

Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

Datum: 2023-09-22 kl. 13:00

Nr. 2023-04

Plats:

IT-Living, Olofström

Deltagare:

Beslutande

Kjell Olofsson, ordf
Thomas Eriksson
Richard Olofsson
Max Nielsen
Roal Bencic

Suppleanter

Kent Kullman
Marianne Lundström
Mohamad Zaher Tamer fr.§5.5

Övriga

Thomas Ottosson VD
Jennie Hadelid sekr
Mikael Ekman, fastighets
Helen Gunnarsson §5.1
Linda Eriksson §5.2
Lisa Palmkvist §5.3, §5.4
Emma Börjesson §5.5, §5.6
Britt-Marie Rosén §1-5
James Sandstedt, § 1-5

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Val av justeringsledamot

Thomas Eriksson utsågs att justera dagens protokoll.

§ 3 Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes med tillägg under övriga frågor.

§ 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

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.

5.8 Ev. information från revisorer
Olofströmshus kallad till grundläggande granskning 20-21 november.

§ 6 Beslutsärenden

6.1 Delårsrapport
Se bilaga.
Styrelsen godkände rapporten och ger VD i uppdrag att avge den för Kommunen.

6.2 Sammanträdesplan
Förslag till beslut: Att godkänna bifogat förslag till sammanträdesplan för 2024.
Styrelsen godkände förslaget.

§ 7 Övriga frågor

Extra styrelsemöte ang VD-frågan direkt efter detta möte.

§ 8 Nästa sammanträde

- Fredag 27 oktober kl 13.00, IT-Living, Bredgatan 15.


§ 9 Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

Vid protokollet

Justeras


Kjell Olofsson – 2023-09-22


Jennie Hädelid – 2023-09-22


Thomas Eriksson – 2023-09-22



1

Styrelsemöte 2023-09-22 Förslag till dagordning:

- §1 Möteets 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 Bestufsa ärenden
 - 6.1 Dödsbrottsut
 - 6.2 Sammanträdessplan 2024
- §7 Övriga frågor
- §8 Nöta sammanträde
Fredag 27 oktober kl 10:00
- §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 augusti -23

Sammanställning

- 24 nya hyresgäster
- 35 uthyrda, 28 uppsagda

- **Rekord för 2022-2023**
- **Kampanjer och utställ**

| Detaljer uthyrda | | |
|-------------------|----|-------|
| Från annan kommun | 5 | 0,31% |
| Från hus | 10 | 0,62% |
| Från Bostadsrätt | | 0,00% |
| Från Hyresrätt | 1 | 0,06% |
| Omflyttning | 11 | 0,68% |
| Från Föräldrar | 4 | 0,25% |
| Övrigt | 4 | 0,25% |

Föräldrar på avtal, Migrationsverket, övernattningsgh, separation CHARR.

| Detaljer uppsagda | | |
|-------------------|----|-------|
| Till annan kommun | 6 | 0,37% |
| Till hus | 5 | 0,31% |
| Till Bostadsrätt | 1 | 0,06% |
| Till Hyresrätt | | 0,00% |
| Omflyttning | 11 | 0,68% |
| Till föräldrar | | 0,00% |
| Övrigt | 3 | 0,19% |

2 Blockhyra, Soc lgh.

4

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Status 1 september

21 vakanta lägenheter (5 lgh i Kyrkhult)
 Vakansgrad 1,3 % 1,0% exkl Kyrkhult

Inväningarantal

29 augusti var vi
 13 122 personer
 63 färre än 2023-07-04
 37 färre än 2023-01-01

Enligt statistik från kommunen.



5

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyring 1 september-23

Vakanser blockhyror

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

| | | |
|---------------------|-------|------|
| • Villboksvägen 1-3 | 32 st | (6) |
| • Villboksvägen 5 | 15 st | (15) |
| • Borggården | 30 st | (0) |
| • Garvaregården | 41 st | (1) |
| • Brännaregården | 70 st | (0) |
| • Ekbacken | 16 st | (0) |
| • Jernsegården | 19 st | (19) |

Totalt 41 vakanser blockhyra av 223



6

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Uthyring 1 september -23

Vakanser blockhyror

(Ex Cura Individutveckling, div gruppboenden etc)

| | | |
|---|-------|---------------|
| • Cura | 31st | (info saknas) |
| • Citronvägen 1, Kyrkovägen 7, S Kyrkhultsv 5 | | |
| • Elovhemmet Borgen | 71 st | (4) |
| • Tillsjövägen 30-32 | | |
| • Forsvägen 1 | 4 st | (0) |
| • Ekerydsplan 1-3 | 5 st | (2) |
| • Frödingvägen 13-15 | 5 st | (0) |
| • Smålandsgatan 7 & 9 | 11st | (0) |
| • Villboksvägen 7A Tellus | 7 st | (0) |

Totalt 6 vakanser blockhyra av 134



7

§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Affärslokaler vakanta

- Östra Storgatan 35, Thaibutik
- Östra Storgatan 35, Moderaternas

Affärslokaler uppsagda

- Östra Storgatan 35, Annelies hälsodesign, uppsagd till 2023-12-31
- Östra Storgatan 18, Lyft och hälsa, uppsagd till 2023-12-31
- Östra Storgatan 18, Navigatorcentrum, uppsagd till 2024-04-30

Kontorlokaler övrigt

- Gula villan, Ö Storgatan 52, vakant fr 2023-05-31
- Ådalsvägen 4, fd Hemtjänstens lokal vakant fr 2023-08-31
- Pehr Thomassons Väg 8, Junis, uppsagd till 2024-05-14
- Ö Storgatan 10, Hemtjänsten lokal uppsagd till 2024-06-07
- Jernsegården uppsagd till 2024-06-30
- Jägaregatan 34, Lönnens förskola uppsagd till 2024-08-31
- Ciofströmskliniken lokal på Ådalsvägen 6 uppsagd till 2026-09-30



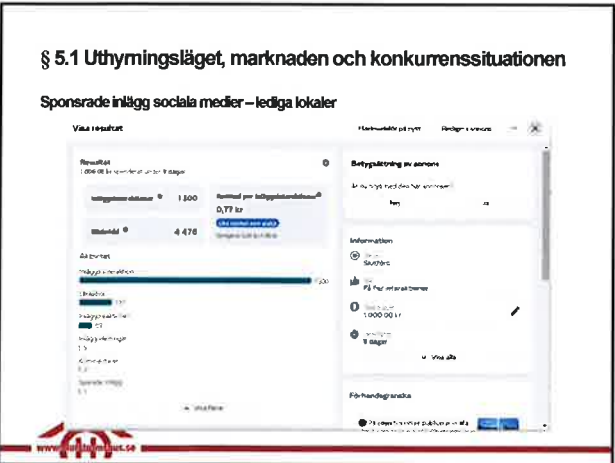
8



9



10



11



12

Handwritten signatures in blue ink.

12 Olofström

§ 5.1 Uthymningsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Lediga lokaler

- Ett flertal nya lokalkunder:
Östra Storgatan 38
Belimansvägen 2
Nedre Brogatan 1

Dock utanför dessa sponsrade inlägg



Ett år sedan "Suckarnas gång" - så ska det bli fart på centrum




13

§ 5.1 Uthymningsläget, marknaden och konkurrenssituationen

Aktuellt just nu

- Årliga områdesfesten 10 september i Järmsågg genomförd med mycket bra uppslutning
- Boinflytandeaktiviteter- barmötesrunda återupplagen efter sommaruppehåll
- Div boinflytandeaktiviteter pågår




14




15




16



§ 5.2 Personal och organisation

Aktuellt just nu

- Ledarskapsutbildningar
- Arbetet för alla anställdas arbetsmiljö fortsätter. Inplanerad verksamhetsdag, uppdatera "spelplaner" för varje arbetsgrupp.
- Omorganisering HK. Vi har inrett ett nytt kontor på Ådalsvägen där vi också kunnat inrätta konferensrum och vilorum.
- Förenklar och förtydligar rutiner och arbetsätt inom chefsgruppen, så att vi är tydliga och enhetliga mot resten av personalen.



17

Marknadsgruppen
- Den gemensamma spelplanen

Högt i tak
Respekterande
Lyhörda

FÖRHÅLLNINGSSÄTT

Handlingskraftig
Omsorgsfull
Lojal


RESURSER

ANSVAR 100%

Jennie
Michael O
Linda B
Mikael L
Emmà A
Mikael E
Asma

MÅL
Trivsel
Teamet
Struktur

KOMMUNIKATION
Tydligt



18

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Sophantering

- Beslut om nytt sophus på Topelliusvägen
- Bygger om kretsstationen på Ekeryd, Berzelliusvägen




19

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Statusuppdatering, Ombyggnad av socialkontoret

- Del 1 är klar och inflyttad.
- Hinder meddelat med hänvisning till fuktskada i del 2, omfattning utreds.




20



§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Statusuppdatering, Stamrenovering Östra Storgatan 29

- Stamrenoveringen är påbörjad pågår 2023-2024
- En slam i taget, fem etapper.
Varje stam tar ca 3 veckor.



21

§ 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

Statusuppdatering - övrigt

- Ny kalkyl för ombyggnad av Jemsegården, LSS-boende.
- Framtagning av ritning för bygglovsansökan, Ådalsvägen 4
- Modernisering av hiss på Vilboksvägen 1, Västralid.
- Takbyte Smålandsgatan del 1.
- Takbyte Innovation Park.
- Fönsterbyte på Växtverket & Medborgarhuset i Jämshög

22

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

| RESULTATRÄKNING | 23-01-01 – 23-08-31 | 22-01-01 – 22-08-31 |
|--|------------------------|------------------------|
| Natöversättning | 100 737 | 95 944 |
| Övriga rövarsintäkter | 827 | 414 |
| Summa intäkter | 101 564 | 96 358 |
| Externa kostnader | -51 313 | -49 266 |
| Personalkostnader | -22 045 | -19 377 |
| Avskrivningar | -13 203 | -13 041 |
| Summa kostnader | -89 561 | -81 684 |
| RÖRELSERESULTAT | 11 003 | 14 674 |
| Finansiella intäkter | 25 | 11 |
| Finansiella kostnader | -5 649 | -3 095 |
| Finansiellt netto | -6 624 | -3 084 |
| RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT | 0 379 | 11 590 |
| LÄMNAT/ ERHÅLLET KONCERNBIDRAG | 0 | 497 |
| PERIODENS RESULTAT | 0 379 | 12 087 |

OBS! Den 19/9 har vi fått besked från Karl Andrae att vi har upplupna ränteläntäkter på 1034 tkr per den 31/8

23

§ 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

| BALANSRÄKNING | 23-08-31 | 22-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| tkr | | |
| Makarets utläggsskuldigheter | 714 028 | 877 626 |
| Aktier och finansiella fordringar | 15 368 | 17 652 |
| Varulager | 274 | 268 |
| Kortfristiga fordringar | 26 612 | 21 196 |
| Lånida medel | 89 906 | 82 582 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 829 187 | 779 322 |
| Eget kapital | 152 456 | 141 542 |
| Skulder till kreditinstitut | 614 501 | 585 990 |
| Övriga skulder | 59 231 | 51 790 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 828 187 | 779 322 |
| SOLIDITET | 18,46% | 18,16% |

24

§ 5.6 Likviditet och upplåning

Översiktlig upplåning

| | 2022-09-30 | 2021-09-30 | 2022-12-31 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Tillgång | 654 702 044 | 616 390 025 | 537 297 719 |
| Skuldsättning | - | - | - |
| Nettolikviditet | 654 702 044 | 616 390 025 | 537 297 719 |
| Lånelikviditet | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Finansieringsfärdigheter | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Finansieringsfärdigheter som förväntas tillgängliga under de nästa 12 månaderna | 2,33% | 2,33% | 2,33% |
| Genomsnittlig finansieringskostnad (år) | 6,51 | 5,24 | 6,13 |
| Finansieringskostnad under 12 månader | 668 575 502 | 147 097 520 | 331 118 152 |
| Genomsnittlig kreditlinje (år) | 6,50 | 5,83 | 6,52 |
| Genomsnittlig kreditlinje under 12 månader | 668 575 502 | 147 097 520 | 331 118 152 |
| Kreditlinjer under 12 månader | 24% | 24% | 25% |

"Skuldsättning mot finansiella institutioner är uppkopplad skuld"

Amtagsmedling enligt Säsongrapport

Mått och rapporteringsperiod

| | Års | Q3 2022 | Q3 2021 |
|------------------------------------|----------------|---------|---------|
| Genomsnittlig kreditlinje | 668 575 502 kr | 2,33 % | 2,33 % |
| Genomsnittlig finansieringskostnad | 6,51 % | 2,5 % | 5,2 % |


Riskindikatorer

| | Mått | Q3 2022 | Q3 2021 |
|-------------------------------|------|---------|---------|
| Kreditlinjer under 12 månader | 24 % | 24 % | 24 % |
| Kreditlinjer under 12 månader | 24 % | 24 % | 24 % |

25

§ 5.7 Övriga rapporter

- VD-rapport



VD-brev september 2023

Ämnesord:

Ämnesordet för detta brev är VD-brevet för september 2023. Detta brev är ett viktigt dokument för alla anställda och innehåller information om vår verksamhet och våra framtida mål. Det är viktigt att du som anställd är väl förtärlig på detta brev och att du deltar aktivt i vår verksamhet. Detta brev är ett viktigt dokument för alla anställda och innehåller information om vår verksamhet och våra framtida mål. Det är viktigt att du som anställd är väl förtärlig på detta brev och att du deltar aktivt i vår verksamhet.

Sammanfattning:

Vår verksamhet har varit framgångsrik under de senaste månaderna och vi har gjort stora framsteg i våra affärer. Vi har också fått goda omdömen från våra kunder och vi är mycket stolta över detta. Detta brev är ett viktigt dokument för alla anställda och innehåller information om vår verksamhet och våra framtida mål. Det är viktigt att du som anställd är väl förtärlig på detta brev och att du deltar aktivt i vår verksamhet.

Strategi:

Vår strategi för den närmsta tiden är att fortsätta att utveckla våra produkter och tjänster och att expandera till nya marknader. Vi har också fått goda omdömen från våra kunder och vi är mycket stolta över detta. Detta brev är ett viktigt dokument för alla anställda och innehåller information om vår verksamhet och våra framtida mål. Det är viktigt att du som anställd är väl förtärlig på detta brev och att du deltar aktivt i vår verksamhet.

Sammanfattning:

Vår verksamhet har varit framgångsrik under de senaste månaderna och vi har gjort stora framsteg i våra affärer. Vi har också fått goda omdömen från våra kunder och vi är mycket stolta över detta. Detta brev är ett viktigt dokument för alla anställda och innehåller information om vår verksamhet och våra framtida mål. Det är viktigt att du som anställd är väl förtärlig på detta brev och att du deltar aktivt i vår verksamhet.

Strategi:

Vår strategi för den närmsta tiden är att fortsätta att utveckla våra produkter och tjänster och att expandera till nya marknader. Vi har också fått goda omdömen från våra kunder och vi är mycket stolta över detta. Detta brev är ett viktigt dokument för alla anställda och innehåller information om vår verksamhet och våra framtida mål. Det är viktigt att du som anställd är väl förtärlig på detta brev och att du deltar aktivt i vår verksamhet.

26


§ 5.7 Övriga rapporter

- Skrivelse om boinflytandarbetet



27

§ 5.8 Information från revisorerna



28



§6 Beslutsärenden

- 6.1 Delårsbokslut
- 6.2 Sammanträdesplan 2024



29

§7 Övriga frågor

- Övriga frågor



30

§8 Nästa sammanträde

Fredag 27 oktober 2023 kl 13.00
IT Living



31



32