

2023-02-24

§ 8 - 26

Sammanträde med: Styrelsen för Bostads AB Mimer

Tid: 24 februari 2023, kl 09:00 – 12:00

Plats: Navet, Västerås

Närvarande:
Styrelseledamöter

Linn Wegemo (V)
Amanda Grönlund (KD)
Solveig Birgitta Nygren (M)
Mikael Dimgård (S)
Lena Andersson Holmstedt (S)
Per-Inge Ahlbäck (S)
Anders Duvkär (L)
Anna Hård af Segerstad (M)
Ulf Höglund (M), närvarade från och med §22
Erik Johansson (SD)
Tobias Utterstedt (SD)

Verkställande direktören Mikael Källqvist

Sekreterare Martin Gepertz

Personalrepresentant Adalid Zegarra samt Thomas Harry

Vidare närvarade

Frånvarande David Sundén (C), Dorine Snäckerström (S) och Jessica Klingberg, del av mötet Ulf Höglund (M)

Mötets öppnande

§ 8
Linn Wegemo, dagens mötesordförande, öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

Justering av dagens protokoll

§ 9
BESLUT
Styrelsens ordförande och Amanda Grönlund utsågs att justera dagens protokoll.

Godkännande av dagordning

§ 10
Dagordning godkändes.

Genomgång föregående protokoll	§ 11 Protokoll från den 2023-02-01 gicks igenom. BESLUT Protokollet godkändes och lades till handlingarna.
Anmälan av finansrapport	§ 12 VD presenterade finansrapporten. BESLUT Styrelsen beslutade att godkänna finansrapporterna från den 2023-01-31.
Anmälan av Årsredovisning och Hållbarhetsrapport 2022	§ 13 Styrelseärende presenterades av VD. I samband med presentationen visade vice VD de större skillnaderna i utfall för Mimer jämfört med budgeterat. BESLUT Styrelsen beslutade, efter justering av texten under rubriken Ägardirektiv i respektive dokument; att godkänna Årsredovisning 2022, samt att godkänna Hållbarhetsrapport 2022. Justering: Meningen "Uppdraget är att nyproducera 200 lägenheter per år över tid samt ha en avkastning på 3% på totalt kapital" ersätts med meningen "Uppdraget är att nyproducera 200 lägenheter per år över tid under förutsättning att en avkastning på 3% på totalt kapital uppnås."
Anmälan av uthyrningsrapport	§ 14 Muntligen återgavs uthyrningsläget per sista januari av VD. I samband med rapporteringen informerade VD om att Mimer genomfört rensningar av kunddata utifrån GDPR. Kvalitetssäkring av kunddata efter rensning pågår nu, vilket gjort att ordinarie uthyrningsrapport inte tagits fram till styrelsemötet. BESLUT Styrelsen beslutade att godkänna uthyrningsrapport 2023-01-31.
Anmälan av upphandlingar	§ 15 BESLUT Styrelsen beslutade att godkänna genomförda upphandlingar 2023-01-31. I samband med föredragandet av ärendet ställde styrelseledamot frågor om Mimers krav i upphandlingar, då bl a specifikt rörande sociala krav. Muntligt svar gavs i mötet och en fördjupning av krav utlovades till ett senare tillfälle.

Anmälan av
lägesrapport avseende
nyproduktion

§ 16

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att godkänna lägesrapport avseende nyproduktion.

Anmälan av
lägesrapport avseende
ombyggnation

§ 17

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att godkänna lägesrapport avseende ombyggnation.

Anmälan av
Översyn av policy

§ 18

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att godkänna anmälan om översyn av bolagets policy.

Anmälan av
arbetsordning för
styrelse och VD.

§ 19

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att godkänna förslag till arbetsordning för Styrelse och VD med justeringen att Mimer lägger till informationen att styrelseprotokoll skall publiceras på hemsidan.

Anmälan av
utfall internkontroll
2022

§ 20

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att godkänna Mimers granskning och uppföljning av utfall internkontroll 2022.

Anmälan av
plan för internkontroll
2023

§ 21

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att godkänna plan för internkontroll 2023.

§ 22

Sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen Kap 19 §. 1

Inriktningsbeslut
bolagsförvärv

Styrelseärende presenterades av VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att godkänna inriktningsbeslut gällande bolagsförvärv.

Ledamot Anna Hård af Segerstad anmälde en avvikande mening till beslutet; ”Anmäler avvikande mening gällande investering. Det finns risk att ägardirektivet ej uppnås.”

§ 23

Sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen Kap 19 §. 1

Godkännande
fastighetsförsäljning

Styrelseärende presenterades av vice VD.

BESLUT

Styrelsen beslutade att ge VD i uppdrag att sälja fastigheterna Allmogekulturen 7, Svarta Plan 1, Kasernen 5 och Kasernen 6. Försäljningen genomförs genom:

- att överlåta fastigheterna till de nybildade bolagen, där respektive fastighet ska ingå i varsitt eget bolag,
- att sälja aktierna för dessa bolag till köparen,
- att VD får mandat att avsluta affären i linje med inkommit bud om ett fastighetsvärde 92 mkr, +/-10%.

§ 24

Styrelseärende presenterades av VD.

Anmälan av
Röstombud till Mimer
dotterbolag

BESLUT

Styrelsen beslutade att utse Martin Gepertz som röstombud på den ordinarie årsstämman i Björnklockan AB, Förseglet Hus GLMN AB, Förseglet D AB och Förseglet E AB.

VD rapporterar

§ 25

VD informerade om att hyresförhandlingen för 2022 är klar. Resultatet för Mimer blev 4,44% där de flesta hyresgäster får en ökning om 4,65%. Detta blev lägre än förväntat och sammantaget ger det en negativ budgetavvikelse på drygt 6 mkr.

Det lägre utfallet på hyresjustering för 2023 samt att aktuella ränteprognoser för 2023 pekar på drygt 10 mkr högre räntekostnader än budgeterat gör att Mimer till nästkommande styrelsemöte kommer att komma tillbaka med en justerad årsprognos. Vid detta tillfälle kommer sannolikt även en uppdaterad prognos på reavinster för 2023 kunna ges, vilket kommer ge en positiv avvikelse jämfört med budget.

Styrelsemötet den 28 april kommer att förlängas till kl 14:00. Detta för att ge tid för ett fördjupningspass inom byggnation.

VD informerade om att Mimers leverantör till dagens fastighetssystem meddelat att de ämnar lägga ner sin produkt om ca 3 år. Mimer har inlett ett samarbete med Gavlegårdarna för att tillsammans ta sig an utmaningen att byta systemlösning. Vägval gällande lösning kommer att behöva tas under senhösten 2023.

Den 1 – 2 juni planeras en styrelsekonferens på hemmaplan i Västerås. Tanken är att styrelsen närmare ska få se Mimers bestånd och ta del av dess utmaningar och möjligheter.

VD informerade om att vi i veckan sålt en fastighet, småhus, på Liegatan som del i en långsiktig strategi att lämna detta område. En likvärdig försäljning kommer även ske av en fastighet, småhus, på Runebergsgatan under andra kvartalet av 2023.

VD har blivit inbjuden att delta i Västerås stads samarbetsforum med polisen på högsta tjänstemannanivå. Kopplat till detta är även stadens interna forum "mellanrumsgruppen" som ska skapa förutsättningar för att trygghetssatsningen på de västra stadsdelarna ska få effekt.

VD informerade slutligen om att vi håller på att se över möjligheterna att utöka Kvinna för Bäckby konceptet med trappstädning till att även omfatta Pettersberg.

BESLUT

Styrelsen tackade för informationen.

Övriga frågor

§ 26

Ledamot, Erik Johanson, efterfrågade till ett kommande styrelsemöte en utvärdering av Mimers användning av kameror.

VD utlovade i samband med detta en rapport.

Vid protokollet

Martin Gepertz

Justeras

Linn Wegemo

Amanda Grönlund

