OsbyBostäder

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2018-10-26

Osbybostäders styrelse

Plats och tid	Klubb Sonya, V Storgatan 23 i Osby, klockan 09:00-11:55
Beslutande	Johnny Ahlqvist, (S) ordförande Lars-Erik Svensson (M) vice ordförande Agneta Malm (S) Hans Persson (SD) Ann-Charlotte Melin (C)
	Ej tjänstgörande suppleanter: Karin Augustsson (S) Ingvar Andrén (KD) § 65, del av § 66, 75-79
	Övriga deltagare: Kent Lundén, VD Izabela Ahlin, Chef affärsstöd Leif Holmberg, Fastighetschef Eva Nilsson, Sekreterare Johanna Bergman, Klubb Sonya information om verksamheten innan sammanträdet Kettil Svensson, Planarkitekt, del av § 66
Utses till justerare	Lars-Erik Svensson (M)
Justeringens plats och tid	Ekelund, fredagen den 2 november 2018 kl 10:00

Underskrifter

Sekreterare _____ Paragrafer 65-79
Eva Nilsson

Ordförande _____
Johnny Ahlqvist

Justerare _____
Lars-Erik Svensson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Osbybostäders styrelse
Sammanträdesdatum	2018-10-26
Datum då anslaget sätts upp	Datum då anslaget tas ned
Förvaringsplats för protokollet	Osbybostäders kontoret, Ekelund

Underskrift _____
Eva Nilsson

Osbybostäders styrelse

ÄRENDELISTA

65 § Godkännande av dagordning 3
66 § Försäljning av fastigheter 4
67 § Ekonomi- och marknadsrapport per september 5
68 § Fonder 6
69 § Delårsbokslut per augusti inrapporterad till Osby kommun 7
70 § Förändrad organisationsplan Osbybostäder AB 8
71 § Delegation, attest och behörighet IT 9
72 § Uppdaterad katastrofplan 10
73 § Nyproduktionsstudie 11
74 § Utkast affärsplan för 2019 12
75 § Statusrapport nyproduktion Jägaren 8 13
76 § Outsourcing av IT 14
77 § Gjutaren fas II 15
78 § Soldalen 16
79 § Övriga frågor 17

65 § Godkännande av dagordning

Dagordningen godkänns med följande förändring jämfört med kallelsen

- Ärende nr 12 – Försäljning av fastigheter behandlas som punkt nr 1 (§ 66)

66 § Försäljning av fastigheter

Beslut

- Styrelsen beslutar enligt följande:

  a) att inte sälja del av fastigheten Kvadraten 1,

  b) godkänna informationen rörande den planerade försäljningen av Visseltofta 3:67, Killeberg 5:4 och Korgmakaren 10 och lägger den till handlingarna.

Ärende

En förfrågan har inkommit om att köpa en del av fastigheten Kvadraten 1 för industriändamål. Förfrågan avslås med hänvisning till att en eventuell industriverksamhet riskerar att försämra Osbybostäders rådighet över fastigheten och negativt påverka befintliga bostadshus.

De planerade försäljningarna av fastigheterna Killeberg 5:4, Visseltofta 3:67 och Korgmakaren 10 diskuterades. Inget svar har ännu inkommit med avseende på det brev som tillsänts kommunen 3 oktober 2018 (Dnr 00582).

67 § Ekonomi- och marknadsrapport per september

Beslut

- Styrelsen godkänner ekonomisk rapport och marknadsrapport per 30 september 2018 och lägger rapporten till handlingarna.

Ärende

VD Kent Lundén föredrar ekonomisk rapport och marknadsrapport per 30 september 2018.

68 § Fonder

Beslut

- Styrelsen godkänner fondrapporten och lägger informationen till handlingarna.

Ärende

VD Kent Lundén informerar om utvecklingen av bolagets fonder.

69 § Delårsbokslut per augusti inrapporterad till Osby kommun

Beslut

- Styrelsen godkänner delårsrapport per 31 augusti 2018 och lägger rapporten till handlingarna.

Ärende

Osbybostäder rapporterar till Osby kommun per tertial ett och tertial två (delårsbokslut) och i samband med bokslut. I rapporten per augusti 2018 redogörs för:

- Väsentliga händelser
- Måluppföljning
- Nyckeltal & statistik
- Ekonomi
- Framtiden

Ett utkast på rapporten diskuterades vid styrelsens sammanträde 31 augusti 2018. Delårsrapporten inrapporterades till Osby kommun den 12 september 2018.

70 § Förändrad organisationsplan Osbybostäder AB

Beslut

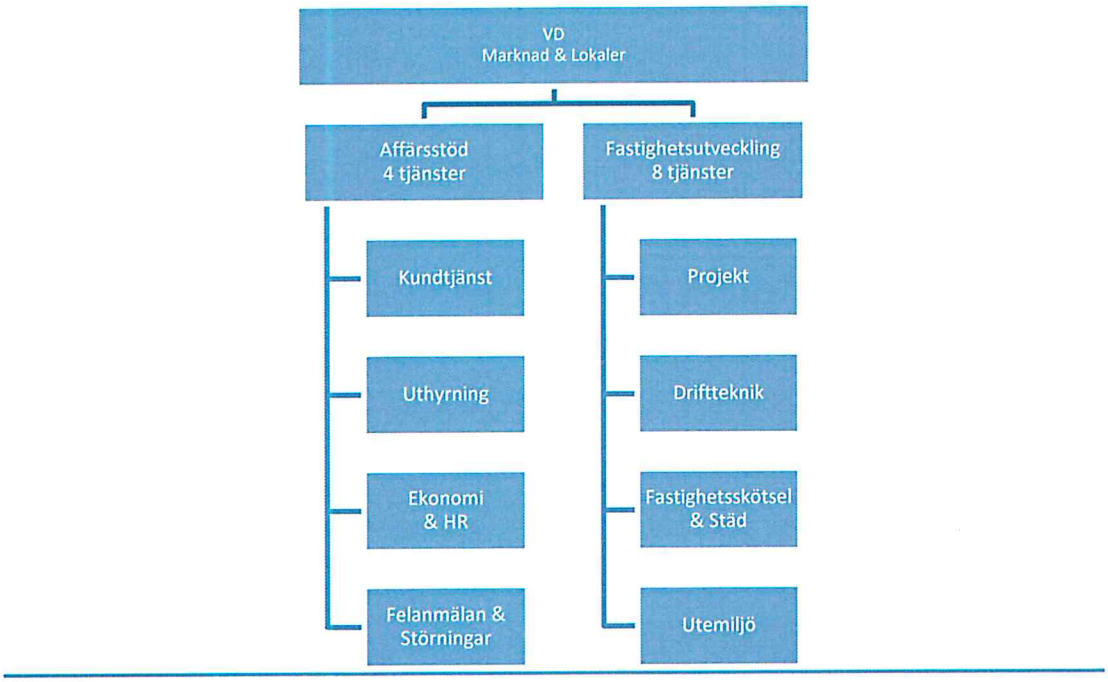
- Styrelsen godkänner informationen och lägger den till handlingarna

Ärende

I samband med att driftavtalet med Osby kommun löper ut vid årsskiftet 2018/2019 måste Osbybostäders organisation ses över för att anpassa verksamheten till nya förutsättningar. Bolaget minskar sin numerär med åtta tjänster, sju fastighetsskötare och en förvaltare. Kvar i bolaget blir sammantaget tretton tjänster.

Under sensommaren har en mjuk förändring påbörjats. Tanken har varit att använda hösten 2018 till att testa och utvärdera den nya organisationen så att verksamheten kan fortgå efter årsskiftet utan försämrad effektivitet. Då bolagets fastighetschef och en fastighetsskötare slutade sina anställningar 30 september 2018 tidigarelades förändringen.

Den nya organisationen innebär att avdelningarna för fastighetsutveckling och förvaltning slås samman och att vissa ansvarsområden förändras.



71 § Delegation, attest och behörighet IT

Beslut

- Styrelsen godkänner delegationsförteckning, attest och IT-behörigheter och lägger informationen till handlingarna.

Ärende

Då medarbetarnas ansvarsområden förändras till följd av bolagets ändrade organisation behöver gällande delegations, attest och IT-behörigheter uppdateras.

72 § Uppdaterad katastrofplan

Beslut

- Styrelsen godkänner uppdaterad katastrofplan och lägger planen till handlingarna.

Ärende

Osbybostäder har en katastrofplan som redogör för organisation och ansvar om en katastrof inträffar.

Syftet är att alla medarbetare ska veta organisationen och vem man ska kontakta i händelse av att en större oförutsedd händelse, olycka eller katastrof inträffar.

Då medarbetarnas ansvarsområden har förändrats till följd av ändrad organisation har katastrofplanen uppdaterats.

73 § Nyproduktionsstudie

Beslut

- Styrelsen godkänner informationen och lägger den till handlingarna.

Ärende

Osbybostäder har genomfört en nyproduktionsstudie under sommaren 2018. Det övergripande syftet med studien var att kartlägga intresset för att hyra nyproducerade lägenheter i Osby kommun. I undersökningen tillfrågades 501 Osbybor om hur de bor idag och hur de kan tänka sig att bo om de ska flytta. I undersökningen frågades specifikt om intresset för två tänkta nyproduktioner i Osbybostäders regi, ”Gjutaren” och ”Vattentornet”.

Rapporten föredrogs vid ett särskilt seminarium den 25 september 2018. Till presentationen var bolagets styrelse och kommunråden inbjudna.

74 § Utkast affärsplan för 2019

Beslut

- Styrelsen godkänner informationen och lägger den till handlingarna.

Ärende

Osybybostäder utarbetar varje år en affärsplan för det kommande året. I affärsplanen redogörs för bolagets budget, målområden och prioriteringar för det kommande året. Affärsplan och budget beslutas vid årets sista sammanträde 21 december 2018.

Styrelsen ska senast den 23 november 2018 återkomma till VD med eventuella förslag och synpunkter att inarbeta i affärsplan för 2019

75 § Statusrapport nyproduktion Jägaren 8

Beslut

- Styrelsen godkänner informationen och lägger den till handlingarna.

Ärende

Arbetet pågår med att färdigställa de tio lägenheterna på Skogsgatan 19 i Osby. Uthyrningen är påbörjad i mitten på oktober och avslutas den 7 november 2018. Per den 25 oktober hade totalt 110 intresseanmälningar inkommit. Inflyttning sker den 1 mars 2019.

76 § Outsourcing av IT

Beslut

- Styrelsen godkänner förslaget att köpa IT-tjänster externt.

Ärende

Osbybostäder köper idag IT-tjänster från Osby kommun. Tjänsterna rör allt från hyra av datorer, support, nätverk, kommunikationstjänster, lagring och säkerhetslösningar.

Osbybostäder är ett litet bolag som har behov av en flexibel IT-service för att understödja bolagets verksamhet på bästa sätt.

Under 2017 genomfördes en genomlysning av bolagets IT-struktur och möjligheten att köpa tjänster externt utvärderades. Det beslutades dock att fortsätta köpa IT-tjänster av Osby kommun för att underlätta leverans enligt gällande driftavtal om skötsel m.m. av Osby kommuns fastigheter.

Osby kommun aviserade i början på 2018 att de inte avsåg att förlänga gällande driftavtal då avtalet löper ut 31 december 2018.

Frågan om var Osbybostäder ska köpa sina IT-tjänster aktualiseras därmed igen. Förslaget är att Osbybostäder köper in IT-tjänster från en extern tjänsteleverantör så fort det är tekniskt och organisatoriskt möjligt.

77 § Gjutaren fas II

Beslut

- Styrelsen godkänner att fas II av projektet Gjutaren 20 påbörjas.

Ärende

Enligt ursprunglig tidsplan för projektet skulle beslut om att påbörja fas II - utarbetande av systemhandlingar förelagts styrelsen under maj 2018. Beslutet senarelades dock med hänvisning till att den bedömda projektkostnaden översteg den tänkta projektbudgeten.

Projektgruppen har nu arbetat om den tänkta produktionen och både funktion och pris är förenligt med Osby kommun och Osbybostäders ramar och önskemål.

Projektomfattning

- Två huskroppar med totalt 42 bostadslägenheter och ett LSS-boende med fem lägenheter, personalutrymmen, gemensamhetsutrymmen och två träningslägenheter.

Projektkostnad kalkyl fas II

- Total projektkostnad uppskattas till ca 105 miljoner kronor inklusive moms
- Bedömd genomsnittlig hyresnivå uppgår till ca 1 650 kr/kvm.

Osby kommuns accept fas II

- Osby kommuns vård- och omsorgsförvaltning har godkänt funktion och ytor avseende LSS-delen.
- Aktuellt kostnadsförslag är avstämt med Osby kommun den 25 oktober 2018.

Tidplan

Aktivitet	**Bedömd**
Beslut fas II systemhandling	September /oktober 2018
Beslut fas III byggnation	Inriktning Q1 2019
Byggstart	Inriktning Q2/3 2019
Färdigställande	Inriktning årsskiftet 2020/2021

78 § Soldalen

Beslut

- Styrelsen godkänner informationen och lägger den till handlingarna.

Ärende

VD redogör för de senaste turerna i frågan om en eventuell om- och tillbyggnad av Soldalen.

79 § Övriga frågor

Beslut

- Styrelsen godkänner informationen och lägger den till handlingarna.

Ärendet

- Anmälan jullunch
- Statusrapport driftavtal Osby kommun
- Information och diskussion kring behov av byggklar mark
- Stamrenovering Mallen 1, Trastgatan 1
- Avrapportering arbetsgrupp intern kontroll
- Uppdatering av Osbybostäders värdeord m.m.