

Styrelse för Allbohus Fastighets AB:s protokoll nr 1

- Plats och tid: Krämaren, Storgatan 15 A Allbohus , torsdagen den 5 februari 2026 kl. 13:00 – 16:15
Ajournering mellan § 9 och § 6, klockan 14:15 – 14:30
- Paragrafer: § 1-12
Paragraferna behandlades i följande ordning: 1-5, 10, 9, 6-7, 11, 8, 12
- Beslutande: Jonny Almlöf (S), ordförande §§ 1-5, 9-10
Emma Känno ersätter Jonny Almlöf (S), ordförande, §§ 6-8, 11-12
Golnoush Lundén Faez (C), 1:e vice ordförande (tjänstgör som ordförande §§ 6-8, 11-12)
Björn Nilsson (V)
Thomas Gyllensten (M), 2:e vice ordförande
Håkan Fridell ersätter Jens Arnebert (SD)
- Närvarande suppleanter: Jessica Johansson (KD)
Björn Areskog (M)
Emma Känno (S) §§ 1-5, 9-10
- Övriga närvarande: Krister Jönsson, VD §§ 1-5, 9-10
Lars Engborg, fastighetschef och vice VD
Fredrik Rosendahl, utvecklingschef
Kristina Petersson, HR-konsult §§ 1-6, 9-10
Anton Gustafsson, controller §§ 5
Henric Karlsson, Vision
Isse Dossev, Vision
Agnieszka Årevall, projektledare Alvesta kommun §§ 1-4
Hossein Khoshnood, bosocial utvecklare §§ 1-4
Peggy Hall, sekreterare

Justering

Protokollet är digitalt justerat elektroniskt. De elektroniska underskrifterna återfinns sist i protokollet.

Underskrifter

- Sekreterare
Peggy Hall
- Ordförande §§ 1-5, 9-10
Jonny Almlöf (S)
- Ordförande §§ 6-8, 11-12
Golnoush Lundén Faez (C)
- Justerare
Björn Nilsson (V)

Ärendelista

	Styrelse för Allbohus Fastighets AB:s protokoll nr 1	1
§ 1	Dnr ALLBOHUS-2026-00005 Närvarokontroll - Val av justerare	3
§ 2	Dnr ALLBOHUS-2026-00006 Godkännande av dagordning	4
§ 3	Dnr ALLBOHUS-2026-00007 Godkännande av föregående protokoll	5
§ 4	Dnr ALLBOHUS-2026-00008 VD information - fission, bostadsförsörjningsprogram, Formas	6
§ 5	Dnr ALLBOHUS-2026-00009 Finansrapport	8
§ 6	Dnr ALLBOHUS-2026-00010 Personalrapport	9
§ 7	Dnr ALLBOHUS-2026-00011 Marknadsrapport - nöjdkundindex, vakansläge/kampanj	10
§ 8	Dnr ALLBOHUS-2026-00012 Projektrapport	11
§ 9	Dnr ALLBOHUS-2026-00002 Finanspolicy	12
§ 10	Dnr ALLBOHUS-2026-00003 Ny-upptagning av lån	13
§ 11	Dnr ALLBOHUS-2026-00004 Utvecklad försäljningslista	14
§ 12	Dnr ALLBOHUS-2026-00013 Övriga frågor	15



Styrelse för Allbohus Fastighets AB

Protokoll

Sammanträdesdatum
2026-02-05

Sida
3(15)

§ 1

Dnr ALLBOHUS-2026-00005

Närvarokontroll - Val av justerare

Beslut

Styrelsen beslutar att utse Björn Nilsson att justera dagens protokoll.

Beskrivning av ärende

Styrelsen inleder sammanträdet med fyra ordinarie ledamöter, en tjänstgörande suppleant och tre närvarande suppleanter.

Björn Nilsson föreslås att jämte ordföranden justera dagens protokoll.



Styrelse för Allbohus Fastighets AB

Protokoll

Sammanträdesdatum
2026-02-05

Sida
4(15)

§ 2

Dnr ALLBOHUS-2026-00006

Godkännande av dagordning

Beslut

Styrelsen godkänner utskickat förslag till dagordning.

Beskrivning av ärende

Ordförande frågar om styrelsen kan godkänna utskickat förslag till dagordning.

§ 3

Dnr ALLBOHUS-2026-00007

Godkännande av föregående protokoll

Beslut

Styrelsen godkänner föregående protokoll.

Beskrivning av ärende

Ordförande frågar styrelsen om de kan godkänna föregående protokoll.

§ 4

Dnr ALLBOHUS-2026-00008

VD information - fission, bostadsförsörjningsprogram, Formas

Beslut

Styrelsen noterar informationen.

Beskrivning av ärende

Delningen (fissionen) av Allbohus i två bolag

Det senast utskickade VD-brevet hade fokus på det pågående arbetet med fissionen av bolaget. Det kommer vara en tuff process under februari och mars för att driva igenom alla förändringar som delningen medför.

Kommunfullmäktige har beslutat om bolagsordningar för de nya bolagen som kommer att heta Allbohus bostad AB och Alvesta verksamhetsfastigheter AB. En delningsansökan är inskickad och ligger just nu hos Bolagsverket vilket innebär att bolagen ännu inte är bildade och att de därför saknar organisationsnummer. Alvesta kommunföretag AB beslutar om specifika ägardirektiv för bolagen och kommunfullmäktige ska besluta om styrelse eftersom de för närvarande har interrimsstyrelser.

VD gick även igenom förändringsarbetet internt i samband med fissionen och en presentation gavs över hur fördelningen av personal mellan bolagen kommer att se ut. Huvuddelen av personalen, 91 personer, kommer vara anställda i Alvesta verksamhetsfastigheter medan 15 personer är anställda i Allbohus bostad. Exempelvis kommer lokalvården och reparatörer finnas inom verksamhetsfastigheter vilket innebär att Allbohus bostad kommer att köpa tjänster som drift och underhåll från verksamhetsfastigheter.

Försäljning av fastighet

VD har fått i uppdrag att sälja fastigheten Alvesta Moheda 4:93, Gästgiveriet i Moheda. Den intressent som fanns har dragit sig ur på grund av önskemål om att även köpa anslutande fastighet. Arbetet med försäljningen fortsätter.

Information om Formas-projekt

Agnes Årevall och Hossein Khoshnood informerade om projektet Missionsdriven områdesutveckling för hälsa och välbefinnande som är ett samarbete mellan Alvesta kommun, AllboHus och Malmö universitet. Det finansieras genom medel från forskningsrådet Formas och handlar om att tillsammans med boende i västra Alvesta utveckla gemensamma och trygga livsmiljöer som stärker hälsa och välbefinnande. Målet är att skapa en organisationsform som gör de boende till en aktiv part i arbetet med att förbättra livsmiljön. Arbetet utgår från folkhälsopolitikens åtta målområden enligt Folkhälsomyndigheten.

Projektet startade i maj 2024 och ska pågå i tre år. Det är uppdelat i tre faser och just nu befinner man sig i fas 2 som handlar om att etablera en arena och

Styrelse för Allbohus Fastighets AB

möjligheter för hur de boende kan påverka och hjälpa till. Det finns ett lokalt kontor för detta i anslutning till Grönkullaskolan. Den 16 mars anordnas "Bli en ambassadör-dag" i syfte att fånga upp personer som kan framföra de åsikter som finns i området.

Fas 1 bestod av en inventering samt kunskapshöjande insatser och utbildning. Inom ramen för detta besöktes bland annat Berlin som arbetar med en modell utifrån medskapande. I fas 3 kommer arbetet fokuseras mot värde.

Det finns även ett samarbete med Rädda barnen som ser ett stort behov av åtgärder för att minska utanförskap i Alvesta.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunfullmäktige beslutade den 28 april 2025 om ett bostadsförsörjningsprogram för Alvesta kommunkoncern. Det pågår nu ett arbete med att ta fram ett handlingsprogram. Ett förslag kommer att visas för styrelsen innan beslut ska fattas.

Beslutsunderlag

VD-brev

§ 5

Dnr ALLBOHUS-2026-00009

Finansrapport

Beslut

Styrelsen noterar informationen om finansrapporten.

Beskrivning av ärende

Controller presenterade aktuell finansrapport. Låneskulden för Allbohus var 1 707 miljoner kronor per den 4 februari 2026 och under 2025 togs nya lån på 191 miljoner kronor. Likviditeten per den 4 februari 2025 är 12,5 miljoner kronor (exklusive limit 30 miljoner kronor). Finansrapporten visar även fördelningen gällande räntebindning och kapitalbindning.

Styrelsen efterfrågar en redovisning av balans- och resultatrapport.

§ 6

Dnr ALLBOHUS-2026-00010

Personalrapport

Beslut

Styrelsen noterar informationen om personalrapporten.

Styrelsen ger VD i uppdrag att delta på antingen arbetsplatsträffar eller andra möten med samtliga medarbetare (behöver inte vara vid samma tillfälle).

Beskrivning av ärende

HR-partner redogjorde under sammanträdet för personalrapport för år 2025.

Bolaget har totalt 107 anställda varav 60 är kvinnor och 47 är män. Gällande åldersstruktur bland medarbetarna är flera medarbetare 50 år eller äldre och inom de kommande 10 åren bedöms bolaget ha 37 pensionsavgångar.

Information gavs även om sjukfrånvaro under 2025. Sjukfrånvaron i rullande 12-månaderstal var under 2025 4,38 procent (jämfört med 4,33 procent under år 2024). Motsvarande siffra för Alvesta kommun är 6,61 procent vilket innebär att Allbohus har en låg siffra i jämförelse. Av den totala sjukfrånvaron för Allbohus var 32,7 procent lång sjukfrånvaro, det vill säga 60 dagar eller mer, och 67,3 procent kort sjukfrånvaro. 15 medarbetare har haft tre eller fler frånvarotillfällen. 27 procent av medarbetarna har inte haft någon sjukfrånvaro alls under år 2025.

Personalomsättningen var 6,5 procent under 2025 vilket inkluderar pensionsavgångar. Den genomsnittliga sysselsättningsgraden var 97,6 procent.

Styrelsen undrar hur den pågående processen med delningen av Allbohus i två bolag påverkar personalen? Information gavs om arbetet med risk- och konsekvensanalys i samverkan med personalföreträdarna samt om arbetsplatsträffar där en stående punkt är just arbetsmiljö och där signaler kan fångas upp. Arbetet med friskfaktorer utifrån Sunt arbetsliv, som pågått en tid inom bolaget, är också ett bra verktyg.

Ordförande under mötespunkten föreslår att styrelsen ger VD i uppdrag att delta på antingen arbetsplatsträffar eller andra möten med samtliga medarbetare (behöver inte vara vid samma tillfälle).

§ 7

Dnr ALLBOHUS-2026-00011

Marknadsrapport - nöjdhetsindex, vakansläge/kampanj

Beslut

Styrelsen noterar informationen om marknadsrapporten.

Till nästa styrelsemöte presenteras en mer detaljerad analys av Nöjd kundindex.

Beskrivning av ärende

Uthyrning

Antalet vakanser ökade under januari och februari. Sett till områdena är en stor del av vakanserna i Alvesta. Grimslöv är det område som har minst antal vakanser. Vakansförlusten hittills under 2026 för bolaget är cirka 1,1 miljoner kronor.

Hittills i år har det hyrts ut nio fler lägenheter än vad som har blivit uppsagda. Nya signerad avtal är 50 medan uppsagda avtal är 41. Anledningen till att vakanserna ändå ökat i början av 2026 beror på tiden från det att ett kontrakt skrivs på till dess att inflyttning sker.

Hyresrabatter

Totalt har 58 hyreskontrakt med hyresrabatt tecknats. Allbohus har gett rabatter motsvarande ungefär 2,8 miljoner kronor. Det har förekommit fusk med rabatterna, dock inte i någon större utsträckning. Framöver skulle rabatter kunna användas till att justera priset på objekt som är svåruthyrda. Hyresrabatterna har inte gett någon ökning av förstagsboende unga vuxna.

Hyresrabatten har använts mycket i annonser i sociala medier och man kan se att dessa annonser har fått en väldigt stor spridning, större än vad andra typer av annonser brukar få. Ur varumärkessynpunkt är det positivt eftersom det gett en exponering av varumärket.

Nöjd kundindex

Allbohus använder sig av indexet AktivBo sedan år 2011. Sedan år 2022 sker mätning löpande och svarsfrekvensen är 46,6 procent. Allbohus är ett av de tre mellanstora bostadsföretag som ökat mest under år 2025. Serviceindex har ökat från 78,1 procent till 82,5 procent (andel som svara bra eller mycket bra). Produktindex har ökat från 77,1 procent till 78,6 procent.

Allbohus är nominerade till priset Kundkristallen som delas ut på AktivBos Bench mark-event.

Styrelsen efterfrågar en mer detaljerad redovisning av faktorerna bakom Nöjd kund-index. Ordförande föreslår att detta redovisas under nästa styrelsemöte.

§ 8

Dnr ALLBOHUS-2026-00012

Projektrapport

Beslut

Styrelsen noterar informationen om projektrapporten.

Beskrivning av ärende

Fastighetschef redovisade aktuell projektrapport för styrelsen.

Bostäder

- Hagen och Ängen – Etapp 2 är färdigställd och en slutredovisning kommer att presenteras för styrelsen i mars 2026.
- Vision Aringsås – Handlingar är klara och nu inväntas fortsatt inriktning.
- Kvarteret Eklövet – Projektet är klart och ska slutredovisas.
- Stjärnhuset – Utvändiga arbeten är i stort sett klara och nu färdigställs det invändiga.
- Fridhemsvägen – Rivning är klar och projektet ska slutredovisas. Det har dock uppstått en tvist med entreprenören om en kostnad.

Verksamhetsfastigheter

- Furuliden – Pågående arbeten i hus A och B, sista etappen av renoveringen.
- LSS-boende i Alvesta (Söderbacka) – Arbetet pågår, beräknas stå färdigt i april 2026.
- Prästängsskolan – Projektet inväntar besked om fortsatt inriktning.
- F-6 skola Aringsås – Optionsavtal påskrivet, A-underlag klart.
- Förskola i Grimslöv – Färdigställande pågår.
- Förskola Långagård – Såld
- Skatelövs skola – Färdigställande pågår.

Styrelsen efterfrågar möjlighet till besök i några av de färdigställda projekten.

§ 9

Dnr ALLBOHUS-2026-00002

Finanspolicy

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna oförändrad finanspolicy.

Beskrivning av ärende

Styrelsen ska årligen fastställa Finanspolicyn. Förslaget till Finanspolicyn är oförändrat jämfört med föregående år och antaget i Alvesta Kommunföretags styrelse.

Förslag till Finanspolicy år 2026 har skickats ut till styrelsen inför sammanträdet.

Beslutsunderlag

Förslag till beslut om finanspolicy

Finanspolicy

§ 10

Dnr ALLBOHUS-2026-00003

Ny-upptagning av lån

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna nyupplåning med 75 miljoner kronor.

Beskrivning av ärende

I februari i år behöver ett nytt lån om 75 miljoner tas för att kunna täcka eventuella kostnader som uppstår under den period de nya bolagen bildas eftersom det då inte kommer att finnas möjlighet för bolaget att ta nya lån. Exempelvis kommer det finnas utgifter för färdigställandet av bland annat Skatelövsskolan, Mohedaskolan, Stjärnhuset och andra pågående renoveringar.

§ 11

Dnr ALLBOHUS-2026-00004

Utvecklad försäljningslista

Beslut

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att, efter beslut i Alvesta kommunföretag AB:s styrelse, vid lämpligt tillfälle försälja fastigheter enligt kompletterad försäljningslista.

Beskrivning av ärende

En inventering av fastighetsbeståndet har gjorts och en lista över fastigheter som inte passar in i bolagets strategi för portföljstyrning har sammanställts. Det är enstaka hus som har underhållsbehov, inte medger en effektiv förvaltning eller inte linjerar med bolagets uppdrag och ägardirektiv. Avsikten är att över tid avyttra dessa fastigheter.

Under sammanträdet presenterades de tre fastigheter som föreslås att läggas till försäljningslistan för styrelsen. En genomgång gjordes också av hela försäljningslistan.

Ordförande under mötespunkten tar upp vikten av att det finns ordentliga underlag med i ärendena, framför allt i de ärenden där styrelsen förväntas ta beslut. Ordförande lyfter att detta har tagits upp med bolagets ledning vid ett flertal tillfällen och att det fortsatt brister gällande att underlag inte skickas ut inför sammanträdena. Fastigchef svarar att han tar med sig frågan och lyfter den i ledningsgruppen.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag, Fastighetsportfölj – avyttring av fastigheter



Styrelse för Allbohus Fastighets AB

Protokoll

Sammanträdesdatum
2026-02-05

Sida
15(15)

§ 12

Dnr ALLBOHUS-2026-00013

Övriga frågor

Beskrivning av ärende

Inga övriga frågor lyftes under dagens sammanträde.

Undertecknat av följande personer

JONNY ALMLÖF

E-Legitimation: BankID Mobile
Datum: 2026-02-18 14:45:40
Transaktionsidentitet: BAB368221CC11D9B1C37985D22D2AB202D370B38EE

BJÖRN MARTIN NILSSON

E-Legitimation: BankID Mobile
Datum: 2026-02-24 14:40:25
Transaktionsidentitet: E655381E473B54B370EB88255C22F710F76B4613CE

Peggy Cecilia Hall

E-Legitimation: BankID Mobile
Datum: 2026-02-25 15:55:21
Transaktionsidentitet: 0cd6f2e3b6eabd12b35308397648dc2423c100413d32c2eb03e12bcc65f14b23

GOLNOUSH LUNDÉN FAEZ

E-Legitimation: BankID Mobile
Datum: 2026-02-26 17:06:11
Transaktionsidentitet: 0C8E16F2310F0E6AE7C6D709CDF05B4F852AF52B34

Underskriftstjänst: **twoday Underskriftstjänst**

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Kommunedningsförvaltningen

Organisationsnr: 556117-7543

E-post: kommunstyrelsen@alvesta.se

Hemsida: www.alvesta.se