete pågår.
- **Himmelsberget/Handelsbanken**
Kalkylen gällande delen för ombyggnad av fd. Handelsbanken är i slutskedet. Arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag, för den del som idag inryms av Olofströms Kommun, kommer påbörjas inom kort.
- **Jemsegården**
Första flygeln är nu utrivin. Arbetet med att återställa samma flygel har påbörjats och vi kommer utvärdera resultatet så snart arbetet är klart.



10

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Holjebäck, Gemensamhetslokal

Anbudslämnare:

JSB	3 187 200 kr
Dynacon	3 450 000 kr
NÄBO	3 084 000 kr

Separat del:

Styr	147 000 kr
------	------------



LOKAL 2021-01-14



LOKAL 2021-01-14



Sedumtak (bild från Cura)




Liggande panel likt entréer & balkonger



11

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

Inget att rapportera




12

Handwritten signatures

§ 5.6 Likviditet och upplåning

- Omsatt lån 100 MSEK med förfalldatum 2021-03-01
- Delat upp i två delposter för att minska koncentrationsriskerna
- 50 MSEK förfalldatum 2024-02-16, Fast Ränta 0,14%
- 50 MSEK förfalldatum 2026-02-04, Fast Ränta 0,31 %
- 2,5 % årlig amortering vilket motsvarar 312 500 kr i amortering per kvartal för respektive lånebelopp
- Utanför riktlinjerna för kapital- och ränteförfall fram till hösten 2021
- Genomsnittlig kapitalbindning kommer successivt att öka efter omsättning av lån 2021-03-01



13


§ 5.6 Likviditet och upplåning

Sammanfattning

Översikt Upplåning

	2021-01-01	2020-12-31	2020-11-30
Lån (MSEK)	561 200 000	561 552 000	561 552 000
Andelen av total upplåning (%)	800 000 000	800 000 000	800 000 000
Andelen av total upplåning (%)	0,14%	0,14%	0,14%
Andelen av total upplåning (%)	1,54%	1,54%	1,54%
Andelen av total upplåning (%)	1,54%	1,54%	1,54%
Andelen av total upplåning (%)	0,29%	0,29%	0,29%
Andelen av total upplåning (%)	1,01%	1,01%	1,01%
Andelen av total upplåning (%)	111 132 000	111 132 000	111 132 000
Andelen av total upplåning (%)	55%	55%	55%
Andelen av total upplåning (%)	1,56%	1,56%	1,56%
Andelen av total upplåning (%)	111 132 000	111 132 000	111 132 000
Andelen av total upplåning (%)	55%	55%	55%
Andelen av total upplåning (%)	7 749 477	7 749 477	7 749 477

*Uppskattat marknadsvärde inkl. upplånen ränta



14

§ 5.6 Likviditet och upplåning


Avstämning mot finanspolicy

Ränta och kapitalbindning

	Limit	Lutfall	Uppfylt
Genomsnittlig kapitalbindning	lån ej underliga 2 år	1,6 år	Nej
Genomsnittlig räntebindning	min 1 år, bör ej översliga 5 år	1,6 år	Ja

Förfallstruktur

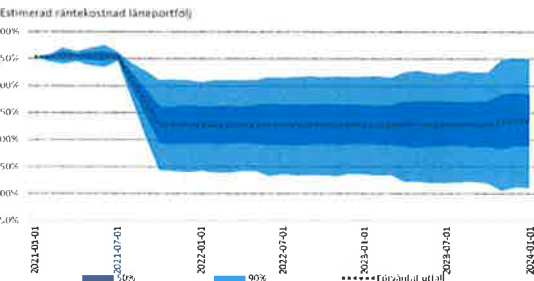

	Riskmandat	Lutfall	Uppfylt
Uppskattat avlösningsvärde 12 mån	0% - 40%	55%	Nej
Ränteförfall inom närmaste 12 mån	0% - 40%	55%	Nej



15

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Estimerad räntekostnad låneportfölj

16

§ 5.7 Övriga rapporter



19 februari 2021

Stämman

Stämman öppnades med ett tillägningsord av ordföranden. Efter detta följde en rapport från styrelsen om verksamheten under 2020. Styrelsen har varit mycket aktiva under året och har arbetat för att säkerställa verksamheten under en svår period. Styrelsen har också arbetat för att förbättra verksamheten och har gjort flera viktiga beslut. Styrelsen har också arbetat för att stärka samarbetet mellan de olika enheterna och har gjort flera viktiga beslut. Styrelsen har också arbetat för att stärka samarbetet mellan de olika enheterna och har gjort flera viktiga beslut.

Stämman

Stämman avslutades med ett tillägningsord av ordföranden. Efter detta följde en rapport från styrelsen om verksamheten under 2020. Styrelsen har varit mycket aktiva under året och har arbetat för att säkerställa verksamheten under en svår period. Styrelsen har också arbetat för att förbättra verksamheten och har gjort flera viktiga beslut. Styrelsen har också arbetat för att stärka samarbetet mellan de olika enheterna och har gjort flera viktiga beslut. Styrelsen har också arbetat för att stärka samarbetet mellan de olika enheterna och har gjort flera viktiga beslut.



17

§6 Beslutsärenden

- Årredovisning 2020
- Slutlig budget 2021
- Byggnation gemensambetalokal Höljebäck
- Eventuell föreläggning av Bredgatan 34
- Ny pensions- och löneväxlingspolicy
- Sponsringspolicy



18

PK
CAL


§ 6.1 Årsredovisning – Året som gått



19


2020 - Året som gått

Pandemin
Byggnationer
Organisation
Ägaren
Ekonomi




20

Pandemin



Samhället i allmänhet
Oss som bolag
Framtiden



21

Byggnationer




Holjebäck
Ombyggnad lägenheter Ekerydsplan
Padelbana och stortvättstuga

Folkhälsvården och gamla Handelsbanken
Sanering och renovering av Jensegården




22

Organisation



Turbulent första halvår
Ny ordförande, vice ordförande och VD
Förändringar i ledningsgruppen

Översyn organisation
Rutiner och processer
Stämning i organisationen



23

Ägaren



OLOFSTRÖMS
KOMMUN

Samarbetsklivet
Förvaltningsavtalet



24

Handwritten signatures and initials in blue ink.



37



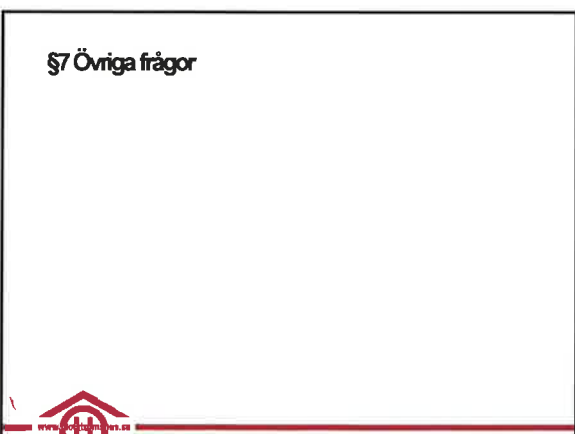
38



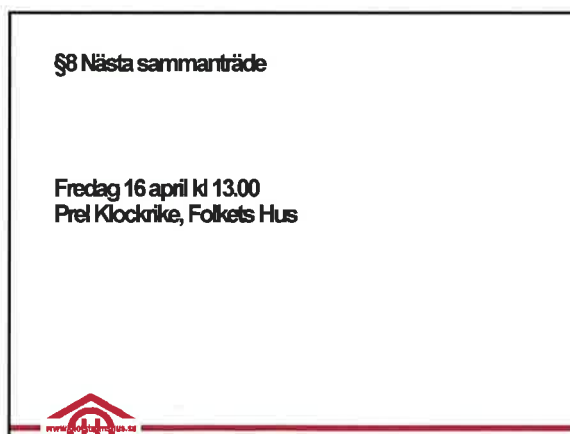
39



40

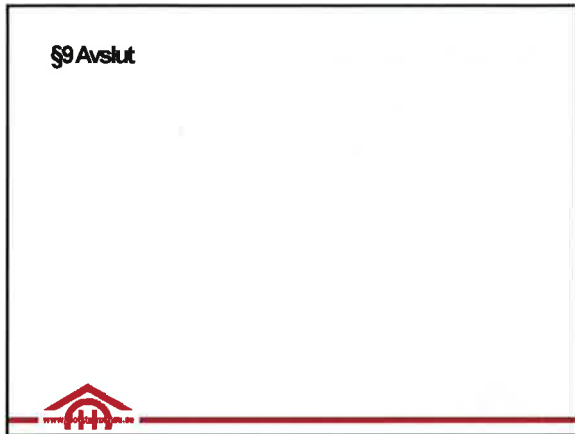


41



42

f r
 cell



43



44

Handwritten blue ink marks, including a signature and initials.