

AB Tierpsbyggen (ABTB)

Styrelseprotokoll

Dag	2024-08-30
Plats	Clarion hotell Gillet i Uppsala
Närvarande	Pär Oscarsson Bengt-Olov Eriksson Jan Salomonsson Viktoria Söderling Jan Jansson
Icke tjänstgörande suppleanter	Alfred Mujambere Krister Andersson
Övriga	Roger Kjetselberg, VD Anders Norrström, EC, sekreterare Veronica Lindström, VVD Patrik Helgesson, fastighetschef

I samband med styrelsemötet hölls en styrelsekonferens, 2024-08-29, där framför allt bolagets affärsplan reviderades och bolagets ekonomiska situation diskuterades.

Numreringen under paragrafen med informations- och diskussionsärenden relaterar till dagordningen.

Paragrafer	§§ 39-47
-------------------	----------

§ 39	Öppnande
-------------	-----------------

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

§ 40	Val av justeringsperson
-------------	--------------------------------

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Jan Jansson.

§ 41	Föregående protokoll
-------------	-----------------------------

Föregående protokoll, som var utsänt med kallelsen, lades med godkännande till handlingarna.

§ 42 VD-brev

VD-brevet, som var utsänt med kallelsen, lades med godkännande till handlingarna. **Bilaga 1.**

§ 43 Informations- och diskussionsärenden

1. Redovisning periodbokslut 2024-06-30

Ekonomichefen presenterade kort periodbokslutet 20240630 samt kommenterade bolagets ekonomiska situation. **Bilaga 2**

Bokslutet 2024-06-30 visade ett resultat på -9,9 Mkr vilket var -4,9 Mkr sämre än budget och -10,8 Mkr sämre än samma period 2023. Utfallet mot budget hade förbättrats från -5,7 Mkr 2024-04-30. Fastighetsskötseln, (vinterskötseln), outhyrda lägenheter och reparationer tyngde resultatet.

2. Projektredivisning

Fastighetschefen informerade om aktuellt läge gällande pågående projekt.

I Tierpsbyggen pågår en konstruktionsutredning rörande en eventuell påbyggnad av flera våningar vid fastigheten på Centralgatan i Tierp ,där bolaget har sitt huvudkontor.

I Tierps kommunfastigheter beräknas förskolan i Söderfors vara färdigställd i september 2024. I Örbyhus pågår projektering för en ny förskola med beräknat färdigställande i december 2025. Två projekt med brandstationer pågår där en ny station beräknas stå färdig i Skärplinge Q4 2025 och en i Söderfors Q2 2026. Upphandling pågår av en entreprenör för att riva byggnaden på en fastighet vid Grevegatan (Greven) i Tierp. **Bilaga 3**

3. Outhyrt

Bolaget hade 46 st. uthyrningsbara lägenheter outhyrda 2024-08-01. Utöver dessa var 54 st. avställda av andra anledningar, framför allt renoveringsarbeten. Det var 10 st. fler än vid utgången av 2023.

Arbete pågår med att skynda på uthyrningsprocessen men det är fortfarande svårast i Söderfors och Karlholm samt vid Högbersparken i Tierp där hyresnivån är högre per m² än i övriga beståndet, med anledning av att lägenheterna är små och relativt nyproducerade. **Bilaga 4**

4. Personalärenden/rekryteringar/organisationsförändringar

Ekonomichefen har sagt upp sig för att gå i pension, med sista arbetsdag 2024-12-31. Arbetet med att rekrytera en ersättare har påbörjats med hjälp av Clockwork.

Vid fastighetsservice pågår rekrytering av en fastighetsskötare och förhandlingar rörande två arbetsledare för att avlasta enhetschefen för fastighetsskötarna.

Vid kundservice har en nyrekrytering skett av en medarbetare på heltid.

Vid projektavdelningen har en ny projektledare rekryterats samtidigt som en slutar sin anställning.

En förvaltarassistent har nyanställts och börjar inom kort.

Vid driftsavdelningen finns behov av rekrytering men det är svårt att hitta personal på området. En person kommer att genomföra sin praktik på avdelningen.

I samband med upphandling av ett nytt fastighetssystem har två personer projektställts för att uppdatera underhållsplanerna ,så de är kompletta vid en övergång till det nya systemet.

En fastighetsstrateg delas sedan en tid med kommunen vilket fungerar mycket bra.

6. Presentation av handlingsplan för arbetet med medarbetarenkäten

En medarbetarenkät har genomförts. Enkäten (NMI) kommer att presenteras på styrelsemötet i oktober.

En organisationskonsult, Sofi Lahyani, har engagerats för att hjälpa till i arbetet med att förbättra de områden i medarbetarenkäten som fått låga betyg.

Hon kommer bl.a., tillsammans med enhetschefer/teamledare och deras medarbetare, att ta fram tre fokusområden per grupp som man i första hand skall arbeta med. Samma sak kommer att ske i bolagets ledningsgrupp.

7. Information om försäljning av Fors

VD informerade att mäklaren som fått i uppdrag att sälja Fors 5:1 har ställt frågan om utgångspriset kan sänkas från 7 950 000 kr till 6 950 000 kr med anledning av att objektet legat ute en tid utan att säljas.

Styrelsen gav VD i uppdrag att ge mäklaren klartecken att sänka priset med 1 000 000 kr samt ge en tidsram för att genomföra försäljningen.

9. Lägesrapport HSB

VD informerade att ett möte kommer att hållas med HSB den 5 september. Där skall en plan läggas upp för de aktiviteter som skall genomföras.

Kontakt håller på att etableras med en fastighetsrådgivare som kan hjälpa till med en eventuell affär.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

11. Ombyggnation av lokaler till 3 st. lägenheter på Gunnarsbovägen i Månkarbo i samband med stamreovering

VD informerade att det är svårt att hyra ut lokaler i Månkarbo och att det är tänkbart att bygga om lokalerna på Gunnarsbovägen till 3 st. lägenheter i samband med stamreoveringsarbeten. Ombyggnaden beräknas kosta ca 12 000 kr/m², vilket bör kunna ge en rimlig hyresnivå.

12. Skolgatan, Tobo

VD informerade att han tagit del av ett brev till Dannemora Iron AB, från en arkitektfirma i Stockholm som varit inblandade i reoveringsarbete vid en fastighet i kv Stängslan i Tobo. Lägenheterna är i stort behov av reovering. I brevet föreslås att kontakt tas med Tierps kommunfastigheter /Tierpsbyggen för att diskutera förutsättningarna för att Tierpsbyggen förvärvar fastigheten för att rusta upp byggnaderna för att kunna hyra ut till anställda vid Dannemoragruvan när den startar sin verksamhet.

Tierpsbyggen har tidigare avböjt en tvångsförvaltning av fastigheten.

VD har avböjt ett möte då fastigheten inte är av intresse för bolaget.

13. Ny lag om laddplatser

VD informerade att en ny lag kommit som anger att det måste finnas laddplatser på parkeringar för fler än 20 bilar. Det behöver utredas hur lagen skall tolkas då det finns många varianter av parkeringar. Gäller detta t ex grusytor med parkering för fler än 20 bilar eller där totala antalet platser inte

ligger på exakt samma yta eller är det någon skillnad när det gäller lokaler och bostäder? Lagen gäller från 2025-01-01.

14. Nyhetsbrev från Nordupplandsklustret

VD informerade att Tillväxtklustret Norduppland skickar ut nyhetsbrev om sitt arbete med att marknadsföra Norduppland för att stärka den långsiktiga kompetensförsörjningen i området, då Stockholms handelskammare gjort en förstudie som pekar på att det kommer att behöva rekryteras omkring 5 000 personer till Östhammars och Tierps kommuner de närmaste 10 åren.

Nyhetsbrev 2024:2 var utsänt med kallelsen. **Bilaga 5**

15. Information om nytt fastighetssystem

VD informerade att det befintliga fastighetssystemet, Incit Xpand, stängs ner 2025-12-31. Ett nytt system kommer att upphandlas och en inbjudan till upphandling går ut idag där intressenter får kvalificera sig att delta i upphandlingen utifrån ett antal kriterier.

Ett systembyte beräknas ske i maj 2025 och dubbla system kommer att användas under 8 månader.

Beslutsärenden

§ 44 Köp av Libbarbo 1:9 och Libbarbo 23:1 i Örbyhus med tanke på det ekonomiska läget

Vid styrelsemötet 2024-05-16 fick VD i uppdrag att undersöka förutsättningarna för ett förvärv av fastigheterna Libbarbo 1:9 på 5 978 m² för kommande projekt och Libbarbo 23:1 på 2 388m² för parkering till befintliga bostäder.

Beträffande Libbarbo 1:9 är föreslaget pris 3 300 000 kr och för Libbarbo 23:1 400 000 kr. **Bilaga 6.**

Styrelsen beslutade att förvärva båda tomterna till föreslaget pris.

§ 45

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Övriga intressanta frågor

Revidering av affärsplaner och övergripande mål

Styrelsekonferensens första dag, 2024-08-29, ägnades bl.a. åt att revidera affärsplanen och målen. VD fick i uppdrag att revidera affärsplanen utifrån de förslag som togs fram samt att lägga ut den reviderade planen i styrelseteamet för synpunkter och för eventuell ytterligare justering.

Den reviderade affärsplanen tas upp för beslut på kommande styrelsemöte.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Företagsetableringar i kommunen

VD informerade att ett större företag håller på att etablera sig i kommunen. Det är dock för tidigt att namnge detta.

[REDACTED]

[REDACTED]

Finansrapporter

En finansrapport och omvärldsanalys från Norm, bolagets finansiär, var utsänd med kallelsen.

§ 47

Avslutning

Ordförande tackade samtliga för idag och avslutade mötet.

Vid protokollet

Anders Norrström

Justeras

Pär Oscarsson
Ordförande

Jan Jansson