

Beslutsinstans

Styrelsemöte för AB Bostäder i Lidköping

Datum och tid

Tisdagen den 25 februari, klockan 13 till 16:30.

Sammanträdeslokal på Mellbygatan 3, Lidköping.

Beslutande

Ledamöter

Henrik Gallus
Kajsa Ezelius §15–16
Lina Ly Bayard ersätter Kajsa Ezelius § 7 - 14
Lars Jonsson
Klas-Arne Karlqvist
Robert Andersson ersätter Roger Persson
Bo Eliasson Landström
Anders Olsson

Ersättare

Henrik Arthursson
Joel Liljebjörn via länk
Eva Lager
Lina Ly Bayard

Övriga

Stefan Toumainen, Fastighetsanställda
Caroline Hagström, Vd deltog ej § 16 A och B
Peter Johansson, Ekonomichef deltog ej § 16 A och B
Malin Gustafsson Marknadschef § 12 A-C
Christian Frick, Fastighetschef § 16 E
Mattias Eriksson, KPMG Huvudrevisor § 13 A

Justering

Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.

§	Ärende	Tid
7	Upprop Ordförande genomförde upprop. Roger Persson ersätts av Robert Andersson som beslutande ledamot. Kajsa Ezeliuss ersätts av Lina Ly Bayard § 7-14 som anslöt fysiskt kl 14:50 och då gick in som ordinarie.	
8	Val av justerare Till justerare valdes Lars Jonsson.	
9	Godkännande av dagordning Dagordningen godkändes med tillägg av punkten 14 D "Befolkningsstatistik" och ärende "Delgivningar" utgår.	
10	Föregående protokoll Protokoll från 2024-12-18 och -2025-01-28 godkändes.	
11	Jäv Ingen av ledamöterna meddelade jäv.	
12	Marknad A) Uppföljning NKI (Nöjd-Kund-Index) Marknadschef informerade om hur bolaget ligger till i nöjd-kund-index (NKI). Vilka styrkor bolaget har samt vilka utvecklingsområden som finns. Vid ingången av 2025 låg NKI på 77 och bolagets mål är 82. B) Information "Bostad Först" Marknadschef informerade om hur det har gått med initiativet "Bostad Först". Under 2024 har bolaget tagit emot en individ genom "Bostad Först". Under våren 2025 planeras för att bolaget ska ta emot ytterligare två individer. Tät dialog sker med Lidköpings kommun, Sektor social välfärd och tillsammans med AB Bostäder förbättras processen kontinuerligt. Efter sommaren 2025 kommer initiativet att utvärderas.	

	C) Uthyrningsläget Marknadschef går igenom 2024 års uthyrningsstatistik. Bolagets totala bostadskö ökade under 2024. Avflyttningarna ökade något likaså andelen sociala kontrakt. Även andelen vakanser ökade framför allt med anledning av att bolaget valde att ställa ett antal lägenheter till förfogande vid kommande evakuering i samband med större underhåll. Styrelsen förde ett resonemang om vikten av en bredare analys av kommuninvånarnas flyttbenägenhet, vilken typ av boende som eftersöks och om det är hyresrätt, vilka kostnadsnivåer anses rimliga. Beslut: Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.	
13	Uppföljning Ekonomi A) Årsredovisning 2024 Ekonomichef informerade om det ekonomiska resultatet för 2024. Bolagets resultat för 2024 efter finansnetto uppgår till 41,5 mnkr. Bolagets kassaflöde (före förändring av rörelsekapital) uppgår till 75 mnkr, vilket är 30 procent av intäkterna. Detta motsvarar 50 % av bolagets nettoinvesteringar 2024. AB Bostäders totalavkastning på totalt kapital uppgår till 4,45 % och synlig soliditeten har ökat till 32,4 % med 84 mnkr i nettoinvesteringar. Lidköpings kommun har ställt krav i ägardirektivet som förnyades under 2024 att soliditeten bör vara lägst 15 % och totalavkastningen bör ligga i intervallet 3,5–4,5 %. Båda dessa krav är uppfyllda 2024. Bolaget kan till ägaren årligen dela ut ett belopp som styrs av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och för 2024 uppgår beloppet till 126 tkr. Huvudrevisor Mattias Eriksson från KPMG förtydligade varför bolaget behövt göra nedskrivningar motsvarande 4,5 mnkr och att revisionen för övrigt nu är avslutad och tillstyrkte den framlagda årsredovisningen. Beslut: Styrelsen beslutar att godkänna den framlagda årsredovisningen enligt bilaga 1 och fastställa den redovisade resultat- och balansräkning samt dispositionen av resultatet. B) Bolagsstyrningsrapport 2024 Vd informerar om de väsentliga delarna i bolagsstyrningsrapporten. Vd gick också igenom mindre justeringar innan rapporten godkändes. Verksamhetsrapporten har delgivits styrelsen för kännedom. Beslut: Styrelsen beslutar att godkänna bolagsstyrningsrapporten för 2024 med tillägg att en styrelsesuppleant del av året har haft annat styrelseuppdrag inom annat mindre fastighetsbolag i Lidköping.	

14	Vd information A) Spettet 4 Vd informerar att en hävning av entreprenadavtalet är skickat till konkursförvaltaren och att bolaget nu arbetar med att ta fram underlag för en ny upphandling. B) ROT Leoparden Vd informerar att renoveringsprojektet på kvarteret Leoparden nu är i gång och första hyresgästerna har evakuerats. I nuläget inga förseningar. C) ROT område 100 Vd informerar att bolaget tagit fram ett upphandlingsunderlag för en samverkansentreprenad. Renoveringarna beräknas starta under 2026 och pågå under tre år uppdelat i etapper. Extern kalkyl har kompletterat bolagets egna kalkyler. Vd återkommer till styrelsen under våren med kalkyler för projektet innan upphandlingsförfrågan går ut. D) Befolkningsstatistik Vid årsskiftet 2024/2025 fanns 40 425 innevånare i Lidköpings kommun, en minskning med 114 kommuninnevånare sedan 2023. Födelsenetto -111, flyttnetto -67 och invandringsnetto +66. Styrelsen anser det viktigt att bolaget kontinuerligt följer befolkningsstatistiken och tillsammans med kommunkoncernen vidare analyserar framgångsfaktorer för att lyckas med en befolkningstillväxt som går i linje med visionen. Beslut: Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.	
15	Personal/Organisation A) Nya rekryteringar Vd informerar att bolaget just nu annonserar för två nya tjänster, ekonom samt kvartersvärd/lokalvårdare. B) Praktik/Sommarjobb/Arbetsträning Vd informerar om att bolaget under våren kommer att ta emot praoelever från högstadieskolorna, LIA (lärande i arbete) praktikant som läser till fastighetsförvaltare,	

	praktikant från Campus Lidköping som läser till fastighetsskötare samt en person för arbetsträning. Bolaget har också fått många sökande för sommarens sommarjobb och många av de sökande har arbetat i bolaget tidigare vilket ses som positivt. Beslut: Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.	
16	Övriga frågor A) Utvärdering Vd Styrelsen gick igenom resultatet av genomförd enkätutvärdering samt genomförde utvärdering av bolagets Vd. B) Utvärdering Styrelse Styrelsen gick igenom resultatet av genomförd enkätutvärdering samt genomförde utvärdering av styrelsens arbete. Det noterades att det efterfrågades löpande utbildning av styrelsen och det diskuterades om det kunde genomföras en utbildningsinsats under våren och en under hösten. Ämnen som diskuterades var bland annat; offentlig upphandling, underhåll av fastigheter samt ROT, bostadssociala frågor. C) Revidering av Affärsplan 2024–2027 antagen 2023-12-12 Vd redogör för två förslag till förändringar i gällande Affärsplan. Första förändringen är kopplad till hur många nya lägenheter bolaget ska färdigställas under åren 2024–2027. Den andra förändringen är kopplad till indikatorn ”verksamhetsdriften ska vara koldioxidneutral” som är svår att följa upp. Styrelsen diskuterar alternativen och ombes fundera över alternativen till nästa styrelsemöte. Beslut: Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna. D) Finansiella krav vid upphandling Vd informerar om vad LOU (14 kap 3 § lagen om offentlig upphandling) säger när det kommer till finansiella krav vid upphandlingar. 1. en viss minsta årsomsättning eller en minsta omsättning inom det område som omfattas av kontraktet, 2. en viss kvot mellan tillgångar och skulder, eller 3. en lämplig ansvarsförsäkring.	

	Ett krav enligt LOU 3 § punkt 2 på en viss kvot mellan tillgångar och skulder får ställas endast om metoderna och kriterierna för beräkning av kvoten anges i något av upphandlingsdokumenten. Bolaget tillämpar vid större upphandlingar krav på årsomsättning och vid entreprenader ställs krav på genomförandeförsäkring. Kvoten mellan skulder och tillgångar bevakas med hjälp av kreditupplysningsföretag. Styrelsen resonerar om moderbolagsborgen, bankgarantier samt möjligheten att ställa krav på kvot mellan skulder och tillgångar per ett visst datum för att säkerställa aktuella siffror. Vd informerar om att det är möjligt att ställa krav på kreditvärdighet från fler än ett kreditupplysningsföretag. Inför nästa större upphandling ska bolaget återkomma med utformning av finansiella krav. Beslut: Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna. E) Uppföljning ekonomi i projekt Fasadrenovering Leoparden Fastighetschef informerar att projektet nu är slutfört. AB Bostäder drabbades av stora problem när den avtalade entreprenören försvann och AB Bostäder valde att häva avtalet. Ny entreprenör togs in och projektet slutfördes ca 6 månader efter utsatt tidplan. AB Bostäders grundkalkyl från år 2021 låg på 17 mnkr exkl. byggherrekostnader. Uppräknat med entreprenadindex skulle den siffran 2024 varit 20,3 mnkr. Den totala kostnaden för projektet landade på 19,6 mnkr (inkl. byggherrekostnader och tillkommande ÄTA (Ändring, Tillägg, Avgående) motsvarande 1,3 mnkr). Av de totala 19,6 mnkr ingår också merkostnader motsvarande 0,5 mnkr. Genom merkostnaderna säkerställde bolaget fulla garantier för hela entreprenaden. Beslut: Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna. F) Avyttra fastigheter Vd för ett resonemang kring försäljning av fastigheter där det saknas bostäder eller merparten av ytan inte är bostäder, dock inte fastigheter som är möjliga att utveckla för bostadsändamål. Styrelsen är överens om att bolagets primära uppgift är att äga, utveckla och förvalta bostäder så finns det fastigheter i beståndet som inte stödjer bostadsutveckling så kan det finnas annan aktör som är mer lämpad att driva utvecklingen av de fastigheterna. Beslut: Styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna.	
	Mötet avslutas	



STYRELSEPROTOKOLL

2025-02-25

AB Bostäder i Lidköping

Elektronisk justering

Utdragsbestyrkande

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Lena Caroline Hagström

Date: 2025-03-17 08:13:10

BankID refno: 0195a2f2-e2c2-7f0a-b172-6632e9c47173



Caroline Hagström

Signed by: Henrik Leo Ragnar Gallus

Date: 2025-03-14 16:49:52

BankID refno: 01959558-df6f-7077-90b2-5e164bf3a792



Ordförande: Henrik Gallus

Signed by: LARS JONSSON

Date: 2025-03-31 10:09:56

BankID refno: 0195eb3f-db20-7f10-a1a9-863b4dac14c6



Ledamot: Lars Jonsson