

Plats:	MBAB:s kontor, Kinna	
Tid:	Torsdagen den 9 november, kl. 08.30-11.00	
Beslutande:	Erik Arnell Micael Carlsson Henry Sandahl Lars-Inge Andersson Bror-Eric Johansson David Berglund Kjell-Arne Lundin	ordförande tjänstgörande ersättare
Icke beslutande:	Susanne Carlsson Mona Ronnemar Karl-Erik Eriksson Viktoria Plogander	personalrepresentant Vision personalrepresentant ers. Vision personalrepresentant Fastighet personalrepresentant ers. Fastighet
Övriga deltagande:	Kerstin Weimman-Lindén Paul Brusck Björn Kärrhage Jörgen Eriksson Johan Palmquist Svante Dahlqvist Niklas Friberg	ersättare ersättare ersättare tf. vd ekonomichef tillträdande vd controller § 102
Utses att justera:	David Berglund	

Underskrifter: Paragraferna 97–115

Sekreterare: _____
Johan Palmquist

Ordförande
för mötet: _____
Erik Arnell

Justerande: _____
David Berglund

- § 97 Öppnande Styrelsens ordförande, Erik Arnell, hälsar välkomna och öppnar mötet.
- § 98 Dagordning Dagordningen godkännes med tillägg av rapporterna presidiummöte med "Plan och Bygg" samt justering av styrelsens arbetsschema.
- § 99 Justerande Till att justera dagens protokoll jämte ordföranden utses David Berglund.
- § 100 Föregående protokoll Föregående mötesprotokoll från den 14 september 2017 läggs till handlingarna.
- § 101 Rapporter Presidiummöte med "Plan och Bygg"
Erik Arnell rapporterar från mötet där man bl.a. diskuterade byggnation i Horred. Det informerades att det finns tankar kring planering för en större utbyggnad av Horred. Erik påpekade att det är viktigt att det inte försenar bolagets vårt projekt.
- Justering av arbetsschema
Erik Arnell informerar att det inte finns behov av en preliminär budget eftersom hyreshöjningarna för 2018 redan är klara och att ärendet därför utgår. Oktoberrapporten är också flyttad från decembermötet till dagens möte.
- § 102 Presentation av Niklas Friberg, Controller på MBAB Niklas Friberg, som anställdes som controller den 4 september, presenterar sig. Han berättar bl.a. att hans arbetsuppgifter till stor del kommer att vara inriktade på fastighetsekonomi och projektuppföljning.
- § 103 Presentation av Svante Dahlqvist, Tillträdande vd på MBAB Svante Dahlqvist tillträdande vd presenterar sig. Svante har en bakgrund där han i olika roller genom åren arbetat med fastigheter och bygg. Det troliga är att Svante kommer att börja i april 2018.
- § 104 Ekonomi – administration a) Finansrapport per 2017-10-31
Under oktober har lån på totalt 199 mkr omsatts. Kommuninvests marginal på de nya lånen är drygt 0,2 % lägre än på de förfallna lånen vilket har resulterat i att genomsnittsräntan minskat med 0,08 % till 2,12 %.
- b) Revisionsrapport-delår
Revisorernas slutsats är att det inte framkommit några omständigheter som ger dem anledning att anse att delårsrapporten, i allt väsentligt, inte är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.
- § 105 Pågående projekt Jörgen Eriksson går igenom status för bolagets pågående projekt. Han berättar bl.a. att projektet på Vipgränd i Kinna försenats pga. kravet på radhusbyggnation. Bolaget för fortsatta diskussioner med Plan och Bygg samt arkitekt för att komma vidare.

Styrelsen diskuterar projektet i Fotskäl där det föreslås att en marknadsundersökning bör genomföras för att utreda intresset. För att inte förlora tid i projektet beslutar styrelsen att bolaget skall gå vidare och begära en planändring av området.

Möjligheten att söka investeringsstöd för hyresbostäder diskuteras. Viktigt att undersöka möjligheterna att söka detta stöd.

- § 106 Bostadsstrategisk dialog Jörgen Eriksson informerar att Marks Bostads AB klarar kraven på bostäder för 2017 även om inte alla önskemål kan tillgodoses.
- § 107 Kundnöjdhet Avstämningen per 171001 visar att Marks Bostads AB inte når upp till sina mål men att det har blivit några förbättringar från föregående avstämning 170401. Resultaten från avstämningen följs upp områdesvis och arbetsgrupperna tar sedan fram egna handlingsplaner.
- § 108 Boinflytande Jörgen Eriksson redogör för de aktiviteter och åtgärder som genomförs för Boinflytande. Det som nämns är bl.a.
- Möte med Boinflytandekommittén (BIK)
 - Samrådsmöten
 - Grannsamverkan
 - Trygghetsvandringar
 - Hyresgästinflytande vid ombyggnation och renovering
 - Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll
 - Boinflytande- och fritidsmedel
- Jörgen konstaterar att det är ganska mycket som redan genomförs men att det alltid går att göra mer men för att lyckas med det krävs också ett engagemang från hyresgästerna.
- § 109 Ökning av underhållspengar med 2 mkr Erik Arnell informerar att åtgärderna för underhåll har utökats med 2 mkr med anledning av det prognostiserat goda resultatet.
- § 110 Marknadsvärdering och ev. nedskrivningsbehov En marknadsvärdering av bolagets fastigheter har tagits fram per 2017-10-31. Totalt är marknadsvärdet 1 635 mkr vilket är 74 mkr högre än vid årsskiftet. De högre marknadsvärdena förklaras av marknadens minskade direktavkastningskrav, framförallt i tätorterna. En jämförelse har gjorts mellan beräknade marknadsvärden och bokförda värden. Jämförelsen visar att för fastigheten Sätilla 13:32 kommer ett undervärde på 0,7 mkr uppstå pga. aktiveringar i samband med ombyggnation av lokal till lägenhet.
- Styrelsen beslutar enligt förslag att det bokförda värdet på fastigheten Sätilla 13:32 skall skrivas ned med 0,7 mkr pga. det uppkomna undervärdet.
- § 111 Oktoberrapport Resultatet efter finansiella poster uppgår till 25 792 tkr vilket är cirka 9,2 mkr bättre än föregående år. Årsprognosen ligger på 22 086 tkr vilket är cirka 14,2,0 mkr bättre än budgeterat. Förutom fastighetsförsäljningen i

Björketorp är det framförallt låga energi- och räntekostnader som bidrar till det goda resultatet.

Styrelsen godkänner oktoberrapporten utan ändringar.

- | | | |
|-------|---|--|
| § 112 | Nyupplåning av 40 mkr | Styrelsen beslutar enligt förslag att uppdra åt bolagets ekonomichef att genomföra nyupplåning på totalt 40 mkr före årsskiftet 2017–18. Lånehandlingarna undertecknas sedan av endera bolagets ordförande eller vice ordförande i förening med bolagets vd. |
| § 113 | Ändring av datum för nästa styrelsemöte | Styrelsen beslutar ändra datum för nästa styrelsemöte från den 14 till den 20 december med anledning av upphandlingen av entreprenör för ”Snickaren etapp 3”. |
| § 114 | Övriga frågor | Under övriga frågor informeras om bolagets julbord den 15 december på Skrädderiet. |
| § 115 | Avslutning | Styrelsens ordförande, Erik Arnell, avslutar mötet. |