

Plats och Tid: AB Bostäders Konferensrum

2018-02-19 kl. 13:40 – 16:30

Marita Bengtsson
Pär Johnson
Lena Blomgren
Christer Karlsson
Lennart Svensson
Bertil Arvidsson
Jan Söderlund

Deltagande
Suppleanter: Tomas Lidberg
Carl-Åke Sjöqvist

Deltagande
personalrepr.: Anders Krantz, pers repr. Unionen

Övriga
deltagare: Karl Alexanderson, VD
Peter Johansson, Ek chef
Malin Gustafsson, Marknadschef
Jimmy Andrén, Driftschef

Paragraf 4, 8 A-B
Paragraf 4, 8 A-B

Underskrifter

Sekreterare:

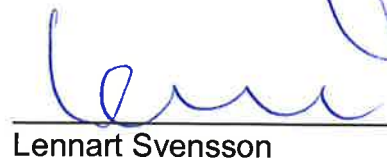

Peter Johansson

Paragrafer 1-9

Ordförande:


Marita Bengtsson

Justerande:


Lennart Svensson

§ 1 Justerare

Lennart Svensson valdes till att justera dagens protokoll.

§ 2 Föregående protokoll

Styrelsen beslutade att godkänna föregående protokoll.

§ 3 Jäv

Ingen styrelseledamot anmälde jäv för ärende på detta möte.

§ 4 Marknad

A) Lägesrapport lägenheter & lokaler, Se Bilaga 1,2

Markanschef Malin Gustafsson informerade om bolagets uthyressituation och marknad. Vi har fortsatt väldigt få lägenhetsvakanser. Av nyproducerade lägenheter är det bara två trygghetslägenheter i Vinninga och en studentlägenheter på Vinbergsgatan som inte är uthyrda.

Bolaget har fortsatt ett antal outhyrda lokaler och marknaden är något svag. I dagsläget finns tre lokaler för uthyrning och det förs dialog med några nya intressenter sedan föregående möte. Beträffande kv. Bele har VD ansökt om planändring för att möjliggöra bostäder, samt också beställt en extern värdering av fastigheten som helhet.

B) Nya lägenheter status och marknadsföring

På Lidåker finns kontraktförslag på samtliga lägenheter förutom några av trygghetslägenheterna och vi är mycket nöjda med intresset. Visning av Lidåker separat för styrelsen och för allmänheten planeras att genomföras i juni.

Bolaget hade under 2017 en extern omsättning på 385 lägenheter och av dessa är det 81 hushåll som flyttat in till Lidköpings kommun och 52 hushåll är helt nya på bostadsmarknaden och har flyttat från föräldrahemmet.

Informationen lades till handlingarna.

C) Rapport förturshantering, Se Bilaga 3

Marknadschef redovisade antalet sökanden som under 2017 sökte lägenhet hos oss enligt våra förtursregler. Inför 2018 kommer ansökningarna att öka men enligt aktuellt regelverk kan förtur till lägenhet bara vara aktuell i mån av tillgång. Marknadschef anser att våra förtursregler är tillämpbara och möjliggör en viss flexibilitet, varför behov av förändringar inte är nödvändiga.

Styrelsen beslutade att behålla nuvarande förturshantering.



D) Nöjd kundundersökning (NKI)

NKI kommer genomföras med en löpande undersökningsmetod. Detta ska ge snabbare resultat och möjlighet till snabbare åtgärder från bolagets sida.

Informationen lades till handlingarna.

§ 5 Ekonomi

A) Resultat Årsresultat 2017, Se Bilaga 4

Peter Johansson redovisade rapporten för helåret 2017. Omsättningen har ökat med 13,5 mkr jämfört helåret 2016, varav 1,1 mkr härrör från den årliga hyreshöjningen. Intäkter från tillkommande lägenheter bidrar till den ökade omsättningen med 5,9 mkr och nya lokaler med 4,8 mkr. Driftskostnaden, exkluderat taxor, har samtidigt ökat med 0,5 mkr jämfört med samma period 2016. Avgifter/taxorna för mediaförsörjning och avfallshantering har ökat med 1,8 mkr. Normalårskorrigerad energiförbrukning av fjärrvärme har minskat med ca 1 % fram till december jämfört med år 2016. Elförbrukningen har minskat med 3,8 % jämfört med 2016.

Finanskostnaderna jämfört med 2016 har endast ökat med kostnaden för lösen av ett derivat. Samtidigt har lånevolym utökats med 277 mkr sedan 1 januari 2017. Den momentana snitträntan ligger på 0,28 % exklusive kommunala avgifter och räntebindande derivat och inklusive dessa kostnader blir den momentana snitträntan 0,86 % per 31/12.

VD och Ekonomichef gick igenom verksamhetsberättelse och ekonomiredovisning från helåret 2017.

Styrelsen beslutade att godkänna verksamhetsberättelse för år 2017, samt den föreslagna utdelningen på 60 400 kr till ägaren. Styrelsen fastställde den redovisade resultat och balansräkningen och beslutade att balansera årets resultat på 24 254 261 kr i ny räkning reducerat med den beslutade utdelningen.

B) Verksamhetsrapport för år 2017

Kommunen har begärt en verksamhetsrapport från bolagen och ekonomichef har gjort denna enligt utskickade anvisningar.

Styrelsen beslutade att godkänna verksamhetsrapport för år 2017 (Bilaga 5) och delge denna för kommunstyrelsen.

C) Bolagsstyrningsrapport

Enligt kommunens företagspolicy ska bolagen lämna en bolagsstyrningsrapport till kommunstyrelsen. Bolagsstyrningsrapporten ska redovisa styrelsens arbete och efterlevnad av regelverk och ägardirektiv. VD gick igenom förslag till rapport på mötet och justerade enligt styrelsen anvisningar.

Styrelsen beslutar godkänna Bolagsstyrningsrapport för år 2017(Bilaga 6) och delge denna för kommunstyrelsen.

§ 6 Lägesrapporter**Pågående projekt:**

VD informerade enligt nedan om pågående projekt.

ROT 4-6:	Stakegatan 3 och 19 påbörjat och ska vara klara till semestern 2018.
Valkyrian(G:a Stern):	Löper på bra. Inflyttning av lägenheter i juni 2018.
Valkyrian övrigt;	Utvecklas mer efter projekten Bifrost och Karpen
Ottar:	Inspektioner pågår för beslut om insatser/åtgärder.
Kontorets lokaler:	Byggnation pågår!
G:a Skattehuset:	Några fuktproblem påverkar inflyttning av några lägenheter.
Lidåker:	Rullar på bra.

Planerade projekt:**A) Sjölunda Äng**

VD informerade om att förvaltningen Vård o Omsorg vill hyra en gruppbostad med 8 lägenheter. Om vår partner får ihop kalkylen är inriktningen att vi ska genomföra projektet.

B) Entré Syd

Enligt uppgift från samhällsbyggnad ska detaljplan komma ut på samråd under april. Kommunen kommer bereda frågan om parkeringshantering för hela staden.

C) Kv Laken

VD har föreslagit fastighetsägaren en minskad köpeskilling med 1 mkr, men att dela på ev. bidrag för marksanering.

Styrelsen beslutade stå fast vid av VD föreslagen avtalsförändring.

D) Bifrost

VD förklarade att det kan vara svårt att få del av statens investeringsbidrag för trygghetsbostäder, men det är värt att försöka. VD har ett inplanerat möte med VoO den 9/3 om plan 1. Kalkyl ska uppdateras av entreprenören och bygglov ska sökas.

Styrelsen beslutade att samtliga lägenheter ska byggas som trygghetsbostäder.

E) Karpen 12

VD informerade om att SoA fick ett förslag på hyresavtal före julhelgerna. Slutligt ställningstagande ska tas av SoA i början av mars. Kalkyl ska uppdateras av samarbetspartner.

Styrelsen beslutade att godkänna förevisad investeringskalkyl och ge VD i uppdrag jobba vidare mot Fas 2 under förutsättning att SoA skriver på ett hyresavtal.

F) Lovene

Bolaget har fått erbjudande på att köpa ett markstycke i Lovene. Efterfrågan på lägenheter här är tveksam, men de faktiska förutsättningarna för byggnation är goda. Till rätt pris kan en markaffär vara motiverad.

Styrelsen beslutade att VD får fortsätta förhandlingen med markägare och återkomma med beslutsunderlag.

§ 7 Samordnad fastighetsförvaltning

VD för dialog med tjänstemän på kommunen. Kommunen äger frågan. I dagsläget ser det mycket tveksamt ut om det ska komma att bli aktuellt med några fastighetsaffärer.

Informationen lades till handlingarna.

§ 8 Organisation

A) Personal

Driftschef Jimmy Andrén presenterade vad han och driftsavdelningens uppgifter. Uppdraget är i grunden att minimera driftsstörningar och se till att hyresgästerna trivs och snabbt får hjälp vid behov. Organisationen är uppdelad i tre distrikt och på dessa finns 4-5 skötselområden. Utvecklingen går mot att mer tid läggs på bosociala frågor som tar tid i anspråk från andra skötselfrågor.



B) Vägglöss

Vägglöss är en fråga som tar mer tid i anspråk. Driftchefen informerade om problemet och hur bolaget jobbar med frågan. Under förra året hade ca 1 % av vårt bestånd fått någon åtgärdsinsats med anledning av vägglöss.

C) Sjukfrånvaro

VD rapporterade om att bolaget har en mycket låg sjukfrånvaro. Sjukfrånvaron uppgick till 2,08% för helåret 2017 (inklusive långtidssjukfrånvaro). En långtidssjukskriven är nu åter i ordinarie heltidstjänst, vilket är väldigt positivt.

§ 9 Övriga frågor**A) Utveckling styrelsearbetet**

VD redovisade förslag till förbättringsåtgärder (Bilaga 7) med utgångspunkt från styrelseutvärderingar. Informationsutbyte och förutsättningar för beslut var i fokus. Styrelsen förde en öppen och konstruktiv diskussion om egna upplevelser och möjligheter till förbättringar.

Styrelsen beslutade ställa sig bakom de förbättringar som VD föreslagit och att ledamöter själva bidrar till en positiv utveckling.

B) Öppna visningar

Marknadschef planerar att genomföra öppen visning på Vinninga trygghetsbostäder i april och på Lidåker i juni.

C) Kommundelsråd

VD kommer medverka på kommundelsråd i Vinninga 21/3.

D) Affärsplan 2019-2023

VD kommer återkomma med plan för slutförande av det arbete som påbörjades under hösten 2017.

Nästa ordinarie möte är den 13 mars.

Mötet avslutades

