



## Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

**Datum:** 2022-12-09 kl. 13:00

**Nr.** 2022-07

**Plats:**

IT-Living, Olofström

### Deltagare:

#### Beslutande

Kjell Olofsson, ordf  
Helena Oinas Wihlborg  
Marianne Lundström  
Johnny Svensson

Max Nielsen

#### Suppleanter

Ola Claesson  
Karl Johnsson

#### Övriga

Thomas Ottosson VD  
Jennie Hadelid sekr  
Helen Gunnarsson §5.1  
Linda Eriksson §5.2  
Stefan Kivioja §5.3, §5.4  
Emma Börjesson §5.5, §5.6  
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

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

Drift- och underhållschef 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  
VD 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  
Grundläggande granskning pågår. Ny revision från och med januari.

## § 6 Beslutsärenden

6.1 Budget 2023  
Se bilaga.  
Styrelsen beslutar **att** godkänna budget för 2023.

6.2 Underhållsbudget 2023  
Se bilaga.  
Styrelsen beslutar **att** godkänna underhållsbudget för 2023.

6.3 Beslut om uppdaterad kontrollplan  
Se bilaga.  
Styrelsen beslutar **att** godkänna kontrollplanen.

§ 7 Övriga frågor  
Inga övriga frågor.

§ 8 Nästa sammanträde  
Fredag 24 februari 2023 kl 13.00, preliminärt på IT-Living, Bredgatan 15.

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

Vid protokollet

  
.....  
Jennie Hadelid – 2022-12-09

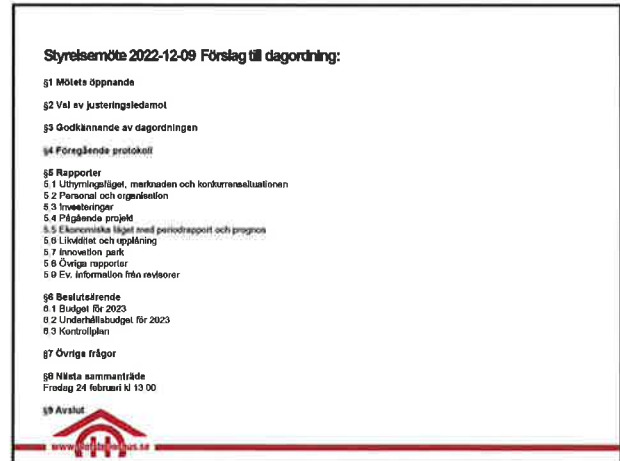
Justeras

  
.....  
Kjell Olofsson – 2022-12-09

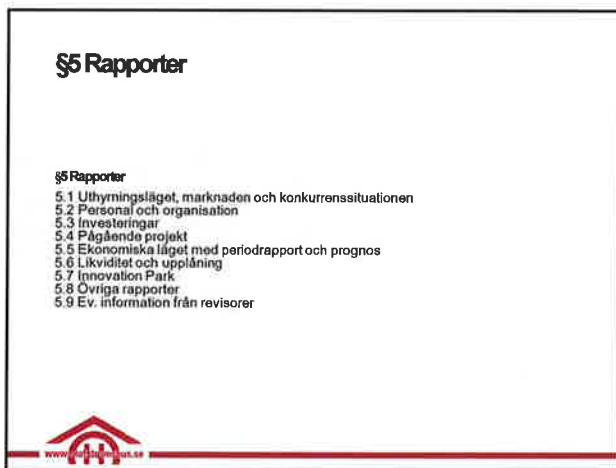
  
.....  
Marianne Lundström – 2022-12-09



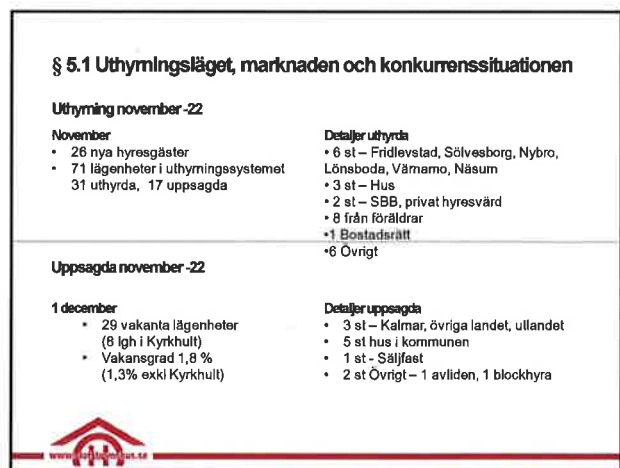
1



2



3



4

## § 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyrning 1 december-22

Vakanser blockhyror (gäller endast äldreboende, 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	2 st	(70)
• Ekbacken	0 st	(16)
• Jemsegården	19 st	(19)

Totalt 39 vakanser blockhyra av 223



5

## § 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyrning 1 december-22

Vakanser blockhyror (Ex Cura Individutveckling, div gruppboenden etc)

• Cura	31st	(info saknas)
• Östomvägen 1, Kyrkvägen 7, S Kyrkvälv 5	71 st	(10)
• Elavhemmet Borgen	71 st	(10)
• Tåkesvägen 06-08		
• Forsvägen 1	4 st	(0)
• Ekerydsplan 1-3	5 st	(0)
• Frödingvägen 13-15	5 st	(0)
• Smålandsgratan 7 & 9	11st	(0)
• Vilboksvägen 7A Tellus	7 st	(0)

Totalt 10 vakanser blockhyra av 134



6

## § 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

### Invånarantal

29 november var vi  
13 208 personer  
1 mer än 2022-11-01  
54 färre än 2022-01-01  
Enligt statistik från kommunen.

### Affärslokaler

- Östra Storgatan 35, Thaibutik, lokal vakant
- Östra Storgatan 35, Moderaternas lokal, vakant
- Nedre Brogatan 1, Riksmäklaren, avtal upphör 31 jan -23.
- Bellmansvägen 2, Krygers Trafikskola, avtal upphör 31 jan -25
- Linnvägen 22, Id Wäges, lokal vakant



7

## § 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

### Aktuellt just nu

- Kampanj på Vilshultsvägen i Kyrkhult har gett resultat med minskade vakanser
- Preliminär planering klar för nästa års större boinflytandeaktiviteter
- Lucia och div trivselaktiviteter planeras inför jul – bådar gott inför 2023
- Vi har nått upp i över 300 likes för våra rosa-bandet och novemberkampanj och skänker därför 10000 kronor till värdefull forskning mot cancer.
- Översyn skyltning i city pågår



8


*Handwritten signatures in blue ink.*

### § 5.2 Personal och organisation

**Aktuellt just nu**

- Inga Covid-restriktioner, däremot påminnelser om att hålla avstånd och liknande.
- Friskvård 2022 – än så länge har bara 50% (24st) av anställda utnyttjat bidraget.
- Julbord den 16/12. Vi ser fram mot att träffas där!
- Sjukfrånvaro november:
 

0-14 dgr	1,66%
15-90 dgr	2,28%
180-999 dgr	2,28%
<b>Totalt</b>	<b>6,22%</b>




9

### § 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

**Statusuppdatering**

- Service & Underhåll**
- Ombyggnad Socialkontoret Ö Storgatan 38**  
Projektering pågår
- Kliniken**  
Ombyggnad i slutfas, preliminärt färdigställande 15 december
- Kommunhuset**  
Etapp 1 klart, etapp 2 påbörjad



10


### § 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt




11

### § 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2022	Veck 2022 november	Veck 2021 november	Kälored-utvald föregående år	Veck december 2021
<b>INTÅKTER, klass 3</b>					
Bruttohyror	134 428	131 302	123 455	7 890	134 300
Hiresbörning					
Hiresbörning kostnader	-1 890	-1 185	-1 405	220	-1 596
Hiresbörning övrigt	-1 652	-1 613	-1 191	-422	-1 207
Placater/utdrag	-2 645	-2 013	-1 937	-70	-2 409
Övriga intäkter	5 822	5 950	5 907	-11	4 688
<b>Summa intäkter</b>	<b>135 863</b>	<b>132 561</b>	<b>126 834</b>	<b>7 407</b>	<b>135 876</b>



12

*PK* *CO*

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

FASTIGHETSKOSTNADER Klass 4					
Ans och vte skatter	2 236	-2 252	1 483	-709	1 918
Rop & Lst	-13 600	-12 688	-10 600	-2 092	-12 403
Tjänstutösa kostnader & Uppjämrning	-34 548	-34 847	-31 156	-3 691	-32 687
Förskning	-1 000	-1 093	-782	-311	-653
Benäring	-1 000	-207	-844	256	-355
Hyresgästmödel	-483	-785	-201	-134	-365
Hyresgästsköler	-300	-	-111	100	-113
Kabel-TV	-2 091	-1 820	-1 039	-120	-2 039
Fachytvskot	-2 372	-2 429	-1 930	-509	-2 095
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-57 931</b>	<b>-59 991</b>	<b>-48 937</b>	<b>7 954</b>	<b>-53 993</b>

13

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER klass 5-6					
Lokalkostnader	-1 547	-1 553	-1 394	-152	-1 518
Waxtoring	-443	-271	-449	170	-417
Mörel	-1 200	-1 533	-1 068	-445	-1 274
Rep & Lst maskiner och utrustningar	20	14	-14	-20	73
Fordon	-420	-1 004	-560	-44	-1 038
Reklam & PR	-420	-200	-190	100	-250
Kontorsmaterial Felle & Post, Grafikreklamktion	-310	-714	-507	183	-523
Andra kostnader byggnader samt nerstämning	-550	-711	-220	-264	-495
Dataskoner och datautä	-2 110	-2 082	-1 791	-291	-2 156
Älyskaler, Rvsnor och Kostnader	-2 315	-1 041	-2 556	1 511	-2 955
Övrigt	-699	-281	-411	-34	-285
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-11 034</b>	<b>-10 813</b>	<b>-10 018</b>	<b>31</b>	<b>-11 993</b>

PERSONALKOSTNADER, klass 7					
Löner	-29 778	-18 811	-24 188	5 178	-26 397
Lönelägg	887	980	1 451	-405	1 063
Kostnader sätningar och förmöner	-325	-337	-310	-42	-355
Socila kostnader	-10 048	-8 320	-10 718	2 418	-12 348
Övriga personalkostnader	-695	-114	-112	-161	-411
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-39 973</b>	<b>-28 817</b>	<b>-34 664</b>	<b>7 184</b>	<b>-37 621</b>

14

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

AVSKRIVNINGAR, klass 7					
Avskrivning byggnader	-17 059	-15 419	-13 375	-2 043	-16 935
Avskrivning forärvingsläggt ansena fastighet	-165	-151	-164	0	-164
Avskrivning markanläggningar	-420	-258	-403	-132	-430
Avskrivning maskiner och utrustningar	-2 363	-1 871	-2 262	-391	-2 453
Förärvt avyttring byggnad och mark	-1 000	-29	-167	169	-216
Förärvt avyttring maskiner och utrustningar	0	-4	0	0	-4
Förärvt avyttring avsätningar	0	0	0	0	0
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-20 947</b>	<b>-18 001</b>	<b>-18 332</b>	<b>-1 811</b>	<b>-19 312</b>

FINANSIELLA POSTER, klass 8					
Räntebeskatt	0	14	17	-3	18
Burgensavgift	-3 206	-2 872	-1 938	934	-2 582
Barnkostnader	-2 306	-2 078	-7 057	1 938	-4 815
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-5 512</b>	<b>-4 936</b>	<b>-8 978</b>	<b>4 969</b>	<b>-7 379</b>
Omfordring kostnader	0	13 682	-13 682	14 924	0
<b>RESULTAT efter fin inbörskostnader</b>	<b>7 681</b>	<b>16 338</b>	<b>20 283</b>	<b>-3 933</b>	<b>16 413</b>

Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag	489	1 616			12 787
Andra resultat Östergötlands Nätingsab	581				
Skat på löns resultat					8 499
<b>RESULTAT efter bokslutsdispositioner</b>	<b>7 681</b>	<b>17 553</b>	<b>21 876</b>	<b>8 645</b>	<b>22 773</b>

15

§ 5.6 Likviditet och uppläning

Överlett uppläning			
	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31
Övrigt likviditet	877 042 800	1 718 813 314	189 187 200
Skulder - kortfristiga skulder (akt)			
Skulder - långfristiga skulder (akt)	3 888	4 484	3 328
Skulder - övriga skulder (akt)	5 924	6 189	6 975
Skulder - övriga skulder (akt)	-4 978	5 195	8 147
Skulder - övriga skulder (akt)	1 118	1 118	1 118
Skulder - övriga skulder (akt)	179 794 293	16 893 042	14 574 325
Skulder - övriga skulder (akt)	128	128	128
Skulder - övriga skulder (akt)	213	213	213
Skulder - övriga skulder (akt)	179 229 292	16 893 042	14 574 325
Skulder - övriga skulder (akt)	128	128	128
Skulder - övriga skulder (akt)	128	128	128

Avskrivning med finanspost			
	2022	2021	2020
Skulder - övriga skulder (akt)	2 120	2 120	2 120
Skulder - övriga skulder (akt)	128	128	128

16

*Handwritten signatures and initials.*





## § 6.1 Budget 2023

	Budget 2023	Budget 2022
<b>INTAKTER, klass 3</b>		
Bruttohyror	150 404	134 428
Hyresbortfall bostäder	-1 957	-1 890
Hyresbortfall övrigt	-2 188	-1 652
Rabatter/avdrag	-2 777	-2 419
Övriga intäkter	4 963	5 202
<b>SUMMA INTAKTER</b>	<b>148 445</b>	<b>133 669</b>



21

## § 6.1 Budget 2023

<b>FASTIGHETSKOSTNADER klass 4</b>		
Inre och yttre skötsel	-2 890	-2 836
Rep & UH	-14 000	-13 000
Taxebundna kostnader & Uppvärmning	-41 930	-34 549
Försäkring	-1 200	-1 000
Fastighet Övrigt	-3 900	-3 874
Fastighetsskatt	-2 600	-2 372
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-66 520</b>	<b>-57 631</b>



22

## § 6.1 Budget 2023

<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER klass 5 &amp; 6</b>		
Lokal kostnader	-1 870	-1 547
Material och utrustning	-2 428	-2 878
Fordon	-1 550	-925
Reklam & PR	-490	-400
Datavärktyg och databetal	-2 850	-2 185
Övriga kostnader	-700	-350
Arbetsförtäring, Resor och Konsultar	-1 400	-2 435
Övrigt	-728	-1 079
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-11 935</b>	<b>-11 654</b>
<b>PERSONALKOSTNADER, klass 7</b>		
Löner	-22 660	-20 791
Lönkostnader	720	852
Kostnadsersättningar och förmåner	-370	-325
Sociala kostnader	-11 335	-10 033
Övriga personalkostnader	-405	-405
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-34 040</b>	<b>-30 374</b>



23

## § 6.1 Budget 2023

<b>AVSKRIVNINGAR, klass 7</b>		
Avskrivning byggnader	-18 300	-17 000
Avskrivning förbättringsutgift annans fastighet	-165	-165
Avskrivning markanläggningar	-585	-430
Avskrivning maskiner och inventarier	-1 875	-2 363
Förlust avyttring byggnad och mark		-1 000
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-20 925</b>	<b>-20 958</b>
<b>FINANSIELLA POSTER, klass 8</b>		
Räntetilänter	0	0
Borgensavgift	-3 000	-3 205
Räntekostnader	-6 000	-2 300
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-9 000</b>	<b>-5 505</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>6 025</b>	<b>7 307</b>
Omfördelning kostnader		14 902
<b>RESULTAT efter omfördelning</b>	<b>6 025</b>	<b>22 209</b>



24





**§7 Övriga frågor**

- Inga övriga frågor



29

**§8 Nästa sammanträde**

**Fredag 24 februari 2023 kl 13.00  
Preliminärt IT Living**



30

**§9 Avslut**



31



32

*ML* *ML*