

**Plats och tid**  
**Närvarande**

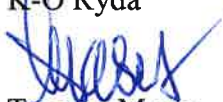
AllboHus kontor 2016-08-24 klockan 13.00 – 15.00  
**ENLIGT BILAGA A**

**Underskrifter**  
**Sekreterare**



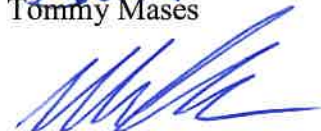
K-O Rydå

**Ordförande**



Tommy Mases

**Justerande**



Mikael Johansson

**Paragrafer**

§§ 59 - 68

**§ 59 Närvarokontroll**

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

**§ 60 Val av justeringsman.**

Mikael Johansson valdes att justera dagens protokoll. Kent Mandorff går in som ordinarie ledamot då Tommy Evertsson är frånvarande.

**§ 61 Godkännande av dagordning**

Dagordningen godkändes. Ordföranden anmälde ett till styrelsen ställt brev, som redovisas som en särskild paragraf.

**§ 62 Föregående protokoll**

Föregående protokoll lades med godkännande till handlingarna.

**§ 63 Ekonomisk rapport.**

Ekonomichefen redovisade sitt förslag till resultat för år 2016 (bilaga 1). Hans förslag är att realisationsvinsten för försäljningen av Ages hus och de lägre räntekostnaderna på grund av placering av två nya swapar får förbättra årets resultat. Hans förslag är också att eventuella ytterligare ökade intäkter eller minskade kostnader skall få påverka resultatet. På detta sätt kan bolagets soliditet förbättras och detta är viktigt med hänsyn till den sänkning av soliditeteten som uppkom föregående år p.g.a. nedskrivningen av fastigheten Riksdagsmannen som då genomfördes.

Ekonomichefen redovisade vidare att AllboHus nu är elproducent. Detta då vi producerar el i kommunhusets solcellsanläggning och delar av den producerade elen säljs vidare. Moderbolaget skall meddelas att AllboHus numera är elproducent.

**Styrelsen beslutar:**

- att godkänna ekonomichefens förslag till inriktning för resultatet för år 2016
- att moderbolaget skall meddelas att AllboHus numera är elproducent.
- att i övrigt lägga rapporten med godkännande till handlingarna.

#### **§ 64 Finansrapport**

Ekonomichefen redovisar att två swapar har förtidsinlösts och att en ny swap som framtidsstartar 2018 och förfaller 2026 tecknats (jämför bilaga 1) Den nya swapen är på 107 miljoner kronor vilket motsvarar det sammanlagda beloppet för de två förtidsinlösta swaparna. Genom den genomförda åtgärden utnyttjas dagens låga ränteläge och räntekostnaderna för år 2016 sänks med 1,5 miljoner kronor och för år 2017 med 3 miljoner kronor. Från år 2018 ökar räntekostnaderna (jämför bilaga 1).

Han redovisade även gällande lånestock i bolaget (jämför bilaga 1).

#### **Styrelsen beslutar:**

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

#### **§ 65 Vakansläget**

Vakansgraden är fortsatt mycket låg vad gäller bostäder och i juli var tre lägenheter vakanta.

På lokalsidan är läget svårare, men förhandlingar pågår med olika intressenter för att försöka hitta hyresgäster till de vakanta lokalerna.

#### **Styrelsen beslutar:**

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna

#### **§ 66 Försäljning av två tomter i Torne**

AllboHus sålde år 2014 sina fastigheter Sundet 1:35, Sundet 1:36, Sundet 1:39 och Sundet 1:47 till FK Fastigheter i Alvesta AB.

Samtliga de sålda fastigheterna var bebyggda. I anslutning till de sålda fastigheterna ägde AllboHus två obebyggda tomter som inte omfattades av försäljningen. Köparen av fastigheterna som såldes år 2014 har förklarat sig intresserad av att köpa de båda tomterna till bokfört värde.

#### **Styrelsen beslutar:**

- att ge VD i uppdrag att sälja de aktuella tomterna Alvesta Sundet 1:37 och 1:38 för bokfört värde till FK Fastigheter i Alvesta AB.



### **§ 67 Projektrapport**

Teknik och miljöchefen gick igenom pågående projekt (bilaga 2).

#### **Styrelsen beslutar:**

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna..

### **§68 Inkommet brev**

Ordföranden anmälde ett inkommet brev där en hyresgäst klagade på otrygghet i sitt boende i kv. Grönkullen. Otryggheten hänfördes till en del av de boende i området.

Bolaget arbetar löpande med att försöka skapa trygghet i våra bostadsområden. Idag bor det betydligt fler personer i våra lägenheter än vad som var fallet för några år sedan, detta skapar ett betydligt större tryck på våra bostadsområden. Observerar bolaget att olagligheter sker i bostadsområdet görs en polisanmälan.

#### **Styrelsen beslutar:**

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

### **§ 68 VD-rapport**

VD redogjorde för att det planeras en styrelseutbildning. På styrelsemötet den 3 november kommer därför en representant för det utbildningsföretag som skall genomföra utbildningen att närvara. Han skall då observera hur styrelsen arbetar och kommer därefter att utforma den styrelseutbildning som skall genomföras senare i höst.

VD rapporterade vidare om den utredning som pågår avseende eventuella förutsättningar för att sälja ett antal fastigheter och vilka konsekvenser detta skulle få för kommunen och bolaget.

VD rapporterade också om var AllboHus eventuellt kan tänka sig att bygga i framtiden. Alternativ som diskuterades var en förtätning av kv. Björklövet och byggnation på Spåningslanda.

VD informerade om ny ledningsstruktur.

**Styrelsen beslutar:**

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

**Avslutning**

# PROTOKOLLSBILAGA

Vid sammanträde 2016-08-24

Klockan 13.00 – 15.00

Närvarande	Närvarande	Avvikande närvaro Kl	Beslutande		Ersättning			Summa Kr
			Ja	Nej	Inställelse	Smtr	Resor bil Km	
<b>Ordinarie ledamöter</b>								
Tommy Mases	x		x					
Edina Maslac	x		x					
Mats Nilsson	x		x					
Mikael Johansson	x		x					
Tommy Evertsson								
<b>Suppleanter</b>								
Erik Olofsson								
Anders Herwin								
Kent Mandorff	x		x					
Anders Johansson								
Ulf Larsson								
<b>Arbetsstagarrep.</b>								
Inger Henriksson	x			x				
Patrik Rosén								
<b>Suppleanter</b>								
Miriam Sjödén								
Lennart Bremark								
<b>Övriga deltagare</b>								
Magnus Fransson	x			x				
Peter Thörnblad	x			x				
Karl-Olov Rydå	x			x				
Magrareta Nilsson	x	Enbart § 67		x				



# Ekonomi



## Styrelsemöte 2016-08-24

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



## P2 helårsresultat 2016

Ägardirektiv	4,0 mkr
Försäljning Ages Hus	6,0 mkr
Förtidslöst 2 ränteswapar	1,5 mkr

**Prognos resultat 2016 11,5 mkr**





## Kommentarer till P2

- ❖ Retroaktiv förbrukning av vatten för 2015, faktureras 2016.
- ❖ Fortsatt ökad vattenförbrukning.
- ❖ Konsultkostnad NAI Svefa/ Fasticon.
- ❖ Fortsatt sjunkande räntenivåer.
- ❖ Trafikverkets fd lokaler: ingen beräknad hyresintäkt.
- ❖ Hur slutar vattenskadorna ? (prognos 3 mkr, utfall 1,5 mkr)
- ❖ Prel avräkning Parkskötselavtalet för 2016: + 750 tkr
- ❖ Förtidslöst 2 ränteswapar: + 1,5 mkr



## Övrigt

❖ AllboHus Fastighets AB är nu (retroaktivt från augusti 2015) registrerade som elhandelsbolag/elproducent.

➔ Vi sparar moms på energiskatten på el – ca 200 tkr/år.

❖ Delårsboks lut per 2016-08-31 skall vara klart 15 september.

*Redovisning vid styrelsemöte 6 oktober*

M  
K

Finans



Styrelsemöte 2016-08-24

*[Handwritten signature]*



## Sedan styrelsemötet i juni...

❖ Förtidslöst 2 st ränteswapar på 57 mkr (2,63%) resp. 50 mkr (2,11%).  
Tecknat en ny swap på 107 mkr som framtidsstartar 2018 (2,74%)  
och förfaller 2026.

Genom detta utnyttjar vi de låga långräntorna samt  
de låga korträntorna som bedöms bestå fram till 2018.

Räntetak på 3 mån Stibor på 0,75 % ingår fram till swapen  
startar 2018.

- Om Stibor överstiger 0,75% erhåller vi mellanskillnaden.
- Om Stibor understiger 0,75% betalar vi inget.



## Sedan styrelsemötet i juni...forts

- ↑ För 2016 minskar räntekostnaderna med 1,5 mkr genom åtgärden.
- ↑ För 2017 minskar räntekostnaden med ca 3 mkr.
- ↑ Från 2018 ökar räntekostnaderna - swapen 107 mkr startar juni-18.



# Lånestock augusti 2016

## Kapitalförfall årsvis

Förfall per år	Belopp	Andel	
2016, förfall 24 okt (AH)	25 mkr	3 %	Planeras amorteras 2016
2016, förfall 13 nov (AH)	22 mkr	2 %	Amorteras 2016 ?
2016, förfall 13 dec (VF)	68 mkr	7 %	Rörligt
2017	249 mkr	26 %	8 lån
2018	222 mkr	23 %	4 lån
2019	195 mkr	20 %	5 lån
2020	181 mkr	19 %	4 lån
Summa lån	<b>962 mkr</b>		24 lån
Riktvärde i finanspolicy		20 %	



Projektredovisning vid styrelsemöte 2016-08-24									
Projektnr	Upparbetad kostnad 2016-08-23	Budget kalkyl	Budget Reviderad	Datum revidering	Kommentar	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse		
<b>Belopp i tkr</b>									
<b>Bostäder / lokaler</b>									
14000	36 683	39 200			Projekt klart, sammanställning pågår.	2016-04-31			
14001	155	150			Detaljplan vunnit laga kraft	2015-06-01			
	0				Ej prioriterat hos FSP	2016-06-01			
	0				Ej prioriterat hos FSP	2016-06-01			
	0				Bullerutredning FSP, befintlig detaljplan				
14060	31 697	34 315			Projekt klart, sammanställning pågår.	2016-04-31			
15002	13 972	21 000			Nyproduktion bostäder pågående	2016-11-01			
15102	441	5 000			Renovering pågår	2016-12-31			
15103	1 472	1 400			Etapp 3 pågår	2016-09-31			
16102	1 284	900			Kafeterian. Inkl 250 000 kr i underhåll	2016-05-31			
16103	17				Projektering pågår				
	31 852	60 465							
<b>Verksamhetslokaler</b>									
14161	308				Projekt vilande				
16160	205	600			Tillbyggnad av entré	2016-11-01			
16161	594	6 000			Under upphandling	2017-07-31			
16162	423	6 400			Monteras v 39-42	2016-11-01			
16163	11	1 900			Monteras v 33	2016-09-09			
	1 541	14 900							