

Plats:	MBAB:s kontor, Kinna	
Tid:	Onsdagen den 20 december, kl. 08.30-12.00	
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 Viktoria Plogander	personalrepresentant Vision personalrepresentant ers. Vision personalrepresentant ers. Fastighet
Övriga deltagande:	Kerstin Weimman-Lindén Paul Brusk Elisabeth Olszon Kjell-Arne Lundin Björn Kärrhage Jörgen Eriksson Johan Palmquist Niklas Friberg	ersättare ersättare ersättare ersättare ersättare tf. vd ekonomichef controller § 121 och 124
Utses att justera:	Bror-Eric Johansson	

Underskrifter: Paragraferna 116–133

Sekreterare: \_\_\_\_\_  
Johan Palmquist

Ordförande  
för mötet: \_\_\_\_\_  
Erik Arnell

Justerande: \_\_\_\_\_  
Bror-Eric Johansson

- § 116 Öppnande Styrelsens ordförande, Erik Arnell, öppnar mötet och hälsar välkomna och riktar ett speciellt välkommen till den nya ledamoten Elisabeth Olszon.
- § 117 Dagordning Dagordningen godkännes med tillägg av rapporterna ”Köp av LSS-boenden” samt ”Möte med PRO i Horred”. Dessutom anmäldes under övriga frågor ”Uthyrning av p-platser”
- § 118 Justerande Till att justera dagens protokoll jämte ordföranden utses Bror-Eric Johansson.
- § 119 Föregående protokoll Föregående mötesprotokoll från den 9 november 2017 läggs till handlingarna.
- § 120 Rapporter
- a) Energikicken  
Jörgen Eriksson rapporterar från energikicken i Örebro som var en avslutning för det s.k. Skåneinitiativet där över 100 bolag deltagit. Målet var att minska energiförbrukningen med 20 % över de 10 år projektet pågick. I snitt har bolagen minskat sin förbrukning med 17,0 % och för Marks Bostads AB:s del slutade minskningen på 16,5 %. En fortsättning är planerad men det är ännu inte klart vad den kommer att innebära. Fokus i övrigt låg på solenergi där lagring av el är en av de viktigaste frågorna att lösa.
- b) Polisens medborgarlöfte  
Marks Bostads AB har skrivit på medborgarlöftet som syftar till att tillsammans med bl.a. Polisen medverka i aktiviteter för att skapa tryggare miljöer.
- c) Konferens för förtroendevalda  
Micael Carlsson rapporterar från konferensen som hölls i Stockholm 29–30 november. Dag 1 hölls partiövergripande diskussioner och dag 2 var vikt för föreläsningar. Bland de föreläsande märktes bl.a. vice Riksbankschefen Henry Olsson, finansminister Magdalena Andersson och SABO:s VD Anders Nordstrand. Ämnen som behandlades var bl.a. den ekonomiska situationen i Sverige, nyproduktion, hyressättning och integration.
- d) Spinnerskan  
Erik Arnell rapporterar från mötet i Spinnerskan som bl.a. behandlade Oktoberrapporten.
- e) Köp av LSS-boenden  
Jörgen Eriksson informerar styrelsen att han på koncernledningsgruppens möte den 12 december informerades om att kommunen beslutat köpa två LSS-boenden av Hökerum Bygg AB och att man tänkte att Marks Bostads AB skulle genomföra affären. Några dagar senare kom ett mail med köpekontrakt från mäklaren. Jörgen kontaktade då kommunen och efterfrågade om man gjort några

ekonomiska analyser eller om någon värdering gjorts av fastigheterna men det verkade inte som att det fanns någon sådan information att tillgå. Fastigheterna ligger dessutom i ett bolag och det är därför av ännu större vikt att göra ekonomiska analyser för att bl.a. utreda ev. skattemässiga konsekvenser i form av latent skatter. Styrelsens uppfattning är att bolaget inte kan gå vidare med affären förrän man gjort en grundlig ekonomisk utvärdering och därför hänvisar Marks Bostads AB tillbaka ärendet till kommunen.

f) Möte med PRO i Horred

Erik Arnell rapporterar från ett möte med PRO i Horred som han besökte tillsammans med Bror-Eric Johansson. Där är man oroade över att det inte kommer igång någon nybyggnation i Horred och man föreslog byggnation utmed Varbergsvägen som ett alternativ till området vid Stommen. Styrelsen ger Jörgen Eriksson i uppdrag att utreda var Marks Bostads AB kan komma igång snabbast och vilka kostnader som hittills är nedlagda på projektet vid Stommenområdet.

§ 121 Ekonomi –  
administration

a) Finansrapport per 2017-11-30

Johan Palmquist rapporterar att räntenivåerna endast marginellt förändrats sedan föregående månad. Bolagets räntebindningstid är kortare än på många år varför det kan bli aktuellt med en förlängning i början av 2018.

b) Vakanta lägenheter per 2017-12-01

Antalet vakanta lägenheter är 34 varav 25 är avställda pga. renovering.

c) Nyproduktion liten rapport angående uthyrningsgrad

Jörgen Eriksson går igenom rapporten som visar en tydlig tendens att det är svårt att hyra ut nya eller relativt nya lägenheter.

d) Statsbidrag

Niklas Friberg informerar om möjligheterna att söka bidrag för bolagets nyproduktion. Krav som ställs för att få bidrag gäller bl.a. energiförbrukning samt hyror. Han berättar också att det ev. går att få bidrag även för etapp 1 på Risma som färdigställdes under 2016. En förutsättning är dock att hyresnivån sänks till de nivåer som bidraget kräver.

§ 122 Pågående projekt

Jörgen Eriksson går igenom det viktigaste som hänt sedan föregående möte.

Ängahagen: Här behöver man genomföra en geologisk undersökning av ett berg man funnit. Osäkert hur lång tid detta kommer att ta.

Sätilla 5:15: Här godkänner Byggnadsnämnden inte byggnation enligt den plan bolaget tagit fram. Osäkert hur man kan gå vidare.

Vipgränd: Bygglov är nu beviljat.

Risma etapp 2: Förmodligen behöver Marks Bostads AB inte ta del av den mark där det finns markvärme nedgrävt. Jörgen berättar att han skall träffa "arrendatorn"

Snickaren: Under marken där bolaget funderar på att bygga går två större fjärrvärmeledningar. Att dra om dessa innebär kostnader på ett par miljoner. En möjlighet skulle vara att istället bygga punkthus där parkeringen var tänkt och vice versa.

Fotskäl: Vi går vidare som planerat och begär detaljplan för området.

Det uppmärksammas att några årtal i projektrapporteringen inte stämmer och Jörgen ser över detta till nästa möte.

- § 123 Budget 2018
- Johan Palmquist går igenom budgeten som visar ett resultat på 10 858 tkr. Hyreshöjningen för 2018 är 0,75 % och är andra året i en tvåårsuppgörelse som tecknades med Hyresgästföreningen förra året. På kostnadssidan är det framförallt högre avskrivningskostnader som märks med en ökning på drygt 3 mkr. Anledningen till detta är framförallt ny- och ombyggnation men beror också på att allt fler "underhållsåtgärder" bokförs som anläggningstillgångar. Styrelsen pekar på behovet av långsiktiga ekonomiska kalkyler för att kunna se de framtida effekterna av de ökande avskrivningskostnaderna. Man efterfrågar också mer långsiktiga underhållsplaner.
- Styrelsen beslutar godkänna föreslagen budget utan ändringar. Beslutas också att en långtidsplan för underhåll tas fram till nästa års budgetprocess.
- § 124 Uttagskatt
- Niklas Friberg redovisar för den utredning som genomförts för att fastställa nivåerna på underlag för uttagsbeskattning.
- Styrelsen beslutar godkänna förslag till beslut utan ändringar.
- § 125 Anbud Snickaren
- Totalt har 3 stycken anbud erhållits. Lägst anbudssumma har erhållits från Bjelkenfors Bygg AB med en anbudssumma på drygt 65 mkr. Styrelsen beslutar anta anbudet från Bjelkenfors Bygg AB.
- § 126 Plan för internkontroll 2018
- Styrelsen godkänner internkontrollplan enligt förslag.
- § 127 Arbetsordning
- Styrelsen godkänner förslag till arbetsordning för styrelsen 2018.
- § 128 VD-instruktion
- Styrelsen beslutar om VD-instruktion enligt förslag.
- § 129 Arbetsschema
- Styrelsen godkänner föreslaget arbetsschema med tillägg av ett möte i augusti.
- § 130 Attestordning
- Attestordningen godkänns enligt förslag.
- § 131 Bemyndigande för ny uthyrare
- Styrelsen delegerar till Mona Götesson rätten att teckna bolagets firmateckning på hyreskontrakt.

§ 132 Övriga frågor

Uthyrning av p-platser

Frågan om uthyrning av p-platser till de som inte hyr bostad av Marks Bostads AB diskuteras. Förut var det möjligt för ”icke boende” att hyra om det fanns lediga p-platser men nu hyrs p-platser bara ut till bolagets hyresgäster. Anledningen är att bolaget vill prioritera de boende.

§ 133 Avslutning

Styrelsens ordförande, Erik Arnell, avslutar mötet och tackar alla för det gångna året samt önskar trevliga helger. Bror-Eric tackar Erik och önskar detsamma.