

Styrelsemöte nr. 2

Plats och tid Styrelserummet i Vallhamn kl. 13:00 – 15:05

Utses att justera Jan Berndtsson

Justeringens plats och datum Kommunhuset i Skärhamn 2022-03-18

Paragrafer 3-24

Underskrift Sekreterare

Ordförande

Torbjörn Hall

Justerare

Claes Jansson

Jan Berndtsson

Styrelsemöte nr. 2

Beslutande

Claes Jansson (M)
Jan Berndtsson (S) ersätter Rikard Larsson (S)
Hans Kristensson (L)
Peter Gustavsson (TP)
Inger Larsson Möller (-) ersätter vakant

Övriga närvarande

Solbritt Törnqvist, VD
Torbjörn Hall, sekreterare
Jörgen Johansson, ekonomiansvarig
Heléne Andersson, administratör
Maria Berndtsson, administratör
Thorbjörn Bergström, enhetschef
Anders Larsson, byggprojektledare
Tobias Åberg, byggprojektledare

§ 3

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen fastställer utskickad dagordning.

§ 4

Föregående mötesprotokoll

2022/15

Beslut

Föregående mötesprotokoll läggs till handlingarna.

Beslutsunderlag

Styrelseprotokoll 2022-01-04

Styrelseprotokoll 2021-12-09

§ 5

Dialog om ägardirektiv och bolagsordning

Beslut

Styrelsen bordlägger ärendet.

Sammanfattning

Kommunsekreterare Johan Nilsson är inbjuden för att tillsammans med styrelsen föra en dialog kring bolagets ägarstyrning.

§ 6

Rapport från bolaget**Beslut**

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning

VD Solbritt Törnqvist redogör för bolagets verksamhetsrapport:

- Operativ krisplan för bolaget, inklusive principer och ansvarsfrågor, lokalförsörjning och reservdriftsfrågor.
- Personalfrågor inklusive sjukfrånvaro, lägesrapport covid-19.
- Byte av centrala kollektivavtalet.
- Uthyrningsläget – 5 flyttningar varav 0 inom bolaget, 3 tomma (dödsbon).
- Åtterrapportering från revisionsmöten.
- Årsredovisningen trycks upp.

§ 7

Övrigt

Beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning

Jan Berndtsson lyfter två övriga frågor:

- Parkeringsplatser på Nordviksberg.
- Bolagets skyddsorganisation som arbetar med arbetsmiljön.

§ 8

Ekonomisk rapport per 2022-02-28 inkl balansräkning

Beslut

Styrelsen noterar informationen.

Sammanfattning

Ekonom Jörgen Johansson, redogör för det ekonomiska läget till och med den 28 februari 2022 samt informerar om likviditet och aktuell låneportfölj.

§ 9

Årsredovisning 2021 för Tjörns Bostads AB

2022/4

Beslut

Styrelsen för Tjörns Bostads AB beslutar att godkänna årsredovisning 2021, samt förslag till vinstdisposition.

Sammanfattning

Styrelsen beslutar årligen om årsredovisning i mars. Moderbolaget tillika Tjörns Förvaltnings AB har under 2021 beslutat om förväntad utdelning på 2 mkr för år 2021. Beslut om föreslagen utdelning tas av bolagsstämman 2021-04-14.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-03-03
Årsredovisning

§ 10

Revisionsberättelse avseende årsredovisning 2021

2022/5

Beslut

Styrelsen bordlägger ärendet.

Sammanfattning

Enligt bolagets årliga planering ska revisionsberättelsen behandlas av styrelsen vid mars-sammanträdet inför ordinarie bolagsstämma. Någon revisionsberättelse har dock inte inkommit och ärendet föreslås bordläggas.

§ 11

Granskningsrapport avseende årsredovisning 2021

2022/6

Beslut

Styrelsen bordlägger ärendet.

Sammanfattning

Enligt bolagets årliga planering ska lekmannarevisionens granskningsrapport behandlas av styrelsen vid mars-sammanträdet inför ordinarie bolagsstämma. Någon granskningsrapport har dock inte inkommit och ärendet föreslås bordläggas.

§ 12

Revidering av uthyrningspolicy för Tjörns Bostads AB

2022/7

Beslut

Styrelsen för Tjörns Bostads AB beslutar att godkänna uppdatering av bolagets uthyrningspolicy.

Sammanfattning

Nuvarande uthyrningspolicy beslutades 2021-03-18 och behöver nu kompletteras med några förtydliganden.

Sammanfattningsvis har det tillkommit en punkt om krav på att bo permanent i bostaden. Det har skett en uppdatering av att kötid ska uppdateras en gång per år i stället för en gång per halvår. Likaså förtydligas texten kring vad som sker med kötiden då man tackar nej eller inte svarar på ett erbjudande av bostad.

Tidigare beslut

Tjörns Bostads AB, 2021-03-18 §9

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-02-23

Uthyrningspolicy

§ 13

Godkännande av Kontrollområden 2022

2022/8

Beslut

Styrelsen för Tjörns Bostads AB godkänner kontrollområde 2022.

Sammanfattning

Inom ramen för bolagets internkontrollplan ska kontrollområden tas fram för beslut på styrelsemöte i mars.

De kontrollområden som tagits fram belyser risker inom verksamheten som bör åtgärdas eller påbörjas under 2022.

Uppföljning av kontrollområden kommer att ske under året med utvärdering i december.

Tidigare beslut

Styrelsens beslut om Internkontrollplan 2019-03-13

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-02-23

Kontrollområde 2022

Internkontrollplan

§ 14

Rivning av hus C, D och E på Bleketskolan

2021/35

Beslut

Styrelsen hemställer hos kommunfullmäktige att bevilja Tjörns Bostads AB rivning av byggnaderna C, D och E vid Bleketskolan.

Reservation

Peter Gustavsson (TP) reserverar sig mot beslutet och lämnar skriftlig reservation som redovisas i slutet av paragrafen.

Sammanfattning

På styrelsemöte 2021-10-12 bordlades ärendet om rivning av hus C, D och E på Bleketskolan. Husen står idag tomma på grund av inomhusmiljöproblematik och har behov av en omfattande renovering för återställande av lokalens ursprungsskick. Ett återställande av lokalerna medför stora kostnader och kräver ett beslut av kommunen då det kommer att påverka kommunens driftsekonomi. En rivning kan utföras inom bolagets ekonomiska ramar utan att det påverkar kommunens driftskostnader. Bolaget gör bedömningen att rivningen är av principiell beskaffenhet och ska därför, enligt ägardirektivet, avgöras av kommunfullmäktige.

Tidigare beslut

Tjörns Bostads AB § 49 2021-10-12

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-03-07

Front Advokater 2019-10-30, Hyressättning på affärsmässiga grunder
WSP rapport 2019-10-21

Front Advokater 2018-12-21, Hyresrättslig utredning om
ansvarsfördelning vid brist i lokaler

Polygon rapport 2017-09-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Claes Jansson (M) och Hans Kristensson (L) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Peter Gustavsson (TP) yrkar avslag till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att styrelsen beslutat i enlighet med förvaltningens förslag.

Skriftlig reservation

Peter Gustavsson (TP) reserverar sig enligt:

”Reserverar mig mot beslutet att riva stora delar av Bleketskolan. Jag anser det är ekonomiskt skadligt för bolaget då byggnaderna har ett stort värde.

Bolaget har också ett hyresavtal om lokalerna vid Bleketskolan med Tjörns kommuns skolförvaltning. Avtalet gäller till 31 dec 2032. Hyresavtalet kommer inbringa 50 miljoner under hyrestiden.

Jag anser att det saknas tillräckliga ekonomiska utredningar som påvisar att en rivning av skollokaler skulle vara ekonomisk försvarbar.

Jag anser att det dessutom att det saknas beslut om ersättningslokaler.

Bleketskolan har ett stort värde för både bolaget och Tjörns kommun.

Jag anser att Bleketskolan skall vara kvar i dess nuvarande form av byggnader.

Skolan är välbyggd och att åtgärda luktproblem och upprustning är ekonomiskt försvarbart.

Eftersom både kommunen och bolaget lider risk för kraftig ekonomisk skada reserverar jag mig mot styrelsens beslut att riva skollokalerna.”

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

§ 15

Godkännande av förstudie: Myrvägen

2021/27

Beslut

Styrelsen godkänner förstudien och dess rekommendation om fortsatt projektering av alternativ 1 och förslag på en ny huskropp till en kostnad av [REDACTED].

Sammanfattning

En förstudie om Myrvägen har genomförts. I förstudien har följande fyra alternativ utretts.

1. Totalrenovera befintliga hus
2. Utföra stambyten utan ytterligare förbättringar
3. Förtäta med en huskropp på fastigheten och tillskapa fler lägenheter som också kan nyttjas som ersättningsboende
4. Riva befintliga huskroppar och bygga nytt med klimatsmarta lägenheter

Tidigare beslut

Styrelsebeslut 2021-08-25, § 41

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-02-23

Förstudie

§ 16

Godkännande av ombyggnad förbindelsegångar och fönsterbyte på Tubberödshus

2022/10

Beslut

Styrelsen godkänner utförande av höjning tak i förbindelsegångar i hus 1c och 2c samt byte av fönster och fönsterdörrar i lägenheter i samma byggnader till en kostnad av [REDACTED]

Sammanfattning

Lägenheter och förbindelsegångar i hus 1c och 2 c kommer att förses med sprinklerinstallation för ökad brandsäkerhet. Sättningskador gör att entrédörrar slår i taket och att utrymme över dörrar inte räcker till för förläggning av sprinklerrör. Detta åtgärdas genom att ett nytt tak byggs med större invändig takhöjd. I projektet läggs även byte av lägenheternas fönster och fönsterdörrar. Då kalkylerad kostnad hamnar över [REDACTED] krävs ett styrelsebeslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-02-14

§ 17

Arrende av mark till obemannad butik

2022/11

Beslut

Styrelsen avslår ansökan om markarrendeavtal på Tubberöd 1:465 (Saga tomten) för en obemannad butik.

Reservation

Jan Berndtsson (S) och Peter Gustavsson (TP) reserverar sig till förmån för eget förslag.

Sammanfattning

Bolaget har fått en förfrågan på att arrendera ut mark för en obemannad butik. Bygglovets för butiken är under handläggning.

Beskrivning av verksamheten:

- Butikerna ska fungera som kompletterande närlivs-butiker.
- Livsmedel, kioskvaror kommer att säljas. Dock ej alkohol eller tobak

Tjörns Bostads AB har handlagt ärendet och gjort bedömningen att avslå ärendet med hänvisning till ägardirektiv och risken att inte uppfylla de kommunalrättsliga principerna.

Enligt ägardirektiv ska bolaget tillämpa de kommunalrättsliga principerna för kommunal kompetens såsom

1. Likställighetsprincipen
2. Lokaliseringsprincipen
3. Förbud mot stöd till enskild

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-02-23

Förslag till beslut på sammanträdet

Claes Jansson (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag, avslag till ansökan.

Jan Berndtsson (S) och Peter Gustavsson (TP) föreslår att ansökan ska beviljas med ett tidsbegränsat markarrendeavtal.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att styrelsen beslutat i enlighet med förvaltningens förslag.

§ 18

Godkännande av underhåll Sundsbyvägen 14-22

2022/12

Beslut

Styrelsen godkänner underhåll av loftgångar, dränering av gräsytor och nya altaner till Sundsbyvägen 14-22 till en kostnad av

██████████.

Sammanfattning

Underhållsprojektet består av 3 st delprojekt. Lagning av loftgångar, dränering av gräsytor och nya altaner. Då kostnaden hamna över ██████████ krävs ett styrelsebeslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-02-18

§ 19

Godkännande av fasadmålning, Rödbergsvägen

2022/13

Beslut

Styrelsen godkänner utvändig ommålning av bostadshus och komplementbyggnader vid Rödbergsvägen i Rönnäng till en kostnad av [REDACTED].

Sammanfattning

Av prioritering som gjorts utifrån statusbedömningar av bolagets bostadsområden är Rödbergsvägen näst på tur i underhållsplanen gällande enklare fasadunderhåll. Bostadsområdet kommer målas utvändigt för att behålla tekniskt och ekonomiskt värde. Då kostnaden hamna över [REDACTED] krävs ett styrelsebeslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-02-18

§ 20

Remiss: Äldrestrategi 2022–2025

2022/1

Beslut

Styrelsen noterar informationen i Äldrestrategi 2022-2025 och gör inget eget ställningstagande i frågan.

Sammanfattning

Kommunkansliet har under 2021 arbetat fram en Äldrestrategi 2022-2025 i samverkan med socialförvaltningen samt i dialog med samtliga förvaltningar och bolag.

27 januari 2022 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att skicka äldrestrategin på remiss till samtliga styrelser och nämnder.

Tjörns bostads AB noterar informationen men gör inget eget ställningstagande i frågan.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2022-01-27

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-02-14

Äldrestrategi 2022-2025

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

§ 21

Remiss: Förslag till förändrad politisk styrning kopplat till hållbarhet och förebyggande arbete

2022/2

Beslut

Styrelsen ställer sig bakom förslaget till förändrad politisk styrning kopplat till hållbarhet och förebyggande arbete.

Sammanfattning

Kommunkansliet har under 2021 arbetat med att utreda och ta fram förslag på hur kommunens arbete kopplat till Agenda 2030 samt förebyggande arbete kan hanteras för att åstadkomma en bättre samordning, styrning och ledning.

2022-01-19 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att skicka framarbetat förslag till förändrad politisk styrning kopplat till hållbarhet och förebyggande arbete på remiss till samtliga styrelser och nämnder.

Tjörns bostads AB ställer sig bakom förslaget men gör inget eget ställningstagande i frågan.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsen, 2022-01-19

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-02-14

Rapport "Förebyggande arbete – kommunövergripande kartläggning och förslag på organisering, styrning och samordning", 2021-12-27

Rapport "Agenda 2030 – kommunövergripande kartläggning och förslag på arbetsstruktur Tjörns kommun", 2021-03-03

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

§ 22

**Remiss: Motion från Anette Johannessen (S) om
tilldelning av markanvisningar till Tjörns Bostads AB**

2022/3

Beslut

Styrelsen beslutar att yttra sig enligt följande:

Tjörns bostads AB tillfrågas alltid först om intresse finns för byggnation på mark som avses för bostäder.

Sammanfattning

2022-01-27 beslutade kommunfullmäktige att motion, från Anette Johannessen Socialdemokraterna, fick väckas och remitteras till kommunstyrelsen.

I sin motion anför Anette Johannessen att Tjörns bostads AB bör prioriteras och få samtliga markanvisningar för bostadsbyggande i Tjörns kommun.

När TBAB bedömer lämpligheten att bygga bostäder på en plats är bl.a. markpris, läget, närhet till service avgörande då det har betydelse utifrån målgrupp. Alla markanvisningar för bostadsbyggande är således inte intressanta för Tjörns bostads AB.

Därför föreslås att Tjörns bostads AB alltid tillfrågas först om intresse finns för byggnation på mark som avses för bostäder.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige, 2022-01-27

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-03-28

Motion, Anette Johannessen, Socialdemokraterna

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

§ 23

Remiss: Hyresmodell för Tjörns kommun

2022/16

Beslut

Styrelsen för Tjörns Bostads AB ställer sig bakom förslag om hyresmodell.

Sammanfattning

Företaget E&Y granskade 2019 kommunens lokalförsörjningsprocess på uppdrag av kommunens revisorer. I granskningen framgick att det fanns ett antal stora brister som kommunen behövde hantera.

Under 2020 och 2021 har förslag på processer, styrdokument och organisation arbetats fram inom kommunkoncernen. Ett av styrdokumenterna som arbetats fram är "Hyresmodell Tjörns kommun". Styrdokumentets syfte är att tydliggöra villkor, ansvarsfördelning och principer för beräkning av hyror.

Syftet med modellen är att hyran av lokalerna ska baseras på en kostnadsersättning som över tiden ska täcka Tjörns Bostads AB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift så att bolaget kan säkerställa och bibehålla fastigheternas funktion och värde långsiktigt.

Tjörns Bostads AB har tagit del av "Hyresmodell Tjörns Kommun" och ställer sig bakom förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-03-02

Hyresmodell Tjörns kommun, version 2022-02-15

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

§ 24

Remiss: Riktlinjer för lokalförsörjning

2022/17

Beslut

Styrelsen för Tjörns Bostads AB ställer sig bakom förslag om riktlinjer för lokalförsörjning.

Sammanfattning

Företaget E&Y granskade 2019 kommunens lokalförsörjningsprocess på uppdrag av kommunens revisorer. I granskningen framgick att det fanns ett antal stora brister som kommunen behövde hantera.

Under 2020 och 2021 har förslag på processer, styrdokument och organisation arbetats fram inom kommunkoncernen. Ett av styrdokumenterna som arbetats fram är "Riktlinjer för lokalförsörjning". Styrdokumentets syfte är att tydliggöra processer och ansvar kopplat till kommunens lokalförsörjningsarbete.

Tjörns Bostads AB har tagit del av "Riktlinjer för lokalförsörjning" daterad 2022-02-24 och ställer sig bakom förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2022-03-02

Riktlinjer för lokalförsörjning 2022-02-24

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen