

Styrelsemöte nr. 5

---

Plats och tid	Styrelserummet i Vallhamn kl. 13.00 – 15.45
Utses att justera	Christer Ekman
Justering	Digital justering
Paragrafer	56-74
Underskrift	Sekreterare
	Torbjörn Hall
	Ordförande
	Cyril Esbjörnsson
	Justerare
	Christer Ekman

Protokollet är digitalt justerat och saknar därför namnunderskrifter.

Styrelsemöte nr. 5

---

Beslutande

Cyril Esbjörnsson (TP)  
Henry Hermansson (C) ersätter Mats Johansson (L)  
Anders Johansson (M)  
Magne Hallberg (KD)  
Christer Ekman (S)

Övriga närvarande

Marieanne Berndtsson (S)  
Rikard Larsson (S) §§ 65-74

Jonas Lavén, Personalföreträdare Kommunal

Solbritt Törnqvist, VD  
Torbjörn Hall, sekreterare  
Jörgen Johansson, ekonomiansvarig  
Anders Larsson, byggprojektledare  
Eva Hammar, fastighetsförvaltare  
Jan Gregoriusson, driftingenjör § 58

§ 56

### **Fastställande av dagordning**

#### **Beslut**

Styrelsen fastställer utskickad dagordning med följande ändring:

#### Utgår

- 11. Godkännande av investering för uppförande av en ny huskropp för skoländamål på Bleketskolan.

§ 57

## **Föregående mötesprotokoll**

2023/10

### **Beslut**

Styrelsen lägger föregående mötesprotokoll till handlingarna.

### **Beslutsunderlag**

Styrelseprotokoll 2023-09-07

§ 58

**Rapport från bolaget****Beslut**

Styrelsen noterar informationen.

**Sammanfattning**

VD Solbritt Törnqvist redogör för bolagets verksamhetsrapport:

- Personalförhållanden.
- Statistik av pågående projekt – ökande antal.
- Enkätverktyg för "temperaturmätning" lokalvård och fastighetskötare.
- Energi- och klimatrapport år 2022 (bostäder) med jämförelser driftskostnader.
- Studiebesök Förbo och tillvalsmöjligheter för hyresgäster.
- Uppföljning: Carlshöjd Kållekärr, Fridhem Höviksnäs, stambyten.
- Översikt bolagets hyrda moduler.

Styrelsemöte nr. 5

---

§ 59

### **Övrigt**

Inga övriga ärenden lyfts för behandling under dagens sammanträde.

§ 60

**Delårsbokslut Tjörns Bostads AB per 31 augusti 2023**

2023/30

**Beslut**

Styrelsen för Tjörns Bostads AB beslutar att godkänna delårsbokslut 2023-08-31

**Sammanfattning**

Styrelsen för Tjörns Bostads AB beslutar årligen om delårsbokslut för augusti i oktober månad. Budgeterat resultat före skatt för perioden uppgår till 2 000 tkr. Utfall för perioden uppgår till 9 227 tkr före skatt. Periodens resultat avviker därmed mot budget med 7 227 tkr. Avvikelsen avser avskrivningar +1 733 tkr, restvärdesavskrivningar +2 000 tkr och elstöd +3 976 tkr. Avvikelse avskrivningar och restvärdesavskrivningar beror på förskjutning i tid av färdigställande och aktivering i balansräkning av större pågående projekt.

Prognos för helår uppgår till budgeterat resultat om 2 000 tkr före skatt.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-10-03

Delårsbokslut Tjörns Bostads AB per 31 augusti 2023

§ 61

**Uppföljning internkontroll 2023**

2023/27

**Beslut**

Styrelsen för Tjörns Bostads AB beslutar om uppföljning av internkontroll.

**Sammanfattning**

Inom ramen för bolagets internkontrollplan ska uppföljning av beslutade kontrollområden ske under året.

Uppföljningen i maj består av att kontrollmomenten följs upp och presenteras på styrelsemöte.

Tillkommande kontrollområden sedan föregående möte är att bolaget vill lyfta den ekonomiska risken med hyresbortfall.

**Tidigare beslut**

Kontrollområde 2023, 2023-03-15

Uppföljning internkontroll 2023, 2023-05-09

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-10-03

Uppföljning av internkontroll



§ 62

**Planansökan för Myrvägen**

2021/27

**Beslut**

Styrelsen beslutar att bolaget lämnar in en planansökan för fastighet Rönnäng 1:552>3, adress Myrvägen 11–23, Rönnäng. Planansökan avser 16 lägenheter i en ny huskropp bakom de befintliga flerfamiljshusen.

**Sammanfattning**

Byggnation av fler lägenheter på Myrvägen har stöd i gällande översiktsplan samt förslaget för den nya översiktsplanen. Det ligger även i linje med det antagna strategiska bostadsprogrammet för Tjörn 2014–2025 där man konstaterar att det finns stor brist på lägenheter i området Rönnäng.

Genom att förtäta där man redan tagit marken i anspråk kan bebyggelse ske utan att värdefulla naturvärden förloras. Förtätningen innebär en ny huskropp med 16 lägenheter som placeras på parkeringen bakom befintliga huskroppar. Parkeringsnormen är satt till 0,8 som ligger strax över den faktiska uthyrningsgraden av parkeringar för området idag.

**Tidigare beslut**

2022-12-07 Styrelsebeslut, Långtidsplan bostäder

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-28

§ 63

## **Förstudie med alternativ till lägenheter på Saga-tomten**

2021/28

### **Beslut**

Styrelsen godkänner förstudien och alternativ till lägenheter på Saga-tomten.

### **Sammanfattning**

Styrelsen har sedan tidigare beslutat om en förstudie för Saga-tomten och som komplement har nu ett alternativ för lägenheter tagits fram.

### **Tidigare beslut**

2021-10-12 Styrelsebeslut om godkännande av förstudie

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-10-05

Rapport Förstudie – Alternativ till lägenheter på Saga-tomten  
2023-10-05

§ 64

## **Godkännande av långtidsplan**

2023/40

### **Beslut**

Styrelsen godkänner upprättat förslag till långtidsplan 2024-2028 för Tjörns Bostads AB.

### **Sammanfattning**

Bolaget ska årligen fastställa en långtidsplan. Bolagets budgetgrupp har tagit fram en långtidsplan för åren 2024-2028.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-10-04

Långtidsplan 2024-2028 Tjörns Bostads AB

§ 65

**Yttre underhåll och installation av solceller, Myggenäs förskola**

2023/29

**Beslut**

Styrelsen beslutar att:

1. Genomföra yttre underhåll på Myggenäs förskola samt installera solceller enligt kostnadsberäkning i bilaga 1 till tjänsteutlåtande.
2. I enlighet med bolagsordningen, att från moderbolaget inhämta godkännande av investeringen.

**Sammanfattning**

Yttertaget samt avvattning på Myggenäs förskola är i behov av byte då den tekniska livslängden är slut. I enlighet med handlingsplan installeras solceller i samband med takomläggning. Samtidigt målas fasaden om och ett fåtal träfönster samt ytterdörrar vars tekniska livslängd är slut byts ut. Projektering och genomförande är planerat till 2024.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-27

Bilaga 1 Kostnadsberäkning

**Beslutet skickas till**

Tjörns Kommunala Förvaltnings AB

§ 66

**Yttre underhåll, Klädesholmens skola**

2023/31

**Beslut**

Styrelsen beslutar att genomföra yttre underhåll på Klädesholmens skola enligt kostnadsberäkning i bilaga 1 till tjänsteutlåtande.

**Sammanfattning**

Enligt planavdelningen förväntas detaljplanen som Klädesholmens skola omfattas av antas under hösten 2023. Om den överklagas kan det dröja innan den vinner laga kraft. Yttertak och fönster är i behov av renovering och fasaden ommålning. För att inte byggnaden ska förlora i värde, i väntan på detaljplanen, bör den underhållas utvändigt. Upphandling och genomförande är planerat till 2024.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-26  
Bilaga 1 Kostnadsberäkning

§ 67

**Yttre underhåll, Delta**

2023/32

**Beslut**

Styrelsen beslutar att genomföra yttre underhåll på Delta enligt kostnadsberäkning i bilaga 1 till tjänsteutlåtande.

**Sammanfattning**

Hälften av fönstren på Delta behöver bytas ut då den tekniska livslängden är slut och den andra hälften (som är original) behöver renoveras. Vidare behöver delar av takavvattningen och delar av fasaden bytas ut samt hela fasaden målas. Underhållet av fönstren medför en förbättring av inomhusklimatet samt en energieffektivisering. Upphandling och genomförande är planerat till 2024.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-27  
Bilaga 1 Kostnadsberäkning

§ 68

**Ventilation, Fridas Hage**

2023/33

**Beslut**

Styrelsen beslutar att installera balanserad ventilation på Fridas hage enligt kostnadsberäkning i bilaga 1 till tjänsteutlåtande.

**Sammanfattning**

Fridas hage har idag förstärkt självdrag som är godkänt enligt senast genomförda OVK (2022). Dagens system återvinner ingen värme från frånluften och luften räcker inte om skolan får många stora elevgrupper. Genom att installera balanserad ventilation (FTX) kan värmen från frånluften återvinnas vilket innebär en energieffektivisering. Samtidigt kan ett nytt ventilationssystem utformas så att skolan kan ta emot fler större elevgrupper. Om en ramhandling inför upphandling kan påbörjas under hösten 2023 kan ett genomförande ske under sommaruppehållet 2024.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-27

Bilaga 1 Kostnadsberäkning

§ 69

**Utökad bergvärme, Myggenäs skola**

2023/34

**Beslut**

Styrelsen beslutar att utöka bergvärmerna i syfte att energieffektivisera samt fasa ut fossila värmekällor enligt kostnadsberäkning i bilaga 1 till tjänsteutlåtande.

**Sammanfattning**

Myggenäs skola värms i huvudsak upp av bergvärme. Som förstärkning finns även en elpanna och den ursprungliga oljepannan. En förstudie är genomförd med uppdrag att föreslå vilka åtgärder som krävs för att oljepannan ska kunna avvecklas samt hur livslängden på befintliga borrhål kan förlängas. Enligt förstudien behöver skolan kompletteras med ytterligare en värmepump, fler borrhål och anläggning av ny värmekulvert mellan byggnaderna. Utökningen innebär både en energieffektivisering samt möjligheten att kunna fasa ut uppvärmningen med olja.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-27

Bilaga 1 Kostnadsberäkning



§ 70

**Underhåll av yttertak och installation av solceller,  
Bleketskolan**

2023/35

**Beslut**

Styrelsen beslutar att:

1. Bleketskolas yttertak över kök, matsal och entré på Bleketskolan ska lyftas, läggas om samt utrustas med solceller enligt kostnadsberäkning i bilaga 1 till tjänsteutlåtande.
2. I enlighet med bolagsordningen, att från moderbolaget inhämta godkännande av investeringen.

**Sammanfattning**

Yttertaken över mottagningskök, matsal och entré på Bleketskolan är i behov av omläggning då den tekniska livslängden är slut. Regnvatten har läckt in till följd av att taken är gamla och dess konstruktion. Yttertaken är idag byggda i tre olika nivåer. Genom att bygga upp ett nytt yttertak där hela ligger i samma nivå minskar risken för läckage. I enlighet med TBABs handlingsplan föreslås att taket utrustas med solceller i samband med takomläggningen. Ett byte innebär även fördelar av energimässiga skäl. Projektering och genomförande är planerat till 2024.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-27  
Bilaga 1 Kostnadsberäkning

**Beslutet skickas till**

Tjörns Kommunala Förvaltnings AB

§ 71

**Underhåll av ventilation, Rönnängs skola**

2023/36

**Beslut**

Styrelsen beslutar att byta ut ventilationsanläggningen i matsalsbyggnaden på Rönnängs skola enligt kostnadsberäkning i bilaga 1 till tjänsteutlåtande.

**Sammanfattning**

Ventilationsaggregatet som betjänar kök- och matsalsbyggnaden behöver bytas p.g.a. att den tekniska livslängden är slut och drar mycket energi. Byte görs till ett balanserat ventilationssystem (FTX) som innebär en energieffektivisering. Nya ventilationskanaler behöver dras på vinden och nya don installeras. Vidare krävs viss ombyggnation för att aggregatet ska rymmas och kunna driftas inom befintlig yta. Projekteringen är klar. Upphandlingen är planerad till våren och genomförandet av byte till sommaren 2024.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-27  
Bilaga 1 Kostnadsberäkning

§ 72

**Underhåll av ventilation, Bleketskolan**

2023/37

**Beslut**

Styrelsen beslutar att:

1. Byta ut 3 ventilationsaggregat på Bleketskolan enligt kostnadsberäkning i bilaga 1 till tjänsteutlåtande.
2. I enlighet med bolagsordningen, att från moderbolaget inhämta godkännande av investeringen.

**Sammanfattning**

I A- och B-huset behöver 3 ventilationsaggregat bytas ut då den tekniska livslängden är slut samt ett av aggregaten inte återvinner någon energi. Utöver energieffektivisering innebär byte av ventilationsaggregat också en möjlighet att anpassa luftflödet utifrån verksamhetens behov t.ex. storlek på elevgrupper. Projektering och upphandling är planerat till våren 2024 med ett etappvis genomförande under sommaruppehållen 2024-2026.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-27

Bilaga 1 Kostnadsberäkning

**Beslutet skickas till**

Tjörns Kommunala Förvaltnings AB

§ 73

**Underhåll av el, Bleketskolan**

2023/38

**Beslut**

Styrelsen beslutar att gamla elinstallationer i A- och B-huset på Bleketskolan ska bytas ut enligt kostnadsberäkning i bilaga 1 till tjänsteutlåtande.

**Sammanfattning**

Elinstallationers tekniska livslängd är slut i stora delar av A- och B-huset på Bleketskolan. Utifrån ett elsäkerhetsperspektiv är ett byte av dessa komponenter nödvändiga.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-27

Bilaga 1 Kostnadsberäkning

§ 74

**Laddpunkter, verksamhetslokaler**

2023/39

**Beslut**

Styrelsen beslutar att:

1. Installera laddpunkter i anslutning till verksamhetslokaler i enlighet med retroaktiva krav i gällande lagstiftning enligt kostnadsberäkning i bilaga 1 till tjänsteutlåtande.
2. I enlighet med bolagsordningen, att från moderbolaget inhämta godkännande av investeringen.

**Sammanfattning**

Enligt Plan- och bygglagen ställs retroaktiva krav för lokalbyggnader. Fastighetsägare är skyldiga att senast 2025-01-01 erbjuda minst en laddpunkt i anslutning till lokalbyggnader som har fler än 20 parkeringsplatser. Detta framgår även av den laddplan som kommunfullmäktige antog i maj 2023. För Tjörns bostads ABs del betyder det att laddpunkter behöver installeras i anslutning till de flesta lokalbyggnader. Laddpunkterna är i första hand avsedda för verksamhetens personal. I den mån det är möjligt ska de vara tillgängliga för publik laddning efter verksamhetstid. Laddtjänsterna ska prissättas marknadsmässigt så att skattepliktig förmån inte uppstår. Upphandling och genomförande beräknas pågå under hela 2024.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2023-09-27

Bilaga 1 Kostnadsberäkning

**Beslutet skickas till**

Tjörns Kommunala Förvaltnings AB

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Sten Cyril Esbjörnsson  
Date: 2023-10-18 11:03:35  
BankID refno: 3a7cea4d-511b-4fcf-b17c-34c6eeef28d2



Ordförande: Cyril Esbjörnsson

Signed by: CHRISTER EKMAN  
Date: 2023-10-18 14:49:33  
BankID refno: 0c905833-0823-4e53-95ac-034826491715



Ledamot: Christer Ekman

Signed by: TORBJÖRN HALL  
Date: 2023-10-14 16:04:56  
BankID refno: c3a51e6e-82dd-473a-9dec-ec6bbaad6202



Sekreterare: Torbjörn Hall