

Plats:	MBAB:s kontor, Kinna	
Tid:	Tisdagen den 14 februari, kl. 08.30-11.30	
Beslutande:	Erik Arnell Micael Carlsson Henry Sandahl Lars-Inge Andersson Bror-Eric Johansson David Berglund Laila Johansson	ordförande tjänstgörande ersättare
Icke beslutande:	Susanne Carlsson Mona Ronnemar Karl-Erik Eriksson	personalrepresentant Vision personalrepresentant ers. Vision personalrepresentant Fastighet
Övriga deltagande:	Stefan Brunander Paul Brusk Kjell-Arne Lundin Björn Kärrhage Magnus Hjelmgren Johan Palmquist Peter Sjöberg Tomas Johansson Kenneth Sölvebring	ersättare ersättare ersättare ersättare vd ekonomichef Revisor PwC, t.o.m. § 5 Revisor PwC, t.o.m. § 5 lekmannarevisor t.o.m. § 5
Utses att justera:	Bror-Eric Johansson	

Underskrifter:

Paragraferna 1–24

Sekreterare: _____
Johan Palmquist

Ordförande
för mötet: _____
Erik Arnell

Justerande: _____
Bror-Eric Johansson

- § 1 Öppnande Styrelsens ordförande, Erik Arnell, hälsar välkomna och öppnar mötet.
- § 2 Dagordning Punkt 16 "Bokslut 2016" läggs efter punkt 4. En övrig fråga "Fornlämningar i Horred" anmäls.
- § 3 Justerande Till att justera dagens protokoll jämte ordföranden utses Bror-Eric Johansson.
- § 4 Föregående protokoll Föregående mötesprotokoll från den 15 december 2016 läggs till handlingarna.
- § 5 Bokslut 2016 Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner blev 15,7 mkr vilket är 5,9 mkr bättre än budget. Främsta anledningen till det goda resultatet är låga energikostnader, där framförallt uppvärmningskostnaderna var lägre än budgeterat.
- Revisor Peter Sjöberg från PwC redogör för den revision som genomförts. Han berättar att man kommer att lämna en "ren" revisionsberättelse. Deras bedömning är att rutiner och ledning i stort fungerar bra och att Årsredovisningen ger en rättvisande bild. Han är positiv till att styrelsen tagit beslut om riktlinjer för nedskrivningar och affärsmässighet under året. Han ser dock en förbättringspotential vad gäller bolagets investeringskalkyler som på ett bättre sätt kan anpassas till de krav som K3 ställer. Lekmannarevisor Kenneth Sölvebring saknar en förklaring till varför bolaget inte uppnått målet om nybyggnation av 30 lägenheter under året.
- Årsredovisningen kommer att kompletteras med information om förändringar av det egna kapitalet i förvaltningsberättelsen.
- Styrelsen beslutar med denna förändring godkänna föreslagen Årsredovisning med ett resultat före skatt och bokslutsdispositioner på 15 729 149 kr.
- Beslut om vinstdisposition samt bokslutsdispositioner och skatt tas på mötet den 15 mars.
- § 6 Rapporter
- a) Hyresförhandling
Erik Arnell rapporterar från förhandlingarna med HGF där parterna tyvärr inte kom fram till en uppgörelse utan ärendet gick vidare för medling. Medlarnas bud innebar en höjning med 0,89 % för 2017 och 0,75 % för 2018. Medlarnas bud har accepterats av båda parter.
- b) Nätverksträff - Fastighetsutveckling
Magnus Hjelmgren rapporterar från träffen som han besökt tillsammans med byggledare Ann-Charlotte Lundin. Det som framförallt väckte hans

intresse var MKB Fastighets AB:s projekt att bygga om lokaler till lägenheter. Totalt har detta resulterat i 220 nya lägenheter! Ett annat ämne som informerades om var investeringsbidrag. På träffen besöktes även Stockholmshem för visning av ett av deras ombyggnadsprojekt.

c) Projektet – Lokal till lägenhet

Inspirerade av MKB berättar Magnus att Marks Bostads AB startat ett motsvarande projekt och att man engagerat medarbetarna att ta fram förslag. Förhoppningen är att detta kan ge 10–15 nya lägenheter.

d) Konferens - Allmännyttan 2030

Erik Arnell rapporterar från konferensen. Konferensen syftade till att ta fram synpunkter på SABO:s förslag till idéprogram för Allmännyttan 2030. Detta framtidsprogram skall sedan beslutas om på SABO:s kongress i april 2017.

§ 7 Ekonomi –
administration

a) Finansrapport per 2017-01-31

Endast marginella förändringar i nyckeltalen jämfört med föregående månad.

Entropi flaggar för att framförallt de långa räntorna är på väg upp och att bolaget bör överväga att förlänga räntebindningen.

§ 8 Pågående projekt

Magnus Hjelmgren kommenterar kortfattat de olika projekten. Bl.a. tar han upp att stadsarkitekten haft synpunkter på projektet Sätilla 5:15, att utredning pågår angående möjligheten till påbyggnad av parkeringshuset vid Lyckeskolan samt att bygglov för Ängahagen förhoppningsvis blir klart under våren så att byggnation kan påbörjas till hösten. Han tar också upp att hyreshöjningen för ombyggnationen av Sommar-/Vintergatan överklagats.

§ 9 Bostadsstrategisk
dialog - nyanlända

Under 2017 har hittills 32 lägenheter avsatts och 42 personer har fått bostad. Under 2017 skall boende lösas för 157 personer och bolagets bedömning är att Marks Bostads AB inte kommer att klara det på egen hand.

§ 10 Redovisning
Snickaren

På styrelsemötet 2016-12-15 efterfrågade styrelsen en förklaring till hur kostnaderna för projektet Snickaren 2.0 har kunnat skjuta så i höjden. Den ursprungliga kalkylen visade på en kostnad på 125 mkr och den senaste prognosen på 205 mkr. En redovisning av ekonomin för projektet har tagits fram av Magnus Hjelmgren och bl.a. har alla kostnader utöver ursprungskalkylen listats. De fyra klart största tillkommande posterna har varit asbestsanering, ställning med väderskydd samt utbyte av el och vatten. Alla tillkommande kostnader har antingen varit nödvändiga för projektet eller medvetna val. Styrelsen tycker att redovisningen är bra men riktar kritik mot att förkalkylen inte varit tillräckligt bra och att vissa av tilläggsposterna borde varit med som t.ex. ställning med väderskydd. Men framförallt är man kritisk mot att det inte på ett tydligare sätt informerats om de

tillkommande kostnaderna. Presidiet menar att de fått ta del av information om projektet och att ett visst ansvar även ligger på dem att resten av styrelsen får samma information.

Styrelsen undrar hur det ser ut med tidsplaneringen för etapp 3 och 4 och om bolaget har ekonomiska möjligheter att genomföra dem enligt plan. Magnus Hjelmgren svarar att underlag kommer att tas fram under våren.

- § 11 Marknadsvärde Snickaren Mot bakgrund av att det uppskattningsvis kommer att aktiveras 167 mkr i samband med projektet på Snickaren och att det bokförda värdet då kommer att uppgå till cirka 180 mkr har det tagits fram en marknadsvärdering. Det beräknade marknadsvärdet vid projektets slut ligger på 188 mkr med en avkastningsränta på 5,0 %. Slutsatsen blir därför att det inte kommer att föreligga något nedskrivningsbehov.
- § 12 Synpunkter på renhållningsordning och avfallsplan Magnus Hjelmgren redovisar i korthet för synpunkterna. Det som innebär mest besvär för bolaget är ÅVC-korten.
- § 13 Enkät till styrelsemedlemmar Bolaget bör genomföra en enkät årligen. PwC har nyligen skickat ut en enkät till de allmännyttiga bostadsstyrelserna. Tyvärr går inte de enskilda bolagens resultat att utläsa i denna enkät. Vi undersöker om det finns en möjlighet för PwC att göra ett utskick enbart till bolagets styrelse. Erik Arnell betonar vikten av att besvara enkäten.
- § 14 Försäljning av fastighet i Björketorp Intresset för fastigheten har varit stort och det har varit 78 intressenter som anmält intresse och totalt 10 budgivare. Högsta budet kommer från A.Z. Måleri & Fasad AB med ett bud på 6 750 000 kronor. Det bedömda värdet låg på 4 250 000 kronor.
- VD Magnus Hjelmgrens förslag till beslut är att sälja fastigheten på Byvägen 6 till A.Z. Måleri och Fasad AB för 6 750 000 kronor.
- Mot detta förslag ställs förslaget att avslå försäljning.
- Styrelsen beslutar sälja fastigheten enligt VD:s förslag.
- Styrelseledamöterna Bror-Eric Johansson, David Berglund och Laila Johansson reserverar sig mot beslutet. (Skäl till reservation enligt bilaga.)
- § 15 Kommunal ändamålet och de kommunala befogenheterna Styrelsen bedömer att verksamheten i bolaget varit förenlig med det i bolagsordningen § 3 inskrivna kommunala ändamålet.
- § 16 Finanspolicy Marks kommun-koncern Styrelsen beslutar ställa sig bakom de förändringar av finanspolicy som föreslås i framtaget remissvar.

- § 17 Årsrapport 2016 Styrelsen beslutar om årsrapporten utan ändringar.
- § 18 Budget 2017 Styrelsen beslutar om föreslagen budget med ett resultat före skatt och bokslutsdispositioner på 7 917 tkr.
- § 19 Nybyggnadsplanering 2013–2025 Planen är reviderad och tillkommande projekt är bl.a. Snickaren, Parkeringsgarage Lyckeskolan samt ombyggnation av lokaler till lägenheter. Borttagen från planen är Lockö 1:37.
- Den reviderade nybyggnadsplaneringen beslutas enligt förslag.
- § 20 Flytt av styrelsemöte från den 16 mars till den 15 mars Beslutas enligt förslag.
- § 21 Övergripande mål Styrelsen beslutar följande:
Övergripande mål 1, 3, 4, 5 och 7 enligt förslag.
Ö2 omformuleras så att det tydliggörs vad vi mäter.
Ö6 Målet ändras till att vara 45 lägenheter per år varav 15 utanför tätorterna med en notering att det var 30/10 som gällde t.o.m. 2016.
Formuleringen tätorterna skall ev. vara centralorten. Utredds.
- § 22 Verksamhetspolicy Styrelsen beslutar godkänna den reviderade verksamhetspolicyn.
- § 23 Övriga frågor Frågan om vad som händer kring fornlämningarna i Horred, som försenar bolagets byggplaner, och vem som skall ta kostnaderna för detta lyfts. Styrelsen tycker att det är viktigt att vi får besked. Henry Sandahl kommer att ta upp frågan i KSAU.
- § 24 Avslutning Styrelsens ordförande, Erik Arnell, avslutar mötet.