

Plats och tid
Närvarande


AllboHus kontor, Storgatan 15 A. 2018-09-06 kl.13.15-14.30
ENLIGT BILAGA A

Underskrifter
Sekreterare




Kristina Petersson

Ordförande



Tommy Mases

Justerande



Edina Maslac

Paragrafer

§§ 74--86

§ 74 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

§ 75 Val av justeringsman.

Till justeringsmän väljs Edina Maslac.

§ 76 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar att godkänna dagordningen.

§ 77 Föregående protokoll

Föregående protokoll läggs med godkännande till handlingarna.

§ 78 Ekonomirapport

Tf. VD redovisade en preliminär prognos för 2018 enligt bilaga 1.

Styrelsen beslutar

att godkänna den preliminära prognosen för 2018 enligt bilaga 1.

§ 79 Finansrapport

Tf. VD föredrog genomförd låneomsättning enligt bilaga 2.

Styrelsen beslutar

att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§ 80 Tillsättning av ny VD samt beslut om firmatecknare

Då nuvarande tf. VD valt att säga upp sig från sin tjänst föreslår styrelsen att tillsätta Thomas Ottosson som ny VD för AllboHus Fastighets AB.

Styrelsen beslutar

att tillsätta Thomas Ottosson som VD för AllboHus Fastighets AB fr o m 2018-09-07.

att firman tecknas av styrelsen

att firman tecknas två i förening av
Ottosson, Lars Thomas
Mases, Bertil Tommy
Johansson, Jonas Mikael

att verkställande direktör dessutom har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

att beslutspunkten anses som omedelbart justerad.

§ 81 Omsättning och nyupptagning av lån

Tf. VD redogör för förslag till beslut för omsättning samt nyupptagning av lån.

Styrelsen beslutar

att uppdra till ekonomichef, med VD som ersättare, att tillsvidare för AllboHus Fastighet AB:s räkning omsätta befintliga lån samt uppta nya lån, dvs öka företagets skulder, inom den av Alvesta kommun vid varje tillfälle fastställda borgensramen.

att beslutet ersätter styrelsebeslut 2017-12-21 § 125.

att beslutspunkten anses som omedelbart justerad.

§ 82 Vakansrapport

Kundchef rapporterar att vakansgraden är fortsatt mycket låg vad gäller bostäder. Beträffande kommersiella lokaler finns någon enstaka vakans samt förändring som bolaget arbetar med. Caroline redovisar även en instruktion för uthyrning av lägenheterna på Rönnedalsvägen 1,3 och 5 enligt bilaga 3. AllboHus hyr ut lägenheterna i dessa hus på korttidskontrakt där besittningsrätten har avtalats bort pga den planerade rivningen av husen.

Styrelsen beslutar

att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

att med godkännande lägga instruktionen för uthyrningen av lägenheterna på Rönnedalsvägen 1,3 och 5 enligt bilaga 3 till handlingarna.

§ 83 Projektrapport

Tf. Fastighetschef Lars Andersson presenterade sig och lämnade projektrapport enligt bilaga 4.

Styrelsen beslutar

att godkänna projektrapport enligt bilaga 4.

§ 84 Revidering av uthyrningspolicy och lönepolicy samt förslag om integrering av Kvalitet- Miljö och Arbetsmiljöpolicy.

Personalchef föreslog revidering utan förändringar för lönepolicy och uthyrningspolicy samt en integrering av kvalitets-miljö- och arbetsmiljöpolicy.

Styrelsen beslutar

att godkänna revidering av uthyrningspolicy och lönepolicy.

att ge VD i uppdrag att ta fram förslag till integrering av kvalitets-miljö- och arbetsmiljöpolicy.

§ 85 VD:s rapport från verksamheten

- **Markförvärv av avstyckning från Vegby 13:35**
Vid styrelsemötet 2018-03-23 fick tf VD i uppdrag att slutföra förvärv av avstyckning från Vegby 13:35 av Alvesta kommun.
Enligt en överenskommelse mellan Allbohus och Alvesta kommun, Roger Wilsborn beräknas den pågående markregleringen vara klar i slutet av 2018. Alvesta kommun slutför avstyckning av aktuella tomter och reserverar dessa för Allbohus. Ny VD tar beslut om och när förvärv ska genomföras och meddelar FSP, Alvesta kommun. Alvesta kommun säljer inte tomterna till annan förrän beslut har erhållits från Allbohus.
- **Förvärv av fastigheterna Kvarnabacken 4:1 och Brånan 1:11 i Vislanda av Alvesta Utveckling AB**
Köpekontrakt är upprättat och undertecknat. Tillträde 1 oktober 2018 då även köpeskillingen erläggs.
- **Lägesrapport rekryteringar**
Fastighetschef och Projektchef har pausats i avvaktan på analys och utvärdering tillsammans med ny VD.
Ekonomichefstjänsten har annonserats inom Alvesta kommunkoncern. En ansökan har kommit in och vi avvaktar vidare beslut i väntan på tillsättning av ny VD.
- **Den 11/9 kl. 14-16 har vi avtackning** på kontoret för vår tf VD och Ekonomichef Peter Thörnblad samt Fastighetschef Margareta Alriksson.
- **Arbetet med att ta fram underlag och principer till nya hyror för kommunens samtliga lokaler inför 2019 pågår.**

§ 86 Avslutning

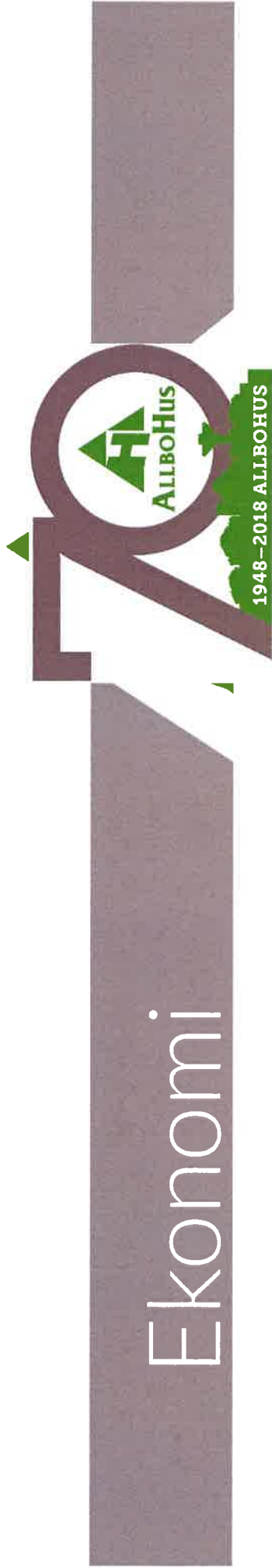
Ordförande avslutar mötet och tackar för visat intresse.

PROTOKOLLSBILAGA

Vid sammanträde 2018-09-06


Klockan 13.15-14.30

Närvarande	Närvarande	Avvikande närvaro Kl	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	x		x					
Tommy Everthsson	x		x					
Suppleanter								
Erik Olofsson	-		-					
Anders Herwin	-		-					
Kent Mandorff	x			x				
Anders Johnsson	-		-					
Ulf Larsson	x		-	x				
Arbetsstagarrep.								
Inger Henriksson	x			x				
Patrik Rosén	x			x				
Suppleanter								
Miriam Sjödén	-			-				
Lennart Bremark	-			-				
Övriga deltagare								
Peter Thörnblad	x			x				
Kristina Petersson	x			x				
Caroline Fagerström	§ 82			x				
Lars Andersson	§ 83			x				
Thomas Ottosson	§ 80-86			x				



Styrelsemöte 2018-09-06



Bilaga 1 
Siv

Delårsboks slut 31/8 2018 och Prognos 2

- Delårsboks slutet per 31/8 inklusive årsprognos P2 skall vara slutrapporterat till Alvesta Kommun 13/9.
- Slutrapportering av delårsboks slutet sker på styrelsemöte 25/10.
- Revision från Ernst & Young av Allbohus 26-27/9.

P2 - prel resultatprognos 2018



Prognos 1 15 mkr

- *Driftresultat* 5 mkr

- *Tillkommande underhåll:*

kv Borgmästaren Alvesta

- *Försäljning Rådmanen* 12 mkr

Prognos 2 - prel 17 mkr

- *Driftresultat* 5 mkr

- *Försäljning Rådmanen* 12 mkr

Bostäder/lokaler – P2 2018

preliminär



Prognos 2 2018 - prel

17 mkr

Prognos 1 2018

15 mkr

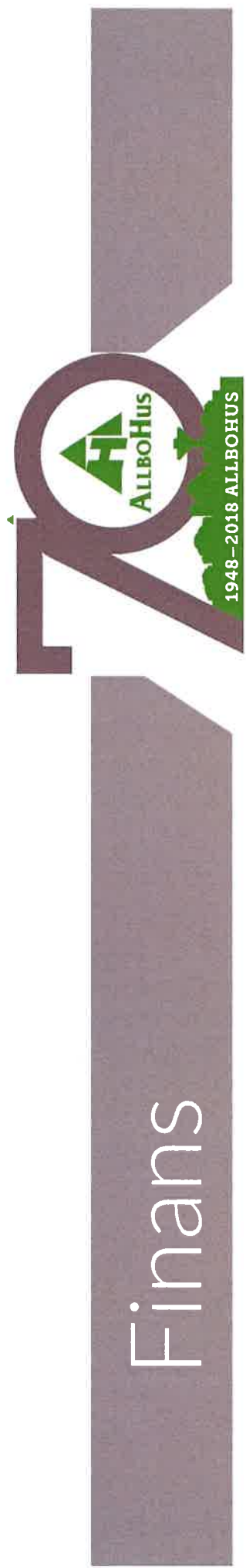
+ **2 mkr**

Resultatförändringar

- Intäkter – städ ökade uppdrag + 0,3
- Personal tjm (bl a ej projektchef, fast.chef + ekchef ej helår) + 1,2
- Räntor + 0,5

Viktigt inför Årsbokslut 2018

- Migrationsverkets lägenheter i kv Rönnelund 1 beslutade styrelsen den 23 mars att föreslå moderbolaget att fastigheterna skall rivas.
Slutligt beslut från moderbolag och KF väntas under hösten.
 - I årsbokslut 2018 kan behov av nedskrivning uppstå av det bokförda värdet på fastigheterna, beroende på utfall av beslut.
(Enligt samtal med våra revisorer från E&Y 2018-08-29)
- Beräknad kostnad: 4-5 mkr.
Ej beaktad i P2 2018.
- Kostnad för kommande rivning sker enligt följande:
 - steg 1 Investering/markanläggning
 - steg 2 Värdemässig prövning vs nedskrivning!



Finans

Styrelsemöte 2018-09-06

Bilag. 2
A
Linn



Genomförd låneomsättning



12 sept **100 mkr**, rörlig ränta Bostäder/lokaler

Nytt rörligt lån med kapitalbindning på 5 år (2023-02-22)

befintlig ränta
ny ränta

stibor 3m + marginal 0,36 %
stibor 3m + marginal 0,19 %

Inga låneomsättningar återstår 2018 varken för Bostäder eller för
Verksamhetsfastigheter.



Förslag beslut för omsättning samt nyupptagning av lån

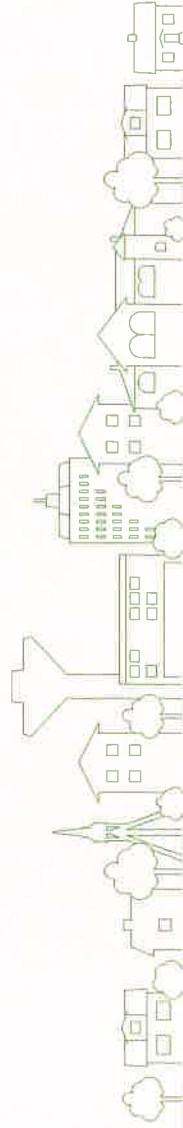
” Styrelsen beslutar att uppdra till ekonomichef, med vd som ersättare, att tills vidare för AlboHus Fastighets AB:s räkning omsätta befintliga lån samt uppta nya lån, dvs öka företagets skulder, inom den av Alvesta Kommun vid varje tillfälle fastställda borgensramen.”

Beslutet ersätter styrelsebeslut 2017-12-21, § 125.



Vakansrapport

180906



Bilag 3.

Uthyrningsläget 180905

Område	Antal lägenheter	Antal kunder	Antal sökande	Inte i kön	Interna	Externa	Antal intressen igår	Antal intressen 1 mån	Antal erbjudanden igår	Antal erbjudanden 1 mån
Östra	1	6840	6188	652	801	6039	0	30	0	5
Centrum	2	7964	7027	937	988	6976	2	230	0	26
Eksalen	0	6816	6165	651	792	6024	0	0	0	0
Freja	0	7549	6712	837	970	6578	0	0	0	0
Grimslov	0	1790	1664	126	121	1669	0	7	0	5
Hjortsberga	0	1563	1467	96	107	1456	0	0	0	0
Lönashult	0	1386	1303	83	80	1306	0	0	0	0
Lövet	1	7590	6746	844	961	6629	0	240	0	25
Moheda	0	2588	2375	213	208	2380	0	3	0	5
Rönnedal	10	6105	5541	564	727	5378	0	688	20	119
Torpsbruk	1	1506	1397	109	101	1405	0	33	5	5
Vislanda	1	2540	2254	286	244	2296	2	150	0	30



Instruktion för hantering av Rönnelundsvägen 1, 3 & 5

Bakgrund

Styrelsen för AllboHus Fastighets AB har beslutat om en rivning av de tre huskropparna på Rönnelundsvägen 1,3 & 5. Husen står tomma så när som på tre lägenheter med ordinarie hyresgäster. I väntan på att rivning skall verkställas kommer AllboHus hyra ut lägenheterna på korttidskontrakt där besittningsrätten har avtalats bort. Lägenheternas status är generellt låg. Vid uthyrningen skall lägenheterna vara sanerade och fria från skadedjur men renoveringen av lägenheterna kommer vara minimal och AllboHus kommer erbjuda hyresgästerna färg för att själva måla de väggar de önskar.

Besiktning

AllboHus har valt att anlita Anticimex som oberoende besiktningspart för besiktningen av de lägenheter som ligger på Rönnelundsvägen 1AB, 3AB samt 5 AB och som hyrts av Migrationsverket. Totalt 81 lägenheter.

Vid besiktningen skall följande beaktas:

- Eventuella skador i lägenheten som ligger på avflyttandes ansvar.
- Städningen skall vara på den nivån att nästa hyresgäst kan flytta in.
- Bedömning om skadedjur finns i lägenheten.

Hossein Khoshnood på AllboHus är ansvarig i ärendet vid frågor kring besiktningen. Besiktningsprotokollen skickas omgående efter besiktningen till Hossein Khoshnood (hossein.khoshnood@allbohus.se) som samlar dem.

Efter besiktningen uppdaterar Hossein det gemensamma dokumentet på Sharepoint/kund/Uthyrning och går vidare för att kunna hyra ut lägenheterna.

Uthyrningsregler

- Kontraktet måste inte heta korttidskontrakt men det ska i kontraktet tydligt framgå att det är ett korttidskontrakt.
- Om hyresgästen har försörjningsstöd eller etableringsstöd måste hen vara folkbokförd i Alvesta kommun för att kunna bli godkänd för denna typ av kontrakt.
- Uppsägningstiden om 3 månader ska också tydligt framgå i avtalen.





- Den som väljer att hyra en lägenhet med korttidskontrakt på Rönnelundsvägen 1, 3 eller 5 behåller sina köpoäng i samband med uthyrningen och kan därmed fortsätta söka bostad med ordinarie hyreskontrakt.
- Avstående från besittningsskydd ska godkännas av hyresnämnden. Hyresnämnden godkänner i regel endast avstående under 4 års tid så om det tar längre tid än så tills rivningen sker kommer hyresgästerna att få besittningsskydd. Detta gör att vi kommer skriva avstående från besittningsskydd på 4 år för att inte behöva förnya avståendena och för att minska risken för misstag. Vi vill undvika alla typer av hyrestvister.
- Samtliga kontrakt som skrivs under 2018 och 2019 är tidsbegränsade till 31/12 2021
- De tre lägenheterna där det idag bor hyresgäster på ordinarie hyreskontrakt kommer vi behöva tömma den dagen det blir aktuellt att riva huskropparna. Det är juridiskt tillräckligt att vi när rivningen närmar sig säger upp hyresgästerna och erbjuder dem en annan lägenhet som de skäligen kan nöja sig med. Det kan däremot vara bra att överväga om vi ska försöka få dessa hyresgäster att flytta tidigare genom att redan nu erbjuda dem andra ersättningslägenheter. Om de motsätter sig uppsägningen när det närmar sig rivning riskerar vi att tvisten drar ut på tiden och i värsta fall kan vi då tvingas skjuta upp rivningen vilket vi vill undvika.
- Källarförråd till lägenheten ingår inte.

Lås och nycklar

Till varje lägenhet som hyrs ut beställs nytt lås som ej är i system då vi inte har komplett antal nycklar till alla lägenheter och då befintligt låssystem är förbrukat.

Lägenhetsinnehavaren erhåller också två nycklar till ytterdörr och tvättstuga. Alla nycklar utöver det kostar 370kr/nyckel.

Frågor om renovering

Golv

Lägenheternas golv varierar i och en del av dem saknar bitar i parketten, brännmärken på golv i köket eller liknande. AllboHus åtgärdar inga golv i samband med uthyrningen.

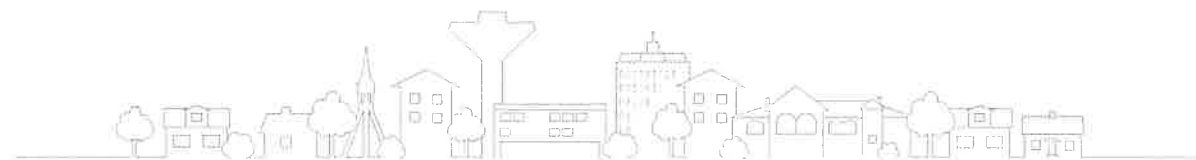
Väggar

Väggarna är i de flesta fall i dåligt skick och AllboHus ger kunden färg så att kund själv kan måla väggarna om de så önskar.

Ventilation

Ventilation skall vara fullt fungerande och lika god som i vilket hyreshus som helst.

Badrum



De flesta badrummen är slitna. AllboHus renoverar inga badrum i dessa hus.

Skadedjur

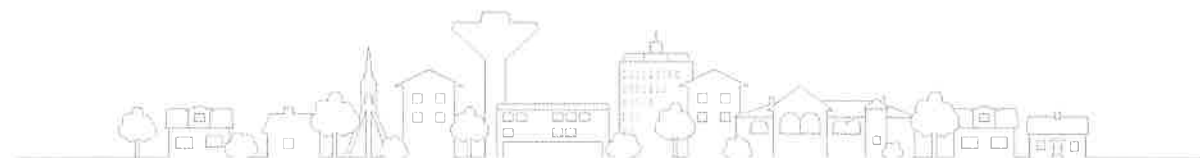
Lägenheterna skall vid uthyrningstillfället vara städade och sanerade från skadedjur. Om hyresgästen upptäcker skadedjur under boendetiden skall de bekämpas enligt ordinarie rutin.

Felanmälan och övriga fel

AllboHus gör minimala eller inga reparaionsåtgärder i lägenheterna. Serviceordrar som skall åtgärdas är när det bedöms vara fara för liv eller fara för fastigheten.

Trappstädning

Städning av trappa och allmänna utrymmen sker enligt ordinarie rutin.



Bilag 4.


Projektredovisning vid styrelsemöte 2017-09-28									
Projnr	Beskrivning	Upparbetad kostnad 2018-09-06	Budget kalkyl	Budget Reviderad	Datum revidering	Kommentar	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse	
Bostäder / lokaler									
17001	Basbo Vislanda	12 986	13 452			Projektsammanställning pågår,	2018-10-01		
17108	Panncentralen ombyggnad	1 386	1 000			Projektet avslutat inomhus. Justeringar av yttre område med parkeringar mm	2017-11-30		
17109	Café St Clair, tillbyggnad	1 387	1 695			Underhållsprojekt. Optioner på takbyte	2017-11-01		
		15 759	16 147						
Verksamhetslokaler									
14161	Moheadaskolan om- och tillbyggnad	36 200	92 400	101 350	2018-05-31	Projektet löper på, tidplanen är snäv men det ska inte vara några problem att verksamheten är på plats 7/1-19	2019-07-31		
18101	Kronan sprinkler	1 675	1 750			Projekt är klart, har fördröjts pga underentreprenörer av HBV. Tvist löst och ska slutbesiktas innan 1/10.	2018-10-01		
18102	Spiran LSS boende	15	8 400			Projektet är färdig projekterat, ska redovisas ekonomiskt för verksamheten			
18160	Grönkullaskolan utemiljö					Inga ekonomiska bidrag utlovade. Görs mindre ändringar, finansieras via underhåll.	2017-09-31		
	Trygghetsboende Alvesta					Pausat för tillfället. Upphandlas av kommunen			
	Trygghetsboende Vislanda					Pausat för tillfället. Upphandlas av kommunen			
	Trygghetsboende Bryggaren					Har precis börjat projekteras, ingen kalkyl fastslagen.			
		37 890	102 550						