



Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

Datum: 2022-04-22 kl. 13:00
Plats:

Nr. 2022-02
Folkets Hus, Olofström

Deltagare:

Beslutande

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

Övriga

Karl Johnsson, suppleant
Ola Claesson, suppleant,
Susanne Mustig, suppleant
Johnny Svensson, 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
Anna Svensson § 5.7
Jennie Hadelid sekr
Britt-Marie Rosén §1-5
Mauritz Rehn §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-chefen redovisade rapport enligt bilaga.
Styrelsen godkände rapporten.

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

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

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

5.7 Innovation Park
Ekonomien redovisade rapport enligt bilaga.
Styrelsen godkände rapporten.

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

5.9 Ev. information från revisorer
Slutrevision genomförd utan anmärkning och granskningsrapport sammanfattad.

§ 6 Beslutsärenden

6.1 Inga beslutsärenden.

§ 7 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 8 Nästa sammanträde

- Fredag 17 juni kl 13.00, Innovation Park.
- Fredag 6 maj kl 13.00 Årsstämma IT-Living, Bredgatan 15.

§ 9 Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

Vid protokollet


.....
Jennie Hadelid – 2022-04-22

Justeras


.....
Kjell Olofsson – 2022-04-22

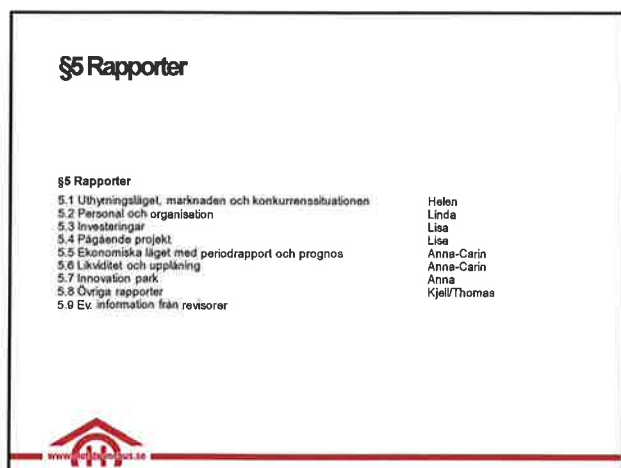

.....
Marianne Lundström – 2022-04-22



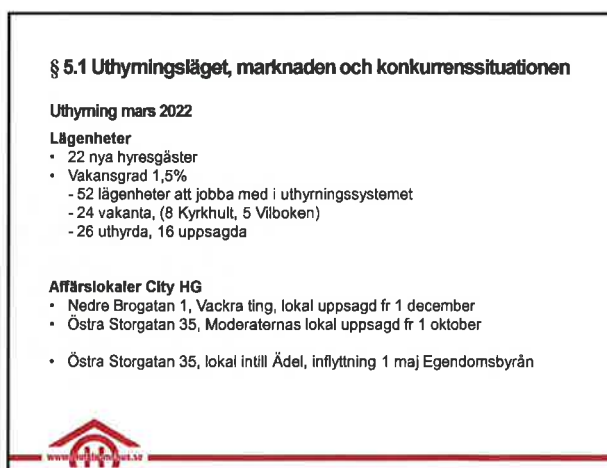
1



2



3



4

1

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Detaljer uthyrda – mars

- 6 st – Åhus, Norsborg, Gamleby, Höör, Ängelholm, Gävle
- 3 st – hus
- 0 st – bostadsrätt
- 6 st – 2 SBB, IC Fastigheter, 3 privat

Inwånare

29 mars var vi
13 286 personer
24 fler sen 2021-12-31
24 fler sen 2022-03-01
Enligt statistik från kommunen.

Detaljer uppsagda – mars

- 2 st – Alvesta, Rimbo
- 2 st – hus



5

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyrning mars 2022

Vakanser blockhyror
(gäller endast äldreboende,
ej Cura Individutveckling, div gruppboenden etc)

• Vilboksvägen 1-3	11 st	(32)
• Vilboksvägen 5	15 st	(15)
• Borggården	3 st	(30)
• Garvaregården	2 st	(41)
• Brännaregården	4 st	(70)
• Ekbacken	0 st	(16)
• Jemsegården	19 st	(19)

Totalt 64 vakanser blockhyra av 223.



6

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

På gång

- Trygghetsvandring genomförd i samtliga områden
- Bomölesundan igång med varmt mottagande.
- Planering pågår för områdesfest
- Förberedande pågår för öppning av vattenlek i parken på Ekeryd. Hoppas på en fin sommar!
- "Praktik-projekt" återupptaget
- Ännu ett trevligt besök på Nordenbergsskolan genomfört för att uppmuntra ungdomar att registrera sig
- Öppen visning av lägenheter i Kyrkhult genomförd utan framgång
- Sänkt åldersgräns på Solbacken i Kyrkhult, 45+



7

§ 5.2 Personal och organisation

- Rekryteringar, feriearbetare, säsongsanställda

Sjukfrånvaro 2022-03-01 – 2022-03-31

0-14 dgr	2,80%	(4,38%)
15-90	1,28%	(0%)
>91	2,39%	(2,40%)
Totalt	6,29%	(6,77%)

- På gång inom HR: Verksamhetsdagar för all personal
Nya LAS-regler att ta hänsyn till
Återupptagande av utbildningar,
ex HLR, hot och våld.



8

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Holjebäck – Slutredovisning

Total projektkostnad = 93 749 259 kr inkl. moms

Total projektkostnad = 75 267 757 kr exkl. moms

Investeringsbidrag totalt = 16 661 940 kr

Projektkostnad efter bidrag = 58 605 817 kr exkl. moms.
Projektkostnad efter bidrag = 77 087 319 kr inkl. moms

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

Projektkostnad 2021-05

Projektkalkyl 2018-05



9

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Holjebäck – Slutredovisning

Total projektkostnad = 95 241 856 kr inkl. moms

Total projektkostnad = 76 461 835 kr exkl. moms
Investeringsbidrag totalt = 16 156 740 kr

Projektkostnad efter bidrag = 60 305 095 kr exkl. moms
Projektkostnad efter bidrag = 79 085 116 kr inkl. moms

Projektkostnad efter bidrag = 58 605 817 kr exkl. moms.
Projektkostnad efter bidrag = 77 087 319 kr inkl. moms

Projektkostnad efter bidrag = 55 796 850 kr exkl. moms
Projektkostnad efter bidrag = 71 816 325 kr inkl. moms

Skickad 2022-03

Projektkostnad 2021-05

Projektkalkyl 2018-05



10

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Holjebäck – Slutredovisning

Ökade kostnader på ca 1 700 000 kr exkl. moms sedan prognosen 2020/2021 vilket beror på följande:

- Mindre investeringsbidrag än beräknat (främst gällande delen för +65)
- Ökade kostnader för framtagnin av FFU gemensamhetslokal samt konsultkostnader för sluthänsyn av nödhusen.
- Anpassning och tillkommande beställningar av mark och yttre miljö.
- Övrigt tillkommande efterarbete.




11

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Ombyggnad av Kommunhuset

- Kontrakt är skrivet med Dynacon Construction AB
- Detaljprojektering är igång och produktionen planeras starta mitten av maj.
- Slutbeslittat och klart 2023-04-01



12

Handwritten signature

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Statusuppdatering övrigt

- **Ramavtal Bygg:** Förvaltningsrätten kom med besked på dom 2022-03-18, vår upphandling är korrekt. NÄBO Bygg AB har överklagat Förvaltningsrättens dom till Kammarrätten. Vi inväntar nu beslut om NÄBO får prövningstillstånd eller ej.
- **Ombyggnad Socialkontoret:** Planerad publicering av upphandling 3.e maj.
- **Klienten:** Inväntar beställning från Socialförvaltningen.



13

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Brand – Topellusvägen 8A

- Ingen personskada!
- Polisen rubricerar ärendet som "Grov mordbrand".
- Försäkringsärendet pågår.



14

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2022	Periodbudget	Utfall 2022	Utfall 2021	Skillnad	Skillnad utfall
			mars	mars	periodbudget	föregående år
INTÄKTER, klass 3						
Bostadshyra	134 426	33 606	33 751	32 950	143	601
HyransNäring	-	-	-	-	-	-
Hyransbortfall bostäder	-1 890	-472	-372	-413	101	41
Hyransbortfall övrigt	-1 862	-412	-311	-303	102	62
Rehabilitering	-2 410	-695	-248	-290	291	-48
Övriga intäkter	6 202	1 301	1 143	1 372	-158	-229
Summa intäkter	135 666	35 419	35 897	35 268	468	821



15

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2022	Periodbudget	Utfall 2022	Utfall 2021	Skillnad	Skillnad utfall
			mars	mars	periodbudget	föregående år
FASTIGHETSKOSTNADER klass 4						
Isre och yttre skötsel	-2 838	-706	-340	-395	360	48
Rey & lrt	-13 000	-3 250	-2 505	-3 020	385	155
Tjänstutvärde kostnader & Ljppvårdning	-34 549	-11 995	-11 000	-10 510	995	-400
Förskräning	-1 000	-250	-414	-213	-594	-691
Bevakning	-1 000	-250	-90	-187	151	68
Hyransgämnad	-483	-121	-33	-48	88	15
Hyransgämnad	-200	-75	-1	-67	74	66
Köpet Ve	-2 061	-523	-360	-286	173	-11
Fastighetskostnad	-2 372	-693	-647	-518	-54	-120
Summa fastighetskostnader	-67 631	-17 737	-16 156	-16 277	1 879	-881



16

Handwritten signature

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2022	Periodbudget	Utfall 2022 mars	Utfall 2021 mars	Skillnad periodbudget	Skillnad utfall föregående år
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER klass 6-8						
Lokal kostnader	-1 547	-387	-410	-330	-90	-80
Flygförkostning	663	-161	-103	-133	68	30
Material	-1 200	-300	-366	-215	-99	-181
Redskap & IRI maskiner och inventarier	-90	-15	0	-5	11	3
Fordon	-935	-231	-303	-264	-72	-6
Skäcken & PH	-430	-105	-56	-86	49	32
Kontorsmaterial, Faks & Post, Datakermarkom	-673	-144	-230	-90	14	-150
Juridiska kostnader hyresvärdar samt renhålln	-420	-105	-13	-6	90	-7
Dataskönheter och datorutv	-2 110	-528	-612	-434	-388	-318
Advokater, Haverier och Konsulter	-2 315	-679	-187	-1 077	392	890
Övrigt	-1 039	-268	-381	-204	-113	-117
Summa övriga kostnader	-11 894	-2 921	-3 397	-2 664	733	-332



17

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2022	Periodbudget	Utfall 2022 mars	Utfall 2021 mars	Skillnad periodbudget	Skillnad utfall föregående år
PERSONALKOSTNADER, klass 7						
Löner	-20 793	-5 198	-4 797	-6 181	401	1 384
Lönebidrag	962	240	340	401	95	-61
Kostnadsersättning och förmåner	-325	-81	-76	-79	11	6
Sociala kostnader	-10 033	-2 528	-2 566	-2 664	40	35
Övriga personalkostnader	-605	-101	-60	-83	11	-7
Summa personalkostnader	-30 874	-7 644	-7 193	-8 548	659	1 261



18

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2022	Periodbudget	Utfall 2022 mars	Utfall 2021 mars	Skillnad periodbudget	Skillnad utfall föregående år
AVSKRIVNINGAR, klass 7						
Avskrivning byggnader	-17 000	-4 250	-3 960	-3 630	291	-330
Avskrivning förbättringsutgift annans fastighet	-165	-41	-41	-41	0	0
Avskrivning markanläggningar	-430	-124	-111	-130	13	19
Avskrivning maskiner och inventarier	-2 263	-576	-609	-619	76	120
Förskott avskrivna byggnad och mask	-1 006	-259	0	0	259	0
Summa avskrivningar	-20 864	-5 340	-4 621	-4 420	621	-200



19

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2022	Periodbudget	Utfall 2022 mars	Utfall 2021 mars	Skillnad periodbudget	Skillnad utfall föregående år
FINANSIELLA POSTER, klass 8						
Färdkostnader	0	0	4	6	-6	-5
Rörelsekostnader	-3 255	-811	-738	-729	-81	-19
Räntekostnader	-2 300	-570	-431	-2 200	139	1 783
Summa finansiella poster	-5 555	-1 381	-1 165	-2 915	222	1 769
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0	0	-3 226
RESULTAT efter fin uttaks-kostnader	7 307	-1 501	1 872	2 966	-3 374	-1 093



20

Handwritten signature

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Sammanfattning

Översikt Upplåning	2022-03-31	2022-02-28	2021-12-31
Lån (tkr)	555 250 100	556 496 135	548 107 500
Derivat - värdepappers (tkr)			
Värdet i aktier	0,23%	0,23%	0,23%
Värdet i aktier i dotterbolag	0,23%	0,23%	0,23%
Värdet i aktier i systerbolag (Olofströms)	0,23%	0,23%	0,23%
Låneräntor mot tillgång	0,23%	0,23%	0,23%
Genomsnittlig räntebindning (år)	2,49	2,59	2,49
Kapitalförfall inom närmaste 12 mån	71 000 150	71 576 325	71 576 325
Kapitalförfall inom 1-3 år (tkr)	1,9%	1,9%	1,9%
Genomsnittlig kapitalbindning (år)	2,60	2,69	2,65
Kapitalförfall inom 1-3 år (tkr)	71 000 150	71 576 325	71 576 325
Kapitalförfall inom 1-5 år (tkr)	1,9%	1,9%	1,9%
Marknadsvärde av kapitalförfall (tkr)	-	-	-

*Uppskattat marknadsvärde vid upptagna ränta



21

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Avstämning mot finanspolicy

Ränte och kapitalbindning	Vänt	Utfall	Uppfylld
Genomsnittlig kapitalbindning	hor ej utöverstiga 2 år	2,6 år	Ja
Genomsnittlig räntebindning	min 1 år, höj ej överdliga 5 år	2,6 år	Ja

Förfallsstruktur	Riskmandat	Utfall	Uppfylld
Kapitalförfall inom närmaste 12 mån	0% - 00%	1,9%	Ja
Marknadsvärde av kapitalförfall inom närmaste 12 mån	0% - 00%	1,9%	Ja



22

§ 5.6 Likviditet och upplåning

- Två låneförfall per 2022-06-01 23 750 tkr och 25 000 tkr
- Lån 25 000 tkr avser övertagande av lån från Olofströms Näringsliv AB



23

§ 5.7 Innovation park

11 Byggnader
6,8 milj Hyresintäkt per år



Byggnad	Byggnadsnummer	Byggnadsarea (m²)	Byggnadsår	Byggnadsstatus	Byggnadsinnehavare	Byggnadsanvändning	Byggnadsvärde (tkr)	Byggnadsintäkt (tkr)
A	1	1000	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	100 000	100 000
B	2	1200	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	120 000	120 000
C	3	1500	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	150 000	150 000
D	4	1800	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	180 000	180 000
E	5	2000	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	200 000	200 000
F	6	2200	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	220 000	220 000
G	7	2500	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	250 000	250 000
H	8	2800	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	280 000	280 000
I	9	3000	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	300 000	300 000
J	10	3200	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	320 000	320 000
K	11	3500	2010	Byggt	Olofströms Näringsliv AB	Byrå	350 000	350 000



24

Handwritten signature

§8 Nästa sammanträde

**Fredag 17 juni kl 13.00
Innovation Park**



29

§9 Avslut



30



31