

TANUMS BOSTÄDER

PROTOKOLL FÖRT VID STYRELSESAMMANTRÄDE NR 2 den 7 april 2016 (kl 16.00 – 19.00)

Plats: Skogens Hus i Tanumshede

Deltagare: Inger Larsson Bohlin, ordförande
Peder Johansson
Lars Wennerås
Lena Nilsson
Madeleine Myrström Kamb, (§§ 14 – 24), ej tjänstgörande
suppleant dock tjänstgörande under §§ 14-17
Magnus Bengtsson, ej tjänstgörande suppleant
Ture Zakariasson, ej tjänstgörande suppleant, dock
tjänstgörande from § 26
Thorgny Fransson, tjänstgörande suppleant

Övriga

Björn Berntsson, VD
Paul Dahlin, Förvaltare Tanums Bostäder

§ 14 Val av justeringsman

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Lars Wennerås.

§ 15 Kallelsen

Det konstaterades att kallelsen tillställts ledamöter och suppleanter inom föreskriven tid.

§ 16 Godkännande av dagordning

Den i kallelsen föreslagna dagordningen godkändes, med ändringen att punkten om upphandling av skötselavtal, tidigare lägs under § 18.

JLB
PB

§ 17 Föregående protokoll

Protokollet från styrelsemötet den 23 februari 2016 godkändes.

§ 18 Upphandling av skötselavtal

Tanums Bostäder har upphandlat fastighetsskötsel och de tre avtalen löper ut den 30 april 2016. En ny upphandling har därför genomförts och Förvaltare, Paul Dahlin, redovisade resultatet från dessa upphandlingar inom områdena städ, utemiljö och fastighetsskötsel. Avtalsperioden för de tre nya avtalen är tre år.

Styrelsen beslutar

att för skötsel och tillsyn av byggnader och installationer anta anbudet från Riksbyggen,
att för lokalvård anta anbudet från Skaraborgs städ AB samt
att för skötsel av yttre miljö anta anbudet från Uddevalla Farmartjänst.

§ 19 Uthyrningsstatistik

Uthyrningsstatistiken för perioden januari – mars 2016 redovisades. Endast två av Tanums Bostäders lägenheter har varit outhyrda under månaden mars. Den genomsnittliga uthyrningsgraden har för denna månad uppgått till 99,7 procent.

Styrelsen lade rapporten till handlingarna (**bilaga 1**).

§ 20 Bokslut och årsredovisning 2015

VD redovisade bokslutet för 2015. I bokslutet redovisas ett resultat på 743 876 kr. Det positiva resultatet har bl.a. sin förklaring i en fortsatt god uthyrningsnivå samt vinst vid fastighetsförsäljning. Investeringarna under 2015, uppgår till 34 403 tkr.

Styrelsen beslutar

att överlämna bokslut och årsredovisning för år 2015 till bolagsstämman och

att föreslå bolagsstämman att balanserade vinstmedel disponeras så:

att i ny räkning överförs 22 024 tkr (**bilaga 2**)

§ 21 Budget 2016

VD redovisade förslag till budget för år 2016. Budget baseras på att hyrorna höjdes med 0,55 % från och med mars 2016. För underhållsåtgärder budgeteras 5 000 tkr. Budgeten visar ett resultat på 500 tkr.

Styrelsen beslutar

att fastställa budgeten för 2016 (**bilaga 3**).

§ 22 Ekonomisk uppföljning för perioden januari–februari 2016

VD redovisade en rapport över det ekonomiska utfallet för perioden januari – februari 2016 (**bilaga 4**). Resultatet för perioden uppgår till +156 tkr. Per den 31 december 2016 beräknas Tanums Bostäder göra ett resultat på 500 tkr.

Styrelsen beslutar

att godkänna och lägga den ekonomiska rapporten till handlingarna.

§ 23 Finansrapport

Finansrapporten per den 29 februari redovisas (**bilaga 5**). Av rapporten framgår att låneskulden per detta datum uppgår till 305 Mkr. Bolaget har uppfyllt de föreskrifter kring upplåning och placeringar som finns angivna i finanspolicyn.

Styrelsen beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

§ 24 Köp av markområden

Tanums kommun har upprättat en detaljplan för området Anneberg i Grebbestad. Markområdet möjliggör byggnation av både flerbostadshus och villor och Tanums Bostäder har nu blivit erbjudna att förvärva hela det aktuella markområdet.

Tanums Bostäder har påbörjat arbetet med att färdigställa en ny affärsplan med tillhörande konsekvensanalys och markområdet på Anneberg kommer att innefattas i denna affärsplan. Med anledning härav, önskar styrelsen avvakta sitt beslut om ett eventuellt förvärv av området på Anneberg. Affärsplanen förväntas vara klar i juni 2016.

Styrelsen beslutar

att ge VD och ordförande i uppdrag att fortsätta arbetet med att upprätta en ny affärsplan för Tanums Bostäder och att redovisa en lägesrapport vid nästa styrelsemöte.

§ 25 Ny lön för VD

Med anledning av 2016 års löneöversyn, så beslutar styrelsen

att ny månadslön för VD ska uppgå till 53 000 kr.

§ 26 Information om pågående exploateringsprojekt

VD redovisade statusen på följande, pågående exploateringsprojekt;

Tanumshede centrum del 3, Tanumshede
Kyrkonäs, Tanumshede
Rylandsområdet, Tanumshede
Bocken, Grebbestad
Kuseröd, Grebestad

Styrelsen lade informationen till handlingarna.


§ 27 Information om verksamhetsfrågor från VD

VD Björn Berntsson lämnade information om följande frågor;

- Hyresgästfrågor
- Personal- och organisationsfrågor (sjukskrivningar, uppsägningar m.m.)
- Drift- och underhållsfrågor
- Bergsvägen
- Nybyggnation på "Nya" Bergsvägen
- Hedeskogsvägen
- Håkebacken

§ 28 Information från ordförande och vice ordförande

Under denna punkt fanns inget att informera.



§ 29 Personalbemanning

Tanums Bostäder har under de senaste åren haft en ökad personalomsättning; bl.a. med anledning av pensionsavgångar. Samtidigt har efterfrågan på och intresset kring bostäder i kommunen, ökat allt mer. Med syfte att säkerställa en god arbetsmiljö inom bolaget, så önskar styrelsen en redovisning huruvida den nuvarande personalstyrkan i Tanums Bostäder är balanserad i förhållande till behovet.

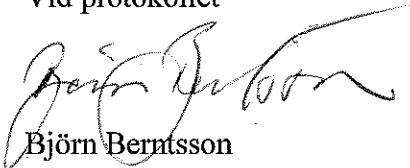
Styrelsen beslutar

att ge VD i uppdrag att till nästa styrelsemöte redovisa utfallet av denna analys.

§ 30 Nästa ordinarie sammanträde

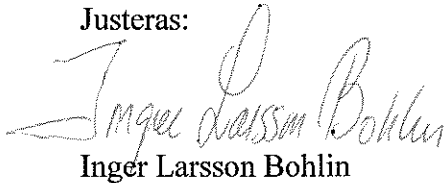
Styrelsen beslutar att kommande styrelsemöte ska hållas den 24 maj 2016.

Vid protokollet

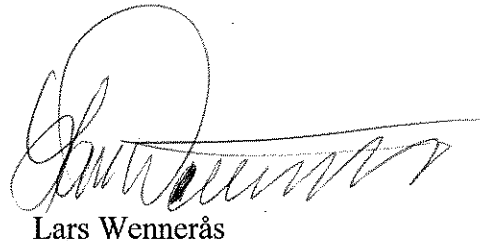


Björn Berntsson

Justeras:



Inger Larsson Bohlin



Lars Wennerås

	2014												2015												2016											
	jan	feb	mars	april	maj	juni	juli	aug	sep	nov	dec	jan	feb	mars	april	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mars										
Berget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Ekdungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Hedeskogen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Kyrkonäs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Tälldungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Turhern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Höjden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Tanunshede	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0											
Bocken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Thorengården	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Tärnan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Slijeskog	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Kyrkskolan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Tanunsvägen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Härlidsberget	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Grebbestad	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0											
Falkel-/Björkelid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Låden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Kullen	3	3	1	0	3	2	2	1	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0										
Skolgatan																																				
Fjällbacka	3	3	1	0	3	4	4	3	5	6	4	3	5	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2	1	1											
Maskrosvägen																																				
Elkvägen Östad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0										
Irisvägen Östad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
Gläntan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1										
Mormorshuset	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1										
Östad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1											
TBAB	4	4	1	0	3	4	5	3	5	6	4	3	4	6	2	1	1	1	0	1	1	1	2	1	2											

0,60% 0,60% 0,20% 0,00% 0,40% 0,60% 0,80% 0,40% 0,80% 0,90% 0,60% 0,40% 0,60% 0,90% 0,30% 0,20% 0,20% 0,20% 0,20% 0,00% 0,20% 0,20% 0,20% 0,30% 0,20% 0,30% 0,30%

Vakans %
Hyresförlust
Medel

Förslag till vinstdisposition

Företagets ekonomiska ställning och resultat framgår av balansräkningen per den 31 december 2015 och resultaträkningen för perioden 1 januari 2015 – 31 december 2015.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		21 434 879
Årets vinst		<u>589 157</u>
	kronor	22 024 036

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

		<u>22 024 036</u>
	kronor	<u>22 024 036</u>

TANUMS BOSTÄDER AB

AKT	ÅRSBUDGET		UTFALL		BUDGETAVVIK		UTFALL		BUDGETFÖRSLAG		TYFT
	1501-1512	1501-1512	1501-1512	1501-1512	1501-1512	1501-1512	1401-1412	1401-1412	1601-1612	1601-1612	
100 HYRESINTÅKTER BOSTÄDER	-42 696 000 kr	-43 160 629 kr	464 629	-42 065 285 kr	-44 779 313 kr						
110 HYRESINTÅKTER/ FÖRRÅD	-1 490 000 kr	-1 463 080 kr	-26 920	-1 476 727 kr	-1 470 000 kr						
120 PARKERINGSPLATSER	-270 000 kr	-284 466 kr	14 466	-266 547 kr	-286 000 kr						
BRUTTOOMSÄTTNING	-44 456 000 kr	-44 908 175 kr		-43 808 559 kr	-46 535 313 kr						
130 HYRESBORTFALL LÄGENHETER	350 000 kr	379 539 kr	-29 539	352 630 kr	350 000 kr						
140 HYRESBORTFALL LOKALER	100 000 kr	125 536 kr	-25 536	163 750 kr	100 000 kr						
150 HYRESRABATTER	250 000 kr	257 926 kr	-7 926	228 144 kr	250 000 kr						
160 HYRESFÖRLUSTER	100 000 kr	40 807 kr	59 193	900 kr	100 000 kr						
170 ÖVRIGA INTÅKTER	-500 000 kr	-1 111 477 kr	611 477	-646 497 kr	-1 441 280 kr						-941 280 kr
180 FÖRSÄLNING FASTIGHETER		-240 117 kr	240 117	-6 082 495 kr							
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	-44 156 000 kr	-45 455 961 kr		-49 792 127 kr	-47 176 593 kr						
200 FASTIGHETSSKÖTSEL	4 450 000 kr	5 027 850 kr	-577 850	5 128 577 kr	4 900 000 kr						
210 KABELTV/BREDBAND	800 000 kr	964 294 kr	-164 294	822 940 kr	800 000 kr						
211 MYNDIGHETS BESIKTNINGAR	36 000 kr	17 569 kr	18 431	36 600 kr	36 000 kr						
212 ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	400 000 kr	300 715 kr	99 285	412 221 kr	350 000 kr						
214 UPPVÄRMININGSKOSTNADER	5 400 000 kr	5 135 705 kr	264 294	5 203 904 kr	5 400 000 kr						
215 REPARATIONER		23 977 kr	-23 977	5 109 kr							
216 VATTENAVGIFTER	3 700 000 kr	3 687 347 kr	12 652	3 492 800 kr	3 900 000 kr						
217 RENHÅLLNING OCH SOPOR	875 000 kr	934 715 kr	-59 715	875 339 kr	900 000 kr						
218 ELKOSTNADER	1 000 000 kr	964 619 kr	35 381	930 725 kr	1 000 000 kr						
219 FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR	280 000 kr	301 862 kr	-21 862	277 552 kr	300 000 kr						
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	16 941 000 kr	17 358 653 kr		17 185 767 kr	17 586 000 kr						
340 LGH UNDERHÅLL OPLANERAT	500 000 kr	332 163 kr	167 837	606 727 kr	500 000 kr						
341 LGH UNDERHÅLL PLANERAT	2 000 000 kr	2 377 009 kr	-377 009	2 253 510 kr	2 000 000 kr						
SUMMA UNDERHÅLL LGH	2 500 000 kr	2 709 172 kr		2 860 237 kr	2 500 000 kr						

BILAGA till TBAD protokoll
2016-04-07 § 21

8623

350 GEMENSAMT UNDERHÅLL	1 800 000 kr	2 407 953 kr	-607 953	1 845 059 kr	1 800 000 kr
351 GEMENSAMT AKUT UNDERHÅLL	500 000 kr	244 144 kr	255 855	354 596 kr	500 000 kr
352 GEM UNDERHÅLL YTTRE MILJÖ	200 000 kr	245 803 kr	-45 803	21 217 kr	200 000 kr
SUMMA UNDERHÅLL LGH PLANERAT	2 500 000 kr	2 897 900 kr		2 220 872 kr	2 500 000 kr
400 FASTIGHETSSKATT	850 000 kr	763 626 kr	86 374	858 108 kr	825 000 kr
500 AVSKRIVNINGAR	6 030 000 kr	6 618 848 kr	-588 848	5 916 839 kr	7 961 053 kr
510 NEDSKRIVNINGAR				4 958 000 kr	599 873 kr
600 ADMINISTRATION	2 600 000 kr	2 631 313 kr	-31 313	2 802 708 kr	2 550 000 kr
620 VD- OCH STYRELSEKOSTNADER	750 000 kr	970 444 kr	-220 444	788 637 kr	1 000 000 kr
640 REVISION	125 000 kr	148 479 kr	-23 479	87 625 kr	125 000 kr
641 SABO AVGIFTER	80 000 kr	79 252 kr	748	79 667 kr	80 000 kr
642 MARKNADSFÖRING	250 000 kr	383 554 kr	-133 554	304 766 kr	250 000 kr
643 KÖPTA TJÄNSTER	600 000 kr	1 438 804 kr	-838 804	888 949 kr	969 540 kr
644 HYRESGÄSTFÖRENINGEN	160 000 kr	132 286 kr	27 714	152 405 kr	130 000 kr
SUMMA CENTRALADM	4 565 000 kr	5 784 132 kr		5 104 757 kr	5 104 540 kr
710 RÄNTEINTÄKTER	-30 000 kr	-4 964 kr	-25 036	-33 922 kr	
720 RÄNTEKOSTNADER	10 300 000 kr	8 582 348 kr	1 717 452		10 200 000 kr
RESULTAT	-500 000 kr	-743 876 kr		-600 455 kr	-500 000 kr
					211 810 kr

874

BILAGA till TBAB protokoll
2016. 04. 07 § 22

Budgetuppföljning jan-feb 2016

AKT	BUDGET 1601-1612 (kr)	BUDGET 1601-1602 (kr)	ACK 1601-1602 (kr)	Budgetavvik 1601-1602 (kr)
100 HYRESINTÅKTER BOSTÄDER	-44 779 000	-7 463 167	-7 409 097	-54 070
110 HYRESINT LOKALER/FÖRRÅD	-1 470 000	-245 000	-242 515	-2 485
120 PARKERINGSPLATSER	-286 000	-47 667	-49 325	1 659
130 HYRESBORTFALL LÄGENHETER	350 000	58 333	94 715	-36 382
140 HYRESBORTFALL LOKALER	100 000	16 667	13 490	3 177
150 HYRESRABATTER	250 000	41 667	65 082	-23 415
160 HYRESFÖRLUSTER	100 000	16 667		16 667
170 ÖVRIGA INTÅKTER	-1 441 280	-240 213	-4 690	-235 523
200 FASTIGHETSSKÖTSEL	4 900 000	816 667	894 905	-78 238
210 KABELTV/BREDBAND	800 000	133 333	198 476	-65 143
211 MYNDIGHETSBSIKTNINGAR	36 000	6 000	27 966	-21 966
212 ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	350 000	58 333	127 690	-69 357
214 UPPVÄRMNINGSKOSTNADER	5 400 000	900 000	1 533 250	-633 250
215 REPARATIONER		0	-1 639	1 639
216 VATTENAVGIFTER	3 900 000	650 000	472 480	177 520
217 RENHÅLLNING OCH SOPOR	900 000	150 000	218 872	-68 872
218 ELKOSTNADER	1 000 000	166 667	264 144	-97 478
219 FASTIGHETFÖRSÄKRINGAR	300 000	50 000	-87 254	137 254
340 LGHUNDERHÅLL OPLANERAT	500 000	83 333	35 952	47 381
341 LGHUNDERHÅLL PLANERAT	2 000 000	333 333	176 939	156 394
350 GEMENSAMT UNDERHÅLL	1 800 000	300 000	54 303	245 697
351 GEMENSAMT AKUT UNDERHÅLL	500 000	83 333		83 333
352 GEM UNDERHÅLL YTTRE MILJÖ	200 000	33 333	9 351	23 982
400 FASTIGHETSSKATT	825 000	137 500	97 423	40 077
500 AVSKRIVNINGAR	7 960 740	1 326 790	1 178 328	148 462
600 ADMINISTRATION	2 550 000	425 000	464 955	-39 955
620 VD- OCH STYRELSEKOSTNADER	1 000 000	166 667	160 490	6 177
640 REVISION	125 000	20 833	20 833	0
641 SABO AVGIFTER	80 000	13 333	13 333	0

642 MARKNADSFÖRING	250 000	41 667	41 325	342
643 KÖPTA TJÄNSTER	969 540	161 590	24 143	137 448
644 HYRESGÄSTFÖRENINGEN	130 000	21 667		21 667
720 RÄNTEKOSTNADER	10 200 000	1 700 000	1 449 490	250 510
Summa	-500 000	-83 333	-156 587	73 253

FINANSRAPPORT PER 2016-02-29

Analysdatum	Ufestaende Nettobalans	Ufestaende Nettobalans (Valuta)	Smitränta (senaste 12 mån)	Rante-bindning (år)	Del av Rante-bindning under 1 år	Kapital-bindning	Del av Kapital-bindning under 1 år
2016-02-29	305 000 000 SEK		3,1335%	4,9425	24,5902%	2,2247	21,3115%
2016-01-31	295 000 000 SEK		3,1840%	5,0055	24,5902%	2,3041	14,7541%
2015-12-31	295 000 000 SEK		3,2344%	5,1918	22,0339%	2,2986	15,2542%
2015-11-30	295 000 000 SEK		3,2864%	5,3014	22,0339%	2,3836	3,3898%
2015-10-31	285 000 000 SEK		3,3386%	4,8493	29,2308%	2,2411	12,3077%

B115
 BILAGA till TBAB protokoll
 2016-04-07 § 23