



Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

Datum: 2021-06-18 kl. 13:00
Plats:

Nr. 2021-03
Digitalt via Teams

Deltagare:

Beslutande

Kjell Olofsson, ordf
Helena Oinas Wihlborg, vice ordf
Marianne Lundström
Johnny Svensson
Karl Johnsson

Övriga

Thomas Ottosson VD
Susanne Mustig, suppleant
Ola Claesson, 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
Britt-Marie Rosén §1-5

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Val av justeringsledamot

Marianne Lundström 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 aktuella ärenden.

§ 6 Beslutsärenden

6.1 Försäljning Bredgatan 34, Holje 215:1
Förslag till beslut: att sälja fastigheten Holje 215:1 enligt bilaga.
Styrelsen godkände förslaget.

6.2 Ombyggnad f.d. Handelsbankens lokaler
Förslag till beslut: att genomföra iordningställande av f.d. Handelsbankens lokaler i enlighet med förslaget enligt bilaga.
Styrelsen godkände förslaget.

6.3 Ombyggnad Socialkontoret
Förslag till beslut: att genomföra ombyggnad av Socialkontorets lokaler i enlighet med förslaget enligt bilaga under förutsättning att kommunen fattar erforderligt beslut om detta.
Styrelsen godkände förslaget.

6.4 Attest och utanordningsplan
Förslag till beslut: att godkänna föreslagen attest- och utanordningsplan enligt bilaga.
Styrelsen godkände förslaget.

6.5 Fordonspolicy
Förslag till beslut: att godkänna föreslagen fordonspolicy enligt bilaga.
Styrelsen godkände förslaget.

6.6 Uthyrningspolicy
Förslag till beslut: att godkänna revidering av befintlig uthyrningspolicy enligt bilaga.
Styrelsen godkände förslaget.



§ 7 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 8 Nästa sammanträde

- Fredag 17 september kl 13.00.

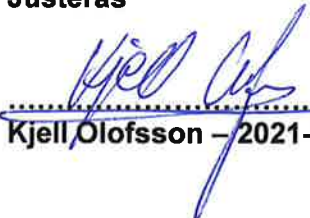
§ 9 Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

Vid protokollet


.....
Jennie Hadelid – 2021-06-18

Justeras


.....
Kjell Olofsson – 2021-06-18

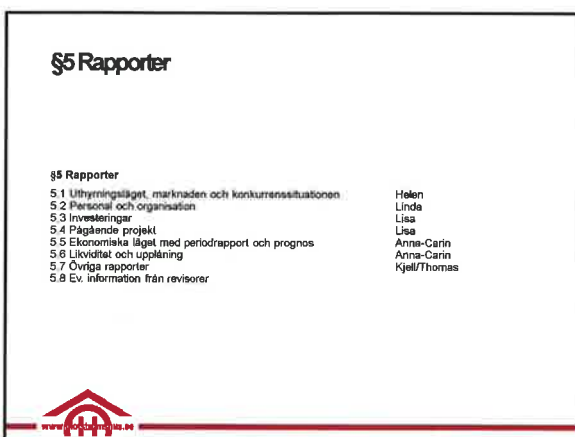

.....
Marianne Lundström – 2021-06-18



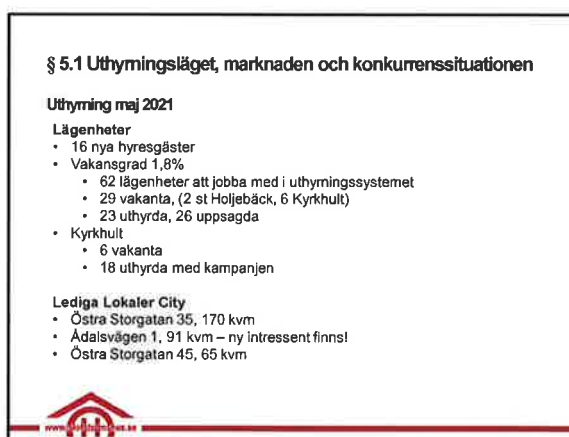
1



2



3



4



5



6



7



8

§ 5.2 Personal och organisation

- Feriearbetarna är igång. Vi tar i år emot 10 st ungdomar, något färre än vanligt för att kunna hålla arbetet Covid-säkert.
- Nu börjar arbetet med övergången av verksamhet, FV 2 till kommunen och ONAB till oss. Mycket ska göras förberedande, risk- och konsekvensanalys, förfrågningsunderlag, förhandlingar m.m som påbörjades redan igår torsdag. Planering för hösten och årsskiftet är därför också påbörjad.
- Semesterperioden börjar nästa vecka, V 25 och pågår tom V 34,

9

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Ombyggnad Socialkontoret

Ombyggnaden är fördelad på 3 plan.
Ca. 24 miljoner kr.
Obs! Lämnad kalkyl är beräknad med "normala" materialpriser.

Plan 1 : Fokus på säkerhetszon
Plan 2 : Kontor och arbetsplatser
Plan 3 : Fäbiktrum, förråd och konferensrum

Ny Besöksentré

10

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Ombyggnad F.d Handelsbankens lokaler

Projektet avser ombyggnad av banklokalen till kontor samt pressrum. Öppning sker till receptionen som även byggs om.

Kalkylen uppgår till ca 6,2 miljoner kr
Obs! Lämnad kalkyl är beräknad med "normala" materialpriser.

Ny reception

Entré

11

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Holjebäck, Gemensamhetslokal

Tidplanen kvarstår för färdigställande.

Förbesiktning - mån. v.24.
Samordnad provning - tors. v.32.
Besiktning & Skutsamråd - ons. v.33.

12

COO
ML

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Kalkylarbete:

Klärten: Arbete med att ta fram kalkylen pågår.
Beräknas vara klar för lämning v. 28.

Beställningar övrigt:

Uredning av tillgänglighet på Jemsegården.
Omfattar lägenheterna samt allmänna utrymmen som nyttjas av boende. Rena personalytor omfattas inte.
Uredning pågår av Tillgänglighetssakkunnig – Anna Stuermer, Sesam Arkitekter.

13

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

| | Budget 2021 | Utfall 2021 maj | Utfall maj t.o.m. 2020 | Skillnad |
|--------------------------|----------------|-----------------|------------------------|--------------|
| RIKÄKTEN, klass 2 | | | | |
| Hushålls | 132 331 | 97 133 | 102 841 | 2 528 |
| Hyrskattning | 1 036 | - | - | - |
| Hyrskattning bostäder | 499 | 481 | 481 | -18 |
| Hyrskattning övrigt | 1 774 | 1 024 | 1 024 | -750 |
| Räntebestånd | -3 204 | 819 | 113 | 906 |
| Övriga intäkter | 1 500 | 2 264 | 1 223 | 1 043 |
| Summa rikäkten | 132 156 | 99 156 | 104 678 | 4 472 |

14

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

| | Budget 2021 | Utfall 2021 maj | Utfall maj t.o.m. 2020 | Skillnad |
|---|---------------|-----------------|------------------------|---------------|
| FAS TRÖSKETT BUDGET FÖRÅGÅR, klass 4 | | | | |
| Inteckning | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 0 |
| Ray & Loh | 14 000 | 14 000 | 14 000 | 0 |
| Fastighetskostnader & Uppdragskostnader | 34 500 | 17 171 | 12 229 | 22 271 |
| Forskning | 800 | 800 | 800 | 0 |
| Bevakning | 780 | 780 | 780 | 0 |
| Hyrskattning | 478 | 478 | 478 | 0 |
| Hyrskattning övrigt | 300 | 300 | 300 | 0 |
| Fabel Tv | 2 081 | 2 081 | 2 081 | 0 |
| Forskning och utveckling | 2 100 | 2 100 | 2 100 | 0 |
| Summa Fastighetskostnader | 57 069 | 34 839 | 32 209 | 24 830 |

15

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

| | Budget 2021 | Utfall 2021 maj | Utfall maj t.o.m. 2020 | Skillnad |
|---|----------------|-----------------|------------------------|----------|
| ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER, klass 5-6 | | | | |
| Läkemedel | -1 400 | -1 400 | -1 400 | 0 |
| Hyrskattning | -475 | -475 | -475 | 0 |
| Måltid | -1 318 | -1 318 | -1 318 | 0 |
| Skap & till. maskiner och inventarier | -100 | -100 | -100 | 0 |
| Förbruk | -1 110 | -1 110 | -1 110 | 0 |
| Reklam & PR | -400 | -400 | -400 | 0 |
| Konsumtionsmaterial, Färd & Post, Datakommunikation | -780 | -780 | -780 | 0 |
| (Inredningskostnader hyresgäster samt) | -400 | -400 | -400 | 0 |
| Forskning och utveckling | -2 310 | -2 310 | -2 310 | 0 |
| Skap & till. maskiner och inventarier | -2 000 | -2 000 | -2 000 | 0 |
| Reklam & PR, Skap & till. maskiner och inventarier | -1 170 | -1 170 | -1 170 | 0 |
| Summa Övriga kostnader | -11 813 | -11 813 | -11 813 | 0 |

16

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

| | Budget 2021 | Utfall 2021 maj | Utfall maj t.o.m. 2020 | Skillnad |
|---|----------------|-----------------|------------------------|----------|
| PERSONALKOSTNADER, klass 7 | | | | |
| Löne | -26 400 | -26 400 | -26 400 | 0 |
| Arbetslöshetsförsäkring | -1 500 | -1 500 | -1 500 | 0 |
| Kostnader för utbildning och fortbildning | -600 | -600 | -600 | 0 |
| Övriga kostnader | -12 000 | -12 000 | -12 000 | 0 |
| Övriga personalkostnader | -800 | -800 | -800 | 0 |
| Summa personalkostnader | -41 300 | -41 300 | -41 300 | 0 |

17

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

| | Budget 2021 | Utfall 2021 maj | Utfall maj t.o.m. 2020 | Skillnad |
|---|----------------|-----------------|------------------------|----------|
| ANVÄRNINGSKOSTNADER, klass 7 | | | | |
| Personalkostnader | -17 000 | -17 000 | -17 000 | 0 |
| Personalkostnader (inklusive utgifter för utrustning) | -685 | -685 | -685 | 0 |
| Personalkostnader (inklusive utgifter för utrustning) | -417 | -417 | -417 | 0 |
| Personalkostnader och övriga kostnader | -2 500 | -2 500 | -2 500 | 0 |
| Förut avtryckt budget och mark | -1 500 | -1 500 | -1 500 | 0 |
| Summa anväringar | -21 102 | -21 102 | -21 102 | 0 |

18

Handwritten signature

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

| | Budget 2021 | Läsat 2021 maj | Läsat maj kv. år 2020 | Skilnad |
|------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|---------------|
| FRÄMRELLA POSTER, klass B | | | | |
| Räntebörser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Borgensavgift | -3 000 | -3 200 | -2 000 | -1 200 |
| Räntebeskrivning | 9 000 | 5 400 | 8 200 | 2 800 |
| Summa främrelse poster | -11 100 | -8 800 | -4 800 | -2 000 |
| Kärsbudsfriföreläggningar | | | | |
| RESULTAT | -10 132 | -890 | -1 000 | 224 |
| Överföring kostnader | 14 900 | 8 200 | 8 200 | 0 |
| RESULTAT efter omfördelning | 4 770 | 9 300 | 4 700 | 400 |

19

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Sammanfattning

Översikt Upplåning

| | 2021-05-31 | 2021-04-30 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Lån (kr) | 562 456 250 | 561 105 750 | 564 512 000 |
| Översikt - räntebärande (kr) | 300 000 000 | 300 000 000 | 300 000 000 |
| Andelen | 0,21% | 0,21% | 0,21% |
| Andelen i löst värdepappersföretag | 1,52% | 1,52% | 1,52% |
| Säkringsgrad löst värdepappersföretag | 1,08% | 1,07% | 1,04% |
| Likviditetsgrad mot skuldbörjan | 0,21% | 0,21% | 0,19% |
| Gemensamt tillgagnsbeläggning (kr) | 1 01 | 1 01 | 1 70 |
| Kapitalförfall kvar 1 år (kr) | 211 152 000 | 211 152 000 | 111 152 000 |
| Kapitalförfall kvar 1 år (%) | 38% | 37% | 20% |
| Gemensamt tillgagnsbeläggning (kr) | 1 01 | 1 01 | 1 70 |
| Kapitalförfall kvar 1 år (kr) | 211 152 000 | 211 152 000 | 111 152 000 |
| Kapitalförfall kvar 1 år (%) | 38% | 37% | 20% |
| Marknadsvärde återvinning (kr)* | -7 661 930 | -1 612 248 | -7 189 181 |

*Uppskattat marknadsvärde inkl. upplösningsränta

20

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Avstämning mot finanspolicy

Nötk och kapitalbindning

| | Limit | Utfall | Uppfylt |
|-------------------------------|---------------------------------|--------|---------|
| Gemensamt tillgagnsbeläggning | bör ej överstiga 2 år | 1,9 år | Ja |
| Gemensamt tillgagnsbeläggning | min 1 år, bör ej överstiga 5 år | 1,9 år | Ja |

Kapitalstruktur

| | Riskmandat | Utfall | Uppfylt |
|-------------------------------|------------|--------|---------|
| Kapitalförfall kvar 1 år (kr) | 0% - 30% | 38% | Ja |
| Kapitalförfall kvar 1 år (kr) | 0% - 30% | 38% | Ja |

21

- ### § 5.6 Likviditet och upplåning
- Refinansiering lån 211 152 000
 - Den långsiktiga strategin är att skapa jämna ränte- och kapitalförfall både för Olofströmshuset men även med hänsyn tagen till den kommungemensamma skuldportföljen
 - För att undvika för stora enskilda poster, vilket medför koncentrationsrisker har lånen delats upp på poster om cirka 50 MSEK med halvårsvisa förfall
 - Lånen amorteras i enlighet med kommunkoncernens policy
 - 50 MSEK 2022-12-01 (Fast ränta 0,11%)
 - 50 MSEK 2025-09-15 (Fast ränta 0,41%)
 - 55,6 MSEK 2026-11-12 (Fast ränta 0,52%)
 - 55,6 MSEK 2027-03-15 (Fast ränta 0,57%)

22


§ 5.7 Övriga rapporter

23

- ### §6 Beslutsärenden
- 6.1 Försäljning Bredgatan 34, Holje 215:1
 - 6.2 Ombyggnad fd Handelsbankens lokaler
 - 6.3 Ombyggnad Socialkontoret
 - 6.4 Attest och utanordningsplan
 - 6.5 Fordonspolicy
 - 6.6 Uthyringspolicy


24

§ 6.1 Försäljning Bredgatan 34 Holje 215:1



Örebrons Bostads AB
Byggnad

Försäljning av Holje 215:1
 Detta är en försäljning av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening.
 Föreningen äger och ansvarar för byggnaden och de gemensamma delarna.
 Försäljningen sker enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (SFS 1992:100).
 Försäljningspriset är 1 200 000 kr plus skatt och avgifter.
 Försäljningsvillkoren är tillgängliga på föreningens hemsida.
 För ytterligare information kontakta styrelsen på telefon 030 22 11 11.
 Örebrons Bostads AB
 Skatte- och momsnummer: SE 556422-1234



25

§ 6.2 Ombyggnad f.d Handelsbankens lokaler



Örebrons Bostads AB
Byggnad

Ombyggnad av f.d Handelsbankens lokaler
 Detta är en ombyggnad av tidigare handelsbankens lokaler till bostadsrättsförening.
 Byggnaden är belägen vid Bredgatan 34 i Holje.
 Ombyggnaden omfattar bland annat inredning, el- och vatteninstallationer.
 För ytterligare information kontakta styrelsen på telefon 030 22 11 11.
 Örebrons Bostads AB
 Skatte- och momsnummer: SE 556422-1234



26

§ 6.3 Ombyggnad Socialkontoret




Örebrons Bostads AB
Byggnad

Ombyggnad av Socialkontoret
 Detta är en ombyggnad av tidigare socialkontoret till bostadsrättsförening.
 Byggnaden är belägen vid Bredgatan 34 i Holje.
 Ombyggnaden omfattar bland annat inredning, el- och vatteninstallationer.
 För ytterligare information kontakta styrelsen på telefon 030 22 11 11.
 Örebrons Bostads AB
 Skatte- och momsnummer: SE 556422-1234




27

§ 6.4 Attest och utanordningsplan




Örebrons Bostads AB
Byggnad

Attest och utanordningsplan
 Detta är en attest och utanordningsplan för byggnaden.
 Attesten bekräftar att byggnaden är byggd enligt godkända planer.
 Utanordningsplanen beskriver de åtgärder som ska vidtas för att upprätthålla byggnadens skick.
 För ytterligare information kontakta styrelsen på telefon 030 22 11 11.
 Örebrons Bostads AB
 Skatte- och momsnummer: SE 556422-1234




28

§ 6.5 Fordonspolicy




Örebrons Bostads AB
Byggnad

Fordons- och utrymningspolicy
 Detta är en policy för fordon och utrymning i byggnaden.
 Policyen beskriver de regler som gäller för fordonshållning och utrymning.
 För ytterligare information kontakta styrelsen på telefon 030 22 11 11.
 Örebrons Bostads AB
 Skatte- och momsnummer: SE 556422-1234




29

§ 6.6 Uthyringspolicy



Örebrons Bostads AB
Byggnad

Uthyringspolicy
 Detta är en policy för uthyrning av bostadsrätter i byggnaden.
 Policyen beskriver de regler som gäller för uthyrning av bostadsrätter.
 För ytterligare information kontakta styrelsen på telefon 030 22 11 11.
 Örebrons Bostads AB
 Skatte- och momsnummer: SE 556422-1234



30

Handwritten signature

5 *Handwritten signature*

§7 Övriga frågor



31

§8 Nästa sammanträde

Fredag 17 september kl 13.00
Preliminärt i Klockrike, Folkets Hus



32

§9 Avslut



33



34

Handwritten signature