Protokoll

2015-10-02

Styrelsemöte Årehus AB

Tid och plats: Fredagen den 2 oktober kl. 12 i Årehus konferensrum.

Närvarande: Peter Bergman (Ordförande), Carl Arne Bengtsson, Staffan Olofsson

Ej närvarande: Anna-Caren Sätherberg, Mikael Sundman

Övriga: Helen Olausson (Vd), Lena Nilsson Aguirre (Ekonomichef), Hans-Olov Bergström (Fastighetschef)

Protokoll

1. Val av justerare

   Staffan Olofsson valdes till justerare

2. Godkännande av dagordningen

   Styrelsen godkände dagordningen

3. Föregående protokoll

   Ordförande föredrog föregående protokoll

4. Uthyrningssituationen

   Aktuell uthyrningssituation redovisades per 2015-09-01 samt 2010-10-01. Rapporterna godkändes och lades till handlingarna.

5. Ekonomi

   Delårsbokslutbokslut

   Ekonomichef presenterade delårsbokslutet som visar resultat efter åtta månaders verksamhet. Resultatet visar på positiva 4,4 Mkr att jämföra med budgeterade 1,1 Mkr. Styrelsen beslutade att reviderade det budgeterade resultatet per 20151231 till 2,1 Mkr mot tidigare 1,6 Mkr. Rapporten godkändes och lades till handlingarna.

   Avstämning 2015-08-31

   Ekonomichef presenterade avstämningen efter åtta månaders verksamhet. Revidering av budgetsiffrorna på reparationer, uppvärmningskostnader samt personalkostnader som aktiveras i egna projekt resulterar i ett nytt budgeterat resultat vid årets slut på 2,1 Mkr. Rapporten godkändes och lades till handlingarna.

6. Organisationsfrågor

Arbetsträning

En kvinna ska arbetsträna på Årehus under en månad. Hon ska bland annat hjälpa till med att sammanställa svarskuvert som inkommit efter vårt stora utskick till samtliga boende samt de som står i vår nuvarande bostadskö. Eftersom hon är rullstolsbunden kommer några små handikappsanpassningar att göras.

Processarbete

I samband med personaldagar den 17-18 september startade Årehus ett utvecklingsprojekt där hela personalstyrkan samt styrelsen deltog. Moderator under dessa dagar var Staffan Collin som har flera års erfarenhet av organisationsutveckling. Styrelsen beslutade att samarbetet ska fortsätta. Den 16 december bjuds Staffan Collin till Åre för en fortsättning.

7. Övriga frågor

Markförvärv vid Undersåkersskola

Styrelsen beslutade att markköpet i Undersåker ska slutföras.

Markbyte

Med anledning av eventuellt markbyte i Undersåker beslutade styrelsen att ordförande tar med sig frågan vidare till kommunledning.

Energisparplan 2016-2019

Fastighetschef presenterade utförda och planerade energisparåtgärder.

Ny detaljplan i centrala Åre

Nya byggrätter planeras i samband med att ny detaljplan tas fram i centrala Åre. Den 12 oktober träffas markägare, Vd Årehus samt ansvariga på Plankontoret.

Rivning i Duved

Nu har samtliga handlingar inkommit till kommunen och rivning kan inom kort genomföras av villan på Karolinervägen 23 i Duved.

Erbjudande om köp av mark i Duved

Detaljplanelagd mark i Duved erbjuds att köpas. Marken ligger utmed vattnet på andra sidan järnvägsspåret. Styrelsen ger i uppdrag till Vd att arbeta vidare med förundersökningar som eventuellt kan leda till markköp och eventuell nyproduktion av hyresrätter.

8. Nästa möte

Kommande styrelsemöte;

18 december kl. 14.00, inbjuden gäst Hans-Erik Johansson (klimatfrågor)

4 mars 2016 kl. 13.00 (Årsbokslut)

20 maj 2016 kl. 13.00

Vid protokollet

Lena Nilsson Aguirre
Ekonomichef

Staffan Olofsson
Justerare

Helen Olausson VD
In fidem

Protokoll

2015-06-12

Styrelsemöte Årehus AB

Tid och plats: Fredagen den 12 juni kl. 16 i Årehus konferensrum.

Närvarande: Peter Bergman (Ordförande), Carl Arne Bengtsson, Staffan Olofsson, Mikael Sundman

Ej närvarande: Anna-Caren Sätherberg

Övriga: Helen Olausson (Vd), Lena Nilsson Aguirre (Ekonomichef),

Protokoll

1. Val av justerare

   Staffan Olofsson valdes till justerare

2. Godkännande av dagordningen

   Styrelsen godkände dagordningen

3. Föregående protokoll

   Ordförande föredrog föregående protokoll

4. Uthyrningssituationen

   Aktuell uthyrningssituation redovisades per 2015-06-01.

5. Ekonomi

   Tertialbokslut

   Ekonomichef presenterade tertialbokslutet som visar resultat efter fyra månaders verksamhet. Rapporten är gjord i det nya rapportsystemet Stratsys. Inga stora avvikelser att notera. Rapporten godkändes och lades till handlingarna.

   Avstämning 2015-05-31

   Ekonomichef presenterade avstämningen efter fem månaders verksamhet. Inga stora avvikelser att notera. Rapporten godkändes och lades till handlingarna.

   Anbud omsättning lån

   Ekonomichef gjorde en kort redogörelser över inkomna anbud. Kommuninvest offererar lägst ränta. Styrelsen beslutade att Vd och ekonomichef fördelar löptider efter fastställd finanspolicy.

6. Organisationsfrågor

Anbud yttre skötsel

Avtal är tecknade med Thoréns för yttre skötsel vintertid samt Reaxcer under sommartid.

6. Övriga frågor

Skötselavtal Hallen

Gällande avtal med Hallens sportklubb är inaktuellt. Vd träffar Leif Svedin för genomgång av gällande skötselavtal.

Uppdrag från KS att sänka hyreskostnaderna

Vd och ordförande träffar kommunledning för att diskutera och hitta möjlig metod för att kunna sänka hyreskostnaderna för kommunen.

Vd träff

Styrelsen är välkommen att delta på Sabo´s Vd träff den 2 september, fm.

Presentation Svegståget

Vd presenterade skisser på möjlig nybyggnation vid det så kallade Svegståget i Åre. Styrelsen är positiv till idéerna och ger i uppdrag till Vd att arbeta vidare med projektet *Nybyggnation bostadsrätter*.

7. *Nästa möte*

Nästa styrelsemöte 2 september kl. 13.00 .

Vid protokollet

Lena Nilsson Aguirre	Staffan Olofsson	Helen Olausson VD
Ekonomichef	Justerare	In fidem

Protokoll

2015-04-20

Styrelsemöte Årehus AB

Tid och plats: tisdagen den 20 april kl. 9.00 i Årehus konferensrum.

Närvarande: Peter Bergman (Ordförande), Carl Arne Bengtsson, Staffan Olofsson, Anna-Caren Sätherberg

Ej närvarande: Mikael Sundman

Övriga: Helen Olausson (Vd), Lena Nilsson Aguirre (Ekonomichef),

Protokoll

1. Val av justerare
   Staffan Olofsson valdes till justerare

2. Godkännande av dagordningen
   Styrelsen godkände dagordningen

3. Föregående protokoll
   Ordförande föredrog föregående protokoll

4. Uthyrningssituationen
   Aktuell uthyrningssituation redovisades per 2015-05-01.
5. Ekonomi
   Avstämning 2015-03-31
   Ekonomichef presenterade resultatet efter tre månaders verksamhet. Inga stora avvikelser att notera. Rapporten godkändes och lades till handlingarna.
   Anbud revision
   Ekonomichef gjorde en kort redogörelser över de inkomna anbuden.

6. Organisationsfrågor
   Anbud yttre skötsel
   Vd informerade om den pågående upphandlingen av yttre skötsel.
   Investering ny hemsida/webportal, nytt system för felanmälan
   Idag har vi vårt ekonomisystem hos 3L Vitec. De kan erbjuda oss ett komplett fastighetssystem som integreras med ekonomisystemet. Vitec Fastighet besökte oss den 8 april och presenterade denna helhets lösning för hemsida, felanmälan, kundservice, energiuppföljning mm. Vd och ordförande får mandat att ta ställning till lämnad offert och eventuell alternativ lösning.

6. Pågående projekt

Bostadsprojekt

Vd presenterade nulägesrapport för pågående bostadsprojekt. Styrelsen uppdrog till Vd att jobba vidare med bostadsprojekten.

Miljöcertifiering

Styrelsen beslutade att målet skall vara att nybyggnationer miljöcertifieras.

Markköp

För att lösa situationen vid skolan i Undersåker kan det bli aktuellt med markköp. Vd får i uppdrag att diskutera vidare med markägare för att lösa trafiksituationen.

Lägenheter Notvallen

Vd rapporterade hur ombyggnationen ligger till på Notvallen. Samtliga lägenheter uthyrda och inflyttning kommer att ske enligt plan den 1 juni.

Lägenheter HR skolan

Årehus kommer att ta över delar av ytorna på HR skolan i Åre. Ombyggnation kommer att ske och fem stycken lägenheter kommer att erbjudas till sökande i vår bostadskö.

7. Övriga frågor

Lönerevision

Lönerevision för 2015 är klar och det blev en total löneökning på 2 % i enlighet med tidigare budgeterat anslag.

Utbildning

Vd har avslutat utbildning i det så kallade *"Det naturliga steget"*. Utbildningen syftar till att företagen i Åredalen tillsammans ska jobba för långsiktig hållbarhet. Årehus tar med sig arbetsmetodiken för att ta fram mål och handlingsplan för långsiktig hållbarhet.

Vd träff

Den 1-2 september är det Vd träff på Årehus. Representanter från ett flertal fastighetsbolag träffas och diskuterar gemensamma frågor och utmaningar.

Personaldagar

Den 17-18 september kommer personalen och styrelsen att åka till Stockholm på personaldagar. På agendan kommer bland annat ett studiebesök i Riksdagshuset finnas med samt arbete med att ta fram mål och handlingsplan för 2016-2019.

Energiplan

Fastighetschef får i uppdrag att presentera en uppdaterad energiplan på styrelsemötet efter sommaren.

Styrelseutbildning

Sabos styrelseutbildning kommer att genomföras fredagen den 12 juni i Årehus konferenslokal.

8. *Nästa möte*

Nästa styrelsemöte fredagen den 12 juni i samband med styrelseutbildningen.

Vid protokollet

Lena Nilsson Aguirre	Staffan Olofsson	Helen Olausson VD
Ekonomichef	Justerare	In fidem

Protokoll

2015-03-02

Styrelsen Årehus AB

Styrelsemöte

Tid och plats: tisdagen den 2 mars kl. 9.00 i Årehus konferensrum.

Närvarande: Peter Bergman (Ordförande), Carl Arne Bengtsson, Staffan Olofsson, Mikael Sundman, Anna-Caren Sätherberg

Övriga: Helen Olausson (Vd), Lena Nilsson Aguirre (Ekonomichef), Anitha Olofsson (Lekmannarevisor), Anders Eriksson (Auktoriserad revisor)

Protokoll

1. Val av justerare

   Staffan Olofsson valdes till justerare

2. Godkännande av dagordningen

   Styrelsen godkände dagordningen

3. Föregående protokoll

   VD föredrog föregående protokoll

4. Uthyrningssituationen

   Aktuell uthyrningssituation redovisades per 2015-03-01. Statistiken på lediga lägenheter visar att totalt 4 lägenheter är lediga var av tre av dessa är i Kall och en i Åre.
   Rapporten godkändes och lades till handlingarna.

5. Ekonomi

   Bokslut 2014
   Ekonomichef presenterade resultat uppdelat mellan bostäder och lokaler. Bostäder visar ett resultat på strax *över* 2 Mkr och lokaler visar ett underskott på strax *under* 2 Mkr. Underskottet på lokaler kan förklaras av en nedskrivning av Industrihuset i Järpen med 3,7 Mkr.

   Företagets auktoriserade revisor förklarade det nya regelverket K3 för styrelsen samt vilken påverkan på resultat och nyckeltal detta inneburit i bokslutet 2014.

   Ekonomichef och Vd föredrog årsredovisningen för styrelsen. Resultatet 2014 blev 207 tkr. Styrelsen godkände årsredovisningshandlingarna.

Lånerapport

Ekonomichef presenterade Kommuninvests låneportal, *KI Finans*, där Årehus samlar alla information om samtliga lån. Låneportföljen följer Årehus finanspolicy och nästa refinansiering kommer att genomföras den 12 augusti 2015.

6. Organisationsfrågor

   VD informerade om att rekryteringen i samband med att Årehus ska bedriva den inre skötseln i egen regi är färdig. Fem nya medarbetare kommer att börja i företaget under våren. Från och med den 1 juni 2015 tar vi över fastighetsskötseln från Fastighetssnabben.

7. Bostadsprojekt

   Vd presenterade förslag på bostadsprojekt. Styrelsen fick även information om Sabos så kallade Kombohus som är ett bra alternativ vid nybyggnation både vad det gäller ekonomi, kvalitet och miljö. Styrelseledamot Carl-Arne Bengtsson samt byggingenjör, fastighetsförvaltare och fastighetschef från Årehus ska den 26 mars till Sundsvall för information och studiebesök i ett färdigställt Kombohus.

   Styrelsen uppdrog till Vd att jobba vidare med bostadsprojekten.

8. Övriga frågor

   – *Yteffektivisering*

   Ett gemensamt projekt med kommunen har startat för att göra översyn av de befintliga verksamhetslokalerna. Projektet ska leda till att kommunens ytor i verksamhetslokaler utnyttjas på ett effektivt sätt. I projektet ingår Lena Modigh Larsson, Lottie Corrias Näslund, Helen Olausson, Eva Agler (extern arkitekt) och Mikael Morenius (överlämnar).

   – *Styrelseutbildning*

   Vd får i uppdrag att undersöka om det går att få hit Sabo den 13 april för att genomföra styrelseutbildning.

9. *Nästa möte*

   Nästa styrelsemöte måndagen den 20 april kl. 9.00 i Årehus konferenslokal

Vid protokollet

Lena Nilsson-Aguirre
Ekonomichef

Staffan Olofsson
Justerare

Helen Olausson VD
In fidem

Protokoll

2015-01-27

Styrelsen Årehus AB

Styrelsemöte

Tid och plats: tisdagen den 27 januari kl. 15.30 i Årehus konferensrum.

Närvarande:

Gamla styrelsen: Staffan Olofsson (Ordförande), Per Henrik Olsson, Håkan Håkansson, Karina Göransson

Nya styrelsen: Peter Bergman (Ny ordförande), Carl Arne Bengtsson, Mikael Sundman

Övriga: Helen Olausson (Vd), Lena Nilsson Aguirre (Ekonomichef), Anitha Olofsson (Lekmannarevisor), Pär Hedman (Efterträdande Lekmannarevisor)

Ej närvarande: Jan Drevenstam, Anna-Caren Sätherberg

Protokoll

1. Val av justerare

   Staffan Olofsson valdes till justerare

2. Godkännande av dagordningen

   Styrelsen godkände dagordningen

3. Föregående protokoll

   VD föredrog föregående protokoll

4. Uthyrningssituationen

   Aktuell uthyrningssituation redovisades per 2015-01-01. Statistiken på lediga lägenheter visar att totalt fem lägenheter är lediga var av fyra av dessa är i Kall och en är bara tillfälligt ledig för renovering i Järpen.
   Rapporten godkändes och lades till handlingarna.

5. Ekonomi

   Preliminärt resultat bokslut 2014
   Ekonomichef presenterade preliminärt bokslutsresultat som visar på ett positivt resultat på 3 796 tkr mot budgeterade 2 938 tkr. Avvikelser att notera är främst lägre taxebundna kostnader, lägre räntekostnader samt högre avskrivningskostnader än budgeterat. Resultatet kan komma att skrivas ned, då det pågår en extern

fastighetsvärdering av auktoriserad fastighetsvärderare. Avstämningsrapporten godkändes.

Budget 2015
Ekonomichef presenterade budget 2015 för den nya styrelsen. En justering av den budgeterade avskrivningen har gjorts med 125 tkr vilket innebär att det budgeterade resultatet 2015 visar på 1 641 tkr. Styrelsen beslutade att godkänna justeringen och fastslå budget 2015.

Lånerapport
Ekonomichef redovisade aktuell lånerapport. Låneportföljen följer Årehus finanspolicy och nästa refinansiering kommer att genomföras den 12 augusti 2015. Rapporten godkändes och lades till handlingarna.

6. Styrdokument

   Kommunen har presenterat utkast på uppdaterade *Ägardirektiv och Bolagsordning*. Dessa har ännu inte fastställts av kommunen, utan de gamla styrdokumenten gäller tills vidare.

7. Organisationsfrågor

   VD presenterade jämförelsekalkyl på att bedriva den inre fastighetsskötseln i egen regi i förhållande till entreprenad. Styrelsen beslutade att Årehus skall bedriva den inre fastighetsskötseln i egen regi. Styrelsen ger i uppdrag till VD att jobba vidare med förvaltningsfrågan.

   Styrelsen beslutade att Årehus inte ska arbeta vidare med frågan om att en städorganisation ska förläggas i bolaget. Kommunen får själva driva frågan och vid behov avropa hjälp med beräkningar, upphandling etc.

   Styrelsen beslutade att gå vidare med förslaget om att tjänsten som lokalsamordnare ska förläggas på Årehus. Styrelsen ger i uppdrag till VD att jobba vidare med frågan.

8. Övriga frågor

   En förfrågan om att Årehus ska tillhanda boendegaranti för studentboende har inkommit. Idag har Årehus endast ett fåtal lediga lägenheter i Kall att erbjuda, vilket innebär att en sådan garanti inte är möjlig.

   Nästa styrelsemöte måndagen den 2 mars kl. 8.30 (studiebesök Notvallen) samt måndagen den 27 april kl. 9.00.

Vid protokollet

Lena Nilsson-Aguirre	Staffan Olofsson	Helen Olausson VD
Ekonomichef	Justerare	In fidem