

EGNAHEMSBOLAGET
ANK 2014 -07- 10

PROTOKOLL (6/2014)

Fört vid sammanträde med styrelsen för
Göteborgs Egnahems AB 2014-06-18

Tid:		14:50 – 15:55
Plats:		Brännö Vårdshus
Närvarande:	Ledamöter	Per Berglund, ordförande Pär-Ola Mannefred, vice ordförande Michael Zurowetz Eva Ternert Nordin
	Suppleanter	Berit Krantz, tjug Conny Johansson, tjug
	Personalrepresentant	Ann-Charlotte Rosang, SI/AiF
	Övriga	Pertti Heina, VD Maria Svenberg, Chef Affärsstöd Fredrik Davidsson, Bygg/Konsultchef Jenny Lindestam, sekreterare
Ej närvarande:	Ledamöter	Lena Malm Lars-Gunnar Boström Jane Åberg
	Suppleant	Susanne Wold

§ 1 Sammanträdet öppnas

Ordföranden hälsade alla välkomna och öppnade sammanträdet.

§ 2 Godkännande av föredragningslista

Föredragningslistan godkändes med justeringen att en ny § 4 "Föregående mötesprotokoll" lades till.

§ 3 Val av justeringsman

Pär-Ola Mannefred utsågs att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ 4 Föregående mötesprotokoll

Protokoll från styrelsemöte den 14 maj 2014 har varit utsända och protokollen lades till handlingarna utan anmärkning.

§ 5 Beslut: Byggstart Källhöjden etapp 2

Beslutsunderlag har varit utsänt. VD redogjorde för projektet.

Styrelsen beslutade att uppdra till VD att starta byggnationen av Källhöjden etapp 2 (7 bostäder).

§ 6 Beslut: Byggstart Kortedala Torg (justering av tidigare beslut)

VD redogjorde för styrelsens tidigare beslut och hur projektet har utvecklats.

Styrelsen diskuterade principer kring belåning i bostadsrättsföreningen.

Pär-Ola Mannefred ansåg att bolaget bör utreda om det går att ta fram en modell för en gemensam hantering av vissa byggprojekt i koncernen i syfte att minska den totala risken.

Styrelsen beslutade att uppdra till VD att starta byggnation av 27 bostäder på Kortedala Torg när försäljningen mätt i antal bokade bostäder uppgår till 30 % (8 st).

Styrelsen beslutade att ge VD i uppdrag att återkomma på ett styrelsemöte till hösten med en genomgång av de överväganden som görs i den ekonomiska planen vid byggande av bostadsrättsförening. Vidare fick presidiet i uppdrag att lyfta Pär-Ola Mannefreds fråga med moderbolagets presidium.

§ 7 Rapport: Självdeklaration 2013 "Rekryteringsprocessen"

Rapporten har varit utsänd. Maria Svenberg kommenterade handlingen.

Styrelsen antecknade informationen.

§ 8 Rapport: Granskningsplan för Göteborgs Egnahems AB år 2014

Planen har varit utsänd. Maria Svenberg kommenterade handlingen.

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

§ 9 Rapport: Information om styrelsebeslut – Policys antagna av kommunfullmäktige:

- a) Finanspolicy och finansiella riktlinjer
- b) Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy samt riktlinje

Handlingarna har varit utsända.

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

§ 10 Rapport: Maj månads resultat

Rapporten har varit utsänd.

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

§ 11 Rapport: Strategisk plan Egnahemsbolaget

Handling med strategisk plan delades ut vid mötet. VD kommenterade handlingen och redogjorde för hur dokumentet har arbetats fram och hur bolaget kontinuerligt arbetar med den strategiska planen.

Styrelsen diskuterade dokumentet och konstaterade att styrelsen kommer att fortsätta diskussionen efter styrelsemötet i samband med arbetet att ta fram ett inriktningsdokument.

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

§ 12 Rapport: Aktuellt försäljningsläge

VD redogjorde för aktuellt försäljningsläge avseende

- Mellbyhöjd
- Brf Brännö
- Kastmyntsgatan
- Källehöjden 1
- Brf Årstiden

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

§ 13 Projekt

VD redogjorde för aktuellt läge för följande projekt i tidigt skede, pågående projekt samt pågående projekt; eftermarknad.

Projekts i tidigt skede:

Markanvisning: Grönebacken (Kyrkbyn), Frihamnen, Kortedala Torg, Wieselgrensplatsen m.m.

Idéskede:

Albatross	Kärra
Amhult	Marconi
Kvisljungeby	Tratten
KF Backaplan	

Detaljplaneskede:

Uggleberget	Gånglåten
Hovåsboden	Sisjön

Fjällbo Park
Gunnilse Centrum
Selma Lagerlöfs Torg

Makrillen
Amhult
Skeppsbron

Lagakraftvunna detaljplaner:

Torpagatan
Olofstorp
Kviberg

Kryddhyllan 2
Gånglåten

Pågående projekt:

Projektering:

Olofstorp
Torpa
Hovåsboden
Gånglåten
Kyrkbytorget

Kortedala Torg
Kortedala
Källehöjden
Kastmyntsgatan

Eftermarknad:

Byabacken
Mellbyhöjd
Prisma
Brännö
Aröds Äng

Ängås
Kryddhyllan
Ekvatorn
Eriksberg
Skyttepaviljongen

Konsultuppdrag 51 pågående projekt.

Styrelsen antecknade rapporten till protokollet.

§ 14 VD information

VD lämnade information enligt följande punkter:

1. Tidig prognos för 2015-2016 (samt preliminär uppskattning 2017)
2. Backplan: samarbete med Coop, diskussioner pågår med övriga inblandade. En eller två detaljplaner kommer att påbörjas under hösten 2014.
3. Personal och organisation
4. Mark och exploatering
5. Egnahemsbolaget har blivit nominerad till tävlingen "Sveriges bästa arbetsplats", men har tyvärr för få anställda för att få delta. Bolaget är m.a.o en mycket bra och omtyckt arbetsplats, vilket också framgår av medarbetarenkäten.

Styrelsen antecknade informationen till protokollet.

§ 15 Övriga frågor

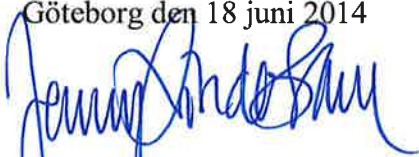
Pär-Ola Mannefred tog upp frågan om den stuga som bolaget äger i Sälen. Stugan är i dåligt skick och behöver renoveras om den ska kunna användas. Styrelsen bör ge VD i uppdrag att undersöka vad en renovering av stugan skulle kosta.

Styrelsen beslutade att ge VD i uppdrag att ta fram ett kostnadsförslag på renovering av bolagets stuga i Sälen.

§ 16 Sammanträdet avslutas

Ordföranden avslutade sammanträdet.

Göteborg den 18 juni 2014



Jenny Lindestam

Justerat:




Per Berglund

Ordförande



Pär-Ola Mannefred

Vice ordförande

	Dokumenttyp STYRELSEHANDLING 2014-06-18	Kapitel	Sida nr 1(3)
	Projekt, Uppdrag, Ärende GÖTEBORGS EGNAHEMS AB Källehöjden B265 Byggstart etapp 2	Dokumentnr	Rev.
Status Internt arbetsmaterial		Utfärdare Fredrik Davidsson	
		Datum 2013-09-18	Revideringsdatum 2014-06-10

BESLUTSUNDERLAG BYGGSTART ETAPP 2 KÄLLEHÖJDEN

Bakgrund

Området är beläget i en bergig terräng norr om Stora Arödsgatan, ett par hundra meter öster om Lillhagsvägen i stadsdelen Hisings Backa, Göteborg.

Egnahemsbolaget planerar att uppföra totalt 75 bostäder i form av friliggande villor, parhus och radhus med en total BOA på 9 755 m². Carport/förråd byggs vid varje bostad. En del av bostäderna ingår i samfällighet för lokalgata. Produktionen av bostäderna kommer att ske i etapper (totalt 5 etapper).

Utöver detta skall inom området, i Egnahemsbolagets regi, byggas en ny kommunal gata för biltrafik som ansluter mot Stora Arödsgatan. Från den nya gatan anläggs två anslutande gång- och cykelvägar mot Wadköpingsgatan och Gamla Lillhagsvägen.

Detaljplanen har vunnit laga kraft och upphandlingen är genomförd som en öppen upphandling enligt LOU. Beslut om att bygga den kommunala vägen är redan fattad av styrelsen sedan tidigare (2013-03-19).

Byggnation av den kommunala gatan och inom etapp 1 pågår.

Målgrupp

Familjer med små eller stora barn från centrala Hisingen, Backa och Kärra.

Par som är i skedet att bilda familj och har sitt ursprung från Hisingen. Bor idag i centrala Göteborg och runt Redbergsplatsen.

Försäljningsläge E 1

Försäljningen startade med markvisning 1 och 4 september 2013.

I nuläget är samtliga hus utom ett bokat.

Försäljningspriset för de 19 bostäderna i etapp 1 varierar från 3, 92 till 4, 27 miljoner kronor.

Efterfrågan på bostäderna inom E 1 har varit god.

Försäljningsläge E 2

Försäljningen planerar att startas under september 2014.

Försäljningspriset för de sju bostäderna är 4,54 miljoner kronor per st.

Viss prisdifferentiering kommer att ske i ett senare läge.

	Dokumenttyp STYRELSEHANDLING 2014-06-18	Kapitel	Sida nr 2(3)
	Projekt, Uppdrag, Ärende GÖTEBORGS EGNAHEMS AB Källehöjden B265 Byggstart etapp 2	Dokumentnr	Rev.
Status Internt arbetsmaterial		Utfärdare Fredrik Davidsson	
		Datum 2013-09-18	Revideringsdatum 2014-06-10

Risk

Området bedöms vara attraktivt med närhet till såväl centrum och strövområden. Dock finns en risk att eventuell tidigare eller tillkommande oro i angränsade områden såsom Backa kan ge negativ publicitet. En negativ ekonomiska utvecklingen som medför en vikande bostadsmarknad kan bli en riskfaktor.

Infrastruktur

Kollektivtrafik finns relativt nära t ex i form av buss 52 längs Lillhagsvägen som trafikeras var 10:e minut.

Byggprojekt

Etapp 1 innebär 19 bostäder och en BOA på 2 461 m². Byggnationen kommer att bestå av 19 bostäder i två plan varav 4 stycken med souterrängvåning.

Etapp 2 innebär sju bostäder i två plan och en BOA på 889 m² (7 x 127).

Ekonomi – hela projektet

Kostnadskalkylen ger i dagsläget en total produktionskostnad på 245,42 miljoner kr exklusive moms för hela projektet. Den förväntade produktionsintäkten för hela projektet är på 259,14 miljoner kr exklusive moms, vilket ger ett förväntat resultat på 13,72 miljoner kr exklusive moms.

Nyckeltal hela projektet (inklusive moms):


- Försäljningspris: 31 630 kr/m² BOA.
- Produktionskostnad: 29 872 kr/m² BOA.
- Förväntat resultat: 1 758 kr/m² BOA.

Ekonomi – etapp 1

Kostnadskalkylen för etapp 1 (19 bostäder) ger i dagsläget en total produktionskostnad på 61,198 miljoner kr exklusive moms för etapp 1. Den förväntade produktionsintäkten för etapp 1 är 64,649 miljoner kr exklusive moms, vilket ger ett förväntat resultat på 3,45 miljoner kr exklusive moms.

Nyckeltal etapp 1 (inklusive moms):

- Försäljningspris: 31 402 kr/m² BOA.
- Produktionskostnad: 29 649 kr/m² BOA.
- Förväntat resultat: 1 753 kr/m² BOA.

	Dokumenttyp STYRELSEHANDLING 2014-06-18	Kapitel	Sida nr 3(3)
	Projekt, Uppdrag, Ärende GÖTEBORGS EGNAHEMS AB Källehöjden B265 Byggstart etapp 2	Dokumentnr	Rev.
Status Internt arbetsmaterial		Utfärdare Fredrik Davidsson	
		Datum 2013-09-18	Revideringsdatum 2014-06-10

Ekonomi – etapp 2

Kostnads kalkylen för etapp 2 (7 bostäder) ger i dagsläget en produktionskostnad på 22,366 miljoner kr exklusive moms. Den förväntade produktionsintäkten för etapp 2 är 25,722 miljoner kronor exklusive moms, vilket ger ett förväntat resultat på 3,36 miljoner kronor exklusive moms.

Nyckeltal etapp 2 (inklusive moms):

- Försäljningspris: 34 344 kr/m² BOA.
- Produktionskostnad: 29 872 kr/m² BOA.
- Förväntat resultat: 4 472 kr/m² BOA.

Förslag till beslut:

”Styrelsen uppdrar vidare till VD att starta byggnation av Källehöjden etapp 2 (7 bostäder).”

Besluten ovan innebär en finansiering via Förvaltnings AB Framtiden.