

Protokoll från styrelsemöte i LysekilsBostäder AB, nr 6, 2024

Sammanträdesdatum: 2024-12-12

Tid: kl. 15.00 – 16.45

Plats: LysekilsBostäders kontor Kungsgatan 59

Närvarande:

Ledamöter

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

Suppleant

Susanne Baden
Anders Elfström
Max Janson

Övriga

Christina Johansson	vd
Maria Andersson	ekonomichef/sekreterare
Mikael Melin, del av punkt 56	fastighetschef

Paragraf §§ 48-59

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

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

§ 49 Val av justerare

Anders Henriksson utses jämte ordförande att justera protokollet.



§ 50 Föregående protokoll, nr 5 2024

Protokoll från styrelsens sammanträde den 31 oktober antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 51 Ärende nr 1. Budget 2025

Ekonomiansvarig redogör för LysekilsBostäders budget 2025 enligt utsända bilagor 1.1-1.3.

Styrelsen beslutade;

- att anta budget för 2025 enligt bilagorna 1.1-1.3.

§ 52 Ärende nr 2. Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion 2025

Vd redogör för styrelsens arbetsordning 2025 enligt utsänd handling.

Styrelsen beslutade;

- att anta styrelsens arbetsordning och VD-instruktion för 2025 enligt utsänd handling ärende 2.

§ 53 Ärende nr 3. Delegeringsordning 2025

Vd redogör för bolagets delegeringsordning 2025 enligt utsänd handling.

Styrelsen beslutade;

att anta LysekilsBostäders delegeringsordning 2025 enligt utsänd handling ärende 3.

§ 54 Ärende nr 4. Affärsplan 2025-2027

Vd redogör för affärsplan 2025-2027 enligt utsänd handling.

Styrelsen beslutade;

att anta affärsplan 2025-2027 enligt utsänd handling ärende 4.

§ 55 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.

§ 56

Informationsärenden:

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

- **Hyresförhandling 2025;** förhandling är slutförd, utfallet resulterade i en hyreshöjning med i genomsnitt 5%.
- **Badhusberget 2.0;** arbetet löper på enligt plan.
- **Boende till äldre;** arbete med att planera boende till äldre fortgår. En av idéerna är att omvandla Drottninggatan 43, 45, 47 och 49 till ett Trivselboende. Styrelsen godtog förvaltningens förslag att bolaget fram till beslut är fattat hyr ut lägenheter i dessa fastigheter till hyresgäster som är 65+.
- **Uthyrning lägenheter till ungdomar;** vid avstämning med närliggande allmännyttiga bolag har vi konstaterat att ingen av dessa använder sig av förtur vid uthyrning av lägenheter till ungdomar. Då LysekilsBostäder i dagsläget kan erbjuda lägenheter utan kötid till ungdomar samt att en utredning pågår om hur bolaget ska kunna erbjuda fler lägenheter till äldre är förvaltningen förslag att inte vidta några åtgärder i denna fråga. Styrelsen stödjer förvaltningens förslag.
- **Nyproduktion, investerings- och underhållsprojekt;** statusuppdatering - ROT- Drottninggatan 43, 45, solceller med placering på Badhusberget, ommålning Enevägen och nya Sågvägen, Trötens förskola, entrédörrar Badhusberget, samt radonåtgärder. Dagvattenutredning är framtagen för Lysekilshemmet. För övrigt inget nytt att rapportera kring nyproduktion.
- **Skattemässiga avskrivningar;** efter rekommendation från Ernst & Young går vi igenom inlämnade deklarationer fem år bakåt i tiden. LysekilsBostäder har inte fullt utnyttjat möjligheten till skattemässiga avskrivningar och undersöker nu om bolaget ska göra det. Åtgärden innebär att bolaget kan optimera skattemässiga fördelar och säkerställa att vi hanterar bolagets ekonomiska resurser på bästa möjliga sätt. Konsekvens över tid blir ett nollsummespel, men kortsiktigt ökar bolagets likviditet.
- **Trygghet;** polisen har rapporterat om positiva resultat från trygghetsskapande insatser hos både Munkbo och Uddevallahem. I arbetet för att motverka narkotika och andra otrygghetsskapande faktorer i bostadsområden har bolagen framgångsrikt använt knarkhundar från Dog Security. Förvaltningen har beslutat att prova på detta koncept under ett kvartal.
- **Pågående ramavtalsupphandlingar;** statusuppdatering.

- **Vakansläget;** sedan september har antalet vakanta lägenheter ökat, vilket främst beror på att Workers Hotel sagt upp flera hyreskontrakt i samband med att ett stort projekt på Preem avslutats. Per november hyr Workers Hotel 17 lägenheter. De lägenheter som hittills hyrts ut via Lysekils kommun till ukrainska flyktingar övergår successivt till individuella hyreskontrakt. Denna förändring har liten påverkan på vakansläget.
- **Marknadsaktiviteter;** statusuppdatering.
- **Personal;** statusuppdatering.

Styrelsen beslutar;

att anta informationsrapporterna.

§ 57 Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg.

§ 58 Kommande möten

Nästa styrelsemöte: 13 februari 14.00.

§ 59 Mötet avslutas

Ordföranden tackade för visat intresse och avslutade mötet.

Vid protokollet


 Maria Andersson
 Sekreterare

Justeras

 Klas-Göran Henriksson
 Ordförande


 Anders Henriksson