

Styrelse för Allbohus Fastighets AB:s protokoll nr 4

Plats och tid	Krämarens, Storgatan 15 A Allbohus, torsdagen den 5 juni 2025 klockan 13:15 – 16:25. Mötet inleddes med besök i en av Allbohus lägenheter. Ajournering mellan § 39 och § 38, klockan 15:00 – 15:15
Paragrafer	§§ 31-48 Paragraferna behandlades i följande ordning: 31-33, 46, 34-37, 39, 38, 40-41, 44, 43, 42, 45, 47-48
Beslutande	Jonny Almlöf (S), ordförande Golnoush Lundén Faez (C), 1:e vice ordförande Björn Nilsson (V) Thomas Gyllensten (M), 2:e vice ordförande Jens Arnebert (SD)
Närvarande ersättare	Michaela Månlycke (S) Björn Areskog (M) Emma Känno (S)
Övriga närvarande	Krister Jönsson, VD Lars Engborg, fastighetschef/vice VD Isse Dossev, representant för Vision Henric Karlsson, representant för Vision Patrik Rosen, representant för Kommunal Kristina Petersson, HR-partner §§ 31-33, 46, 34-37 Anton Gustafsson, controller §§ 31-33, 46, 34-37, 39

Justeringens tid och plats

Tid och plats för justering: Justering görs digitalt
Utsedd att justera: Björn Nilsson (V)

Underskrifter

Sekreterare	_____
	Peggy Hall
Ordförande	_____
	Jonny Almlöf (S)
Justerare	_____
	Björn Nilsson (V)

Ärendelista

§ 31	Dnr ALLBOHUS-1275 Närvarokontroll - Val av justerare	3
§ 32	Dnr ALLBOHUS-1276 Godkännande av dagordning	4
§ 33	Dnr ALLBOHUS-1277 Godkännande av föregående protokoll	5
§ 34	Dnr ALLBOHUS-2025-00013 VD brev	6
§ 35	Dnr ALLBOHUS-2025-00009 Personalrapport	7
§ 36	Dnr ALLBOHUS-2025-00011 Marknadsrapport	8
§ 37	Dnr ALLBOHUS-2025-00010 Finansrapport	9
§ 38	Dnr ALLBOHUS-2025-00036 Delårsbokslut 2025	10
§ 39	Dnr ALLBOHUS-2025-00037 Budget 2026 och investeringsplan	11
§ 40	Dnr ALLBOHUS-2025-00038 Beslut om förnyad attestinstruktion	12
§ 41	Dnr ALLBOHUS-2025-00012 Projektrapport	13
§ 42	Dnr ALLBOHUS-2025-00039 Slutredovisning Moheda förskola	14
§ 43	Dnr ALLBOHUS-2025-00040 Slutredovisning Kontaktcenter	15
§ 44	Dnr ALLBOHUS-2025-00041 Slutredovisning Multiarenan, information	16
§ 45	Dnr ALLBOHUS-2025-00042 Beslut om ytterligare åtgärder inom projekt Hagen/Ängen	17
§ 46	Dnr ALLBOHUS-2025-00043 Beslut om ny ersättare, Rolf Marklund ersätts av Emma Känno	18
§ 47	Dnr ALLBOHUS-2025-00044 Beslut om förnyad bolagsordning samt om arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion	19
§ 48	Dnr ALLBOHUS-2025-00014 Övriga ärenden	20

§ 31

Dnr ALLBOHUS-1275

Närvarokontroll - Val av justerare

Beslut

Styrelsen beslutar att Björn Nilsson (V) justerar dagens protokoll.

Sammanfattning

Styrelsen inleder sammanträdet med fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Justerares signaturer

Utdragsbestyrkande

Godkännande av dagordning

Beslut

Styrelsen godkänner dagordningen med ändringar enligt nedan.

Sammanfattning

Ordförande frågar styrelsen om de kan jobba utifrån den utskickade dagordningen med följande ändringar:

- Till ärende 17, Beslut om förnyad bolagsordning, tillkommer även beslut om arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion vilket läggs till ärenderubriken.
- Ärendena behandlades i den ordning som framgår av protokollets förstasida.

§ 33

Dnr ALLBOHUS-1277

Godkännande av föregående protokoll

Beslut

Styrelsen godkänner föregående protokoll.

Sammanfattning

Ordförande frågar styrelsen om de kan godkänna föregående protokoll.

Beslutsunderlag

Protokoll från föregående styrelsemöte (utskickat till styrelsen sedan tidigare)

§ 34

Dnr ALLBOHUS-2025-00013

VD brev

Beslut

Styrelsen godkänner informationen.

Sammanfattning

Under mötet redovisar VD informationen i VD-brev per juni 2025 samt relevant information för bolaget från kommunfullmäktige, kommunstyrelsen och Alvesta kommunföretag AB:

- Kommunfullmäktige har beslutat om reviderad bolagsordning för bland annat Allbohus vilken har fastställts på bolagets årsstämma.
- Kommunfullmäktige kommer att behandla budgeten först i oktober vilket innebär att det blir kort om tid för Allbohus att arbeta med sin budget.
- Kommunfullmäktige har beslutat att utse Emma Känno till ny suppleant efter Rolf Marklund.
- Allbohus bolagsstämma genomfördes den 27 maj och styrelsen samt VD beviljades ansvarsfrihet.
- Alvesta kommunföretag AB har ansvar för den delning av Allbohus i två bolag som kommunfullmäktige har beslutat om. Det pågår just nu upphandling av en förändringsledare som ska stötta i processen.

Beslutsunderlag

VD-brev per juni 2025

Personalrapport

Beslut

Styrelsen godkänner personalrapporten.

Sammanfattning

HR-partner redovisar personalrapporten.

Sjukfrånvaro i rullande tolv månaderstal är 4,5 procent per april 2025. Allbohus har en lägre sjukfrånvaro i jämförelse med Alvesta kommun. Detta sedan Allbohus år 2023 börjat arbeta mer strukturerat med sjukfrånvaron genom bland annat tidiga insatser och rehabilitering. Sjukfrånvaron i procent månad för månad visar en uppgång under februari men har i övrigt hållit sig på en låg nivå.

Allbohus arbetar med en friskfaktorkultur enligt de åtta friskfaktorerna från Sunt arbetsliv. Det har totalt gjorts tre mätningar gällande faktorerna och aggregerat index för Allbohus ligger nu på 4,0 (av max 5,0). Samtliga grupper har vid den senaste mätningen höjt sitt värde.

§ 36

Dnr ALLBOHUS-2025-00011

Marknadsrapport

Beslut

Styrelsen godkänner marknadsrapporten.

Sammanfattning

VD redovisar marknadsrapporten.

En genomgång gjordes av hur det ser ut med vakanser hos allmännyttiga bostadsbolag nationellt samt i Kronobergs län. En redovisning gavs också av aktuellt läge gällande vakanser inom Allbohus bostadsbestånd.

Information gavs också om pågående hyreskampanjer samt arbete med försäljningar.

§ 37

Dnr ALLBOHUS-2025-00010

Finansrapport

Beslut

Styrelsen godkänner finansrapporten.

Sammanfattning

VD och controller redogjorde för finansrapporten.

Information gavs gällande bolagets lån. Omsättning av lån under maj månad medför högre räntekostnader för bolaget.

Delårsrapporten per april 2025 redovisades. Prognosen per april för helåret visar på ett underskott på fem miljoner kronor miljoner kronor.

En genomgång gjordes också av åtgärder för budget i balans. Ledningsgruppen arbetar med en plan för ökade intäkter. På kort sikt utvärderas vilka fastigheter som kan avyttras. Investeringsplanen ses över för åtgärder på lång sikt.

Under sammanträdet efterfrågas resultat- och balansräkning för Allbohus. VD tar med sig fråga om att skicka ut dessa uppgifter till styrelsen.

§ 38

Dnr ALLBOHUS-2025-00036

Delårsbokslut 2025

Beslut

Styrelsen beslutar att:

1. Godkänna delårsrapport för jan-april 2025, med prognos för utfallet för hela 2025.
2. Ge VD i uppdrag att arbeta för en långsiktig ekonomi i balans.

Sammanfattning

Delårsrapport för januari till april 2025 med prognos för utfallet för hela 2025 har skickats ut till styrelsen inför dagens möte och en redogörelse gavs under ärendet om Finansrapport (§ 37) under detta styrelsemöte.

Golnoush Lundén Faez föreslår under mötet att styrelsen ger VD i uppdrag att arbeta för en långsiktig ekonomi i balans.

Beslutsunderlag

Förslag till beslut om delårsrapport april 2025

Delårsrapport per april 2025

§ 39

Dnr ALLBOHUS-2025-00037

Budget 2026 och investeringsplan

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna förslag till investeringsplan 2026-2029 för Allbohus Fastighets AB.

Sammanfattning

Förslag till investeringsplan år 2025-2035 har skickats ut till styrelsen.

Beslutsunderlag

Förslag till beslut om investeringsplan 2025-2029

Budget 2025-2029

Investeringsplan 2025-2035

§ 40

Dnr ALLBOHUS-2025-00038

Beslut om förnyad attestinstruktion

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna förslag till reviderad attestinstruktion för AllboHus Fastighets AB.

Sammanfattning

Förslag till ny Attestinstruktion för AllboHus Fastighets AB har skickats ut till styrelsen.

Namn ersätts med benämning av roll för konsulter från Alvesta kommun det vill säga HR-konsult, controller och ekonomiassistent. Fastighetsteknik Chef ersätts med "Fastighetsteknik arbetsledare" med mera.

Inga ändringar görs när det gäller beloppsgränser eller ansvarsförhållanden.

Beslutsunderlag

Förslag till beslut om attestinstruktion

Attestinstruktion 2025-06-05

§ 41

Dnr ALLBOHUS-2025-00012

Projektrapport

Beslut

Styrelsen godkänner projektrapporten.

Sammanfattning

Fastighetschef redovisade aktuell status för pågående projekt gällande verksamhetslokaler samt bostäder/lokaler.

§ 42

Dnr ALLBOHUS-2025-00039

Slutredovisning Moheda förskola

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna slutredovisning av Moheda förskola.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2022-03-22, § 12, att godkänna investering och uppförande av en ny förskola i Moheda till en total investering av 67 760 000 kronor. Fastighetschef slutredovisar färdigställande av projektet där den slutliga projektkostnaden uppgår till 65 656 960 kronor exklusive moms.

Beslutsunderlag

Förslag till beslut – Slutredovisning av Moheda förskola

§ 43

Dnr ALLBOHUS-2025-00040

Slutredovisning Kontaktcenter

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna slutredovisning av Kontaktcenter.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2022-11-29, § 191, att godkänna investeringen och den ökade hyran. Enligt de beräkningar som Allbohus har gjort beräknas investeringen uppgå till 9 900 000 kr. Detta medför en beräknad ökad hyra på 83 000 kronor per månad, vilket ger en ökad hyra på 996 000 kronor om året.

Fastighetschef slutredovisar färdigställande av projektet där den slutliga projektkostnaden uppgår till 9 603 172 kr exklusive moms.

Beslutsunderlag

Förslag till beslut - Slutredovisning Kontaktcenter

§ 44

Dnr ALLBOHUS-2025-00041

Slutredovisning Multiarenan, information

Sammanfattning

Fastighetschef redogjorde för slutredovisning av multiarenan.

Totalkostnad för projektet blev 85 634 700 kronor exklusive moms, varav byggherrekostnader uppgår till 4 932 745 (6 procent) och tillkommande kostnader till 5 352 955 kronor. Bedömningen är att det är en väl utförd entreprenad.

Slutredovisning görs inte till Allbohus styrelse utan redovisningen lämnas endast som en information då det är Alvesta kommun som äger projektet.

Justerares signaturer

Utdragsbestyrkande

§ 45

Dnr ALLBOHUS-2025-00042

Beslut om ytterligare åtgärder inom projekt Hagen/Ängen

Beslut

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att komplettera renoveringen med nedanstående åtgärder, bland annat slutföra HLU inom beståndet och köksrenovering för en summa av max 9 800 000 (nio miljoner åttahundra tusen) kronor.

Sammanfattning

Inom renoveringsprojektet Hagen och Ängen har Allbohus fått ökade kostnader som är oförutsedda och som inte Allbohus har kunnat styra över sedan beslutet 2020, till exempel kriget i Ukraina och inflationen.

Därtill har man på Alvesta kommuns inrådan ställt om mindre lägenheter till 4:or och 5: or (10 + 2 lägenheter). För att komma i mål med påbörjad renovering som är planerad, vill Allbohus fortsätta att byta kök och renovera samt ta bort de sista HLU (hyresgäststyrkt underhåll) som finns kvar att hantera i de sista trapphusen.

Beslutsunderlag

Förslag till beslut gällande ökad kostnad för Hagen och Ängen

§ 46

Dnr ALLBOHUS-2025-00043

Beslut om ny ersättare, Rolf Marklund ersätts av Emma Känno

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna Emma Känno som ny suppleant.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har beslutat att utse Emma Känno som ny suppleant efter Rolf Marklund. Detta har även fastställts av bolagsstämman 2025-05-27.

Styrelsen hälsar Emma Känno välkommen som ny suppleant. Emma Känno presenterade sig.

§ 47

Dnr ALLBOHUS-2025-00044

Beslut om förnyad bolagsordning samt om arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion

Beslut

Styrelsen beslutar att:

- godkänna reviderad bolagsordning enligt kommunfullmäktiges beslut 2025-03-25.
- fastställa oförändrad arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion för 2025.

Sammanfattning

Reviderad bolagsordning för Alvesta kommuns helägda bolag

Kommunfullmäktige beslutade per den 25 mars 2025 om reviderad bolagsordning gällande bland annat Allbohus Fastighets AB, Allbohus Mården 10 2 AB och Allbohus Rensberg 2 AB. Beslutet innebär att i § 7 ändras "personliga suppleanter" till endast "suppleanter" och i § 10 ändras "genom brev med posten" till "genom brev med e-post".

Bolagsordningen är fastställd vid bolagsstämman 2025-05-27

Arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion

Styrelsen ska årligen fastställa Arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion.

Förslaget till Arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion är oförändrat jämfört med föregående år.

Beslutsunderlag

Förslag till beslut gällande bolagsordning och arbetsordning

Arbetsordning, 2022-02-03

Bolagsordning för Allbohus Fastighets AB 2025-03-25

Kommunfullmäktiges beslut § 9, 2025-03-25, om revidering av bolagsordningar för Alvesta kommuns helägda bolag

§ 48

Dnr ALLBOHUS-2025-00014

Övriga ärenden

Sammanfattning

VD informerar om ett nyttjanderättsavtal med samhällsbyggnadsförvaltningen gällande parkering vid Sköldmön 7.

Thomas Gyllensten efterfrågar information om hur det ser ut i Allbohus två dotterbolag, Mården och Rensberg. VD redovisade kortfattat resultat per april 2025 för de båda bolagen.

Thomas Gyllensten efterfrågar även information kring avtalet med Alvesta kommun gällande stödfunktioner och hur det kommer sig att kostnaden är så hög.

Undertecknat av följande personer

JONNY ALMLÖF

E-Legitimation: BankID Mobile

Datum: 2025-06-10 07:29:13

Transaktionsidentitet: 2F467CAA5A6B0754C1CF71227C60540C224A83A4E2

BJÖRN MARTIN NILSSON

E-Legitimation: BankID Mobile

Datum: 2025-06-09 17:53:14

Transaktionsidentitet: 0FFF96E08372BBA3712E8846ACFFF5BC75A6722537

Peggy Cecilia Hall

E-Legitimation: BankID Mobile

Datum: 2025-06-10 07:34:24

Transaktionsidentitet: ecbf6329d5ba672e610b7bfa866071b5a6c942cb05dd6ee3108b26ef7c869194

Underskriftstjänst: **Visma Underskriftstjänst**

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Kommunedningsförvaltningen

Organisationsnr: 556117-7543

E-post: kommunstyrelsen@alvesta.se

Hemsida: www.alvesta.se