

Protokoll nr 5 2019 fört vid styrelsesammanträde för Norabostäder AB

Tid: Måndag den 7 oktober 2019 kl 12.00-15.00

Plats: Norabostäders kontor, Änggatan 11, Nora

Närvarande ledamöter: Marc von Melen
Monica Sundberg
Ulla Bergström
Marita Simpson
Michael Swall
Ari Kainulainen
Bengt Svensson

Övriga närvarande: Eva Henebäck, VD
Anna Willgård, Ekonomichef

§ 43 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

§ 44 Godkännande av dagordning

Föreslagen dagordning godkändes.

§ 45 Val av sekreterare

Till sekreterare för mötet valdes Anna Willgård.

§ 46 Val av justerare

Till justerare att jämte ordförande justera protokollet utsågs Marita Simpson.

§ 47 Föregående sammanträdesprotokoll

Sammanträdesprotokoll nr 4, 24 juni 2019 gick igenom.

Styrelsen beslutade

att lägga ovanstående protokoll till handlingarna.

§ 48 Gullvivan

Eva Henebäck informerade om planerad nybyggnation på Gullvivan. Enligt ägardirektivet skall bolaget bli främja en god bostadsförsörjning i kommunen och utifrån marknadens efterfrågan och bolagets förmåga skapa nya hyresrätter när lönsamhet kan uppnås. Eva redogjorde för den ekonomiska kalkylen bli med avseende på produktionskostnad, finansiering, nedskrivningsbehov, soliditet och affärsmässighet.

Styrelsen diskuterade den ekonomiska kalkylen och affärsmässigheten i projektet. Gullvivan är ett bra tillskott i bolagets fastighetsportfölj så att ett varierat bestånd kan erbjudas marknaden och synergieffekter i förvaltningen kan uppnås. Projektet ger ett positivt resultat exklusive nedskrivning samt ett positivt kassaflöde från start. Styrelsens bedömning är att projektet är affärsmässigt motiverat. Bolaget skall närmare undersöka möjligheten att erhålla bidrag för solcellspaneler.

Styrelsen diskuterade utifrån ägardirektivet huruvida investeringsbeslutet kräver underställningsplikt till kommunfullmäktige. Styrelsen bedömer att investeringsbeslutet inte kan anses vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen och att

det därför inte råder underställningsplikt. Beslut om investeringen kan därmed fattas av bolagsstyrelsen. Bolaget har tidigare diskuterat frågan med kommunchef och kommunstyrelsens ordförande, vilka delar styrelsens uppfattning om att det inte råder underställningsplikt för investeringsbeslutet.

Styrelsen tackade för presentationen och beslutade enhälligt

att ge VD mandat att genomföra nybyggnation av 6 st parhus på tomten Gullvivan 9 enligt presenterat förslag med solcellspaneler

att bevilja delfinansiering av projektet genom att ta upp nya lån om maximalt 15 Mkr inom befintligt borgensutrymme

att inte underställa kommunfullmäktige avseende investeringen.

§ 49 Tertialbokslut med prognos

Anna Willgård föredrog tertialbokslutet för januari-augusti. I tertialbokslutet ingår resultatrapport med prognos, balansräkning, kassaflödesanalys, sammanfattning av projekt och reparationer samt finansrapport.

I samband med utflytt har bolaget hittills under 2019 sett en ökning av lägenheter med omfattande renoveringsbehov innan de kan hyras ut på nytt. Detta innebär investeringar utöver vad som budgeterats för 2019. Det är nödvändigt att bolaget verkar för att lägenheterna så snart som möjligt kan ställas till uthyrningens förfogande. Prognosen för helåret 2019 indikerar ett behov av ytterligare 1 Mkr i investeringsutrymme för lägenheter med renoveringsbehov.

Enligt prognosen beräknas bolagets årsresultat exklusive nedskrivningar att nå budgeterat resultat. Finansrapporten visar att bolaget följer den antagna finanspolicyn.

Styrelsen tackade för redovisningen och beslutade

att tillföra ytterligare 1 Mkr i investeringsutrymme avseende lägenheter med renoveringsbehov samt

att lägga tertialbokslut med prognos och finansrapport till handlingarna.

§ 50 Rapportering - Budgetscenario 2020-2022 till kommunen

Anna Willgård presenterade budgetscenario 2020-2022 som lämnats in till kommunens budgetprocess. Budgetscenariot bygger på antaganden om nybyggnation av bostäder på tomten Gullvivan 9 under 2020.

§ 51 Rapportering - Uthyrningsläget

Eva Henebäck rapporterade om uthyrningsläget per 2019-10-01.

§ 52 Rapportering – Personal/organisation/verksamhet

Eva Henebäck rapporterade om aktuella personal-, organisations- och verksamhetsfrågor.

§ 53 Rapportering – Nya regler som begränsar avdragsrätt för räntekostnader

Anna Willgård informerade om nya regler som begränsar avdragsrätt för räntekostnader samt redovisade sannolika effekter för bolaget.

§ 54 Rapportering – Ändring av borgensbeslut för bolaget

Bolaget har upptäckt behov av redaktionell ändring av kommunfullmäktiges beslut § 91 från 2018-11-07. Nuvarande formuleringen anger inte att borgensåtagandet skall täcka låneförpliktelsen samt därutöver även därpå löpande ränta och kostnader. Bolaget kommer lämna ärendet vidare till kommunfullmäktige för beslut.

§ 55 Rapportering – Affärsplan

Eva Henebäck föredrog affärsplan för 2019-2024 i syfte att inhämta synpunkter och förslag inför bolagets förestående budgetprocess samt uppdatering av affärsplan. Affärsplan för 2020-2025 kommer att fastställas av styrelsen på nästkommande möte. Det framkom önskemål om mer precisa och mätbara mål i affärsplanens målmatrix.

Styrelsen tackade för rapporteringen § 50-55 och beslutade

att lägga rapporteringen till handlingarna.

§ 56 Kommande möten

Återstående sammanträdesdag är;
Måndag den 9 december (budget 2020)

§ 57 Övriga frågor

Fråga togs upp om efter hur lång tid ersättning för förlorad arbetsförtjänst kan beviljas.

Styrelsen diskuterade frågan och beslutade

att ersättningen för möten under december-november skall efterfrågats innan 31 december. Efterfrågas ersättning därefter, utgår ingen ersättning.

Exempel: ersättning för möten dec 2018 - nov 2019 skall efterfrågas innan 31 dec 2019.

§ 58 Mötets avslut

Ordföranden tackade alla närvarande för visat intresse och avslutade mötet.

Vid protokollet


Anna Willgård

Justeras


Marc von Melen


Marita Simpson