

Protokoll från styrelsemöte nr 4, år 2025 för LysekilsBostäder AB

Sammanträdesdatum: 2025-09-11

Tid: kl. 15.00 – 17.15

Plats: LysekilsBostäders kontor Kungsgatan 59

Närvarande:

Ledamöter

Klas-Göran Henriksson	ordförande
Elisabeth Schewenius Ström	vice ordförande
Anders Henriksson	
Christina Mattisson	
Lars Axelsson	

Suppleanter

Susanne Baden
Max Janson

Övriga

Christina Johansson	vd
Maria Andersson	ekonomichef/sekreterare
Micael Melin	del av punkt 36

Ej närvarande

Anders Elfström	suppleant
-----------------	-----------

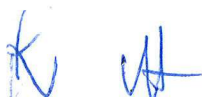
Paragraf §§ 30-39

§ 30 Öppnande, upprop, dagordning, anmälan av nya ärenden

Ordförande hälsar samtliga välkomna och öppnar därefter sammanträdet. Upprop genomförs enligt ovan. Dagordning fastställs.

§ 31 Val av justerare

Anders Henriksson utses jämte ordförande att justera protokollet.



§ 32 Föregående protokoll, nr 3 2025

Protokoll från styrelsens sammanträde den 15 maj antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 33 Ärende nr 1. Tertialbokslut per 2025-08-31 samt helårsprognos 2025, bilaga 1.1-1.3

Ekonomiansvarig redogör för LysekilsBostäders tertialbokslut per 2025-08-31 samt helårsprognos för 2025 enligt utsända bilagor 1.1-1.3.

Styrelsen beslutade;

att anta tertialbokslut per 2025-08-31 med tillhörande budget och helårsprognos enligt bilagorna 1.1-1.3.

§ 34 Ärende nr 2. Ombyggnation av Gullvivan till Trivselboende, bilaga 2.1

Vd redogör för ärendet och informerar om resultatet från genomförd enkätundersökning bland fastighetsägare på Skaftö, 60 år och äldre. Syftet med enkäten var att undersöka intresset för en möjlig ombyggnation av delar av Gullvivan till trivselboende, som ett alternativ för att möta behovet av boende för äldre på Skaftö. Resultatet visar på ett tydligt intresse, men också på en ekonomisk risk då de svarande i enkäten angett en relativt låg betalningsvilja avseende hyresnivå i förhållande till de beräknade ombyggnadskostnaderna.

Vidare informerades om att Tordénstiftelsen utreder möjlighet att uppföra boende för äldre på närliggande mark till Gullvivan. Beslut beräknas fattas i oktober.

En upphandling avseende projektering för ombyggnation pågår med partnering som vald samarbetsform.

Styrelsen beslutade;

- att uppdra åt VD att teckna ett partneringavtal med entreprenör för att genomföra fas 1, projektering av ombyggnation av delar av Gullvivan till ett Trivselboende. Beslutet om att teckna partneringavtal ska invänta Tordénstiftelsens beslut om eventuell nybyggnation av boende för äldre på Skaftö, vilket beräknas fattas i oktober. Om Thordénstiftelsen beslutar att bygga ett boende med liknande boendeform som LysekilsBostäders planerade trivselboende, ska frågan återigen tas upp i bolagets styrelse.
- att efter genomförd projektering ska VD återkomma till styrelsen med en affärsmässig bedömning och kalkyl för projektets genomförande, varefter styrelsen fattar beslut om ett eventuellt genomförande.

§ 35 Ekonomiska rapporter:

Ekonomiansvarig lämnar information om bolagets ekonomi och uppehåller sig i huvudsak till följande:



- Likviditet.
- Refinansiering av lån.
- Redovisning av erlagda sociala avgifter och skatter.
- Uppföljning riktlinjer avseende finansverksamhet; LysekilsBostäder följer finanspolicy.

Styrelsen beslutade;

att anta informationsrapporterna.

§ 36 Informationsärenden:

Vd och fastighetschef lämnar information och uppehåller sig i huvudsak till följande:

- **Utredning om överföring av tillgångarna i Kooperativa omsorgsbostäder till Lysekils kommun eller dotterbolag;** en extern utredning pågår på uppdrag av Lysekils kommun. Förvaltningen på LysekilsBostäder har lämnat synpunkter i ärendet och har särskilt framhållit vikten av att genomföra marknadsvärdering enligt allbolagen och aktiebolagslagen samt att placera tillgångarna i Kooperativa omsorgsbostäder i ett separat bolag.
 - **Lysekilshemmet;** Lysekils kommun utreder möjligheten att öka antalet särskilda boendeplatser, då en framtida brist förväntas. Ett av utredningens alternativ är ombyggnation av Lysekilshemmets ”nya del” där cirka 50 nya platser snabbt kan skapas i befintliga lokaler.
 - **Plan för kommunala exploateringsprojekt & planuppdrag;** i enlighet med utsänd bilaga 3.
 - **Riktlinjer för bostadsförsörjning;** i enlighet med utsänd bilaga 4.
 - **Kartläggning av Lysekils kommun och dess bolag som konkurrent med det lokala näringslivet;** bolaget har ett fåtal externa uppdrag, främst avseende snöröjning. De avtal där bolaget utför uppdrag som varken är i anslutning till bolagets fastigheter eller ingår i samfälligheter där bolaget är delägare har sagts upp per årsskiftet.
 - **Boende för äldre;** två projekt för utveckling av trivselboende pågår enligt plan, Drottninggatan 43, 45, 47 och 49 samt del av Gullvivan, se ärende 2.
 - **Badhusberget 2.0;** arbetet fortgår enligt plan.
 - **Cira 2.0, Bagarvägen;** projektarbete inför upphandling av cirkulär ROT-renovering pågår. ROT-renovering beräknas starta andra kvartalet 2026.
 - **Investerings- och underhållsprojekt;**
- Nyproduktion**
- Revolvern; Mark- och miljödomstolen har avslagit detaljplan. Lysekils kommun har överklagat ärendet till mark- och miljööverdomstolen.
 - För övrigt inget nytt att rapportera.

Underhållsprojekt

- Enevägen; ommålning etapp två klar och slutbesiktigad.
 - Badhusberget; nya entrédörrar, dialog pågår med bygglovsenhet om nytt färgsättningsförslag på kommande entrédörrar, en del i projekt Badhusberget 2.0.
 - Tornvägen; arbete med nytt värmesystem har påbörjats.
 - Björkvägen; ersättning oljepanna, utvärdering av alternativa lösningar pågår. Investeringens genomförande framflyttat till 2026 då möjlighet att tillämpa principer för cirkulär ekonomi övervägs.
 - Kvarnberget; upphandling för separering av dagvatten pågår. Förfrågningsunderlag skickas ut vecka 38.
 - Trötens förskola; planerat underhåll avvaktas under 2025 då lokalen i nuläget saknar verksamhet.
 - Drottninggatan; utveckling av gårdsmiljö, skissidéer inväntas.
- **Workers Hotel;** under Preems storstopp hyr företaget Lysekilshemmet, lokal på Badhusberget samt 57 lägenheter. Ett 30-tal av dessa lägenheter hyrs även på längre sikt.
 - **Vakansläget;** antalet vakanta lägenheter har minskat markant med anledning av uthyrning till gästarbetare under storstoppet på Preem. Per september är 15 lägenheter vakanta. Prognosen för helår indikerar en ökning av vakanskostnaderna i förhållande till budget. Avvikelsen beror främst på en förväntad minskning i uthyrningen av lokaler och lägenheter till gästarbetare på Preem.
 - **Marknadsaktiviteter;** ett större arrangemang genomförs i form av en familjedag på Badhusberget den 20 september, i övrigt statusuppdatering gällande uppstart av återkommande aktiviteter.
 - **Personal;** statusuppdatering.
 - **Utvecklingsdagar;** styrelsens utvecklingsdagar planeras till den 19-20 november.

Styrelsen beslutade;

att anta informationsrapporterna.

§ 37 Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg.

§ 38 Kommande möten

Nästa styrelsemöte 30 oktober kl 14.00.
Utvecklingsdagar 19 - 20 november.



§ 39

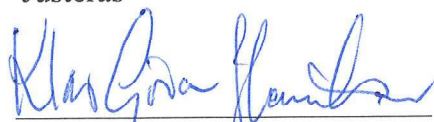
Mötet avslutas

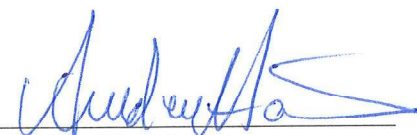
Ordföranden tackade för visat intresse och avslutade mötet.

Vid protokollet


Maria Andersson
Sekreterare

Justeras


Klas-Göran Henriksson
Ordförande


Anders Henriksson