

PROTOKOLL**Sammanträde med styrelsen för Armada Bostäder AB, 556374-9539**

Tid: Onsdagen den 21 februari 2024 kl 18:00

Plats: Armada Fastighets AB, Åkersberga

Närvarande: Kent Gullberg
Richard Sundberg
Anders Pettersson
Isabelle Ankarfjärd Jäger
Celine Alfredsson
Magnus Hultgren
Dan Jonsson
Benny Hansen
Göran Westrin

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

Ej närvarande:

§ 47 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Kent Gullberg.

§ 48 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Richard Sundberg.

§ 49 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 50 Genomgång av föregående styrelseprotokoll

Styrelsen beslutade
att lägga föregående protokoll till handlingarna.

§ 51 Underskrift 2 i förening

VD redovisade de ärenden som har krävt underskrift 2 i förening denna period.
Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna.

§ 52 Ekonomi

Ekonomichefen gick igenom låneportföljen samt presenterade årsbokslut 2023 för bolaget enligt utskickat underlag.
Styrelsen beslutade
att godkänna årsbokslut för Armada Bostäder AB.

§ 53 Upphandling

VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem, enligt utskickad upphandlingsrapport.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 54 Massmedia

VD informerade om de ärenden som varit föremål i massmedia.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 55 Information hyresförhandling med Hyresgästföreningen i Stockholm

VD informerade om den överenskommelse som har tecknats 2024-02-01 med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Enligt överenskommelsen blev höjningen från och med 2024-01-01 enligt följande:

Överenskommen höjning: i 91:ans normhyrestabell:

- 5,5% för hyror upp till och med 1 499 kr/kvm
- 4,9% för hyror från och med 1 500 kr/kvm till och med 1 620 kr/kvm
- 3,5% för hyror från och med 1 621 kr/kvm

Särskilda villkor: retroaktiv hyra fördelas på tre månader eller enligt överenskommelse med hyresgäst.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna

§ 56 Information av resultat kundundersökningen

Vice VD redovisade genomförandet och utfallet av uppdraget som bolaget haft i Österåkers kommuns budget för 2023. D.v.s. uppdraget med att genomföra en kundundersökning för att mäta nöjdhet och trygghet hos kunderna.

Uppdraget genomfördes genom en kvantitativ undersökning, där en enkät skickades ut till samtliga bostadshyresgäster inom Armada Bostäder AB:s fastighetsbestånd. För fastighetsbeståndet inom Armada Kommunfastigheter AB gjordes en liknande kundundersökning, dock av en mer kvalitativ karaktär och mer inriktad på samarbetsfrågor. Detta gjordes bl.a. med anledning av att många fastighetsutvecklings- och underhållsåtgärder sker genom ett samarbete med hyresgästerna. Denna kundundersökning innefattande bl.a. en djupare intervju med Lokalförsvåringsenheten på Österåkers kommun som är bolagets huvudsakliga avtalspartner för detta fastighetsbestånd.

Förutom att återkoppla resultatet till hyresgästerna så avser bolaget att analysera resultatet i kundundersökningen på en djupare nivå för att försöka identifiera och utföra specifika åtgärder där möjligheter finns att förbättra hyresgästernas nöjdhet och trygghet.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 57 Nybyggnadsprojektet Solgläntan

VD redovisade den sammanställda projektkalkylen för nybyggnadsprojektet Solgläntan och den intagna värderingen. Sammantaget så bedöms det finnas risk för nedskrivningsbehov ifall projektet genomförs. Finansieringen bedöms inte klaras av egna likvida medel utifrån nuvarande likviditetsprognos som bl.a. bygger på övrig förväntad underhålls- och investeringsvolym. Detta medför ett troligt utökad lånebehov, vilket inte är optimalt med tanke på det höga ränteläge

som idag råder på marknaden. Även om projektet trots ny belåning förväntas bära sig likviditetsmässigt, p.g.a. ett förväntat starkt driftnetto, så medför avskrivningarna att projektet rent redovisningsmässigt totalt bedöms generera ett minusresultat de inledande åren efter uppförandet.

Med hänsyn till ovanstående bedömning är förslag till beslut att i nuläget inte genomföra projektet, men ha det i beredskap inför framtiden i det fall som förutsättningarna förändras.

Styrelsen beslutade
att godkänna enligt framlagt förslag.

§ 58 Pågående projekt

VD informerade specifikt om ett projekt i utskickad projektrapport som berör bolaget:

Projektet avser en eventuell kommande ombyggnad av bostadsmodulerna på Ljusterö till förskola inkl. en tillbyggnad innehållande fler avdelningar samt ett kök. Anledningen är ett behov av fler förskoleplatser på Ljusterö samt att blockhyresbehovet av dessa bostadsmodulslägenheter till nyanlända har upphört. Något som bl.a. togs i beaktning när nedskrivningsbehovet bedömdes, vilket hanterades på ett extra styrelsemöte för Armada Bostäder AB den 24 januari 2024. Vid en framtida konvertering till förskola så kommer fastigheten antagligen övergå till Armada Kommunfastigheter AB:s bestånd. Projektet är i nuläget i ett utredningsskede.

I övrig så var det inga frågor på de övriga projekten som berör bolaget i utskickad projektrapport.

Styrelsen beslutade
att lägga informationen till handlingarna

§ 59 Övriga frågor


Inga övriga frågor.

§ 60 Mötets avslutande

Ordförande Kent Gullberg avslutade dagens styrelsemöte.


Nästa möte 24 april 2024 kl 18:00

Vid Protokollet


.....
Kent Gullberg
Ordförande


.....
Helena Åkersten
Sekreterare

Justeras:


.....
Richard Sundberg