

2020-12-21

§ 120 - 141

Sammanträde med: Styrelsen för Bostads AB Mimer
Tid: 18 december kl 09:15 – 11:30
Plats: Navet, Konferensrum Nytanken samt digitalt via Teams

Närvarande:
Styrelseledamöter
Jesper Brandberg (L) ordförande
Per-Inge Ahlbäck (S), vice ordförande
Amanda Agestav (KD)
Fredrik Dalmo (M)
Anna Nematbakhsh (MP)
Silvana Enelo Jansson (M)
Roger Eklund (M)
Bengt-Åke Nilsson (L)
Agata Kosik (S)
Ing-Marie Berndtsson (C)
Dagmar Mardi (V), närvarande under punkterna 125 - 141
Dorine Snäckerström (S)
Erik Johansson (SD)

Verkställande direktören Mikael Källqvist
Sekreterare Martin Gepertz
Personalrepresentant Thomas Harry under punkterna 120 - 140, Jessica Klingberg samt Adalid Zegarra
Vidare närvarande Monica Hed Johansson under punkterna 132, 133, 135 samt 136
Frånvarande Dagmar Mardi (V) under punkterna 120 – 124 samt Thomas Harry under punkten 141.

Mötets öppnande **§ 120**
Jesper Brandberg öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

Justering av dagens protokoll **§ 121**
BESLUT
Styrelsens ordförande och Amanda Agestav utsågs att justera dagens protokoll.

Godkännande av dagordning **§ 122**
Dagordning godkändes.



Genomgång föregående protokoll

§ 123
Protokoll från den 2020-10-23 samt 2020-12-09 gicks igenom.

BESLUT
Protokollet godkändes och lades till handlingarna.

Anmälan av
Finansrapport

§ 124
Ordförande hänvisade till utskickad handling. Inga frågor restes i mötet.

BESLUT
Styrelsen beslutade att godkänna anmälan om finansrapporten 2020-11-30.

Anmälan av
bokslut

§ 125
Ordförande hänvisade till utskickad handling. Inga frågor restes i mötet.

BESLUT
Styrelsen beslutade att godkänna anmälan om bokslut 2020-09-30.

Anmälan om
uthyrningsrapport

§ 126
Ordförande hänvisade till utskickad handling. Inga frågor restes i mötet.

BESLUT
Styrelsen beslutade att godkänna anmälan om uthyrningsrapport 2020-09-30.

Anmälan av
upphandlingar

§ 127
Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT
Styrelsen beslutade att godkänna anmälan av genomförda upphandlingar 2020-11-30.

Anmälan av
lägesrapport avseende
nyproduktion

§ 128
Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT
Styrelsen beslutade att godkänna lägesrapport avseende nyproduktion.



- Anmälan av
lägesrapport avseende
ombyggnation
- § 129**
Ordförande hänvisade till utskickad handling. Inga frågor restes i mötet.
- BESLUT**
Styrelsen beslutade att godkänna lägesrapport avseende ombyggnation.
- Slutredovisning
Sjöödjuret
- § 130**
Styrelseärende presenterades av VD.
- BESLUT**
Styrelsen beslutade
- Att godkänna slutredovisningen av genomförd byggnation av fastigheten, samt
- Att VD under 2021 skall följa uthyrningsläget för fastigheten för att utifrån detta avlägga en rekommendation om kooperativets framtid. Rapporten skall avges i december 2021.
- Genomförandebeslut
Nyproduktion,
Trygghetsboende Skultuna
Tibble 2:13
- § 131**
Styrelseärende presenterades av VD.
- BESLUT**
Styrelsen beslutade att uppdra åt VD att inom ekonomisk ram +/- 10%, genomföra upphandling av Trygghetsboende del av Skultuna Tibble 2:13.
- Genomförandebeslut
Nyproduktion, Förseglet
Garage etapp1, Öster
Mälarstrand
- § 132**
Styrelseärende presenterades av Monica Hed Johansson, projektutvecklare Bostads AB Mimer. Ärendet avser beslut i Garagebolaget Mimer AB.
- BESLUT**
Styrelsen beslutade att uppdra åt VD att inom ekonomisk ram +/- 10%, genomföra upphandling av Garage etapp 1. på kv Förseglet.
- Separat styrelseprotokoll upprättas även för detta beslut, då det avser beslut i dotterbolaget Garagebolaget Mimer AB.
- Genomförandebeslut
Nyproduktion hus B,
Kv Förseglet
- § 133**
Styrelseärende presenterades av Monica Hed Johansson, projektutvecklare Bostads AB Mimer.
- BESLUT**
Styrelsen beslutade att uppdra åt VD att inom ekonomisk ram +/- 10%, genomföra upphandling av 183 st lgh. på Kv Förseglet.



Beslut
Fastighetsförsäljning
till Västerås stad

§ 134

Styrelseärende presenterades av vVD.

BESLUT

Styrelsen beslutade

Att utse Västerås stad, till köpare av fastigheterna Fredriksberg 1, Rullstenen 1 och 2, Allmogekulturen 2, Cedern 2 och Klara 16, samt

Att VD får mandat att avsluta affären i linje med vägd värdering från Archus per fastighet, +/- 5%.

Amanda Agestav, Silvana Enelo-Jansson, Roger Eklund samt Fredrik Dalmo reserverade sig till beslutet och inkom efter mötet med skrivelse, bilaga 1.

Erik Johansson reserverade mot till beslutet.

Beslut
Försäljning Lotten D,
Kv Förseglet

§ 135

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att ge VD uppdrag att slutföra pågående förhandling gällande försäljning av Lotten D/Förseglet Hus D AB.

Beslut
Försäljning Lotten E,
Kv Förseglet

§ 136

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att ge VD uppdrag att slutföra pågående förhandling gällande försäljning av Lotten E/Förseglet Hus E AB.

Information
Rapport efterlevnad av
GDPR i Mimer

§ 137

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att ge VD uppdrag att svara på remissen samt att under våren 2021 upprätta en handlingsplan med mål att få Mimers efterlevnad av GDPR till en av staden acceptabel nivå.

Anmälan
Brev till styrelsen

§ 138

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade

Att svar som skickats till hyresgästen Eivor Enblom är fullgott i sak, samt

Att uppdra åt VD att på styrelsens vägnar tacka för Eivors brev.



Anmälan
Avtal laddinfrastruktur
på parkeringar

§ 139

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att ge VD uppdraget att skriva avtal med Mälarenergi gällande hantering av laddinfrastruktur inom Mimers, och dess dotterbolag, fastigheter och dess parkeringsytor.

VD rapporterar

§ 140

VD informerade om lägenhetsbrand som ägt rum natten till den 18 december på Regementsgatan. Enbart materiella skador har konstaterats.

Under november månad har årets högsta notering gjorts i den månatliga kundmätningen. Sedan Coronan bröt ut så har kundmätningar inkommit med lägre värden än önskvärt varpå resultatet för november känns glädjande.

VD informerade med stolthet om att Mimer fått utmärkelsen Svensk Kvalité 2020. Detta kommer innebära att Mimer undre 2021 kommer uppmärksammas i olika sammanhang för sitt arbete.

Under december har den årliga medarbetarundersökningen genomförts. Resultatet av denna visar att 95% av de anställda är mycket nöjda med sitt arbete, sina chefer och att ha Mimer som arbetsgivare. Med detta resultat bedöms Mimer ha goda möjligheter att hamna på prispallen för GPTW.

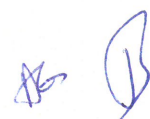
Vid stadens årliga Bolagsdag så rapporterade Mimer sin nya Affärsplan samt de frågor och utmaningar som är av störsts betydelse för Mimer. Presentationen mottogs väl.

Lönerörelsen för 2020 har präglats av rådande pandemin, vilket gjort att normala tider för lönerevision inte gällt. Mimer har i december beslutat att ge samtliga anställda 2% löneökning från den 1 april 2020.

Årets hyresförhandlingar har efter sju möten inte lett till någon överenskommelse vilket lett till att Mimer hänfört ärendet till Hyresmarknadskommittén för stöd i att nå en uppgörelse. Hyresförhandlingen har således inte strandat, något som felaktigt nämnts i media.

Mimer fortsätter att följa rekommendationer från Folkhälsomyndigheten samt Västerås stad gällande anpassningar till verksamheten som behöver göras utifrån rådande pandemi.

VD tackade för årets arbete och tillönskade styrelsen en God Jul och ett Gott Nytt År. I samband med detta informerade VD även om att styrelsen som årets julklapp får ett appendix till den bok som gavs ut när Mimer fyllde 90 år. Appendixet handlar bla om Mimer senaste 10 år och ska ses som en komplettering till boken så att den täcker Mimers 100 år.



Övriga frågor

§ 141

Erik Johansson tillönskade VD och medarbetarna en God Jul. I samband med detta reste Erik även frågan som utrustningen för kameraövervakningen på Bäckby håller fullgod kvalitet. Detta med anledning av artikel i VLT.

Silvana Enelo Jansson uppmanade närvarande ledamöter att tillönska VD med medarbetare ett grattis till utmärkelsen Svensk Kvalité med ett "hurra!".

Fredrik Dalmo frågade Dagmar Mardi om hon stod bakom den insändare som Västerpartiet publicerat i dagens VLT gällande hyresjustering för 2021.

- Dagmar svarade att hon inte idag avser att ställa tidigare styrelsebeslut om att ge VD mandat att hyresförhandla 2021 års hyror i proposition.
- Ordförande informerade Dagmar om att hon är fri att inkomma med ett ärende om hon önskar att tidigare beslut ska ställas under proposition.

Fredrik Dalmo lyfte frågan om ordförande sett till Mimers bästa i hur han hanterat frågan om vite pga förseningar i projektet kv Högne om 1 miljon kronor i Fastighetsnämnden. Detta då ordförande deltagit i beredning till ärendet i inledningen av 2020.

- Ordförande informerade om att han så fort han insett att det förelåg meningsskiljaktigheter i hur tjänstemännen från Mimer samt Fastighetsförvaltningen ser på frågan valt att låta vice ordförande i Fastighetsnämnden Staffan Jansson hantera frågan vidare.

Dorine Snäckerström lyfte återigen vikten av att Mimer ska verka för bra arbetsvillkor för de individer som arbetar i Mimers produktionskedja, detta med anledning av nyheter om aktuella missförhållande inom byggbranschen och hur enskilda individer utnyttjas på icke mänskliga villkor.

- VD bekräftade att Mimer gör vad de kan för att verka för bra arbetsvillkor i hela produktionskedjan.

Ordförande framförde ett stort tack till VD, vVD samt personal för ett bra år. Ett år som präglats av ekonomi- och byggfrågor, där Mimer gjort stora framsteg. Ordförande belyste detta med att vidtala flera projekt som utvecklats och kommit till under året, såsom bla Förseglet och Trygghetsboende i Skultuna. Dessa framsteg har genomförts samtidigt som bolag utvecklats och nått framsteg inom sitt kvalitet- samt personalarbete vilket bevisats av utmärkelsen i Svensk kvalitet och senaste resultatet av medarbetarenkäten. Det fina arbetet har ytterligare stärkt stadens syn på Mimer.

Ordförande avslutade med att önska styrelsen, VD, vVD och medarbetarna en God Jul och ett Gott Nytt År.

Per-Inge Ahlbäck framförde att han är stolt över Mimers fina arbete och att det är kul att få vara en del av detta arbete. Vidare framförde Per-Inge ett tack till ordförandes fina arbete med att leda styrelsen under året och tillönska honom och familjen en God Jul och Gott Nytt år.

Amanda Agestav framförde att bolaget under året letts föredömligt och då speciellt med tanke på rådande pandemin. Amanda framförde tack till ordförande och styrelsens för det fina arbetet under gångna året.

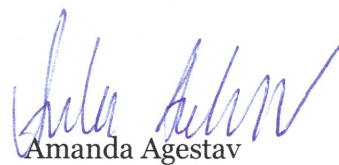
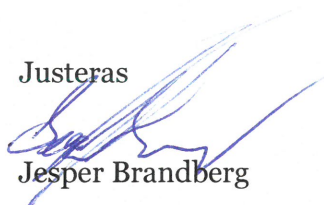


Vid protokollet

Martin Gepertz

Justeras

Jesper Brandberg



Amanda Agestav

Bilaga 1, §134 Beslut fastighetsförsäljning till Västerås stad

Reservation angående internförsäljningar av fastigheter

Redan i maj när Mimers styrelse valde att fatta ett inriktningsbeslut om försäljning av ett antal fastigheter så reserverade vi oss.

Affärsmässigt är det, möjligtvis, kortsiktigt bra affär att sälja dessa fastigheter men vi är oroade på sikt. Det ger en påverkan på mimers avkastning på totalt kapital och den förlusten måste hämtas hem. I dagsläget når vi inte våra mål i ägardirektivet med ett avkastningskrav på 4%. Vår nybyggnation når inte heller upp till dessa krav. Om vi dessutom avyttrar dessa fastigheter så blir målet nästan omöjligt att nå.

Om det hade varit affärsmässigt rätt att sälja dessa fastigheter så blir nästa problem att man väljer att göra en direktförsäljning till en köpare, nämligen Västerås stad. Att göra den här typen av transaktioner i en koncern är kostsamt och det går inte att vara säker på att man inte fått mer betalt om man väljer att sälja på öppna marknaden.

Just nu under en pågående pandemi när priser på kontorslokaler och bostäder står still eller sjunker är det många fastighetsägare som är intresserade av att äga samhällsfastigheter. Marknadspriset torde bli något högre än det som nu föreslås i ärendet.

Att välja att flytta fastigheterna av någon form av "strategiska" skäl eller "renodling" är fullständigt oansvarigt med kostnaderna som det medför och den nolleffekt som koncernen uppnår.

Som grädde på moset, vi har tidigare lyft fastigheten där kvinnohuset har sina lokaler. Vi vill säkra den verksamheten långsiktigt och då tror vi att det är bäst att den verksamheten får fortsätta enligt befintliga premisser

Amanda Agestav (KD)

Fredrik Dalmo (M)

Silvana Enelo-Jansson (M)

Roger Eklund (M)