

**Plats och tid**

AllboHus kontor 2017-04-05 klockan 17.00 –

**Närvarande**

Enligt bilaga A

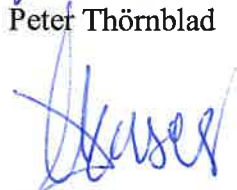
**Underskrifter**

Sekreterare



Peter Thörnblad

Ordförande



Tommy Mases

Justerande



Mikael Johansson

**Paragrafer**

§§ 1--4

#### § 1 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

#### § 2 Val av justeringsman.

Till justeringsman väljs Mikael Johansson.

#### § 3 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

#### § 4 Nyproduktion av 12 "Bas-Bo"-lägenheter i Vislanda.

VD redovisar planerna för byggnation av 12 lägenheter på fastigheten Vislanda 29:19, Kungsgatan i Vislanda. VD redovisar kalkyl för byggnationen (bilaga 1). Kalkylen inkluderar ett bidrag som sannolikt kan erhållas från Boverket. Bidraget utbetalas under vissa förutsättningar vid nyproduktion av nya hyreslägenheter.

#### Styrelsen beslutar:

- att godkänna avrop från av Alvesta kommun ramupphandlat avtal med Sölvegårds Entreprenad AB, för produktion av 12 lägenheter "BasBo" i Vislanda. Entreprenadsumman uppgår till 8.683.200 kr exklusive mervärdeskatt och inklusive mervärdeskatt 10.854.000 kr. Beräknad total projektkostnad uppgår till 13.452.250 kr inklusive.

#### Avslutning

# PROTOKOLLSBILAGA A

Vid sammanträde 2017-04-05

Klockan 17.00-- 17.20

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

asBoHus i Vislanda



12 lägenheter på Kungsgatan med inflyttning 2017



# BASBOHUS

Ett koncept som upphandlats för att kunna erbjuda moderna lägenheter med god basstandard för så låga hyror som möjligt. Produktion kommer att starta våren 2017.

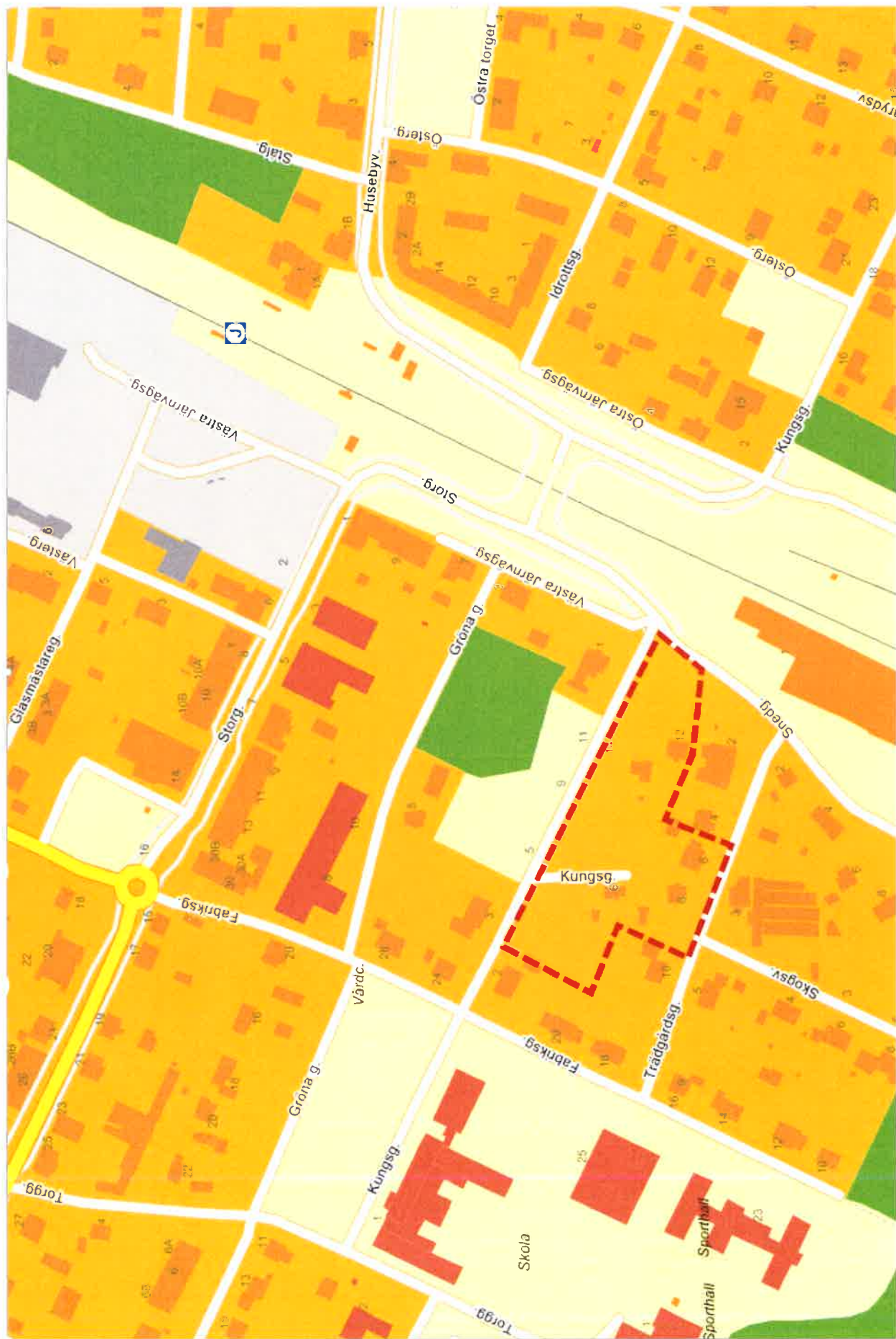


# BasBoHus

först ut i Vislanda



Kungsgatan 12 lägenheter  
Byggstart våren 2017

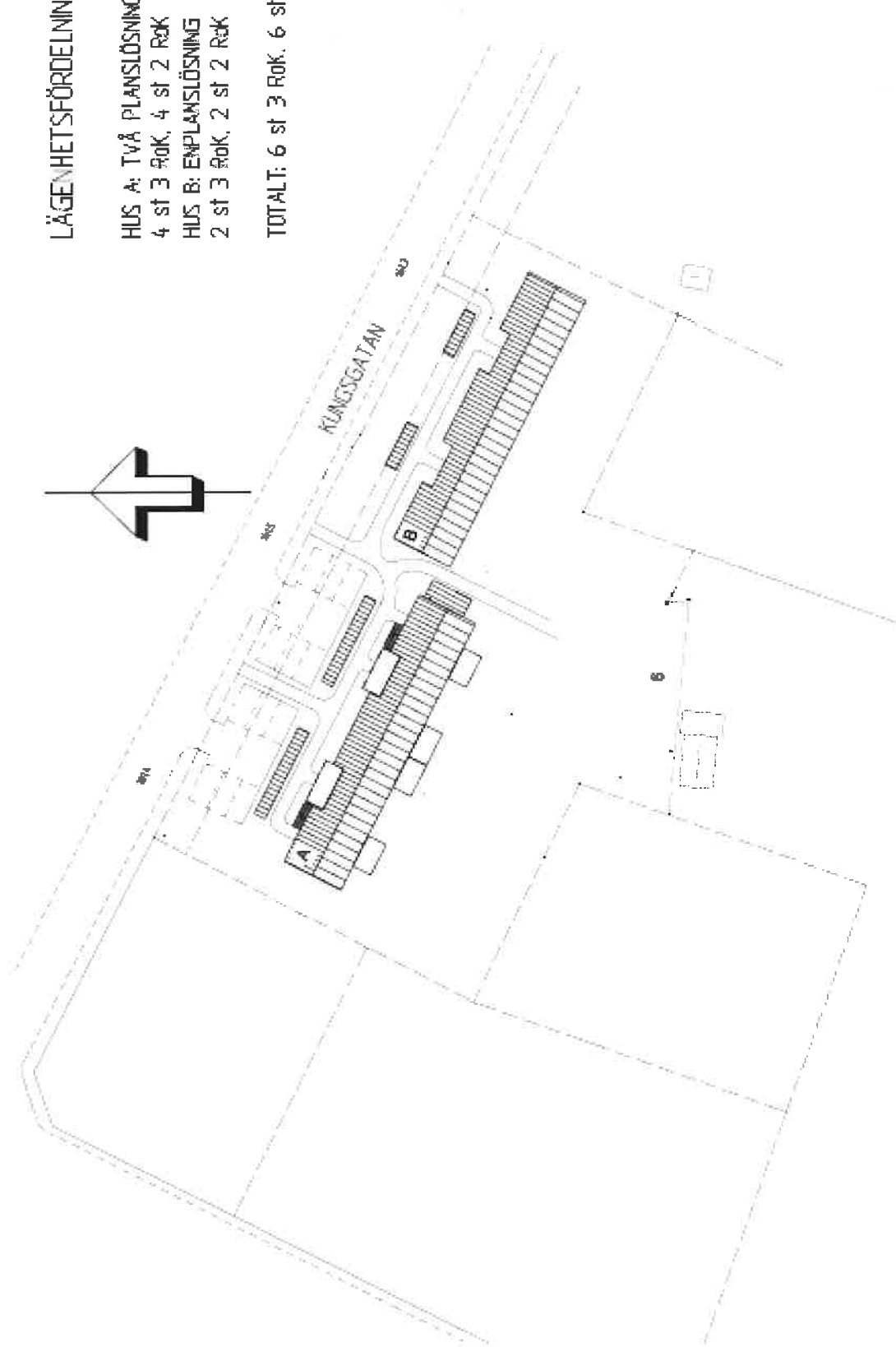


# LÄGENHETSFÖRDELNING

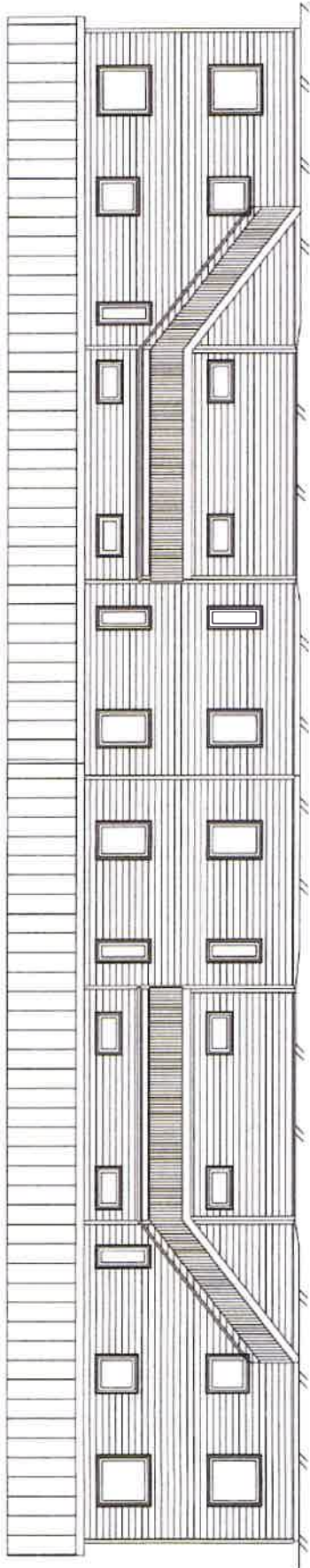
HUS A: TVÅ PLANLÖSNING  
4 st 3 ROK, 4 st 2 ROK

HUS B: ENPLANLÖSNING  
2 st 3 ROK, 2 st 2 ROK

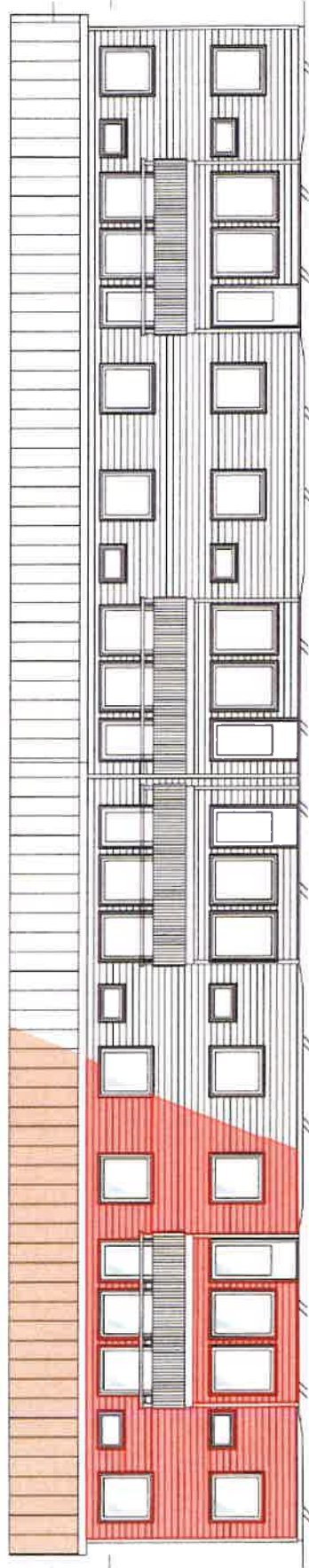
TOTALT: 6 st 3 ROK, 6 st 2 ROK





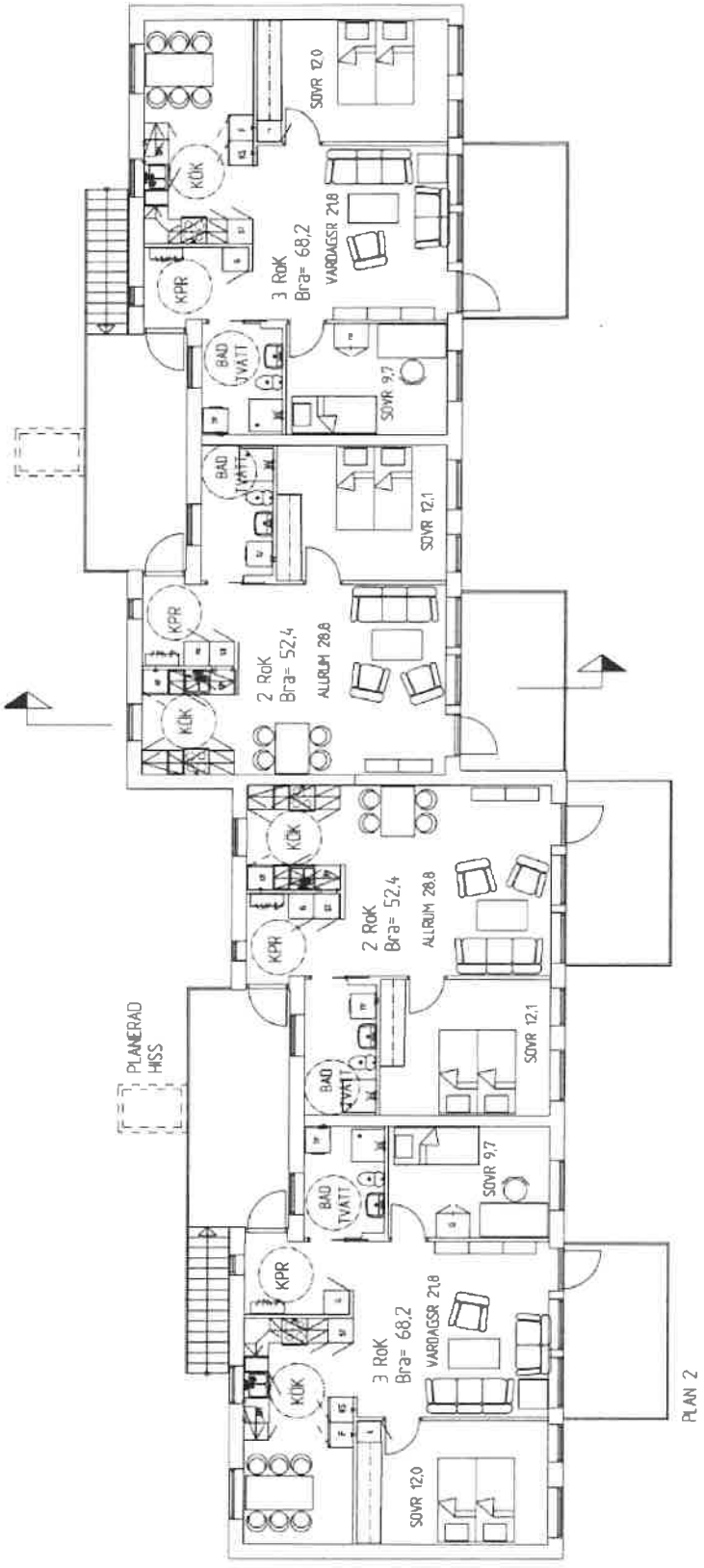


ENTRÉFASAD

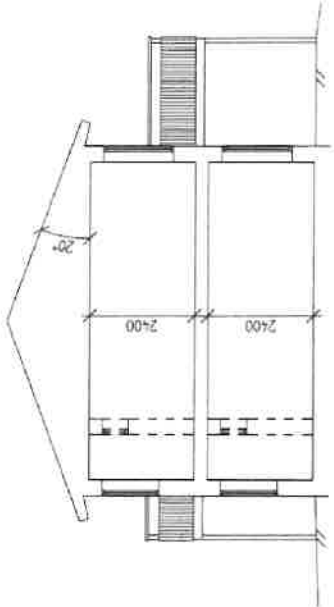


GÅRDSFASAD

HUS A

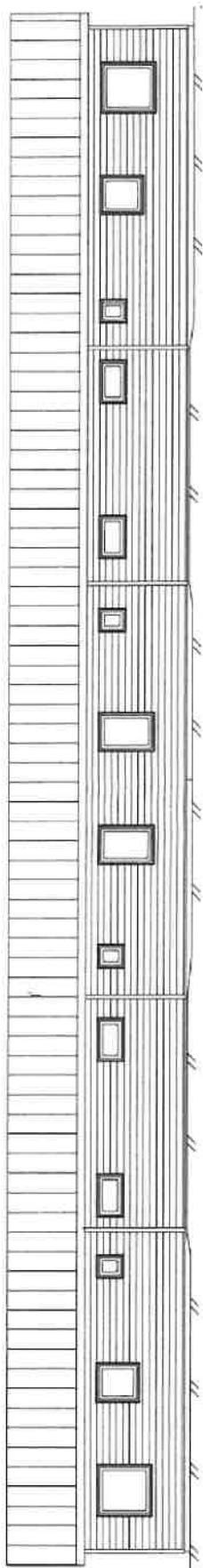


PLAN 2

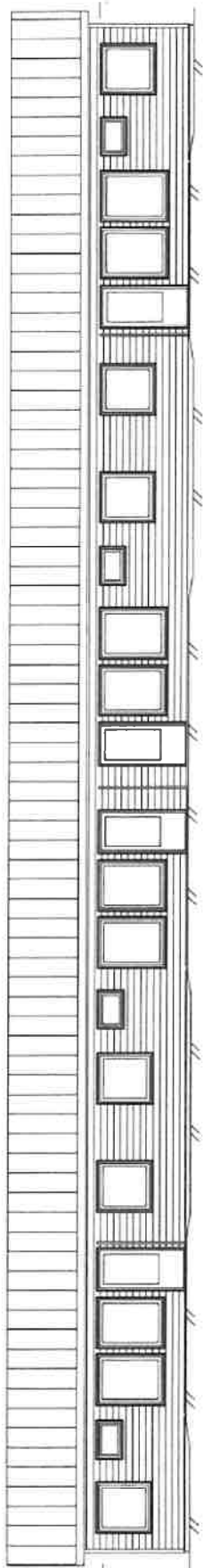


SEKTION

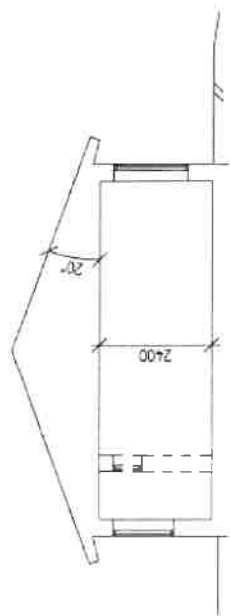
HUS A



ENTRÉFASAD

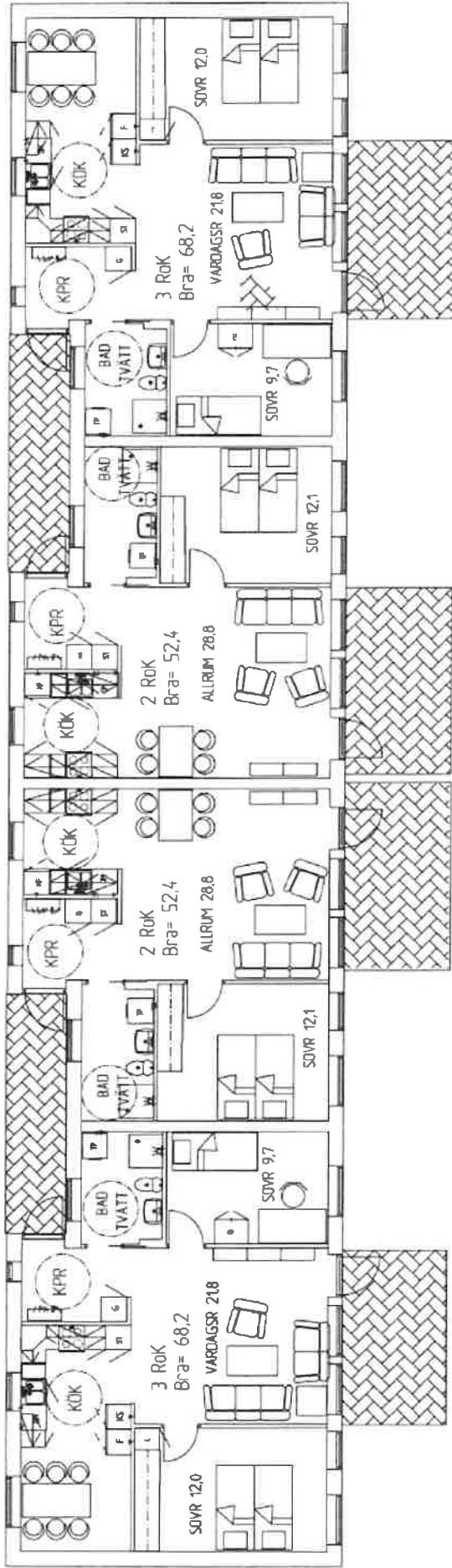


GÅRDSFASAD



SEKTION

# HUS B



PLAN 1

**HUS B**

<b>Enkel kalkyl BasBo 12 lgh 6st 2rok + 6st 2rok Vislanda</b>			BOA	724	12 000 kr/kvm nto
Pris enligt ramavtal	8 683 200	Enligt Ramavtal			
Mark	100 000	Beräknat			
Förråd,U-Central,Soprum Gångar P-Plats, utv elarb	986 000	Offererat av TE men avropas först efter ytterligare förhandlingar			
Anslutningsavgifter VA	190 000	Offererat			
Anslutningsavgifter El	60 600	Offererat			
Anslutningsavgifter Fjärrvärme	200 000	Beräknat			
Anslutningsavgifter fiber	25 000	Beräknat			
Projledning, KA	100 000	Beräknat			
Besiktning	30 000	Beräknat			
Tomtköp	232 000	Offererat			
Styr	0				
Switch och förrättningskostnader	55 000	Beräknat			
Oförutsett	100 000	Beräknat			<b>Investeringsbidrag</b>
<b>Totalt</b>	<b>10 761 800</b>				<b>2 172 840</b>
inkl moms	<b>13 452 250</b>				<b>11 279 410</b>
<b>Kr / kvm</b>	<b>18 591</b>				<b>15 588</b>
<b>Kr/kvm inkl investeringsbidrag</b>	<b>15 588</b>				
<b>Drift och underhåll enligt Repab</b>					
Administration	56	Medel			
Fastighetsavgift	0	avgiftsfritt i 15 år			
Försäkring	15	pg av trähus			
Fjärrvärme	65	inget lågenergihus			
Elanvändning gemensam	5	Ingen hiss i princip bara utebelysning och fjärrvärmecentral			
Vattenförbrukning	0	ingen gemensam tvättstuga			
Tillsyn och skötsel	108	mark 53, byggnad 30, installationer 25 (lgh aggregat),			
Felavhjälpande underhåll	20	skadegörelse, självrisker			
Sophämtning	15				
<b>Summa kr/kvm/år</b>	<b>284</b>	277 är lägsta, 331 är medel, 410 är mer			

KASSAFLÖDE, tkr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Avkastning på totalt kapital</b>											
Hyror	878	887	896	905	914	923	932	942	951	960	970
Utbet; drift, underhåll & renoveringar	-206	-210	-214	-218	-223	-227	-232	-236	-241	-246	-251
<b>Drifnetto</b>	<b>673</b>	<b>677</b>	<b>682</b>	<b>687</b>	<b>691</b>	<b>696</b>	<b>701</b>	<b>705</b>	<b>710</b>	<b>715</b>	<b>719</b>
Nuvärde drifnetto	632	597	565	534	505	477	451	426	403	381	
Restvärde										<b>11 991</b>	

Antaganden	
Yta, kvm	724
Nuvärde driftnetton	4 969
Nuvärde restvärde	6 388
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>11 357</b>
Grundinvestering	-11 286
Nuvärde, netto	71
Produktionskostnad, kr per kvm	15 588
Kalkylränta	6,5%
Hyra år 1, kr/kvm (1250 -3%vakans)	1 213
Direktavkastningskrav restvärde	6,0%
Drift & underhåll år 1, kr/kvm	284
Årlig hyreshöjning %	1,0%
Avskrivning/år	2,7%
Årlig driftkostnadsökning	2,0%
Läneränta	3,5%

RESUL TATPAVERKAN, tkr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hyror	878	887	896	905	914	923	932	942	951	960
Drift & underhåll	-206	-210	-214	-218	-223	-227	-232	-236	-241	-246
Avskrivningar	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305
Räntekostnader*	-395	-385	-375	-364	-353	-341	-329	-316	-302	-288
<b>Resultat</b>	<b>-27</b>	<b>-13</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>34</b>	<b>50</b>	<b>67</b>	<b>85</b>	<b>103</b>	<b>122</b>
Bokfört värde, UB	10 981	10 676	10 372	10 067	9 762	9 457	9 153	8 848	8 543	8 239
Skuld, UB*	11 008	10 716	10 409	10 087	9 749	9 394	9 022	8 632	8 224	7 798
<b>Eget kapital</b>	<b>-27</b>	<b>-40</b>	<b>-38</b>	<b>-20</b>	<b>13</b>	<b>64</b>	<b>131</b>	<b>216</b>	<b>319</b>	<b>441</b>

\*Antar att på marginalen finansieras all nyproduktion med lånat kapital.  
Kassaflöde antas användas till amortering allt ökar skulden.

= inmatningsfält

11 285 712

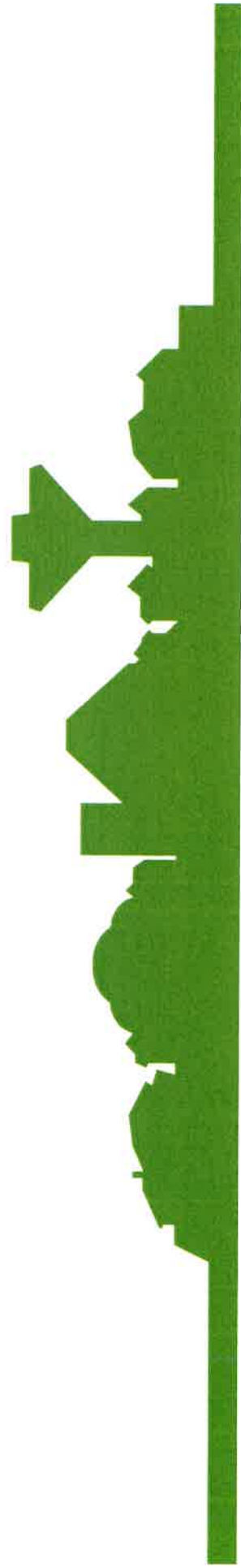
**Förhandlad hyra kr/kvm**  
1 250

1 213

Hyror	kvm	per år	per månad
2rok		52,50	65 625
3rok		68,20	85 250
			7 104



Magnus Fransson  
Vd  
AllboHus Fastighets AB



## Peter Thörnblad

---

**Från:** Magnus Fransson  
**Skickat:** den 3 april 2017 13:17  
**Till:** Mikael Johansson; Tommy Mases; stenbacken\_vi@hotmail.com; Edina Maslac; Tommy Everthsson; Inger Henriksson; Patrik Rosén; Peter Thörnblad; Kristina Petersson; 047271342@telia.com; Anders.Herwin@av.se; kemendorff@hotmail.com; Miriam Fransson; Lennart Bremark  
**Kopia:** Per Ribacke; Stefan Karlsson; Karl-Olov Rydå  
**Ämne:** Kallelse extra styrelsemöte Basbo

Hej Styrelseledamöter, fackliga ledamöter, ersättare, tjänstemän och övriga för kännedom.

På onsdag denna veckan, 5 april -17, kl 17:00 håller vi ett extra styrelsemöte för beslut om nyproduktion av 12st lägenheter i så kallade BasBoHus i Vislanda.

Jag har fått muntligt ok från Tommy M, Micke J, Mats N och Tommy E. Edina har jag ännu inte fått kontakt med per telefon men vi är beslutsfärdiga på tre ledamöter.

Jag tänker mig ett mycket kort möte där jag presenterar kalkylen och mötet avslutas med justering av det då upprättade protokollet.

Med vänlig hälsning

Magnus Fransson  
Vd  
AllboHus Fastighets AB  
Storgatan 15A  
342 30 Alvesta  
Direkttel: 0472-15050  
Mail: [magnus.fransson@allbohus.se](mailto:magnus.fransson@allbohus.se)  
Webb: [www.allbohus.se](http://www.allbohus.se)