

## Protokoll nr 6 2018 fört vid styrelsesammanträde för Norabostäder AB

**Tid:** Torsdag den 13 december 2017 kl 13.00-16.00  
**Plats:** Norabostäders kontor, Änggatan 11, Nora

Närvarande ledamöter: Bror-Erik Israelsson  
Kenneth Larsson  
Hendrik Burgering  
Kent Nilsson  
Marita Simpson  
Monica Sundberg

Anmält förhinder: Ture Österberg (suppleant)

Frånvarande: Monika Aune  
Håkan Boman (suppleant)

Övriga närvarande: Eva Henebäck, VD  
Anna Willgård, Ekonomichef

### § 58 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

### § 59 Godkännande av dagordning

Föreslagen dagordning godkändes.

### § 60 Val av sekreterare

Till sekreterare för mötet valdes Anna Willgård.

### § 61 Val av justerare

Till justerare att jämte ordförande justera protokollet utsågs Monica Sundberg.

### § 62 Föregående sammanträdesprotokoll

Sammanträdesprotokoll nr 5, 10 oktober gicks igenom.

## Styrelsen beslutade

### att lägga ovanstående protokoll till handlingarna

### § 63 Budget 2019

Anna Willgård presenterade tjänstemannaförslaget till budget för 2019. Låga hyreshöjningar i kombination med större kostnadsökningar innebär minskade möjligheter till underhåll av fastigheterna. I tjänstemannaförslaget föreslås en budget med ett negativt resultat före skatt om -5 800 tkr, vilket motsvarar budgeterad nedskrivning av nybyggnationsprojektet Gullivivan. Ägardirektivet anger att bolaget skall ha en långsiktig synlig soliditet på minst 10 %. Efter nedskrivningen kan bolagets soliditet tillfälligtvis hamna under det långsiktiga målet om 10 %. Målsättningen är att kunna utnyttja maximalt med medel till underhåll.

Eftersom hyreshöjningarna är lägre än kostnadsökningarna måste arbete med effektivisering prioriteras för att kunna upprätthålla underhållet på en rimlig nivå. För 2019



prioriteras underhåll i form av energieffektiviseringsåtgärder samt åtgärder för att bibehålla fastigheternas skick.

Styrelsen diskuterade budgetförslaget, framförallt avseende fastigheternas underhållsbehov.

#### **Styrelsen beslutade**

**att fastställa en budget för 2019 med ett resultat före skatt om -5 800 tkr. Justeringar i den framlagda budgeten med bibehållet resultat får göras med målsättningen att öka underhållsbudgeten.**

#### **§ 64 Behörighet för omsättning av lån**

På grund av att nuvarande behörighet för omsättning av lån löper ut per 2018-12-31, föreslogs nytt beslut för perioden 2019-01-01—2019-12-31 enligt tidigare formulering.

#### **Styrelsen beslutade**

**Att uppdra till ekonomichef Anna Willgård, att från och med 1 januari 2019 till och med den 31 december 2019 för företagets räkning omsätta lån, dvs låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning under nämnda period.**

#### **§ 65 Beslut gällande hyresnivå för Gullvivan**

Eva Henebäck informerade om aktuellt läge för planerad nybyggnation på Gullvivan. Arbetet med framtagande av bygglovshandlingar pågår. Sedan M+KD budget antagits på riksnivå är möjligheten att ansöka om statligt investeringsstöd för projektet inte längre aktuell. Hyresnivå motsvarande 1 586 kr/m<sup>2</sup> inklusive värme, vatten och parkering föreslås, vilken har förhandlats med hyresgästföreningen. Styrelsen bedömer att projektet är affärsmässigt och attraktivt på denna hyresnivå samt står i paritet bolagets övriga bestånd och andra nybyggnationer i Nora kommun.

#### **Styrelsen beslutade**

**Att projektet hyressätts med en hyresnivå som motsvarar 1 586 kr/m<sup>2</sup> för hyra inklusive värme, vatten och parkering.**

#### **§ 66 Affärsplan**

Eva Henebäck föredrog uppdaterad affärsplan för 2019-2024. Affärsplanen har kompletterats med tydligare koppling mellan Nora kommuns övergripande mål, de mål som anges för bolaget i ägardirektivet samt mål som framgår av affärsplanen.

#### **Styrelsen tackade för redovisningen och beslutade**

**att anta affärsplanen**

#### **§ 67 Rapportering**

##### Uthyrningsläget

Eva Henebäck rapporterade om uthyrningsläget per 2018-12-01.

##### Personal/organisation/verksamhet

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

Revisionsrapport förvaltningsgranskning

Anna Willgård föredrog revisorernas granskningsrapport för förvaltningsgranskning 2018. Revisorernas sammanfattande bedömning är att bolagets förvaltning och interna kontroll hanteras tillfredsställande. Bolaget har väl utvecklade kontroller i rutiner för försäljning, inköp, lön, investeringar och IT.

**Styrelsen tackade för redovisningen och beslutade**

**att lägga rapporteringen till handlingarna**

**§ 68 Arbetsordning 2019, kommande möten**

Eva Henebäck presenterade förslaget till arbetsordning och mötesschema. Det framkom önskemål om att styrelsen bör samlas för en gemensam dag för att diskutera bolagets interna kontroll, verksamhet, omvärld samt framtida strategi. Detta är lämpligt att genomföra när ny styrelse valts i bolaget vid bolagsstämman i april 2019. Frågan får tas upp för fortsatt diskussion under våren 2019.

**Styrelsen beslutade**

**att anta arbetsordning och mötesschema.**

**§ 69 Övriga frågor**

Eva Henebäck informerade om allmännyttans klimatinitiativ, ett projekt som har startats av SABO under hösten 2018.

**§ 70 Mötets avslut**


Ordföranden tackade alla närvarande för visat intresse och avslutade mötet.

Vid protokollet

Justeras

  
Anna Willgård

  
Bror-Erik Israelsson

  
Monica Sundberg