

Plats och tid
Närvarande


AllboHus kontor 2017-02-02 klockan 13.15 – 15.30
ENLIGT BILAGA A

Underskrifter
Sekreterare



K-O Rydå

Ordförande



Tommy Mases

Justerande



Tommy Evertsson

Paragrafer

§§ 1--14

§ 1 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

§ 2 Val av justeringsman.

Till justeringsman väljs Tommy Evertsson.

§3 Val av ersättare för frånvarande ordinarie ledamot

Erik Olofsson går in som ersättare för Mikael Johansson

§ 4 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 5 Föregående protokoll

Föregående protokoll läggs med godkännande till handlingarna.

§ 6 Ekonomisk rapport.

Ekonomichefen redovisar att bolaget kommer att klara den prognos som tidigare presenterats och således ägarens avkastningskrav för 2016. Han återkommer dock med mer detaljerad redovisning av 2016 års resultat till nästa möte.

Han redovisade vidare att bolaget beslutat höja sitt resultatmål för år 2017 till 5 miljoner kronor. För att kunna svara upp mot ägardirektivens krav på succesivt höjd soliditet måste resultatet över tiden höjas (bilaga 1).

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna

§ 7 Finansrapport

Ekonomichefen redovisar att två fasta lån omsätts i februari, de kommer att slås ihop till ett nytt rörligt lån om 49 miljoner kronor och beräknas få en ränta vid start om 0,023 % (bilaga 1).

Han redovisade vidare vilka låneomsättningar som kommer att ske under 2017.

Ekonomichefen redovisade en avstämning av den beslutade låneramen för år 2016 samt finansieringsbehovet för år 2017 (bilaga 1). Upplåningsbehovet 2017 uppgår till 90 miljoner kronor. Erforderligt upplåningsbehov ligger inom beviljad borgensram.

Styrelsen beslutar:

- att uppdra till Peter Thörnblad (ekonomichef), med Magnus Fransson (vd) som ersättare, att **tillsvidare** för AllboHus räkning **omsätta lån**, d.v.s. låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning
- att uppdra till Peter Thörnblad (ekonomichef), med Magnus Fransson (vd) som ersättare att **från 1 januari 2017 till 31 december 2017**, för AllboHus räkning vid behov nyupplåna, d.v.s. öka företagets skulder under nämnda period, med totalt maximalt belopp **90.000.000 kronor**.
- att i övrigt lägga rapporten med godkännande till handlingarna

§ 8 Vakansläget

Marknadschefen rapporterar att vakansgraden är fortsatt mycket låg vad gäller bostäder.

På lokalsidan pågår förhandlingar med olika intressenter och förhoppningen är att avtal snart skall kunna tecknas med några av dem

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna

§ 9 Projektrapport

Teknik- och miljöchefen presenterade pågående projekt (bilaga 2).

Hon slutredovisar projekt:

14001 till en slutkostnad av 352 000 kronor

15102 till en slutkostnad av 5 836 000 kronor

16102 till en slutkostnad av 1 353 000 kronor

16107 till en slutkostnad av 780 000 kronor

Hon föreslår även att detaljplanerna för Centrum Haga, Sjölyckan och Svea lyfts bort från projektredovisningen.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna slutredovisningen av projekt:
 - 14001 till en slutkostnad av 352 000 kronor
 - 15102 till en slutkostnad av 5 836 000 kronor
 - 16102 till en slutkostnad av 1 353 000 kronor
 - 16107 till en slutkostnad av 780 000 kronor
- att projektredovisningen inte längre skall innehålla detaljplanerna för Centrum Haga, Sjölyckan och Svea
- att i övrigt lägga rapporten med godkännande till handlingarna.

§ 10 Arbetsmiljöpolicy, inköps- och upphandlingspolicy samt dokumenthanteringsplan.

Arbetsmiljöpolicy samt inköps- och upphandlingspolicy sändes ut tillsammans med handlingarna inför styrelsemötet (bilaga 3 och 4). VD redogjorde kort för materialet.

VD föreslår att dokumenthanteringsplanen ses som en instruktion och att styrelsen delegerar till VD att ansvara för detta dokument.

Styrelsen beslutar:

- att fastställa arbetsmiljöpolicy samt inköps- och upphandlingspolicy enligt redovisat material.
- att delegera ansvaret för dokumenthanteringsplanen till VD och se denna plan som en instruktion.

§ 12 Nybyggnation

Ett anbud har inkommit avseende byggnation av två punkthus med 70 lägenheter i Kv. Björklövet. Även om allt hyrs ut är det svårt att få ihop kalkylen och det föreligger stor risk att bolaget tvingas till nedskrivningar omedelbart huset är färdigbyggt.

Kommunen har handlat upp ett koncept med s.k. "Bas-Bo hus. Detta är trähus i en eller två våningar. Bolagets bedömning är att dessa hus kan byggas till en lägre kostnad än den upphandling som SABO:s kombohus visat sig kunna uppnå. Husen är av enklare typ men uppfyller gällande byggregler.

VD menar att det kan vara intressant att uppföra ett antal sådana hus. Med hänsyn till dess lägre byggkostnad skulle det även kunna vara möjligt att uppföra lägenheter utanför tätorten. I Alvesta har AllboHus påbörjat en process för att förvärva en tomt i kv. Tryffelns på Västra Rönnedal i Alvesta. Tomten är planlagd och klar och här skulle det kunna vara möjligt att påbörja byggnation under våren 2017. Parallellt utreds möjligheterna att bygga även i Vislanda, Moheda och Grimslöv.

Styrelsen beslutar:

- att bordlägga beslutet om en eventuell byggnation i Kv. Björklövet och fortsätta försöken att hitta byggnationsalternativ till lägre kostnader samt att uppdra åt VD att meddela den som lämnat anbud om att uppföra punkthus i Kv. Björklövet om styrelsens beslut.
- att ge VD i uppdrag att påbörja planeringen för byggnation av Bas-Bo hus i Kv. Tryffelns så snart som möjligt. Samt att undersöka möjliga tomter att bygga Bas-Bo hus på även i Vislanda, Grimslöv och Moheda.

§ 13 Sekretessparagraf

§ 14 VD:s rapport från verksamheten

VD rapporterar:

- att sjukskrivningsstatistiken i AllboHus förbättrats väsentligt mellan år 2015 och år 2016, från 5,01 % till 3,63 %.
- att AllboHus har arbetat fram ett nytt dokument med företagets övergripande mål.
- att en brukarenkät kommer att göras under våren 2017.
- att AllboHus kommer att inrätta ett bytestorg, som bedöms komma i bruk innan sommaren.
- att arbetet med att teckna ett nytt hyresavtal avseende hotell Rådmannen fortgår.
- att styrelsen bör fundera över vilka åtgärder de önskar med hänsyn till styrelseutbildningen som genomfördes i december ex. studiebesök.
- Nästa styrelsemöte äger rum den 23 mars 13.15 på AllboHus kontor.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna

Avslutning



Sammanträdesprotokoll

Sida

Styrelsen

6

Sammanträdesdatum

2017-02-02

§ 13 Diskussion kring AllboHus avtalsförhållande med Migrationsverket

Under hösten har vårt försäkringsbolag aktualiserat frågan om ökade krav för att man skall vara beredd att betala ersättning från försäkringen i samband med bränder. För att vara beredd att göra detta har man krävt att sprinkler och kopplade brandlarm installeras. AllboHus inledde då överläggningar med Migrationsverket och begärde att man skulle betala de extra kostnader dessa installationer krävde, då kraven uppkommit genom att Migrationsverket använder lägenheterna på annat sätt än de ursprungligen är avsedda för. Migrationsverket menade att detta var en fastighetsägarfråga.

Räddningstjänsten gjorde en tillsyn i de hus Migrationsverket hyr den 25/1 2017. Räddningstjänsten skärper kraven ytterligare och hänvisar till att boendet är att betrakta som verksamhetsklass 3B, då det inte bor familjer i lägenheterna utan dessa används för att hysa personer som inte har närmare relationer till varandra. Kraven innebär bland annat att varje rum måste göras till en egen brandcell.

Samhällsbyggnadskontoret har som en preliminär synpunkt meddelat att man anser att boendet strider mot gällande plan.

Styrelsen diskuterade hur man skall se på ärendet. Migrationsverket förefaller obenägna att medverka till att hitta en rimlig lösning på problemet.

Styrelsen beslutar:

- att ge VD i uppdrag att säga upp Migrationsverket om det går att finna en hållbar juridisk grund för detta.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Te van' followed by a stylized flourish.

PROTOKOLLSBILAGA

Vid sammanträde 2017-02-02

Klockan 13.15 – 15.30

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				
Suppleanter								
Miriam Sjödén								
Lennart Breemark	x			x				
Övriga deltagare								
Magnus Fransson	x			x				
Peter Thörnblad	x			x				
Karl-Olov Rydå	x			x				
Margareta Nilsson	§9			x				

Jag Stefan Blomkvist som Tf VD beslutar att häva sekretessen kring beslut enligt styrelsemöte 2017-02-02 § 13.

Alvesta 2020-07-06



Stefan Blomkvist

Tf VD.

Ekonomi



Styrelsemöte 2017-02-02

Handwritten signature

Bilaga 1

Resultat 2017

Ägardirektiv

4,0 mkr

Resultatmål 2017

5,0 mkr



Finans



Styrelsemöte 2017-02-02

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'De M...', is located at the bottom left of the page.

Låneomsättningar genomförda 2017

❖ Bostäder / Lokaler

2 st fasta lån omsätts 13 februari -17:

25 mkr (ränta 1,89%) resp. 24 mkr (2,35%)

Slås ihop till ett nytt rörligt lån på 49 mkr.

4 års kapitalbindning till 2021-04-22.

Stibor 3mån + marginal 0,56 %

Beräknad ränta vid start: $-0,537\% + 0,56\% = 0,023\%$



Omsättningar 2017

Datum	Belopp	Typ	Befintlig ränta
Februari - klart	49 mkr	Fast	2 lån 1,89 % resp. 2,35 %
April	50 mkr	Rörligt	Marginal 0,5 %
April (VF)	31 mkr	Rörligt	Marginal 0,52 %
Augusti	10 mkr	Fast	2,4 %
Augusti (VF)	20 mkr	Fast	2,51 %
September (VF)	30 mkr	Fast	1,19 %
Oktober	59 mkr	Rörligt	Marginal 0,28 %
	249 mkr		
VF=Verksamhetsfastigheter			

Upplåningsbehov

Styrelsemöte 2017-02-02



Avstämning beslutad låneram 2016

Projekt	Belopp	Genomförd upplåning	Upplåning
Högåsängen, 24 lgh	40 mkr	40 mkr	Mars 2016
Högåsängen, 12 lgh	21 mkr	6 mkr	Mars 2016
LSS-boende	34 mkr	34 mkr	Mars 2016
Vislandaskolan	10 mkr	-	
Mohedaskolan	?	-	
Nytt bostadsprojekt ?	30 mkr	-	
Övrigt tillkommande	15 mkr	-	
Låneram för 2016	150 mkr	80 mkr	

Finansieringsbehov 2017

Projekt	Upplåning	Beräknat färdigställt	Kommentar
Mohedaskolan matsal	9 mkr	2017	
Mohedaskolan ombyggnad	20 mkr	2018	Beräknad total 80 mkr, varav Matsal 9 mkr Återstår 71 mkr 2017: 20 mkr 2018: 51 mkr
Bas-Bo bostäder	38 mkr	2017	Maxupphandlingsgräns 47 mkr. Inkl moms 60 Beräknat 40 lgh 2017: 38 mkr (25 lgh), 2018: 22 mkr (15 lgh)
Renovering nedre Björklövet	5 mkr	2017	Totalt 10 mkr. Investering 5 mkr
Komponenter bostäder + verksamhetslokaler	6 mkr 5 mkr	2017	
Övrigt tillkommande projekt	27 mkr	2017	(Bost 14 mkr, VF 13 mkr)
Finansieringsbehov 2017	110 mkr		(Bost 63 mkr, VF 47 mkr)
Egenfinansiering	- 20 mkr		Helår (Bost 28 mkr, VF 11 mkr) /15 resp 5
Nyupplåning beräknad 2017	90 mkr		(Bost 48 mkr, VF 42 mkr)

Borgensram för 2017

Lånevolym

- Befintliga lån IB 915 mkr
- Nyupplåningsram 2017 90 mkr

Lån totalt UB 2017 1.005 mkr

Borgensram beviljad 2017 1.150 mkr

Ej utnyttjad borgensram 145 mkr



Förslag till styrelsebeslut

Omsättning av befintliga lån - tillsvidare

Styrelsen uppdrar till Peter Thörnblad (ekonomichef), med Magnus Fransson (vd) som ersättare, att **tillsvidare** för AllboHus räkning **omsätta lån**, dvs låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning.

Nyupplåningsram 2017

Styrelsen uppdrar till Peter Thörnblad (ekonomichef), med Magnus Fransson (vd) som ersättare, att **från 1 januari 2017 till 31 december 2017**, för AllboHus räkning vid behov **nyupplåna**, dvs öka företagets skulder under nämnda period, med totalt maximalt belopp 90.000.000 kronor.

Projektredovisning vid styrelsemöte 2017-02-02									
Projnr	Beskrivning	Upparbetad kostnad 2017-01-20 Belopp i tkr	Budget kalkyl	Budget Reviderad	Datum revidering	Kommentar	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse	
Bostäder / lokaler									
14001	Förstudie förtätning Björklövet	352	300			Upphandling Kombonus pågår	2017-12-31	2017-02-02	
	Detaljplan Centrum Haga	0	0			Nytt beslut från NFS. Prioriterad			
	Detaljplan Sjölyckan	0	0			Ej prioriterat hos FSP			
	Detaljplan Svea	0	0			Pågående			
15002	Högåsängen Staketet	19 080	21 000			Projekt slutfört, sammanställning pågår	2016-11-01		
15102	Renovering Björklövet	5 836	6 000			Projekt slutfört	2016-12-31	2017-02-02	
16102	Sködmön 7 Kommunhuset	1 353	900			Kafeterian. Inkl 250 000 kr i underhåll	2016-05-31	2017-02-02	
16103	Sködmön 7 Kommun 6:e vån	17	920			Projekt fortlöper. Inkl 65 000 kr i underhåll	2017-02-15		
16107	Revlyan ombyggnad till stad	780	775			Projekt slutfört	2016-11-15	2017-02-02	
		27 418	27 300						
Verksamhetslokaler									
14161	Mohedaskolan om och tillbyggnad	409	71 000			Projektering påbörjad	2018-07-31		
16160	Grimsgården tillbyggnad	936	710			Tillbyggnad av entré och brandvägg. Projekt slutfört.	2016-11-01		
16161	Mohedaskolan kök och matsal	1 800	9 300			Sammanställning pågår	2017-07-31		
						Projekt fortlöper efter tidplan			
		3 145	81 010						

Dokumenttyp	Identitet	Utgåva / Revision	Sida
Policy	3.5.01	1	1 (2)
Titel	Område	Ämnesområde / Process	
ArbetsmiljöPolicy	Arbetsmiljö	Personal	
Författare	Utgivningsdatum	Granskare/Godkännare	Datum godkännande
Kristina Pettersson	2012-06-14	Styrelsen	2016-12-15

Arbetsmiljöpolicy för AllboHus Fastighets AB

En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för AllboHus. Vår verksamhet ska kännetecknas av en hög kvalitet, säkerhetstänkande och trivsel på arbetsplatsen.

Målsättningen med AllboHus arbetsmiljöarbete är att skapa en fysiskt, psykiskt och socialt sund och utvecklande arbetsplats för alla medarbetare, där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs. Arbetsmiljöaspekten ska råda i all planering och styrning av verksamheten.

Vi arbetar med ständig kompetensutveckling för att säkerhetstänkandet ska vara en naturlig del i det dagliga arbetet för alla medarbetare. All personal ska ha information och utbildning om hur vi arbetar med arbetsmiljöfrågorna på AllboHus. Vi ska se till att de regler som finns inom vårt verksamhetsområde följs.

All ohälsa eller olycksfall ska utredas för att dessa om möjligt ska förhindras i framtiden. Vi dokumenterar risker och upprättar handlingsplaner för det som inte kan åtgärdas direkt.

Vi utvärderar löpande våra insatser inom arbetsmiljöområdet för att kunna göra ständiga förbättringar i det dagliga arbetsmiljöarbetet.

En viktig förutsättning för att vårt arbetsmiljöarbete ska fungera är att alla på olika sätt aktivt medverkar.

Ansvarsfördelning på AllboHus

- Arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön. Våra avdelningschefer/gruppledare har ansvar för att bedriva ett aktivt arbetsmiljöarbete inom sina respektive avdelningar/grupper och för att förutsättningar finns för att lösa arbetsmiljöfrågor på den nivå där de uppkommer.
- Medarbetarna är enligt lag skyldiga att följa de rutiner som arbetsgivaren informerat om i verksamheten samt att rapportera tillbud och risker i arbetsmiljön till sin närmaste chef.

Revisionshistorik

Namn	Ändring	Utgåva	Revision
Magnus Fransson		2012-06-14	2016-12-15

Dokumenttyp	Identitet	Utgåva/Revision
Policy	3.5.01	1

2

- Skyddsombud och skyddskommitté behöver kunskap och bra förutsättningar för att kunna utföra sitt uppdrag. Ett nära och kontinuerligt samarbete mellan AllboHus och medarbetarna är därför viktigt.
- Företagshälsovård är en extern expertresurs som AllboHus anlitar när den egna kompetensen inte räcker till.

Dokumenttyp	Identitet	Utgåva / Revision	Sida
Policy	x.x.x	-	1 (2)
Titel	Område	Ämnesområde / Process	
Inköps och upphandlingspolicy	Kvalitet	Ledningssystem	
Författare	Utgivningsdatum	Granskare/Godkännare	Datum godkännande
Margareta A Nilsson	2016-03-07	Magnus Fransson	2017-02-02

Inköps och upphandlingspolicy för AllboHus

Innehåll

Syfte	2
Omfattning	2
Referenser	2
Förhållningsätt	2
Ansvar	2
Genomförande.....	2

Revisionshistorik

Namn	Ändring	Utgåva / Revision	Datum

Dokumenttyp	Identitet	Utgåva/Revision
Policy	XXXX	-

2

Syfte

Denna policy gäller all upphandling och inköp av varor, tjänster och entreprenader i AllboHus. Enligt lag är AllboHus en upphandlande myndighet och omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU). All upphandling skall tillgodose bolagets behov av varor och tjänster. Det skall upphandlas till rätt behov, kvalitetsnivå och rimlig kostnad.

Omfattning

Policyn ska tillämpas inom AllboHus Fastighets AB

Referenser

Dokument Hantering av Inköp x.x.x

Förhållningsätt

Inköp och upphandlingar skall konkurrensutsättas och genomföras med öppenhet, objektivitet och likabehandling. Leverantörskontakter ska ske på ett affärsetiskt och förtroendeskapande sätt. Företrädare från AllboHus ska uppträda så att trovärdighet och opartiskhet inte kan ifrågasättas.

Ansvar

VD ansvarar för att gällande lagstiftning efterlevs och att ansvar och befogenheter gällande inköp och upphandling fastställs samt att medarbetare har kompetens att utföra inköp och upphandlingar enligt gällande lagstiftning, policys och rutiner. VD ansvarar för att ingångna avtal följs. Samtliga som har rätt att avropa, köpa in eller beställa produkter och tjänster är skyldiga att informera sig om och använda ingångna avtal samt att kontroll och uppföljning utförs så att det som upphandlats eller köps in levererats.

AllboHus styrelse ska vidta lämpliga åtgärder om bristande följsamhet av lagstiftning, policy eller beslutande rutiner skulle framkomma.

Genomförande

All upphandling ska utföras på ett väl förberett, professionellt och etiskt korrekt sätt.

Upphandlingens upplägg bör främja god marknadskonkurrens ur ett långsiktigt perspektiv. Det ska finnas möjlighet även för små och medelstora företag att lämna anbud.

Upphandlingar skall präglas av där kostnader som uppstår under produktens livscykel beaktas och av ett totalkostnadstänkande. Upphandlingar skall bidra till en hållbar utveckling med låg miljöpåverkan och därmed att kostnadsbesparande alternativ tillämpas.