

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Plats och tid	Sammanträdesrummet på Hyltebostäder kl. 13:00-15:20
Beslutande ledamöter	Maria Hedin (S) (ordförande), Ronny Löfquist (S) (1:e vice ordförande), Håkan Bengtsson (C) (2:e vice ordförande), Ray Alexen (SD), Rune Gunnarsson (S)
Ej tjänstgörande ersättare	Tobias Tillkvist (M) Esa Huttu (S)
Övriga närvarande	Lars Tingsmark (T.f. VD) Kristine Bengtsson (ekonomiansvarig) Johan Svensson (fastighetschef) Susanne Ohlsson (sekreterare) Lars Starck (sakkunnig revisor EY) §§16-17 Ingemar Steneteg (C) (revisor) §§16-17 Bo Brandt (M) (revisor) §17 Stigert Winterqvist (L) (revisor) §17 Kristina Johansson (S) (revisor) §17
Ütses att justera	Håkan Bengtsson (C)
Justeringens plats och tid	
Protokollet omfattar	§§16-24

Underskrifter	Sekreterare	
	Susanne Ohlsson	
	Ordförande
	Maria Hedin (S)	
	Justerande
	Håkan Bengtsson (C)	

ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bostadsstiftelsen Hyltebostäder
Sammanträdesdatum 2023-04-18

Datum för anslags uppsättande		Datum för anslags nedtagande
Förvaringsplats för protokollet	Digital förvaring i Platina	
Underskrift	

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

ÄRENDELISTA

- §16 Val av justerare och godkännande av ärendelista
- §17 Årsredovisning 2022
- §18 Ekonomiska rapporter 2023
- §19 Investeringsuppföljning
- §20 Fjärrvärme Unnaryd
- §21 Försäljning av fastigheter
- §22 Meddelande och information
- §23 Extra ärende: Åtterrapporering energibesparingsåtgärder
- §24 Övrigt

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

§16

Val av justerare och godkännande av ärendelista

(2023 HB0007)

Beslut

Styrelsen godkänner ärendelistan och utser Håkan Bengtsson (C) att justera protokollet tillsammans med ordförande Maria Hedin (S).

Paragrafen är justerad

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

§17

Årsredovisning 2022

(2023 HB0011)

Beslut

Styrelsen godkänner årsredovisningen för 2022.

Beskrivning av ärendet

Årsredovisning för 2022 har upprättats. Resultatet för året hamnade på ett underskott om 1,8 miljoner kr efter bokslutsdispositioner och skatt. Största anledningarna till underskottet förklaras med ökade taxebundna avgifter och uppvärmning samt en stor nedskrivning av LSS-boendet.

Bostäder visar ett underskott om 11,6 miljoner kr, fjärrvärmens visar ett överskott om 355 000 kr och driften av de kommunala fastigheterna visar ett underskott om 4,7 miljoner kr.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse årsredovisning 2022
- Årsredovisning 2022

Förslag till beslut

Styrelsen godkänner årsredovisningen för 2022.

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Paragrafen är justerad

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

§18

Ekonomiska rapporter 2023

(2023 HB0027)

Beslut

Styrelsen godkänner ekonomisk rapport för januari - mars.

Styrelsen beslutar att utöka underhållsbudgeten för bostäder med 3 miljoner kr.

Beskrivning av ärendet

Ekonomisk rapport för perioden januari till mars har upprättats. Följande resultat och kommentarer redovisas för respektive verksamhet:

Bostäder: utfallet för perioden visar på ett underskott om 1 515 000 kr.

Största anledningen till underskottet förklaras av ökade taxebundna avgifter och uppvärmning samt lägre uthyrningsgrad än budget. De taxebundna avgifterna och uppvärmningen är inte periodiserad utifrån säsongsvariationerna, vilket påverkar utfallet för perioden. En djupare analys av el- och uppvärmningskostnader kommer att lämnas i anslutning till ekonomisk rapport för april. Uthyrningsgraden förväntas öka men inte till samma nivå som tidigare år. Inom vissa områden och för vissa fastigheter ser vi en vikande attraktionsgrad.

Under första tre månaderna har dessutom underhållsbehovet varit högt och på Skolgatan 3 är badrummen i stort behov av renovering, därav föreslås en utökad underhållsbudget om 3 miljoner kr.

Fjärrvärme: utfallet för perioden visar på ett överskott om 955 000 kr.

Förklaringen till överskottet är att budgeten inte är säsongsanpassad. Under april/maj planeras diskussioner och förhandlingar påbörjas med de nya ägarna, Hyltebruk AB, avseende avtal och priser gällande köp av överskottsvärmen från bruket. Information om utvecklingen av fjärrvärmecentralen i Unnaryd lämnas i ett separat ärende.

Kommunala: utfallet för perioden visar på ett överskott om 659 000 kr.

Fremsta orsaken till periodens resultat är ett lägre underhållsarbete under de första tre månaderna. Ett omfattande underhållsarbete avseende taket på Sörgårdens förskola är beställt. Lönekostnader visar på ett resultat för perioden om 347 000 kr. Lönekostnaderna är inte periodiserade utifrån nytt löneavtal per april. Enligt marknadens riktvärde kommer kommunals löner att öka med drygt 4 % fr.om april. Elkostnaderna som är den största budgetförändringen mellan åren 2022 och 2023 ligger i nivå med budget. Eftersom budgeten inte är säsongsanpassad kommer en djupare analys att göras i samband med ekonomisk rapport för april. Under april kommer samtal att ske med Brixia för att få en tydligare bild av

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

elkostnadernas utveckling för 2023 och framöver.

Flera omfattande åtgärder och beslut kommer att påverka de ekonomiska förutsättningarna avseende de kommunala fastigheternas resultat framöver. Det avser Rydö skola och förskola. Lönnens förskola, Solgläntans förskola i Långaryd, Gamla Hallen samt Gamla Real.

Handlingar i ärendet

- Ekonomisk rapport
- Uppföljning bostäder
- Uppföljning fjärrvärme
- Uppföljning kommunfastigheter

Förslag till beslut

Styrelsen godkänner ekonomisk rapport för januari - mars.

Styrelsen beslutar att utöka underhållsbudgeten för bostäder med 3 miljoner kr.

Yrkande

Håkan Bengtsson (C) och Maria Hedin (S) yrkar bifall till tjänstpersonernas förslag till beslut.

Paragrafen är justerad

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

§19

Investeringsuppföljning

(2023 HB0028)

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna redovisad investeringsuppföljning.

Styrelsen beslutar att utöka investeringsbudgeten med 2 miljoner kr.

Beskrivning av ärendet

Under 2023 är det budgeterat 3,9 miljoner kr till investeringar. Fram till den siste mars 2023 har 1,1 miljoner kr upparbetats. Investeringsbudgeten för utvändiga trappor redovisar ett underskott om 192 000 kr till följd av mer omfattande investeringsutgifter än tidigare kalkyler och beslut. För närvarande pågår arbetet i Landeryd som ännu inte fakturerats. En av Hyltebostäders lägenheter har dessutom behov av totalrenovering till följd av omfattande åtgärder.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse Investeringsuppföljning
- Budgetuppföljning investeringar 2023

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att godkänna redovisad investeringsuppföljning.

Styrelsen beslutar att utöka investeringsbudgeten med 2 miljoner kr.

Paragrafen är justerad

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

§20

Fjärrvärme Unnaryd

(2023 HB0029)

Beslut

Styrelsen har tagit del av informationen.

Styrelsen beslutar att ge Hyltebostäder i uppdrag att återkomma med förslag till beslut avseende fjärrvärmen i Unnaryd.

Beskrivning av ärendet

2021-03-18 beslutade styrelsen i ärende Fjärrvärme Unnaryd.

- att Hyltebostäder ska göra det möjligt att i framtiden ansluta fler kunder i Unnaryd
- att projektering samt planering av ny panncentral ska genomföras
- att styrelsen tillskriver fullmäktige om investering av ny panncentral för ett godkännande innan vidare projektering.

2021-05-06 § 55 beslutade kommunfullmäktige att godkänna Bostadsstiftelsen Hyltebostäders investering av ny panncentral i Unnaryd. Investeringsansökan uppgick till 15 miljoner kr.

Under 2022 skickades en anbudsfrågan ut och ett anbud inkom vilket uppgick till 40 miljoner kr. I anbudsunderlaget ingick ett flertal reservationer kring osäkerheten avseende markförhållanden. En investeringsutgift om 40 miljoner kr kan inte återbetalas inom rimlig tid med det antal kunder som ingår i nuläget. Hyltebostäder undersöker vidare om företag och privata kunder är intresserade av att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

Under 2023 har Hyltebostäder påbörjat en undersökning om alternativa lösningar vilka presenteras vid styrelsemötet.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse - Fjärrvärme Unnaryd

Förslag till beslut

Styrelsen har tagit del av informationen.

Styrelsen beslutar att ge Hyltebostäder i uppdrag att återkomma med förslag till beslut avseende fjärrvärmen i Unnaryd.

Paragrafen är justerad

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

§21

Försäljning av fastigheter

(2023 HB0030)

Beslut

Styrelsen har tagit del av informationen.

Beskrivning av ärendet

Inom Stiftelsen Hyltebostäders fastighetsbestånd finns ett antal fastigheter som är i behov av renovering. För att möjliggöra renoveringar och/eller nybyggnation behövs kapital som kan finansiera hela eller delar av satsningarna. Dessutom finns fastigheter där lägenheterna är svåra att hyra ut. Hyltebostäder har tagit fram förslag på antal fastigheter som behöver prioriteras hurvida de ska säljas, renoveras eller om andra åtgärder ska genomföras.

Presentation av objekten kommer att ske på styrelsemötet.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse - Försäljning av fastigheter

Förslag till beslut

Styrelsen har tagit del av informationen.

Paragrafen är justerad

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

§22

Meddelande och information

(2023 HB0010)

Beslut

Styrelsen har tagit del av informationen.

Styrelsen ger tjänstepersonerna på Hyltebostäder i uppdrag att återkomma med fördjupad elrapport.

Beskrivning av ärendet

Meddelande

- Information elförbrukning (stående punkt)
- Uthyrningsstatistik (stående punkt)
- Protokollsutdrag kommunfullmäktige - Utredning option förskolan i Landeryd

Information

- Information hyresfastigheter (stående punkt)
- Återkoppling från råden (stående punkt)

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse Meddelande och information
- Elrapport
- Uthyrningstatistik efter mars månad
- §12 KF Utredning - Option förskolan i Landeryd

Förslag till beslut

Styrelsen har tagit del av informationen.

Yrkande

Håkan Bengtsson (C) yrkar: Styrelsen ger tjänstepersonerna på Hyltebostäder i uppdrag att återkomma med fördjupad elrapport.

Beslutsgång

Ordförande frågar om styrelsen bifaller eller avslår Håkan Bengtssons yrkande. Ordförande finner att styrelsen bifaller yrkandet.

Paragrafen är justerad

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

§23

Extra ärende: Återrapportering energibesparingsåtgärder

(2023 HB0031)

Beslut

Styrelsen har tagit del av informationen och överlämnar den till kommunstyrelsen för kännedom.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 4 oktober 2022 att uppmana kommunens nämnder och Hyltebostäder att genomföra och återrapportera energibesparingsåtgärder. Hyltebostäder behöver nu återrapportera sina energibesparingsåtgärder.

Hyltebostäder har arbetat med att sänka inomhustemperaturen i kommunala fastigheter där det varit möjligt. I fastigheter med äldre värmesystem är det svårt att styra inomhustemperaturen på ett effektivt sätt. Kommunens äldreboende har varit undantagna från sänkning av inomhustemperaturen.

Hyltebostäder har även justerat driftstider på pumpar, ventilationsaggregat och belysning. Hyltebostäder fortsätter planeringen av belysningsstyrningen kopplat till larmtider och närvaro. Utbyte av armatur har också genomförts under 2022 och fortsätter 2023.

I samband med större renoveringar och nybyggnation kan omfattande besparingsåtgärder vidtas.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse återrapportering energibesparingsåtgärder
- Protokollsutdrag §171 KS Uppmaning gällande energibesparingsåtgärder

Förslag till beslut

Styrelsen har tagit del av informationen och överlämnar den till kommunstyrelsen för kännedom.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

§24

Övrigt

(2023 HB0019)

VD-rekrytering

Maria Hedin (S) informerar om den pågående VD-rekryteringen.

Paragrafen är justerad