



ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER

Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder

Styrelsemöte EHB nr 2 2025

Företag	Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder
Protokoll	69
Datum & tid	4 mar 2025 08:30 - 12:00
Plats	Kyrkogatan 13, 745 31 Enköping, Sverige
Ordförande	Ulla Maria Elisabeth Norman
Sekreterare	Malin Vikman
Deltagare	<i>Se bilaga</i>

Syftet med mötet

1. Mötets öppnande

Presenterad av	Ulla Maria Elisabeth Norman
Typ	Information
Resultat	Godkänt

2. Närvarande ledamöter

Presenterad av	Ulla Maria Elisabeth Norman
Typ	Beslut
Resultat	Godkänt

Arne Nordfors går in som ersättare för Eva-Lotta Persson. Övriga ordinarie ledamöter är närvarande och beslutsfattande.

Övriga närvarande under punkt 7:

Erik Svenson, auktoriserad revisor PwC samt Kristian Damlin, kommunal revisor PwC

3. Protokoll från föregående möte

Presenterad av	Ulla Maria Elisabeth Norman
Typ	Beslut
Resultat	Godkänt

Protokoll för styrelsemöte 1 2025 godkänns och läggs till handlingarna.

4. Val av justerare

Presenterad av	Ulla Maria Elisabeth Norman
Typ	Beslut
Resultat	Godkänt

Theo Caldwell väljs till att justera dagens protokoll.

5. Fastställande av dagordning

Presenterad av	Ulla Maria Elisabeth Norman
Typ	Beslut
Resultat	Godkänt

Dagordningen fastställs med följande tillägg på övriga frågor:

Tillgång till EHB:s fastigheter i valrörelsen.

Styrande dokument - VD-instruktion.

Deltagande i konferenser arrangerade av Sveriges Allmännyttan under 2025.

6. Ekonomisk och finansiell rapportering

6a. Moms, skatt och ev tvister

Presenterad av	Malin Vikman
Typ	Information
Resultat	Godkänt

Skattekonto för perioden redovisas.

6b. Vakanser

Presenterad av	Malin Vikman
Typ	Information
Resultat	Godkänt

Vakansgrad för januari 2024 är 3,16% inkl ställda lägenheter för renovering.

7. Årsredovisning 2024

Presenterad av	Malin Vikman
Typ	Beslut
Resultat	Godkänt

Malin Wikman, ekonomichef presenterade resultatet mot budget 2024.

Erik Svenson, bolagets huvudansvarige revisor, presenterade revisionsrapporten.

Kristian Damlin, kommunal revisor, presenterade lekmannarevisionens rapport.

Risker och fokusområden för revisionen beskrevs. PwC planerar att efter granskning av årsbokslut och styrelsens och VD:s förvaltning att upprätta en revisionsberättelse enligt standardutformning.

Styrelsen beslutar:

att anta årsredovisningen för 2024 med möjlighet för ledningen att göra redaktionella ändringar,

att ingen utdelning sker till ägaren, samt

att balansera i ny räkning 443 795 203 kr.

8. Projektrapport EHB

Presenterad av	Jan Martin Gepertz
Typ	Information
Resultat	Godkänt

VD föredrar den nya projektrapporten som kommer bli ett återkommande inslag på varje styrelsemöte enligt bilaga. Rapporten beskriver status på respektive projekt och beräknade tidpunkter för kommande grindbeslut (GB).

Styrelsen godkänner rapporten och lägger den till handlingarna.

9. Reviderad projektbudget för Åsundagården

Presenterad av	Jan Martin Gepertz
Typ	Beslut
Resultat	Godkänt

Styrelsen beslutar att ge VD uppdrag att slutföra projektet, Åsundagården, inom investeringsramen 35 500 000 Kr inkl moms.

10. Reviderad projektbudget för Västerledstorg

Presenterad av	Jan Martin Gepertz
Typ	Beslut
Resultat	Godkänt

Styrelsen beslutar att ge VD uppdrag att slutföra projektet, Västerledstorg, inom investeringsramen 28 700 000 kr inkl moms.

11. Projektering Örsundsbro

Presenterad av	Jan Martin Gepertz
Typ	Beslut
Resultat	Godkänt

Styrelsen beslutar:

- att ge VD uppdrag att påbörja projektering enligt kommande detaljplan, dvs två radhus samt två punkthus på fastigheten 22:10 i Örsundsbro, till en maximal kostnad om 5 000 000 kr inkl moms, med mål att kunna upphandlas som en totalentreprenad, samt

- att utformningen av projekteringen ska möjliggöra för att bygga trygghetsboende.

12. Styrelseutvärdering 2024

Presenterad av	Ulla Maria Elisabeth Norman
Typ	Information
Resultat	Godkänt

En styrelseutvärdering genomfördes under några veckor under februari. Resultatet ser bra ut och ledamöterna är nöjda med ordförande och beslutsunderlag.

13. Information pågående förvärv

Presenterad av	Jan Martin Gepertz
Typ	Information
Resultat	Godkänt

En avsiktsförklaring är undertecknad avseende köp av fastigheten Galgvreten 3:9.

Ett beslut i kommunfullmäktige kommer inte att behövas då det är en fastighetsaffär och inget bolagsförvärv. Ett nytt beslut i EHB:s styrelse krävs däremot för att avsluta uppstartat ärende. En DD (due diligence) startar 4 mars med stöd av Wahlros.

Ett studiebesök för styrelsen förbereds.

Tills kontraktet är påskrivet av båda parter är denna punkt belagd med sekretess med stöd av 19 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

14. Vd-rapport

Presenterad av	Jan Martin Gepertz
Typ	Information
Resultat	Godkänt

Trygghetsbostäder Hummelsta - Rapporteras om marknadsföring och status angående den påbörjade förmedlingen. Den första omgången är ännu inte avslutad. Uppföljande rapportering kommer på nästkommande styrelsemöte.

KO upphandling - Avtalet med nuvarande kommunikationsoperatör tar slut i december 2025. En kontakt ska tas med hyresgästföreningen för att informera och hitta en väg framåt med kommande upplägg. Enligt tidplan ska en ny lösning finnas på plats tidigt år 2026.

EU direktiv - VD beskriver de tre nya EU-direktiv som kommer vara viktiga för bolaget att hantera framöver:

EPBD – Direktivet om byggnaders energiprestanda

EED – Energieffektiviseringsdirektivet

RED – Förnybarhetsdirektivet

”EU:s nya direktiv sätter mål för att minska energianvändningen och öka förnybar energi i byggnader.”

Slutsats: Det är en stor utmaning. Mycket är inte klart i att tolka EU direktiven för Sverige. Vi behöver öka takten och göra kloka investeringar framöver, se över vår plan.

Hysesförhandling 2025 - Resultatet av hyresförhandlingen blev i snitt 4,97%, med differentierade procentsatser på olika adresser. Även bilplatser kommer att höjas i två steg under år 2025 och år 2026.

AktivBo - Nomineringen till högsta lyft Serviceindex visar på ett mycket bra arbete av våra medarbetare. Tyvärr nådde vi inte hela vägen till en vinst i kategorin, men vi fick flera föredrag med goda exempel med hem.

15. Övriga frågor

Presenterad av	Ulla Maria Elisabeth Norman
Typ	Information
Resultat	Godkänt

Tillgång till EHB:s fastigheter i valrörelsen - Au bereder frågan med förslag på beslut till kommande styrelsemöte.

Styrande dokument - VD-instruktion - Au bereder förslag på förändringar till kommande årsstämma. Det kommer ske i två steg där en större förändring kommer i steg två. Styrelsens arbetsordning kommer att ses över inför första styrelsemötet efter årsstämman

Deltagande i konferenser arrangerade av Sveriges Allmännyttan under 2025- Styrelsen enas om att ledamöterna inte kommer att delta i årets dagar för förtroendevalda.

16. Nästa sammanträde

Presenterad av	Ulla Maria Elisabeth Norman
Typ	Information
Resultat	Godkänt

Datum för nästa styrelsemöte blir den 13 maj kl 13.00.

Datum för årsstämma och blir den 13 maj kl 16.30, därefter följer konstituerande möte.

17. Avslutande av mötet

Presenterad av	Ulla Maria Elisabeth Norman
Typ	Beslut

Mötesdeltagare

Namn	Deltagarens funktion under mötet
Ulla Maria Elisabeth Norman	Ordförande
Malin Vikman	Sekreterare
Arne Nordfors	Styrelsesuppleant
Bertil Thomas Ekblom	Styrelseledamot
Bo Wannberg	Styrelsesuppleant
Carl Wilhelm Bogislaw Reuterswärd	Styrelsesuppleant
Georg Olsson	Styrelseledamot
Irene Sipola	Arbetsstagarrepresentant
Jan Martin Gepertz	Verkställande direktör
Lawrence David Bishop	Styrelsesuppleant
Lena Pettersson	Arbetsstagarrepresentant
Matz Keijser	Styrelseledamot
Qim Rush	Arbetsstagarrepresentant
Rickard Daxner	Styrelseledamot
Staffan Karlsson	Lekmannarevisor
Susanne Karlsson Brofall	Styrelsesuppleant
Theo Rickard Caldwell	Styrelseledamot
Tony Forsberg	Lekmannarevisor

Verification

File Transaction ID - 894fb69

File Name	styrelsemote-ehb-nr-2-2025.pdf
Hash Value	894fb69cd930228b6de499e822e5760a07ab3c91aec1da33733f45edb5a96934
Finalised	2025-03-28 12:29 CET +01:00
Initiated By	Malin Vikman
Company	Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder, 556054-7050
Email	malin@ehb.se
Dated	2025-03-17 14:21 CET +01:00
Signed by	Jan Martin Gepertz with Swedish BankID at 2025-03-17 14:47 CET +01:00 (ssn: 19730324-4995) Anna Malin Vikman with Swedish BankID at 2025-03-17 16:17 CET +01:00 (ssn: 19710828-7025) THEO CALDWELL with Swedish BankID at 2025-03-19 16:44 CET +01:00 (ssn: 19751027-4074) Ulla Maria Elisabeth Norman with Swedish BankID at 2025-03-28 12:29 CET +01:00 (ssn: 19610506-1045)

Notice

This PDF document is sealed by Invono AB. The original document and evidence ledger for verifying all signatures are attached as hidden appendices to the sealed document. To view attachments and signatures we recommend using PDF Reader from Adobe.

In order to simplify the verification process, Invono has created a free online service whereby you can upload the sealed document to check proof of-existence against a trusted blockchain and confirm that Invono AB is the certified issuer.

To verify sealed documents go to <https://invono.se/verify> to upload the file.

Invono AB follows appropriate standards so that the sealed document can be verified by third parties. Support and information on e-signing can be found at <https://support.invono.se>. Note that the evidence appendices will disappear if the document is printed or the document is manipulated.

