

Plats och tid

Ullen, Arvika Stadshus, Arvika
Torsdag den 17 februari 2022 kl. 08:30 - 12:00

Beslutande ledamöter

Lars-Ove Jansson (S), Ordförande
Maryna Bialesta Vilhelm (S)
Ulf Jonsson (C)
Farah Awad (S)
Maria Rönnehäll (S)
Filip Pontelius (MP)
Jan Wettmark (M)
Anders Skogberg (SD)

Övriga närvarande

Mikael Engstig, VD
Sven-Inge Eriksson, Vice VD
Lennart Gustafsson, Teknisk Stab § 9

Justerare
Justerings plats och tid
Paragrafer

Filip Pontelius (MP)
Kommunledningsstabens kansli den 2022-02-22
§ 1 - § 11

Sekreterare

Lara Rhöse

Ordförande

Lars-Ove Jansson (S)

Justerare

Filip Pontelius (MP)

ANSLAGSBEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ
Sammanträdesdatum
Datum då anslaget sätts upp
Datum då anslaget tas ned

/Organ/
2022-02-17
202X-XX-XX
202X-XX-XX

Förvaringsplats för protokollet

Plats

Underskrift

Lara Rhöse

Innehåll

Ärende	Sida
Val av justerare.....	3
Fastställande av dagordning.....	4
Föregående protokoll.....	5
VD-rapport inklusive ekonomi.....	6
Attestinstruktion	7
Uppföljning av internkontrollplan.....	8
Rapport, efterfrågan industrilokaler	9
Aktuellt låne/ränteläge	10
Status Graningegården.....	11
Övriga frågor.....	12
Nästa styrelsemöte.....	13

Paragraf 1

Dnr

Val av justerare

Beslut

Styrelsen utser Filip Pontelius (MP) att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.

Sammanfattning

Styrelsen har att utse en justerare som tillsammans med ordförande ska justera dagens protokoll.

Paragraf 2

Dnr

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen fastställer dagordningen.

Sammanfattning

Dagordningen presenteras för fastställande.

Paragraf 3

Dnr AFAB/2022:7

Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen godkänner föregående mötesprotokoll från den 12 december 2021.

Sammanfattning

Föregående protokoll från den 12 december 2021 presenteras.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s protokoll den 12 december 2021

Paragraf 4

Dnr AFAB/2022:9

VD-rapport inklusive ekonomi

Beslut

Styrelsen tar del av informationen och lägger den med ett godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Allmänt/Marknad

Vi har en fortsatt hög och stabil uthyrningsgrad, men fortsatt tröghet i uthyrnings-processen och en något högre vakansgrad. 54 outhyrda lägenheter ligger i olika fa-ser i hyressystemet och 14 lägenheter är stängda för renovering/reparation.

Återföringspunkter från hyresgästundersökningen är att vi får bra betyg för vår ser-vice och vårt bemötande. Vi ska fortsätta utbyggnaden av fler miljöhus, förbättra belysning och andra åtgärder för att fortsätta förbättra trygghet och säkerhet.

Förvaltning/utveckling

Återstående markarbeten vid Minnebergsskolan och ROT-renovering av kv. Plogen fortgår enligt plan.

Leverans och installation av digitalboxar från vår leverantör försenades och installation sker nu löpande. Avtal med tidigare leverantör av basutbud förlängdes för att säkra bas-tv-utbud för våra hyresgäster.

Renoveringen av den brandskadade garagelängan på Bergsgatan påbörjas vecka 7.

Ekonomi/personal

Resultat per 31 december 2021 uppgår till 32,3 Mkr, vilket är 0,4 Mkr bättre än prognos.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - VD-rapport

Paragraf 5

Dnr AFAB/2022:10

Attestinstruktion

Beslut

Styrelsen tar del av informationen och lägger den med ett godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

VD Mikael Engstig presenterar inköps-, attest- och betalningsinstruktionen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Instruktion för inköp & attest 2022

Paragraf 6

Dnr AFAB/2022:13

Uppföljning av internkontrollplan

Beslut

Styrelsen tar del av informationen och lägger den med ett godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Kommunens verksamheter skall årligen utifrån en risk- och väsentlighetsanalys välja ut fyra kontrollområden för internkontroll. AFAB har för 2021 valt kontrollområdena ränterisk, anställdas arbetsmiljö, underhållsplanering och förebyggande brandskyddsarbete. Utfall av internkontrollen redovisas på styrelsemötet.

Beslutsunderlag

Muntlig redovisning på styrelsemöte

Paragraf 7

Dnr AFAB/2022:12

Rapport, efterfrågan industrilokaler

Beslut

Styrelsen tar del av informationen och lägger den med ett godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Bedömning av hyresläget för industrilokaler i Arvika februari 2022

Efter avstämning mellan Näringslivsenheten, samhällsbyggnadsavdelningen och AFAB lokaler inom kommunkoncernen finns i dagsläget ca 10 etableringsförfrågningar. Två förfrågningar avser transportsektorn, 2 förfrågningar avser handel, 2 förfrågningar avser besöksnäring och 4 förfrågningar avser tillverkning.

Av de 4 förfrågningarna från tillverkande företag är det endast ett företag som kan tänka sig att hyra lokal men då till en hyresnivå understigande 800 - 900 kr/kvm.

I vårt förslag till industrihotell på 1800 kvm beräknas hyresnivån ligga på ca 1400 kr/kvm.

I en värdering av en industrifastighet i Arvika skriver värderingsföretaget SVEFA i december 2021 följande:

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Arvika avseende industrifastigheter är låg vilket är vanligt för mindre orter och städer inom landsorten. Under de senaste fem åren har endast ett drygt tjugotal lagfarna köp avseende bebyggda industrifastigheter gjorts inom tätorten. Prognosen för det närmaste året är fortsatt låg aktivitet. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala aktörer.

Hyresmarknaden för industrilokaler har varit relativt stabil i Arvika de senaste åren och prognosen för det närmaste året är att hyresmarknaden inte ändrar sig nämnvärt. Projektaktivitet avseende industrifastigheter inom värderingsobjektets närområde bedöms vara låg. Tyngdpunkten för byggandet generellt sett inom regionen är till stora delar koncentrerat till regionstaden Karlstad till vilken det finns bra kommunikationer och därmed goda pendlingsmöjligheter från Arvika.

För industri- och lagerlokaler i Arvika bedöms marknadsmässiga hyresnivåer (kallhyra) normalt ligga i intervallet 300 - 650 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 5 - 10 %.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – rapport efterfrågan industrilokaler

Arvika Fastighets AB

Paragraf 8

Dnr AFAB/2022:14

Aktuellt låne/ränteläge

Beslut

Styrelsen tar del av informationen och lägger den med ett godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Två gånger per år redovisas aktuellt låne/ränteläge som information för styrelsen.
Låne/ränteläge per februari 2022 redovisas muntligt på styrelsemötet.

Beslutsunderlag

Muntlig redovisning på styrelsemöte

Paragraf 9

Dnr AFAB/2022:15

Status Graningegården

Beslut

Styrelsen tar del av informationen och lägger den med ett godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Lennart Gustafsson, Teknisk stab, informerar om aktuell status för renovering/tillbyggnad av Graningegården redovisas på styrelsemöte.

Beslutsunderlag

Muntlig redovisning på styrelsemöte.

Paragraf 10

Dnr AFAB/2022:8

Övriga frågor

Sammanfattning

- Styrelsen önskar att VD Mikael Engstig på nästa styrelsemöte har en presentation om hur det går i ärendet kring skiftet från ComHem till Telia.
- Styrelsen ger förslaget att Hyresgästföreningen (HGF) ska komma och presentera sitt bostadsprogram och gemensamt beslutas att de kommer att bjudas in till strategidagarna i höst.
- Styrelsen önskar en djupare analys av utfall i genomförda underhållsåtgärder enligt internkontrollplan 2021.

Arvika Fastighets AB

Paragraf 11

Dnr

Nästa styrelsemöte

Sammanfattning

Nästa styrelsemöte är den 17 mars 2022.