

Plats och tid
Närvarande

AllboHus kontor, Storgatan 15 A. 2020-02-06 kl.13.15–14.50
ENLIGT BILAGA A

Underskrifter
Sekreterare




Matilda Persson

Ordförande



Per Ribacke

Justerande



Fredrik Jonsson

Paragrafer

§ 01-§ 14

§ 01 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga A.

§ 02 Val av justeringsman.

Till justerare väljs Fredrik Jonsson.

§ 03 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar att godkänna dagordningen med tillägg för punkten övriga ärenden.

§ 04 Föregående mötes protokoll

Föregående mötes protokoll godkänns.

§ 05 Ekonomirapport

Ekonomichef redovisar ekonomirapport.

Styrelsen beslutar

Att med godkännande lägga ekonomirapporten till handlingarna.

§ 06 Finansrapport

Ekonomichef redovisar finansrapport enligt bilaga 1.

Styrelsen beslutar

Att med godkännande lägga finansrapport enligt bilaga 1 till handlingarna.

§ 07 Vakansrapport

Marknadschef redovisar vakansläget för bostäder.

del Per

MP

Styrelsen beslutar:

Att med godkännande lägga vakansrapporten till handlingarna.

§ 08 Projektrapport

Fastighetschef redovisar projektrapport enligt bilaga 2.

Styrelsen beslutar

Att godkänna projektrapport enligt bilaga 2.

§ 09 Personalrapport

HR-chef redovisar personalrapport.

Styrelsen beslutar

Att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 10 Björklövet etapp 2

Förslag till byggnation av Björklövet etapp 2 har skickats till styrelsen enligt bilaga 3.

Styrelsen beslutar

Att genomföra byggnation av bostäder på kv. Björklövet, etapp 2.

Att uppdra åt VD att slutföra upphandlingen och teckna erforderligt entreprenadavtal.

Att uppdraget ska omfatta att i samarbete med blivande entreprenör upphandla yttre mark- och planeringsarbeten, i den mån det blir aktuellt.

§ 11 AllboHus hållbarhetspolicy

Förslag till hållbarhetspolicy har skickats till styrelsen enligt bilaga 4.

Styrelsen beslutar

Att godkänna förslag till hållbarhetspolicy för AllboHus Fastighets AB.

§ 12 VD:s rapport från verksamheten

VD rapporterar från verksamheten enligt bilaga 5.

Styrelsen beslutar

Att med godkännande lägga VD:s rapport enligt bilaga 5 till handlingarna.

§ 13 Övriga ärenden

Ordförande informerar om aktuella byggplaner i Alvesta kommun.

§ 14 Mötet avslutas

Ordförande tackar för visat intresse och avslutar mötet.

rdg Pen

Utdragsbestyrkande

HR

PROTOKOLLSBILAGA A

Vid sammanträde 2020-02-07

Klockan 13:15-14:50

Närvarande	Närvarande	Avvikande närvaro Kl	Beslutande		Ersättning			Summa Kr
			Ja	Nej	Inställelse	Smtr	Resor bil Km	
Ordinarie ledamöter								
Per Ribacke	x		x					
Sofie Årdh	-		x					
Thomas Haraldsson	x		x					
Thomas Johnsson	-		x					
Fredrik Jonsson	x		x					
Suppleanter								
Robert Olesen	x		x					
Mubarik Ise	-							
Hagart Valtersson	x			x				
Gunilla Gustafson	x							
Jens Arnebert				x				
Arbetstagarrep.								
Inger Henriksson	x			x				
Patrik Rosén	x			x				
Suppleanter				x				
Henric Karlsson	x			x				
Övriga deltagare								
Thomas Ottosson	x			x				
Kristina Petersson	x			x				
Matilda Persson	x			x				
Miriam Sjödén Fransson	x	§ 01-§ 06		x				
Caroline Fagerström	x			x				
Lars Andersson	x	§ 01-§ 08		x				

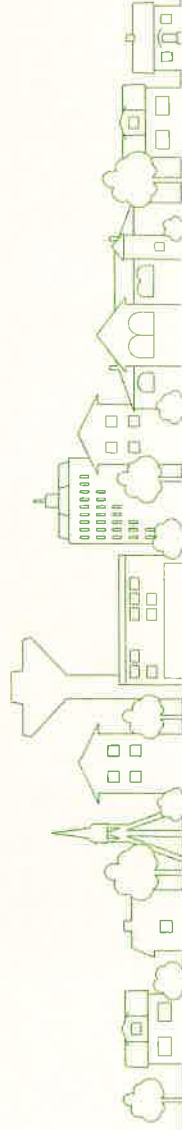
Per 15 18

Bilaga 1



Finansrapport

2020-02-06



Per jid

Lånportfölj 2020-02-05

Låneskuld	1 040 mkr
Prel. räntekostnad 2020	18,4 mkr
Borgensavgift	4,8 mkr
Snittränta	1,85%
Snittränta inkl. borgen	2,35%



Per JPA WS

Lån jan - mars 2020

Månad	Lånebelopp	Tidigare ränta	Ny ränta	Förfalloår
Januari	75 mkr	-	0,64%	2025
	60 mkr	3 m STIBOR+ 0,43%	3 m STIBOR+ 0,21%	2024
Februari	30 mkr	0,11%	0,44%	2024
	40 mkr	3 m STIBOR+ 0,21%	3 m STIBOR+ 0,17%	2023
Mars	50 mkr	3 m STIBOR+ 0,39%		



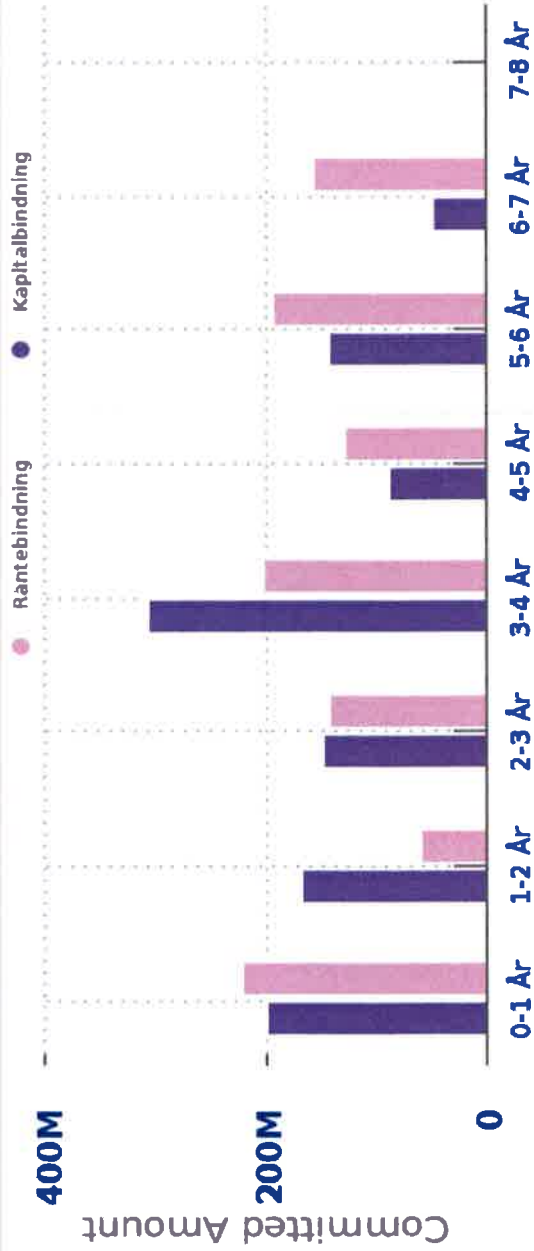
Per Jell
NS

Avstämning låneportfölj mot Finanspolicy



AllboHus Finanspolicy (ALLBOHUS FASTIGHETSAB)

	Gränsvärden	2020-02-05
Räntebindning	2,00 - 5,00	3,50 År
Del av Kapitalbindning är mindre än 1.0 År (Utnyttjat i förhållande till Avtalat Lånebelopp)	20,00 - 50,00	18,11%
Del av Räntebindning är mindre än 1.0 År (Utnyttjat i förhållande till Avtalat Lånebelopp)	Max 40,00	20,18%
Tid till förfall - Derivat	Max 10,00	6,38 År



Per PA

Bilaga 2

Projektredovisning Bostäder/lokaler 2020-02-06									
Projnr	Beskrivning	Upparbetad kostnad	Budget kalkyl	ÅTA Kostnader	Budget Reviderad	Kommentar	Beräknat Startdatum	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse
Pågående projekt									
17108	Panncentralen ombyggnad utemiljö	1 386	1 000			Projektet avslutat inomhus. Väntan på att mark ska justeras när Rönnelund 1 rivs	Paus		
19002	Basbo Grimslov	60	8 530		2019-12-19	Kontrakt skrivet och mark reglerad. Startbesked erhållet och mark utgrävt för grundläggning.	2019-09-01		
18003	Nyproduktion Björklövet	2 900	48 000			Urgrävning och pålning klart. Grundläggning påbörjat	2019-11-01	2020-11-01	
	Nyproduktion Björklövet etapp 2					Tilldelning skickat och kontrak ska skrivas i närtid.			
19113	Projektering Hagen/Ängen	75			2019-12-19	Projektering av ROT renovering av 164 lägenheter i två etapper. Fasad, ventilation och fönsterbyte. Kalkylpåbörjad	2019-06-01	2019-12-31	
19114	Rivning Rönnelund 1	522	9 000	110	2019-12-19	Rivning påbörjad. Alla media borttaget och första huset påbörjat med nedmontering		2020-05-31	
	Summa	4 943	66 530						
Avslutade projekt									
19106	Projektering av Stjärnhuset	270			2020-02-06	A underlag klart. Projektet avslutat		2019-10-01	2020-02-06
	Summa	270	0		43 867				

Per Jan HG

Projektredovisning Verksamhetslokaler 2020-02-06											
Projnr	Beskrivning	Upparbetad kostnad	Budget kalkyl	ATA Kostnader	Budget reviderad	Datum revidering	Kommentar	Start datum	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse	
Pågående projekt											
14161	Mohedaskolan om- och tillbyggnad	85 000	92 400		101 350	2018-05-31	Slutbesiktning klar. Sporthallen tas i drift 24/2		2020-02-01		
19105	Ombyggnad Uttern	940	4 300				Ombyggnad av lokaler till hemtjänsten med kontor och omklädningsrum.	2019-10-01	2020-03-01		
	Trygghetsboende Alvesta	95					Utredning om markförhållanden och grundläggning finns framme.	2019-04-26			
19001	Trygghetsboende Vislanda	3 965	13 500				Grundläggning påbörjad och bottenplatta gjuten.	2019-03-01			
Summa		90 000	110 200		101 350						
Avslutade projekt											
Summa		0	0	0	0						

Per Ny 

Styrelsen

Kv. Björklövet, etapp 2.

Bakgrund

Den 19 mars 2019 behandlade Kommunfullmäktige frågan om byggnation av projektet Björklövet i centrala Alvesta.

I behandlingen anfördes:

Eftersom projektet beräknas överstiga en investering på 30 mkr ska kommunfullmäktige enligt ägardirektiv ta ställning till förslaget från AllboHus innan beslut i bolaget. Alvesta Kommunföretag AB beslutade den 30 januari 2019 att rekommendera Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige godkänna att AllboHus påbörjar en investering av projekt Björklövet etapp 1, samt att om intresset för lägenheterna är stort, även godkänna en investering av etapp 2. Investeringsutgiften per etapp är beräknad till ca 60 mkr inklusive moms.

Kommunfullmäktige beslöt därefter att

1. Godkänna AllboHus planerade nyproduktion av cirka 34 bostäder, miljöhus och övriga komplementbyggnader till en totalutgift om 60 mkr, inkl. moms, samt att om intresset för lägenheterna är stort, även godkänna en investering av etapp 2,
2. Om förutsättningarna för etapp 1 väsentligt avviker från planeringen uppdra till AllboHus att ompröva projektet.
3. AllboHus Fastighets AB avgör prioriteringsordning för byggandet.

Etapp 1.

Etapp 1 omfattar 30 lägenheter, är påbörjad och beräknas vara färdigställd under 2020 om inget oförutsett inträffar.

Den totala investeringsutgiften understiger beräknat 60 miljoner med drygt 10 miljoner beroende på god upphandling och något färre antal lgh (30 i st.f. 34)

Lägenheterna är ettor, tvåor och treor, 10 av varje.

I investeringsutgiften ingår markarbeten på hela tomten.

Beslut om investeringsstöd om ca 7,5 miljoner har erhållits.

Etapp 2.

Per 14 18

I planeringsarbetet för etapp 2 har en genomgång av marknadens lägenhetsbehov bedömts. Byggnationen bör innehålla tvåor, treor och möjligen någon etta. Antalet lägenheter ca 25 fördelat på fem våningar.

Alltså fortfarande en byggnation som är en våning lägre än tillåtet.

Ska byggnationen genomföras är det väsentligt att utnyttja den skalfördel som finns i att genomföra byggnationerna parallellt och med gemensamma markarbeten.

Anbud har därför under början av året infordrats enligt samma flexmodell som förra gången. Planerad byggstart före semestern 2020.

Baserat på erhållna anbud, som även denna gång underskrider angiven gräns för högsta anbud, kan investeringsutgiften beräknas till ca 38 Mkr inklusive moms. Ansökan om investeringsstöd avses att göras.

Investeringsutgiften ryms väl inom Kommunfullmäktiges beslut.

Tidplan.

Upphandlingen har gjorts i syfte att utnyttja skalfördelar. Det är alltså väsentligt att beslut, om etapp 2 ska genomföras, tas snarast.

Eftersom investeringsutgiften ligger inom ramen för Kommunfullmäktiges beslut kan AllboHus styrelse fatta ett positivt eller negativt beslut vid sitt möte den 6 februari.

Upphandlingen kan då slutföras under februari, myndighetshantering under mars-maj och byggstart direkt efter semestern eller kanske tidigare.

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar

att genomföra byggnation av bostäder på kv Björklövet, etapp 2

att uppdra åt VD att slutföra upphandlingen och teckna erforderligt entreprenadavtal

att uppdraget ska omfatta att i samarbete med blivande entreprenör upphandla yttre mark- och planeringsarbeten, i den mån det blir aktuellt.

Per [signature] MP

Hållbarhetspolicy

AllboHus har ett stort ansvar för utvecklingen av Alvesta kommun och ett hållbart samhälle. Lagstiftningar och andra bestämmelser fastställer minimikrav, men vi vill vara ett föredöme bland bostadsbolag. AllboHus ska arbeta långsiktigt för ett hållbart samhälle där arbetsmiljö, miljö, sociala, ekonomiska och kvalitets aspekter samverkar med varandra. Vi använder våra resurser effektivt med hänsyn till dagens och framtidens behov och skapar en trygg och utvecklande arbetsmiljö för våra medarbetare. Vi strävar efter att utveckla socialt mer värdefulla, klimatanpassade samt energi- och resurseffektiva bostäder och lokaler.

Vår värdegrund delaktighet, engagemang och tillit anger hur vi ska uppträda i den dagliga verksamheten. Värdegrunden skapar ett positivt arbetsklimat och förutsättningar för oss att vara en attraktiv arbetsgivare. Värdegrunden är nära kopplad till AllboHus kontinuerliga arbete med att främja psykiskt, fysiskt och socialt välmående.

Hållbarhet ska råda i all planering och styrning av verksamheten. AllboHus ska kännetecknas av en hög kvalitet, säkerhetstänkande och trivsel. Vi vill främja våra medarbetares hälsa, delaktighet och förmåga. Vi arbetar med ständiga förbättringar av verksamhet och ledningssystem samt med kompetensförsörjning och mångfald inom organisationen. Alla medarbetare har ansvar för vårt hållbarhetsarbete.

Arbetsmiljö

- Vi ska dokumentera arbetsmiljöarbetet i policys och instruktioner och arbeta proaktivt genom riskbedömningar utifrån fysiska, psykiska och sociala faktorer
- Vi ska arbeta med kompetensutveckling för att säkerhetstänkandet ska vara en naturlig del av det dagliga arbetet.
- Vi ska arbeta systematiskt med organisatorisk och social arbetsmiljö för att förebygga kränkande särbehandling, sexuella trakasserier, trakasserier och repressalier.
- I samverkan ska vi göra årliga uppföljningar av arbetsmiljöarbetet och göra de förbättringar som behövs.

Miljö

- Vi förebygger miljöproblem och föroreningar och minskar vår negativa miljöpåverkan genom att ställa krav på våra entreprenörer och leverantörer när det gäller transport, avfallshantering och byggteknik.
- Vi arbetar ständigt med att effektivisera energi- och materialanvändningen genom att följa energimyndighetens och boverkets råd och rekommendationer. Vi ställer miljökrav på produkter som byggs in i våra fastigheter för att undvika ämnen och material som är skadliga för människor och miljö.
- Vi arbetar med beteendepåverkan inom avfall och energi tillsammans med hyresgäster och medarbetare.



2020-02-06



Socialt

- Vi ska arbeta aktivt för gemenskap och inkludering av våra medarbetare och hyresgäster i AllboHus.
- Vi ska erbjuda bostäder med olika standard och prisnivåer utifrån hyresgästernas behov och önskemål.
- Vi ska arbeta aktivt med föreningar och andra samarbetspartners för att kunna erbjuda aktiviteter och upplevelser som bidrar till ökad delaktighet ibland annat kultur- och idrottssammanhang.
- Vi ska bidra till ökad sysselsättning genom att erbjuda arbetslivserfarenhet.
- Vi ska främja boinflytande för våra hyresgäster.

Ekonomiskt

- Vi ska sträva efter en ekonomi som medger hållbar utveckling.
- Vi ska följa affärsmässiga principer och agera ansvarsfullt.
- Vi ska underhålla våra fastigheter omsorgsfullt så att de hålls levande och beständiga.

Kvalitet

- Våra hyresgästers och medarbetares förslag och åsikter ska ha en bärande del i vår utveckling.
- Vi ska arbeta med att effektivisera våra flöden och arbetsmetoder.
- Vi ska skapa förtroende genom att utföra det vi åtagit oss med rätt kvalitet och i rätt tid.
- Vi utvärderar löpande våra insatser inom hållbarhetsområdet för att göra ständiga förbättringar.

