

Plats och tid

Digitalt sammanträdesrum Zoom, Arvika,
kl 08:30 - 10:30

Beslutade ledamöter

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

Övriga närvarande

Mikael Engstig, VD
Sven-Inge Ericsson, Ekonomichef
Annelie Mälargård, Verksamhetsutvecklare § 45
Johan Åkerman, Sekreterare

Justerare

Justeringens plats och tid
Paragrafer

Anders Skogberg
Kommunledningsstabens kansli 2021-06-04
§33 - §47

Sekreterare

Johan Åkerman

Ordförande

Lars-Ove Jansson (S)

Justerare

Anders Skogberg (SD)

ANSLAGSBEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

/Organ/

Sammanträdesdatum

2021-05-26

Datum då anslaget sätts upp

202X-XX-XX

Datum då anslaget tas ned

202X-XX-XX

Förvaringsplats för protokollet

Plats

Underskrift

Johan Åkerman

Innehåll

Ärende	Sida
Val av justerare.....	3
Fastställande av dagordning.....	4
Föregående protokoll.....	5
Styrelsens sammansättning.....	6
VD-rapport.....	7
Arbetsordning för styrelsen.....	8
VD-instruktion	9
Tecknande av firma	10
Konvertering värmesystem Källaren 2	11
Tillbyggnad Förskolan Kvarnen.....	12
Anpassning av Kyrkebyskolan.....	13
Detaljplaneärende Kvarteret Krukan	14
Information från verksamheterna.....	15
Övriga frågor.....	16
Nästa styrelsemöte.....	18

Paragraf 33

Dnr

Val av justerare

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB utser Anders Skogberg att tillsammans med ordförande Lars-Ove Jansson justera dagens protokoll.

Sammanfattning

Styrelsen har att utse en justerare som tillsammans med Ordförande Lars-Ove Jansson ska justera dagens protokoll.

Paragraf 34

Dnr

Fastställande av dagordning

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB fastställer dagordningen med övriga frågor gällande vattenmätare och avgift för tvättstuga på metkroken samt om vattenmätare har installerats på Tingsgatan. Ulf Jonsson anmäler en fråga om eventuella fuktskador på Graninge skola.

Sammanfattning

Dagordningen presenteras för fastställande. Maria Rönnehäll anmäler två övriga frågor en gällande vattenmätare och avgift för tvättstuga på metkroken samt om vattenmätare har installerats på Tingsgatan. Ulf Jonsson anmäler en fråga om eventuella fuktskador på Graninge skola.

Paragraf 35

Dnr AFAB/2021:4

Föregående protokoll

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB godkänner föregående mötesprotokoll från den 21 april 2021.

Sammanfattning

Föregående protokoll från 21 april 2021 presenteras.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s protokoll den 21 april 2021

Paragraf 36

Dnr AFAB/2021:27

Styrelsens sammansättning

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB tar del av informationen och lägger den med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Årsmötet konfirmerade kommunfullmäktiges beslut om styrelsen i AFAB enligt följande:

- Lars-Ove Jansson (S) ordförande
- Maryna Bialesta Vilhelm (S) 1:e vice ordförande
- Farah Awad (S)
- Maria Rönnehäll (S)
- Filip Pontelius (MP)
- Ulf Jonsson (C) 2:e vice ordförande
- Jan Wettmark (M)
- Håkan Axelsson (M)
- Anders Skogberg (SD)

Till lekmanarevisor utsågs Erik A. Eriksson med Sven-Eric von Wachenfeldt Nilsson som suppleant.

Kommunal Västra Svealand sektion 1 hade ingen redovisad hemställan om begäran av styrelserepresentation efter Per-Anders Thuresson (570811-5539) som gått i pension och Jan-Olov Johansson (600720-6276) som inte kan vara representant. Representationen från Kommunal Västra Svealand sektion 1 är således vakant till en representant utses.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 21 maj 2021
Protokoll Arvika Fastighets AB:s årsstämma den 21 maj 2021

Paragraf 37

Dnr AFAB/2021:5

VD-rapport

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB tar del av informationen och lägger den med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Allmänt/Marknad

Vi har en normalt hög och stabil uthyrningsgrad. 51 lägenheter ligger i olika faser i uthyrningssystemet. Vi har börjat tomställa delar av Metkroken inför kommande ROT-renovering. Några näringslivsförturer har beviljats.

Implementering av vårt nya förvaltningssystem Vitec fortsätter. Systemet fungerar och är igång men en del buggar och överläsningsfel finns kvar att åtgärda.

Förvaltning/utveckling

Byggnationen av ny högstadieskola fortgår enligt plan och är inne i sin slutfas. Hus 1-4 är mer eller mindre klara medan mer arbete återstår på hus 5 (matsal). Innergård är nästan färdig och arbete pågår med utemiljön på norra sidan samt väganslutningar.

Arbete pågår med underlag för upphandling av entreprenad för ROT-renovering av Taserudsgymnasiet. Planerad upphandling i juni.

Förberedelser pågår inför ROT-renoveringen av kv Plogen. Planerad byggstart 1 augusti.

Ekonomi/personal

Resultat per 30 april uppgår till 4,0 Mkr, vilket är 1,8 mkr under budget.

Therese Larsson har anställts som ny enhetschef på städavdelningen. Hon ersätter Ann Wåhlund som varit tjänstledig pga studier. Rekrytering av ny förvaltare för samhällsfastigheter pågår. Nuvarande förvaltare Per-Inge Andersson går i pension 31 augusti.

Inom AFAB har vi i nuläget något enstaka covid-fall, men läget är lugnt.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 21 maj 2021

Paragraf 38

Dnr AFAB/2021:28

Arbetsordning för styrelsen

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB beslutar godkänna föreslagen arbetsordning.

Sammanfattning

Fråga om revidering av styrelsens arbetsordning behandlas på konstituerande styrelsemöte. Bifogat förslag har inga ändringar i förhållande till gällande arbetsordning

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 20 maj 2021

Förslag på Arbetsordning för Arvika Fastighets AB den 20 maj 2021

Paragraf 39

Dnr AFAB/2021:30

VD-instruktion

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB beslutar fastställa föreslagen VD-instruktion.

Sammanfattning

Fråga om revidering av VD-instruktion behandlas på konstituerande styrelsemöte. Gällande VD-instruktion bifogas och inga ändringar föreslås.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 20 maj 2021

Förslag till VD-instruktion för Arvika Fastighets AB den 20 maj 2021

Paragraf 40

Dnr AFAB/2021:31

Tecknande av firma

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB beslutar att:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med VD

Verkställande direktören har dessutom rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Sammanfattning

Tecknande av firma behandlas på konstituerande styrelsemöte. Inga ändringar föreslås jämfört med gällande firmateckning.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 21 maj 2021

Paragraf 41

Dnr AFAB/2021:32

Konvertering värmesystem Källaren 2

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB beslutar godkänna föreslagen konvertering på Källaren 2 för 2,9 Mkr, under förutsättning att hyreshöjning i enlighet med poängen-systemet godkänns av hyresgästföreningen samt att finansiering sker genom egna medel.

Sammanfattning

Som ett led i bolagets arbete att bli miljövänligare har styrelsen tidigare tagit ett inriktningsbeslut att de relativt få lägenheter i beståndet (74 lgh) som har uppvärmning genom direktverkande el ska konverteras till fjärrvärme. År 2020 beslutades om konvertering av det första lämpliga objektet, lägenhetsplanet med 21 lägenheter på bibliotekshuset Källan 3. Projektet har dock försenats med anledning av covid-pandemin.

Nästa lämpliga projekt som föreslås för konvertering är Källaren 2, Magasinsgatan 13, med 24 lägenheter. Investeringskostnad för konvertering beräknas till 2,9 Mkr. Årlig resultatpåverkan för investeringen beräknas till ca -100 tkr/år baserat på hyresjustering i enlighet med poängen-systemet ställd mot ökad drift- och kapitalkostnad.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 21 maj 2021

Paragraf 42

Dnr AFAB/2021:33

Tillbyggnad Förskolan Kvarnen

Styrelsens beslut

Styrelsen godkänner föreslagen om/tillbyggnation av förskolan Kvarnen för tillskapande av ytterligare en avdelning för 2,1 Mkr samt att finansiering sker genom egna medel.

Sammanfattning

Lärande och stöd har konstaterat ett ökat behov av barnomsorgsplatser i Edane. Ökningen bedöms vara bestående över tid. I samband med en planerad ROT-renovering av Förskolan Kvarnen föreslås en invändig ombyggnad kombinerad med en mindre tillbyggnad om 30 kvm. Föreslagen om/tillbyggnad tillskapar ytterligare en avdelning på förskolan. Beräknad investering uppgår till 2,1 Mkr och en hyreshöjning för verksamheten på 212 tkr/år. Åtgärd och hyreshöjning är godkänd av LoS-utskottet KS 2021:369 § 63.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 21 maj 2021

Paragraf 43

Dnr AFAB/2021:34

Anpassning av Kyrkebyskolan

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB godkänner föreslagna anpassningar av Kyrkebyskolan för 6 Mkr samt att finansiering sker genom egna medel.

Sammanfattning

Som en del i Program för framtidens skolorganisation i Arvika (2016) kommer Kyrkebyskolan från läsåret 2021/2022 innehålla verksamheterna förskoleklass-årskurs 6, grundsärskola samt fritidshem. För att skapa en ändamålsenlig skolmiljö utomhus och inomhus behöver anpassningar genomföras.

Arvika Fastighets AB och Lärande och stöd har tillsammans tagit fram de åtgärder som behöver genomföras.

Utomhus:

Skolgårdsanpassningar till lågstadium

Uppsättning av staket utifrån säkerhet

lordningsställande av två ytor för hämta och lämna – varav en till förskolan och en till fritidshem.

lordningställande av parkeringsplatser.

Inomhus:

Anpassning av klassrum (ex NO-salar görs om till klassrum).

Ytskiktsreovering av några klassrum.

Rum anpassas till verksamhetslokaler för grundsärskolan (särskola, träningsskola och RH-klass).

Olika anpassningar av lokaler och grupprum (ljud, avlopp, borttagande av skåp).

Beräknad kostnad för åtgärder uppgår till 6 Mkr och ger en hyreshöjning för verksamheten på 425 tkr/år.

LoS-utskottet har godkänt föreslagna anpassningar samt medföljande hyreshöjning, KS2021:469 § 70.

Styrelsen Arvika Fastighets AB uttrycker oro över trafiksituationen vid skolan och uppmanar Arvika Fastighets AB att ta kontakt med samhällsbyggnadsavdelningen för att se över vilka åtgärder man kan ta för att se över trafiksituationen.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 21 maj 2021

Paragraf 44

Dnr AFAB/2021:35

Detaljplaneärende Kvarteret Krukan

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB beslutar att:

1. begäran om avskrivning av detaljplaneändring bekräftas
2. fastigheten Arvika Krukan 4 erbjuds Arvika kommun till försäljning
3. Ordförande Lars-Ove Jansson samt VD Mikael Engstig ges i uppdrag att teckna nödvändiga handlingar för försäljning.

Sammanfattning

Fastigheterna Krukan 3,5,7 samt del av Bocken 11 förvärvades från Arvika kommun, med ett pågående planärende, år 2014. Fastigheterna värderades till 3.875 tkr. Fastigheterna fastighetsreglerades till en sedan tidigare ägd fastighet i samma kvarter, Krukan 4. Syftet var att nyttja befintlig byggrätt för tillskapande av bostäder. Ett förslag på byggnation arbetades fram som avvek från gällande detaljplan. En begäran om ändring av detaljplan lämnades in år 2016. Arvika kommuns bedömning vid kommunledningsutskott den 17 maj 2021 var att förslaget innehåller ett för området för stor byggvolym, varför begäran om ändring av detaljplan avskrevs.

Inom gällande detaljplanebestämmelser bedömer Arvika Fastighets AB att det inte finns möjligheter att få ihop en tillräckligt stor byggvolym för attraktiva lägenheter för att kunna få en rimlig ekonomi i projektet.

Det föreslås därför att avskrivning av begäran om ändring av detaljplan bekräftas, och att fastigheten Krukan 4, för ursprungsbeloppet 3.875 tkr, säljs åter till Arvika kommun för att söka andra vägar för förädling av fastigheten.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 21 maj 2021

Paragraf 45

Dnr AFAB/2021:25

Information från verksamheterna

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB tar del av informationen och lägger den med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Verksamhetsutvecklare Annelie Mälargård informerar styrelsen om aktuellt läge.

Arvika Fastighets AB

Paragraf 46

Dnr AFAB/2021:6

Övriga frågor

Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB tar del av informationen och lägger den med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Maria Rönnehäll ställer frågan om man installerat/kommer installera vattenmätare i kvarteren Salem och Plogen samt om man kommer införa avgifter för tvättstugan. Maria Rönnehäll ställer även frågan om modulerna vid Dragspelet som står oanvända.

VD Mikael Engstig svarar att man har installerat och kommer installera vattenmätare för individuell mätning och att man ser över om man kan inför avgifter för användning av tvättstugan.

VD Mikael Engstig informerar om att de har tillfälligt bygglov för dem och att man kommer använda dom som evakueringslägenheter under rotreovering på Metkroken (Plogen).

Ulf Jonsson ställer frågan om det finns fuktskador på Graningskolan och om eleverna är tvungna att byta skola.

VD Mikael Engstig svarar att man upptäckt en liten fuktskada på råsponten i skolan, och man kommer utifrån riva ned taket gå in och åtgärda skadan, vilket innebär att under hösten kommer eleverna få gå över till den tomställda Hagaskolan.

Jan Wettmark ställer frågan om den lediga lokalen i Posten 1 , den andra frågan är hur långt fram man kommit med arbetet i Kronan.

VD Mikael Engstig informerar om att det är Arvika konsthantverk som lånar ena lokalen och att de andra står tomma.

VD Mikael Engstig svarar att man väntar på en lantmäteriförrättning och att Kronan håller på och ser över finansiering men att planen är i princip färdigställd och även klubbhuset.

Maryna Bialesta ställer frågan om vem det är som äger fotbollsplanen vid Sulvikskolan då det är Älgå fotbollsklubb som använder den och om man kan göra om den till en gräsplan.

VD Mikael Engstig svarar att planen tillhör skolan men att fotbollsklubben har fått använda den och kommer få använda den framöver och att det är upp till skolan om man vill göra om den till gräsplan.

Maryna undrar vilket datum är strategidagarna är



Arvika Fastighets AB

Lars-Ove Jansson svarar att inga datum än är satta för strategidagarna.

Lars-Ove Jansson informerar om att det kommer vara studiebesök på Nybacken och Minnebergsskolan kl 13.00 den 1 juni 2021.

Paragraf 47

Dnr

Nästa styrelsemöte

Sammanfattning

Nästa styrelsemöte är den 29 september 2021.