

Bolagsstyrelsen

Plats och tid	Kommunstyrelsesalen, kl 08:30–10:15
Ledamöter	Gustav Isaksson, ordförande Stefan Gunnarsson, vice ordförande Anette Nordin, ledamot Anders Cargerman, ledamot Andreas Silversten, ledamot Kerstin Rosenkvist, ledamot Mikael von Melsted, ledamot
Övriga	Magnus Andersson, VD Christina Skantz, ekonomi- och administrativ chef Vesa Matikainen, fastighetschef August Thorstenson, ekonom Joel Ganell, projektledare Kristina Theiler Johansson, administratör

Justerare Stefan Gunnarsson


Justerings plats  
och tid

Sekreterare

  
\_\_\_\_\_  
Kristina Theiler Johansson

Paragrafer 33–44

Ordförande

  
\_\_\_\_\_  
Gustav Isaksson

Justerare



  
\_\_\_\_\_  
Stefan Gunnarsson

Bolagsstyrelsen

## Innehåll

Ärende	Sida
Mötets öppnande .....	3
Val av justerare .....	4
Fastställande av dagordning .....	5
Föregående protokoll.....	6
Information från VD .....	7
Beslutsärende - Ränteberäkning på befintligt lån ABO - KFIA.....	8
Tertialrapport 2024.....	9
Underlag till Strategisk och ekonomisk plan 2025-2027.....	11
Internkontrollplan 2024.....	13
Övriga frågor och information.....	14
Nästa styrelsemöte.....	15
Mötets avslutande .....	16

Justerare

|  |  |

Utdragsbestyrkande

Bolagsstyrelsen

§ 33

## Mötets öppnande

### Sammanfattning

Ordförande hälsar alla välkomna till styrelsemöte med Arbogabostäder AB.

Justerare

 | 

Utdragsbestyrkande

Bolagsstyrelsen

§ 34

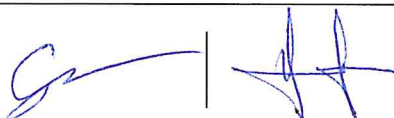
## Val av justerare

### Bolagsstyrelsens beslut

1. Styrelsen beslutar utse Stefan Gunnarsson att justera dagens styrelseprotokoll.

---

Justerare



Utdragsbestyrkande

Bolagsstyrelsen

§ 35

## Fastställande av dagordning


### Bolagsstyrelsens beslut

1. Styrelsen beslutar fastställa dagordningen.

---

Justerare





Utdragsbestyrkande



Bolagsstyrelsen

§ 36

## Föregående protokoll

### Bolagsstyrelsens beslut

1. Styrelsen lägger föregående protokoll till handlingarna.

Justerare

|  | 

Utdragsbestyrkande

Bolagsstyrelsen

§ 37

ABO 3/2024

## Information från VD

### Bolagsstyrelsens beslut

1. Styrelsen tackar för informationen.

### Sammanfattning

VD informerar kring kommunfullmäktiges beslutade fastighetsförsäljning av Tåbygläntan.

Vidare informeras kring beslutet att genomlysa bolagets ekonomi på kort- och lång sikt. Uppdraget hanteras av kommundirektören.

Justerare

|  | 

Utdragsbestyrkande

Bolagsstyrelsen

§ 38

ABO 23/2024

## **Beslutsärende - Ränteberäkning på befintligt lån ABO - KFIA**

### **Bolagsstyrelsens beslut**

1. Styrelsen uppdrar till Arbogabostäder AB att justera reversen så ränta ska löpa kvartalsvis.

### **Sammanfattning**

Under år 2019 avyttrade ABO fastigheten Garvaregården 1 till KFIA. Köpeskillingen uppgick till 19 775 222 kr, ett skuldebrev på motsvarande belopp upprättades mellan bolagen. Under paragraf 4 i detta skuldebrev framgår det att någon ränta inte ska löpa på lånebeloppet. Under 2019 var det låga räntenivåer därav fattades det beslut om att det inte skulle löpa någon ränta.

Dagens räntenivåer är avsevärt mycket högre och ABO förlorar idag den ränteintäkt som bolaget skulle erhållit om KFIA hade amorterat av skulden.

Under år 2021 amorterades det 5 miljoner kr vilket gör att fordran på KFIA är idag 14 775 222 kr. En uppskattning är att ABO har möjlighet att erhålla ca 490 tkr i intäktsränta om reversen skrivs om, förutsatt oförändrat ränteläge.



Bolagsstyrelsen

§ 39

ABO 24/2024

## Tertialrapport 2024

### Bolagsstyrelsens beslut

1. Styrelsen beslutar godkänna Tertialrapporten och överlämnar den till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning

Uppföljningen är en kontinuerlig process för att följa upp, rapportera och styra kommunens verksamhet och resurser så att verksamheten utvecklas i beslutad riktning. Processen syftar till att ge chefer och förtroendevalda underlag för att vidta åtgärder och styra verksamheten i beslutad riktning. Uppföljningen ska i första hand fokusera på avvikelser, både ekonomiska och verksamhetsmässiga. Genom att fokusera på avvikelser och åtgärdsplaner ska uppföljningen säkerställa att verksamheten når de beslutade målen och håller sig inom de tilldelade ekonomiska ramarna.



Utöver den kontinuerliga uppföljningen och den rapportering som följer av denna ska bolagsstyrelse, kommunstyrelse, direktion och kommunfullmäktige tre gånger per år få en skriftlig uppföljningsrapport. Dessa är;

- Tertialuppföljning som är till och med april samt årsprognos (bolagets prognoser utgår från utfall till och med mars),
- Delårsrapport som är uppföljning till och med augusti samt årsprognos,
- Årsredovisning som är uppföljning till och med december.

ABO lämnar en prognos på - 2100 tkr som i sin helhet beror på ökade underhållskostnader samt förändrad fördelningsnyckel. Dock finns det många osäkerhetsfaktorer som driftkostnader, vinterväghållning, räntekostnader m m.

Prognosen är lämnad utifrån att inga fler lägenheter kommer totalrenoveras under året. Endast mindre underhåll kommer att genomföras vid omflyttningar.

Justerare

|  |  |

Utdragsbestyrkande

Bolagsstyrelsen

ABO har pågående ärenden angående eventuella fastighetsförsäljningar. Genomförs dessa försäljningar kan det påverka resultatet positivt.

Investeringsuppföljning

Investeringsbudget 694 tkr avser hiss Biet

Helårsprognos 694 tkr

Justerare





Utdragsbestyrkande

Bolagsstyrelsen

§ 40

ABO 25/2024

## Underlag till Strategisk och ekonomisk plan 2025-2027

### Bolagsstyrelsens beslut

1. Styrelsen beslutar godkänna underlag till Strategisk och ekonomisk plan 2025-2027 och överlämnar den till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning

Bolagens underlag till strategisk- och ekonomisk plan inlämnas till ekonomienheten för sammanställning inför budgetberedningen i maj. Underlagen ligger till grund för beslut om prioriteringar på kommunnivå som beslutas av kommunfullmäktige i november.

Underlaget är en analys som beskriver och värderar verksamhetens nuläge och framtid. Utifrån den preliminära ramen och analys av nuläge och framtid genomförs en ekonomisk avstämning. Förslag till effektivisering och ransonering inklusive analys av konsekvenser tas fram för att nå ekonomisk balans. Analysen ska även innehålla bolagens investeringsbehov de kommande tre åren och dess konsekvenser på driftkostnaderna.

Bolaget ska med sitt fastighetsbestånd bland annat arbeta för hållbar utveckling, eftersträva energieffektiva och miljöanpassade lösningar samt i om- och tillbyggnader utgå från att minimera klimatpåverkan. Vidare ska bolaget, på kort och lång sikt, sträva efter balanserad ekonomisk utveckling samt ge en god bas för framtida utveckling av verksamheten.

Bolaget har under de tre första månaderna haft många uppsägningar av lägenheter. En del av dessa lägenheter har behövt större renoveringar innan nya hyresgäster har fått tillträde. Detta har lett till stora kostnader och uteblivna intäkter.

I slutet av föregående år gjordes en marknadsvärdering av hela fastighetsbeståndet vilket har resulterat i flera pågående ärenden avseende eventuella fastighetsförsäljningar.

Bolagsstyrelsen

En beräkning har gjorts för att fördela personal- och administrationskostnader mellan Arbogabostäder och Kommunfastigheter. Översynen innebär en förändrad fördelningsnyckel mellan bolagen från och med 1 januari 2024. Arbogabostäder belastas med 25% av kostnader mot tidigare år 11%. De ökade kostnaderna medför att bolaget i stället får dra ner på reparations- och underhållskostnader.

Delar av bolagets fastighetsbestånd genererar inte tillräcklig avkastning utan här krävs det en långsiktig plan för att få upp hyresnivåerna.

Uthyrningsgraden på lägenheterna är fortfarande hög, 96% under 2023.

Bolagsstyrelsen

§ 41

ABO 34/2023

## Internkontrollplan 2024

### Bolagsstyrelsens beslut



1. Styrelsen beslutar anta Internkontrollplan 2024.

### Sammanfattning

#### Internkontrollplan 2024

- Att inte större avvikelser mot budget upptäcks och följs upp
- Att beställning och inköp inte stämmer mot planerat underhåll
- Nyregistrerade leverantörer
- Fastighetsförsäkringar
- Att inte skyddsronder genomförs eller att tillbud och arbetsskador inte anmäls/hanteras
- Att inte risker i större projekt upptäcks
- Att ronderingar på våra fastigheter är bristfälliga
- Underhållsplan

Justerare

 | 

Utdragsbestyrkande

Bolagsstyrelsen

§ 42

## Övriga frågor och information

### Bolagsstyrelsens beslut

1. Styrelsen tackar för informationen.



### Sammanfattning

Verksamheten informerar om behovet av renoveringar av lägenheter kopplat till de ekonomiska utmaningarna. En dialog förs kring omfattning och nivå avseende lägenhetsrenoveringar.

Ordförande anser att man ska prioritera underhåll på de fastigheter som går ekonomiskt bra, därefter se till lägenheter som är i akut behov av underhåll.

Styrelsen är överens om att åtgärder i lägenheterna är nödvändiga för att bibehålla uthyrningsgraden. Dock gäller prioriteringar av åtgärder i varje enskilt fall.

Justerare

|  |  |

Utdragsbestyrkande

Bolagsstyrelsen


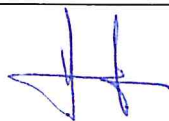
§ 43

## Nästa styrelsemöte

### Bolagsstyrelsens beslut

1. Nästa styrelsemöte är onsdagen den 12 juni kl. 08.30.

Justerare

 | 

Utdragsbestyrkande



Bolagsstyrelsen

§ 44

### Mötets avslutande

#### Sammanfattning

Ordförande tackar för visat intresse och avslutar styrelsemötet.

Justerare

Utdragsbestyrkande