

Plats och Tid: AB Bostäders Konferensrum

2019-02-19 kl. 13:45 – 16:20

Marita Bengtsson, Ordf.
Christer Karlsson
Lena Blomgren
Lennart Svensson
Bertil Arvidsson
Jerry Nyberg
Eva Lager

Deltagande
Suppleanter: Tomas Lidberg
Stefan Amidzic
Carl-Åke Sjöqvist

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

Övriga
deltagare: Karl Alexanderson, VD
Peter Johansson, Ek chef
Christian Frick, Fastighetschef
Malin Gustavsson, Marknadschef

Underskrifter

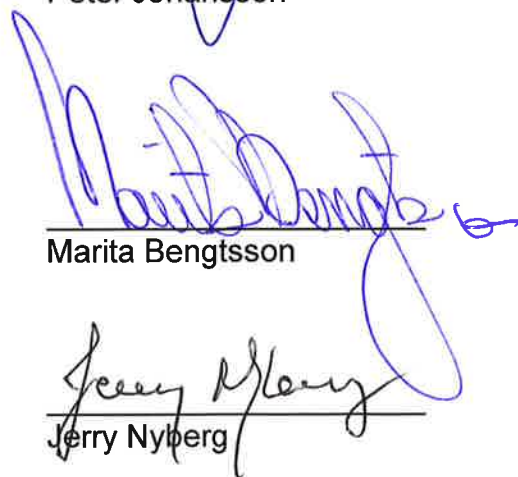
Sekreterare:



Peter Johansson

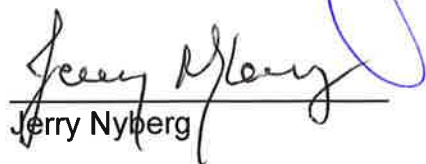
Paragrafer 1-9

Ordförande:




Marita Bengtsson

Justerande:



Jerry Nyberg



Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

§ 1 Justerare

Jerry Nyberg 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, 3.*

Marknadschefen informerade om bolagets uthyressituation och marknad. Första februari uppgick bolagets lägenhetsbestånd till 2 442 lägenheter och av dessa var en ledig för omgående uthyrning. Under perioden januari har 25 nya lägenheter blivit uppsagda och tillgängliga för nya hyresgäster i april, vilket ger en flyttsättning på 11,3% för 2019. Varje månad har vi en omflyttning på ca 23 lägenheter i hela vårt bestånd. Många boende på kv. Tömmen har nu tillräckligt med köpoäng för annat boende hos oss eller har hittat annat boende, vilket gör att omflyttningen där är hög. Avseende lokaler finns det i dagsläget fyra lediga. Ett arbete med att ställa om till bostäder i dessa lokaler pågår.

Vår webbsida har haft över en halv miljon sidvisningar under 2018 och av dessa är 60 000 unika besökare.

VD visar fakta i en översiktlig redovisning från en undersökning som SCB gjort på de som bor i våra fastigheter. I undersökningen som omfattade 2 238 lgh, var det 4070 personer som var mantalsskrivna hos oss. Vi har ökat med 11 % boende på fyra år och befolkningstätheten på Margretelund har ökat med 14 % utan att vi skapat fler bostäder där. I 57 % av våra lägenheter bor det en person och vi har hela 820 barn i våra områden. Vi har fler boende som är 20-35 år, många med låg disponibel inkomst, få med hög inkomst och hela 35 % har utländsk härkomst.

Informationen lades till handlingarna.

§ 5 Ekonomi

A) Månadsrapport december 2018, *Se Bilaga 4*

Ekonomichef redovisade resultatet för helåret 2018. Omsättningen har ökat med 10,8 mkr, vilket är en ökning på 6,1 % jämfört med 2017.

Omsättningsökningen beror på tillkommande lägenheter med 6,2 mkr, tillkommande lokaler med 2,9 mkr och 1,6 mkr från hyreshöjning 1 januari. Bokförda kostnader för avgifter/taxor, mediaförsörjning och avfallshantering har ökat med 3,5 mkr eller 11,4%. Taxekostnader och energiförbrukning kommer mer ingående analyseras och redovisas för styrelse på kommande möten.

De löpande finanskostnaderna har minskat jämfört med 2017. Inlösen av derivat har kostnadsförts 2018 och detta gör att vi kan minska våra finanskostnader kommande år och nyttja ränteavdragsmöjligheter fullt ut. Ekonomichefen bedömer att bolaget inte kommer öka sin låneskuld de kommande två åren.

Styrelsen beslutade att ekonomichef kan lämna redovisad balansräkning, resultaträkning och vinstdisposition till kommunen, men att verksamhetsberättelse och bokslut för 2018 i sin helhet beslutas på nästa styrelsemöte.

B) Bolagsstyrningsrapport 2018, Se Bilaga 5

Styrelsen beslutade att lämna bolagsstyrningsrapport för bolagets verksamhetsår 2018 (bilaga 5) till ägaren (kommunen).

C) Uppföljning färdigställda projekt nyproduktion

VD redovisade en slutredovisning på partneringsprojekt med PEAB (Lidåker förskola, Tusenfotingen 2 och Lidåker punkthus). Bolaget har haft ett mycket gott samarbete med entreprenören och vi har verkligen stärkt vårt varumärke. Måluppfyllelse för projekten har varit mycket bra och investeringskostnader har med god marginal följt styrelsens ursprungliga beslutsunderlag.

Informationen lades till handlingarna.

§ 6 Lägesrapporter

Pågående projekt:

VD informerade om projekt enligt nedan.

ROT 7: Ny fastighetschef håller på med att ta fram en plan för kommande ROT-renoveringar.

Ottar: Nya möjligheter för etapp 2 får utredas längre fram.

Valkyrian, Mellbygatan Ett grundförslag för utökning av restaurangen finns framme. Heléns Sycenter lämnar sista augusti, så ev. ombyggnation kan påbörjas först efter detta. Avseende den tidigare golfbutiken är huvudspår nu att göra två lägenheter där och återställa fasaden som den var i början av 1900-talet.

Fönsterbyte: Upphandling på ca 3 500 fönster pågår. Överenskommelse med hyresgästföreningen är klar och lägenhetshyran höjs med 150 kr/mån efter genomfört byte.

Karpen: Slutbesiktning 28/2 och inflyttning 1/4. Slutkostnadsprognos för entreprenaden är 16 213 tkr (riktkostnad 14 600 tkr) och slutkostnadsprognos för hela projektet är 21 400 tkr (250 tkr över besluts kalkyl) Vi har köpt till solceller och sprinkler tank/pump.

Informationen på pågående projekt enligt ovan lades till handlingarna.

Regndroppen: Sista gjutningarna pågår. På 3 av 7 hus är taket nu på. Det är tajt ekonomiskt och slutkostnadsprognos är nu 53 491 tkr (52 500 tkr). Vi har haft svåra markförhållanden och köpt till solceller. Oklart om vi får sökt investeringsbidrag på 13 Mkr. Vid finansiering lika tidigare krävs en hyreshöjning på 2 000-2 500 kr/månad/lgh.

Styrelsen beslutar att vänta med att bestämma slutliga hyror för lägenheter tills regeringens vårbudget är beslutad och förutsättning för investeringsbidrag är mer känt.

Bifrost: VD redovisar en uppdaterad investeringskalkyl som grundar sig på 1 650 kr/m² lägenhetshyra, samt ett investeringsbidrag för trygghetslägenheter. Styrelsen går igenom plus/minus med att påbörja byggnation.

Styrelsen beslutar att vänta med beslut på att gå in i Fas 2 (byggnation) tills regeringens vårbudget är beslutad och förutsättning för investeringsbidrag är mer känt.

Majgårdens Äldreboende: Vi har fått ett föreläggande från räddningstjänsten på att förbättra brandskyddet på denna anläggning. I dialog med Vård och Omsorg har VD kommit fram till att en sprinkleranläggning är det bästa alternativet. Ambitionen är att den ska vara i drift i november och en överenskommelse på reglering av hyra finns. Investeringen är bedömd till 3 Mkr.

Styrelsen beslutar att genomföra investeringen.

Planerade projekt:

- A. Entré Syd: Med anledning av de synpunkter som kommit på planförslag av kvarteret Uranus/Vulcanus, så kommer kommunen sannolikt genomföra en ny samrådsprocess.
- B. Kv. Valkyrian: Vi avvaktar med fortsatt arbete på detta projekt tills slutligt beslut om Kv. Bifrost är fattat.
- C. Kv. Skäran: Detaljplanarbete fortsätter utifrån förutsättningar avseende bl. annat skyddsrum, parkering, våningshöjder och växtlighet.

Informationen lades till handlingarna.

Förvärv och köp/försäljning:

A) Bele (Ga. Cervera)

Länsförsäkringar tillträdde fastigheten 31 januari och köpeskilling är betald.

Informationen lades till handlingarna.

B) Östby 1:10, Mjölnergården

Bolaget har köpt denna fastighet för 540 tkr med anledning av att det kan finnas framtida behov i detta område.

Informationen lades till handlingarna.

C) Kv. Spettet, Nonnens Väg

Enligt muntlig information från kommunen kommer bolaget inte att få en markreservation på ca 5 000 m² på denna fastighet, vilket hade varit bra för att kunna ta ett helhetsgrepp på dessa kvarter.

Informationen lades till handlingarna.

D) Råda 4:10, Bräddegården

Enligt muntlig information från kommunen kommer bolaget få en markreservation på ca 6 000 m² på denna fastighet för att se på möjligheten till att bygga trygghetsbostäder.

Informationen lades till handlingarna.



Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

E) Hämplingen 6, Prästgårdsgatan

Bolaget har fått en anbudsförfrågan på att köpa denna fastighet. VD ser små möjligheter till att konkurrera med ett hyresrättskoncept just här och föreslår att lämna ett "hövlighetssvar".

Styrelsen beslutade att VD svarar på förfrågan med erbjudande om mer ingående diskussion om intresse för hyresrätter finns.

F) Neptunus, Särnmarksgatan 16, (Ga. Folkrorelsearkivet)

Kommunen säljer denna fastighet på den öppna marknaden och VD anser att det finns möjligheter att skapa 4-6 lägenheter i en huskropp och ev. bygga till för att skapa ännu fler lägenheter.

Styrelsen beslutade att VD har mandat att vara med i budgivning upp till 4 mkr.

§ 7 Ägaren

A) Yttrande på kommunens Avfallsplan och Föreskrifter, Se Bilaga 6

Styrelsen beslutade att VD får i uppdrag att lämna redovisat förslag till yttrande (bilaga 6) efter justering av vissa skriftliga formuleringar och språkbruk.

B) Trygghetslägenheter

VD för fortsatt dialog med chefen för Intern Service på kommunen avseende hantering av kommunen pensionärlägenheter.

Informationen lades till handlingarna

§ 8 Organisation & Personal

A) Information från driftchef

Driftchef presenterade sin verksamhet och organisation som hanterar den dagliga driften ute i våra områden. Även hantering av brandskydd och konsekvens av lägenhetsbränder presenterades. Det är 13 år sedan vi hade en brand med dödlig utgång, men annars hanterar vi i genomsnitt en lägenhetsbrand/kvartal.

Driftchefen informerade om att vi bl. annat sköter; 249 trapphus, 50 hissar, 120 dörröppnare, 127 tvättstugor med 194 tvättmaskiner, 101 torktumlare o torkskåp. Dessutom finns det 2 206 tillvalsmaskiner inne i lägenheterna. 10 000 m häck ska klippas, 32 lekplatser, 115 000 kvm gräsyta, 152 brandsläckare.

B) Organisation

Driftchef informerade om att vi kommer att anställa två arbetslösa personer som ska börja med att städa trapphus och som på detta sätt ges en möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. Målsättningen är också att genom detta få mer tid till att utveckla våra grönområden.

C) SMS Parkering

VD informerade om att vi har infört avgift för parkering på besöksparkeringar på Annagatan, Västgötagatan och Stenportsgatan.

D) Utvärdering VD

I syfte att utveckla ledning av verksamheten hade styrelsen en diskussion utan tjänstemän närvarande. Ordförande kommer presentera detta för VD vid lämpligt tillfälle.

Informationen lades till handlingarna

§ 9 Övriga frågor**A) NKI-Nöjd Kund Index, Scandinfo**

VD presenterade dagsaktuella synpunkter från våra hyresgäster. Organisationen utarbetar handlingsplaner för förbättringar utifrån beskrivna prioriterade åtgärder.

Informationen lades till handlingarna

B) Affärsplan 2019-23

VD förklarade att de flesta aktiviteterna som organisationen kommer att arbeta med kan sammanfattas enligt nedan:

- Miljö och Klimat
- Minskad Energiförbrukning
- Fler bostäder till Lidköping
- Höjd kundnöjdhet
- Delaktighet Hyresgäster
- Trygghet- och tillgänglighetsförbättringar

Informationen lades till handlingarna

**C) Styrelsen har blivit delgiven
KF Revisionsreglemente (bilaga 7)**

Justeraendes sign

Utdragsbestyrkande

D) Styrelsen har blivit delgiven

Ks Prövning av verksamheten i de kommunala bolag år 2017(bilaga 8)

Ordförande tackade för ett väl genomfört arbete under året och därefter avslutades mötet.

Nästa ordinarie möte blir måndagen den 11/3 kl. 13:30.

Mötet avslutades

 
Justerandes sign

Utdragsbestyrkande