

## **AB Tierpsbyggen (ABTB)**

### **Styrelseprotokoll**

<b>Dag</b>	2022-09-08
<b>Plats</b>	Tierpsbyggens kontor vid Centralgatan
<b>Närvarande</b>	
<b>Beslutande</b>	Pär Oscarsson Bengt-Olov Eriksson Joakim Larsson Stig Lundqvist Viktoria Söderling
<b>Icke tjänstgörande suppleanter</b>	Eva Berglund Helen Jaktlund Daniel Ringefors Pia Wårdsäter
<b>Övriga</b>	Roger Kjetselberg, VD Veronica Lindström, vice VD Anders Norrström EC, sekreterare Patrik Helgesson p 42 4)

Styrelsemötet inleddes med ett studiebesök vi den nya förskolan och den ombyggda skolan i Kyrkbyn. Hampus Eriksson guidade styrelsen genom byggnationerna.

**Paragrafer** §§ 38-45

**§ 38 Öppnande**

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

**§ 39 Val av justeringsperson**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Stig Lundqvist.

**§ 40 Föregående protokoll**

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

## § 41 VD-brev

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

## § 42 Informations- och diskussionsärenden

### 2. Uppföljning av Marknadsplanen 2022

Marknadsplanen var inte utsänd med kallelsen men kommer att skickas ut efter mötet.

Veronica Lindström redogjorde för de väsentligaste förändringarna som skett i planen 2022.

- TV reklamen har avslutats.
- Radioreklamen har varit pausad under 2022.
- Mer reklam har visats på hemsidan.
- Avsikten är att sätta upp utomhusreklam i större omfattning än idag.
- Tidningsreklamen har varit sparsam då uthyrningsläget fortfarande är gott.
- Inget deltagande i mässor har skett 2022. Material har dock delats ut genom kommunen när de haft representation i olika sammanhang.
- Arbetet med Hyresgästföreningen fortsätter att utvecklas.
- Reklamplats finns vid Tierp porten.

Framöver kommer även hemsidan att utvecklas liksom arbetet med hyresgästernas boinflytande.

### 3. Genomgång av hyresgästenkäten 2022, bilaga 1 och 2

Hyresgästenkäten för bostäder, som nyligen genomförts, var utsänd med kallelsen. Även den hyresgästenkät som gjordes för lokaler förra året var medsänd.

VD informerade kort om resultaten. För hyresgästenkäten för bostäder hade såväl Nöjd kund index (NKI) som Nöjd boendeindex (NBI) förbättrats. NKI uppgick till 70 (69) och NBI till 71 (69). Ett av bolagets mål är att NKI skall uppgå till 70 2024. Målet uppnåddes 2022.

Hyresgästenkäten för lokaler visade att NKI ökat från 48 till 53 i den senaste mätningen.

Handlingsplaner kommer att tas fram där negativa förändringar skett.

#### 4. Projektredovisning

Fastighetschefen Patrik Helgesson redogjorde för projekten. Inga större projekt pågår förutom renovering av bostäder på Bondegatan i Tierp och ombyggnad av lokaler till bostäder vid Tegelbruksgatan i Tierp. Projekten följer planen.

ABTB samverkar även med TEMAB genom att bistå med projektledning i vissa projekt.

För närvarande är produktionen av planerat bostadsbyggande vilande. Kostnadsbilden är för hög för att kunna bygga lägenheter till hyror som hyresgästerna kan betala. Byggekostnaderna har skjutit i höjden, räntorna stiger kraftigt och det statliga stödet togs bort inför 2022.

Ombyggnationerna till bostäder, vid det f.d. äldreboendet vid Hällbacka i Söderfors, ligger på is då det för närvarande är tillgängligt som tillfälligt boende för flyktingar från Ukraina.

#### 5. X.

#### 6. Information om segregationsprojektet

VD informerade att HandelsConsulting har tagit fram en plan för åtgärder som motverkar segregation. Den tittar på förhållandena i Tierp.

Utredarna har nu lämnat information om utredningen. En översyn kommer att ske över hur vi går vidare och frågan kommer även att tas upp med kommundirektören.

Mer information kommer på nästa styrelsemöte.

#### 7. Outhyrt, bilaga 3

Veronica informerade att uthyrningsläget är fortsatt bra men att vakanserna varit något högre än tidigare pga. fler dödsfall och långdragna uppsägningar. Mindre resurser över sommaren har också bidragit till något högre vakans.

Veronica informerade även att hyresgästerna nu visar lägenheterna för presumtiva hyresgäster vilket fungera mycket bra.

## 8. Personalärenden

VD informerade att arbetet med organisationsförändringen fortsätter. Vissa arbetsuppgifter finns kvar att bestämma var de skall ligga.

## 9. Nya ”regler” för renhållningsabonnemang, TEMAB

VD informerade att TEMABs styrelse beslutat att fastighetsägaren skall stå för renhållningsabonnemanget och inte lokalhyresgästen som idag. Detta innebär mer arbete för ABTB då avtal måste skrivas om med lokalhyresgästerna. Risker för obetalda sophanteringskostnader flyttas också till ABTB. VD kommer att ta upp frågan med TEMABs VD.

## 10. Nytt säkerhetsråd inom koncernen

VD informerade att ett säkerhetsråd bildats i kommunen, vilka träffas en gång per månad. Syftet är att diskutera olika säkerhetsfrågor som tex störningar i verksamheten av olika slag. Telefoner har införskaffats som fungerar inom kommunen vid strömavbrott genom egna antenner med reservkraft.

Bolag och verksamheter skall också göra en verksamhetsanalys med anledning av de nya säkerhetszonerna runt Forsmark, för att se om något behöver förändras.

## 11. Inför budget 2023

VD informerade att förutsättningarna inför budgetarbetet för 2023 är tuffare än någonsin. Inflationen är mycket hög, byggkostnaderna har stigit kraftigt, elpriserna är exceptionellt höga, räntorna har stigit mycket på kort tid och stora höjningar för de taxebundna kostnaderna aviserats inför 2023.

Hyresförhandlingarna startar den 17 november och beräknas bli besvärliga med anledning av kostnadsökningarna.

## **Beslutsärenden**

### **§ 43 Fast eller rörligt elpris, bilaga 4**

Bolagets fasta elprisavtal löpte ut vid årsskiftet 2021/2022. Att binda elpriset då hade inneburit stora kostnadsökningar. Även det rörliga elpriset var betydligt högre än det tidigare bundna men betydligt lägre än det som gick att binda då. Utvecklingen har sedan fortsatt uppåt.

En sammanfattning av elprisutvecklingens påverkan på bolaget var utsänd med kallelsen.

VD efterfrågade styrelsens syn på att binda eller kvarstå rörligt med tanke på att den av styrelsen beslutade budgeten, kraftigt kommer att överskridas rörande detta.

Styrelsen var enig om att bolaget för närvarande skall låta elpriset var rörligt och att utvecklingen noga bör följas.

**§ 44 Övriga intressanta frågor**

VD informerade att styrelsen kommer att få tillgång till bolagets intranät, Navet.

**§ 45 Avslutning**

Ordförande tackade samtliga för idag och avslutade mötet.

Vid protokollet

Anders Norrström

Justeras

Pär Oscarsson  
Ordförande

Stig Lundqvist