OsbyBostäder

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2018-02-23

Osbybostäders styrelse

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) Staffan Lutterdal (L) ersätter Ann-Charlotte Melin (C)
Ej tjänstgörande suppleanter:	Karin Augustsson (S) Ingvar Andrén (KD)
Övriga deltagare:	Kent Lundén, VD Izabela Ahlin, Chef affärsstöd Christer Nothnagl, Fastighetschef Julia Forsbacka, Teknikspråget, praktikant Eva Nilsson, Sekreterare Markus Hammarström, SKANSKA, § 18 Daniel Johansson, Sesam Arkitektkontor, § 18
Utses till justerare	Lars-Erik Svensson (M)
Justeringens plats och tid	Ekelund, 2 mars 2018 kl 10:00

Underskrifter

Sekreterare _____ Paragrafer 1-18
Eva Nilsson

Ordförande _____
Johnny Ahlqvist

Justerare _____
Lars-Erik Svensson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Osbybostäders styrelse
Sammanträdesdatum	2018-02-23
Datum då anslaget sätts upp	Datum då anslaget tas ned
Förvaringsplats för protokollet	Osbybostäders kontoret, Ekelund

Underskrift _____
Eva Nilsson

Osbybostäders styrelse

ÄRENDELISTA

1 § Godkännande av dagordning 3
2 § Bokslut och årsredovisning 2017 4
3 § Verksamhetens förenlighet med ändamålet 2017 5
4 § Redovisning av investeringsprojekt 2017 6
5 § Verksamhetsberättelse till Osby kommun 7
6 § Beslut om datum för årsstämma 8
7 § Finansiella riktlinjer 9
8 § Styrelsens arbetsordning 10
9 § Styrelseinstruktioner 11
10 § VD-instruktion 12
11 § Delegationslista 2018 13
12 § Arbetsmiljöpolicy 14
13 § Investeringsprojekt Mallen (Trastgatan) 15
14 § Investeringsprojekt – Jägaren 8 (Skogsgatan), Jupiter 1 (Snapphanegatan 2), Gjutaren 20 (Parkgatan/S Portgatan) 16
15 § Driftavtal med Osby kommun 18
16 § Information om fondportföljen 19
17 § Övriga frågor 20
18 § Gjutaren 20 (Parkgatan/S Portgatan) – Skanska berättar om partneringsprojektet 23

1 § Godkännande av dagordning

- Dagordningen godkänns.

2 § Bokslut och årsredovisning 2017

Beslut

- Styrelsen beslutar godkänna Osbybostäder ABs bokslut och årsredovisning för 2017.

Ärende

VD Kent Lundén informerar om bokslut och årsredovisning 2017.

OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

3 § Verksamhetens förenlighet med ändamålet 2017

Beslut

- Styrelsen beslutar underteckna intyget.

Ärende

Styrelse, VD och lekmannarevisorer ska intyga att bolagets verksamhet 2016 stämmer med bolagets ändamål och är inom ramen för befogenheter för Osbybostäder AB. För ändamålet finns ett intyg framtaget som ska undertecknas.

OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

4 § Redovisning av investeringsprojekt 2017

Beslut

- Informationen läggs till handlingarna.

Ärende

Redovisning av investeringsprojekt från 2017.

5 § Verksamhetsberättelse till Osby kommun

Beslut

- Styrelsen beslutar
  a) Lägger informationen till handlingarna.
  b) Rapportering till Osby kommun via Stratsys ska beredas av VD och styrelsens ordförande och vice ordförande,

Ärende

Osbybostäder AB rapporterar årsbokslut för 2017 till Osby kommun i rapportverktyget Stratsys. I rapporten redovisas:

- Bolagets uppdrag
- Årets händelser
- Har vi nått våra mål
- Ekonomi
- Framtid

Under räkenskapsåret sker även rapportering av utfall per april och augusti. Rapporteringen till Osby kommun via Stratsys ska beredas av VD och styrelsens ordförande och vice ordförande.

OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

6 § Beslut om datum för årsstämma

Beslut

- Styrelsen beslutar att årsstämman hålls den 18 maj 2018.

Ärende

Enligt ägardirektiv för Osbybostäder AB ska bolagets årsstämma hållas i maj månad. Ägarens delegat till årsstämman får sin instruktion fastställd på kommunfullmäktiges möte den 23 april.

7 § Finansiella riktlinjer

Beslut

- Styrelsen beslutar fastställa finansiella riktlinjer för 2018.

Ärende

Osbybostäders finansiella riktlinjer består av

- Finanspolicy
- Riskinstruktion
- Medelförvaltningsreglemente

8 § Styrelsens arbetsordning

Beslut

- Styrelsen beslutar fastställa styrelsens arbetsordning 2018.

Ärende

Styrelsen ska besluta om en arbetsordning för styrelsens arbete.

Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens och kommunallagens bestämmelser, bolagsordningen och av fullmäktige utfärdade ägardirektiv.

En översyn av arbetsordningen skall ske årligen, och antas på nytt vid styrelsens första ordinarie sammanträde för respektive kalenderår, eller när styrelsen finner översynen påkallad.

9 § Styrelseinstruktioner

Beslut

- Styrelsen beslutar fastställa styrelseinstruktion 2018.

Ärende

Styrelsen ska besluta om en instruktion för sitt arbete.

Styrelsens huvuduppgift är att styra bolaget och kontrollera dess verksamhet. Här ingår att utöva tillsyn över att verkställande direktören fullgör sina åtaganden i enlighet med aktiebolagslag och VD-instruktion.

Styrelsen skall fastställa målsättningar, policy och strategiska planer för bolaget samt fortlöpande övervaka fortlevnaden av dessa.

Styrelsen svarar för bolagets organisation.

Styrelsen är ansvarig inför bolagsstämman och skall arbeta inom de ramar bolagsordningen, aktiebolagslagen och övriga lagar och förordningar anger. Alla beslut fattas kollektivt och allt ansvar är individuellt.

OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

10 § VD-instruktion

Beslut

- Styrelsen beslutar fastställa VD-instruktion för 2018.

Ärende

Styrelsen ska besluta om en instruktion för VDs arbete.

VD har enligt 8 kap 6§ aktiebolagslagen att handha bolagets löpande förvaltning enligt riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. För VD i Osbybostäder AB skall följande på grund av ABL:s regler och styrelsens beslut gälla för hans verksamhet. Härutöver gäller av styrelsen meddelade särskilda riktlinjer för del av VDs verksamhetsområde eller konkret ärende.

VDs ansvar för bolagets verksamhet enligt ABL begränsas inte genom denna instruktion.

11 § Delegationslista 2018

Beslut

- Styrelsen beslutar fastställa delegationsordning för 2018.

Ärende

Styrelsen ska fastställa en delegationsordning för 2018.

Delegationsordningen beskriver vem som har delegation att fatta beslut inom något område och eventuella beloppsgränser för delegationen.

Delegationsordningen ska beslutas årligen eller vid förändringar i verksamheten.

12 § Arbetsmiljöpolicy

Beslut

- Styrelsen beslutar fastställa arbetsmiljöpolicy för Osbybostäder.

Ärende

Osbybostäder ska bli arbetsmiljödiplomerat under 2018.

Följande insatser ska göras för att bli diplomerade

- Arbetsmiljöpolicy tas fram/beslutas
- Laglista sammanställas för lagar som rör vår verksamhet
- Riskbedömningar ska genomföras för olika delar i verksamheten.
- Generell och psykosocialt
- Specifika riskområden
- Framtagande av rutiner för Osbybostäders arbetsmiljöarbete

Diplomeringen samordnas med miljödiplomeringen.

13 § Investeringsprojekt Mallen (Trastgatan)

Beslut

- Uppdra till VD att teckna avtal för stambyte med tillhörande våtrumsrenoveringar på Mallens (Trastgatan 1) 28 lägenheter med en projektram uppgående till 6,5 miljoner kronor.
- Uppdra åt VD att teckna byggnadskreditiv på 6,5 miljoner kronor för stambyte
- Daniel Oredsson, upphandlingsenheten bjuds in till ett styrelsemöte under året för att informera om upphandlingsförfarandet.

Ärende

I enlighet med redovisad projektplan föredragen på styrelsemöte 2017-06-02 föreslås att det första stambytet i Osbybostäders bestånd genomförs på fastigheten Mallen under 2018. Fastigheten består av 28 lägenheter och är uppförd 1964.

Undermåliga avloppsinstallationer medför störningar hos hyresgäster och skador på byggnaden. De tekniska rörinstallationerna behöver bytas ut.

Standardhöjande åtgärder inom våtutrymmesdelen kommer att utföras i samband med renoveringen då inget är utfört sedan 1964. Standardhöjande åtgärder är hyresgrundande enligt avtal med hyresgästföreningen.

I affärsplan för 2018 har 6,5 mkr upptagits för upprustningen.

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

Beslut

- Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Ärende

Vd och Fastighetschef informerar om pågående byggprojekt.

Jägaren 8

- Investeringsbidrag sökt enligt förhöjd energiprestanda men slutgiltigt besked från Länsstyrelsen avvaktas,
- Stöd kan lämnas för anordnandet av bostäder om det finns brist på viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt i en kommun som inte har befolkningstillväxt.
- EG Bygg i Vinslöv AB har etablerat sig på fastigheten
- Första spadtag 23 februari 2018 kl 12:15, Norra Skåne inbjudna
- Planerat färdigställande december 2018.

Jupiter 1

- 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 erhölls 2017-04-20 med innebörden att bygglov inte krävs.
- Bolaget har därefter gått vidare och avropat Nilssons Bygg i Göinge att genomföra renoveringen.
- Underhållsarbete av tak och uttorkning av fuktskadade delar har påbörjats under november månad.
- Underhand har bolaget fått kännedom om att bygglovshandläggare kräver bygglov.
- Bygglov har sökts, beviljats och startbesked erhölls under början på 2018
- Arbetena återupptagna under januari/februari
- Beräknas vara klart för uthyrning senast i september 2018

Gjutaren 20

- Förstudie pågår, placering av huskroppar ses över
- Möjlighet till bidrag analyseras
- Nuvarande tidsplan

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

- För att informera om projektet kommer Skanska till dagens styrelsemöte och presenterar sig och hur de arbetar.

15 § Driftavtal med Osby kommun

Beslut

- Informationen läggs till handlingarna.

Ärende

VD Kent Lundén meddelar att Osby kommun har meddelat följande:

- Inte förlänga avtalet
- Bygga upp verksamheten i egen regi
- Överta nuvarande verksamhet senast från och med 2019-01-01

Aktiviteter under februari och mars.

- 2 februari – information för Osbybostäders personal
- 14 februari – information enligt MBL § 19 med berörda fackförbund
- 6 mars – information för Osbybostäder ABs personal där kommunen informerar och svarar på frågor kring hur de tänkt sig hantera verksamheten
- 8 mars – förhandling enligt MBL § 11 med berörda fackförbund

Därtill ska riskbedömningar genomföras.

OsbyBostäder

Osbybostäders styrelse

16 § Information om fondportföljen

Beslut

- Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Ärende

VD Kent Lundén informerar om fondportföljens förändring från föregående möte. Fondvärdet har ökat med 174 392 kr sedan förra avstämningen 2017-09-27 och värdet uppgår till 26 443 647 kr per 2018-02-22.

17 § Övriga frågor

Beslut

- Styrelsen lägger informationen till handlingarna.
- Vd får i uppdrag att skriva ett svar till samhällsbyggnadskontoret med avseende på yttrandet avseende byggnation om särskilda boenden i Lönsboda.

Ärende

Yttrande om byggnation om särskilda boenden i Lönsboda
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.

Samordningsmöte med Osby kommun 11 april
Samordningsmöte med kommunstyrelsens ledningsutskott och de av kommunen hel- och delägda bolagen 11 april

Syftet är dialog och avstämning

Varje bolag ska presentera och samtala kring:

- Årsredovisning
- Framtidsspaning
- Tankar kring samverkan mellan hel- och delägda bolag

Uthyrningsinformation
31 december 2017 hade vi totalt 9 outhyrda lägenheter

- 6 lgh i Lönsboda - Jupiter 1 som inte är uthyrningsbara pga. planerad ombyggnation
- 3 lgh i Osby (ett 3-rok och två 2-rok)

Kostnadsposten för outhyrt är på 794 tkr.

- 245 tkr från bostäder.
- 392 tkr från lokaler.
- 157 tkr från garage, bilplatser och förråd.

Kötider:

- Osby 2-3 år.
- Lönsboda 1,5 - 2 år.
- Killeberg 1-2 år
- Visseltofta - sällan något ledigt

Främst efterfrågade lägenheterna är 3 - 5 rok. Efterfrågade egenskaper på lägenheten: Har tillgång till hiss, markplan, tvättmaskin/torktumlare.

Lokalhyresgäster på väg in

- Ytterligare en Psykoterapeut från 1 april i AF-lokalen
- Fotvård tittar på lokal i AF-lokalen eller Björks fotvård (V-Järnvägsgatan 23)
- Tatuerare i gamla tvätteriet på Fabriksgatan 5 från 1 april
- Ev. ytterligare ett kontorsrum hyrs ut i AF-lokalen
- Klubb Sonya i gamla fastighetsskötarlokalen på Västra Järnvägsgatan.

Outhyrda lokaler i dagsläget

- Yourstep, Östra Järnvägsgatan
- Hogosha, Östra Järnvägsgatan
- Del av AF-lokal på Västra Järnvägsgatan
- Banklokalen i ”59-an” i Killeberg

Sponsring av Klubb Sonya – vägen in

Osbybostäder kommer hyra ut fd fastighetsskötarlokal på Västra järnvägsgatan 25-23 till ”klubb Sonya – vägen in” (Leaderprojekt).

Syftet med klubb Sonya är att få fler utlandsfödda flickor/kvinnor aktiva i det svenska föreningslivet och genom dem även nå deras mödrar. Delaktighet i föreningslivet ska motverka utanförskap. Målgruppen för projektet är flickor i åldern 12-25 år som inte spelat fotboll tidigare samt deras mödrar.
https://www.skanesess.se/nyheter/2017/12/18/klubb-sonya-vagen/

Kundfolder nr 1/2018

Nr 1/2018 ges ut i slutet på mars och följande innehåll har diskuterats.

- VD har ordet
- Renovering på Trastgatan 1 (Stambyte)
- Teknikspränget – intervju med Julia F.
- Nybyggnad på Skogsgatan 19 och kanske Jupiter i Lönsboda
- Uthyrningspolicy

- Vi bor här! Intervju med en hyresgäst (huvudreportage)
- Sophantering – varför är det viktigt!
- Marknadsföring av något företag som hyr av oss
- Korsord (med pris)
- Välkommen till kundcenter (sista sidan)

Framtid Ekelund
Osby kommun hyr ”hela” huset utom Osbybostäders plan t.o.m. 2026-03-31.

Osby kommun avser flytta nuvarande verksamheter till det nya kommunhuset under 2018. Kvarvarande behov av Ekelund har diskuterats med kommunledning och Industrihus.

Industrihus har dragit sig ur processen under februari månad.

18 § Gjutaren 20 (Parkgatan/S Portgatan) – Skanska berättar om partneringsprojektet

Beslut

- Styrelsen lägger informationen till handlingarna.

Ärende

Daniel Johansson, arkitekt på Sesam Arkitektkontor, redogör för hur långt projektet kommit och visar skisser/bilder på lägenheter, byggnader m.m. Marcus Hammarström distriktschef för Skanska hus region syd, informerar om hur Skanska arbetar med partnering som samverkansform i byggprojekt.