



Sammanträdesprotokoll

Extra Styrelsemöte

Sammanträdesdatum

2018-05-02

Plats och tid

AllboHus kontor 2018-05-02 klockan 16.30 – 16.50

Närvarande

Enligt bilaga A

Underskrifter

Sekreterare

Kristina Petersson

Ordförande

Tommy Mases

Justerande

Edina Maslac

Paragrafer

§§ 36--41

§ 36 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

§ 37 Val av justeringsman.

Till justeringsman väljs Edina Maslac.

§ 38 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 39 Nyproduktion av 24 lägenheter "BasBo" i Alvesta.

VD redovisar planerna för byggnation av 24 lägenheter på fastigheten Tryffeln 2, Taggvägen i Alvesta. 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 bl a kopplat till energianvändning.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna avrop från av Alvesta kommun ramupphandlat avtal med Sölvegårds Entreprenad AB, för produktion av 24 lägenheter "BasBo" i Alvesta.

Entreprenadanbud 17 251 200 kr exklusive mervärdeskatt.

Övriga projektkostnader 5 470 400 kr exklusive mervärdeskatt.

Beräknad total projektkostnad 22 721 600 kr exklusive mervärdeskatt.

Beräknad total projektkostnad 28 402 000 kr inklusive mervärdeskatt.

Beräknad total projektkostnad 24 074 050 kr inklusive mervärdeskatt samt inklusive statligt bidrag (kalkyl).

- att förklara beslutet i denna paragraf för omedelbart justerat.



Sammanträdesprotokoll

Extra Styrelsemöte

Sammanträdesdatum

2018-05-02

§ 40 Rapport från upphandling av rekryteringsföretag för VD rekrytering.

VD informerar att upphandling av rekryteringsföretag för rekrytering av ny VD till AllboHus Fastighets AB är genomförd och samtliga fyra företag som bjöds in skickade in anbud. Efter utvärdering har vi tagit beslut om att anta Högström & Co och beslut om tilldelning har skickats ut till samtliga. Då inget av de andra företagen har hört av sig avser vi att teckna avtal med Högström & Co inom kort. Ytterligare information vid nästa styrelsemöte.

§ 41 Avslutning

Mötet avslutades.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'An', located in the bottom right corner of the page.

Närvarolista

Styrelsemöte i AllboHus Fastighets AB, 556519-5236

Bilaga A

Tid: 2018-05-02

Plats: AllboHus kontor, Storgatan 15, Alvesta

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

*endast kl. 16.40-16.50

Bilaga 1

Enkel kalkyl Basbo Alvesta

BOA 1 437,6 12 000

Anbud	17 251 200
Markberedning	200 000
Fördröjningsmagasin, dagvattenhantering	300 000
Utvändigt elarbete	240 000
Förråd,U-Central,Soprum Gångar P-Plats	1 800 000
Bygglov	80 000
Projektering (upparbetat feb 2018)	35 400
Anslutningsavgifter VA	380 000
Anslutningsavgifter El	61 000
Anslutningsavgifter Fjärrvärme	200 000
Anslutningsavgifter fiber	25 000
Projledning, KA	200 000
Besiktning	50 000
Tomtköp	350 000
Styr	50 000
IMD	144 000
Centralt ventilationsaggregat	1 000 000
Switch	55 000
Oförutsett	300 000
Totalt	22 721 600
inkl moms	28 402 000
Kr / kvm	19 757

material och läggning

Inklusive bidrag	
Investeringsbidrag	4 327 440
Kostn ink moms	24 074 560
Kr/kvm	16 746

Drift och underhåll

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
Felavhjälpande underhåll	20 skadegörelse, självrisker
Sophämtning	15
Summa	284 277 är lägsta, 331 är medel, 410 är mer

Planerat underhåll efter 5 år

Mark	10 4-26 kr
byggnad utvändigt	45 28-64 kr
byggnad invändigt	80 71-104 kr
installationer	40 22-73 kr
Summa	175
Summa	459

Bedömt drift & underhåll från år 5---, kr/kvm 400

KASSAFLÖDE, tkr
Avkastning på totalt kapital

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Hyor	1 883	1 902	1 921	1 940	1 960	1 979	1 999	2 019	2 039	2 060	2 080
Utbet; drift, underhåll & renoveringar	-575	-587	-598	-610	-622	-635	-648	-661	-674	-687	-701
Driftnetto	1 308	1 316	1 323	1 330	1 337	1 344	1 352	1 359	1 366	1 372	1 379
Nuvärde driftnetto	1 234	1 171	1 111	1 054	999	948	899	852	808	766	
Restvärde										25 078	

Antaganden

Nuvärde driftnetto	9 842
Nuvärde restvärde	14 004
Avkastningsvärde	23 846
Grundinvestering	-24 074
Nuvärde, netto	-228

Yta, kvm	1 438
Produktionskostnad, kr per kvm	16 746
Hyra år 1, kr/kvm	1) 1 310
Drift & underhåll år 1, kr/kvm	400
Årlig hyreshöjning %	1,0%
Årlig driftkostnadsökning	2,0%
	Kalkylränta
	Direktavkastningskrav restvärde
	Avskrivning/år
	Låneränta
	6,0%
	5,5%
	2,7%
	3,5%

RESULTATPAVERKAN, tkr

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hyor	1 883	1 902	1 921	1 940	1 960	1 979	1 999	2 019	2 039	2 060
Drift & underhåll	-575	-587	-598	-610	-622	-635	-648	-661	-674	-687
Avskrivningar	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650	-650
Räntekostnader*	-843	-826	-809	-791	-772	-753	-732	-710	-687	-664
Resultat	-184	-161	-136	-111	-85	-58	-30	-2	28	59
Bokfört värde, UB	23 424	22 774	22 124	21 474	20 824	20 174	19 524	18 874	18 224	17 574
Skuld, UB*	23 608	23 119	22 606	22 067	21 502	20 910	20 290	19 642	18 964	18 255
Eget kapital	-184	-345	-481	-593	-678	-736	-766	-768	-740	-681

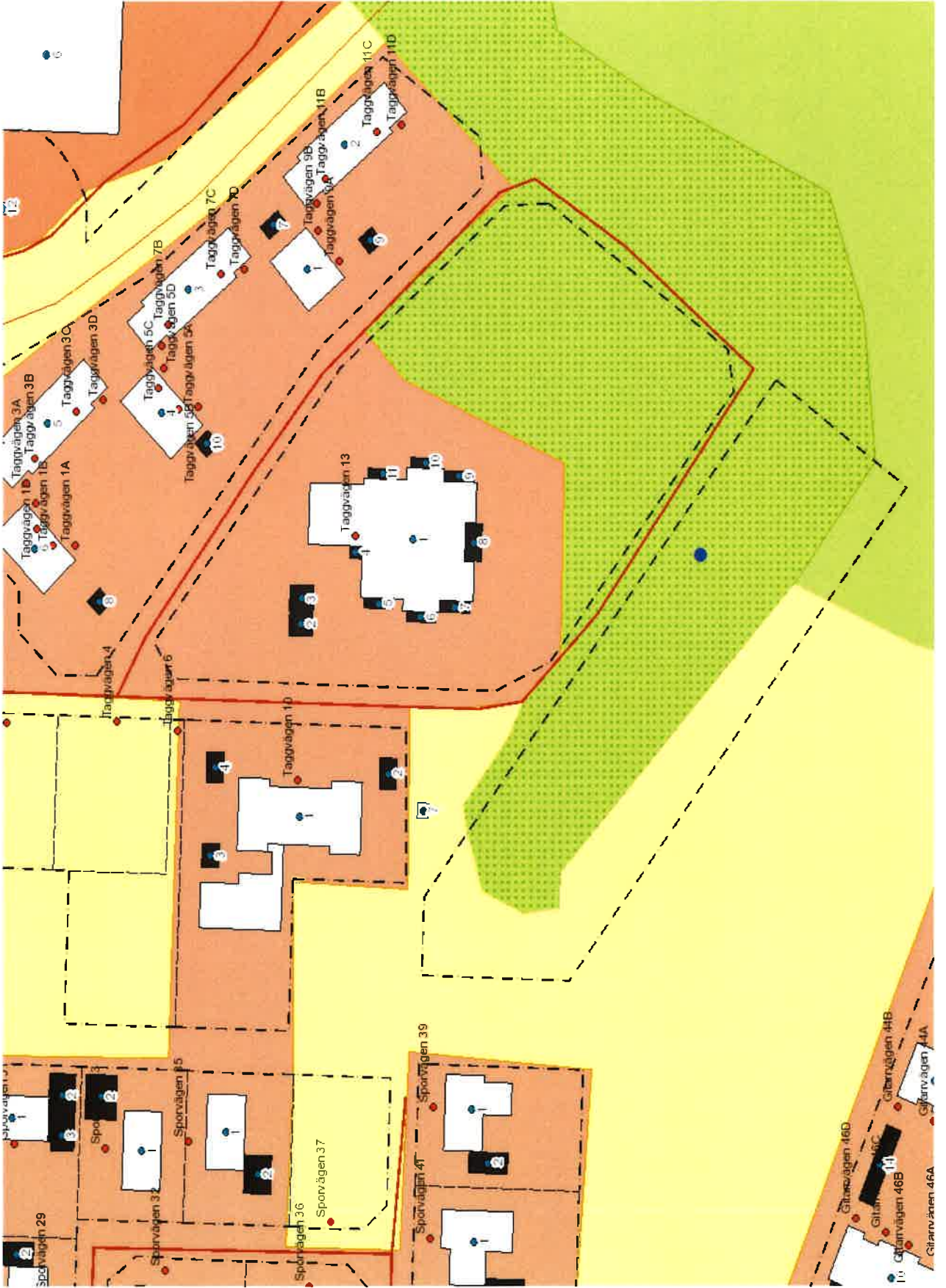
*Antar att på marginalen finansieras all nyproduktion med lånat kapital.
Kassaflöde antas användas till amortering allt ökar skulden.

= inmatningsfält

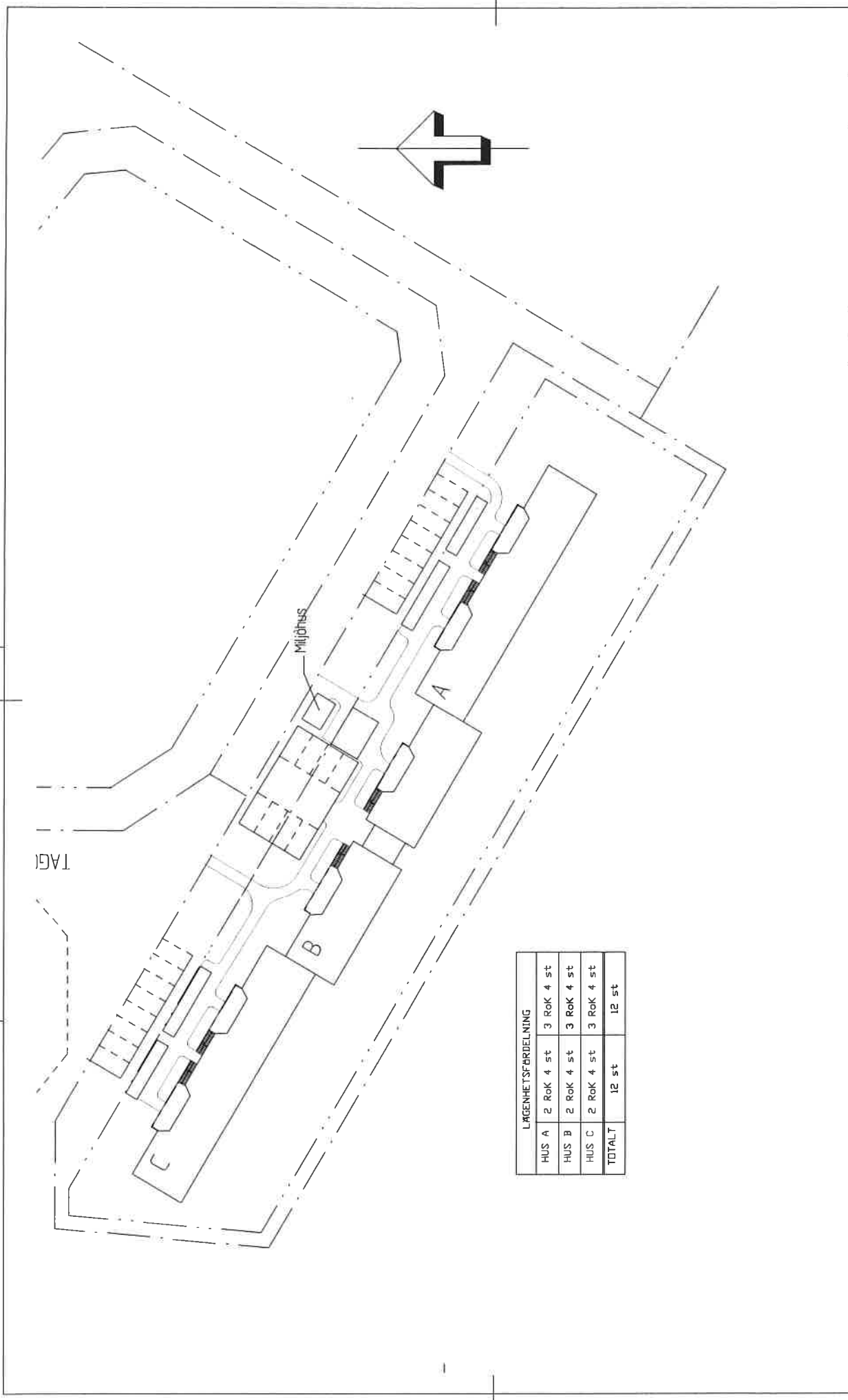
24 074 050

1) Vakans 3 % ger 1310 kr på en hyra 1350kr/kvm

Vakans 3 % ger 1358 kr på en hyra 1400kr/kvm			
Vakans 3 % ger 1261 kr på en hyra 1300kr/kvm			
Vakans 3 % ger 1310kr på en hyra 1350kr/kvm			
Hyresnivåer	1 300	1 350	1 400 (Faktisk hyra Vislanda)
2 Rok 52,1 kvm	5 644	5 861	6 078
3 Rok 67,7 kvm	7 334	7 616	7 898
			7 115



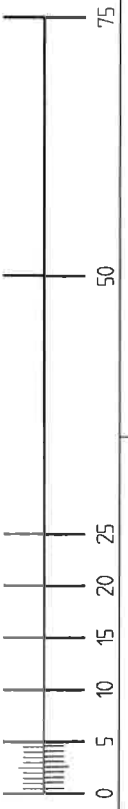
[Handwritten signature]




LÖGNETSFÖRDELNING

HUS A	2	RoK	4	st	3	RoK	4	st
HUS B	2	RoK	4	st	3	RoK	4	st
HUS C	2	RoK	4	st	3	RoK	4	st
TOTALT	12 st		12 st		12 st		12 st	

METER



BYGGLOVSHANDLING		ANDRINGEN AVSER	SIGN	DATEM
KV TRYFFELEN 2, ALVESTA KOMMUN				2017-12-12
SITUATIONSPLAN				ANSÖRARE Kurt Kaarle
UPPDRAG 201709		RIKAD/KONSTRUKTÖRAD AV	HANDLAGARE	NUMMER
K K		K K	KURT KAARLE	A3400.01
 KONSULT KURT KAARLE KORTTUNNEN 11 01740 301 KARLSKRONA MOB. 0654-2956 02				

A

TRYFFELN 2

BasBo Alvesta

MARKNADSVÄRDE
24 625 kSEK
17 249 SEK/m²

TOTAL AREA
1 428 m²



24.000 kr

Beräknad prod. kostn inkl. bidrag

Lokalslag / Bostäder

Visa alla

* Allmänt

E

	SCHABLON*	EGET VÄRDE
Area (m ²)	0	1 427,60
Dir. avkast. för restvärdesberäkning (%) Visa intervall	5,75	5,50

\$ Hyra

E %

	SCHABLON*	EGET VÄRDE
Hyra (SEK/m ² /år) Visa intervall	1 350	1 350,00
Hyresutveckling (%)	2,00	1,00

📅 Vakans

E %

	SCHABLON*	EGET VÄRDE
Vakans (%) Visa intervall	2,00	3,00

💡 Drift » Detaljer

E %

	SCHABLON*	EGET VÄRDE
Drift (SEK/m ² /år)	400	284,00
Utveckling per år (%)	2,00	2,00

🔧 Underhåll

E % \$

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Absoluta tal per år (SEK)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	90,00
Schablon*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justerings**	0	0	0	0	0	50	50	50	50	90

*) Schablonvärde: Area (Källa: Lantmäteriet), Hyresutveckling (Källa: Datscha AB), Hyra, Vakans, Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning samt Drift och underhåll (Källa marknadsinformation: Newsec).

**) Justerat värde: Senast sparade värde(n) omräknat i nuvarande inmatningsalternativ. Gäller tills värde(n) räknas om.

Anteckningar