

Plats och tid AllboHus kontor, Storgatan 15 A, Alvesta
2017-10-26
Kl.13.15 – 14.30

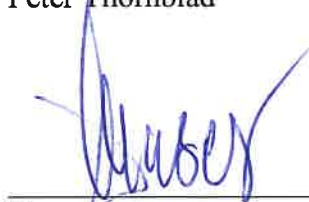
Närvarande Enligt Bilaga A

Underskrifter
Sekreterare



Peter Thörnblad

Ordförande



Tommy Mases

Justerande



Mikael Johansson

Paragrafer §§ 89 - 102

§ 89 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

§ 90 Val av justeringsman

Till justeringsman valdes Mikael Johansson.

§ 91 Val av ersättare för frånvarande ordinarie ledamot

Anders Herwin går in som ersättare för ordinarie styrelseledamot Edina Maslac.

§ 92 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 93 Föregående protokoll

Föregående protokoll läggs med godkännande till handlingarna.

§ 94 Ekonomisk rapport

Ekonomichef redovisar ekonomisk rapport enligt bilaga 1.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 95 Finansrapport

Ekonomichef redovisar finansrapport enligt bilaga 2.

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 96 Vakansläget

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

Styrelsen beslutar:

- att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 97 Projektrapport

Ingen projektrapport föredrogs.
En uppdaterad rapport bifogas protokollet enligt bilaga 3.

§ 98 Utredningsalternativ gällande kv Rönnelund 1

VD redogör för aktuell status gällande de pågående diskussionerna med Migrationsverket om de 85 lägenheter som verket skall avveckla under 2018 i kv Rönnelund 1 och hur detta skall ske. Det gäller bl a hur och i vilken takt lägenheterna skall avvecklas samt hur en ekonomisk uppgörelse kan se ut gällande onormalt slitage. Diskussionerna är positiva.

VD redovisar vidare tre utredningsalternativ för kv Rönnelund 1 enligt bilaga 4:

- | | |
|---------------|--|
| Alternativ 1: | Renovera och hyra ut i enlighet med fastställd uthyrningspolicy. |
| Alternativ 2: | Riva aktuella byggnader. |
| Alternativ 3: | Renovera och ombilda till Bostadsrättsförening. |

Styrelsen beslutar:

- att ge VD i uppdrag att fortsätta utreda alternativ 1, renovering samt alternativ 3, ombildning till BRF.
- att inte fortsätta utreda alternativ 2, rivning.

§ 99 Firmateckning

Ekonomichef redogör för hur den aktuella firmateckningen ser ut i dag och att detta skall beslutas formellt av styrelsen.

Styrelsen beslutar att firman skall tecknas enligt följande:

- Firman tecknas av styrelsen.
- Firman tecknas två i förening av:
Magnus Fransson
Tommy Mases
Mikael Johansson
- Firman tecknas två i förening av (i förekommande fall då vVD ersätter VD):
Peter Thörnblad
Tommy Mases
Mikael Johansson
- Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

§ 100 Studiebesök i samband med styrelsemöte 30/11 2017

VD föreslår att styrelsens studiebesök 30/11 2017 förläggs till Moheda och återkommer med detaljerat schema i separat kallelse.

§ 101 VD rapporterar från verksamheten

- **Försäljning av kv Rådmannen**
Vi avvaktar 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.
- **BasBo-hus**
Byggnationen i Vislanda flyter på som planerat, beräknad inflyttning våren /försommaren 2018. Fastighetsavdelningen beräknar att kunna lämna in bygglovshandlingarna för nästa BasBo projekt, Västra Rönnedal, under november månad. VD visade ett förslag på hur det nya kvarteret skulle kunna se ut, finslipning på förslaget pågår men VD räknar med att kunna visa ett slutgiltigt förslag vid nästa styrelsemöte. Vidare förklarar VD att man parallellt tittar på både Moheda och Grimslöv, och då med perspektivet att försöka hitta fler än en tänkbar

tomt. Detta för att ha en beredskap och plan B utifall de i första läget tänkta tomterna skulle visa sig svårbyggda.

- **Trygghetsboende**

VD redogör för att man nu träffat Mats Hoppe och att han beskrivit deras behov och önskemål om så kallade trygghetsbostäder i anslutning till befintliga särskilda boenden i Alvesta, Moheda och Vislanda. Dialogen fortsätter men som det verkar så ger de tomter AllboHus identifierat möjlighet att bygga fler bostäder än den volym Mats Hoppe hittills indikerat. VD förklarade att vi i nuläget ändå fortsätter planering utifrån att bebygga de aktuella tomterna med maximalt antal bostäder vilket styrelsen samtyckte till.

- **Rekryteringar**

VD berättade att bolaget nu skrivit anställningsavtal med en ny Kundchef, en Kvalité & Miljösamordnare samt en ny Kundtjänstmedarbetare. VD beskrev processen som mycket positiv med flera mycket kvalificerande sökande till samtliga tre tjänster. Vidare presentation av framförallt Kundchefen sker då denne påbörjat sin anställning.

- **Konsekvensanalys Verksamhetsfastigheter**

VD förklarade att konsulten som anlits för att genomföra konsekvensanalysen börjar bli klar och att VD och Ekonomichef får en första genomgång av materialet redan på fredag eftermiddag den 27/10. Genomgång för styrelsens beräkningar kunna ske vid styrelsemötet i november.

- **AllboHus 70 år 2018**

Den nya Kundchefen kommer bli den som leder arbetet med att uppmärksamma jubileet.

§ 102 Avslutning

Ordförande avslutar mötet.

Närvarolista

Styrelsemöte i AllboHus Fastighets AB, 556519-5236

Bilaga A

Tid: 2017-10-26

Plats: AllboHus kontor, Storgatan 15, Alvesta

STYRELSE	
Ledamöter	
Tommy Mases, ordförande	X
Mikael Johansson, vice ordförande	X
Tommy Evertsson	X
Edina Maslac	
Mats Nilsson	X
Suppleanter	
Erik Olofsson	
Anders Herwin	X
Anders Johnsson	
Ulf Larsson	
Kent Mandorff	
TJÄNSTEMÄN	
Magnus Fransson	X
Peter Thörnblad	X
Kristina Petersson	
PERSONALREPRESENTANTER	
Inger Henriksson (Vision) - ordinarie	X
Miriam Sjödén Fransson (Vision) - ersättare	
Patrik Rosén (Kommunal) – ordinarie	
Lennart Bremark (Kommunal) - ersättare	X

Ekonomi



Styrelsemöte 2017-10-26

Bilaga 1

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. M.' or similar, located at the bottom right of the page.



Prognos helårsresultat 2017

Ägardirektiv	4,0 mkr
Budget / mål	5,0 mkr
Prognos 2 (augusti delårsbokslut)	7,1 mkr
Prognos 3 (oktober)	8,3 mkr (+ 1,2)
Varav Bostäder	8,3 mkr
Varav Verksamhetslokaler	0 mkr



Resultatprognos P3 2017

Bostäder

Förändringar i P3 jämfört med föregående prognos P2

- Avskrivning fastigheter
Förändring efter uppdatering av anläggningsreskontran + 1,0
- Räntekostnader
- Nyupplåning för BasBo Vislanda görs först kv 1 2018
- Lägre marginal än beräknat vid omsättning av lån + 0,2

Resultatförändring bostäder P3 + 1,2 mkr



Resultatprognos P3 2017

Verksamhetslokaler

Förändringar i P3 jämfört med föregående prognos P2

- Avskrivning fastigheter
Förändring efter uppdatering av anläggningsreskontran + 0,4
- Räntekostnader
- Nyupplåning för Mohedaskolan påbörjas först kv 1 2018
- Lägre marginal än beräknat vid omsättning av lån + 0,3
- Reparationer + 0,1

Resultatförändring verksamhetslokaler P3 + 0,8 mkr

- **”Hyresreglering” för att erhålla resultat +/- 0,8 mkr**
Ack hyresjustering under 2017:
- 7,3 mkr enl i Budget 2017
- 1,5 mkr enl prognos 2 augusti
- 0,8 mkr enl prognos 3 oktober
Totalt 9,6 mkr



Budget 2018

- Arbetet pågår. Samtliga avdelningars interna underlag **klara 9 november.**
- Totalbudget beslutas preliminärt vid **styrelsemötet 21 december.**
- Viktiga punkter att beakta:
 1. Räntekostnaden under 2018 kommer att öka, dels på grund av stigande marknadsräntor (*Stibor 3 månadsräntan beräknas stiga från -0,5% till 0% i slutet av 2018*), dels en förtdsstartad ränteswap som startar i juni 2018 (årsbasis + 3 mkr i ränta) samt nyupplåning för nyproduktion av bl a Mohedaskolan och BasBo hus.
 2. Hanteringen av Migrationsverkets lägenheter på Rönnedal. Renovering etc?
 3. Minskad hyresintäkt / vakansgrad för Migrationsverkets lägenheter.
Utflyttningstakt?
- **Resultatmål 2018 : 5 mkr** *Ägardirektiv 4 mkr*



Finans



Styrelsemöte 2017-10-26

[Handwritten signature]

Bilaga 2



Låneomsättningar

✓ Senast genomförd omsättning

Förfall 24/10 2017

59 mkr *Rörligt lån med befintlig marginal 0,28%*

Nytt rörligt lån på 4 år

Ny marginal 0,35 %

Inga kvarstående omsättningar 2017



Projektredovisning vid styrelsemöte 2017-10-26									
Projnr	Beskrivning	Upparbetad kostnad 2017-10-25 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	699	13 452			Pågående	2017-11-30		
17108	Panncentralen ombyggnad	20	1 000			Pågående	2018-01-31		
17213	Renovering Björklövet	5 247	10 000			Underhållsprojekt. Pågående	2017-11-01		
		9 734	27 452						
Verksamhetslokaler									
14161	Mohedaskolan om och tillbyggnad	12 144	71 000	92 400	2017-10-26	Projektering pågår av etapp 1. Lågstadiebyggnad och bibliotek byggs parallellt. Revidering budget enligt beställning daterad 2017-08-18. KF beslut § 54 Dnr 2017/214.291. Beräknat slutdatum är reviderat.	2020-04-01		
17512	Haga ventilation mm	2 521	2 650			Underhållsprojekt. Pågående	2017-12-01		
17518	Vislanda ventilation	444	600			Underhållsprojekt. Sammanställning pågår.	2017-09-31		
		15 109	74 250						



Rönnelund 1 efter Migrationsverket.



ENSK MILJÖBAS

Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

Bakgrund

Allbohus Fastighets AB sade den 18 april 2017 upp hyresavtalen avseende 85 lägenheter på Rönnedal som Migrationsverket hyr till upphörande per den 31 juli 2017.

Efter att Migrationsverket initialt bestridit uppsägningen har nu parterna träffat överenskommelse om att Migrationsverket succesivt kommer att tömma de aktuella lägenheterna och återlämna samtliga lägenheter senast den 31 december 2018.

Med anledning av detta har AllboHus VD fått (bolagets styrelses?) i uppdrag att utreda och redovisa tre olika handlingsalternativ för de aktuella bostadshusen inom Rönnelund 1.

De tre alternativen är enligt följande:

Alternativ 1, Renovera och hyra ut i enlighet med bolagets fastställa uthyrningspolicy.

Alternativ 2, Riva de aktuella byggnaderna, vad som eventuellt skall göras på den aktuella ytan efter rivning ingår inte i uppdraget.

Alternativ 3, Alternativa upplåtelseformer, bilda en Bostadsrättsförening, BRF.



Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

Alternativ 1, Renovera och hyra ut.



Fastigheten Rönnelund 1 omfattar totalt 81 st bostadslägenheter med en total yta på 5 282kvm. De aktuella husen är i behov av en totalrenovering omfattande i princip allt utom husets stomme.

Enligt AllboHus egna erfarenheter och enligt SABO:s skrift "Hem för miljoner" från oktober 2017 så ligger en indikativ renoveringskostnad i intervallet 14 000 – 16 000kr/kvm inkl installation av hiss.

Ingående bokfört värde uppgår till ca 5 000 000kr

Nytt bokfört värde efter genomförd renovering kan beräknas till någonstans i intervallet 80 – 90Mkr, eller 15 000 – 17 000kr/kvm BOA.

Sätter vi dessa siffror i en hyresberäkningskalkyl med samma förutsättningar som vi normalt räknar med vid såväl renoveringar som nyproduktion genererar detta hyresintervall enligt tabellen nedan.

1 rok 47,7kvm	4400 - 4800kr/mån
2 rok 64,2kvm	5900 - 6400kr/mån
3 rok 72,9kvm	6700 - 7300kr/mån

SP 13

Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

Alternativ 2, Riva.



Fastigheten Rönnelund 1 omfattar totalt 81 st bostadsägenheter med en total yta på 5 282kvm. De aktuella husen är i behov av en totalrenovering omfattande i princip allt utom husets stomme.

Enligt AllboHus egna utredningar och enligt SABO:s skrift "Hem för miljoner" från oktober 2017 så ligger en indikativ rivningskostnad på ca 1 100kr/kvm vilket i vårt fall skulle generera en rivningskostnad på ca 6 000 000kr.

Ingående bokfört värde uppgår till ca 5 000 000kr

Ett beslut om rivning innebär således ett nedskrivningskrav på ca 11 000 000kr. Till detta kommer kostnad för iordningställande av marken för annan användning.



Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

Alternativ 3, Renovera och ombilda/sälja.



Fastigheten Rönnelund 1 omfattar totalt 81 st bostadslägenheter med en total yta på 5 282kvm. De aktuella husen är i behov av en totalrenovering omfattande i princip allt utom husets stomme.

Enligt AllboHus uppfattning så finns inom området Rönnedal många som skulle vilja göra bostadskarriär utan att behöva lämna stadsdelen. Många av de boende inom området trivs väldigt väl och känner trygghet med såväl plats som med grannar.

Dom som kan och vill göra bostadskarriär inom västra Alvesta är förutom något enstaka BRF alternativt helt hänvisade till villamarknaden. Att gå från att ha bott i en relativt billig hyresrätt till att köpa en egen villa är för de flesta ett väldigt lång steg.

Att efter renovering av de tre aktuella husen sälja desamma till en nybildad bostadsrättsförening som därefter marknadsför och säljer lägenheterna som bostadsrätter kan vara en intressant alternativt att utreda vidare. Inte minst utifrån att detta skulle tillföra en alternativt upplåtelseform i detta område som idag består av 100% hyresrätter omgivna av villakvarter samt en HSB-förening på Gitarrvägen.

Tillvägagångssättet kan kortfattat beskrivas enligt nedan.

- Allbohus genomför renovering av byggnaderna i sin helhet och även den byggnadsnära utemiljön ses över.
- Parallellt så ansöks om avstyckning hos lantmäteriet, alternativt så utgör hela nuvarande Rönnelund 1 den blivande bostadsrättsföreningen.
- En bostadsrättsförening bildas med en interimsstyrelse som upprättar en ekonomisk plan för föreningen.
- När Interimsstyrelsen är överens med AllboHus om samtliga villkor samt har klart med finansieringen så köper bostadsrättsföreningen den nu avstyckade fastigheten.
- Nu är det formellt den nybildade bostadsrättsföreningen som sköter marknadsföring och försäljning av de aktuella bostadsrätterna samtidigt som man svarar för såväl teknisk som ekonomisk förvaltning.



Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

Alternativ 3, Renovera och ombilda/sälja.



Framgångsfaktorer för att alternativet med en BRF skall vara realistiskt.

- Totalkapital i bostadsrättsföreningen får inte bli högre än att "insatsen" för en lägenhet i föreningen känns rimlig samtidigt som månadskostnaden också kan hålla på en skälig nivå.
- När den presumtiva bostadsrättsköparen räknar på sin insats och månadsavgiften till föreningen får totalkostnaden inte vara avsevärt högre än vad hyreskostnaden för en likvärdig hyreslägenhet skulle vara. Helst ska insatsen med ett marknadsmässigt avkastningskrav plus månadskostnaden landa på en nivå som inte överskrider en motsvarande nyrenoverad lägenhet i motsvarande läge.
- Förutom tryggheten i att äga sitt boende måste det finnas en känsla av att samtidigt på sikt kunna göra en bra affär, i vart fall med liten risk att förlora delar av sin insats.
- Husen måste efter renovering ha fått den ansiktslyftning som krävs för att dom inte längre skall förknippas med med det anläggningsboende som bedrivits i dessa hus de senaste nästan 30 åren.
- Det pris som AllboHus säljer fastigheten till Bostadsrättsföreningen måste dels kunna försvaras utifrån ett marknadsvärdesperspektiv samtidigt som det inte kan understiga det bokförda värdet efter genomförda renoveringar.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]