

Sammanträdesprotokoll

Styrelsen

Sammanträdesdatum
2020-09-24



Plats och tid AllboHus Fastighets AB, konferensrum Krämarens
2020-09-24, kl. 13.15- 15.20

Närvarande Enligt Bilaga A

Underskrifter

Sekreterare

Sandra Fridenborn

Ordförande

Per Ribacke

Justerande

Thomas Johnsson

Paragrafer

§ 53 - 66

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Styrelsen

Sammanträdesdatum
2020-09-24



§ 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 Föregående mötesprotokoll

Föregående mötesprotokoll godkänns.

§ 57 VD information

VD informerar om intern organisationsförändring som för tillfället är stoppad.

VD informerar om att upphandling av fastighetsmäklare är klart.

VD informerar om AllboHus budgetuppföljning och att det framtida budgetarbetet kommer vara uppbyggt på ett nytt sätt för att få bättre överblick.

VD informerar om seniorboendet Söderbacka.

VD informerar om Riksbyggen och att göra kooperativa hyresrätter.

VD informerar om besparingsåtgärder inom AllboHus.

VD informerar om extra bolagsstämma gällande byte av revisorssuppleant som genomfördes 2020-08-20.

Styrelsen beslutar

att notera informationen från VD och gå vidare.

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Styrelsen

Sammanträdesdatum
2020-09-24



§ 58 Beslutsärende: Vision, affärsidé och verksamhetsidé

VD redovisar beslutsärende om AllboHus vision, affärsidé och verksamhetsidé enligt bilaga 1. Detta i enlighet med beslut i styrelsen från 2020-03-24 om att bolaget behöver ta fram en vision och till denna koppla en affärsidé och långsiktiga mål då detta saknas idag.

Styrelsen beslutar

att med godkännande lägga förslag till vision, affärsidé och verksamhetsidé för AllboHus Fastighets AB enligt bilaga 1 till handlingarna.

§ 59 Beslutsärende: Brandstation Vislanda

VD redovisar beslutsärende om brandstation Vislanda enligt bilaga 2.

Styrelsen beslutar

att VD får i uppdrag att i samråd med Värends Räddningstjänstförbund utreda förutsättningarna att bygga en ny brandstation Vislanda.

1. Utredningen ska innefatta fördjupning av utredning om lokalisering av ny station, där fastigheten Brånan 1:11 är huvudalternativ men där andra alternativ kan prövas.
2. Utredningen ska redovisa kalkyler över investeringsutgifter, driftkostnader och övriga väsentliga konsekvenser av ny brandstation.

§ 60 Projektrapport

Fastighetschef redovisar projektrapport gällande bostäder och verksamhetslokaler.

Styrelsen beslutar

att notera informationen i projektrapporten och gå vidare.

§ 61 Finansrapport

Ekonomikonsult redovisar finansrapport.

Styrelsen beslutar

att notera informationen i finansrapporten och gå vidare.

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Styrelsen

Sammanträdesdatum
2020-09-24



§ 62 Beslutsärende: Delårsrapport

Ekonomikonsult redovisar delårsbokslut enligt bilaga 3.

Styrelsen beslutar

att med godkännande lägga delårsbokslutet enligt bilaga 3 till handlingarna.

§ 63 Personalrapport

HR-konsult redovisar personalrapport.

Styrelsen beslutar

att notera informationen i personalrapporten och gå vidare.

§ 64 Marknadsrapport

Marknadschef redovisar marknadsrapport.

Styrelsen beslutar:

att notera informationen i marknadsrapporten och gå vidare.

§ 65 Sekretessbelagd uppgift

§ 66 Mötet avslutas

Ordförande tackar för visat intresse och avslutar mötet.

Utdragsbestyrkande

SF
Per

PROTOKOLLSBILAGA A

Vid sammanträde 2020-09-24

Klockan 13.15 - 15.20

	Närvarande	Avvikande närvaro	Beslutande		Ersättning			Summa kr
			Ja	Nej	Inställelse	Smtr	Resor bil km	
Ordinarie ledamöter								
Per Ribacke	X		X					
Sofie Årdh	X	§63-66	X					
Thomas Haraldsson	X		X					
Thomas Johnsson	X		X					
Fredrik Jonsson	X		X					
Suppleanter								
Robert Olesen	-							
Mubarik Ise	-							
Hagart Valtersson	X			X				
Gunilla Gustafson	-							
Jens Arnebert	-							
Arbetstagarrepresentanter								
Inger Henriksson	X	§65-66		X				
Patrik Rosén	-							
Suppleanter Henric Karlsson	-							
Övriga deltagare								
Stefan Blomkvist	X	§65-66		X				
Caroline Fagerström	X	§65-66		X				
Lars Andersson	X	§65-66		X				
Miriam Sjödén Fransson	X	§65-66		X				
Kristina Petersson	X	§65-66		X				
Sandra Fridenborn	X			X				

Per SF

Vision

AllboHus ska upplevas vara Alvesta kommuns bästa hyresvärd och bidra till dess utveckling genom att skapa attraktiva bostäder och lokaler.

Affärsidé

AllboHus erbjuder ett varierat utbud av bostäder och lokaler. Vi utvecklar och förvaltar långsiktigt och affärsmässigt för en ekologisk, social och ekonomiskt hållbar utveckling. Vi samverkar brett för att skapa goda relationer med våra hyresgäster. Med delaktighet, engagemang och tillit formar vi framtidens attraktiva Alvesta kommun.

Verksamhetsidé

Vi skapar attraktiva boende och verksamhetslokaler för våra hyresgäster genom inflytande, rätt hyra och service. Vi utför byggnationer och förbättrar våra fastigheter på affärsmässiga grunder vilket bidrar till utvecklingen i Alvesta kommun. Tillsammans levererar vi rätt kvalitet och ett hållbart mervärde för våra hyresgäster.

Verksamhetsidéen grundar sig på ägardirektiven, som vi i bolaget bryter ner i mål NKI, NMI och nyckeltal. Det är en gemensam verksamhetsidé för alla anställda där värdeorden är i centrum:

Delaktighet

Vi för fram åsikter och låter alla komma till tals.
Vi tar tillvara varandras kunskap och erfarenhet
Vi hjälps åt att förbättra vår verksamhet

Tillit

Vi skapar värde för dem vi är till för
Vi är goda förebilder och bemöter alla med respekt
Vi tar ansvar för vårt uppdrag och verksamhetens utveckling

Engagemang

Vi har tillit till att alla gör sitt bästa
Vi är uppriktiga och litar på varandra
Vi visar omtanke och lyssnar på varandra



Brandstation Vislanda

Bakgrund

Se tjänsteskrivelse och kommunstyrelsens beslut enligt bilaga.

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar:

att: VD får i uppdrag uppdrag att i samråd med Värends Räddningstjänstförbund utreda förutsättningarna att bygga en ny brandstation Vislanda.

1. Utredningen ska innefatta fördjupning av utredning om lokalisering av ny station, där fastigheten Brånan 1:11 är huvudalternativ men där andra alternativ kan prövas.
2. Utredningen ska redovisa kalkyler över investeringsutgifter, driftkostnader och övriga väsentliga konsekvenser av ny brandstation

D

SF
Per



Utredning om förutsättningar för ny brandstation i Vislanda

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Uppdra till AllboHus Fastighets AB att i samråd med Värends Räddningstjänstförbund utreda förutsättningarna att bygga en ny brandstation Vislanda.
2. Utredningen ska innefatta fördjupning av utredning om lokalisering av ny station, där fastigheten Brånan 1:11 är huvudalternativ men där andra alternativ kan prövas.
3. Utredningen ska redovisa kalkyler över investeringsutgifter, driftkostnader och övriga väsentliga konsekvenser av ny brandstation.

Sammanfattning

En ny placering av brandstation i Vislanda har diskuterats en längre tid. Den nuvarande stationens centrala läge nära Vislandaskolan har bedömts vara olämpligt.

Lokalisering av en ny brandstation i Vislanda är en strategisk fråga för säkerhet och räddningstjänst. Olika alternativ har undersökts. Förutsättningarna för en ny placering bör vara god tillgänglighet, närhet till viktiga funktioner vid räddningsinsats samt god möjlighet till genomförande inom en rimlig tidshorisont.

I kommunens Översiktsplan (2008) har en nordlig placering utmed Olvägen-Fabriksgatan pekats ut för ny station. Med hänsyn till nya aktuella utvecklingsplaner för närliggande industri är översikten omkring norra infarten väg 126-Olvägen oviss, vilket gör tillgänglighetsberäkningar till och från en sådan lokalisering mycket osäkra.

Värends Räddningstjänst har i samråd med samhällsbyggnadsförvaltningen under lång tid utvärderat olika lokaliseringsriktningar. Såväl centrala som externa lägen har varit aktuella. I utvärderingen har flera ingångsvärden beaktats, bland annat tätortens långsiktiga utvecklingsriktningar, målsättning om 10 minuters insatstid till viktiga funktioner samt tillgänglighet för räddningstjänstens personal. Utvärderingen har resulterat i två lokaliseringsriktningarna som bedömdes vara mest lämpliga. De två är en västlig placering invid Storgatan-Olvägen respektive en östlig placering utmed Husebyvägen. Räddningstjänsten har förordat den västliga placeringen. En västlig placering ger bäst förutsättningar för att klara insatstiden till de tätbefolkade delarna av centrala och västra delen av tätorten, inbegripande bland annat det särskilda boendet Björkliden.

Vid ett val av en västlig lokaliseringsriktning finns planlagd mark för ändamålet i strategiskt lämpligt läge i direkt anslutning till korsningen Storgatan-Olvägen-Sockenvägen, på en fastighet i kommunkoncernens ägo; fastigheten Brånan 1:11 som ägs av Allbohus Fastighets AB. Därmed finns även goda förutsättningar att snabbt kunna få till stånd en ny station.



Bilaga

Alternativa lokaliseringar av ny station 2020

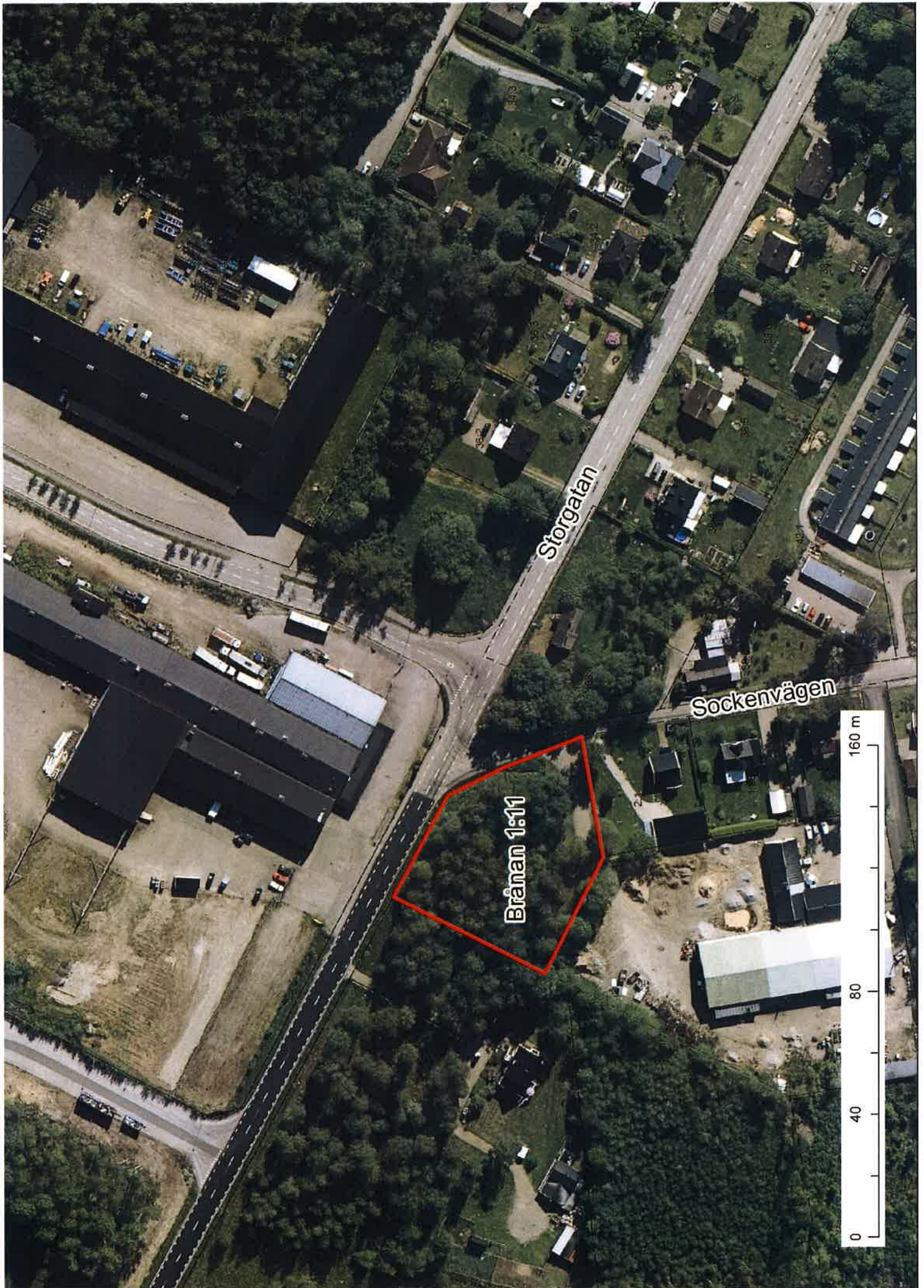
Camilla Holmqvist
Kommunchef

Kjell Rosenlöf
Kanslichef

Beslutet skickas till

AllboHus
Värends räddningstjänst
Ekonomichef
Samhällsbyggnadsförvaltningen

SF
Per



G Per SF



Inriktningsbeslut om ny brandstation i Vislanda

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Uppdra till AllboHus Fastighets AB att i samråd med Värends Räddningstjänstförbund utreda förutsättningarna att bygga en ny brandstation Vislanda.
2. Utredningen ska innefatta fördjupning av utredning om lokalisering av ny station, där fastigheten Brånan 1:11 är huvudalternativ men där andra alternativ kan prövas.
3. Utredningen ska redovisa kalkyler över investeringsutgifter, driftkostnader och övriga väsentliga konsekvenser av ny brandstation.

Reservation

Fredrik Jonsson (-), Thomas Johnsson (M), Claudia Crowley Sörensson (M), Lars-Olof Franzén (AA) och Juan Carlos Moreno (AA) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning

Att ersätta den nuvarande brandstationen i Vislanda, som ligger olämpligt till nära Vislandaskolan, har diskuterat under en längre tid.

Lokalisering av en ny brandstation i Vislanda är en strategisk fråga för säkerhet och räddningstjänst. Olika alternativ har undersökts. Lämplig plats för en ny station har pekats ut gemensamt efter samråd mellan samhällsbyggnadsnämnd/-förvaltning, Allbohus och Värends Räddningstjänst. Platsen är fastigheten Brånan 1:11. Värends Räddningstjänst och Alvesta kommun har gemensamt genomfört en analys om lämplig lokalisering av ny station för Räddningstjänsten i Vislanda. Hänsyn har tagits till framtida tätortsutveckling, samtidigt som platsen ska fungera väl med nuvarande tätortsutbredning.

Sex alternativa lokaliseringar bedömdes intressanta att analysera närmare. Det var såväl externa som mer centrala lägen som har varit aktuella, men gemensamt för de var god tillgänglighet och erforderligt ytbehov. I bilagda kartskisser från samhällsbyggnadsförvaltningen framgår de olika alternativen. Huvudförslaget med Brånan 1:11 är en variant av kartskissens Olvägen Syd. Den avsedda marken är skogsdungen "vänster-nedåt" från markeringen på andra sidan vägen mot Ljungby. Utifrån beräkning av insatstider från respektive lokalisering (inklusive Värends Räddningstjänst egen ledtid för personal att ta sig till stationen samt så kallad angreppstid med stege) bedömdes två lokaliseringar som mest lämpliga; en västlig invid Olvägen-Storgatan och en östlig utmed Husebyvägen. Värends Räddningstjänst har uttryckt ett ställningstagande att förorda det västliga alternativet, då det är mest tillgängligt såväl för tätorten som helhet i en räddningsinsats som för personalen att ta sig till stationen.

Utifrån inriktningen har två möjliga tomter runt korsningen Olvägen-Storgatan identifierats som lämpliga. De är lämpliga på grund av att de har goda möjligheter



Kommunstyrelsen

att snabbt kunna bebyggas samt har god angöring. Båda tomterna är planlagda för garageändamål och således lämpliga för en station. Den ena tomten är privatägd och den fastighetsägaren har uttryckt intresse av att själv nyttja tomten. Den andra tomten (Brånan 1:11) ägs av Allbohus, som också äger och underhåller även nuvarande station.

Yrkanden

1. Thomas Johnsson (M), Claudia Crowley Sörensson (M) och Christer Brincner (KD) yrkar att beslutspunkterna ändras till följande:
 1. "Uppdra till AllboHus Fastighets AB att i samråd med Värends Räddningstjänstförbund tillsammans med en oberoende utredare utreda förutsättningarna att bygga en ny brandstation i Vislanda."
 2. "Utredningen ska innefatta fördjupning av utredning om lokalisering och placering av ny station; i Norra, Östra och Västra Vislanda."
 3. "Utredningen ska redovisa kalkyler över investeringsutgifter, driftkostnader, trafikflöden, samhällspåverkan samt övriga väsentliga konsekvenser av en ny brandstation. Utredningen ska också belysa insatstiden för Vislandastyrkans hela arbetsområde, d.v.s. den södra kommundelen. (Detta då styrkan i Grimslöv inte har beredskap och styrkan i Västra Torsås är ett frivilligt värn)."
3. Lars-Olof Franzén (AA), Fredrik Jonsson (-), Thomas Johnsson (M) och Christer Brincner (KD) yrkar bifall till Thomas Johnssons (M) m.fl. yrkande i stort.
4. Thomas Haraldsson (C) yrkar bifall till det utskickade beslutsförslaget.

Beslutsgång

Ordföranden frågar kommunstyrelsen om det är rätt uppfattat att kommunstyrelsen har två förslag till beslut att ta ställning till; det utskickade förslaget jämte Thomas Haraldssons (C) bifallsyrkande samt Thomas Johnssons (M) m.fl. ändringsyrkande.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner via acklamation att kommunstyrelsen beslutar enligt det utskickade förslaget.

Votering begärs.

Votering

Ordföranden instruerar kommunstyrelsen att en Ja-röst är en röst på det utskickade förslaget och en Nej-röst är en röst på Thomas Johnssons (M) m.fl. ändringsyrkande.

Efter genomförd votering finner ordföranden med 7 Ja-röster mot 6 Nej-röster att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med det utskickade förslaget.

Bilagor

Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadsförvaltningen 2020-05-25

Bilaga - Karta över Vislanda med möjliga placeringar av brandstation 2020-05-25

Justerares signaturer

Utdragsbestyrkande

Pen SF



Arbetsutskottets beslut 2020-05-12 § 58

Tjänsteskrivelse från kommunledningsförvaltningen, 2020-04-23

Lokalisering av ny station 2020

Tomt_Allbohus_Sockenvägen

Placering Station Vislanda_2019-12-05

Beslutet skickas till

AllboHus AB

Kommunchef

Pen SF

Delårsrapport 2020

AllboHus Fastighets AB

Till styrelsen i AllboHus Fastighets AB 2020-09-24

9 SF
Per

Ekonomi

Driftredovisning

Tabell 1. Driftredovisning

Mkr	Budget 202008	Utfall 202008	Budget avvikelse 202008*	Budget 202012	Prognos 202012	Budget- avvikelse 202012*	Utfall 201912
Intäkter	153,9	158,2	4,3	230,8	236,6	5,8	233,3
Personalkostnader	-35,8	-34,3	1,5	-53,7	-54,8	-0,8	-54,3
Övriga kostnader	-115,4	-117,8	-2,4	-173,1	-179,8	-5,0	-178,4
Summa	2,7	6,1	3,4	4,0	2,0	0,0	0,6

* (+) innebär överskott, (-) innebär underskott av utfall jämfört med budget

Analys av årets utfall per augusti

Större budgetavvikelser

Delårsbokslutet per augusti visar ett positivt resultat på 6,1 mnkr, vilket är 3,4 mnkr bättre än budget. Högre lokalhyresintäkter, utökade uppdrag för lokalvården samt ett bidrag till Mohedaskolans ombyggnad står för de ökade intäkterna.

Personalkostnaderna minskar då 3 tjänstemän centraliserats till kommunen, men Övriga kostnader ökar samtidigt då tjänsterna köps in från kommunen.

Kostnaden för avskrivningar ökar med 1,9 mnkr i samband med att tillbyggnaden av Mohedaskolan nu avslutats.

Året 2020 har hittills varit varmare än ett normalår och därför är uppvärmningskostnaden 2,3 mnkr lägre än budgeterat. Elkostnaden har blivit lägre än budgeterat då AllboHus fick sälja av elposter som köpts inför 2020 men som inte kunde användas vid ny, länsgemensam upphandling.

Rivningen av byggnaderna på fastigheten Rönnelund är klar och nu återstår bara återställande av marken. Rivningen medför att det bokförda värdet på fastigheten måste skrivas ned och denna nedskrivning på 7 mnkr ligger med bland Övriga kostnader. Nedskrivningen låg inte med i budgeten då det rådde oklarheter om hur den skulle finansieras.

Prognosen på resultatet för hela 2020 förväntas landa in på 2 mnkr och det är bara 2 mnkr under det budgeterade resultatet, trots nedskrivningen på 7 mnkr.

Utfall jämfört med föregående år

Hyresintäkterna har ökat med 4 mnkr jämfört med samma period föregående år p.g.a. en bra förhandling om bostadshyrorna med Hyresgästföreningen samt att hyrorna för verksamhetslokaler skrivits om så att de ska ge en mindre avkastning.

De taxebundna fastighetskostnaderna har minskat till följd av rivningen av husen på Rönnelund. Resultatet per augusti 2019 var +7,2 mnkr vilket bara är 1,1 mnkr högre än samma period 2020, trots att man 2020 tagit en nedskrivning på 7 mnkr. Resultatet för 2020 måste därför betraktas som ett bra resultat.



Investeringsredovisning

AllboHus har en investeringsbudget för 2020 på 174 mnkr. Utfallet t.o.m. augusti ligger på 61 mnkr, då flera projekt försenats, bl.a. trygghetsboende vid Högåsen och nybyggnationen på Björklövet (kv. Pionjären). Samtidigt har andra projekt färdigställts för över 100 mnkr, bl.a. tillbyggnaden av Mohedaskolan. Prognosen är att AllboHus kommer att investera för 85 mnkr år 2020.

Vad gör AllboHus nu?

Vi är i full gång och jobbar med att se över vad vi kan göra för att minska våra kostnader i verksamheten och skapa förståelse för bolagets ekonomi bland medarbetarna. Målet med detta arbete är värdesäkra våra fastigheter på framförallt bostadssidan som vi idag har ett eftersatt underhåll på och möjliggöra en bättre ekonomi i bolaget.

Många nybyggnationer och projekt på gång

På Banérsgatan i Moheda skedde en totalbrand i våras som innebar att alla 6 lägenheterna blev obrukbara. Just nu planeras en återuppbyggnad av dessa lägenheter på den befintliga platsen.

Rivningen av de 3 husen på Rönnelund i Alvesta avslutades i somras och under hösten ska vi återställa marken. Matjord ska läggas ut och därefter så gräs. Eventuellt ska det asfalteras gångar och sättas upp belysning.

De 6 marklägenheterna på Snickarvägen i Grimslöv av typen basbo är inne på slutfasen av byggnationen. De planeras inflyttningsklara våren 2021.

Björklövet (kv. Pionjären) i Alvesta är i full gång med byggnation av 55 lägenheter fördelat på 2 höghus. De 30 lägenheterna i det första huset ska vara inflyttningsklara den 1 maj 2021 och det andra huset med 25 lägenheter har preliminärdatumet den 1 oktober 2021.

Vi bygger 11 lägenheter av typen trygghetsboende i Vislanda och ska påbörja 14 liknande lägenheter vid Högåsen i Alvesta.

Förutom ovanstående nybyggnationer planeras det för ytterligare stora investeringar de närmaste åren. Detta kommer sannolikt påverka bolagets soliditet så att den kommer sjunka.

AllboHus Fastighets AB

Belopp i tkr	Utfall jan - aug 2020	Prognos 2 2020	Prognos 1 2020	Budget 2020	Bokslut 2019
INTÄKTER					
Hysesintäkter	149 092	223 200	222 350	216 500	230 178
Hysesnedsättning/underhållsraba	-1 861	-2 300	-2 330	-1 650	-9 063
Återbet kommunen (för hög hyra)	0	0	0	0	-2 620
Outhyrt	-2 926	-4 600	-4 900	-2 700	-5 017
Övriga intäkter	13 665	20 100	18 350	17 400	19 786
Summa intäkter	157 970	236 400	233 470	229 550	233 264
KOSTNADER					
Underhåll	-13 786	-22 800	-22 770	-22 770	-31 534
Personalkostnader, fältpersonal	-23 719	-37 600	-36 700	-36 550	-38 185
Fastighetsskötsel	-6 669	-10 100	-9 700	-9 500	-9 984
Reparationer	-4 245	-6 900	-7 360	-7 360	-6 942
Övriga driftkostnader	-4 980	-6 650	-6 950	-7 960	-5 880
El	-9 442	-15 100	-16 150	-16 800	-15 686
Vatten	-5 890	-9 300	-9 040	-9 600	-9 069
Renhållning	-2 578	-3 900	-3 880	-3 800	-3 706
Uppvärmning	-11 702	-19 500	-19 150	-21 000	-19 333
Personalkostn, tjm + styrelse	-10 650	-17 200	-16 300	-18 300	-16 267
Administration, IT, Marknad	-4 631	-8 200	-7 240	-5 700	-5 573
Fastighetsskatt	-2 086	-3 100	-3 060	-2 950	-2 909
Avskrivningar	-29 328	-44 600	-44 000	-41 130	-41 334
Finansiella intäkter	57	400	400	400	648
Räntekostnader	-12 074	-18 000	-18 000	-18 000	-17 765
Borgensavgift	-3 217	-4 800	-4 830	-4 830	-4 825
Summa kostnader	-144 940	-227 350	-224 730	-225 850	-228 344
Engångsposter					
Försäljning fastigheter					
Försäljning fordon/inventarier	200	250	300	300	32
Utrangering komponenter/ nedskrivning pga rivning	-7 133	-7 300	-7 200		-4 276
RESULTAT	6 097	2 000	1 840	4 000	676

5F
Pen