



## Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

**Datum:** 2021-10-29 kl. 13:00

Nr. 2021-05

**Plats:**

Klockrike, Folkets Hus, Olofström

### Deltagare:

#### Beslutande

Kjell Olofsson, ord  
Helena Oinas Wihlborg, vice ordf  
Marianne Lundström  
Ola Claesson  
Johnny Svensson

#### Övriga

Karl Johnsson, suppleant  
Thomas Ottosson VD  
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

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.  
Rapport uppdaterad med information om blockhyror.  
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.  
Ordförande delade ut Styrelsehandboken.

5.8 Ev. information från revisorer  
Granskningar påbörjas 16 november för bolagen  
Beröm och tack från revisionen för en mycket väl fungerande organisation.

## **§ 6 Beslutsärenden**

6.1 Beslut om uppdaterad kontrollplan  
Förslag till beslut:  
Att styrelsen godkänner bifogad kontrollplan.  
Styrelsen godkände förslaget.

6.2 Beslut om fusion  
Förslag till beslut:  
Att Olofströmshus AB förvärvar aktierna i Olofströms Näringsliv AB för 3 Mkr.  
Att sedan genomföra fusion enligt mellan Olofströmshus AB och Olofströms Näringsliv AB i  
enlighet med bifogad fusionsplan.  
Styrelsen godkände förslaget.

6.3 Beslut om suppleanterns inträde som ordinarie i styrelsen  
Förslag till beslut:  
Att styrelsen beslutar för ordning av suppleanternas inträdande, där ersättare i första hand  
väljs enligt partilinjen.  
Styrelsen godkände förslaget.



### § 7 Övriga frågor

- Önskemål framfördes om telefonlista med kontaktuppgifter till ledamöter och suppleanter. Godkändes ur GDPR-synpunkt av närvarande ledamöter och suppleanter. Vi kontaktar övriga och återkommer.

### § 8 Nästa sammanträde

- Fredag 10 december kl 13.00, Folkets Hus, Olofström.

### § 9 Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

Vid protokollet

  
.....  
Jennie Hadelid – 2021-10-29

Justeras

  
.....  
Kjell Olofsson – 2021-10-29

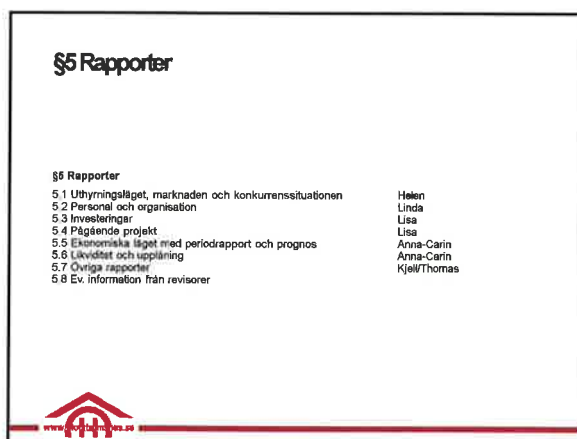
  
.....  
Helena Oinas Wihlborg – 2021-10-29



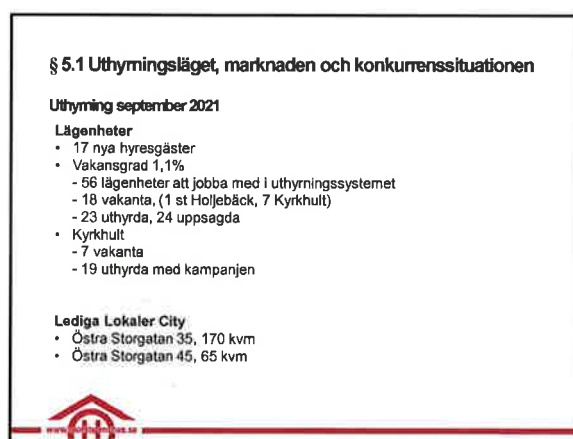
1



2



3



4


**§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen**

**Uthyring september 2021**

**Vakanser blockhyror**

- Vilboksvägen 1 3 st
- Vilboksvägen 3 4 st
- Vilboksvägen 5 15 st
- Tåkasjövägen 4 3 st
- Garvarevägen 1 3 st
- Rösjövägen 8 1 st
- S Kyrkhultsv. 4 2 st

Totalt 31 vakanser blockhyra



5

**§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen**

**Detaljer uthyrda – september**

- 3 st – annan kommun
- 4 st – hus
- 0 st – bostadsrätt
- 2 st – hyresrätt övriga hyresvärdar OFM

**Detaljer uppsagda – september**

- 3 st – annan kommun
- 6 st – hus

**Invärdare**

28 september var vi  
13 265 personer  
45 färre än 2021-01-01,  
21 färre än 2021-08-31  
Enligt statistik från kommunen.





6

**§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen**

**På gång**

- Bostadsrättskonferens för att se hur vi bestämmer läget
- Riktlinjer för bostadsrättskonferenserna - 2021-09-30 kommer att vara det slutliga dokumentet. Enligt alla bostadsrättskonferenser.
- 1 november byter vi till lägen och november - Vi har på lördag 19 hjälp med detaljer
- "Uppföljning 2021" - ett arbete som vi har på gång i september på Föreläsningsvägen 7 - för att se om vi har nått våra mål och för att se om vi har nått våra mål och för att se om vi har nått våra mål
- Bostadsrättskonferens för 2022
- Arbete med bostadsrättskonferenserna - i ljuset med till exempel
- Praktiska frågor - mellan grupperna - för att se om vi har nått våra mål och för att se om vi har nått våra mål



Fina Bäckabo på Holjebo




7

**§ 5.2 Personal och organisation**

- Covid-läget Olofströmshus
- Sjukfrånvaro 2021-01-01 - 2021-09-31
 

0-14 dgr	2,15%	(2,24)
15-90	0,5%	(0,63)
>91	1,67%	(1,63)
<b>Totalt</b>	<b>4,32%</b>	<b>(4,49)</b>
- Verksamhetsövergång: Förhandlingar klara. Praktiska detaljer löser vi efter hand.
- Fusion ONAB: förhandling påbörjad.



8

*Handwritten signature: Olofström*

### § 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

**Ramavtal, byggnadsarbete**  
Tilldelning meddelad 2021-09-07 – Överprövat i förvaltningsrätten.


Olofströmlhus AB, Olofströms Kommun och Olofströme Närings- och utvecklingsnätverk AB  
leddes samvärd av följande:

1. JSB Construction AB
2. NABO BYGG AB
3. Lemnart Olofsson Bygg & Fastighets AB

**Anbudslämnare och resultat**

Organisation:	Anbudssumma (beräknat enl. bilaga 6 2)
JSB Construction AB	509 100 kr
Lemnart Olofsson Bygg & Fastighets AB	539 000 kr
NABO Bygg AB	512 100 kr
Nilsson Bygg Göttinge AB	-



*Överprövat*



9

### § 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

**Pågående projekt**  
**Jemsegården**  
Ny kalkyl lämnad på delar av åtgärderna som beskrivs i Tillgänglighetsutredningen dat. 2021-08-23 med förtydligande dat. 2021-09-10

10

### § 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt


**Pågående projekt**

**Ombyggnad Kommunhuset**  
Jobbar för ett färdigt FFU innan årsstämt. Ser ett stort behov av underhåll, hämtat sett till installationer.

**Ombyggnad Socialkontoret**  
Projektering pågår. Folkandevården lämnar sina lokaler sep. 2022, lokalen ska då vara sänkerade och klara.

**Ombyggnad Klinten**  
Inget nytt, inväntar besked från Socialförvaltningen på omfattning av ombyggnaden.


**Övrigt:**  
Pågående arbete med kommande underhållsbudget och investeringsprojekt.  
Arbetar aktivt för fler ansökningar om investeringsbidrag, bl a gällande tillgänglighet och trygghet från Länstyrelsen och för ledstolpar från Naturvårdsverket.



11

### § 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2021	Utfall 2021 september	Utfall september jä. År 2020	Skillnad
<b>INTÅKTER, klass 3</b>				
Brunthyror	121 331	100 680	35 585	5 285
Färeskivning	1 038	-	-	-
Färeskorfall bostäder	560	-1 221	-82	-380
Färeskorfall övrigt	-1 774	-1 000	-1 100	107
Färeskorfall/avgift	-3 234	-1 540	-1 365	-1 70
Övriga intäkter	3 500	4 848	3 013	1 331
<b>Summa intäkter</b>	<b>120 419</b>	<b>181 967</b>	<b>85 107</b>	<b>4 656</b>



12

*How*  
3

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2021	Utfall 2021 september	Utfall september jä. År 2020	Skillnad
<b>FASTIGHETSKOSTNADER klass 4</b>				
lins och yttre skötsel	-2 620	-1 181	-1 214	52
Rep & UH	-14 000	-2 242	-9 739	1 513
Tarebundna kostnader & Uppvärmning	-34 900	-25 770	-27 951	3 738
Förskräkning	-656	-644	-643	3
Revsättning	-765	-728	-839	392
Hyresgästmedel	-479	-188	-141	-72
Hyresgästökaler	-500	-172	-199	84
Kabel-Tv	-2 091	-1 251	-1 074	-311
Fastighetsklott	-2 303	-1 522	-1 545	133
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-87 634</b>	<b>-39 704</b>	<b>-38 638</b>	<b>-1 468</b>

13

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2021	Utfall 2021 september	Utfall september jä. År 2020	Skillnad
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER klass 5-6</b>				
Lokalkostnader	-1 400	-1 120	-541	-183
Hyra/leasing	-1 475	-531	-721	-217
Material	-1 318	-324	-1 222	469
Rep & UH maskiner och inventarer	-100	-14	-8	-16
Fordon	-1 110	-811	-782	-233
Reklam & pp	-420	-141	-169	299
Konferensmaterial, Ytle & Post, Datakommunikation	-766	-314	-531	-311
Juridiska kostnader hyresgäster samt nerskrivningar	-400	-224	-108	-232
Ordfördrag				0
Dataskoner och delatavla	-2 310	-1 201	-1 261	-132
Advokater, Revisorer och konsulter	-2 200	-2 150	-1 981	-201
Övrigt	-1 170	-366	-108	-129
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-11 664</b>	<b>-6 164</b>	<b>-7 842</b>	<b>-422</b>

14

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2021	Utfall 2021 september	Utfall september jä. År 2020	Skillnad
<b>PERSONALKOSTNADER, klass 7</b>				
Löner	-20 456	-19 611	-19 827	163
Lönebidrag	1 500	1 188	1 260	-171
Kostnadsersättningar och förmåner	-400	-247	-28	-40
Sociala kostnader	-12 000	-9 243	-7 445	-871
Övriga personalkostnader	-630	-341	-618	105
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-30 186</b>	<b>-27 817</b>	<b>-26 687</b>	<b>-1 030</b>

15

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2021	Utfall 2021 september	Utfall september jä. År 2020	Skillnad
<b>AVSKRIVNINGAR, klass 7</b>				
Avskrivning byggnader	-17 000	-15 223	-10 881	-1 825
Avskrivning förskräkningsutgift annans fastighet	-160	-120	-120	0
Avskrivning markanläggningar	-417	-300	-312	-18
Avskrivning maskiner och inventarer	-2 586	-1 854	-1 001	-23
IFK:skt avskrivning byggnad och mark	-1 000	-118	-537	-159
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-31 177</b>	<b>-14 964</b>	<b>-13 660</b>	<b>-1 404</b>

16

*Handwritten signature*

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2021	Utfall 2021 september	Utfall september % år 2020	Ållnad
<b>FINANSIELLA POSTER, klass 8</b>				
Plattoravkast	0	12	13	-1
Börgeutavkast	-3 025	-1 425	-2 011	579
Räntekostnader	-9 068	-8 373	-8 776	3 433
Summa finansiella poster	-12 103	-7 693	-11 783	3 899
Omfördelning kostnader	14 000	11 178	10 296	692
<b>RESULTAT efter fin intäkter/kostnader</b>	<b>-10 132</b>	<b>14 963</b>	<b>7 973</b>	<b>7 410</b>
Bokslutstilläppositioner	0	0	0	0
Erfolgo koncernbidrag	1 629	-	-	-
Skatt på årets resultat	-	-	-	-
<b>RESULTAT efter bokslutstilläppositioner</b>	<b>4 779</b>	<b>16 592</b>	<b>7 973</b>	<b>9 019</b>

17

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Sammanfattning

Översikt Upplåning	2021-09-30	2021-08-31	2020-12-31
Kärlför	562 824 500	541 022 750	663 552 000
Översikt i löpande skuld (201)	195 000 000	195 000 000	100 000 000
Svårskatt	0,0%	0,0%	0,0%
Skatt på int. (202)	0,24%	1,12%	1,54%
Kostnader för ränta (203)	0,2%	1,2%	1,5%
Ärendesavgift med tillf. int.	0,15%	0,21%	0,15%
Sammanlagt kostnader (204)	0,39%	1,6%	1,7%
Kärlför med tillf. int. (205)	4%	2%	5%
Kärlför med tillf. int. (206)	4%	2%	5%
Sammanlagt upplåning (207)	3,10%	1,0%	1,8%
Sammanlagt kostnader (208)	24 000 000	233 333 250	111 000 000
Uppskattat kostnader (209)	4%	2%	5%
Myntvärde för ränta med tillf. int. (210)	-2 112 000	-1 978 750	-7 700 000

\*Uppskattat marknadsvärde inkl. upplåningskost

18

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Avtalsenlig med finanspolicy

Ränte och kapitalbindning

	Limit	Utfall	Uppfylld
Genomsnittlig kapitalbindning	längst 2 år	3,1 år	ja
Genomsnittlig räntebindning	min 1 år, max 5 år	3,1 år	ja

	Räntebindning	Utfall	Uppfylld
Kapitalförfall inom närmaste 12 mån	0% - 40%	4%	ja
Ränteförfall inom närmaste 12 mån	0% - 40%	4%	ja

19

§ 5.6 Likviditet och upplåning

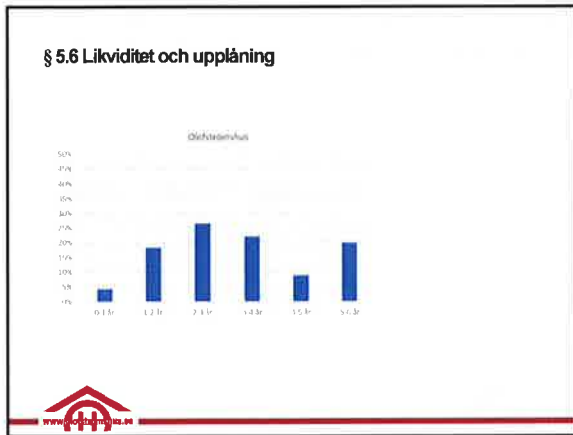
Förfalloprofiler- Räntebindning

- Både på bolags och koncernnivå har vi förhållandevis jämna förfalloprofiler
- Strategin att gå mot fasträntelån istället för swappar har varit gynnsam
- Viktigt att långsiktigt sträva mot jämna förfall för att uppnå en tillfredställande hantering av ränterisker

20

*Handwritten signature and initials*





21

- ### § 5.6 Likviditet och upplåning
- Tre lån har omsatts ( 311 mkr)
  - Lånen har uppdelats i flera poster för att minska koncentrationsriskerna
  - 3 swappar har löpt ut ( 300 mkr)
  - Snittränta från 1,54% → 0,29% ( = - 1,25%)
- www.svebomarknads.se

22

### § 5.7 Övriga rapporter

10 Nov 14:00 (22)

**Styrelsen**

Styrelsen har i sin sammanträde den 10 november 2021 beslutat att godkänna de rapporter som presenterats för styrelsen under mötet.

**Styrelsen**

Styrelsen har i sin sammanträde den 10 november 2021 beslutat att godkänna de rapporter som presenterats för styrelsen under mötet.

**Styrelsen**

Styrelsen har i sin sammanträde den 10 november 2021 beslutat att godkänna de rapporter som presenterats för styrelsen under mötet.

www.svebomarknads.se

23

### § 5.7 Övriga rapporter

## Styrelseboken

– en vägledning för ledamöter i kommunala bolagsstyrelser

www.svebomarknads.se

24

*Handwritten signature*  
6

## §6 Beslutsärenden

- 6.1 Beslut om uppdaterad kontrollplan
- 6.2 Beslut om fusion
- 6.3 Beslut om suppleanterns inträde som ordinarie i styrelsen

25

## §7 Övriga frågor

- Inga övriga frågor

26

## §8 Nästa sammanträde

Fredag 10 december kl 13.00  
Klockrike, Folkets Hus

27

## §9 Avslut

28

  
flon 7



29

*Handwritten signature in blue ink.*