


Plats och tid
Närvarande


AllboHus kontor, Storgatan 15 A. 2017-09-28 kl.13.15 – 14.45
ENLIGT BILAGA A

Underskrifter
Sekreterare



Magnus Fransson

Ordförande



Tommy Mases

Justerande



Mats Nilsson

Paragrafer

§§ 73 - 88

§ 73 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

§ 74 Val av justeringsman.

Till justeringsman väljs Mats Nilsson

§ 75 Val av ersättare för frånvarande ordinarie ledamot

Erik Olofsson går in som ersättare för ordinarie styrelseledamot Mikael Johansson.

§ 76 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 77 Föregående protokoll

Föregående protokoll läggs med godkännande till handlingarna.

§ 78 Ekonomisk rapport.

Miriam Sjödén Fransson som för dagen ersätter Ekonomichefen redovisar ekonomisk rapport enligt bilaga 1.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 79 Finansrapport

Miriam Sjödén Fransson som för dagen ersätter Ekonomichefen redovisar finansrapport enligt bilaga 2.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna,

§ 80 Vakansläget

VD rapporterar att vakansgraden är fortsatt mycket låg vad gäller bostäder. Beträffande kommersiella lokaler finns någon enstaka vakans som bolaget arbetar med.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 81 Projektrapport

- Fastighetschefen lämnade en rapport om pågående projekt i bilaga 3. Följande projekt slutredovisades, 16161Mohedaskolan Kök och Matsal.
- Fastighetschefen presenterar Lars Andersson, anställd sedan strax innan sommaren som Byggprojektledare med inriktning förvaltning. Lars kommer senast från en arbetsledarroll på installationsföretaget Assemblin i Växjö.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna slutredovisningarna och lämnad projektrapport. Styrelsen hälsar också Lars välkommen till AllboHus

§ 82 Revidering av nu gällande Kvalitetspolicy

VD redogör för att man från verksamheten inte ser något behov av att förändra nu gällande Kvalitetspolicy men att det ingår i rutinerna att årligen, enligt fastställd revisionsplan revidera samtliga policydokument.

Styrelsen beslutar:

- att utan förändringar fastställa nu gällande Kvalitetspolicy fram till nästa revisionsdatum som är om 12 månader.
- Under mötet fördes en dialog kring om det generellt i bolagets policydokument används, skall, eller ska. VD fick i uppdrag att snarast gå igenom samtliga policydokument och vid behov, efter styrelsens så beslutar revidera så att vi konsekvent använder antingen, skall eller ska.
-

§ 83 Kv. Mården i Alvesta

VD redogör för att den intressent som tidigare sagt sig intresserad av att köpa fastigheten Mården 10 har meddelat kommunen att de i nuläget inte är

intresserade. VD redogör för skälen och beskriver tre olika alternativ vilka styrelsen har att besluta.

1. AllboHus vidtar i egen regi de saneringsåtgärder som krävs för att möjliggöra bostadsbyggnation på den aktuella tomten och därefter säljer den sanerade fastigheten till högstbjudande, via mäklare. VD informerar om att detta alternativ innebär en ekonomisk risk eftersom saneringskostnaden, som vid beslutet är oklar, skall läggas till det bokförda värdet. Skulle försäljningspriset understiga det nya bokförda värdet innebär mellanskillnaden en förlust för AllboHus.
2. Det andra alternativet är att sälja tomten som den är via mäklare. Köparen får värdera och stå risken.
3. Det tredje alternativet är ett förslag som kommunen via Stefan Karlsson framfört, vilket går ut på att AllboHus säljer tomten till Kommunen för 1kr. Kommunen genomför erforderlig sanering och säljer därefter tomten. I detta alternativ tar kommunen risken med själva saneringen medan Allbohus gör en förlust på hela det nuvarande bokförda värdet.

Styrelsen beslutar:

- Att ge VD i uppdrag att i enlighet med alternativ 1, så snart det är praktisk möjligt påbörja sanering i egen regi samt kontraktera mäklare för uppdraget att sälja tomten.

§ 84 Studiebesök i samband med höstens styrelsemöte

Styrelsen beslutar:

- Att ge VD i uppdrag att planera för studiebesök i Moheda vid något av höstens styrelsemöten och att vid nästa styrelsemöte presentera förslag på mål för studiebesöken samt förslag på datum.

§ 85 NKI verksamhetsfastigheter.

- VD redogör för den NKI undersökning som genomfördes under våren bland representanter för våra kommunala hyresgäster.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna VD redogörelse samt de slutsatser som redovisades.

§ 86 Migrationsverket.

- VD redogör för att Alvesta Kommun genom FSP under tisdagen och onsdagen denna vecka har genomfört planerad tillsyn av inomhusmiljön i de lägenheter Migrationsverket hyr på Rönnedal och i Torpsbruk. Samt att man nu avvaktar kommande tillsynsrapport.
- Vidare beskriver VD att man fortfarande väntar på återkoppling från Hyresnämnden angående det hänskjutande Allbohus gjort avseende Migrationsverkets bestridande av vår uppsägning.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna rapporten.

§ 87 VD rapporterar från verksamheten

- **Försäljning av Rådmannen**
Vi avvaktar fortfarande fastighetsreglering från Lantmäteriet. Affären kan slutföras först efter att lantmäteriförrättningen är avslutad och har vunnit laga kraft. Detta bedöms kunna ske under första halvan av 2018.
- **Rekryteringar**
Vi rekryterar just nu Kundchef, Kvalité och Miljösamordnare samt Kundenservicemedarbetare. VD beskriver att processerna så långt gått över förväntan och att vi haft mycket kvalificerade sökande till samtliga tre utannonserade tjänster. Förhoppningsvis har vi slutfört samtliga tre rekryteringar till nästa styrelsemöte. Brand och Säkerhetstekniker, Carl-Johan Joelsson som började hos oss den 4/9 slutade på egen begäran efter endast knappt två veckor.
- **NKI Verksamhetsfastigheter**
Resultatet av kundenkäten har skickats ut till samtliga styrelseledamöter och ersättare för genomläsning. Frågor, synpunkter och reflektioner tas upp under särskild punkt på nästa styrelsemöte.
- **Familjecentral i Alvesta**
Beslut inväntas fortfarande från Region Kronoberg samt berörda nämnder inom Alvesta kommun.
- **BAS Bohus i Vislanda**
Byggnationen fortlöper enligt plan och inflyttning beräknas till våren 2018.

- **Övriga byggplaner**
Byggnation av BAS Bohus enligt tidigare inriktningsbeslut daterat 27/4 2017 § 41, Bygglovsunderlag är under framtagande samtidigt som vi ser över vilka möjligheter/begränsningar nu gällande detaljplaner medför. AllboHus har även börjat titta på möjligheten att genomföra en parallell ramupphandling med inriktning mot bostäder lämpliga för mellanboenden. Bolaget kommer också titta noggrannare på de av SKL genomförda ramupphandlingar av bostäder för att se om något av dessa koncept eventuellt skulle kunna nyttjas för mellanboenden. Vi avvaktar fortfarande pågående planprocess gällande Spåningslandaområdet.
- **Byggnation av mellanboenden**
VD redogör för att AllboHus har påbörjat förstudie kring möjligheterna att bygga så kallade mellanboende lägenheter i anslutning till våra särskilda boenden i Vislanda, Moheda och Högåsen. VD kommer i nästa vecka ha ett första möte med Mats Hoppe för att inleda dialog med verksamheten kring deras önskemål, behov och ekonomi.
- **Hyresrabatt verksamhetsfastigheter**
En dialog pågår med kommunen och AllboHus har begärt en skriftlig instruktion där det noga anges hur denna rabatt skall hanteras. Detta för att undvika eventuella diskussioner kring att förfarandet skulle kunna ses som en värdeöverföring.
- **Översyn av övriga kommunala hyresavtal**
VD rapporterar att man från kommunens sida uttryckt ett krav på att alla hyresavtal mellan AllboHus och Kommunen skall omfattas av samma villkor. VD menar att konsekvenserna av en förändring i linje med vad han beskrivit måste kartläggas och att ett beslut av detta slag måste bli en fråga för bolagets styrelse.
- **AllboHus firar 70 år 2018.**
Vid nästa styrelsemöte presenteras ett budgetförslag för jubileet.

§ 88 Avslutning

Ordförande avslutar mötet och tackar för visat intresse.

PROTOKOLLSBILAGA

Vid sammanträde 2017-09-28

Klockan 13.15—14.45

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	-		-					
Anders Johnsson	-		-					
Ulf Larsson	-		-					
Arbetstagarrep.								
Inger Henriksson	-			-				
Patrik Rosén	-			-				
Suppleanter								
Miriam Sjödén	x			x				
Lennart Bremark	-			-				
Övriga deltagare								
Magnus Fransson	x			x				
Peter Thörnblad	-			-				
Margareta Nilsson	x § 81			x				
Kristina Petersson	-			-				
Lars Andersson	X § 81			x				

Bilag 1



Ekonomi

Styrelsemöte 2017-09-28



Handwritten signature and initials in blue ink.

Prognos helårsresultat 2017

Ägardirektiv	4,0 mkr
Budget	5,0 mkr
Prognos 1	5,8 mkr
Prognos 2	7,1 mkr (+ 1,3)
Varav Bostäder	7,1 mkr
Varav Verksamhetslokaler	0 mkr

Handwritten signature

Resultat P2 2017

Bostäder

Förändringar i P2 jämfört med föregående prognos P1

• Hyresintäkter bostäder (inkl outhyrt)	+ 0,1
• Hyresintäkter lokaler (inkl outhyrt, hyresnedsättn)	+ 0,4
• Övriga intäkter	+ 0,3
• Uppvärmning, el, va, sopor	+ 0,7
• Personalkostnader fält	+ 1,5
• Personalkostnader tjm	- 0,2
• Administration (främst marknadskostnader)	+ 0,3
• Övriga driftkostnader (försäkringsskador 500 tkr)	+ 1,0
• Räntor	+ 0,2
• Avskrivningar (byggnader 300 tkr, invent. 400 tkr)	+ 0,7
• Försäljning fastighet Alvesta 14:3	+ 0,4
• Ökat underhållet	- 3,3

Resultatförändring bostäder P2

+ 2,1 mkr

Resultat P2 2017

Verksamhetslokaler

Förändringar i P2 jämfört med föregående prognos P1

- Hyresintäkter + 0,4
- **Extra hyresjustering beräknad 2017 - 1,4**
- Uppvärmning, el, va, sopor + 0,4
- **Övriga driftkostnader (försäkringsskador) - 0,2**
- Lägre räntor + 0,1
- **Avskrivningar (storköksmaskiner) - 0,1**

Resultatförändring verksamhetslokaler P2 - 0,8 mkr

Resultaträkning, mkr

	P2 2017	P1 2017
Hysesintäkter	218	218
Övriga rörelseintäkter	<u>17</u>	<u>16</u>
Summa rörelseintäkter	235	234
Underhåll	-29	-25
Driftkostnader	-86	-88
Personalkostnader	-51	-52
Avskrivningar	-42	-43
Utrangering komponenter	<u>-1</u>	<u>-1</u>
Summa rörelsekostnader	-209	-209
Rörelseresultat	26	25
Finansiella intäkter o kostnader	-19	-19
Resultat efter finansiella poster	7	6
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
<i>Skatt</i>		
Årets resultat	7	6

<u>P2 per verksamhetsgren, mkr</u>	Bostäder	Verks.lok	Total
Hysesintäkter bostäder, garage/p-plats	112	0	112
Hysesintäkter lokaler	55	60	115
Hysesreduktion 2017	0	-9	-9
Övriga rörelseintäkter	17	0	17
Summa rörelseintäkter	184	51	235
Underhåll	-21	-8	-29
Driftkostnader	-67	-19	-86
Personalkostnader	-51	-0	-51
Avskrivningar	-30	-12	-42
Utrangering komponenter	-1	-0	-1
Summa rörelsekostnader	-170	-39	-209
Rörelseresultat	14	12	26
Finansiella intäkter o kostnader	-16	-3	-19
Resultat efter finansiella poster	-2	9	7
Interndebiteringar	9	-9	0
Årets resultat	7	0	7



Resultaträkning, mkr

	Utfall 1/1 – 31/8 2017	Utfall 1/1 – 31/8 2016
Hysesintäkter	146	145
Övriga rörelseintäkter	12	14
Summa rörelseintäkter	158	159
Underhåll	-9	-17
Driftkostnader	-49	-49
Personalkostnader	-33	-33
Avskrivningar	-28	-26
Utrangering komponenter	-0	-0
Summa rörelsekostnader	-119	-125
Rörelseresultat	39	34
Finansiella intäkter o kostnader	-12	-15
Försäljning aktier dotterbolag	0	6
Resultat efter finansiella poster	27	25
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
<i>Skatt</i>		
Årets resultat	27	25



Bilag 2



Styrelsemöte 2017-09-28



[Handwritten signature]

Låneomsättningar

✓ Senast genomförd omsättning

Förfall 25/9 2017:

30 mkr Fast lån 4 år (3 år). Ny ränta 0,71 % (1,19 %)

○ Kvarstående 2017

24/10 59 mkr Rörligt lån med befintlig marginal 0,28%



Bilag 3

Projektredevisning vid styrelsemöte 2017-09-28

Projnr	Beskrivning	Upparbetad kostnad 2017-09-26 Belopp i tkr	Budget kalkyl	Budget Reviderad	Datum revidering	Kommentar	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse
Bostäder / lokaler								
16001	Samlingspunkt Rönnedahl	3 768	3 000			Projektsammanställning pågår	2017-07-01	
17001	BasBo Vislanda	60	13 452			Pågående	2017-11-30	
17213	Renovering Björklövet	4 683	10 000			Underhållsprojekt. Pågående	2017-11-01	
		8 511	26 452					
Verksamhetslokaler								
14161	Mohedaskolan om och tillbyggnad	1 652	71 000			Projektering pågår av etapp 1	2018-07-31	
16161	Mohedaskolan kök och matsal	9 392	9 300			Projekt besiktigat och överlämnat till verksamheten.	2017-07-31	2017-09-28
17512	Haga ventilation mm	2 463	2 650			Underhållsprojekt. Pågående	2017-12-01	
17518	Vislanda ventilation	444	600			Underhållsprojekt. Pågående	2017-09-31	
		13 951	83 550					