

**Plats och tid** Sammanträdesrummet Kongsvinger, Arvika,  
Torsdagen den 15 februari 2024, klockan 08:30-12:00

**Beslutande ledamöter** Lars-Ove Jansson (S), ordförande  
Ulf Jonsson (C), 1:e vice ordförande  
Håkan Axelsson (M), 2:e vice ordförande  
Maryna Bialesta Vilhelm (S)  
Farah Awad (S)  
Gert Raiml (V)  
Sven-Erik Håfström (M)  
Susanne Engstad (ArvP)

**Övriga närvarande** Mikael Engstig, VD  
Sven-Inge Eriksson, ekonomichef  
Mattias Bäckman, Vika Real Estate AB, § 6  
Thorbjörn Johansson, Vika Real Estate AB, § 6  
Wivian Ejdsaunet, Spectrum Arkitekter, § 6  
William Lindholm, Spectrum Arkitekter, § 6  
Mattias Thorängen, sekreterare

**Justerare** Gert Raiml (V)  
**Justeringens plats och tid** Digital justering den 4 mars 2024  
**Paragrafer** § 2 - § 15

Protokollet signeras digitalt. Elektroniska underskrifter redovisas på sista sidan av protokollet samt noteras på respektive sida.

## Innehåll

Ärende	Sida
Val av justerare.....	3
Fastställande av dagordning.....	4
Föregående protokoll.....	5
VD-rapport.....	6
Rapport Centralskolan.....	8
Tilläggsinvestering Smedberg.....	9
Fordonsinvestering 2024.....	10
Förvärv tomt för förskolan Båten - Del av fastigheten Rosendal 2:2.....	11
Revidering av uthyrningspolicy.....	12
Redovisning interkontrollplan 2023.....	13
Rapport ränte/låneläge.....	14
Övriga frågor.....	15
Nästa styrelsemöte.....	16
Beslut om delta i budgivning för eventuellt köp av fastigheten Ö:a Esplanaden 13 A.....	17

Paragraf 2

Dnr

## Val av justerare

### Beslut

Styrelsen utser Gert Raiml (V) att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.

### Sammanfattning

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

Paragraf 3

Dnr

## Fastställande av dagordning

### Beslut

Styrelsen fastställer dagordningen.

### Sammanfattning

Dagordningen presenteras för styrelsen.

Paragraf 4

Dnr AFAB/2024:4

## Föregående protokoll

### Beslut

Styrelsen tar del av föregående mötesprotokoll från den 19 december 2023 och lägger det med godkännande till handlingarna.

### Sammanfattning

Föregående mötesprotokoll från den 19 december 2023 presenteras för styrelsen.

### Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s protokoll från den 19 december 2023

Paragraf 5

Dnr AFAB/2024:5

## VD-rapport

### Beslut

Styrelsen tar del av VD-rapporten och lägger den med godkännande till handlingarna.

### Sammanfattning

VD Mikael Engstig presenterar VD-rapporten.

#### Allmänt/Marknad

Vi har en fortsatt hög och stabil uthyrningsgrad. 39 (39) outhyrda lägenheter ligger i olika faser i hyressystemet.

Få ansökningar om förtur under denna period.

Metkroken fylls på med hyresgäster. Två visningar de senaste dagarna och två uthyrda lägenheter. Fler kontakter ska tas. Sista återflyttning av evakuerade hyresgäster sker under nästkommande vecka. Det finns tjugotre vakanta lägenheter i dagsläget, inkl. de två nybyggda.

#### Förvaltning/utveckling

Vintern har varit ovanligt kall och snörik vilket medfört en hög belastning på snöröjande personal och fordon.

Den kraftiga kylan har orsakat en del vattenläckor. Den största skadan har uppkommit på Solbergagymnasiet där åtta klass/grupprum i tre våningsplan vattenskadats.

ROT-renoveringen i Metkroken går mot sitt slut. Arbete pågår i de två sista trapphusen som beräknas vara klara för slutbesiktning och inflytt under mars månad.

Upphandling av partnering för ROT-renovering av Taserudsgymnasiet är avslutad och tilldelningsbeslut har skickats ut. Vinnande anbudsgivare är Peab. Beslut om återupptagen projektering har tagits av utskott för Lärande och Stöd och ärendet går upp i kommunstyrelsen den 13 februari. Därefter följer projektering under våren med målet att ha en bedömd byggkostnad klar före sommaren.

Projektering av ombyggnationen av Höglunda fortsätter och ärendet bedöms komma upp för tilläggsbeslut nästa styrelsemöte.

Projektering pågår för att se på möjligheten att konvertera några nedlagda förskoleavdelningar till LSS-boenden.

Arvika Fastighets AB  
**Ekonomi/personal**

Resultat för 2023 uppgår preliminärt till 32,4 Mkr före bokslutsdispositioner. Resultat för januari 2024 presenteras på styrelsemötet tillsammans med övriga siffror.

## Beslutsunderlag

VD-rapport AFAB februari 2024

Paragraf 6

Dnr AFAB/2023:30

## Rapport Centralskolan

### Beslut

Styrelse tar del av informationen och lägger den med godkännande till handlingarna

### Sammanfattning

Vid sammanträdet den 16 november beslutade styrelsen att ställa sig bakom en avsiktsförklaring som ger Vika Real Estate AB tid fram till 30 juni 2024 att utveckla konceptet med ett destinationshotell i gamla Centralskolan. Om företaget lyckas ta fram ett trovärdigt koncept är avsikten att sälja fastigheten till Vika Real Estate AB.

Vika Real Estate AB informerar styrelsen om pågående arbete och visar arkitektskisser tillsammans med Spectrum Arkitekter.

### Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s protokoll från den 16 november 2023, § 50



Arvika Fastighets AB

Paragraf 7

Dnr AFAB/2023:7

## Tilläggsinvestering Smedberg

### Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB beslutar godkänna ombyggnation av Smedberg enligt justerat förslag till en ny beräknad investering om 57 Mkr inkl. moms, under förutsättning att nytt beräknat hyrestillägg om 3,55 Mkr/år godkänns av kommunstyrelsen.

Styrelsen beslutar samtidigt att investeringen finansieras genom upptagande av lån om högst 57 Mkr.

Ordförande Lars-Ove Jansson och VD Mikael Engstig ges mandat att teckna nödvändiga lånehandlingar.

### Sammanfattning

Styrelsen för AFAB beslutade i februari 2023 om investering för ombyggnation av del av servicehuset Smedberg till särskilt boende och korttidsplatser till en investering uppgående till 36 Mkr inkl. moms. Det noterades i beslutet en osäkerhet kring beräknad investeringskostnad med hänsyn till de senaste årens kraftiga höjning av byggkostnader och byggindex.

Efter full projektering konstateras att den beräknade investeringen avviker så pass från det tagna beslutet att ett tilläggsbeslut är nödvändigt.

Projektering visar att ombyggnation beräknas till 57 Mkr inkl. moms.

Orsaken är en kombination av:

- Funktioner som ingår i VoO ramprogram och skulle varit med i grundkalkylen
- Fördyringar som konstaterats under projekteringen samt generella kostnadsökningar
- Funktioner som är verksamhet, men som är lämpliga att göra i samband med ombyggnation

Det beräknade hyrestillägget ökar från 2,3 Mkr/år till 3,55 Mkr/år.

Med hänsyn till värdet för verksamheten av de tillkommande funktionerna, verksamhetens stora behov av fler vårdplatser, platsens centrala läge och utemiljö, samt ombyggnationskostnad i förhållande till nybyggnation, föreslås att ombyggnationen genomförs enligt förslag.

Utskottet för Vård och Omsorg har godkänt det ökade hyrestillägget 3,55 Mkr/år och Kommunstyrelsen tar upp ärendet den 13 februari.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Paragraf 8

Dnr AFAB/2024:8

## Fordonsinvestering 2024

### Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB beslutar att godkänna fordonsinvestering för år 2024 på 7,7 Mkr, samt att finansiering sker med egna medel.

### Sammanfattning

För att kunna fullgöra sitt uppdrag att äga och förvalta ett stort antal fastigheter äger AFAB cirka 100 fordon, främst fördelat på pickups, traktorer/redskapsbärare och gräsklippare. Bolagets fordon byts ut i takt med förslitning och bedömning av driftssäkerhet, reparationskostnader och arbetsmiljö för de anställda. Gräsklippare byts normalt efter 5 år, traktorer/redskapsbärare efter 8 år och pickups efter 10 år. För Arvika Fastighets AB innebär detta att normalt cirka 10-15 fordon byts ut varje år. För 2024 föreslås 17 fordon bytas ut. Nyanskaffningskostnaden bedöms till 7,7 Mkr. Vid varje inköp prövas om miljöpåverkan kan minskas.

Återrapport till styrelsen under hösten 2024 avseende fordonsbränslen.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Arvika Fastighets AB

Paragraf 9

Dnr AFAB/2024:9

## Förvärv tomt för förskolan Båten - Del av fastigheten Rosendal 2:2

### Beslut

Styrelsen godkänner förvärv av del av fastigheten Rosendal 2:2 i enlighet med kartskiss för en köpeskilling om 655 000 kronor.

Finansiering sker genom egna medel.

Ordförande Lars-Ove Jansson och VD Mikael Engstig ges i uppdrag att teckna nödvändiga köpehandlingar.

### Sammanfattning

Ett markområde på fastigheten Rosendal 2:2 har tidigare iordningställt för förskola. Arvika kommun har upprättat ett förslag där markområdet styckas av och försäljs till Arvika Fastighets AB för en köpeskilling om 665.000 kr. Tomten passar för förskola eller någon form av särskilt boende.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse  
Kartskiss

Paragraf 10

Dnr AFAB/2024:10

## Revidering av uthyrningspolicy

### Beslut

Styrelsen godkänner uthyrningspolicyn med föreslagna ändringar.

### Sammanfattning

Inför att bolagets uthyrningspolicy ska läggas ut på hemsidan har policyn gått igenom och det har upptäckts behov av några redaktionella ändringar. Policy med föreslagna ändringar presenteras på mötet.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse  
Muntlig redovisning

Paragraf 11

Dnr AFAB/2024:11

## Redovisning interkontrollplan 2023

### 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 2023 valt kontrollområdena ränterisk, anställdas arbetsmiljö, underhållsplanering och förebyggande brandskyddsarbete. Utfall av internkontrollen redovisas på styrelsemötet.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse  
Muntlig redovisning

Paragraf 12

Dnr AFAB/2024:12

## Rapport ränte/låneläge

### Beslut

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

### Sammanfattning

I enlighet med Arvika Fastighets AB:s internkontrollplan redovisas aktuellt ränte/låneläge för styrelsen två gånger per år, normalt första styrelsemöte för året och första styrelsemöte efter sommaren.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse  
Muntlig redovisning

Paragraf 13

Dnr AFAB/2024:7

## Övriga frågor

### Sammanfattning

Övriga frågor.

Håkan Axelsson lyfter frågan om fastighetspolicy för Arvika Fastighets AB och hur avvägningen görs vilka fastigheter som det ska förvärvas och vilka som ska säljas. Styrelsen är enig om att frågan om fastighetspolicy behöver hanteras grundligt och lämpligen tas upp i samband med strategidagarna.

Håkan Axelsson lyfter frågan om beslutsunderlag i ärenden där beslut behöver fattas per capsulam. Styrelsen är enig om normen ska vara skriftliga underlag vid per capsulam beslut. Ordförande Lars-Ove Jansson (S) klargör att det vid budgivningen avseende fastigheten Ö:a Esplanaden 13 A blev en skyndsamt beslutsprocess med anledning av en kort tidsfrist från mäklarens sida.

Paragraf 14

Dnr

## Nästa styrelsemöte

### Sammanfattning

Nästa styrelsemöte är den 21 mars 2024.



Paragraf 15

Dnr AFAB/2024:13

## Beslut om delta i budgivning för eventuellt köp av fastigheten Ö:a Esplanaden 13 A

### Beslut

Styrelsen beslutar att uppdra till ordförande Lars-Ove Jansson och verkställande direktör Mikael Engstig att signera samtliga handlingar för att genomföra fastighetsköpet.

### Reservation

Susanne Engstad (ArvP) reserverar sig mot beslutet.

### Sammanfattning


Styrelsen beslutade den 12 februari att Arvika Fastighet AB skulle delta i budgivningen, avseende köp av fastigheten Ö:a Esplanaden 13 A, upp till maxbelopp 1 800 tkr. Arvika Fastighets AB hade det högsta budet i budgivningen och kan därmed genomföra fastighetsköp i enlighet med beslutet den 12 februari.


### Bedömning

Arvika Fastighets AB:s protokoll från den 12 februari 2024, § 1

# UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN:	MATTIAS THORÄNGEN	
TID:	2024-03-01 14:47:21 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation	
IDENTIFIKATIONS-ID:	_0933873154a841d1755bb839dc7dee2481	

NAMN:	LARS-OVE JANSSON	
TID:	2024-03-01 15:08:42 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation	
IDENTIFIKATIONS-ID:	_07ff413de7f48f5e56ae4bc0f2161ec1c3	

NAMN:	GERT RAIML	
TID:	2024-03-03 21:34:43 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation	
IDENTIFIKATIONS-ID:	_055db4ca23f9ccb923fd9fc5fcea29c1fd	

Certifierad av Comfact Signature  
Accepterad av alla undertecknare  
2024-03-03 21:34:56 +01:00  
Ref: 117106SE  
www.comfact.se



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)