

UPPSALAHEM SERVICEBOSTÄDER AB (publ)

Org.nr 556435-3505

Styrelsemöte

Mötet förlagt till Gottsunda

2009-06-02

Kl: 13:00- 16:30

Närvarande:

Peter Nordgren	ordförande	
Thure Svensson	1:e vice ordförande	
Annika Lindh	2:e vice ordförande	lämnar mötet 15.40, efter § 96
Lars-Göran Ferlin	ledamot	
Tomas Stavbom	ledamot	
Helen Molund	ledamot	
Ulf Åström	ledamot	
Johan Lundqvist	ledamot	
Maria Patel	ledamot	
Jörgen Ebbersten	suppleant	
Erik Höök	suppleant	
Sigvard Nilsson	suppleant	
Johan Sundman	suppleant	
Per Viklund	SKTF	
Monica Preinitz	SKTF	
Åsa Hedenberg	Vd	
Mario Pagliaro	ekonomichef	
Fredrik Holm	fastighetschef Uppsalahem	
Kerstin Joelsson	finanschef	fr om 14.30, vid § 91
Lars-Gunnar Sjö	bostadsproduktionschef	
Sara Westberg	fastighetschef Uppsalahem Servicebostäder	
Emil Naula	Vd-assistent	

§§ 24 – 43

§ 24 Mötet öppnas

Ordföranden förklarar mötet öppnat

§ 25 Val av justeringsperson

Maria Patel väljs att justera dagens protokoll.

§ 26 Godkännande av föredragningslista

Styrelsen beslutar
att godkänna föredragningslistan

§ 27 Föregående protokoll

I ärendet föreligger protokoll från styrelsesammanträde 2009-03-16

Styrelsen beslutar
att lägga föregående protokoll till handlingarna

- § 28 Fastställande av extra AU-protokoll 090406**
I ärendet föreligger utkast till protokoll från AU-möte 2009-04-06
- Styrelsen beslutar
att lägga extra AU-protokoll till handlingarna
- § 29 Fastställande av AU-protokoll 090520**
I ärendet föreligger utkast till protokoll från AU-möte 2009-05-20
- Styrelsen beslutar
att lägga AU-protokoll till handlingarna
- § 30 Prognos T1:2009**
Föredragande: Mario Pagliaro
Föredragningen äger rum vid styrelsemötet för Uppsalahem.
- Styrelsen beslutar
att fastställa den bifogade prognosen enligt förslag
- § 31 Förlängning av kommunal borgen**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att ge vd i uppdrag att sända begäran om förlängning av borgen till Uppsala kommun
- § 32 Hyresöverenskommelse 2009**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna överenskommelsen för bostäder och förhandlingsbara lokaler med hyresökning med 2,0 % från 1 augusti 2009, samt med 1,5 % från 1 juli 2010. Undantaget för överenskommelsen är kvarteret Fröja som inte får någon hyresjustering. Hyressättningsavgift utgår med 120 kr per år och lägenhet med avdrag för administrativa kostnader. Netto utgår 110:40 per år och lägenhet.
- § 33 Trygghetsboende**
Föredragande: Sara Westberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 34 Godkännande av hyresavtal, Landstingsservice**
Föredragande: Sara Westberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna hyresavtalet med Landstingsservice och lägga det till handlingarna
- § 35 Slutredovisning Fyrislundsgatan 62 och 64**
Föredragande: Lars-Gunnar Sjöo
- Styrelsen beslutar
att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna
- § 36 Kastanjen**
Föredragande: Lars-Gunnar Sjöo
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna

- § 37 **Information angående nybyggnad seniorbostäder Södergården, Svartbäcken**
Föredragande: Lars-Gunnar Sjöo
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 38 **Västra Nántuna förändring och produktstart**
Föredragande: Lars-Gunnar Sjöo
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 39 **Information om genomfört förvärv av Svartbäcken 36:13 och Svartbäcken 36:14 från Uppsala Läns Landsting**
Föredragande: Sara Westberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 40 **Förvärv av mark i Björklinge**
Föredragande: Sara Westberg
- Styrelsen beslutar
att Uppsalahem Servicebostäder AB förvärvar mark från NCC om 570 kvadratmeter till en köpeskilling om 17 000 kronor.
att förvärv av mark enligt handling daterad 1998-11-18 fullföljs till en köpeskilling om 113 000 kronor.
- § 41 **Långsiktig underhållsplan**
Föredragande: Sara Westberg
- Ärendet hänskjuts till styrelsemötet för Uppsalahem
- § 42 **Övriga frågor**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- § 43 **Mötet avslutas**
Ordföranden avslutar mötet



Peter Nordgren
Ordförande



Maria Patel
Justerande



Emil Naula
Sekreterare

UPPSALAHEM AB (publ)

Org.nr 556137-3589

Styrelsemöte

Mötet förlagt till Gottsunda

2009-06-02

Kl: 13:00- 16:30

Närvarande:

Peter Nordgren	ordförande	
Thure Svensson	1:e vice ordförande	
Annika Lindh	2:e vice ordförande	lämnar mötet 15.40, efter § 96
Lars-Göran Ferlin	ledamot	
Tomas Stavbom	ledamot	
Helen Molund	ledamot	
Ulf Åström	ledamot	
Johan Lundqvist	ledamot	
Maria Patel	ledamot	
Jörgen Ebbersten	suppleant	
Erik Höök	suppleant	
Sigvard Nilsson	suppleant	
Johan Sundman	suppleant	
Per Viklund	SKTF	
Monica Preinitz	SKTF	
Åsa Hedenberg	Vd	
Mario Pagliaro	ekonomichef	
Fredrik Holm	fastighetschef Uppsalahem	
Kerstin Joelsson	finanschef	fr om 14.30, vid § 91
Lars-Gunnar Sjöo	bostadsproduktionschef	
Sara Westberg	fastighetschef Uppsalahem Servicebostäder	
Emil Naula	Vd-assistent	

§§ 66 – 109**§ 66 Mötet öppnas**

Ordföranden förklarar mötet öppnat och tackar för förmiddagens rundvandring i Gottsunda

§ 67 Val av justeringsperson

Maria Patel väljs att justera dagens protokoll.

§ 68 Godkännande av föredragningslista

Styrelsen beslutar

att godkänna föredragningslistan efter smärre revidering

§ 69 Föregående protokoll

I ärendet föreligger protokoll från styrelsesammanträde 2009-02-09

Styrelsen beslutar

att lägga föregående protokoll till handlingarna

- § 70 **Delegationsordning, uppdatering**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att fastställa föreslagen delegationsordning
- § 71 **Förslag till IVE 2010-2013**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 72 **Fastställande av extra AU-protokoll 090406**
I ärendet föreligger protokoll från AU-möte 2009-04-06
- Styrelsen beslutar
att lägga extra AU-protokoll till handlingarna
- § 73 **Fastställande av AU-protokoll 090520**
I ärendet föreligger utkast till protokoll från AU-möte 2009-05-20
- Styrelsen beslutar
att lägga AU-protokoll till handlingarna
- § 74 **Uppföljning affärsplan**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 75 **Prognos T1:2009**
Föredragande: Mario Pagliaro
- Styrelsen beslutar
att fastställa den bifogade prognosen enligt förslag
- § 76 **Redovisning av moms på försäljning av byggtjänster**
Föredragande: Mario Pagliaro
- Styrelsen beslutar
att uppdra åt vd att till nästa styrelsemöte presentera ett förslag till fusionsplan
innebärande att Uppsalahem Servicebostäder fusioneras i Uppsalahem AB
- § 77 **Rapport om åtgärder med anledning av årsstämma**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 78 **Förslag av revisor**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att ge vd i uppdrag att lämna förslag till länsstyrelsen att behålla de nuvarande
revisorerna från Ernst & Young till dess att ny upphandling är avgjord

- § 79 **Finanspolicyn, revidering**
Föredragande: Kerstin Joelsson
- Styrelsen beslutar
att fastställa reviderad version av finanspolicyn och lägga den till handlingarna
- § 80 **Årsrapport finansiering**
Föredragande: Kerstin Joelsson
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 81 **Finansrapport**
I ärendet föreligger en handling
Föredragande: Kerstin Joelsson
- Styrelsen beslutar
att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna
- § 82 **Ägarlägenheter, ny upplåtelseform**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 83 **Vindkraft – information om möjligheter**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att ge vd i uppdrag att fortsätta arbetet med att ta fram ett utförligare underlag för satsning inom vindkraft tillsammans med intresserade bolag och Uppsala kommun
- § 84 **Holmfrid, rökfritt boende**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att det nyproducerade Holmfrid blir ett helt rökfritt boende
- § 85 **Fristad för förföljda författare**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 86 **Återrapportering av hyresöverenskommelse**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 87 **Investering fönsterbyte kv. Arkitekten, Sala backe**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att godkänna förslagen investering i enlighet med förslag
att ge vd i uppdrag att genomföra projektet



§ 88 Brf. Tavastehusgården, inkommet bud

Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att uppdra åt vd att besvara det inkomna budet med följande svar:

"Styrelsen har mottagit ert bud om 19,35 mkr daterat 28 april 2009 avseende förvärv av fastigheten Flogsta 11:15. Styrelsen beslöt den 2 juni 2009 att lämna er ett nytt erbjudande att förvärva fastigheten för 19,8 mkr. Förutsättningen är då att bostadsrättsföreningen står för alla övriga kostnader såsom utbildningskostnader, stämpelskatt, kostnader för att bilda en egen självförsörjande fastighet avseende media etc.

Ni har på er till den 1 oktober 2009 att svara på budet."

Annika Lindh, Maria Patel, Johan Lundqvist reserverar sig i ärendet, se bilagor.

§ 89 Brf. Timmermannen 7, inkommet bud

Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att uppdra åt vd att besvara det inkomna budet med följande svar:

"Styrelsen har mottagit ert bud om 13,5 mkr daterat 7 maj 2009 avseende förvärv av del av fastigheten Svartbäcken 49:19. Styrelsen beslöt den 2 juni 2009 att lämna er ett nytt erbjudande att förvärva fastigheten för 13,8 mkr. Förutsättningen är då att bostadsrättsföreningen står för alla övriga kostnader såsom utbildningskostnader, stämpelskatt, kostnader för att bilda en egen självförsörjande fastighet avseende media etc.

Ni har på er till den 1 oktober 2009 att svara på budet."

Annika Lindh, Maria Patel, Johan Lundqvist reserverar sig i ärendet, se bilagor.

§ 90 Brf. Rickomberga Kulle, inkommet bud

Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att inte acceptera inkommet bud om 45 mkr avseende förvärv av del av fastigheten Rickomberga 33:1,

att uppdra åt vd att fortsätta förhandlingarna med hyresgästerna om de fortfarande är intresserade av vidare förhandling

Annika Lindh, Maria Patel, Johan Lundqvist reserverar sig i ärendet, se bilagor.

§ 91 Brf. Lästmakarens pärla

Föredragande: Åsa Hedenberg

Styrelsen beslutar

att uppdra åt vd att besvara det inkomna budet med följande svar:

"Styrelsen har mottagit ett nytt bud om 22 mkr daterat 12 maj 2009 avseende förvärv av del av fastigheten Salabacke 9:1. Budet inkom efter att handlingarna till arbetsutskottet skickats ut och hann därför inte hanteras av styrelsen vid mötet i juni. Nästa styrelsemöte äger rum i september.", samt

att uppdra åt vd att fortsätta förhandlingarna med hyresgästerna om de fortfarande är intresserade av vidare förhandling

Annika Lindh, Maria Patel, Johan Lundqvist reserverar sig i ärendet, se bilagor.

- § 92 Långsiktigt strategi Håga by**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att ge vd i uppdrag att formulera en strategi för Uppsalahems fastighetsinnehav i Hågaby enligt inriktningen att stödja Håga bys utveckling genom att koncentrera sitt eget ägande till dagens hyresrätter samt eventuella förtätningar som kan göras, och att överlåta övriga delar av fastigheterna till aktörer som utvecklar Håga bys profil, samt
att ge vd i uppdrag att föreslå åtgärder i Håga by för att verkställa denna strategi
- § 93 Försäljning Hällens gård**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att ge vd i uppdrag att genomföra försäljningen av Hällens gård till Stiftelsen Uppsala Waldorffastigheter enligt inkommet bud om 6,50 mkr
- § 94 Kapplasse, rapport försäljning av bostadsrätter**
Föredragande: Lars-Gunnar Sjöo
Lars-Gunnar Sjöo informerar styrelsen om att alla bostadsrätter är sålda.
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 95 Johannesbäcksgatan 48, produktionsstart**
Föredragande: Lars-Gunnar Sjöo
- Styrelsen beslutar
att ge vd i uppdrag att upphandla entreprenör på totalentreprenad i enlighet med inkommen offert
att starta ombyggnationen av 14 befintliga lägenheter och en lokal till fyra nya lägenheter
- § 96 Information om genomfört förvärv av Kåbo 53:2**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 97 Långsiktig underhållsplan**
Föredragande: Fredrik Holm
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 98 Remissvar BKN, upprustning av miljonprogrammet**
Föredragande: Kerstin Joelsson
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 99 Inkommet brev från lokala hyresgästföreningen Blenda, med förslag på svar från styrelsen**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att ge vd i uppdrag att besvara den inkomna handlingen med bifogat svarsförslag

- § 100 Information om elhandelsavtal**
Föredragande: Kerstin Joelsson
- Styrelsen beslutar
**att godkänna informationen och lägga den till handlingarna, samt
att uppdra åt finanschefen att återkomma i ärendet när förutsättningarna klartgjorts**
- § 101 Risk- och krisförberedelser, checklista och jour**
Föredragande: Kerstin Joelsson
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 102 Inbjudan skickats till SABO:s kongress**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 103 Europaparlamentet har röstat för höjda energikrav på byggnader**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 104 Synpunkter på utredningen Bo bra hela livet**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 105 Information från vd**
Information vid möte
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 106 Sociala medier på internet**
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att bordlägga presentation av Uppsalahem i sociala medier till nästa styrelsemöte
- § 107 Uppsalahem i media**
I ärendet föreligger en handling i pärm
Föredragande: Åsa Hedenberg
- Styrelsen beslutar
att godkänna informationen och lägga den till handlingarna
- § 108 Utöka arbetsutskott**
Information vid möte
Föredragande: Peter Nordgren
- Styrelsen beslutar
**att utöka arbetsutskottet med Ulf Åström (M) samt att tillsätta Johan Lundqvist (MP)
som ersättare med möjlighet att närvara vid sammanträde**

§ 109

Mötet avslutas
Ordföranden avslutar mötet



Peter Nordgren
Ordförande



Maria Patel
Justerande



Emil Naula
Sekreterare

Reservation i styrelseärenden L2,L3,L4 och L5 den 2/6 2009.

Socialdemokraterna i Uppsalahems styrelse reserverar sig mot omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter i dessa fyra ärenden. Det står 55 000 i kö för hyresrätt i Uppsalahem, en stor andel av dessa är mellan 16 och 30 år (2008 var antalet i den åldern som köade 27 000)

Andelen hyresrätter av den totala marknaden är 29%. Att i den situationen minska tillgången på hyresrätter är helt obegripligt och vi har inte heller fått någon förklaring från de borgerliga partierna annat än att så är det bestämt. Det är ideologin som får styra över Uppsalabornas behov.

För Socialdemokraterna

Annika Lindh

Reservation i ärende L2, L3, L4 och L5 vid Uppsalahems styrelsemöte den 2/6 2009.

Jag reserverar mig mot omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter i dessa fyra ärenden, med motivering i enlighet med reservation av Annika Lindh (s) i samma ärenden.

Maria Patel (S)

Reservation

Med anledning av styrelsens beslut i ärendena L:2, L:3, L:4 och L:5 anför jag följande som reservation.

Bolagets ägare har genom ägardirektiv ställt krav på att bolagets ska uppvisa en viss ekonomisk utveckling, på att bolaget i enlighet med den kommunala bostadspolitiska strategin ska tillskapa fler hyresrätter samt på att en viss andel av nyuthyrningen ska ske till personer som av ekonomiska/sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Därutöver anges i ägarens direktiv att omvandling av lägenheter till bostadsrätter kan ske.

Enligt min mening är det uppenbart att de pågående ombildningsprocesserna motverkar ägarens direktiv om ekonomisk utveckling i bolaget samt uppdraget om att tillskapa fler hyresrätter. Därutöver motverkas syftet i direktivet om bostäder för sociala ändamål. Ägardirektivets skrivning om att ombildning kan ske måste tolkas så att det bara kan komma i fråga om det inte står i strid med övriga direktiv från ägaren.

Med hänvisning till detta reserverar jag mig mot styrelsens beslut i dessa ärenden till förmån för att buden ska avvisas och ombildningsprocessen avbrytas.

Uppsala den 5 juni 2009

Johan Lundqvist