

Plats och Tid: AB Bostäders Konferensrum

2017-05-09 kl. 14:00 – 16:45

Marita Bengtsson
Pär Johnson
Lena Blomgren
Christer Karlsson
Lennart Svensson
Bertil Arvidsson
Jerry Nyberg

Deltagande
Suppleanter: Eva Lager
Jan Söderlund
Stefan Amidzic
Bertil Bertilsson
Tomas Lidberg

Deltagande
personalrepr.: Anders Krantz, pers repr. Unionen
Björn Nordström, pers repr. Fastighetsanställda

Övriga
deltagare: Per Alexanderson, VD
Peter Johansson, Ek chef
Malin Gustafsson, Marknadschef Paragraf 18

Underskrifter

Sekreterare: 
Peter Johansson Paragrafer 15-23

Ordförande: 
Marita Bengtsson

Justerande: 
Jerry Nyberg

§ 15 Justerare

Till att justera dagens protokoll valdes Jerry Nyberg.

§ 16 VD byte

Styrelseordförande informerade med anledning av att bolagets VD slutar 1/10 och arbetet med en ersättare. Styrelsen diskuterade i enrum.

§ 17 Föregående protokoll

Föregående möte var den 21 mars. I protokollet under §11:J Entré Syd justeras benämningen "konsortieavtal" till "avsiktsförklaring".

§ 18 Marknad

A) Vakanser

Malin Gustafsson informerade om vad som händer på hyresmarknaden. Inga lediga lägenheter i nuläget som står för omgående uthyrning. På nyproduktionen i Vinninga finns två 3:or kvar för uthyrning till den 1/7. I styrelsen fanns önskemål om att komplettera med en uppställning per boendekategori till nästa möte.

Nu finns det fyra lediga lokaler för uthyrning omgående eller senare under året. Flera nya potentiella lokalhyresgäster finns som utvärderas och förhandling pågår. Det viktiga är att hitta en långsiktig och bra lösning där den nya verksamheten passar in i fastigheten och området.

Malin informerade också om bolagets 75-års jubileum den 2 september. Nu finns en aktivitetsplan som presenterades. De styrelseledamöter som har möjlighet uppmanades att delta denna dag. En årsarbetsplan över allmänna aktiviteter och sociala aktiviteter visades.

Informationen lades till handlingarna

Bilaga 1, 2, 3

§ 19 Ekonomi

A) Månadsresultat april 2017

Peter Johansson redovisade rapporten för april månad 2017. Resultatet per 2017-04-30 uppgår till 12 mkr för AB Bostäder i Lidköping AB. Omsättningen har ökat med 2,2 mkr mot april 2015, varav 0,4 mkr kommer från den årliga hyresförhandlingen.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bokförda räntekostnader minskar trots att nyupplåningen ökat med 200 mkr sedan april 2015. Snitträntan per 30 april är 1,78% (2,23%).

Informationen lades till handlingarna

Bilaga 4

B) Transaktionsutredningen

Transaktionsutredningen (Fastighetsutredningen) är nu ute på remiss för att lagförslaget ska gå igenom den 1 juli 2018. Utredaren vill sänka avgiften för stämpelskatt från 4,25 % till 2 % och samtidigt ta bort fördelen med att sälja fastigheter i bolagsform för att undvika stämpelskatt och reavinstbeskattning.

Bilaga 5

§ 20 Entré Syd

Per Alexanderson tog upp frågan om den radiointervju i P4 Skaraborg där styrelsens ledamot Lennart Svensson intervjuades om Entré Syd

Ordföranden och flera ledamöter är oroliga för att intervjun kan ha skadat företagets och styrelsens förtroende.

Styrelsen beslutar, enhälligt ställa sig bakom den av fullmäktige antagna avsiktsförklaring gällande Entré Syd och även den sekretess som gäller för styrelseledamöter i ett aktiebolag.

Styrelsen beslutade också att ge VD i uppdrag att via branschorganet SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsaktiebolag), utreda hur man som styrelseledamot får och kan agera i sin roll.

§ 21 Lägesrapporter

Fastighetsprojekt, pågående & planerade

Per Alexanderson uppdaterade styrelsen i pågående och planerade projekt.

Pågående projekt:

A) Valhall 8 – Skattehuset & Åklagarhuset

Per Alexanderson informerade om att ombyggnationen av det tidigare skattehuset till lägenheter nu påbörjats och beräknas vara klart för inflyttning till den 1 februari 2018. I det tidigare åklagarhuset kommer ombyggnad för nya kontor till polisen påbörjas redan under maj.

Informationen lades till handlingarna

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

B) Tömmen

Per Alexanderson informerade om att markarbetet nu är igång på Tömmen för att färdigställa gräsytor, planteringar och gångstigar. Förrådsbyggnaderna som nu står klara har byggts i ett socialt projekt med boende, arbetsförmedlingen och Artigs Bygg. En av de boende har nu praktik på ett annat bostadsområde inom vårt bestånd.

Informationen lades till handlingarna

C) Vinninga

Per Alexanderson informerade om projektstatus för trygghetsboendet i Vinninga etapp 1 omfattande 10 lägenheter. Detaljplan medger ej fler lägenheter på den aktuella fastigheten i nuläget.

Informationen lades till handlingarna

D) Lidåker

VD redovisade om läget kring projektet och den uppdaterade tidsplanen. Hyran är under förhandling med Hyresgästföreningen. Det statliga investeringsstödet medger inte en differentierad hyra för olika våningsplan. Detta gör att det tidigare förslaget som gynnade en bredare marknadsgrupp med en lägre hyresnivå på mindre attraktiva våningar nu ändras så att samtliga hyresnivåer blir samma i hela huset. Stödet till trygghetslägenheterna berörs ej då reglerna för stöd till äldreboende inte har en takhyra. Där ligger den tidigare differentiering kvar mellan våningarna.

Förskolan på Lidåker är snart färdigställd och överlämnas den 1 juli 2017.

Styrelsen beslutade att stå bakom redovisat förslag på hyresnivå för Lidåker.

E) ROT 4

Rot-renoveringen med stambyte och nya badrum samt kök löper på i etapp 2 på Vallgatan. Efter en del personalförändringar hos byggtreprenören har både kvalitet och tidsplan försämrats. Arbete pågår för att rätta till dessa brister.

När centrum är klart kommer stambytena inom ROT att flytta vidare till etapp 3 på Solhagsvägen.

Informationen lades till handlingarna

Planerade projekt:**F) Valkyrian 2/Bifrost 4**

På Valkyrian 2 och Bifrost 4 ska nya lägenheter byggas. Upphandling av dessa entreprenader kommer publiceras under denna vecka. De första två lägenheterna på Valkyrian byggs med redan ramupphandlade entreprenörer.

Informationen lades till handlingarna

G) Byggnad för särskilda behov

En ny byggnad för särskilda boende genom Social & Arbetsmarknadsförvaltningen planeras. En avsiktsförklaring är tecknad med Social & Arbetsmarknadsförvaltningen om att utröna möjligheterna i att möta upp behovet. Boendet ska vara bemannat hela dygnet. Projekteras nu för beslut under hösten 2017.

Informationen lades till handlingarna.

H) Nya projekt

Per Alexanderson informerade styrelsen om nuläget för den fastighet som han vid förra styrelsemöte den 21/3 fick mandat att inleda förhandling om eventuellt köp av.

Styrelsen beslutade att ge Per Alexanderson mandat att gå vidare med en avsiktsförklaring av köp enligt tidigare redovisad kalkyl och investeringsnivå.

§ 22 Ägaren

A) Samordnad fastighetsförvaltning

Per Alexanderson informerade om kommunens arbete med att utöka samordningen inom fastighetsförvaltningarna. Målet är att varje verksamhet och bolag ska göra det de är mest lämpade för. Om en hyresgäst har ett stadigvarande boende med personligt hyresavtal passar detta in på AB Bostäders uppdrag inom kommunen. Arbetet fortgår inom en arbetsgrupp för att längre fram presentera ett förslag för kommunfullmäktige.

Informationen lades till handlingarna

B) Östhaga

Per Alexanderson informerade om planerna på ett nytt demensboende på Östhaga. Då de boende får ett stadigvarande boende med personliga hyresavtal kan uppdraget hamna hos AB Bostäder. Inga beslut tagna ännu i denna fråga.

Informationen lades till handlingarna

C) Ny avfallshantering

Per Alexanderson informerade om planerna på att delta som pilot i ett avfallprojekt för att pröva hanteringen inom två av våra områden. Avfallstaxan kommer också att anpassas för att bli mer rättvis mellan landet och centrumboende. Kommunen aviserar större höjningar inom taxan för både avfall och VA de närmast kommande åren.

Informationen lades till handlingarna

D) Förändrade ägardirektiv & bolagsordning

Per Alexanderson informerade om att den tidigare föreslagna bolagsordningen och ägardirektivet nu antagits av fullmäktige i samband med bolagstämman den 20 april.

Informationen lades till handlingarna

§ 23 Organisation

A) Personal

Per Alexanderson informerade om att bolaget anställt en ekonom och idag även en driftstekniker.

Informationen lades till handlingarna.

§ 24 Övriga frågor

A) Styrelsens arbetsordning & VD Instruktion

Per Alexanderson informerade om att lekmanne-revisorerna vill att vi uppdaterar styrelsens arbetsordning och VD instruktionen.

Styrelsen beslutade att uppdatera och ta fram ett förslag under 2017.

B) Styrelseutvärdering

Peter Johansson informerade om enkäten för Styrelse- och VD utvärdering 2016. Enkäten delades ut och svar återlämnas anonymt till nästa möte varefter en rapport sammanställs. De som inte var närvarande får enkäten med post.

Informationen lades till handlingarna.

C) Affärsplan för 2019-2022

Per Alexanderson informerade om att under hösten 2017 kommer arbetet med ny affärsplan för perioden 2019-2022 att startas upp.

Styrelsen beslutade att preliminärt planera in detta till september 2017.

D) Studieresa

Ordförande föreslog styrelsen att planera in en ny studieresa under hösten 2017. Syftet med resan ska vara att titta på ny teknik i lägenheter och nya lösningar för hållbart byggande.

Styrelsen beslutade att låta bolaget ta fram ett förslag för detta.

Nästa ordinarie möte är den 5 juni.

Mötet avslutades

