



Plats och tid sammanträdesrum Skive, Ö: a Esplanaden 5 671 81, Arvika,  
kl. 08.30–11.00

Beslutande ledamöter Lars-Ove Jansson, Ordförande  
Maryna Bialesta Vilhelm, 1 vice ordförande  
Ulf Jonsson, 2 vice ordförande  
Sinziana Georgescu  
Maria Rönnehäll  
Jan Wettmark  
Håkan Axelsson  
Per-Anders Thuresson, Arbetstagarrepresentant

Övriga närvarande Mikael Engstig, VD  
Sven-Inge Eriksson, Ekonomichef  
Lennart Gustafsson, Teknisk chef, §§ 61-62  
Johan Åkerman, Sekreterare

Justerare  
Justerings plats och tid Kommunledningsstabens kansli den 23 augusti 2019  
Paragrafer 53–65

Sekreterare \_\_\_\_\_  
Johan Åkerman

Ordförande \_\_\_\_\_  
Lars-Ove Jansson

Justerare \_\_\_\_\_  
Maria Rönnehäll



## Innehåll

<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
Val av justerare .....	3
Fastställande av dagordning .....	4
Föregående mötesprotokoll .....	5
VD-rapport.....	6
Investering utbyggnad Nybacken .....	7
Investering utbyggnad/ombyggnad Sulviksskolan .....	8
Beslut nyupplåning pågående projekt.....	9
Begäran om planbesked Spaken 3, Hagaskolan .....	10
Information pågående byggprojekt.....	11
Medlemskap i Sweden Green Building Council .....	12
Plusbovärdar .....	13
Övriga frågor .....	15
Nästa sammanträde .....	16



§ 53

## Val av justerare

### Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB beslutar att utse Maria Rönnehäll, att tillsammans med ordförande Lars-Ove Jansson justera dagens protokoll.

### Sammanfattning

Styrelsen har att utse en justerare som tillsammans med ordföranden, justerar styrelsemötets protokoll.



§ 54

## **Fastställande av dagordning**

### **Styrelsens beslut**

Styrelsen Arvika Fastighets AB godkänner dagordningen.

### **Sammanfattning**

Dagordningen presenteras för fastställande.



§ 55

Dnr AFA 2019/2-100

## **Föregående mötesprotokoll**

### **Styrelsens beslut**

Styrelsen Arvika Fastighets AB godkänner föregående mötesprotokoll från den 19 juni 2019.

### **Sammanfattning**

Mötesprotokollet från den 19 juni 2019 presenteras.

### **Beslutsunderlag**

Arvika Fastighets AB:s protokoll den 19 juni 2019



§ 56

Dnr AFA 2019/3-100

## VD-rapport

### Styrelsens beslut

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

### Sammanfattning

VD Mikael Engstig och Ekonomichef Sven-Inge Eriksson informerar styrelsen om aktuellt läge inom Arvika Fastighets AB. Det är fortsatt hög och stabil uthyrningsgrad, den 9 augusti fanns det 33 vakanta lägenheter i olika stadier i uthyrningsprocessen. Resultatutfallet den 30 juni 2019 uppgår till 13,8 miljoner vilket är något över budget. Kommunfullmäktige antog den 24 juni det framtagna förslaget med kostnadsberäkning för en ny högstadieskola. Rivning och etablering av byggmoduler påbörjades under sommaren.

### Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s VD-rapport den 14 augusti 2019

### Beslutet skickas till

VD



§ 57

Dnr AFA 2018/29-280

## Investering utbyggnad Nybacken

### Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB beslutar att, under förutsättning att hyresgästen Arvika kommun godkänner ny hyresnivå, godkänna tilläggsinvestering om 14,4 Mkr inkl. moms för utbyggnad av Nybacken. Beräknad total investering uppgår efter tillägg till 49,4 Mkr inkl. moms samt att finansiering sker genom upptagande av lån

### Sammanfattning

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkände den 12 december 2018 en investering om 35 Mkr inkl. moms för utbyggnad av Nybacken. Efter genomförd upphandling med två lämnade anbud och ett lägsta bud på 49,4 Mkr inkl. moms konstateras att det behövs ett tilläggsbeslut för att genomföra byggprojektet. Hyresgästen Arvika kommun önskar genomföra byggprojektet enligt lägst lämnat anbud och kommer att ta upp ärendet för tilläggsbeslut under augusti månad. Hyran beräknas till 3,85 Mkr/år inkl. moms.

### Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 14 augusti 2019

### Beslutet skickas till

VD



§ 58

Dnr AFA 2018/46-280

## Investering utbyggnad/ombyggnad Sulviksskolan

### Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB beslutar att, under förutsättning att hyresgästen Arvika kommun godkänner ny hyresnivå, godkänna tilläggsinvestering om 14 Mkr exkl. moms för utbyggnad/ombyggnad av Sulviksskolan. Beräknad total investering uppgår efter tillägg till 54 Mkr exkl. moms samt att finansiering sker genom upptagande av lån

### Sammanfattning

Styrelsen Arvika Fastighets AB godkände den 5 september 2018 en investering om 40 Mkr exkl. moms för utbyggnad/ombyggnad av Sulviksskolan. Efter genomförd upphandling med ett lämnat anbud på 54 Mkr exkl. moms konstateras att det behövs tilläggsbeslut för att genomföra byggprojektet. Hyresgästen Arvika kommun önskar genomföra byggprojektet enligt lämnat anbud och kommer att ta upp ärendet till tilläggsbeslut under augusti månad. Hyran beräknas till 4,9 Mkr/år + moms.

### Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 14 augusti 2019

### Beslutet skickas till

VD





§ 59

Dnr AFA 2019/42-040

## **Beslut nyupplåning pågående projekt**

### **Styrelsens beslut**

Styrelsen Arvika Fastighets AB godkänner nyupplåning av 150 Mkr inom befintlig borgensram, samt utser styrelsens ordförande Lars-Ove Jansson och bolagets VD Mikael Engstig att underteckna nödvändiga handlingar.

### **Sammanfattning**

Tidigare har beslut tagits om byggprojekten Posten 1 (bostäder), tilläggsbeslut Tingsgatan 11 (bostäder), Fågelsången (förskola), Nybacken (demensboende) och Sulviks skola, samt att finansiering ska ske genom upptagande av lån. Totalt finansieringsbehov för projekten uppgår till 200 Mkr, varav 50 Mkr lånades upp per 15 augusti 2019. För att klara ovan beslutade investeringar behöver under hösten nyupplåning på återstående 150 Mkr tas upp. Styrelsen föreslår godkänna nyupplåning på 150 Mkr inom befintlig borgensram. Bolagets totala låneskuld efter föreslagen nyupplåning uppgår till 1 340 Mkr.

### **Beslutsunderlag**

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 14 augusti 2019

Bilaga, underlag för fastställande av borgensramar den 14 augusti 2019

### **Beslutet skickas till**

VD



§ 60

Dnr AFA 2019/43-100

## Begäran om planbesked Spaken 3, Hagaskolan

### Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB godkänner att begäran om planbesked lämnas in för fastigheten Arvika Spaken 3 i syfte att skapa en detaljplan som möjliggör för en intressent att förädla fastigheten till bostäder/handel/kontor med möjlighet till utökad parkering och möjligt garage/carport.

### Sammanfattning

Som en följd av nybyggnation av ett högstadium planeras förändringar inom grundskola/förskoleorganisationen. En del är att Lärande och Stöd planerar avveckla Hagaskolan (Spaken 3) och önskar gå ur hyreskontraktet. Som fastighetsägare ser vi inga kommuninterna alternativa användningsområden och föreslår en försäljning av fastigheten. För att göra fastigheten säljbar behövs en detaljplaneförändring som görs i form av begäran av planbesked. I första hand föreslås en ändamålsförändring från skolverksamhet till bostäder-handel-kontor för att intressenter ska kunna förädla byggnaderna. Vidare föreslås också att prickmarken tas bort i norr (nuvarande hämta/lämna-zon) och söder (nuvarande fotbollsplan) för att möjliggöra boende/kund/personal-parkering och eventuellt garage/carport.

### Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 14 augusti 2019  
Bilaga, Kopia gällande detaljplan den 14 augusti 2019

### Beslutet skickas till

VD



§ 61

Dnr AFA 2019/44-100

## Information pågående byggprojekt

### Styrelsens beslut

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

### Sammanfattning

Lennart Gustafsson informerar styrelsen om det pågående arbetet med nya högstadieskolan.

### Beslutsunderlag

Lennart Gustafssons muntliga föredragning den 21 augusti 2019

### Beslutet skickas till

VD



§ 62

Dnr AFA 2019/41

## **Medlemskap i Sweden Green Building Council**

### **Styrelsens beslut**

Styrelsen Arvika Fastighets AB beslutar söka om medlemskap i Sweden Green Building Council till en kostnad på 60 000 kronor.

### **Sammanfattning**

Lennart Gustafsson informerar styrelsen om planerna på att ansöka om medlemskap i Sweden Green Building Council, vilket är Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggnad till en kostnad på 60 000 kronor.

### **Beslutsunderlag**

Lennart Gustafssons muntliga föredragning den 21 augusti 2019

### **Beslutet skickas till**

VD



§ 63

Dnr AFA 2019/34-100

## Plusbovärdar

### Styrelsens beslut

Styrelsen Arvika Fastighets AB beslutar att plusbovärdarna inte permanentas om inte hyreshöjningen i berörda lägenheter uppgår till minst 75 kr/månad

### Sammanfattning

Under ca 2 år har en försöksverksamhet med 2 plusbovärdar i ett avgränsat område med 234 lägenheter prövats. Plusbovärdarna har utfört ordinarie fastighetsskötsel (ca 65%) och plusbotjänster (35%).

En utvärdering har gjorts som påvisar goda resultat och ett förslag att verksamheten permanentas och finansieras till viss del genom hyreshöjning för berörda lägenheter.

Utvärderingen har redovisats för Kommunstyrelsen som var uppdragsgivare för försöksverksamheten. Kommunstyrelsen ställde sig positiva till slutrapporten och såg gärna att verksamheten permanentas hos Arvika Fastighets AB.

Kostnad för permanent införande av plusbovärdar i provområdet beräknas till ca 450 tkr/år.

För att nå full kostnadstäckning behövs en hyreshöjning på drygt 150 kr månad/lägenhet.

Högre personaltäthet leder sannolikt till mindre skadegörelse och något lägre underhållskostnader, varför det kan vara rimligt att inte kräva full kostnadstäckning. En bedömning är att reparation/underhållskostnaden i området minskar med ca 200 tkr/år.

Vi skulle i enlighet med detta resonemang kunna acceptera en viss underfinansiering, men behöver ändå få minst 75 kr/månad/lägenhet.

Hyresgästföreningen har gett ett bud på 20 kr/månad/lägenhet och ett förslag att Arvika kommun ska stå för återstoden.

Sammanfattningsvis konstateras att:

Vård och Omsorg inte har ekonomiska möjligheter att fortsätta finansiera plusbovärdar.



§ 63 forts.

Hyresgästföreningens bud är alltför lågt om plusbovärdarna permanentas utan en hyreshöjning på minst 75 kr/månad/lägenhet, kommer hela hyreskollektivet få betala för att 234 lägenheter i beståndet har en högre grad av personal och service än övriga hyresgäster i beståndet.

Framför allt av rättviseskäl gentemot övriga hyresgäster föreslås att plusbovärdarna inte permanentas om inte hyreshöjningen i berörda lägenheter uppgår till minst 75 kr/månad.

### **Beslutsunderlag**

Arvika Fastighets AB:s tjänsteskrivelse den 14 augusti 2019  
Bilaga, utvärdering Plusboende den 14 augusti 2019

### **Beslutet skickas till**

VD



§ 64

## Övriga frågor

### Sammanfattning

Inga övriga frågor.



§ 65

## **Nästa sammanträde**

### **Sammanfattning**

Nästa ordinarie styrelsemöte är den 25 september 2019.