



## Protokoll styrelsemöte Olofströmshus AB

**Datum:** 2024-12-13 kl. 13:00-15:00

**Nr.** 2024-6

**Plats:**

Solgården, Ådalsvägen 1, Olofström

**Deltagare:**

### Beslutande

Kjell Olofsson, ordf  
Thomas Eriksson  
Richard Olofsson  
Kent Kullman  
Marianne Lundström  
**Suppleanter**

### Övriga

Lisa Palmkvist VD  
Emma Börjesson §5.4–5.5  
Alija Balta §5.3  
Helen Gunnarsson §5.1  
Linda Eriksson §5.2

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.

### § 4 Föregående protokoll

Föregående protokoll godkändes.

### § 5 Rapporter

#### 5.1 Marknad

Marknad- & IT-chef redovisade rapport.  
Styrelsen godkände rapporten.

#### 5.2 Personal och hållbarhet

HR- & miljöchef redovisade rapport.  
Styrelsen godkände rapporten.

#### 5.3 Investeringar och pågående projekt

Fastighetschef redovisade rapport.  
Styrelsen godkände rapporten.



#### 5.4 Ekonomi

Ekonomichefen redovisade rapport.  
Styrelsen godkände rapporten.

#### 5.5 Likviditet och upplåning

Ekonomichefen redovisade rapport.  
Styrelsen godkände rapporten.

#### 5.6 Övriga rapporter

Ordförande och VD redovisade rapport.  
Styrelsen godkände rapporten.

#### 5.7 Ev. information från revisorer

Ingen information från närvarande revisorer.

### §6 Beslutsärende

#### 6.1 Budget 2025, se bilaga

Styrelsen beslutar **att** godkänna budget för 2025.

#### 6.2 Investeringsprojekt 2025, se bilaga.

Styrelsen beslutar **att** godkänna investeringsprojekt för 2025.

#### 6.3 Uppdaterad intern kontrollplan, se bilaga.

Styrelsen beslutar **att** godkänna kontrollplanen för 2025.

#### 6.4 Firmateckning, se bilaga.

Styrelsen beslutar **att** godkänna förslaget om firmateckning.

### § 7 Övriga frågor

Inga övriga frågor.

### § 8 Nästa sammanträde

Fredag 25 februari kl 13.00, Solgården, Ådalsvägen 1.

### § 9 Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för visat intresse.

#### Vid protokollet

Justeras

.....  
Kjell Olofsson – 2024-12-13

  
.....  
Emma Börjesson – 2024-12-13

  
.....  
Thomas Eriksson - 2024-12-13



Olofström 2024-12-02

Styrelsen

## Budget 2025

Budgeten 2025 är Olofströmshus ekonomiska plan som visar hur mycket bolaget som helhet har att förfoga över samt fördela under 2025.

Under de senaste åren har vi mött ökade kostnader, främst gällande taxekostnader vilket fortsätter även 2025. Likväl fortsätter vår snittränta att stiga vilket medför ökade kostnader även där.

Det innebär således ett lågt budgeterat resultat för 2025.

### Förslag till beslut:

att godkänna budgeten för 2025.

Lisa Palmkvist

Olofströmshus AB

	Budget 2025	Budget 2024	Utfall 2023 december
<b>INTÅKTER, klass 3</b>			
Bruttohyror	163 707	156 915	150 469
Hysesbortfall bostäder	-2 152	-2 231	-1 453
Hysesbortfall övrigt	-3 725	-2 525	-1 630
Rabatter/avdrag	-2 633	-3 155	-2 684
Övriga intäkter	6 730	4 674	8 144
<b>SUMMA INTÅKTER</b>	<b>161 927</b>	<b>153 678</b>	<b>152 846</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER klass 4</b>			
Inre och yttre skötsel	-3 805	-3 425	-4 192
Rep & UH	-14 550	-14 600	-17 361
Taxebundna kostnader & Uppvärmning	-48 515	-43 220	-38 748
Försäkring	-1 280	-1 300	-1 253
Bevakning	-700	-650	-787
Arrende	-62	-40	-33
Hyresgästmedel	-600	-550	-435
Hyresgästlokaler	0	-10	-1
Lokalhyra	-300	-300	-284
Kabel-Tv	-2 600	-2 250	-2 053
Fastighetsskatt	-2 800	-2 800	-2 482
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-75 212</b>	<b>-69 145</b>	<b>-67 629</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER klass 5-6</b>			
Lokalkostnader	-2 075	-1 840	-1 675
Hyra/leasing	-250	-300	-326
Material	-2 700	-2 575	-1 698
Rep & UH maskiner och inventarier	-60	-50	-30
Fordon	-1 300	-1 350	-1 465
Reklam & PR	-360	-405	-262
Kontorsmaterial, Tele & Post, Datakommunikation	-700	-785	-792
Juridiska kostnader hyresgäster samt nerskrivningar	-350	-820	-893
Datakonsulter och dataavtal	-1 900	-1 900	-3 385
Advokater, Revisorer och Konsulter	-835	-1 020	-966
Övrigt	-640	-740	-1 200
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-11 170</b>	<b>-11 785</b>	<b>-12 692</b>
<b>PERSONALKOSTNADER, klass 7</b>			
Löner	-23 120	-24 925	-22 019
Lönebidrag	860	900	892
Kostnadsersättningar och förmåner	-605	-530	-505
Sociala kostnader	-10 848	-12 252	-11 379
Övriga personalkostnader	-475	-615	-657
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-34 188</b>	<b>-37 422</b>	<b>-33 668</b>
<b>AVSKRIVNINGAR, klass 7</b>			
Avskrivning byggnader	-20 000	-18 500	-17 347
Avskrivning förbättringsutgift annans fastighet	-165	-165	-164
Avskrivning markanläggningar	-615	-600	-602
Avskrivning maskiner och inventarier	-2 298	-1 888	-2 097
Nedskrivning byggnader & Mark			-36 490
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-23 078</b>	<b>-21 153</b>	<b>-56 700</b>
<b>FINANSIELLA POSTER, klass 8</b>			
Ränteintäkter	500	500	1 863
Borgensavgift	-3 800	-3 000	-2 524
Räntekostnader	-13 900	-10 500	-7 048
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-17 200</b>	<b>-13 000</b>	<b>-7 709</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 080</b>	<b>1 173</b>	<b>-25 552</b>
			10 101
<b>RESULTAT efter omfördelning</b>	<b>1 080</b>	<b>1 173</b>	<b>-15 454</b>

IE  
col



Olofström 2024-12-02

Styrelsen

## Investeringsprojekt 2025

Olofströmshus fastighetsbestånd består till största delen av äldre fastigheter som kräver ett aktivt underhåll. Löpande underhåll sker årligen med framtagna underhållsplaner, fysiska inventeringar och erfarenheter som grund. Justering av nämnda projekt kan förekomma om behov av omprioritering uppstår. Budgetramen skall hållas.

### Förslag till beslut:

att godkänna ramen för investeringsprojekten för 2025.

Lisa Palmkvist

Olofströmshus AB

1E

2025 INVESTERINGSPROJEKT		2025
Fastighet	Beskrivning av åtgärd	Budget exkl. moms
P Thomassonsv 3 A-C, J.F Andersson 2, Öllersväg 2	Ny Vent. lösning inkl uc samt kulvert	2 800 000 kr
Ö Storgatan 59 - Holjebäck	Ombyggnad styr.	120 000 kr
	Modernisering 2 hissar	800 000 kr
Topeliusvägen 8 - (6 lägenheter)	Stamrening (6 av 18 lgh totalt. Total budget 4,5 milj kr	1 600 000 kr
Rösjövägen 8 - Brännargården	Isolering solvärme & byta växlare	150 000 kr
	Energibesparingsprojekt, Vatten	250 000 kr
	Energibesparingsprojekt, Belysning	500 000 kr
Västra Storgatan 13	Byte av tak, fönster och lägenhetsdörrar. Renovering av balkonger	3 000 000 kr
Himmelsberget	Glasvägg/Block	420 000 kr
Ö Storgatan 59 // Holjebäck	Tak över 12 balkonger/Entréer	650 000 kr
Topeliusvägen	Garage	130 000 kr
Ekerydsplan 1-3	Ny Krets, borttagning molucker	500 000 kr
Rösjövägen 8 - Brännargården	Läckage kulvert (samarbete med Regionen)	700 000 kr
Nedre Brogatan 1 A-C inkl lokaler	Stamrening	6 000 000 kr
Ådalsvägen 2-6	Ombyggnad styr & växlare	580 000 kr
Järgatan 34 - Lönnens förskola/Fritids	Ombyggnad lokal till lägenhet inkl ysonod. i fasth.	2 000 000 kr
Vilboksvägen 1 - Västrålid	Projektering	200 000 kr
Ö storgatan 35	Nytt papptak	350 000 kr
Vilboksvägen & Järgatan	Cylinderbyte + RCO	300 000 kr
Frödingvägen	Cylinderbyte RCO	750 000 kr
		21 800 000 kr

1E  
ad



Olofström 2024-12-02

Styrelsen

## Internkontrollplan

Olofströmshus AB arbetar årligen med internkontroll för kvalitetsgranskning av verksamheten.

### Förslag till beslut:

att godkänna kontrollplanen för 2025.

Lisa Palmkvist

Olofströmshus AB

1E

**Bolag: Olofströmshus AB**

**År: 2025**

VAD?		VARFÖR?			HUR?			VEM?		RESULTAT
Process Vilken process som ska kontrolleras.	Kontrollmoment Den specifika delen i processen som ska undersökas.	Risikbedömning Hur sannolikt det är att fel ska uppstå i den specifika delen i processen.	Konsekvensbedömning Hur allvarigt det är om fel uppstår i den specifika delen i processen.	Kontrollmetod Vald metod för kontrollmomentet.	Frekvens Hur ofta kontrollmomentet kommer undersökas.	Kontrollansvarig funktion	Väsentlig avvikelse			
Löneprocessen	Att upprättat körschema för lönekörning fungerar	<input type="checkbox"/> Mycket sannolikt <input type="checkbox"/> Sannolikt <input type="checkbox"/> Möjligt <input checked="" type="checkbox"/> Mindre sannolikt <input type="checkbox"/> Osannolikt	<input type="checkbox"/> Mycket allvarigt <input checked="" type="checkbox"/> Allvarigt <input type="checkbox"/> Kännbart <input type="checkbox"/> Lindrigt <input type="checkbox"/> Försumbart	<input checked="" type="checkbox"/> Stickprov <input type="checkbox"/> Mätning under viss tid <input type="checkbox"/> Urval av visst material <input type="checkbox"/> Annat:	Delår och Helår	HR	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej			
Pension	Säkerställa att rutin för rapportering av löner till FORA fungerar korrekt	<input type="checkbox"/> Mycket sannolikt <input type="checkbox"/> Sannolikt <input checked="" type="checkbox"/> Möjligt <input type="checkbox"/> Mindre sannolikt <input type="checkbox"/> Osannolikt	<input type="checkbox"/> Mycket allvarig <input type="checkbox"/> Allvarig <input checked="" type="checkbox"/> Kännbar <input type="checkbox"/> Lindrig <input type="checkbox"/> Försumbar	<input type="checkbox"/> Stickprov <input type="checkbox"/> Mätning under viss tid <input type="checkbox"/> Urval av visst material <input type="checkbox"/> Annat:	Delår och Helår	HR	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej			
Följsamhet av attestordning	Att gällande attestrutiner efterföljs	<input type="checkbox"/> Mycket sannolikt <input type="checkbox"/> Sannolikt <input type="checkbox"/> Möjligt <input type="checkbox"/> Mindre sannolikt <input checked="" type="checkbox"/> Osannolikt	<input checked="" type="checkbox"/> Mycket allvarig <input type="checkbox"/> Allvarig <input type="checkbox"/> Kännbar <input type="checkbox"/> Lindrig <input type="checkbox"/> Försumbar	<input checked="" type="checkbox"/> Stickprov <input type="checkbox"/> Mätning under viss tid <input type="checkbox"/> Urval av visst material <input type="checkbox"/> Annat:	Delår och Helår	Ekonomi	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej			

*Handwritten signature*



VAD?		VARFÖR?			HUR?			VEM?		RESULTAT
Process Vilken process som ska kontrolleras.	Kontrollmoment Den specifika delen i processen som ska undersökas.	Risikbedömning Hur sannolikt det är att fel ska uppstå i den specifika delen i processen.	Konsekvensbedömning Hur allvarigt det är om fel uppstår i den specifika delen i processen.	Kontrollmetod Vald metod för kontrollmomentet.	Frekvens Hur ofta kontrollmomentet kommer undersökas.	Kontroll-ansvarig funktion	Väsentlig avvikelse			
Stoppade lägenheter	Att info när uthyrningsavdelningen i tid så flödet med uthyrningsprocess flyter på och onödiga vakanser kan undvikas	<input type="checkbox"/> Mycket sannolikt <input checked="" type="checkbox"/> Sannolikt <input type="checkbox"/> Möjligt <input type="checkbox"/> Mindre sannolikt <input type="checkbox"/> Osannolikt	<input type="checkbox"/> Mycket allvarlig <input checked="" type="checkbox"/> Allvarlig <input type="checkbox"/> Kännbar <input type="checkbox"/> Lindrig <input type="checkbox"/> Försumbar	<input type="checkbox"/> Stickprov <input type="checkbox"/> Mätning under viss tid <input checked="" type="checkbox"/> Urval av visst material <input type="checkbox"/> Annat:	Månadsvis	Marknad	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej			
Serviceanmälan -avrapportering från externa Entreprenörer	Kontrollera att ordrar är avrapporterade av handläggaren på OHAB	<input type="checkbox"/> Mycket sannolikt <input type="checkbox"/> Sannolikt <input checked="" type="checkbox"/> Möjligt <input type="checkbox"/> Mindre sannolikt <input type="checkbox"/> Osannolikt	<input type="checkbox"/> Mycket allvarlig <input type="checkbox"/> Allvarlig <input type="checkbox"/> Kännbar <input checked="" type="checkbox"/> Lindrig <input type="checkbox"/> Försumbar	<input checked="" type="checkbox"/> Stickprov <input type="checkbox"/> Mätning under viss tid <input type="checkbox"/> Urval av visst material <input type="checkbox"/> Annat:	Delår och Helår	Marknad & Fastighet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej			
HLU, utförande av arbete stämmer överens med beställning	Kontroll att utfört arbete stämmer överens med beställning	<input type="checkbox"/> Mycket sannolikt <input type="checkbox"/> Sannolikt <input checked="" type="checkbox"/> Möjligt <input type="checkbox"/> Mindre sannolikt <input type="checkbox"/> Osannolikt	<input type="checkbox"/> Mycket allvarlig <input type="checkbox"/> Allvarlig <input checked="" type="checkbox"/> Kännbar <input type="checkbox"/> Lindrig <input type="checkbox"/> Försumbar	<input checked="" type="checkbox"/> Stickprov <input type="checkbox"/> Mätning under viss tid <input type="checkbox"/> Urval av visst material <input type="checkbox"/> Annat:	Delår och Helår	Ekonomi och Fastighet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej			

AE  




Olofström 2024-12-02

Styrelsen

## Firmateckning mm

För att förenkla vid eventuell nyanställning och/eller byte av VD underlättar det om vederbörande inte anges vid namn utan i stället vid sin yrkesroll. Vi föreslår därför att beslut om firmateckning uppdateras.

### Förslag till beslut:

**att** firman tecknas av styrelsen,

**att** firman tecknas två i förening av ledamöterna eller en av dem i förening med verkställande direktör

**att** verkställande direktören har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder

Lisa Palmkvist, VD  
Olofströmshus AB

1E  
CA