

Plats och tid
Närvarande

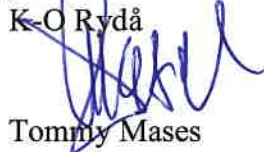
AllboHus kontor 2016-10-06 klockan 13.00 – 14.30
ENLIGT BILAGA A

Underskrifter
Sekreterare



K-O Rydå

Ordförande



Tommy Mases

Justerande



Tommy Evertsson

Paragrafer

§§ 69 - 86

§ 69 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

§ 70 Val av justeringsman.

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

§ 71 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes. Då teknik- och miljöchefen är sjuk utgår punkt 15 i kallelsen

§ 72 Föregående protokoll

Föregående protokoll lades med godkännande till handlingarna.

§ 73 Ekonomisk rapport.

Ekonomichefen redovisade delårsbokslut per 2016-08-31 inklusive prognos för helårsresultat 2016. (bilaga 1)

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 74 Finansrapport

Ekonomichefen redovisade kassaflödet under året för löpande driften samt behållningen på koncernkontot under samma period (bilaga 2). Bolaget planerar att amortera ett lån på 25 miljoner kronor per den 24 oktober samt ett lån på 22 miljoner kronor per den 13 november.

Innan amorteringen av lånen sker, kommer ekonomichefen att träffa kommunens ekonomichef för att säkerställa att koncernens likviditet inte försämras genom bolagets amorteringar.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 75 Vakansläget

Vakansgraden är fortsatt mycket låg vad gäller bostäder och i princip är bolagets samtliga bostadslägenheter uthyrda.

På lokalsidan har f.d. trafikverkets lokal och Jazzklubbens f.d. lokal hyrts ut till Alvesta kommun. Den tidigare bovårdslokalen i kv. Rådmannen har hyrts ut till hotellet.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna

§ 76 Presentation av utredningsläget avseende AllboHus framtida fastighetsstrategi

VD redovisade hur långt utredningen avseende AllboHus framtida fastighetsstrategi kommit. VD föreslår att ärendet utan yttrande skall överlämnas till moderbolaget.

Styrelsen beslutar:

- att utan yttrande överlämna ärendet till moderbolaget

§ 77 Rapport avseende tillbyggnad av Mohedaskolan

VD redovisade projektläget avseende tillbyggnad av Mohedaskolan. Han redovisade, att han meddelat kommunen att bolaget inte ser någon möjlighet att bygga till Mohedaskolan på det sätt styrgruppen för projektet önskar till den kostnad eller inom den tid styrgruppen önskar.

Han har meddelat kommunen, att om AllboHus skall kunna fortsätta att hålla i projektet måste bolaget få direktiv som är möjliga att följa.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna..

§78 Sprinklerkrav samt utflyttning av ensamkommande flyktingbarn i vanliga lägenheter i s.k. stödboende.

Marknadschefen redovisade att bolagets försäkringsbolag meddelat att man inte längre är beredd att försäkra de gruppboenden för ensamkommande flyktingbarn om inte bolaget uppgraderar brandlarm och installerar sprinkler.

De åtgärder försäkringsbolaget kräver bedöms vara kostnadskrävande, varför bolaget meddelat kommunen (hyresgäst) om de krav försäkringsbolagen ställer och om att hyrorna kommer att behöva höjas när åtgärderna genomförs.

Kommunen har informerat bolaget om att man avser att stänga det gruppboende för ensamstående flyktingbarn man drivit i Grimslöv och istället flytta ut det i stödboenden som planeras att lokaliseras till vanliga bostadslägenheter.

AllboHus har inlett överläggningar med kommunen om vilka åtgärder som kan behöva vidtas om vanliga lägenheter skall kunna användas som stödboenden för ensamkommande flyktingbarn.

Överläggningar pågår med vårt försäkringsbolag avseende eventuella krav på brandlarm och sprinkler i de lägenheter Migrationsverket hyr.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 79 Köp av mark vid fastigheten Björklövet.

AllboHus skall köpa till ca 200 m² av fastigheten Björklövet 7 för att lägga samman den med sin fastighet Björklövet 1. Köpeskilling 60 000 kronor. Köpet genomförs för att klara dagvattenhanteringen på fastigheten Björklövet 1 vid en eventuell framtida förtätning av området.

Styrelsen beslutar:

- att uppdra åt VD att genomföra köpet av ovan angivna markområde för 60 000 kronor.

§ 80 Information om att fastigheterna Sundet 1:37 och 1:38 i Torne har sålts.

VD redovisade att han sålt två stycken obebyggda tomter i Torne till FK fastigheter i Alvesta AB enligt uppdrag från styrelsen. Försäljningen har skett till bokfört värde. FK fastigheter i Alvesta AB köpte AllboHus hela fastighetsbestånd i Torne och de aktuella tomterna ligger i direkt anslutning till detta fastighetsbestånd.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 81 Rapport om överlåtelsen av parkskötseln till kommunen

VD rapporterar om läget avseende överlåtelsen av parkskötseln till kommunen.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 82 Rapport avseende brev till Hyresgästföreningen

VD rapporterade om ett brev som VD:arna för samtliga allmännyttiga bolag i länet utom bolaget i Ljungby skickat till Hyresgästföreningen. Brevet värdjade till Hyresgästföreningen om ett förbättrat samarbete och ökad förståelse för de utmaningar de allmännyttiga bolagen står inför idag.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 83 Kvalitetspolicy

VD redovisade förslag till kvalitetspolicy (bilaga 3)

Styrelsen beslutar

- att fastställa kvalitetspolicyn enligt framlagt förslag.

§ 84 VD rapport

VD hade inget ytterligare att rapportera.

§ 85 Övriga frågor

Mats Nilsson ställde följande frågor:

- Pågår utredningar om hur billiga bostäder skall kunna produceras?
- Vad händer avseende lekplatsen vid Skogsbacken

VD rapporterade att utredningar om möjligheten att bygga billiga bostäder pågår såväl på AllboHus som inom kommunen.

AllboHus har inte fått någon beställning från kommunen om utökning av lekutrustningen på Skogsbacken.

§ 86 Avslutning

PROTOKOLLSBILAGA

Vid sammanträde 2016-10-06

Klockan 13.00 – 14.30

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

Ekonomi



Styrelsemöte 2016-10-06

Bilagor



A handwritten signature in blue ink, located in the top right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several loops and lines.

P2 helårsresultat 2016

Ägardirektiv	4,0 mkr
Försäljning Ages Hus	6,0 mkr
Förtidslöst 2 ränteswappar	1,5 mkr
Prognos resultat 2016	11,5 mkr



Resultaträkning, mkr	P2 2016	P1 2016	2015
Hysesintäkter	219	219	215
Övriga rörelseintäkter	<u>21</u>	<u>20</u>	<u>23</u>
Summa rörelseintäkter	240	239	238
Underhåll	-33	-31	-31
Driftkostnader	-86	-87	-79
Personalkostnader	-53	-53	-48
Av-/nedskrivningar	-39	-40	-72
Utrangering komponenter	<u>-1</u>	<u>-1</u>	<u>-1</u>
Summa rörelsekostnader	-212	-212	-231
Rörelseresultat	28	27	7
Finansiella intäkter o kostn	-22	-23	-25
Försäljning aktier dotterbolag	6	6	
Resultat efter finansiella poster	12	10	-18
Bokslutsdispositioner			0
Skatt			4
Årets resultat	11,5	10	-14

Resultaträkning, mkr

	Utfall	Utfall
	1/1 – 31/8	1/1 – 31/8
	2016	2015
Hysesintäkter	145	142
Övriga rörelseintäkter	<u>14</u>	<u>15</u>
Summa rörelseintäkter	159	157
Underhåll	-17	-14
Driftkostnader	-49	-50
Personalkostnader	-33	-32
Av-/nedskrivningar	-26	-24
Utrangering komponenter	<u>-0</u>	<u>-0</u>
Summa rörelsekostnader	-125	-120
Rörelseresultat	34	37
Finansiella intäkter o kostn	-15	-18
Försäljning aktier dotterbolag	6	0
Resultat efter finansiella poster	25	19
Bokslutsdispositioner		
Skatt		
Årets resultat	25	19

P2 per verksamhetsgren, mkr

	Bostäder	Verks.lok	Total
Hysesintäkter	161	58	219
Övriga rörelseintäkter	<u>21</u>	<u>0</u>	<u>21</u>
Summa rörelseintäkter	182	58	240
Underhåll	-17	-16	-33
Driftkostnader	-68	-18	-86
Personalkostnader	-53	-0	-53
Av-/nedskrivningar	-28	-11	-39
Utrangering komponenter	<u>-1</u>	<u>-0</u>	<u>-1</u>
Summa rörelsekostnader	-167	-45	-212
Rörelseresultat	15	13	28
Finansiella intäkter o kostn	-18	-4	-22
Försäljning aktier dotterbolag	6	0	6
Resultat efter finansiella poster	3	9	12
Interndebiteringar	9	-9	0
Årets resultat	11,5	0	11,5

Underhåll och komponenter

	Underhåll	Komp	Total
Bostäder/lokaler	17	10	27
Verksamhetslokaler	<u>16</u>	<u>5</u>	<u>21</u>
Total mkr	33	15	48



Bostäder / lokaler

<u>Underhåll</u>	
Utvändig målning	
Renovering Björklövet (3 mkr)	
Löpande underhåll (7 mkr)	
Div ombyggnadsprojekt – underhållsdel	

<u>Komponenter</u>	
Brandlarm, hissar, tak, ventilationsaggregat	
Renovering Björklövet (3,5 mkr)	
Pelletspanna Torpsbruk (2,5 mkr)	
Div ombyggnadsprojekt – investeringsdel	

Verksamhetslokaler

<u>Underhåll</u>	
Utvändig målning	
Vislandaskolan: injustering värme, golv sporthall	
Grönkullaskolan, Prästängskolan	
mm mm	

<u>Komponenter</u>	
Ventilation, tak Vislandaskolan (2,5 mkr)	
Tak Moheadaskolan (1 mkr)	

Handwritten signature




Finans

Styrelsemöte 2016-10-06

Bilagor 2



Återstående låneomsättningar 2016



↑	24 oktober	25 mkr rörligt (marginal 0,64%)	Bostäder	Amorteras
↑	13 november	22 mkr fast (2,21 %)	Bostäder	Amorteras?
↑	13 december	68 mkr rörligt	Verks.fast	Omsätts

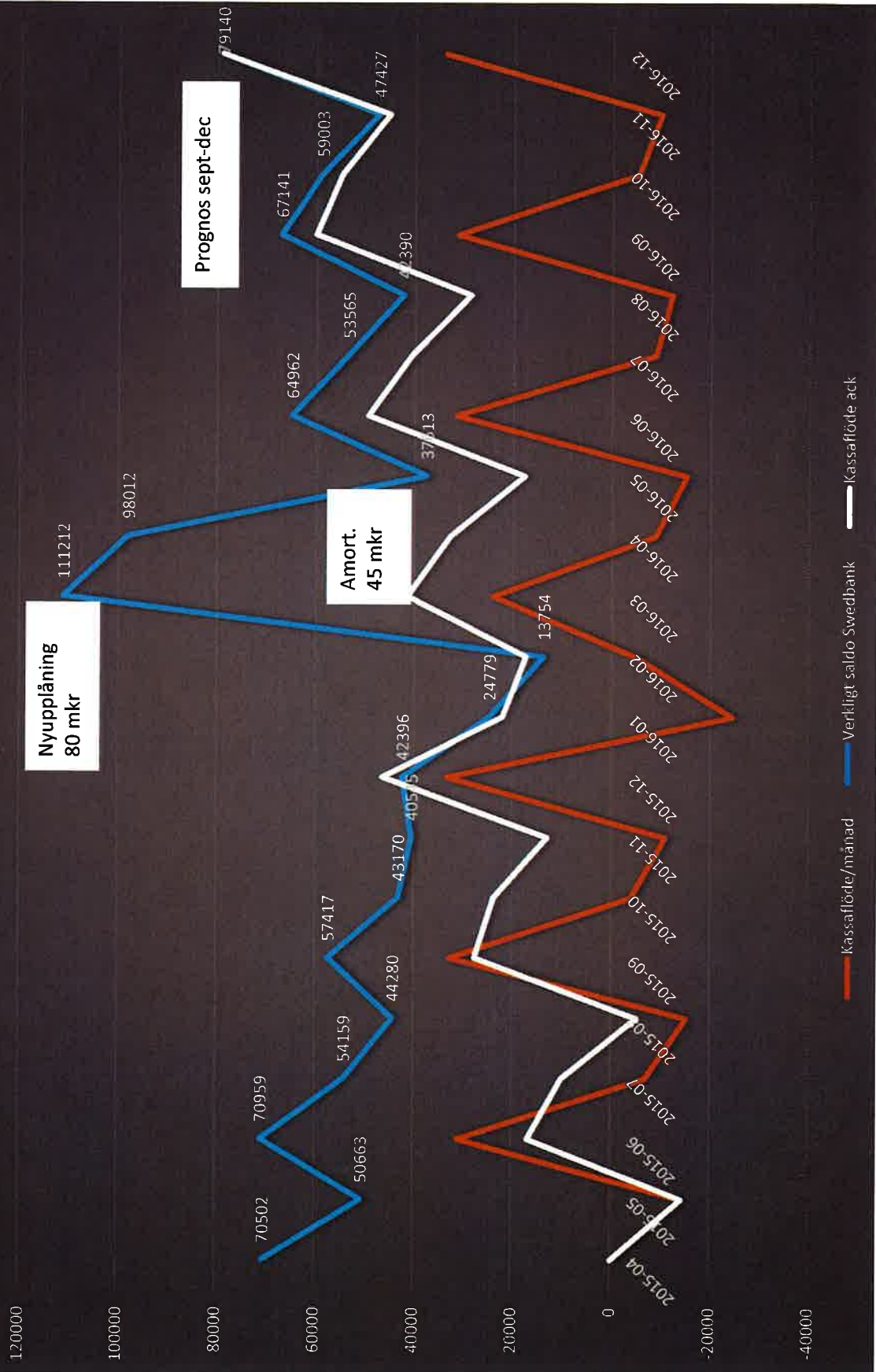
Lånestock september 2016

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 %	Planeras amorteras 2016
2016, förfall 13 dec (VF)	68 mkr	7 %	Rörligt (marg 0,55%)
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	962 mkr		24 lån
Riktvärde i finanspolicy		20 %	

Handwritten signature

Kassaflöde per mån+ack (enbart löpande drift), tkr



Dokumenttyp	Identitet	Utgåva / Revision	Sida
Policy	1.1.01	1	1 (1)
Titel	Område	Ämnesområde / Process	
Kvalitetspolicy	Ledningssystem	Ledning	
Författare	Utgivningsdatum	Granskare/Godkännare	Datum godkännande
Stefan Fransson	2016-09-20	Styrelsen	2016-10-06

Kvalitetspolicy för AllboHus Fastighets

Kvalitet skall prägla och vara utmärkande för AllboHus.

Rätt kvalitet innebär att produkter och tjänster uppfyller rimliga krav och förväntningar från våra hyresgäster.

AllboHus personal skall ha god kännedom om vad som krävs av var och en, för att uppnå hög kvalitet.

AllboHus skall verka för att utveckla och höja personalens kompetens.

AllboHus skall vara ett föredöme som hyresvärd och arbetsgivare.

AllboHus skall ständigt arbeta med förbättringsåtgärder för att höja vår kvalitet.

Revisionshistorik

Namn	Ändring	Utgåva	Revision
Torbjörn Heinmert		2010-10-25	2014-12-08