

## Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

**Datum:** 2023-10-27 kl. 13:00

**Nr.** 2023-07

**Plats:**

IT-Living, Olofström

**Deltagare:**

### Beslutande

Kjell Olofsson, ordf  
Thomas Eriksson  
Richard Olofsson  
Kent Kullman  
Patrik Krupa

### Suppleanter

Marianne Lundström

### Övriga

Lisa Palmkvist tf VD och fastighetschef  
Jennie Hadelid sekr  
Mikael Ekman, fastighets  
Helen Gunnarsson §5.1  
Linda Eriksson §5.2  
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

Kent Kullman utsågs att justera dagens protokoll.

### § 3 Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes med tillägg av beslutspunkt 6.3 Refinansiering lån.

### § 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.

Fastighetschef redovisar underhållsplaner genom Planima på kommande möte.

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.  
Extra bolagsstämma planeras för att välja in ersättare för Bokenhielm som av sagt sig som ordinarie. Bokenhielm ersätts av Magnus Larsson. Mötet sker ev per capsulam. VD ansvarar.

5.8 Ev. information från revisorer  
Ingen information från närvarande revisorer.

## § 6 Beslutsärenden

6.1 Bankärenden, se bilaga.  
Styrelsen beslutade **att** till att teckna bank, postgiro, lagsökning och kronofogdeärenden samt att utkvittera postförsändelser utse Kjell Olofsson, Lisa Palmkvist, Linda Eriksson, Erika Barta, Emma Börjesson, Annette Månsson och Anna Svensson två i förening.

6.2 Ombyggnation Jemsegården, se bilaga.  
Förslag till beslut:  
**att** genomföra ombyggnaden av Jemsegården enligt ovan under förutsättning att Kommunen fattar erforderliga beslut om detta.  
Styrelsen godkände förslaget.

6.3 Beslut refinansiering lån.  
Förslag till beslut:  
**att** skriva om lån och fördela på 70 resp 30 mkr för att minska räntekostnader och för att följa finanspolicyn.  
Styrelsen godkände förslaget.

## § 7 Övriga frågor

Inga övriga frågor

## § 8 Nästa sammanträde

- Fredag 15 december kl 13.00, IT-Living, Bredgatan 15.

## § 9 Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

Vid protokollet

Justeras

.....  
Kjell Olofsson – 2023-10-27

  
.....  
Jennie Hadelid – 2023-10-27

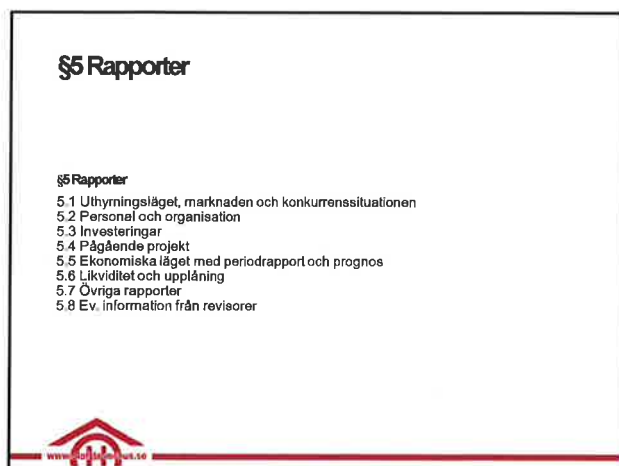
  
.....  
Kent Kullman – 2023-10-27



1



2



3

**§ 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrensituationen**

**Uthyring september -23**

**Sammanställning**

- 13 nye hyresgäster
- 21 uthyrda, 24 uppsagda

Detaljer uthyrda			
Från annan kommun	2	0,12%	Fjäkinge, Långsjö
Från hus	5	0,31%	
Från Bostadsrätt	1	0,06%	Boken
Från Hyresrätt	0	0%	
Omflyttning	8	0,49%	2 mindre, 1 större, 5 lika stor
Från Föräldrar	4	0,25%	
Övrigt	1	0,06%	Inneboende

Detaljer uppsagda			
Till annan kommun	5	0,31%	Svängsta, Tyrlöga, Växjö, Helsingborg, övriga Blekinge
Till hus	1	0,06%	
Till Bostadsrätt	3	0,19%	2 HSB Boken, 1 Solgatan
Till Hyresrätt	1	0,06%	Grändan
Omflyttning	7	0,43%	2 större, 5 lika stor
Till Föräldrar	0	0%	
Övrigt	7	0,43%	2 blockhyra, 3 arrender, anflyttning, övrigt

4

1

### § 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

#### Status 1 oktober

26 vakanta lägenheter (7 lgh i Kyrkhult)  
 Vakansgrad 1,6 % 1,2 % exkl Kyrkhult

#### Invånarantal

3 oktober var vi  
 13 115 personer  
 7 färre än 2023-08-29  
 44 färre än 2023-01-01

Enligt statistik från kommunen.



5

### § 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

#### Uthyring 1 oktober -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	(1)
• Ekbacken	16 st	(0)
• Jemsegården	19 st	(19)

**Totalt 39 vakanser blockhyra av 223**



6

### § 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

#### Uthyring 1 oktober -23

#### Vakanser blockhyror

(Ex Cura Individutveckling, div gruppboenden etc)

• Cura	31st	(info saknas)
• Citrusvägen 1, Kyrkvägen 7, S Kyrkhultsv 5		
• Elevhemmet Borgen	71 st	(4)
• Takasvägen 36-38		
• Forsvägen 1	4 st	(0)
• Ekerydsplan 1-3	5 st	(1)
• Frödingvägen 13-15	5 st	(0)
• Smålandsgatan 7 & 9	11st	(0)
• Vilboksvägen 7A Tellus	7 st	(1)

**Totalt 6 vakanser blockhyra av 134**



7

### § 5.1 Uthyringsläget, marknaden och konkurrenssituationen

#### Affärslokaler vakanta

- Östra Storgatan 35, Thaibullk
- Östra Storgatan 35, Moderaternas

#### Affärslokaler uppsagda

- Östra Storgatan 35, Annelies hälsodesign, uppsagd till 2023-12-31
- Östra Storgatan 18, Lyft och hälsa, uppsagd till 2024-01-31
- 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
  - Jemsegården uppsagd till 2024-06-30
  - Jägaregatan 34, Lönnens förskola uppsagd till 2024-08-31
  - Olofströmsklinikens lokal på Ådalsvägen 6 uppsagd till 2026-09-30
- kontraktsförslag pågår till ny intressent.



8



## § 5.2 Personal och organisation

Brokamåla 2023-10-11



www.ofm.se

13

## § 5.2 Personal och organisation

### Aktuellt just nu

- Rekrytering av ny vd
- Samliga anställda har genomfört grundutbildning i Hyresjuridik. En grupp har också genomgått påbyggnadsutbildning.
- Julfest 1/12
- Agda går upp i molnet!
- Ny mall för medarbetarsamtal gjord i samarbete med Kommunens och OFM Kraft:s HR-avdelningar.
- Slegtävling för anställda.
- Planering för 2024. Möten och mötesstruktur, verksamhetsdagar, utbildningar.
- Total sjukfrånvaro för aug-sep: 5,98%

www.ofm.se

14

## § 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

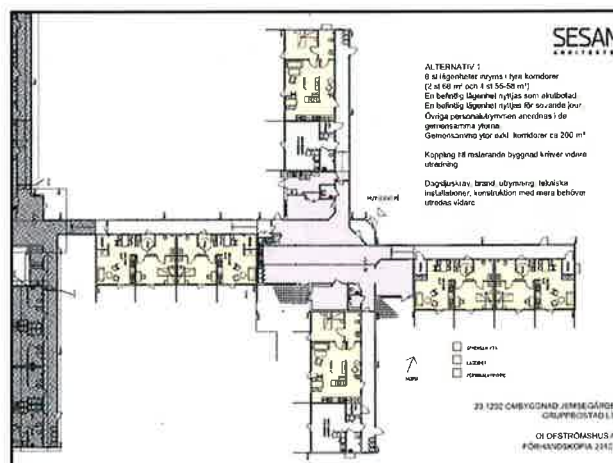
### Jemsegården

- Ny skiss för ombyggnad till LSS-boende med tillhörande kostnads kalkyl är presenterad. Beställning på framtagande av kostnads kalkyl grundar sig i platsbesök och specifikation för vad som ska ingå i boendet.
- Nu pågår arbete med att göra tillgänglighets- och brandutlåtande.
- Ombyggnadskalkylen är ca 3,4 Mkr exkl. moms vilket ger en tillkommande årshyra på ca 230 000 kr.



www.ofm.se

15



16

*Handwritten signature in blue ink.*



### § 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

#### Statusuppdatering, Stamrenovering Östra Storgatan 29

- Stamrenoveringen pågår.



17

### § 5.3 och 5.4 Investeringar och pågående projekt

#### Statusuppdatering, investeringsprojekt

- Ombyggnad av socialkontoret fortgår. Meddelat hinder pga fuktskadan, förlängd tidplanen med 7 arbetsdagar – Nytt datum för slutsamråd 19/1-2023
- Cykelhus på Holjebäck är påbörjat.
- Fönsterbyte på Växtverket och Medborgarhuset i Jämshög påbörjas under november månad, inväntar leverans av fönster.
- Takbytet på Smålandsgatan är påbörjat.



18

### § 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2023	Periodbudget	Utfall 2023 september	Utfall 2023 september	skillnad utfall förväntade kl
<b>INTÄKTER, klass 2</b>					
Grundhyror	150 424	112 803	112 739	107 130	5 581
Hyrer för övriga lokaler	-1 957	-1 490	-1 104	-971	-133
Hyrer för övriga bostäder	-2 168	-1 641	-1 127	-1 132	5
Rabatter/avdrag	-2 030	-2 204	-1 989	-1 702	-287
Övriga intäkter	5 125	3 844	5 285	4 975	410
<b>Summa intäkter</b>	<b>148 404</b>	<b>111 312</b>	<b>115 724</b>	<b>108 200</b>	<b>8 524</b>



19

### § 5.5 Ekonomiska läget med periodrapport och prognos

	Budget 2023	Periodbudget	Utfall 2023 september	Utfall 2023 september	skillnad utfall förväntade kl
<b>FASTIGHETSKOSTNADER klass 4</b>					
Örn och Ylle skolor	-2 890	-2 168	-2 536	-1 724	-256
Rep & Löt	-14 000	-10 500	-11 874	-9 840	-2 034
Taxibuss och kostnader & Uppvärmning	-41 930	-31 448	-27 557	-28 693	1 138
Forsäkring	-1 200	-800	-911	-1 030	119
Besättning	800	-608	-500	-409	-31
Hyrer för övriga bostäder	-500	-250	-301	-351	84
Kabel Tv	-2 220	-1 600	-1 650	-1 457	-192
Fastighetskostn	-2 800	-1 950	-2 001	-1 917	-26
Övrigt	-320	-240	-289	-130	-138
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-66 230</b>	<b>-48 516</b>	<b>-47 666</b>	<b>-45 771</b>	<b>-1 128</b>



20

5





**§ 5.7 Övriga rapporter**

- VD-rapport



**VD-brev, oktober 2023**

**Allmän**

Vår verksamhet för budget för verksamheten är i stort sett i linje med den budget som godkändes vid senaste styrelse mötet. Det betyder att vi har ett bra underlag för att kunna genomföra verksamheten och för att kunna hantera eventuella förändringar som kan komma under året.

Vår verksamhet är i stort sett i linje med den budget som godkändes vid senaste styrelse mötet. Det betyder att vi har ett bra underlag för att kunna genomföra verksamheten och för att kunna hantera eventuella förändringar som kan komma under året.

**Ekonomi**

Övriga rapporter är klar. Arbete med 2024 års budget pågår.

**Fartsked**

Styrelsen har godkänt de förslag som presenterats av nämnden för resultatutvärdering för 2023. Styrelsen har också godkänt de förslag som presenterats av nämnden för resultatutvärdering för 2023.

**IT**

Vår verksamhet är i stort sett i linje med den budget som godkändes vid senaste styrelse mötet. Det betyder att vi har ett bra underlag för att kunna genomföra verksamheten och för att kunna hantera eventuella förändringar som kan komma under året.

**Marknad/IT**


Styrelsen har godkänt de förslag som presenterats av nämnden för resultatutvärdering för 2023. Styrelsen har också godkänt de förslag som presenterats av nämnden för resultatutvärdering för 2023.

Lena Pålsson, TT VD / Fastighetsförvaltningschef

Ordförande i styrelsen

25

**§ 5.8 Information från revisorens**



26

**§6 Beslutsärenden**


- 6.1 Bankärenden
- 6.2 Ombyggnation Jämskärla
- 6.3 Beslut refinansiering lån



27

**§7 Övriga frågor**

- Övriga frågor



28

*[Handwritten signature]* 7

§8 Nästa sammanträde

Fredag 15 december 2023 kl 13.00  
IT Living



29



30

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. All'.