

SM 4/2022

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder 2022-06-29

Plats: Chalmers Science Park, OOTO, Sven Hultins Plats 1-2

Sammanträdestid: 17:15 – 20:25

Närvarande: Carl Otto Lange, ordförande Göteborgs Stad (M)
Andreas Ruus, vice ordförande GFS
Camilla Widman Göteborgs Stad (S)
Victoria Hansson, *t o m § 81* GFS
Karolina Ganhammar Göteborgs universitet

Ersättare

Johan Berg, *injusterad för Håkan Robinson, fr o m § 65* Göteborgs Stad (MP)
Jonathan Sjölander, *injusterad för Ted Berg Aspvall, fr o m § 65* GFS
Maxim Olsson, *injusterad för Victoria Hansson fr o m § 82* GFS
Hanna Ståhl, *injusterad för Ted Berg Aspvall fr o m § 82* Chalmers

Personalrepresentanter

Claes Jonasson Unionen
Kenneth Viklund Fastighetsanställdas förbund

Tjänstemän

Magnus Paulsson Vd
Magnus Bonander Fastighetschef
Victor Alm Ekonomichef
Göran Brihs, *t o m § 74* Finanschef
Neshat Alizadeh Uthyrningschef
Susanne Wallsten IT-chef
Catharina Lind Kommunikationsansvarig

Adjungerad

Anders Johansson, *t o m § 70* Origo Group

§ 64

Ordföranden Carl Otto Lange öppnade sammanträdet.

Öppnande av sammanträdet

§ 65

Fastslogs att styrelsen är beslutsför.

Närvaro

Johan Berg injusterades för Håkan Robinsson.
Jonathan Sjölander injusterades för Ted Berg Aspvall.

§ 66

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Andreas Ruus.

Val av justerare

§ 67

Förslag till dagordning för SGS styrelsemöte 2022-06-29 (bilaga 50) godkändes efter beslut om att bordlägga punkt 14 ”Stiftelsens grundfond” till styrelsemötet 2022-09-21.

Godkännande av dagordning

§ 68

Fastslogs att ingen anmält jäv.

Jävsituation

§ 69

Styrelsen beslutade
att lägga styrelseprotokoll 2022-05-11 till handlingarna.

Godkännande av föregående mötes protokoll

§ 70

Anders Johansson från Origo Group, vilka genomför studentbostadsbranschens kundenkät ”Nöjd Studbo Live”, föredrog SGS resultat av densamma (bilaga 51).

SGS kundenkät

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet

§ 71

Förelåg Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2022-06-09 (bilaga 52) samt bilaga till Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 220609 – Valberedningens förslag till vid sammanträdet förekommande val m m,, 2022-06-22, Catharina Lind (bilaga 53).

Kommunfullmäktiges val av ledamöter och suppleanter till SGS Studentbostäders styrelse

Styrelsen beslutade

att lägga Kommunfullmäktiges beslut till handlingarna.

§ 72

Sekretessbelagt ärende.

Sekretess

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet

§ 73

Förelåg PM Hyresförhandlingar 2022 – process och resultat, 2022-06-01, Magnus Paulsson (bilaga 54).

Hyresförhandlingar 2022

Magnus Paulsson kommenterade ärendet.

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet.

§ 74

Förelåg PM Finansiell rapport per 2022-05-31, Göran Brihs (bilaga 55 och 56).

***Rapport i enlighet med
finanspolicyn inkl
likviditetsrapport***

Göran Brihs föredrog ärendet och uppmärksammade styrelsen på följande i finansrapporten:

- Det vore önskvärt att höja dagens gräns på 60% till 80% när det gäller hur stor andel av våra lån som max bör vara i en och samma bank. Orsaken är att Handelsbankens villkor är så mycket bättre än de andra bankernas när det gäller kreditmarginaler.
- Kapitalbindningstiden är något kort. Vi kommer under hösten att förlänga denna till cirka 1,5 år.
- Vårt marknadsvärde på swaparna skulle kunna användas till att eventuellt säkra upp ytterligare lån till en rimlig kostnad.

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet.

Göran Brihs lämnade mötet kl 18:15.

Styrelsen ajournerade sig för en paus kl 18:15.

Styrelsen återupptog mötet kl 18:40.

§ 75

Förelåg Prognos 1 2022 inkl kommentarer till densamma, Victor Alm (bilaga 57).

Prognos 1

Victor Alm föredrog prognosen.

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet.

§ 76

Victor Alm föredrog ärendet och redovisade SGS Studentbostäders ekonomiska framtidsutsikter utifrån 5 perspektiv (bilaga 58):

***Ekonomisk utveckling
SGS Studentbostäder***

- Marknadens förväntningar på ränteutvecklingen.
- Proforma resultaträkning efter färdigställande av beslutade projekt och ökade förbrukningsavgifter.
- Proforma resultaträkning 2022 – 2027 enligt tre räntescenarior.
- Projektkalkyler.
- Åtgärder.

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet.

§ 77

Styrelsen beslutade

Stiftelsens grundfond

att bordlägga ärendet till styrelsemötet 2022-09-21.

§ 78

Förelåg PM Vakanser och preliminära kötider per 2022-06-20, Neshat Alizadeh (bilaga 59).

Kösituation

Neshat föredrog rapporten.

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet.

§ 79

Förelåg PM Antal icke-studenter i SGS bestånd och vidtagna åtgärder Under året med anledning av Länsstyrelsens tillsyn av stiftelsen, 2022-06-20, Neshat Alizadeh (bilaga 60).

***Uppföljning av
Länsstyrelsens beslut –
tillsyn över stiftelser***

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet.

§ 80

Sekretessbelagt ärende.

Sekretess

§ 81

Med anledning av klagomål från en hyresgäst, boende på Lindholmsallén, om störande buller och damm från Sernekes byggnation av Karlastaden och därmed begäran om hyresreduktion redogjorde Magnus Bonander och Neshat Alizadeh för ärendet och om vilket regelverk som gäller avseende buller och men i nyttjanderätten.

***Bullerkonsekvens byggnation
Karlastaden***

Frågan har, på uppdrag av SGS, också utretts av jurist av vilken hyresgästen i fråga har erhållit svar på sin begäran om ytterligare hyresreduktion. Ytterligare hyresreduktion, än den som tidigare getts, kommer inte att utgå.

Styrelsen beslutade

att ge VD i uppdrag att tillse att förvaltningen i fortsättningen hanterar kontakten med hyresgästen, samt

att anteckna rapporten till protokollet.

Victoria Hansson lämnade mötet kl 19:40. Maxim Olsson justerades in i hennes ställe.

§ 82

Förelåg PM ombyggnad Rosendals etapp 5, hus 13 och 14, 2022-06-20, Magnus Bonander (bilaga 62).

Rosendal etapp 5

Magnus Bonander föredrog ärendet.

Jonathan Sjölander (injusterad för Ted Berg Aspvall) lämnade mötet kl 20:00 före det att styrelsen fattade beslut. Hanna Ståhl injusterades för Ted Berg Aspvall.

Styrelsen beslutade

att ge VD i uppdrag att beställa ombyggnaden av hus 13 och 14 i Rosendal om godtagbara villkor kan uppnås, samt

att ge VD i uppdrag att finansiera projektet genom att belåna fastigheten och ta ut pantbrev i den utsträckning som erfordras.

§ 83

Karolina Ganhammar och Hanna Ståhl gav en lägesrapport.

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet.

*Rapport från Universitetet
och Chalmers*

§ 84

Förelåg PM Ej avslutade VD-uppdrag per 140903 - 220323 (bilaga 63).

Magnus Paulsson föredrog ärendet.

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet.

Ej avslutade VD-uppdrag

§ 85

Magnus Paulsson gav information om:

K2A, en nationell studentbostadsaktör, som nu senarelägger nyproduktion och varslar anställda i sitt produktionsbolag.

Trepartsöverenskommelsen (SA, HGF och Fastighetsägarna). En ny modell för de årliga hyresförhandlingarna som skall utgå från 5 faktorer.

Två lokala faktorer - förbrukning (el, värme, avfall, vatten och avlopp) och förvaltnings- och underhållskostnader. Tre nationella faktorer - räntor, BNP och BNP/capita samt inflation exklusive hyror.

Samarbetet mellan SGS – Poseidon för inhyrda bostäder.

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet.

VD-information

§ 86

Förelåg Ärendelista SGS Studentbostäders styrelse per 2022-03-23 (bilaga 64) samt lista Årliga ärenden SGS Studentbostäders styrelse 2022 (bilaga 65).

Magnus Paulsson föredrog ärendelistorna.

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporterna till protokollet.

*Ärendelistor
SGS Studentbostäders
Styrelse*

§ 87

Förelåg PM Förvaltningsrapport, 2022-06-21 (bilaga 66).

Förvaltningsrapport

Magnus Paulsson föredrog rapporten.

Styrelsen beslutade

att anteckna rapporten till protokollet.

§ 88

Då inga övriga frågor förelåg tackade ordförande styrelse och förvaltning för fantastiskt gott arbete under våren och önskade alla en fin sommar. Förvaltningen tackade styrelsen och önskade en fin sommar. Därefter avslutade ordförande mötet.

Sammanträdets avslutande

Göteborg dag som ovan

Catharina Lind

Justeras:

Carl Otto Lange

Andreas Ruus