

Plats och tid
Närvarande

AllboHus kontor 2016-11-03 klockan 13.00 – 15.00
ENLIGT BILAGA A

Underskrifter
Sekreterare



K-O Rydå

Ordförande



Tommy Mases

Justerande



Mats Nilsson

Paragrafer

§§ 87--97

§ 87 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

§ 88 Val av justeringsman.

Mats Nilsson valdes att justera dagens protokoll. Erik Olofsson går in som ordinarie ledamot då Edina Maslac är frånvarande.

§ 89 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes. Ordföranden anmälde att en arbetsgrupp inom företaget kommer att titta på kösystemet.

§ 90 Föregående protokoll

Föregående protokoll lades med godkännande till handlingarna.

§ 91 Ekonomisk rapport.

Ekonomichefen redovisar en prognos för resultatet 2016 samt budget/hyreskalkylförutsättningarna inför hyresförhandlingarna för 2017. Han redovisade vidare hyresyrkandet för år 2017. Hyresyrkandet är i år differentierat utifrån främst vattenförbrukningen i de olika områdena därmed blir hyreshöjningarna olika i olika områden (bilaga 1).

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 92 Finansrapport

Ekonomichefen redovisar att lån har/kommer att amorteras:

- 24 oktober amorterades ett lån om 25 miljoner kronor
- 13 november kommer ett lån om 22 miljoner kronor att amorteras

Ett lån om 68 miljoner kronor kommer att omsättas den 13 december.

Den totala lånestocken redovisades.

En närmare redovisning av ovanstående frågor framgår av bilaga 1

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 93 Vakansläget

Vakansgraden är fortsatt mycket låg vad gäller bostäder. Den 1 november var 3 lägenheter outhyrda.

På lokalsidan har ett flertal lokaler hyrts ut. Det kvarstår framförallt två större lokaler som ännu är outhyrda, dels Smålandspostens tidigare lokal, dels Nordeas lokal som blir ledig den 1 april 2017.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna

§ 94 Policydiskussion

VD redovisar att han vill skjuta på beslut avseende vissa policys för att utreda om de skall ingå som delar i arbetsmiljöpolicyn eller eventuellt nedgraderas till instruktioner.

Styrelsen beslutar:

- att ge VD i uppdrag att se om vissa befintliga policys kan inordnas i arbetsmiljöpolicyn alternativt nedgraderas till instruktioner.

§ 95 Projektrapport

Teknik och miljöchefen samt projektledaren Zerny Bäck gick igenom pågående projekt (bilaga 2).

Projektledaren gick i sin slutredovisning in på och redovisade etapp 1 av Högåsängen och LSS-boendet, Han redovisade såväl bilder från projekten som ekonomiska redovisningar av dem. Det kan särskilt påpekas att båda projekten gått bättre än budget.

Teknik och miljöchefen gav mera kortfattade redovisningar avseende övriga projekt samt önskade korrigeringar av budgetarna för renovering av Björklövet samt ombyggnaden av kontoret.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna slutredovisningen av etapp 1 på Högåsängen (projekt 14000) och LSS boendet (Projekt 14060).
- att korrigera budgeten för renovering av Björklövet (projekt 15102) från 5 miljoner kronor till 6 miljoner kronor.
- att korrigera budgeten för ombyggnad av kontoret (projekt 15103) från 1,4 miljoner kronor till 2 miljoner kronor.
- att i övrigt lägga rapporten med godkännande till handlingarna.

§ 96 Utse ny vice VD från 2017-01-01.

Karl-Olov Rydå går i pension under 2017, varför ny vice VD skall utses från 2017-01-01. Peter Thörnblad föreslås bli ny vice VD från 2017-01-01.

Styrelsen beslutar:

- att utse Peter Thörnblad till ny vice VD från 2017-01-01.

§ 97 VD-rapport

VD rapporterade:

- att nybyggnad av två punkthus på Björklövet är ute på anbudsräkning
- att en rapport från konkurrensverket inkommit till kommunen. Rapporten ifrågasätter om inte kommunen måste handla upp städtjänster. Kommunen menar dock att enligt gällande regelverk skall hyror inte räknas in, när man bedömer om kommunens köp av städtjänster ligger inom ramarna för det tillåtna (80% säljs till kommunen). Kommunen indikerar att man önskar att AllboHus fortsätter sköta städet.
- att parkövergången nu är beslutad och att arbetet med att lösa övergången pågår.
- att AllboHus avser att göra en tillfällig hyresnedsättning avseende verksamhetsfastigheterna (de överköpta) samtidigt som underhållsnivån sänks i motsvarande mån. Det är viktigt att vi förklarar att hyressänkningen motsvaras av en lika stor sänkning av underhållskostnaderna. Denna hyressänkning möjliggörs av att bl.a. räntorna sjunkit sedan fastigheterna köptes/avtalen skrevs.
- att AllboHus avgivit ett yttrande över den fördjupade översiktsplan kommunen upprättat. AllboHus har avgivit ett positivt yttrande, men sagt att vi delar våra lokalhyresgästers oro för vad en avstängning av Storgatan skulle innebära för affärerna på gatan.
- att AllboHus erhållit 1,5 miljoner kronor från Boverket för utemiljösatsningar på Rönnedal. Bolaget kommer att satsa ett lika stort belopp. Avsikten med åtgärderna är att förstärka området och förbättra integrationen. Det är viktigt att hyresgästerna är med och beslutar vad som skall göras. Ett första hyresgästmöte hölls i veckan.

- att försäkringsbolagen ställer ökade krav avseende brandlarm och sprinklers i boenden för ensamkommande flyktingbarn och för lägenheter Migrationsverket hyr. Arbetet med att hitta lösningar avseende de utmaningar detta innebär har påbörjats genom kontakter med såväl Kommunen som Migrationsverket.
- att kommunen överväger att stänga boendet för ensamkommande flyktingbarn i Grimslöv och istället upprätta stödboenden för dessa barn i vanliga lägenheter. AllboHus tittar på vilka regler för brandskydd och försäkringar som gäller i ett sådant boende.
- att VD och ordföranden haft ett möte med vår lekmannarevisor. Mötet var bra och AllboHus svarade på en rad frågor från revisorn.
- att AllboHus avser att tillsätta en grupp för att se över det kösystem AllboHus har och hur detta eventuellt kan vidareutvecklas.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

Det erinras om att i anslutning till nästa styrelsemöte hålls en styrelseutbildning med Nils-Erik Persson (Improvera/ styrelseakademin) mellan klockan 9.00 – 12.00. Därefter äts en gemensam jullunch och klockan 13.00 börjar styrelsemötet som beräknas avslutas klockan 16.00

Avslutning

PROTOKOLLSBILAGA

Vid sammanträde 2016-11-03

Klockan 13.00 -15.00

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	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				
Margareta Nilsson	x	§ 95		x				
Zernay Bäck	x	§ 95		x				
Nils-Erik Persson	x			x				
Improvera/styrelseakademien.								

Ekonomi



Styrelsemöte 2016-11-03

Handwritten signature



Prognos helårsresultat 2016

Ägardirektiv	4,0 mkr
Försäljning Ages Hus	6,0 mkr
Förtidslöst 2 ränteswapar	1,5 mkr
Prognos kvarstår	11,5 mkr



Förändringar i resultatprognos 2016

- ❖ Hyra för fd Trafikverket har tillkommit.
- ❖ Reparationer bedöms minska något.
- ❖ Fortsatt ökad vattenförbrukning i delar av beståndet.
- ❖ Personalkostnader minskar pga:
 - Servicechef samt projektledare/förvaltare ej tillsätts 2016.
- ❖ Återbetalning från Fora (premier Avtalsgruppsjukförsäkring 2004)
- ❖ Hur slutar vattenskadorna ? (prognos 3 mkr, utfall 1,5 mkr)
- ❖ Ökat underhåll med andel av ovanstående förbättringar.



Budget / hyreskalkyl 2017

Förutsättningar

Resultat ägardirektiv 4,0 mkr

Taxor

Fjärrvärme	+ 0 %
Vatten	+ 2,8 % (fast+rörlig)
Renhållning, sopor	+ 4 %
El nät (rörlig+fast)	+ 6%
El rörligt elpris	- 1%



Budget / hyreskalkyl 2017

Förutsättningar

Räntor

Reporänta - 0,5 % (RB beslut 27/10-16)

Stibor 3 mån - 0,45 % (aktuell -0,55 %)

Marginal vid omsättning av

rörliga lån 0,7 % (i dag ca 0,6 %)

Nyupplåning

1,25 %

Budget / hyreskalkyl 2017

Yrkande

Differentierat yrkande grundat på vattenförbrukning.

Fördelningen utgår från en normalförbrukning av vatten på 0,9 kbm vatten per kvadratmeter.

Förbrukning upp till 0,9 kbm/kvm:	Nivå 1
Förbrukning 1,0 – 1,7 kbm/kvm:	Nivå 2
Förbrukning över 1,8 kbm/kvm:	Nivå 3



Budget / hyreskalkyl 2017

Yrkande

Genomsnittligt yrkande totalt för 2017: 1,9 %

Fördelning enligt följande:

- Bostäder varmhyra	Nivå 1	1,0 %
- Bostäder kallhyra	Nivå 1	1,0 %
- Bostäder varmhyra	Nivå 2	1,7 %
- Bostäder varmhyra	Nivå 3	3,5 %
- Bostäder varmhyra	Migr.verket	5,0 %
- Bostäder varmhyra	IMD	0 %
- Bostäder kallhyra	IMD	0 %



Budget / hyreskalkyl 2017

Vad ger yrkandet

En hyreshöjning med 1,9% ger ca 2 miljoner kronor.

Underhåll (bostäder)

Budget 2017	19 mkr	116 kr/kvm
Prognos 2016	17 mkr	105 kr/kvm
Bokslut 2015	18 mkr	108 kr/kvm

Saboföretag 2015

Samtliga Saboföretag	155 kr/kvm
1000-2000 bostäder	136 kr/kvm
Orter upp till 25000 invånare	129 kr/kvm

Finans



Styrelsemöte 2016-11-03



Klara/återstående låneomsättningar

2016

↑ 24 oktober	25 mkr rörligt (marginal 0,64%)	Bostäder	Amorterat
↑ 13 november	22 mkr fast (2,21 %)	Bostäder	Amorteras
↑ 13 december	68 mkr rörligt (marg 0,55%)	Verks.fast	Omsätts

Lånestock oktober 2016

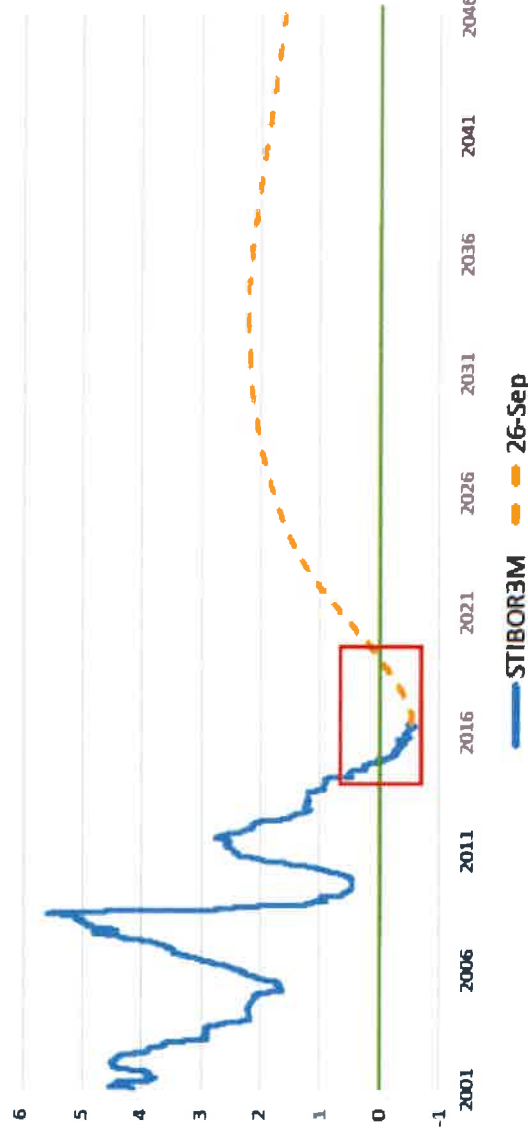
Kapitalförfall årsvis

Förfall per år	Belopp	Andel	
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	27 %	8 lån
2018	222 mkr	24 %	4 lån
2019	195 mkr	21 %	5 lån
2020	181 mkr	19 %	4 lån
Summa lån	937 mkr		24 lån
Bostäder/lokaler	633 mkr (68 %)		
Verksamhetslokaler	304 mkr (32 %)		
Riktvärde i finanspolicy		20 %	



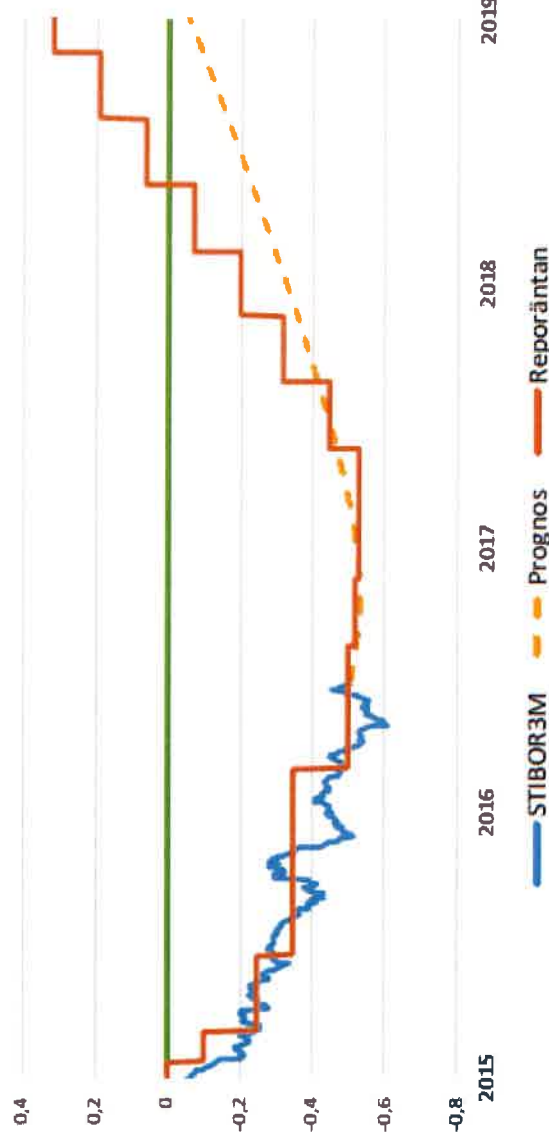
Korta räntor och förväntningar

2001-2046



- Räntorna väntas stiga till strax över 2 procent de kommande 30 åren.
- Stibor 3M väntas först återgå till noll i slutet av KV2 2019.

2015-2019



- Reporäntan planeras att höjas under kvartal tre 2017 när prognosen för KPIF är 2,0 procent.

Riksbankens besked 27 okt är att prognosen för en räntehöjning skjuts fram till 2018.

Projektredovisning vid styrelsemöte 2016-11-03

Projekt nr	Upparbetad kostnad 2016-11-01	Budget kalkyl	Budget Reviderad	Datum revidering	Kommentar	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse
Belopp i tkr							
Bostäder / lokaler							
14000	37 000	39 200			Projekt klart och slutredovisas	2016-04-31	2016-11-03
14001	336	300			Upphandling Kombohus pågår	2017-12-31	
	0				Nytt beslut från NFS. Prioriterad	2016-06-01	
	0				Ej prioriterat hos FSP	2016-06-01	
	0				Bullerutredning FSP		
14060	32 650	34 315			Projekt klart och slutredovisas	2016-04-31	2016-11-03
15002	17 504	21 000			Nyproduktion bostäder, besiktning idag	2016-11-01	
15102	441	5 000	6 000	2016-11-03	Renovering pågår	2016-12-31	
15103	1 704	1 400	2 000	2016-11-03	Projekt klart. Sammanställning pågår	2016-09-31	
16102	1 423	900			Kafeterian. Inkl 250 000 kr i underhåll	2016-05-31	
16103	17				Förslag till utformning tas fram samt budget		
16107	2	775			Renovering pågår	2016-11-15	
	32 986	60 615					
Verksamhetslokaler							
14161	319				Beställning utformningsförslag och kalkyl		
16160	205	600			Tillbyggnad av entré	2016-11-01	
16161	708	9 300			Om och tillbyggnad startad idag efter Kfbeslut	2017-07-31	
16162	1 706	6 400			Inflyttad och klar	2016-11-01	
16163	536	1 900			Inflyttad och klar	2016-09-09	
	3 474	18 200					