



Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

Datum: 2022-10-28 kl. 13:00

Nr. 2022-06

Plats:

IT-Living, Olofström

Deltagare:

Beslutande

Kjell Olofsson, ordf
Helena Oinas Wihlborg
Marianne Lundström
Patrik Krupa
Max Nielsen
Suppleanter
Ola Claesson
Karl Johnsson
Johnny Svensson

Övriga

Thomas Ottosson VD
Jennie Hadelid sekr
Helen Gunnarsson §5.1
Linda Eriksson §5.2
Tony Frantz §5.3, §5.4
Emma Börjesson §5.5, §5.6
Anna Svensson §5.7
Britt-Marie Rosén §1-5
Mikael Ekman

§ 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
Marknadschef 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
TF fastighetschef redovisade rapport enligt bilaga.
Styrelsen godkände rapporten.



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

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

5.7 Innovation Park
Ekonomen 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
Närvarande revisor informerade att grundläggande granskningar drar igång 20-21 november.

§ 6 Beslutsärenden

6.1 Handlingsplan för giffria verksamheter
Förslag till beslut: Att godkänna bifogat förslag till handlingsplan för giffria verksamheter.
Styrelsen godkände förslaget.

§ 7 Övriga frågor
Inga övriga frågor.

§ 8 Nästa sammanträde
Fredag 9 december kl 13.00, preliminärt på IT-Living, Bredgatan 15.

§ 9 Avslutning
Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

Vid protokollet


.....
Jennie Hadelid – 2022-10-28

Justeras


.....
Kjell Olofsson – 2022-10-28

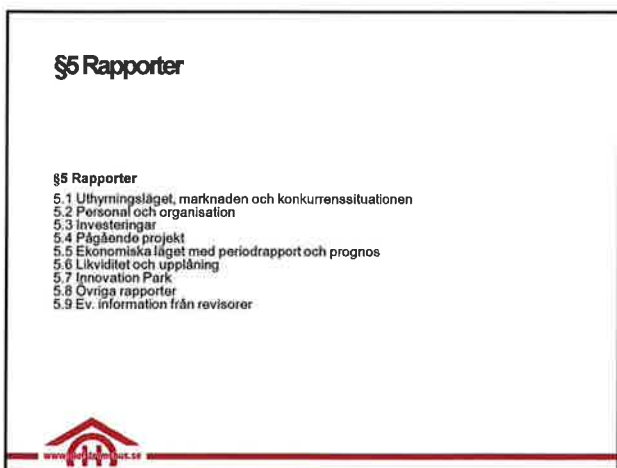

.....
Helena Oinas Wihlborg – 2022-10-28



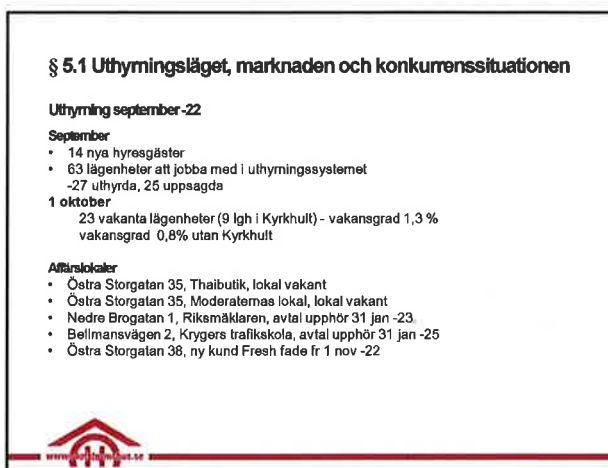
1



2



3



4

Handwritten signature
1

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Detaljer uthyrda september -22

- 4 st – Kristianstad, Karlshamn, Nybro
- 5 st – Hus
- 1 st – Lindströms Property
- 1 st – Kvotflyktig

Inväningarantal

27 september var vi
13 222 personer
26 färre än 2022-08-30
40 färre än 2021-12-31
Enligt statistik från kommunen.

Detaljer uppsagda september -22

- 5 st – Karlshamn, Sölvesborg, Jämtland, Malmö, utlandet
- 4 st hus i kommunen
- 4 st Övrigt – 2 avlidna, 2 blockhyra



5

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyring 1 oktober -22

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

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

Totalt 40 vakanser blockhyra av 223.



6

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyring 27 oktober -22

Vakanser blockhyror
(Ex Cura Individutveckling, div gruppboenden etc)

- Cura 31 st (Info saknas)
Citronvägen 1, Kyrkovägen 7, Södra Kyrkhultsvägen 5
- Elevhemmet Borgen 71 st (10)
Tåkegövägen 36-38
- Forsvägen 1 4 st (0)
- Ekerydsplan 1-3 5 st (0)
- Frödingvägen 13-15 5 st (0)
- Smålandsgatan 7 & 9 11 st (0)
- Vilboksvägen 7A Tellus 7 st (0)

Totalt 10 vakanser blockhyra av 134



7

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Aktuellt just nu

- Kampanj på Vilshultsvägen i Kyrkhult 1-2 rumslägenheter 50% i sex månader
- Årets bomötesrunda avslutad.
- Grillning i City och bingoträff på Ekeryd genomfört.
- Energisparkampanj pågår nu genom utskick till kunderna, uppsättning på anslagstavlor samt via sociala medier.
- Rosa-bandelkampanjen på sociala medier har haft lite mindre spridning än föregående år. Snart går vi över till Movemberkampanjen. In och gilla snarast om ni inte redan gjort det tack!



8

How

§ 5.2 Personal och organisation

Aktuellt just nu

- Hot- & våldsbildning för samtliga anställda genomförd,
- HLR-utbildning planerad för november.
- Vår andra verksamhetsdag genomförd.
- Sjukfrånvaro september:

0-14 dgr	1,76%
15-90 dgr	0,65%
90-180 dgr	2,04%
Totalt	4,45%

9

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Statusuppdatering

- Ombyggnad Socialkontoret Ö Storgatan 38
Kontrakt tecknat med JSB.
- Utredning Västtraid
Se bifogad ritning

10

FSD MALMÖ AB

Förstärkt Skydd

ÖSKS HUS TILL BANKBILT BOKNOC FÖR ALONE VÄSTRAID OCH DESTROM
SKALA 1:200, 2012-01-20
Sida 10 av 11

11

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2022	Periodbudget	Utfall 2022 september	Utfall 2021 september	Skillnad utfall föregående år
INTÄKTER, klass 3					
Övriga intäkter	134 428	100 821	107 138	100 848	6 192
Hytesskydd	-	-	-	-	-
Hytesskydd	-	-	-	-	-
Hytesskydd	-	-	-	-	-
Hytesskydd	-	-	-	-	-
Hytesskydd	-	-	-	-	-
Hytesskydd	-	-	-	-	-
Hytesskydd	-	-	-	-	-
Hytesskydd	-	-	-	-	-
Hytesskydd	-	-	-	-	-
Summa intäkter	134 428	100 821	107 138	100 848	6 192

12

Handwritten signature

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

FASTIGHETSKOSTNADER klass 4					
Hyra och vika i lokal	-2 858	-2 127	-1 717	-1 181	-556
Rep. & UH	-13 000	-9 750	-9 075	-8 166	-1 709
Taxeburda kostnader & Uppvärmning	-34 549	-29 131	-29 559	-25 726	-2 963
Försäkring	-1 000	-750	-1 030	-940	-390
Bevakning	-1 000	-750	-650	-720	-200
Hyresgästmedel	463	-362	-351	-103	-102
Hyresgästskulor	-300	-220	-3	-105	102
Kabel-TV	-2 091	-1 668	-1 457	-1 358	-98
Fastighetsbehalt	-3 371	-1 770	-1 977	-1 555	-423
Summa fastighetskostnader	-57 431	-43 443	-45 695	-39 420	-5 939



13

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER klass 5-6					
Lokal-kostnader	-1 547	-1 120	-1 350	-1 128	-153
Hyra/leasing	643	-402	-340	-370	174
Material	-1 200	-900	-1 183	-827	-361
Rep & UH maskiner och inventarer	-60	-45	-39	-18	-21
Fordon	-925	-694	-792	-813	-311
Bakom & P&B	-405	-315	-184	-141	-53
Bokningsmaterial, Tjeje & Post, Datakommunikation	975	-733	-652	-343	260
Juridiska kostnader byresgäster samt nerskrivning	-500	-375	-760	-269	-490
Övrigt	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0
Dataskoner och datorbatal	-2 110	-1 583	-1 819	-1 307	-442
Advokater, Revisorer och Konsulter	-2 315	-1 738	-815	-2 109	1 354
Övrigt	499	-749	-600	-194	-415
Summa övriga kostnader	-11 824	-8 771	-8 317	-5 183	-194



14

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

PERSONALKOSTNADER, klass 7					
Löner	-20 778	-15 594	-15 383	-19 840	4 478
Lönebidrag	982	737	832	1 189	-357
Kostnadsutskattningar och förmåner	-325	-344	-271	-247	-24
Sociala kostnader	-10 048	-7 538	-8 720	-8 274	1 554
Övriga personalkostnader	-468	-301	-220	-383	143
Summa personalkostnader	-30 574	-22 931	-21 741	-27 533	5 784

ÅVSKRIVNINGAR, klass 7					
Åvskrivning byggnader	-17 000	-12 750	-12 600	-10 965	-1 637
Åvskrivning förhållingsulfti annans fastighet	188	124	-123	-123	0
Åvskrivning markanläggningar	-430	-323	-438	-330	-168
Åvskrivning maskiner och inventarer	-2 363	-1 772	-1 518	-1 854	335
Förutst avyttring byggnad och mark	-1 000	-750	-28	-143	117
Förutst avyttring maskin och inventarer	0	0	0	0	0
Förutst avyttring anläggningar	0	0	0	0	0
Summa avskrivningar	-20 965	-15 719	-14 716	-13 417	-1 293



15

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

FINANSIELLA POSTER, klass 8					
Räntebidrag	0	0	20	12	0
Borgenavgift	-3 205	-2 404	-2 872	-1 432	-1 435
Räntekostnader	-2 300	-1 725	-1 023	-4 383	4 745
Summa finansiella poster	-5 205	-4 129	-4 475	-7 803	3 310
Omförordning kostnader			0	3 720	-3 720
REGULYAT efter fin intäkter/kostnader	7 681	5 092	13 262	9 134	4 128

BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Erfått utskottbidrag				497	1 610
Årets resultat Oshärderna Näringsallv				381	
Skatt på årets resultat					
REGULYAT efter bokslutsdispositioner	7 681	5 092	14 140	10 744	-3 398



16

Handwritten signature and initials.

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Översikt Upplåning

Lån (kr)	2022-09-30	2022-08-31	2021-12-31
Översikt	574 043 512	575 989 537	558 107 300
Översikt - räntesvappar (kr)			
Svartsränta	0,48%	0,48%	0,29%
Svartsränta (inkl räntesvappar)	0,48%	0,48%	0,29%
Svartsränta (inkl räntesvapar, inbetalningar)	0,46%	0,46%	0,29%
Äntesvapar med räntesvapar	-1,41%	-0,99%	0,11%
Genomsnittlig löstförbindning (år)	2,31	2,49	3,55
Kapitalförfall inom 1 år (kr)	100 243 800	100 572 225	73 526 821
Kapitalförfall inom 1 år (%)	17%	17%	13%
Genomsnittlig kapitalförbindning (år)	2,32	2,49	2,85
Kapitalförfall inom 1 år (kr)	100 242 800	100 572 225	73 526 821
Kapitalförfall inom 1 år (%)	17%	17%	13%
Marknadsvärde derivatinstrument (kr)*	-	-	-

*Uppskattat marknadsvärde inkl. upplånen ränta

17

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Avvikelse mot finanspolicy

Ränter och Kapitalförbindning

	Låst	Utfall	Upplyst
Genomsnittlig kapitalförbindning	bör ej understiga 2 år	2,3 år	Ja
Genomsnittlig räntebindning	min 1 år, bör ej överstiga 5 år	2,3 år	Ja

Förfallsstruktur

	Riskmarknad	Utfall	Upplyst
Kapitalförfall inom närmaste 12 mån	0% - 62%	17%	Ja
Ränteförfall inom närmaste 12 mån	0% - 62%	17%	Ja

18

§ 5.7 Innovation park

- Vakant
 - A Vällaregatan 30, 360kvm
 - B Vällaregatan 30, 30kvm
 - C Vällaregatan 24, 90kvm
 - D Västra Storgatan 8
 - H Västra Storgatan 12
 - G Västra Storgatan 18, Förråd
- Nya avtal
 - G Västra Storgatan 18, Förråd
 - H Västra Storgatan 12, 12kvm
- Intresse
 - C Vällaregatan 24, 90kvm
 - D Västra Storgatan 8



19

§ 5.8 Övriga rapporter

VD-brev oktober 2022

Adress
 Innehåller en översikt över de viktigaste nyheterna från verksamheten under oktober 2022. För ytterligare information om verksamheten eller andra frågor, vänligen kontakta vd:n eller kommunikationschefen.

VD-brev
 Innehåller en översikt över de viktigaste nyheterna från verksamheten under oktober 2022. För ytterligare information om verksamheten eller andra frågor, vänligen kontakta vd:n eller kommunikationschefen.

Övrigt
 Innehåller en översikt över de viktigaste nyheterna från verksamheten under oktober 2022. För ytterligare information om verksamheten eller andra frågor, vänligen kontakta vd:n eller kommunikationschefen.

20

Handwritten signature

§ 5.9 Information från revisorerna



21

§6 Beslutsärenden

6.1 Handlingsplan för giltiga verksamheter



22

§7 Övriga frågor

• Inga övriga frågor



23

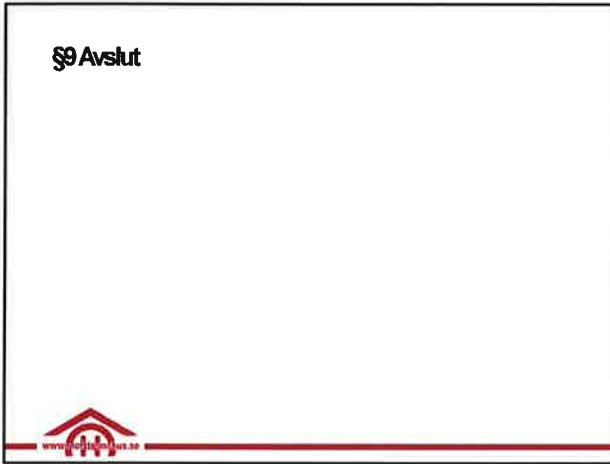
§8 Nästa sammanträde

Fredag 9 december kl 13.00
Preliminärt IT Living



24

Handwritten signature in blue ink.



25



26

Handwritten signature
Höw