



Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

Datum: 2023-04-21 kl. 13:00

Nr. 2023-02

Plats:

IT-Living, Olofström

Deltagare:

Beslutande

Kjell Olofsson, ordf
Karl Johnsson
Marianne Lundström
Ola Claesson

Suppleanter

-

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
Britt-Marie Rosén §1-5

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Val av justeringsledamot

Karl Johnsson 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

Marknad- & IT-chef redovisade rapport enligt bilaga.

Styrelsen godkände rapporten.

5.2 Personal och organisation

HR- & miljöchef redovisade rapport enligt bilaga.

Styrelsen godkände rapporten.

5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Projektledare 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
Närvarande revisor informerade att slutrevision är genomförd med gott resultat.
James Sandstedt ny revisor från och med bolagsstämman 28/4.

§ 6 Beslutsärenden

6.1 VD-instruktion, se bilaga.
Styrelsen beslutade **att** godkänna VD-instruktionen.

6.2 Firmateckning
Förslag till beslut:
- **att** firman tecknas av styrelsen,
- **att** firman tecknas två i förening av ledamöterna eller en av dem i förening med Ottosson, Lars Thomas,
- **att** verkställande direktören har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder, och
- **att** till att teckna bank, postgiro, lagsökning och kronofogdeärenden samt att utkvittera postförsändelser utse Kjell Olofsson, Thomas Ottosson, Linda Eriksson, Erika Barta, Emma Börjesson och Anna Svensson två i förening.
Styrelsen beslutade **att** godkänna förslaget.

6.3 Attest och utanordningsplan, se bilaga.
Styrelsen beslutade **att** godkänna attest och utanordningsplan.

6.4 Gula Villan, se bilaga.
Styrelsen föreslår **att** delegera till ordförande och VD:
- **att** ansöka om fastighetsreglering för avstyckning av Gula Villan, och
- **att** genomföra en försäljning av del av fastigheten Holje 6:73 (ca 485 kvm), Gula Villan.
Styrelsen beslutade **att** godkänna förslaget.

6.5 Nyupplåning, se bilaga.
Förslag till beslut:
- **att** Olofströmshus AB genomför en nyupplåning om totalt 50 Mkr under våren 2023.
Styrelsen beslutade **att** godkänna förslaget.

6.6 Hållbarhetspolicy, se bilaga.
Styrelsen beslutade **att** anta föreslagen policy.

§ 7 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 8 Nästa sammanträde

- Fredag 28 april kl 09.00 Bolagsstämma IT-Living, Bredgatan 15.
- Fredag 16 juni kl 13.00, IT-Living, Bredgatan 15.


§ 9 Avslutning

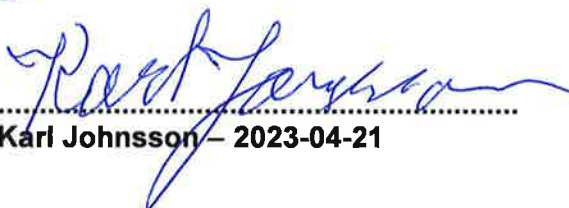
Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

Vid protokollet


.....
Jennie Hadelid – 2023-04-21

Justeras


.....
Kjell Olofsson – 2023-04-21


.....
Karl Johnsson – 2023-04-21



1

Styrelsemöte 2023-04-21 Förslag till dagordning:

§1 Möte öppnande

§2 Val av justeringsledamot

§3 Godkännande av dagordningen

§4 Föregående protokoll

§5 Rapporter

5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

5.2 Personal och organisation

5.3 Investeringar

5.4 Pågående projekt

5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

5.6 Likviditet och upplåning

5.7 Övriga rapporter

5.8 Ev. information från revisorer

§6 Beslutskörande

6.1 VD-berättelse

6.2 Förtroende

6.3 Alltial och utvärderingsplan

6.4 Gula villan

6.5 Nyupplåning

6.6 Hållbarhetspolicy

§7 Övriga frågor

§8 Nästa sammankörande
Fredag 10 juni kl 13.00

§9 Avslut

2

§5 Rapporter

§5 Rapporter

5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

5.2 Personal och organisation

5.3 Investeringar

5.4 Pågående projekt

5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

5.6 Likviditet och upplåning

5.7 Övriga rapporter

5.8 Ev. information från revisorer

3

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyrning mars-23

Sammanställning

- 22 nya hyresgäster
- 33 uthyrda, 25 uppsagda

Detaljer uthyrda			
Från annan kommun	7	0,43%	Vireorum, Kerlehamn, Lund, Höör, Sjuntorp, Jemsborg, Jiräpöping
Från hus	3	0,19%	
Från Bostadsrätt	0	0,00%	
Från Hyresrätt	3	0,19%	SBS, Kim & Malin, privat
Omflyttning	11	0,68%	5 mindre, 6 lika stor
Från Föräldrar	6	0,37%	
Övrigt	3	0,19%	

Detaljer uppsagda			
Till annan kommun	7	0,43%	Karlshamn, Söresborg, Enköping, Kristianstad, Nybro, övriga Blekinge, övriga landet
Till hus	4	0,25%	
Till Bostadsrätt	0	0,00%	
Till Hyresrätt	0	0,00%	
Omflyttning	6	0,36%	4 större, 5 lika stor
Till Föräldrar	0	0,00%	
Övrigt	5	0,31%	

4

1

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Status nuläge

1 April

23 vakanta lägenheter (3 lgh i Kyrkhult)
 Vakansgrad 1,4 % (1,3% exkl Kyrkhult)

Invånarantal

4 april var vi
 13 190 personer
 32 ller än 2023-02-28
 31 ller än 2023-01-01
 Enligt statistik från kommunen.



5

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Affärslokaler vakanta

- Östra Storgatan 35, Thaibutik
- Östra Storgatan 35, Moderaternas
- Nedre Brogatan 1, Riksmäklaren
- Linnévågen 22, Wåges
- Bellmansvägen 2, Krygers trafikskola – nytt avtal från 1/7.

Affärslokaler uppsagda

- Gula villan, Ö Storgatan 52, uppsagd till 2023-05-31
- Ådalsvägen 1, uppsagd till 2023-06-31
- Östra Storgatan 35, Annelies hälsodesign, uppsagd till 2023-12-31
- Östra Storgatan 18, Lyft och hälsa, uppsagd till 2023-12-31
- Östra Storgatan 12, fd Hemtjänsten Västra, uppsagd till 2024-06-07

Affärslokaler övrigt

- A-prosa Ö Storgatan 5, ny ägare fr 2023-05-01



6

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyring 1 april -23

Vakanser blockhyror

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

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

Totalt: 38 vakanser blockhyra av 223



7

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyring 1 april -23

Vakanser blockhyror

(Ex Cura Individutveckling, div gruppboenden etc)

• Cura	31st	(info saknas)
• Östrovägen 1, Kyrkvägen 7, S Kyrkhultav 5		
• Elevhemmet Borgen	71 st	(12)
• Tåkenvägen 38-38		
• Forsvägen 1	4 st	(0)
• Ekerydsplan 1-3	5 st	(2)
• Frödingvägen 13-15	5 st	(0)
• Smålandsgatan 7 & 9	11s	(0)
• Vilboksvägen 7A Tellus	7 st	(0)

Totalt 14 vakanser blockhyra av 134



8

[Handwritten signatures]

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Aktuellt just nu

- Vårkampanj för utvalda lägenheter
- Årets bomötesrunda påbörjas 26 april
- Div boinflytandeaktiviteter pågår, mycket bra gensvar framförallt på Hojleback och Tullbacken/Läkarvillan.
- Ullaredsresa inställd pga svagt intresse.
- Planering pågår för det kommunala eventet Äventyret Halen 6/5
- Stort fokus just nu på nya marknads-systemet som lanseras idag 21/4.
- Mycket mer användarvänligt system och lättförståeligt för våra kunder.



9

§ 5.2 Personal och organisation

Aktuellt just nu

- Lönerrevision 2023
- Sommarplanering pågår
- Säsongsanställda börjat
- Hållbarhetspolicy



10

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Statusuppdatering

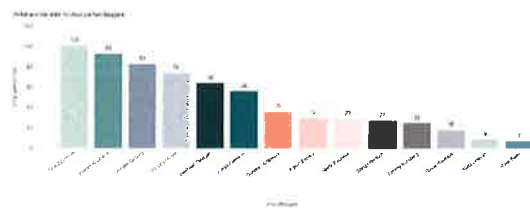
- Ombyggnaden av Kommunhuset är klar.
- Ombyggnad Socialkontoret går enligt plan.
- FKU är gjord för stamrenovering på Östra storgatan 29.
- Förberedelser för nya ramavtalsupphandlingar pågår.



11

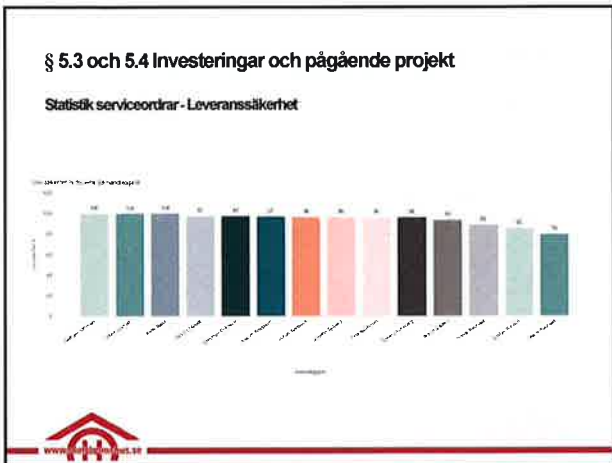
§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Statistik serviceordrar - Antal



12

Handwritten signatures in blue ink.



13

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2023	Periodbudget	Utfall 2023 mars	Utfall 2023 mars	Utfall efter tillgängliga år
INTÄKTER, klass 3					
Bruttohyra	150 404	37 401	37 438	33 751	3 687
Häreslöfstat bostäder	-1 957	-499	-499	-472	-25
Häreslöfstat bostad	-2 138	-547	-539	-511	-38
Häreslöfstat avdrag	-2 858	-730	-617	-524	-295
Övriga intäkter	5 125	1 281	1 185	1 143	42
Summa intäkter	148 686	37 116	37 288	33 987	3 371
FASTIGHETSKOSTnader, klass 4					
Vax och vax skatt	-2 800	-723	-480	-347	-141
Rip & UH	-14 000	-3 500	-4 092	-2 865	-1 277
Tjänstutvärdering	-41 930	10 483	12 810	11 000	-1 816
Förbrukning	-1 200	-300	-219	-164	-45
Bevakning	-800	-200	-193	-99	-84
Häreslöfstatmedel	-500	-140	-8	-31	24
Kabel Tv	-2 220	-550	-554	-550	-204
Förbrukningskost	-3 000	-750	-641	-647	0
Övrigt	-100	-80	-100	0	-100
Summa fastighetskostnader	-64 650	-16 630	-19 688	-16 154	-2 831

14

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2023	Periodbudget	Utfall 2023 mars	Utfall 2023 mars	Utfall efter tillgängliga år
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER, klass 5-8					
Lokalkostnader	-1 870	-468	-374	-416	42
Hörsalutrustning	-360	-76	-111	-101	-2
Måttavla	-1 425	-350	-383	-396	13
Blått & UH maskiner och inventarer	-50	-13	0	0	0
Fordon	-1 350	-388	-200	-303	107
Reskort & Pst	-40	-105	-96	-69	-40
Konferensutrust. Tele & Post. Datakommunikation	-500	-161	-191	-230	33
Juridiska kostnader hushållsgeråd samt nerläggningar	-1 000	-250	-57	-13	-44
Dataskriptor och tillägg	-2 850	-713	-833	-812	328
Arkivskåp. Reskonter och konsulter	-910	-228	-25	-181	152
Övrigt	-910	-228	-198	-341	187
Summa övriga kostnader	-11 815	-2 884	-2 694	-2 897	801
PERSONALKOSTNADER, klass 7					
Löne	22 650	-5 881	-4 507	-4 797	-170
Lönebidrag	720	180	217	340	-127
Wohlfahrten beviljningar och förmåner	-320	31	115	-10	-45
Sociala kostnader	-11 335	-2 814	-2 401	-2 508	167
Övriga personalkostnader	-465	-101	93	90	-3
Summa personalkostnader	-4 840	-8 585	-7 583	-7 184	-178

15

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2023	Periodbudget	Utfall 2023 mars	Utfall 2023 mars	Utfall efter tillgängliga år
AVKRIVNINGAR, klass 7					
Avskrivning byggnader	-18 200	-4 575	-4 223	-3 959	-254
Avskrivning formlingsobjekt allmän fastighet	-165	-41	-41	-41	0
Avskrivning maskinutrustningar	-485	-140	-140	-111	-29
Avskrivning maskiner och inventarer	-1 875	-489	-520	-499	-10
Förbrukning utrustning byggnad och mark	0	0	0	0	0
Förbrukning utrustning mark och inventarer	0	0	0	0	0
Förbrukning utrustning	0	0	0	0	0
Summa avskrivningar	-20 825	-5 231	-4 924	-4 620	-293
FINANSIELLA POSTER, klass 8					
Räntebärande	0	0	0	4	1
Börsinvestering	-3 000	-750	-560	-738	155
Vardekostnader	-6 000	-1 500	-1 073	-430	-257
Summa finansiella poster	-9 000	-2 250	-1 633	-1 164	-97
Omflyttning kostnader	0	0	0	0	0
RESULTAT efter fin intäkterkostnader	6 631	1 554	2 152	1 876	276
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
ErMins kurs erbidrag	0	0	0	0	0
Satt på direkt resultat	0	0	0	0	0
RESULTAT efter bokslutsdispositioner	6 631	1 554	2 152	1 876	276

16

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Översikt Upplåning	2022-03-31	2021-03-31	2020-03-31
Lån (M)	509 224 306	570 203 938	577 817 292
Ömskilt / räntebeskrytt (M)	-	-	-
Säkerhet	0,75%	0,75%	0,75%
Säkerhets (inkl räntebeskrytt)	0,75%	0,75%	0,75%
Varaktighet (inkl räntebeskrytt)	0,75%	0,75%	0,75%
Utsäkringningsgrad (inkl räntebeskrytt)	1,60%	1,44%	1,50%
Genomsnittlig räntebeskrytt (M)	2,13	2,37	2,11
Räntebeskrytt inom 1-3 år (M)	199 275 000	188 275 000	151 118 750
Räntebeskrytt inom 3-5 år (M)	304	304	304
Genomsnittlig kapitalbindning (år)	2,13	2,37	2,11
Räntebeskrytt inom 1-3 år (%)	199 275 000	188 275 000	151 118 750
Räntebeskrytt inom 3-5 år (%)	304	304	304
Marknadsvärde för finansinstrument (M)	304	304	304

*Loppkostnader marknadsvärde inkl. upplåningskostnader

Avstämning mot finanspolicy

Ränte och kapitalbindning	Skatt	Likvid	Upplyft
Genomsnittlig kapitalbindning	bör ej överstiga 2 år	2,3 år	ja
Genomsnittlig räntebindning	max 1 år, bör ej överstiga 5 år	2,3 år	ja

Riskfaktorer

Riskfaktorer	Risknivå	Likvid	Upplyft
Ränterisken (inkl räntebeskrytt)	0% - 4,25%	95%	ja
Ränterisken (inkl räntebeskrytt)	0% - 4,25%	95%	ja

17

§ 5.7 Övriga rapporter

VD-brev april 2023

Åsikter
 Detta är ett av de viktigaste dokumenten för aktieägarna. Det beskriver VD:ns syn på företaget och dess framtida utveckling. Det är viktigt att aktieägarna är medvetna om VD:ns åsikter och att de kan diskutera dem med VD:n. Detta dokument är tillgängligt på företagets webbplats.

Sammanfattning
 Detta dokument sammanfattar de viktigaste punkterna i VD-brevet. Det är viktigt att aktieägarna är medvetna om de viktigaste punkterna i VD-brevet och att de kan diskutera dem med VD:n. Detta dokument är tillgängligt på företagets webbplats.

Övrigt
 Detta dokument innehåller övrig information som är relevant för aktieägarna. Det är viktigt att aktieägarna är medvetna om denna information och att de kan diskutera den med VD:n. Detta dokument är tillgängligt på företagets webbplats.

Thomas Olsson, VD
 Datum: 2023-04-24

18

§ 5.8 Information från revisorerna

19

§6 Beslutsärenden

- 6.1 VD-Instruktion
- 6.2 Firmateckning
- 6.3 Attest och utanordningsplan
- 6.4 Gula Villan
- 6.5 Nyupplåning
- 6.6 Hållbarhetspolicy

20

§7 Övriga frågor

- Inga övriga frågor



21

§8 Nästa sammanträde

Fredag 16 juni 2023 kl 13.00
IT Living



22



23

Ref *ad*