

Plats och Tid: AB Bostäders Konferensrum

2019-03-11 kl. 13:30 – 16:15

Marita Bengtsson, Ordf.
Lena Blomgren
Lennart Svensson
Bertil Arvidsson
Jerry Nyberg
Eva Lager
Tomas Lidberg

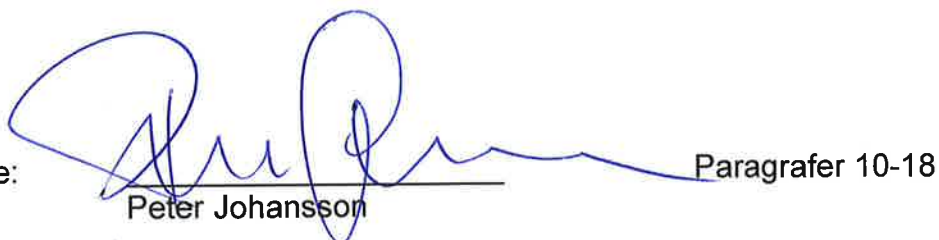
Deltagande
Suppleanter: Jan Söderlund
Stefan Amidzic
Carl-Åke Sjöqvist

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

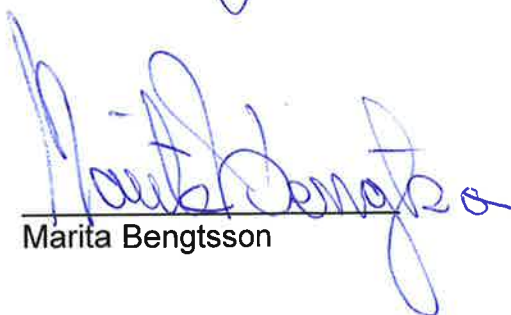
Övriga
deltagare: Karl Alexanderson, VD
Peter Johansson, Ek chef
Malin Gustavsson, Marknadschef, paragraf 10-13

Underskrifter

Sekreterare:


Peter Johansson Paragrafer 10-18

Ordförande:


Marita Bengtsson

Justerande:


Eva Lager


Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

§ 10 Justerare

Eva Lager valdes till att justera dagens protokoll.

§ 11 Föregående protokoll

Styrelsen beslutade att godkänna föregående protokoll.

§ 12 Jäv

Ingen styrelseledamot anmälde jäv för ärende på detta möte.

§ 13 Marknad

A) Lägesrapport lägenheter & lokaler, *Se Bilaga 1, 2, 3.*

Marknadschefen informerade om bolagets uthyressituation och marknad. Första mars uppgick bolagets lägenhetsbestånd till 2 442 lägenheter och av dessa var endast en ledig för omgående uthyrning. Under februari har 25 nya lägenheter blivit uppsagda och tillgängliga för nya hyresgäster i maj, vilket ger en flyttomsättning på 11,3% för hela 2019. Varje månad har vi nu en omflyttning på ca 23 lägenheter i hela vårt bestånd.

Avseende lokaler finns det i dagsläget fyra outhyrda och två av dessa kommer nu byggas om till bostäder.

VD informerade om turerna runt lokaler på Mellbygatan. AB Bostäder har skäliga villkor i alla sina hyresavtal, vilket också kan prövas an Hyresnämnden. Helens Sycenter valde att inte acceptera villkor för en ny hyresperiod om tre år och kommer att flytta till en annan lokal.

B) Öppettider

Kontoret kommer att vara helt stängt för besökande vecka 29-30, samt stänga växeln kl. 16:00 under sommarperioden.

Informationen lades till handlingarna.

§ 14 Ekonomi

A) Årsredovisning 2019

Ekonomichefen informerade om att den på föregående styrelsemöte presenterade årsredovisningen inte föranlett några ändrade siffror i resultat- och balans-



Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

räkningarna efter att revisorerna slutfört sitt arbete. Därpå besvarades frågor på den tidigare utskickade årsredovisningen som nu revisorerna muntligen godkänt.

Styrelsen beslutade att fastställa bolagets årsredovisning och vinstdisposition för 2018, samt föreslå en utdelning på 60 000 kr.

B) Energianvändning

Ekonomichefen redovisade utvecklingen för energi, vatten och avfall. För värme har bolaget sänkt energiförbrukningen med 2,6 % räknat per normalårskorrigerad uppvärmd yta jämfört med 2017. För el har bolaget i nivå med föregående år medan vattenförbrukningen ökar något. De kostnader som ökat mest är de för VA (+19%) och sophämtning (+21%). För 2019 väntas dessa kostnader öka ytterligare ca 20 %.

Informationen lades till handlingarna.

C) Månadsrapport februari 2019, Se Bilaga 4

Ekonomichefen redovisade resultatutfallet för perioden jan. – febr. 2019. Året börjar med 18 % lägre kostnader för värme då året börjat betydligt varmare än utfallet 2017. Reavinsten efter försäljningen av Bele förstärker resultatet utöver vad som var budgeterat för 2019.

Informationen lades till handlingarna.

D) Investeringsstöd

Bolaget har nyligen fått samtliga sökta statliga investeringsstöd utbetalade för färdigställda lägenheter under 2018. Det som kvarstår är stöden för pågående nyproduktionen på Sjölund Ång samt äldreboendet på Bifrost där ansökan ännu inte godkänts. Stödet för Lidåker uppgår till ca 18 % av den totala produktions-kostnaden.

Se beslut under punkt § 15 Pågående projekt.

§ 15 Lägesrapporter

Pågående projekt:

VD informerade om projekt enligt nedan.

Ottar: Utvändig målning kommer att ske, men vi avvaktar med ytterligare anpassningar.

Valkyrian, Mellbygatan Utredningar för omställning av lokaler pågår.

Fönsterbyte: Upphandling på ca 3 500 fönster pågår.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Karpen: Slutbesiktning genomförd och inflyttning 1/4.
Projektets slutkostnad redovisas på nästa styrelsemöte.

Majgårdens Äldreboende: Upphandling av sprinkleranläggning pågår och hyresreglering med kommunen är accepterad.

Informationen på pågående projekt enligt ovan lades till handlingarna.

Regndroppen: Bygget följer plan och inflyttning är planerad till 1/2-2020.

Bifrost: Projektet avvaktar styrelsens kommande ställningstagande före ytterligare arbete görs.

Styrelsen står fast vid att avvakta med beslut på att gå in i Fas 2 (byggnation) och bestämma hyresnivåer tills regeringens vårbudget är beslutad.

Planerade projekt:

A. Entré Syd: Samhällsbyggnadsförvaltningen har inte återkopplat hur och på vilket sätt fortsatt planarbete ska ske.

B. Kv. Valkyrian,
Särnmarksgatan: Vi avvaktar med fortsatt arbete på detta projekt tills slutligt beslut om Kv. Bifrost är fattat.

C. Kv. Skäran: Samhällsbyggnad ska bedöma föreslagna byggnadsvolymer, vilket kommer att klargöra förutsättningarna för fortsatt arbete.

Informationen lades till handlingarna.

Förvärv och köp/försäljning:

A) Kv. Spettet, Nonnens Väg

Bolaget har fått den efterfrågade markreservationen och kommer nu att studera möjlig utveckling i ett helhetsperspektiv för hela området.

Informationen lades till handlingarna.

B) Råda 4:10, Bräddegården


Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Bolaget har fått en markreservation och Vd har nu begärt en planändring för att möjliggöra ca 50 trygghetslägenheter.

Informationen lades till handlingarna.

C) Hämplingen 6, Prästgårdsgatan

Vd har svarat DINA att det troligtvis finns mer lämpade exploatörer till denna fastighet än AB Bostäder, men att vi ändå öppna för ett samarbete.

Informationen lades till handlingarna.

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

Bolaget hade kunnat utveckla denna fastighet och Vd redovisade en investeringskalkyl med en betydligt högre möjlig köpeskilling än vad styrelsen tidigare beslutat om.

Styrelsen beslutade att avsluta budgivning på Neptunus.

§ 16 Ägaren

A) Mötesplats Margretelund

Kommunens enhet Park o Gata har ställt frågan om AB Bostäder kan tänka sig att medfinansiera en mötesplats där den tillfälliga förskola på Margretelund fanns idag. AB Bostäder har många boende i området och skulle kunna medverka till en mötesplats för alla. VD ser positivt på detta och har målsättning att boende i området ska kunna få vara med att påverka utformning och aktiviteter. Park o Gata kommer ansvara för den årliga driften av anläggningen.

Styrelsen beslutade att ställa sig positiva till en medfinansiering av mötesplatsen på maximalt 600 tkr, under förutsättning att bolaget får vara delaktiga och påverka.

B) Trygghetslägenheter

VD för fortsatt dialog med kommunen om hantering av pensionärlägenheter.

Informationen lades till handlingarna

§ 17 Organisation & Personal

A) Utvärdering VD



Styrelsen förde en diskussion om VD's arbetsprestationer och förbättringsområden. Ordförande kommer meddela synpunkter till VD på lämplig sätt.

Informationen lades till handlingarna

§ 18 Övriga frågor

A) NKI-Nöjd Kund Index, Scandinfo

VD presenterade dagsaktuell nöjdhet per idag.

Informationen lades till handlingarna

B) Affärsplan 2019-23

VD förklarade att organisationen har nu arbetet fram aktiviteter som ska styra mot styrelsens målområden och att vi nu kommer avsluta affärsplanearbetet med en översyn av företagets värdeord.

Informationen lades till handlingarna

C) Energiförsörjning

I enlighet med bolagets mål har VD börjat titta på ökade möjligheter till egen elproduktion.

Styrelsen ser positivt på att VD fortsätter att utreda möjligheter till egen elproduktion.

D) Ändrade styrelsemöten

Styrelsen beslutade att nästa styrelsemöte ska äga rum 23/4 kl. 13:30, mötet i maj utgår och efterföljande möte ska äga rum 10/6 kl. 12:00.

Ordförande tackade och därefter avslutades mötet.

Nästa ordinarie möte blir tisdagen den 23/4 kl. 13:30.

Mötet avslutades



Justerandes sign

Utdragsbestyrkande