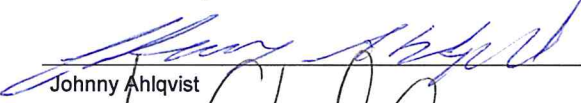
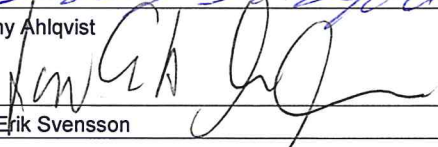
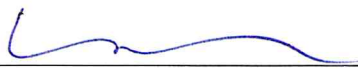




Plats och tid	Ekelund, klockan 09:00-12:00		
Beslutande	Johnny Ahlqvist, (S) ordförande Lars-Erik Svensson (M) vice ordförande Agneta Malm (S) Hans Persson (SD) Ann-Charlotte Melin (C)		
	Ej tjänstgörande suppleanter:	Övriga deltagare:	
	Karin Augustsson (S)	Kent Lundén, VD	
	Ingvar Andrén (KD)	Christer Nothnagl, Fastighetschef, sekreterare	
	Staffan Lutterdal (L)	Julia Forsbacka, Teknisksprången, praktikant	
		Patrik Bondesson, Sparbanken, § 20, 21, 22	
		Martin Troedsson, PWC, § 20, 23	
Utses till justerare	Lars-Erik Svensson (M)		
Justeringens plats och tid	Ekelund, tisdag 2 maj kl 13:00		
Underskrifter	Sekreterare		Paragrafer 19-32
		Christer Nothnagl	
	Ordförande		
		Johnny Ahlqvist	
	Justerare		
		Lars-Erik Svensson	
	ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.		
Organ	Osbybostäders styrelse		
Sammanträdesdatum	2017-04-20		
Datum då anslaget sätts upp	Datum då anslaget tas ned		
Förvaringsplats för protokollet	Osbybostäders kontoret, Ekelund		
Underskrift	 Christer Nothnagl		

Justerandes sign	Expedierat	Utdragsbes
		



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

ÄRENDELISTA

19 § Godkännande av dagordning.....	3
20 § Information om fondportföljen	4
21 § Förslag till förändring av medelsförvaltningsreglementet m.m	5
22 § Förslag till förändring av bolagets finansiella placeringar.....	6
23 § Revisionsrapport bokslut 2017 och lekmannarevisorernas rapport.....	8
24 § Ekonomisk rapport t.o.m. 31 mars 2018	9
25 § Polycys; Upphandling, IT och Personal	10
26 § Förslag till svar på yttrande om särskilda boenden i Lönsboda.....	11
27 § Investeringsprojekt Mallen	12
28 § Investeringsprojekt – Jägaren 8 (Skogsgatan), Jupiter 1 (Snapphanegatan 2), Gjutaren 20 (Parkgatan/S Portgatan).....	13
29 § Driftavtal med Osby kommun.....	15
30 § Ny hemsida	16
31 § Försäljning fastigheter.....	17
32 § Övriga frågor	18

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



19 § Godkännande av dagordning

Dagordningen godkänns med följande förändringar jämfört med kallelsen

1. Ärende nr 12 – Information om fondportföljen behandlas som punkt nr 4 (§20)
2. Ärende nr 6 – Förslag till ändring av medelsförvaltningsreglemente behandlas som punkt nr 5 (§21)
3. Ärende nr 7 – Förslag till förändring av bolagets finansiella placeringar behandlas som punkt nr 6 (§22)
4. Ärenden nr 13 – Revisionsrapport bokslut 2017 och lekmannarevisorernas rapport behandlas som punkt nr 7 (§23)

Justerandes sign

|

|

|

Expedierat

|

Utdragsbestyrkande

|



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

20 § Information om fondportföljen

Beslut

- Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Ärende

Patrik Bondesson från Sparbanken Skåne informerar om Osbybostäders fondportfölj.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

21 § Förslag till förändring av medelsförvaltningsreglementet m.m

Beslut

- Styrelsen beslutar ändra medelförvaltningsreglemente för Osbybostäder AB i § 2 b) med tillägget *"Inom riskklass ett (1) tillåts dock placering med rating tre (3) eller högre."*

Ärende

Sedan flera år tillbaka har Osbybostäder fått ett kapitaltillskott om 25 000 000 kr från Osby kommun att använda för att underlätta nyproduktioner. Medlen har i avvaktan på att användas placerats i räntefonder enligt bolagets medelförvaltningsreglemente. Enligt medelsförvaltningsreglementet och bolagets riskinstruktion kan placering ske i räntefonder med en högsta riskklass om tre (3) på en sjugradig skala och en lägsta rating fyra (4) på en sjugradig skala i enlighet med den europeiska standarden för riskklassificering.

Osbybostäder AB står nu inför omfattande byggnationer och renoveringar de kommande åren där dessa medel ska användas. För att förbereda för dessa byggnationer bör anpassningar göras av fondinnehavet för att ytterligare minska bolagets risk.

Förslaget är att möjliggöra placeringar i likviditetsfonder med en riskklassning om ett (1) på en sjugradig skala vilket är den lägsta riskklassen och lägre än de räntefonder som bolaget i dagsläget har medel placerat i.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



22 § Förslag till förändring av bolagets finansiella placeringar

Beslut

Styrelsen beslutar enligt följande

- a. att ändra riskinstruktionen för Osbybostäder AB i punkten 2 –
Utlåning/placering av likvida medel - med tillägget ”Inom riskklass ett (1) tillåts dock placering med rating tre (3) eller högre.”
- b. att sälja samtliga tillgångar i fonden Catella Nordic Corp Bond Flex pga ändrad rating från fyra (4) till tre (3) stjärnor och placera tillgångarna i likviditetsfonden *Simplicity Likviditet*, riskklass ett (1) och en lägsta rating tre (3) stjärnor.
- c. att placera likvida medel om totalt 21 mkr med
 - sju (7) miljoner kronor på ett fasträntekonto i sex (6) månader hos Sparbanken Skåne med en ränta om 0,15 %
 - sju (7) miljoner kronor i likviditetsfonden *Simplicity Likviditet*, riskklass ett (1) och rating tre (3) stjärnor
 - tre och en halv (3,5) miljoner kronor i räntefonden *Case Safe Play*, riskklass tre (3), rating fem (5) stjärnor
 - tre och en halv (3,5) miljoner kronor i räntefonden *Carnegie Corporate Bond A*, riskklass tre (3), rating fem (5) stjärnor

Ärende

Förslaget att ändra riskinstruktion för Osbybostäder AB är en konsekvensändring till följd av förslag till förändring av medelsförvaltningsreglemente för Osbybostäder enligt § 21.

Enligt Osbybostäders medelsförvaltningsreglemente ska bolaget placera likvida medel antingen på fasträntekonton med olika löptider (1-60 månader) eller i räntefonder med högst riskklass tre (3) samt en lägsta rating om fyra (4) stjärnor eller i likviditetsfonder med en riskklass om ett (1) och en lägsta rating om tre (3) i enlighet med den europeiska standarden för riskklassificering. Enligt beslut i § 21 kan likvida medel även placeras i likviditetsfonder i riskklass ett (1) med en lägsta rating om tre (3).

Förändras rating eller riskklass så att det fastställda kravet inte längre kan uppnås under löpande förvaltning med högst en nivå skall samrådsmöte med bankrådgivaren snarast ske och förändringen skall godkännas av styrelsen.

Osbybostäder AB har placerat 25 000 000 kr i tre räntefonder. Värdeutvecklingen har varit god och värdet per 2018-04-12 uppgick till 26 340 940 kr (+ 1 340 940 kr) fördelat på:

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

Fond	Risk	Rating	Värde 12/4-18
Case Safe Play	3	*****	9 953 808 kr
Carnegie Corporate Bond A	2	*****	6 866 799 kr
Catella Nordic Corp Bond Flex	2	***	9 520 333 kr

Räntefonden Catella Nordic Corp Bond Flex har tidigare haft en rating om fyra (4) stjärnor men har under våren fått en rating om tre (3) stjärnor. Fonden uppfyller därmed inte kravet i Osbybostäder ABs medelsförvaltningsreglemente.

Förslaget är att fonden avvecklas och att medlen i avvaktan på att användas för bolagets byggnationer placeras i en likviditetsfond med låg risk. Förslaget från Osbybostäder ABs bankrådgivare är att medlen placeras i likviditetsfonden Simplicity Likviditet med riskklass ett (1) och en rating om tre (3).

Osbybostäder ABs styrelse har tidigare uppdragit åt VD att teckna byggnadskreditiv för att finansiera byggnation av Jägaren 8 med 20 mkr, renovering av Jupiter 1 med 5,5 mkr samt stamrenovering av fastigheten Mallen 1 med 6,5 mkr. Totalt 33,5 mkr.

Förslaget är att 21 mkr av dessa 33,5 mkr av dessa medel fördelas med en tredjedel på vardera, fasträntekonto, likviditetsfond med riskklass ett (1) och resterande tredjedel fördelas på räntefonderna Case Safe Play och Carnegie Corporate Bond A.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



23 § Revisionsrapport bokslut 2017 och lekmannarevisorernas rapport

Beslut

- Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Ärende

Bolagets externa revisorer har granskat bolagets bokslut och årsredovisning för 2017 och bolagets lekmannarevisorer har granskat bolagets verksamhet för att säkerställa kommunfullmäktiges insyn och kontroll. Revisionsrapport upprättad enligt standardförfarandet.

Granskning av bolagets förvaltning och interna kontroll har gjorts för följande områden.

- Skatter och avgifter – ingen åtgärd behöver vidtas.
- Mervärdesskatt – månatliga avstämningar genomförs.
- Löpande bokföring – ingen åtgärd behöver vidtas.
- Intäktsrutin – Utgångspunkten är att ingen kontanthantering ska förekomma i bolaget.
- Inköpsrutin – ingen åtgärd behöver vidtas.
- Lönerutin – Semesterlönelistorna är systemgenererade i dagsläget.
- IT-miljö och IT-säkerhet – Ingen åtgärd behöver vidtas.
- Attestinstruktion – Ingen åtgärd behöver vidtas.
- Överträdelser av ABL och bolagsordning – Ingen åtgärd behöver vidtas.
- Försäkringsskydd – Ingen åtgärd behöver vidtas.
- Förvaltningsavtal – Avtal löper ut 2018-12-31.
- Nedskrivningar – Aktuell, ständig bevakning.
- Uppskrivningar – Aktuell, fortlöpande bevakning.
- Värdering Korgmakaren 10 – Aktuell, åtgärder nödvändiga. Åtgärder diskuterades.
- Budget och löpande resultatuppföljning – Aktuell. Fokus under 2018.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

24 § Ekonomisk rapport t.o.m. 31 mars 2018

Beslut

- Styrelsen beslutar godkänna ekonomisk rapport och marknadsrapport tom 31 mars 2018 och lägger informationen till handlingarna.

Ärende

VD Kent Lundén föredrar ekonomisk rapport och marknadsrapport tom 31 mars 2018.
Periodiserat resultat för perioden januari – mars 2018 uppgår till + 84 tkr jämfört med budget.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

25 § Polycys; Upphandling, IT och Personal

Beslut

Styrelsen beslutar enligt följande

- a. att godkänna Uthyrningspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Miljöpolicy, Boendepolicy
- b. att godkänna att Osbybostäder i tillämpliga delar följer Osby kommuns regelverk avseende: Upphandlingsriktlinjer (bilaga 1), IT-policy (bilaga 2) och Personalriktlinjer (bilaga 3)
- c. att ge VD i uppdrag att utarbeta en bolagsspecifika personalpolicy för Osbybostäder AB

Ärende

Osbybostäder har ett antal polycys som bolaget ska verka efter. Vissa polycys är framtagna och beslutade av Osbybostäder såsom: Uthyrningspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Miljöpolicy och Boendepolicy.

Det finns därtill polycys där Osbybostäder följer det som kommunen fastställt. I dessa fall har bolaget inte själv utarbetat någon policy/riktlinje i dagsläget. De polycys/riktlinjer där detta är aktuellt är: IT-policy, Personalriktlinjer och Upphandlingsriktlinjer.

Osbybostäder AB bör utarbeta en egen personalpolicy som enkom gäller för bolagets verksamhet. Denna policy ska utgå från Osby kommuns personalriktlinje i så hög grad som möjligt men vara förenklad för att underlätta för Osbybostäder ABs medarbetare att tillgodogöra sig innehållet.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

26 § Förslag till svar på yttrande om särskilda boenden i Lönsboda

Beslut

- Styrelsen beslutar godkänna förslag till svar på samhällsbyggnadsförvaltningens skrivelse "Yttrande om byggnation av särskilda boenden i Lönsboda (Dnr KS/2015:654 730)

Jäv

Ann-Charlotte Melin (C) anmäler jäv.

Ärende

VD Kent Lundén föredrar förslag till svar (bilaga) på yttrande om särskilda boenden i Lönsboda. Förslaget diskuteras.

Ett presidiummöte avhölls den fjärde april 2018 med SBH, vård- och omsorg och Osbybostäder. Vid mötet beslutades att en projektgrupp tillsätts med företrädare för respektive SBH, vård- och omsorg och Osbybostäder.

Nästa möte är den 25 maj på Soldalen med berörda politiker.

Bakgrund

Osbybostäder har erhållit en skrivelse för kännedom från samhällsbyggnadskontoret som begär yttrande från vård och omsorgsnämnden beträffande byggnation av särskilda boenden i Lönsboda.

Två förslag diskuteras i skrivelsen

- Inriktning att bygga till Soldalen enligt tidigare förslag med 27 lgh för att ersätta Bergfast
- Bygga ett helt nytt särskilt boende om 45-54 platser på annan plats i Lönsboda för att ersätta både Bergfast och Soldalen

Bägge förslagen påverkar Osbybostäder.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

27 § Investeringsprojekt Mallen

Beslut

- Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Ärende

Alla 28 hyresgäster har informerats och 27 stycket har lämnat ett ok för renoveringen och valt olika standardhöjande åtgärder. För den hyresgäst som inte godkänt renoveringen kommer ett ärende initieras i Hyres- och arrendenämnden för att få tillstånd att genomföra renoveringen. Avtal ska därefter slutas med hyresgästföreningen. Samtidigt pågår arbetet med att avropa byggtreprenör. Förhoppningen är att stamrenoveringen ska kunna påbörjas senast efter sommarsemestrarna.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



28 § Investeringsprojekt – Jägaren 8 (Skogsgatan), Jupiter 1 (Snapphanegatan 2), Gjutaren 20 (Parkgatan/S Portgatan)

Beslut

Styrelsen beslutar att

- lägga informationen avseende Jägaren 8 till handlingarna.
- avseende Jupiter 1 ge VD i uppdrag att färdigställa ett svar på TT-nämndens beslut (att överväga beslut om sanktionsavgifter) och sända in till TT-nämndens senast den 2 maj efter avstämning med ordförande och vice ordförande i Osbybostäder. Svaret redovisas vid nästa sammanträde.
- hålla ett extra styrelsemöte den 21 maj kl 13:00 för att besluta om projektet Gjutaren 20 ska gå in i fas 2

Jäv

Ann-Charlotte Melin (C) anmäler jäv avseende diskussion och beslut om Jupiter 1 på Snapphanegatan 2.

Ärende

Nyproduktion av tio lägenheter på Skogsgatan 19 (Jägaren 8)

- Investeringsbidrag sökt enligt regelverket för förhöjd energiprestanda. Besked från Länsstyrelsen kommer i v19.
- Första spadtag 23 februari 2018.
- Planerat färdigställande december 2018.

Styrelsen diskuterar projektet och önskar att frågan om bidrag enligt förhöjd energiprestanda diskuteras efter länsstyrelsens beslut i anslutning till det extra styrelsemötet om Gjutaren 20.

Renovering av sju lägenheter på Snapphanegatan 2 (Jupiter 1) i Lönsboda

- Renovering av tomställd fastighet – 8 lgh blir 7.
- För att efterhöra om renoveringen krävde bygglov begärdes ett villkorsbesked av TT-nämnden under våren 2017. Beskedet erhöles 2017-04-20 med besked att bygglov ej krävs.
- Bolaget har därefter gått vidare och avropat Nilssons Bygg i Göinge att genomföra renoveringen.
- Underhållsarbete av tak och uttorkning av fuktskadade delar påbörjades under november månad.
- Möjlighet att inreda ytterligare en lägenhet i källaren identifierades under hösten

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

- Bygglov sökt & beviljats och startbesked klart i början på 2018
- Beräknas vara klart för inflyttning 15 september 2018

Bygglovshandläggare har initierat ett sanktionsärende och TT-nämnden överväger enligt beslut 2018-03-15 § 22 att ta ut sanktionsavgifter av Osbybostäder AB enligt:

- **178 640 kr** för att ha påbörjat en åtgärd i form av ändring av en byggnads planlösning utan att erhålla startbesked, alternativt
- **72 576 kr** för att ha påbörjat en åtgärd i form av inredande av ytterligare en bostad i plan ett och två utan att erhålla startbesked, alternativt
- **9 555 kr** för att ha påbörjat en åtgärd i form av inredande av ytterligare en bostad i källaren utan att erhålla startbesked alternativt
- **37 992 kr** för att ha påbörjat en åtgärd i form av väsentliga ändringar av en anordning för ventilation utan att erhåll startbesked.

Förslag till beslut kan komma att förenas. Totalt belopp kan komma att uppgå till **298 763 kr**

Via mail har besked inhämtats om att svar önskas senast 2 maj till TT-nämndens beredning inför sitt möte i maj.

Styrelsen diskuterar ärendet. Osbybostäders synpunkt är att ingen överträdelse har skett och att grund saknas för att utdöma sanktionsavgifter enligt PBL. Förslaget är att VD tillsammans med ordförande och vice ordförande färdigställer ett svar på TT-nämndens beslut och lämnar in senast den 2 maj.

Nyproduktion av upp till 35 lägenheter och ett LSS-boende på Gjutaren 20

Tidsplan för projektet:

- Maj 2018 - Beslut inför fas 2 och bygglov
- September 2018 – Beslut om riktpolis inför fas 3 (byggstart)
- Grundläggning kan påbörjas Q4
- Byggnation påbörjas årsskiftet 2018/2019

Förslaget är att styrelsen beslutar att hålla ett extra styrelsemöte den 21 maj kl 13:00 för att besluta om projektet ska gå in i fas 2.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

29 § Driftavtal med Osby kommun

Beslut

- Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Ärende

Arbete pågår för att se över, dokumentera och förbereda Osbystäder ABs organisation inför att nuvarande förvaltningsavtal med Osby kommun löper ut 2018-12-31.

Alla medarbetare är informerade om att avtalet löper ut. Berörda fackförbund har informerats och förhandling enligt § 19/11 avhållits. Riskbedömning har genomförts.

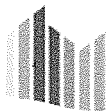
Sammantaget berörs nio medarbetare på Osbybostäder, sju fastighetsskötare och två tjänstemän.

Under våren kommer Osbybostäder att gå igenom områden som berörs av verksamhetsövergången och inventarier etc som ska följa med över till kommunen dokumenteras. I flertalet fall är det samma inventarier som när kommunens verksamhet fördes över till Osbybostäder AB 2013.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

30 § Ny hemsida

Beslut

- Styrelsen beslutar lägga informationen till handlingarna.

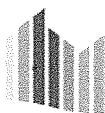
Ärende

Osbybostäders nuvarande hemsida är ålderstigen och till åren kommen. Som en del i bolaget kommunikation med hyresgäster och omvärld är hemsidan ett viktigt nav. Bolagets nuvarande hemsidelösning kommer ses över och uppdateras under 2018. Inriktningen är att skapa en dynamisk och attraktiv informationsplats som bas för bolagets hyresgästkommunikation.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

31 § Försäljning fastigheter

Beslut

- Styrelsen beslutar ge VD i uppdrag att förbereda och genomföra en annonsering av de berörda fastigheterna och därefter återrapportera till styrelsen

Ärende

Försäljning av fastigheter har diskuterats under 2017. I dagsläget finns tre objekt identifierade som möjliga att avyttra:

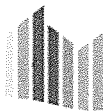
- Korgmakaren 10 – kontorsfastighet med Osby kommun och Osbybostäder som hyresgäst
- Visseltofta 3:67 – åtta st tvårumslägenheter
- Killeberg 5:4 – gamla bankhuset i Killeberg med två bostadslägenheter och två lokaler varav en är outhyrd. Det finns i dagsläget en intressent för denna fastighet.

Förslag är att lägga ut samtliga tre till försäljning för att efterhöra efterfrågan på marknaden och att därefter ta ställning till hur bolaget ska gå vidare.

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande



OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

32 § Övriga frågor

Beslut

- Styrelsen beslutar lägga informationen till handlingarna

Ärende

VD informerar om:

- Samordningsmötet med Osby kommun 11 april
- Kundfolder nr 1/2018
- Nya regler för personuppgiftshantering fr.o.m. med 25 maj 2018 (GDPR)
- Lönekartläggning Osbybostäder
- KS studieresa 4 maj

Justerandes sign

Expedierat

Utdragsbestyrkande