

2023-12-15

§ 105 – 119

Sammanträde med:	Styrelsen för Bostads AB Mimer
Tid:	15 december 2023, kl 10:00 – 12:00, följt av julbord på LeCentral
Plats:	Navet, Västerås
Närvarande: Styrelseledamöter	Linn Wegemo (V), närvarande fram tom §113 Amanda Grönlund (KD), närvarande fram tom §112 Solveig Birgitta Nygren (M) Anders Duvkär (L) Mikael Dimgård (S) Lena Andersson Holmstedt (S) Dorine Snäckerström (S) Per-Inge Ahlbäck (S) Anna Hård af Segerstad (M) David Sundén (C) Erik Johansson (SD) Tobias Utterstedt (SD) David Sundén (C), Ulf Höglund (M)
Verkställande direktören	Mikael Källqvist
Sekreterare	Martin Gepertz
Personalrepresentant	Thomas Harry och Jessica Klingberg
Vidare närvarade	Henrik Sjölund
Frånvarande	Amanda Grönlund (KD) lämnade mötet efter §112, Linn Wegemo (V) lämnade mötet efter §113 samt Petra Rosendahl.

Mötets öppnande	§ 105 Linn Wegemo, dagens mötesordförande §105-113, öppnade mötet och hälsade alla välkomna. Solveig Nygren tog över som ordförande för mötet från §114.
Justering av dagens agenda	§ 106 BESLUT Styrelsens ordförande och David Sundén utsågs att justera dagens protokoll.
Godkännande av dagordning	§ 107 Dagordning godkändes.

Genomgång föregående protokoll	§ 108 Protokoll från den 2023-10-20 samt 2023-11-06 gicks igenom. BESLUT Styrelsen beslutade att godkänna protokoll från den 2023-10-20 samt 2023-11-06.
Anmälan av finansrapport	§ 109 Vice VD presenterade finansrapporten. BESLUT Styrelsen beslutade att godkänna finansrapporterna från den 2023-11-30.
Anmälan av bokslut	§ 110 Vice VD presenterade bokslut per sista november. I samband med presentationen av bokslutet redovisades också vVD presentationen från Bolagsdagen i Västerås stad. BESLUT Styrelsen beslutade att godkänna bokslut 2023-11-30.
Anmälan av uthyrningsrapport	§ 111 VD presenterade uthyrningsläget per 2023-12-01. BESLUT Styrelsen beslutade att godkänna uthyrningsrapport 2023-12-01.
Anmälan av upphandlingar	§ 112 VD presenterade upphandlingsrapporten per sista november. BESLUT Styrelsen beslutade att godkänna genomförda upphandlingar per 2023-11-30.
Anmälan av lägesrapport avseende nyproduktion	§ 113 Styrelseärende presenterades av Byggchef. BESLUT Styrelsen beslutade att godkänna lägesrapport avseende nyproduktion.
Anmälan av lägesrapport avseende ombyggnation	§ 114 Styrelseärende presenterades av Byggchef. BESLUT Styrelsen beslutade att godkänna lägesrapport avseende ombyggnation.

Beslut
inkomstkrav i
nyproduktion

§ 115

VD presenterade förslag till att införa inkomstkrav i nyproduktion

BESLUT

Styrelsen beslutade:

att införa inkomstkrav i nyproduktion, samt

att utvärdering av beslutet ska ske senast inom 12 månader från dagens datum.

Beslut
sammanträdesdagar
2024

§ 116

VD presenterade förslag till sammanträdesdagar 2024.

BESLUT

Styrelsen beslutade fastställa förslag till datum för styrelsedagar med justering för att första mötet 2024 hålls den 16 februari.

Information
Mimers arbete med
vräkningar

§ 117

Chef för Bostadssociala enheten Helen Sundin presenterade Mimers arbete med vräkningar.

BESLUT

Styrelsen tackade för informationen

VD rapporterar

§ 118

VD informerade om att vi inom kort kommer att erhålla nya ägardirektiv. De större justeringar som gjorts av ägaren är att ta bort direktivet om att bygga 200 lägenheter per år samt att Mimer inte får bygga stadsdelscentrum, vidare har de ekonomiska målen skärpts genom att årtal satts för när 4% i totalavkastning skall nås samt att Mimers lägre gräns för soliditet höjts till 25%.

VD redogjorde för pågående hyresförhandlingar och att Mimer valt att lyfta detta till hyresmarknadskommittén för utlåtande. Det som främst skiljer parterna åt är hur trepartens överenskommelse rörande lokala anpassningarna samt hyresgästperspektivet ska tolkas. Mimer har i sitt yrkande gjort en 30% justering för detta och trots detta står parterna långt ifrån varandra.

I veckan tillträdde slutligen Bonava lotten G, N, M och L. Reavinsten kommer redovisas till sin helhet under 2023, även om slutbetalning kommer ske 2024. Mimer har i budgeten för 2024 antagit att reavinsten skulle redovisats i samband med slutbetalning.

Tillträdet av Paket2022 (4 fastigheter/bolag som såldes 2022) skulle skett i månadsskiftet november/december, men har blivit förskjuten då motparten inte anser att Mimer fullgjort sina åtagande vilket Mimer bestrider. Parterna har en pågående dialog och målet är att slutföra affären innan årsskiftet, men det finns en risk att så inte kommer att ske.

Glädjande kan konstateras att trots omvärldens ansträngda läge så har Mimers NKI värden stärks inom samtliga områden sista tiden.

Dialog förs med Västerås stads Internbank med mål att få en ökad samsyn över de finansiella bedömningarna i portföljen kopplat till Mimers möjligheter som fastighetsbolag parera för svängningar i räntemarknaden.

Stadsdelsutvecklingens förväntan om att få finansiellt stöd via Vinova kommande år har tyvärr gått om intet då Vinova valt att inte tilldela vårt projekt några medel. Mimer undersöker nu om Rädda barnen och Ikea är fortsatt intresserade av att driva projektet med egna medel.

Mimer har i år valt att inte ge några julklappar till medarbetare eller till styrelsen och istället skänka 50 000 kr till Lokala hjälpen.

Avslutningsvis så informerade VD om att han inför 2024 kommer att fokusera på de tre basområdena kund, medarbetare och ekonomi. Där ekonomin kommer vara det överordnade fokuset.

BESLUT

Styrelsen tackade för informationen.

Övriga frågor

§ 119

Mötets ordförande, Solveig Nygren, tackade alla för ett fint genomfört arbete 2023 och önskade alla i styrelsen och VD en God Jul och ett Gott Nytt År samt bad VD att även framföra hälsningen till alla anställda.

Vid protokollet

Martin Gepertz

Justeras

Linn Wegemo

David Sundén

David Sundén

David Sundén
Date: 2024-01-08 15:33 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: david.g.sunden@gmail.com

Linn Wegemo

Linn Wegemo
Date: 2024-01-09 10:49 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: linn.wegemo@vansterpartiet.se

Martin Gepertz

Martin Gepertz
Date: 2024-01-09 14:59 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Vice VD
Signed via account: martin.gepertz@mimer.nu