

Plats och tid
Närvarande

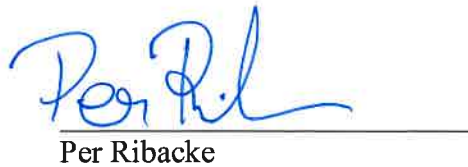
AllboHus kontor, Storgatan 15 A. 2019-09-12 kl.13.15
ENLIGT BILAGA A

Underskrifter
Sekreterare



Kristina Petersson

Ordförande



Per Ribacke

Justerande



Fredrik Jönsson

Paragrafer

§§ 53 --66

§ 53 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga A.

§ 54 Val av justeringsman.

Till justerare väljs Thomas Johnsson.

§ 55 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar att godkänna dagordningen.

§ 56 Finansrapport

Ekonomichef redovisar finansrapport enligt bilaga 1.

Styrelsen beslutar

att med godkännande lägga rapport enligt bilaga 1 till handlingarna.

§ 57 Vakansrapport

Marknadschef redovisar att det är 30 hyresgäster som fortfarande bor kvar i kv. Rönnelund. Vanlig handräckning startas efter den 30/9. Kv. Tryffelns är fullt uthyrt och inflytning planeras till 1 april 2020. Visning är planerad till februari 2020. Arbetet med att hyra ut kv. Söderbacka har startat. 30% av lägenheter har redan en intressent. Öppet hus och visning på lördag den 14/9 kl. 10-16.

Styrelsen beslutar:

att med godkännande lägga vakansrapporten till handlingarna.

§ 58 Projektrapport

Fastighetschef redovisar projektrapport enligt bilaga 2.

Styrelsen beslutar

att lägga med godkännande lägga rapport enligt bilaga 2 till handlingarna.

§ 59 Delårsrapport 2019

Ekonomichefen presenterar delårsrapport för 2019 enligt bilaga 3, med prognos för utfallet för hela 2019. I samband härmed presenteras handlingsplan för ekonomin i enlighet med beslut på föregående styrelsemöte.

Styrelsen beslutar

att uppdra till VD att avlämna årets delårsrapport enligt bilaga 3.
att uppdra åt bolagsledningen att arbeta för att framtagna handlingsplan följs.

§ 60 Byggnation i Grimslöv

VD redovisar ett förslag till byggnation av 6 marklägenheter, 4 st 2 rok och 2 st 3 rok. Förslaget följer gällande detaljplan för att bygglov snabbt skall kunna erhållas. Se skiss över tomten i Grimslöv i bilaga 4. Det är ramupphandlade "basbohus" som föreslås byggas. Byggtiden från färdiga markarbeten till inflyttning kan beräknas till 14 månader, så möjligt till tidig vår 2021.

Styrelsen beslutar

att AllboHus Fastighets AB köper ca 2 995 kvm av fastigheten Grimslöv 10:39 av Alvesta Kommun till en kostnad av 209 535 kronor. Överföring sker via fastighetsreglering till Grimslöv 10:105
att 6 marklägenheter byggs enligt förslag inom investeringsram på 8 531 000 kr
att omgående igångsättning av arbetet skall prioriteras
att VD inom investeringsramen får fatta de nödvändiga upphandlingsbeslut som erfordras

§ 61 Genomgång av fastighetsbeståndet

I somras hade presidiet möte med VD. Bland diskuterades möjliga försäljningar av fastigheter för att stärka bolagets ekonomi. Behovet av reoveringar är stort och det blir svårt att finansiera dessa inom befintlig budget. VD ser över möjligheten att sälja fastigheter med bra förväntad reavinst, men som inte har stor årlig avkastning. Företrädesvis centrala fastigheter med stor andel lokaler.

Styrelsen beslutar

att ge VD i uppdrag att fortsätta utredningen av möjliga försäljningsalternativ och återkomma till styrelsen med förslag.

§ 62 Skrivelse

En skrivelse från hyresgäster har inkommit från hyresgäster i närområdet med synpunkter på byggnationen i kv. Björklövet. Styrelsen noterar informationen.

Styrelsen beslutar

att lägga skrivelsen till handlingarna.

§ 63 Revidering av lönepolicy

Förslag till lönepolicy har skickats ut till styrelsen enligt bilaga 5. Förslaget innebär inte några förändringar från tidigare.

Styrelsen beslutar

att godkänna förslag till lönepolicy för AllboHus Fastighets AB enligt bilaga 5.

§ 64 Revidering av sponsringspolicy

Förslag till sponsringspolicy har skickats ut till styrelsen enligt bilaga 6. Förslaget innebär inte några förändringar från tidigare.

Styrelsen beslutar

att godkänna förslag till sponsringspolicy för AllboHus Fastighets AB enligt bilaga 6.

§ 65 VD:s rapport från verksamheten

VD rapporterar från verksamheten enligt bilaga 7.

Styrelsen beslutar

att med godkännande lägga VD:s rapport till handlingarna.



§ 66 Mötet avslutas

Ordförande tackar för visat intresse och avslutar mötet.

PROTOKOLLSBILAGA

Vid sammanträde 2019-09-12

Klockan 13:15-15:00

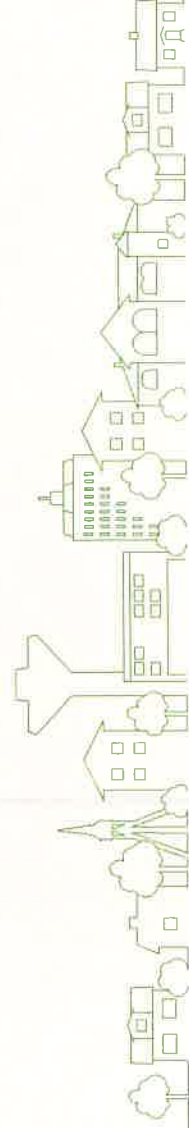
Närvarande	Närvarande	Avvikande närvaro KI	Beslutande		Ersättning			Summa Kr
			Ja	Nej	Inställelse	Smtr	Resor bil Km	
Ordinarie ledamöter								
Per Ribacke	x		x					
Sofie Årdh	x		x					
Thomas Harladsson	x		x					
Thomas Johnsson	x		x					
Fredrik Jonsson	x		x					
Suppleanter								
Robert Olesen	-							
Mubarik Ise	-							
Hagart Valtersson	-							
Gunilla Gustafson	-							
Jens Arnebert	x			x				
Arbetsstagarrep.								
Inger Henriksson	x			x				
Patrik Rosén	x			x				
Suppleanter								
Henric Karlsson	x			x				
Lennart Bremark	x			x				
Övriga deltagare								
Thomas Ottosson	x			x				
Kristina Petersson	x			x				
Miriam Sjödén Fransson	x			x				
Caroline Fagerström	x			x				
Lars Andersson	x	Endast § 53-58		x				

Per [Signature]



Finansrapport

Styrelsemöte 2019-09-12



Per *[Signature]*

Bilaga 1.

Låneomsättningar - Kommuninvest

Datum	Belopp	Typ	Befintlig ränta	Ny ränta	Förfalldatum
2019-09-06	68 mkr	Rörligt	Marginal 0,46%	Fast ränta 0,17%	2025-05-12

Kommande låneomsättning

2019-11-12	53 mkr	Rörligt	Marginal 0,48%		
------------	--------	---------	----------------	--	--



Avstämning låneportfölj mot finanspolicy

	Gränsvärden	2019-09-12	2019-06-12
Räntebindning	2,00 - 5,00	3,69 År	3,50 År
Del av Kapitalbindning är mindre än 1.0 År (Utnyttjat i förhållande till Avtalat Lånebelopp)	20,00 - 50,00	24,15%	31,19%
Del av Räntebindning är mindre än 1.0 År (Utnyttjat i förhållande till Avtalat Lånebelopp)	Max 40,00	20,31%	27,36%
Tid till förfall - Derivat	Max 10,00	6,78 År	7,04 År

Snittränta (senaste 12 månaderna) : 1,81%

Pa

TJ




Projektredovisning Verksamhets lokaler 2019-05-28										
Projnr	Beskrivning	Upparbetad kostnad	Budget kalkyl	Budget reviderad	Datum revidering	Kommentar	Start datum	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse	
Pågående projekt										
14161	Mohedaskolan om- och tillbyggnad	74 365	92 400	101 350	2018-05-31	Projektet löper på, Planering för provisorisk skolgård pågår samt planering för mark till idrottshall.		2020-02-01		
18102	Spiran LSS boende	9 740	10 500			Projektet är färdig projekterat. De tunga kostnaderna ligger på sprinkler och utrymning.		2019-09-27		
	Trygghetsboende Alvesta	20				Upptäckten av svårare markförhållande gör att marken måste utredas för lägenheter.	2019-04-26			
19001	Trygghetsboende Vislanda	820	13 500			Markprojektering påbörjad	2019-03-01			
Summa		84 945	116 400	101 350						
Avslutade projekt										
	Trygghetsboende Bryggaren					Projektet avslutat då produktionskostnaderna blir yfters höga. AllboHus tar över lägenheterna och hyr ut dem som +65		2019-08-01		
Summa		0	0	0						

Per Ed

Projektredovisning Bostäder/lokaler 2019-09-12									
Projnr	Beskrivning	Upparbetad kostnad	Budget kalkyl	Budget Reviderad	Kommentar	Beräknat Startdatum	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse	
Pågående projekt									
17108	Panncentralen ombyggnad utemiljö	1 386	1 000		Projektet avslutat inomhus. Väntan på att mark ska justeras när Rönnelund 1 rivs				
	Basbo Grimslov		8 530		Projektering av 6 lägenheter påbörjat. Mark reglerat men kontrakt inte tecknat. Kalkyl är påbörjad	2019-09-01			
18003	Nyproduktion Björklövet	80	48 000		Nyproduktion av 30 lägenheter Kv Björklövet.	2019-0-11-01			
19113	Projektering Hagen/Ängen	700			Projektering av ROT renovering av 164 lägenheter i två etapper.	2019-06-01	2019-12-31		
19106	Projektering av Stjärnhuset	300	1 100		Återställande av Stjärnhuset samt arkitekturisk upplyftande. Totalrenovering och återskapande av lägenheter. A underlag klart.		2019-10-01		
	Rivning Rönnelund 1				Miljö inventering pågår av byggnad. FFU håller på att tas fram för att kunna handla upp Entreprenör.				
	Moheda Vegby				Moheda Vegby. Projektering inte inledd ännu.		2020-05-01		
	Summa	2 466	58 630		Förslag finns och baserar sig på 12 lgh i Basbohus				
Avslutade projekt									
18106	Projektering Ekiövet	1 585	1 600		Projektering klar för renovering av 3:e huset. Underlag för en upphandling finns.		2018-12-01	2019-09-12	
	Kv Svea	25			Pga de buller krav som gäller vid produktion vid utsatta områden så kan man inte få till de tysta sidor som kraven ställer.		2019-08-15	2019-09-12	
	Summa	1 610	1 600	0					

3ilger 2.

Per FD

AllboHus Fastighets AB

2019-09-11

Belopp i tkr	Periodiserat utfall t o m augusti 2019	Prognos 2019 P2	Prognos 2019 P1	Budget 2019	Bokslut 2018
INTÅKTER					
Hysesintäkter	154 183	230 700	230 300	229 300	225 773
Outhyrt	- 3 581	- 4 800	- 5 390	- 3 000	- 3 289
Hysesnedsättning/underhållsraba	- 6 227	- 8 800	- 8 900	- 8 900	- 15 388
Övriga intäkter	11 548	18 100	17 000	17 000	16 575
Summa intäkter	155 923	235 200	233 010	234 400	223 671
KOSTNADER					
Underhåll	- 12 568	- 27 500	- 27 800	- 27 800	- 27 921
Personalkostnader, fältpersonal	- 24 714	- 36 800	- 37 000	- 36 700	- 36 935
Fastighetsskötsel	- 6 520	- 10 225	- 10 000	- 10 000	- 9 819
Reparationer	- 4 494	- 7 500	- 8 500	- 8 900	- 8 798
Övriga driftkostnader	- 4 954	- 4 750	- 7 100	- 6 800	- 7 566
El	- 10 099	- 16 000	- 17 000	- 17 500	- 15 710
Vatten	- 6 751	- 9 900	- 9 700	- 9 200	- 8 757
Renhållning	- 2 402	- 3 550	- 3 400	- 3 700	- 3 487
Uppvärmning	- 12 134	- 20 750	- 21 000	- 22 100	- 19 961
Personalkostn, tjm + styrelse	- 11 022	- 17 350	- 17 700	- 17 400	- 15 399
Administration, IT, Marknad	- 3 500	- 6 250	- 6 300	- 6 500	- 5 174
Fastighetsskatt	- 1 903	- 2 950	- 2 930	- 2 900	- 2 646
Avskrivningar	- 27 350	- 41 100	- 41 070	- 40 200	- 39 403
Finansiella intäkter	34	250	400	400	595
Räntekostnader	- 11 819	- 17 700	- 17 500	- 16 600	- 15 619
Borgensavgift	- 3 217	- 4 825	- 4 825	- 4 800	- 4 575
Summa kostnader	- 143 413	- 226 900	- 231 425	- 230 700	- 221 175
Engångsposter					
Försäljning fastigheter					12 356
Försäljning fordon/inventarier	32	100	100	100	492
Utrangering komponenter			- 800	- 800	
Återbet kommunen (för hög hyra)	- 5 300	- 4 400	- 6 000		
RESULTAT	7 242	4 000	- 5 115	3 000	15 344

Resultat augusti, + 7,2 mkr

Vi borde ha kommit längre med underhållet, ytterligare 6 mkr, vilket skulle ha medfört lägre återbetalning till kommunen.

Prognos 2 2019, + 4 mkr

Övriga intäkter: väntar ersättning från Migrationsverket 0,9 mkr.

Övriga driftkostnader: många vattenskador i början av året. Väntar försäkringsersättning 3 mkr för vattenskadan på Eken.

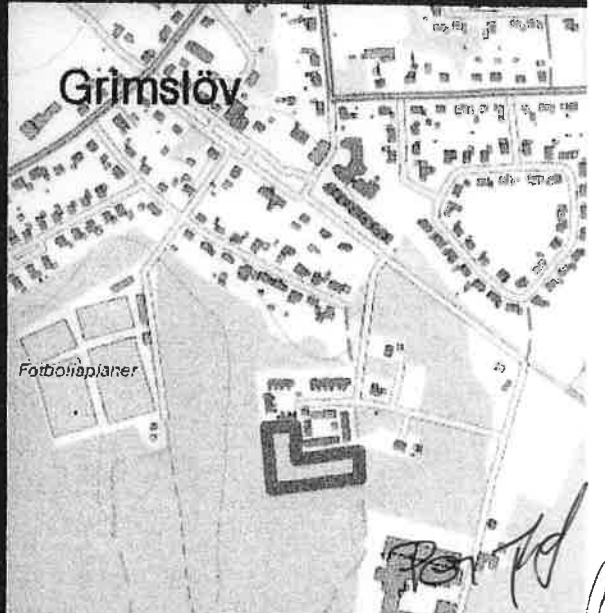
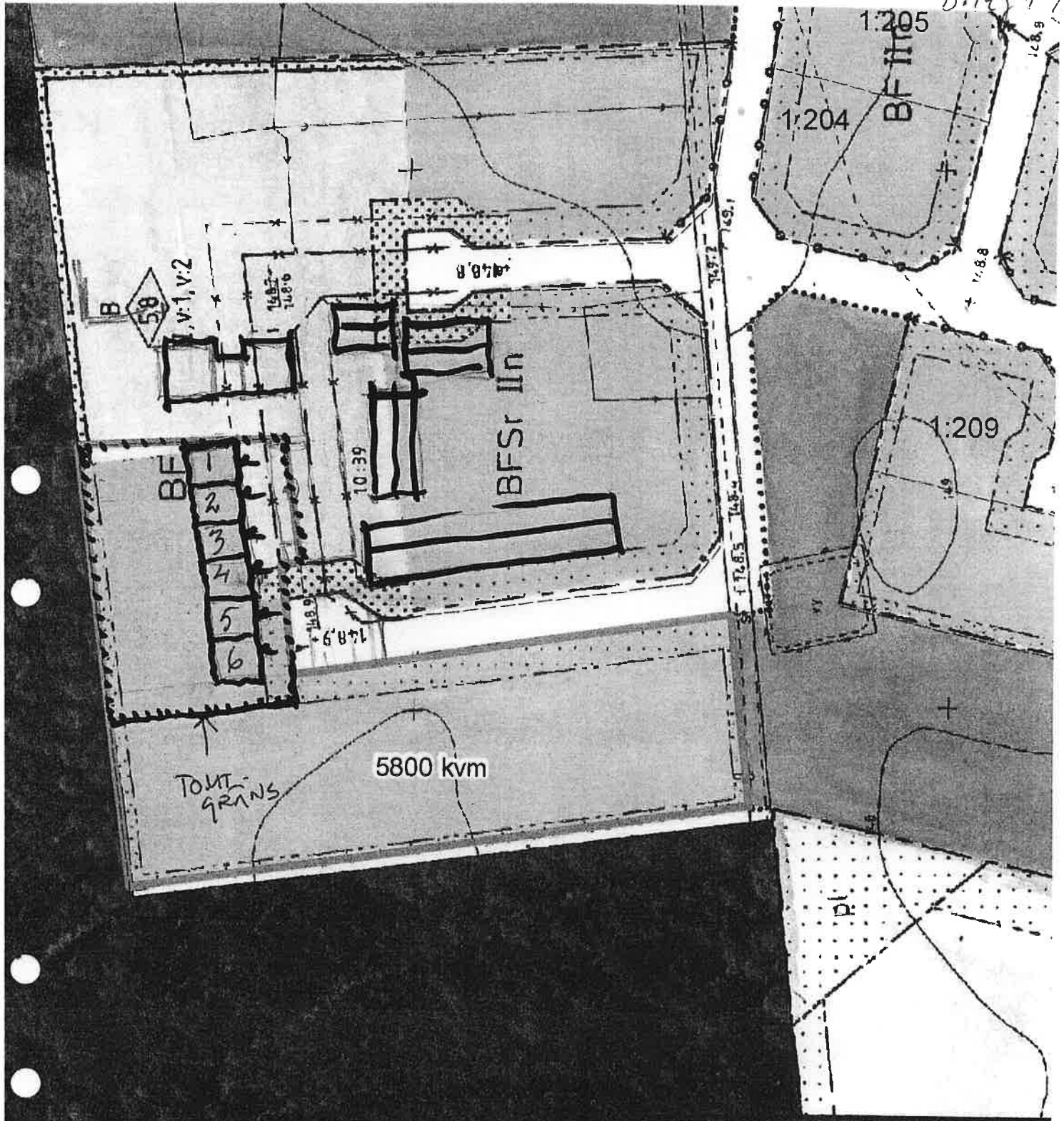
El: lägre kostnader än beräknat 1 mkr.

Utrangering komponenter: Eftersom Bryggaren ej ska byggas om så behövs inga komponenter utrangeras där, 0,8 mkr.

Återbet kommunen (för hög hyra): Halva vinsten på Verksamhetsfastigheter ska betalas tillbaka till kommunen för 2019 och om alla kostnader följer prognosen så får vi betala tillbaka 4,4 mkr.

Per FJ

M



Lönepolicy

Lönebildning och lönesättning ska medverka till att målen för AllboHus verksamhet uppnås och att verksamheten bedrivs effektivt och rationellt. En avgörande förutsättning för en effektiv och fungerande verksamhet är att AllboHus kan rekrytera, motivera, utveckla och behålla medarbetare med sådan kompetens som behövs på kort och lång sikt. Mot denna bakgrund ska lönesättningen vara individuell och differentierad. Lönen ska användas som ett instrument för att premiera medarbetarens prestation och duglighet och särskilt de insatser som förbättrat verksamheten.

Lönesättningen ska grundas på systematiska bedömningar av de utförda arbetsuppgifternas svårighetsgrad, medarbetarens arbetsresultat och bidrag till verksamhetsförbättringar samt marknadslöneläget i vår region.

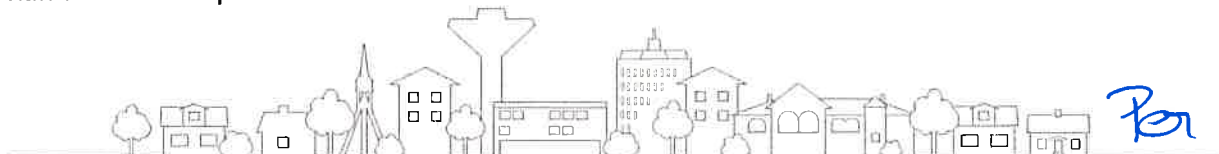
Vi ska upprätthålla en lönespridning som stimulerar utveckling. AllboHus medarbetare påverkar sin löneutveckling genom att utvecklas i arbetet och genom att förbättra sina arbetsresultat. Ett tydligt samband mellan löneutveckling och utveckling av arbetsuppgifter och arbetsprestationer ska finnas.

Samma principer för lönesättning ska gälla för alla medarbetare på AllboHus. Lönesättningen får inte påverkas av någon av diskrimineringsgrunderna som definieras i diskrimineringslagen.

Varje medarbetare ska bedömas utifrån:

- resultat
- skicklighet
- intresse för och förmåga till utveckling i yrkesrollen och arbetsutvidgning
- förmåga att arbeta självständigt, ta ansvar och visa omdöme
- initiativkraft
- samarbets- och serviceförmåga (inklusive "gränsöverskridanden")
- förmåga att etablera och underhålla kontakter och nätverk, internt och externt
- förmåga att aktivt beskriva, kommunicera och företräda AllboHus och vår verksamhet
- förmåga att stödja sin omgivning och bidra till ett gott arbetsklimat

Samtliga chefer ansvarar för att AllboHus lönepolicy, löneprocess och bedömningskriterier är kända och tillämpas i verksamheten.



AllboHus Fastighets AB arbetar för att hjälpa till att skapa en långsiktig hållbarhet i hela kommunen. Detta gör vi bland annat genom att stödja föreningar, kultur, idrott och andra evenemang som bidrar till att Alvesta blir en attraktiv, trygg och säker kommun.

Så här ser vi på sponsring

Sponsring är ett samarbete mellan AllboHus Fastighets AB och ett företag/organisation/förening med ömsesidig nytta för båda parter.

Sponsringsinsatser ska ses som en del i verksamhetens uppdrag och bidra till att uppfylla våra mål för AllboHus Fastighets AB och för Alvesta kommun.

AllboHus Fastighets AB sponsrar aktiviteter, kultur och föreningar som

- stödjer en positiv utveckling i de bostadsområden där AllboHus Fastighets AB har en stor andel fastigheter.
- når många människor.
- utövar lag- eller gruppaktiviteter som har en arena för intresserade/åskådare.
- tillför kommunen positiva värden.
- kan uppvisa ett bra fokus på genusperspektivet i sin verksamhet

AllboHus Fastighets AB sponsrar inte

- verksamhet som kan uppfattas som omoralisk, oetisk eller på annat vis integritetskränkande för någon individ.
- politiska partier eller religiösa organisationer.
- företag/organisationer som bedriver verksamhet som uppenbart skadar människor och/eller miljö.
- Privatpersoner.
- Enskilda idrottare eller föreningar som ej har arena för intresserade/åskådare.

AllboHus Fastighets AB förbehåller sig rätten att i varje enskilt fall avböja eller avbryta ett sponsorsamarbete av etiska skäl eller andra skäl än de som anges i punkterna ovan.

Under vissa perioder kan prioriteringarna variera och det är inte heller möjligt att sträva efter att till hundra procent täcka all sponsring som söks.

Att söka sponsring

Sponsring kan ske genom regelrätta avtal eller genom att stöd ges till enskilda arrangemang eller aktiviteter som uppfyller våra krav. Vi kan stödja en förening eller aktivitet ekonomiskt, men också genom att tex låna ut en lokal, utrustning, material eller personal. Avtal ska alltid upprättas mellan AllboHus Fastighets AB och föreningen som sponsras.

Föreningar ska ansöka om sponsring för kommande verksamhetsår senast den 1 oktober.

Vid ansökan ska föreningen presentera sina stadgar, sitt arbete, hur senaste året sett ut och hur planen för kommande år ser ut.

Sponsringsärenden behandlas och beslutas sedan i december så att de sökande föreningarna får en återkoppling.