

Plats och tid
Närvarande

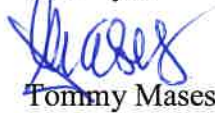
AllboHus kontor 2016-04-21 klockan 13.00 – 16.10
ENLIGT BILAGA A

Underskrifter
Sekreterare



K-O Rydå

Ordförande



Tommy Mases

Justerande



Tommy Evertsson

Paragrafer

§§ 33- 45

§ 33 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

§ 34 Val av justeringsman.

Tommy Evertsson valdes att justera dagens protokoll.

§ 35 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 36 Föregående protokoll

Föregående protokoll läggs med godkännande till handlingarna.

§ 37 Ekonomisk rapport.

Ekonomichefen redovisar en korrigerad helårsprognos för år 2016 (bilaga 1).

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga prognosen till handlingarna.

§ 38 Finansrapport

Ekonomichefen redovisar att två nya lån om vardera 40 miljoner kronor tagits upp under året (bilaga 2). Han bedömer att någon ytterligare nyupplåning inte kommer att behövas under år 2016.

Han rapporterade att kommunkoncernen håller på med en bankupphandling (d.v.s. handla upp den bank som sköter koncernens olika bankaffärer).

Slutligen informerade ekonomichefen om att han varit på en träff med Kommuninvest.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 39 Vakansläget

Vakansläget är fortsatt mycket lågt vad gäller bostäder.

På Högåsängen är 21 av de 24 lägenheterna i första etappen uthyrda och förhoppningen är god att samtliga skall vara uthyrda till inflyttningstidpunkten den 1 maj.

På lokalsidan finns några tomma lokaler, men ett flertal förhandlingar med olika intressenter pågår och det finns goda möjligheter att flertalet av lokalerna hyrs ut i närtid.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna

§ 40 Policydokument

VD överlämnade samtliga nu gällande policys till styrelsen för att de skall kunna studera dessa. Under kommande styrelsemöten kommer ca två policys i taget att behandlas och styrelsen kommer att fastställa dem i nuvarande lydelse eller med de eventuella förändringar som arbetats fram under beredningen av ärendena.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna VD:s förslag till handläggningen av våra policys.

§ 41 Arbetsordning för VD och styrelse

Ordföranden lade fram ett förslag till skrivning avseende ”Instruktion för VD vid AllboHus Fastighets AB” (bilaga 3).

Han redovisade även ett utkast till skrivning avseende ”Arbetsordning för styrelsen i AllboHus Fastighets AB” (bilaga 4).

Styrelsen beslutar:

- att fastställa ”Instruktion för VD vid AllboHus Fastighets AB”
- att föreslå moderbolaget att fastställa av ordföranden föreslagen skrivelse ”Arbetsordning för styrelsen i AllboHus Fastighets AB”

§ 42 Projektgenomgång

Teknik- och miljöchefen gick igenom projekten (bilaga 5) och svarade på frågor kring dessa. Hon redovisade att överskridandet avseende projekt ”Vislandaskolans ombyggnad beror på tilläggsbeställningar och att budgeten i övrigt hållits.



Teknik- och miljöchefen redovisade, dels vilka tomter som är klara att omedelbart bebygga, dels vilka detaljplaner Samhällsbyggnadsnämnden arbetar med och hur långt arbetet kommit.

Styrelsen uttalar att man finner det märkligt att det tar så lång tid att färdigställa detaljplaner. Styrelsen finner det frustrerande att planarbetet tar så lång tid när det behöver starta byggnation av bostäder omedelbart.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.
- att godkänna slutredovisningen av projekt "Takbyte i Bågen" samt Vislandaskolans ombyggnad. Det noteras att överskridandet i projekt "Vislandaskolans ombyggnad" beror på tilläggsbeställningar.
- att uttala att färdigställandet av detaljplaner för Björklövet, Sjölyckan och grusplanen vid Folkets hus är prioriterade ur styrelsens synpunkt.
- att uppdra åt VD att gå igenom de byggklara tomter AllboHus har eller kan få tillgång till och föreslå vilken byggnation som kan vara aktuell för respektive tomt samt redovisa en kostnadsberäkning avseende respektive byggnation.

§ 43 Genomgång av energistatistik

Projektledare energi gjorde en genomgång av förbrukningsstatistiken för år 2015. Det mest anmärkningsvärda som noteras är att vattenförbrukningen ökat med 20 000 m³ under året i AllboHus ursprungliga fastigheter. Den kostnad detta innebär motsvarar större delen av den hyreshöjning AllboHus fick för år 2016. I övrigt minskar förbrukningen av el och värme i AllboHus ursprungliga fastigheter. Bland förvaltningsfastigheterna är utvecklingen positiv utom för elförbrukningen som steg under året. Ökningen av vattenförbrukningen i AllboHus ursprungliga fastigheter bedöms bero, dels på att fler personer idag bor i dessa lägenheter än tidigare, dels på att attityderna till att vara sparsam med vatten förändrats. Den ökade elförbrukningen bland förvaltningsfastigheterna torde bero på att ett flertal eluppvärmda paviljonger byggts under året för att möta det ökade antalet barn och vuxna som behöver skolgång.

Han gick vidare igenom och redovisade såväl produktion som funktion avseende våra solcellsanläggningar d.v.s. kommunhuset, Storgatan i Vislanda och elbilsladdningsanläggningen vid Rådmannen. Produktionen i anläggningarna är god och pay-off tiden för solcellsanläggningen på kommunhuset bedöms till 5 år.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 44 VD-rapport

VD redovisade:

- att vattenförbrukningen ökat kraftigt under år 2015, med 20000 m3. Ett försök med IMD kommer att genomföras i en trappuppgång i Pilen. Detta pilotprojekt skall sedan ge underlag för installation på bredare front i hela företaget samt ge underlag för förhandlingar med Hyresgästföreningen om installation av IMD. Bedömningen är att om man tvingas betala sin egen vattenförbrukning istället för att det är en kollektiv nytthet kommer förbrukningen att sjunka.
- att parkavtalet kommer att upphöra tidigast efter snösäsongen 2016 - 2017. Kommunen har visat förståelse för AllboHus synpunkter i denna del.
- att renoveringen i Kv. Björklövet kommer att genomföras med minsta möjliga insats för att bevara byggnadens funktion, säkerhet och värde.
- att arbetet med att förvärva mark från HSB fortsätter.
- att köpet av Kv. Mården sannolikt återgår och att AllboHus då kommer att sanera tomten och eventuellt själva bebygga densamma.
- att VD undersöker ett koncept som skulle innebära möjligheter att bygga bostäder till betydligt lägre kostnad.
- att styrelsemötet i juni flyttas till den 8 juni klockan 13.00

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna
- att **flytta styrelsemötet i juni till den 8 juni klockan 13.00 på AllboHus kontor.**

§ 45 Inkomna brev

Till styrelsen inkomna brev gicks igenom.

Avslutning

PROTOKOLLSBILAGA

Vid sammanträde 2016-04-21

Klockan 13.00 - 16.10

Närvarande	Närvarande	Avvikande närvaro Kl	Beslutande		Ersättning			Summa Kr
			Ja	Nej	Inställelse	Smtr	Resor bil Km	
Ordinarie ledamöter								
Tommy Mases	x		x					
Edina Maslac								
Mats Nilsson	x		x					
Mikael Johansson	x		x					
Tommy Evertsson	x		x					
Suppleanter								
Erik Olofsson								
Anders Herwin								
Kent Mandorff	x			x				
Anders Johansson								
Ulf Larsson								
Arbetsstagarrep.								
Inger Henriksson	x			x				
Patrik Rosén								
Suppleanter								
Miriam Sjödén								
Lennart Bremark	x			x				
Övriga deltagare								
Magnus Fransson	x			x				
Peter Thörnblad	x			x				
Karl-Olov Rydå	x			x				
Margareta Nilsson	§ 42			x				
Torbjörn Heinmert	§ 43			x				

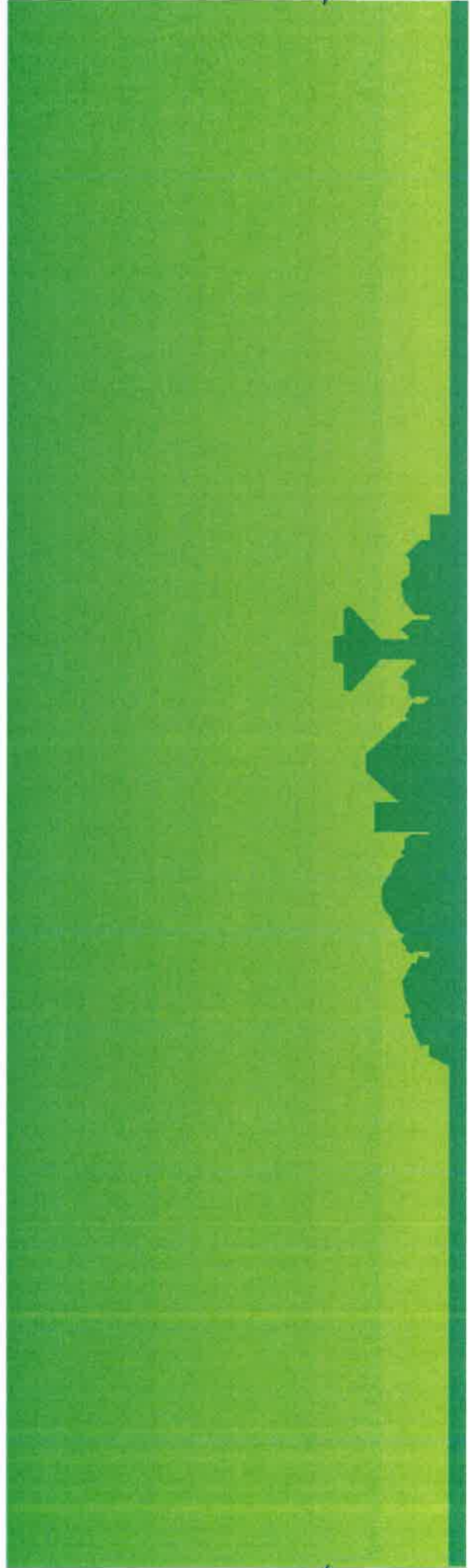




Ekonomi

Styrelsemöte 2016-04-21

Bilaga 1



[Handwritten signature]

Resultat 2016

Budget	Enl tidigare ägardirektiv	3,9 mkr
Prognos	Löpande drift	4,0 mkr
	Försäljning Ages Hus	<u>6,0 mkr</u>
		10,0 mkr

Förslag Resultat vid försäljning av Moheda 4:185 Ages Hus på 6 mkr ökar årets resultat med motsvarande belopp.
Årets resultat före skatt beräknas därför till + 10 mkr.
Detta för att förbättra bolagets soliditet.

Soliditet Med ett förbättrat eget kapital med 7,8 mkr (10 minus skatt), tillkommande nya projekt 2016 samt i övrigt samma belopp i balansomslutningen som 2015 skulle beräknad soliditet för 2016 bli **8,5%** (2015: 8,2%).



Resultat 2016

Förändringar i prognos jämfört med budget – löpande drift

• Hyresintäkter bostäder (inkl hyreshöjning 1% 1 april)	+ 1,1 mkr
• Hyresintäkter lokaler	+ 0,6 mkr
• Intäkter städ	+ 0,5 mkr
• Uppvärmning, el, va, sopor	+ 0,6 mkr
• Lägre räntor	+ 0,9 mkr
• Lägre avskrivningar / utrangering komponenter	+ 1,1 mkr
• Vattenskador	- 1,0 mkr
• Div kostnader	- 1,0 mkr
Total resultatförändring	+ 2,8 mkr

 Ökat underhåll



Finansrapport

Styrelsemöte 2016-04-21

Första kvartalet 2016

- ❖ **Omsättning av fast lån 24 mkr**
Rörligt lån med kapitalbindning 3,5 år (2019)
Ränta: Stibor 3mån + **Marginal 0,48%**
Aktuell ränta: 0,019%
- ❖ **Omsättning 31 mars av fast lån 36 mkr**
Lånet knutet till swap som startar samtidigt 31/3 (fast ränta 2,1%)
Rörligt lån med kapitalbindning 3 år (2019)
Ränta: Stibor 3mån + **Marginal 0,60%**
Aktuell ränta: 0,114%
- ❖ **Nyupplåning nr 1 from 31 mars 40 mkr (Högåsängen etapp 1)**
Rörligt lån med kapitalbindning 4 år (2020-02-16)
Ränta: Stibor 3mån + **Marginal 0,64%**
- ❖ **Nyupplåning nr 2 from 31 mars 40 mkr (Högåsängen etapp 2, LSS)**
Rörligt lån med kapitalbindning 4 år (2020-12-01)
Ränta: Stibor 3mån + **Marginal 0,68%**

Övrigt finans

❖ **Ny bankupphandling pågår i Alvesta Kommun**

Gäller Alvesta kommun inkl koncernbolag.

Befintligt avtal med Swedbank går ut oktober 2016.

Upphandling beräknas klar juni 2016.

Troligt kommer alla affärsbanker framöver debitera en ”avgift” på likvida medel på företagets bankkonto till följd av den låga räntan.

Vid ett ev bankbyte från Swedbank tillkommer mycket arbete och relativt stora omställningskostnader i system etc.



Övrigt finans

❖ **KI-Finans – koncerngemensamt lånesystem**

Kommuninvest och Alvesta kommun diskuterar om koncernen skall ansluta sig till Kommuninvest:s utvecklade program för administration av lån och finansiering.

Fördelen skulle vara att vi får ett gemensamt verktyg i koncernen för mer överblick och planering av vår finansiering/lånehantering.

Respektive bolag ansvarar fortsättningsvis för sin egen portfölj och upplåning, men en koncerngemensam överblick blir möjlig.

AllboHus har i dag ett lånesystem som heter PRO-Lån vilket i så fall får sägas upp.

Beslut om införande tas av Alvesta Kommun, C Utterström.



Dokumenttyp	Identitet	Utgåva / Revision	Sida
Instruktion	1-..	-	1 (3)
Titel	Område	Ämnesområde / Process	
Instruktion för VD vid AllboHus Fastighets AB	Ledning	Ledning	
Författare	Utgivningsdatum	Granskare/Godkännare	Datum godkännande
Tommy Mases	2016-04-21	Styrelsen	2016-04-21

Instruktion för VD vid AllboHus Fastighets AB

Innehåll

Inledning	1
Löpande förvaltning	2
Brådskande ärenden	3
Bokföring och medelsförvaltning.....	4
Beredning till styrelse mm.....	5

Revisionshistorik

Namn	Ändring	Utgåva / Revision	Datum

Te 11/11

Dokumenttyp	Identitet	Utgåva/Revision
Instruktion	1.-.-	-

2

1 Inledning

Instruktion för verkställande direktör (VD) och i tillämpliga delar vice verkställande direktör (vVD) i Allbohus AB, fastställd av bolagets styrelse den 21 april 2016. Instruktionen gäller tills vidare.

Styrelsen skall enligt 8 kap. 7 § aktiebolagslagen (2005:551) nedan ABL, i skriftliga instruktioner ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Genom denna instruktion läggs VD:s uppgifter fast och därmed arbetsfördelningen mellan VD och styrelse. Vid osäkerhet om en fråga ankommer på styrelsen eller VD, skall VD samråda med styrelsens ordförande. Ordförande har därvid tolkningsföreträde.

VD skall enligt 8 kap 29 § ABL sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. För VD:s verksamhet i bolaget skall vad som sägs i denna instruktion gälla. Härutöver gäller av styrelsen meddelade särskilda anvisningar för del av VD:s verksamhetsområde eller konkreta ärenden.

VD:s ansvar för bolagets verksamhet enligt ABL begränsas inte genom denna instruktion.

2 Löpande förvaltning

Vd sköter bolagets löpande förvaltning. Därmed avses att VD i alla operativa avseenden leder bolagets verksamhet enligt de riktlinjer och anvisningar som meddelats av styrelsen. Inom de ramar som styrelsen ställt upp för bolagets organisation skall VD se till att verksamheten blir optimalt effektiv och ändamålsenlig i formellt konkret avseende innebär detta att

- a) Verkställa styrelsens beslut
- b) Ingå för den löpande driften erforderliga avtal där bolagets åtaganden inte överstiger av styrelsen fastställd budget eller i övrigt är av större vikt eller av principiell betydelse
- c) Placera bolagets likvida medel
- d) Besluta om rättsliga åtgärder i händelse av tvist där bolaget är part
- e) Ombesörja bolagets skyldigheter enligt tryckfrihetsförordningen, sekretesslagen och arkivlagen och att avgöra om en handling skall utlämnas eller inte
- f) I övrigt vidta de åtgärder och fatta de beslut som erfordras för den löpande verksamhetens behöriga gång

Dokumenttyp	Identitet	Utgåva/Revision
Instruktion	1.-.--	-

3

3 Brådskande ärenden

VD skall fatta beslut i förvaltningsfrågor som annars ankommer på styrelsen om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolaget. Om det är möjligt skall beslut föregås av samråd styrelsens ordförande. Styrelsen skall så snart som möjligt underrättas om åtgärden.

4 Bokföring och medelsförvaltning

VD skall sörja för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt sköts på ett betryggande sätt.

5 Beredning till styrelse mm

VD skall

- a) Fortlöpande informera styrelsen om bolagets förhållanden. Informationen skall lämnas vid varje styrelsesammanträde
- b) I samråd med ordförande och vice ordförande (presidium) bereda styrelsens ärenden och själv eller genom därtill utsedd tjänsteman föredra dessa vid styrelsens sammanträde
- c) Omgående informera styrelsens ordförande när anledning föreligger att styrelsen tar ställning till viss uppkommen fråga
- d) Så snart anledning föreligger underrätta styrelsen om behov av ändring i bolagets organisation och i denna instruktion
- e) Före början av varje nytt räkenskapsår i samråd med presidium upprätta och underställa styrelsen förslag till årsbudget
- f) Äga rätt att utfärda fullmakt
- g) Får inte handlägga frågor rörande avtal mellan honom/henne och bolaget Detsamma gäller ifråga om avtal mellan bolaget och tredje man, om han/hon i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets intresse

Alvesta den 21 april 2016

Tommy Mases
Styrelseordförande AllboHus Fastighets AB



Allbohus Fastighets AB

Arbetsordning för styrelsen i Allbohus Fastighets AB

Denna arbetsordning har antagits av styrelsen i Allbohus Fastighets AB 2016-04-21 och gäller tills vidare.

§ 1 Styrelsen uppgifter

Styrelsen

svarar för bolagets organisation och angelägenheter,

skall se till att bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållande sköts på ett betryggande sätt,

skall fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation,

§ 2 Ordförandens uppgifter

skall leda styrelsens arbete, bevaka att styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på den, samt se till att styrelsearbetet bedrivs på ett ordnat och rationellt sätt,

skall se till att ärenden som bör behandlas av styrelsen läggs fram till styrelsen och är beredda på ett tillfredställande sätt,

skall se till att samtliga ledamöter bereds tillfälle att delta i ärendets behandling,

skall fastställa styrelsens beslut

§ 3 Antal styrelsesammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden skall hållas på tid som styrelsen fastställer eller efter initiativ av ordförande eller av styrelseledamot som begärt detta.

§ 4 Kallelse till styrelsesammanträden

Kallelse till styrelsesammanträden sker genom ordförandes försorg. Kallelse skall tillsändas ledamöterna senast en vecka före sammanträdet. Till kallelsen skall fogas dagordning och beslutsunderlag.

§ 5 Protokoll

Vid styrelsen sammanträden skall protokoll föras. I protokollet skall beslut som styrelsen har fattat antecknas. Protokollet skall föras genom verkställande direktörens försorg och justeras av ordförande och ytterligare av en person utsedd av styrelsen.

§ 6 Offentlighet och sekretess

Bolaget och dess styrelse ska iaktta bestämmelserna om offentlighet och sekretess. All information som lämnas till styrelsens ledamöter och alla dokument som rör styrelsens arbete skall vid begäran av tredje person om utlämnande sekretessbedömas av bolagets VD. Vid behov skall samråd ske med styrelsens ordförande i frågan. Offentlighetsprincipen gäller sedan protokollet justerats.

ge

Projektredovisning vid styrelsemöte 2016-04-21

Projekt nr	Upparbetad kostnad 2016-04-14	Budget kalkyl	Budget Reviderad	Datum revidering	Kommentar	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse
Belopp i tkr							
Bostäder / lokaler							
14000	34 631	39 200			Nyproduktion bostäder, slutbesiktigats	2016-04-31	
14001	46	150			Beslut för antagande i NFS	2015-06-01	
	0				Ej prioriterat hos FSP	2016-06-01	
	0				Ej prioriterat hos FSP	2016-06-01	
	0				Förstudie, bullerutredning FSP, befintlig detaljplan		
14060	29 726	34 315			Slutbesiktigas den 26 april.	2016-04-31	
15002	8 469	21 000			Nyproduktion bostäder pågående	2016-11-01	
15102	34	16 000			Projektering pågår med relining och pipemodul	2016-12-31	
15103	119	600			Ettapp 2 påbörjas v 17	2016-09-31	
15209	2 000	2 000			UH Andra etappen, slutfört	2016-02-28	2016-04-21
16103	34	900			Kafeterian. Inkl 250 000 kr i underhåll	2016-05-31	
	29 772	71 465					
Verksamhetslokaler							
14160	9 452	9 000			Projekt avslutat. Upparbetad kostnad inkl tilläggbeställningar fr skolan	2015-12-31	2016-04-21
14161	209				Förstudie pågår		
	75	6 000			Projektering pågår, ändrat slutdatum	2017-07-31	
					Hjärtensholmsvägen avropad, Vislanda och Moheda anbudstiden har gått ut.	2016-08-31	
	9 661	9 000					