

**PROTOKOLL****Sammanträde med styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB, 556791-2596**

**Tid:** Onsdagen den 26 april 2023 kl 18:00

**Plats:** Armada Fastighets AB, Åkersberga samt via Teams

**Närvarande:** Sören Karlsson  
Magnus Hultgren  
Björn Molin  
Isabelle Ankarfjärd Jäger  
Bengt Svensson  
Pontus Löfstrand  
Rosita Olsson Palmberg  
Mattias Lafvas  
Fredrik Rosengren  
Björn Pålhammar

Mikael Dahlberg, VD  
Lise-Lotte Billborn, vice VD  
Tina Sallmander, ekonomichef  
Helena Åkersten, sekreterare

Kent Gullberg, adjungerad

Ej närvarande: Anders Pettersson

- § 59 Mötets öppnande**  
Dagens styrelsemöte öppnades av Sören Karlsson.
- § 60 Val av justerare**  
Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Magnus Hultgren.
- § 61 Dagordning**  
Dagordningen fastställdes.
- § 62 Genomgång av föregående styrelseprotokoll**  
Styrelsen beslutade  
att lägga föregående protokoll till handlingarna.
- § 63 Underskrift 2 i förening**  
Ekonomichefen redovisade de ärenden som har krävt underskrift 2 i förening denna period.  
Styrelsen beslutade  
att lägga informationen till handlingarna.

**§ 64 Ekonomi**

VD och Ekonomichef presenterade låneportföljen. Utöver låneportföljen presenterades även en prognostiserad simulering av räntekostnaderna för år 2024 respektive år 2025 i förhållande prognostiserad hyresintäktsutveckling för samma år. Jämförelsen av prognostiserad räntekostnadsutveckling och hyresintäktsutveckling är framtagen med hänsyn till antagandet att inflationen sjunker, men att antagna marknadsräntor ligger kvar på en relativ hög nivå under både år 2024 och 2025. Även en prognostiserad resultatbudget på koncernnivå presenterade för år 2024 och 2025 med hänseende till ovanstående antaganden. Både år 2024 och speciellt år 2025 kommer som enskilda år bli extremt ekonomiskt ansträngande rent resultatmässigt för koncernen utifrån ovanstående scenario, bl.a. med anledning att en stor del av de bundna lånen i portföljen förfaller under dessa år. Dock så har koncernen en god soliditet, en bra marginal gentemot gällande ägardirektiv och dessutom ett relativt stort fritt eget kapital. Koncernens totala belåning har även minskat något fr.o.m. år 2018 t.o.m. år 2022 trots att stora investeringar har genomförts under perioden samt att kapital har varit billigt på marknaden. Detta genom att koncernen sålt av en del fastigheter vid bra marknadstidpunkter och även identifierat fastigheter som kan vara intressanta att sälja i framtiden, beroende på marknadsläge och de affärsmöjligheter som ges. I nuläget har koncernen även en viss betydande likviditet som inom en snar framtid avses användas för amortering.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna

**§ 65 Upphandling**

VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

**§ 66 Massmedia**

VD informerade om de ärenden som varit föremål i massmedia.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

**§ 67 Revisionsrapport fastighetsunderhåll**

VD redovisade utfallet av utskickad granskningsrapport avseende koncernens fastighetsunderhåll som är beställd av koncernens lekmannarevisorer och som det informerades på styrelsemötet den 30 november 2022, att den skulle genomföras.

Utifrån genomförd granskning görs bedömningen att koncernens arbete med fastighetsunderhåll i allt väsentligt sköts på ett ekonomiskt tillfredställande sätt. Bl.a. finns ett inventerat och dokumenterat underhållsbehov i ett IT-stöd. Även tillgängliga resurser balanserar i stort rådande underhållsbehov utifrån ålder på koncernens fastighetsbestånd.

Den interna kontrollen inom granskade områden bedöms inte helt vara tillräcklig. Idag sker fastställande av ekonomiska budgetmål för underhållet som följs upp ekonomiskt samt omprioriteras vid behov. Rekommendationer är att bl.a. komplettera dessa med även införandet av verksamhetsmål för uppföljning och utvärdering av underhållet ur ett verksamhetsperspektiv.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

**§ 68 Övriga frågor**

VD presenterade förslag på datum för årsstämma måndagen den 12 januari 2023 kl 17:00 i Österåkers Bibliotek i Åkersberga Centrum med efterföljande bolagsmiddag på Solbrännan.

Styrelsen beslutade

att kalla till årsstämma enligt framlagt förslag.

### Nyanställd

VD informerade om att Armadakoncernen under många år köpt in Jonas Kristianssons konsultstöd avseende energi- och fastighetstekniska frågor genom upphandlade avtal med både tidigare och nuvarande driftentreprenör där han haft sina anställningar. Jonas har under åren bl.a. identifierat och genomfört de flesta av Armadakoncernens energisparprojekt samt skött den aktiva driftoptimeringen, vilket har minskat fastighetsbeståndets energiförbrukning.

Jonas har dock nyligen informerat sin avsikt att gå vidare till andra erbjudanden från nuvarande upphandlad driftentreprenör. Eftersom det varit önskvärt att behålla hans tekniska kompetens, vilket speciellt är av stor vikt i dessa tider då energioptimering är ett fortsatt mycket viktigt och prioriterat område för Armadakoncernen, har en dialog förts med honom som lett till en överenskommelse att han istället blir anställd av Armadakoncernen. Jonas kommer att arbeta som teknisk förvaltare åt hela koncernens fastighetsbestånd med stort fokus på teknik- och energifrågor. Han tillträder sin anställning den 22 maj 2023.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

### § 69 Mötets avslutande

Ordförande Sören Karlsson avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 20 juni 2023 kl 18:00



Sören Karlsson  
Ordförande

Justeras:



Magnus Hultgren

Vid Protokollet



Helena Åkersten  
Sekreterare