

Plats och tid

Sammanträdesrummet Kongsvinger, Arvika,
Torsdagen den 23 maj 2024, klockan 08:30 - 11:45

Beslutande ledamöter

Lars-Ove Jansson (S), ordförande
Ulf Jonsson (C), 1:e vice ordförande
Maryna Bialesta Vilhelm (S)
Gert Raiml (V)
Håkan Persson (SD)
Sven-Erik Håfström (M)
Susanne Engstad (ArvP)

Övriga närvarande

Mikael Engstig, VD
Sven-Inge Eriksson, ekonomichef
Mattias Persson, fastighetsförvaltare, § 41
Mattias Thorängen,

Justerare

Justerings plats och tid
Paragrafer

Håkan Persson
Digital justering den 28 maj 2024
§ 27 - § 44

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
Styrelsens sammansättning.....	8
Styrelsens arbetsordning.....	9
VD-instruktion.....	10
Firmateckning.....	11
Investering tak och solceller Dragspelet.....	12
Investering värme och V/A-kulvert Dottevik.....	13
Investering Smedberg.....	14
Investering LSS Sävsjögården.....	15
Borgensramar 2025-2027.....	16
Förlängd avsiktsförklaring Centralskolan.....	17
Rutiner för beställning av arbeten i verksamhetslokaler.....	19
Genomgång av ekonomi vid nybyggnation.....	20
Övriga frågor.....	21
Nästa styrelsemöte.....	22

Paragraf 27

Dnr

Val av justerare

Beslut

Styrelsen utser Håkan Persson tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.

Sammanfattning

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

Paragraf 28

Dnr

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen fastställer dagordningen.

Sammanfattning

Dagordningen presenteras för styrelsen.

Paragraf 29

Dnr AFAB/2024:4

Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen tar del av föregående mötesprotokoll från den 21 mars 2024 och lägger det med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Föregående mötesprotokoll från den 21 mars 2024 presenteras för styrelsen.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s protokoll från den 21 mars 2024

Arvika Fastighets AB

Paragraf 30

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. 52 (49) outhyrda lägenheter ligger i olika faser i hyressystemet. Ett relativt stort antal uppsägningar noterades i slutet på mars. Det noteras att antalet icke godkända städbesiktningar minskar.

Fortsatt stort intresse för större lägenheter. 71 sökande till en fyra på Källgatan och 62 sökande till en trea på Hagagatan. Det är också stort intresse för våra lägenheter på Korpralen, (Östra Esplanaden 21 och 23).

Under maj månad kommer en trädgårdsavfallsdag att genomföras den 22 maj i Dottevik, där hyresgäster med täppa kan lämna sitt trädgårdsavfall i en tillfälligt uppställd container. Samma dag deltar AFAB i en arbetsmessa för årskurs 7 på Ritz. Den 23 maj genomförs en trivselkväll för hyresgästerna på Taserudsgatan.

Den fjärde juni genomförs en hbtqi+-föreläsning för vår personal på Ritz på eftermiddagen och en kvällsföreläsning om våld i nära relation för våra hyresgäster.

Förvaltning/utveckling

Uttorkning av vattenskadorna på Solbergagymnasiet fortgår. Lokalerna beräknas vara återställda till höstterminsstart i höst.

Projektering Taserudsgymnasiet fortgår. Den 30 maj hålls ett informationsmöte för all personal om ny planlösning. Tidsplanen för byggstart har skjutits fram till sommaren 2025.

Ombyggnationen av Smedberg är igång med etapp 1 rivningsarbeten.

Byggplanering pågår för Höglunda plan 1–3 med planerad byggstart augusti/september. För plan 0 pågår en process där Vård och Omsorgs behov av LSS-boende kan komma att ersätta den planerade byggnationen av förskoleavdelningar. Just nu pågår diskussioner om det går att få till en lämplig utformning.

Arvika Fastighets AB

Ekonomi/personal

Resultat t.o.m. april uppgår till 1,2 Mkr, vilket är bättre än budget. En detaljerad redovisning presenteras på mötet.

Beslutsunderlag

VD-rapport AFAB maj 2024

Paragraf 31

Dnr AFAB/2024:21

Styrelsens sammansättning

Beslut

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

Sammanfattning

Årsstämma har hållits den 24 april 2024 och kommunfullmäktiges beslut om styrelsens sammansättning har konfirmerats.

Styrelsen har följande sammansättning:

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)

Susanne Engstad (AP)

Håkan Persson (SD)

Sven-Erik Håfström (M)

Till lekmanarevisor utsågs Berit Andersson (M) med Eva-Lisa Shala (V) som suppleant.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 16 maj 2024

Paragraf 32

Dnr AFAB/2024:22

Styrelsens arbetsordning

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner föreslagen arbetsordning.

Sammanfattning

Styrelsen för Arvika Fastighets AB ska varje år besluta om den arbetsordning som styr deras arbete. Föreslagen arbetsordning är oförändrad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 16 maj 2024

Förslag Styrelsens arbetsordning

Paragraf 33

Dnr AFAB/2024:23

VD-instruktion

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner föreslagen VD-instruktion.

Sammanfattning

Styrelsen för Arvika Fastighets AB ska varje verksamhetsår se över och besluta om den VD-instruktion som styr VD:s arbete. Föreslagen VD-instruktion är oförändrad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 16 maj 2024
Förslag VD-instruktion

Paragraf 34

Dnr AFAB/2024:24

Firmateckning

Beslut

Styrelsen för 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

VD har dessutom rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Sammanfattning

Styrelsen för Arvika Fastighets AB ska varje år besluta om tecknande av firma. Föreslagen firmateckning är oförändrad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 16 maj 2024

Paragraf 35

Dnr AFAB/2024:25

Investering tak och solceller Dragspelet

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner takbyte och installation av solcellspaneler i kvarteret Dragspelet enligt förslag ovan till en total kostnad om 10 125 tkr.

Åtgärden finansieras genom egna medel.

Sammanfattning

Takbeläggningen på husen i kvarteret Dragspelet är uttjänta och visst läckage förekommer. Underhållsåtgärden omfattar ny takbeläggning på 12 hus med en total takyta på 6 846m² samt utbyte av 136 takluckor, 12 uppstigningsluckor, 490 löpmeter snörasskydd samt 48 livlinefästen.

Kostnaden för takbytet uppgår till 6 125 tkr inklusive moms.

Taken lämpar sig för solcellspaneler. Därför föreslås installation av 880 solpaneler som beräknas generera cirka 320 000 kWh på årsbasis.

Kostnaden för solcellspaneler uppgår till 4 000 tkr inklusive moms.

Total kostnad för takbyte och solcellspaneler uppgår till 10 125 tkr inklusive moms.

Investeringen föreslås finansieras genom egna medel.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 16 maj 2024

Arvika Fastighets AB

Paragraf 36

Dnr AFAB/2024:26

Investering värme och V/A-kulvert Dottevik

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner en investering om 15 500 tkr för utbyte av kulvert för fjärrvärme och V/A på vita sidan i Dottevik.

Finansiering sker genom upptagande av lån.

Sammanfattning

Befintlig kulvert med fjärrvärme och V/A-ledningar på vita sidan i Dottevik har besiktigats i samband med avloppsproblem. Systemet är från tidigt 70-tal då bostadsområdet byggdes. Systemet är i mycket dåligt skick och bedöms vara uttjänt och behöver bytas ut. Systemet består av 3 500 meter rör, 34 kulvertbrunnar, 88 rensbrunnar avlopp och 80 avst. ventiler. Systemet försörjer 174 lägenheter.

Kostnaden beräknas till 14 125 tkr inklusive moms. 10 % oförutsett bör läggas till för risk för berg i söder. Total kostnad inklusive oförutsett uppgår då till 15 500 tkr.

Finansiering föreslås ske genom upptagande av lån.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 16 maj 2024

Paragraf 37

Dnr AFAB/2023:7

Investering Smedberg

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner en ombyggnation av återstoden av servicehuset Smedberg till särskilt boende med 18 vårdplatser under förutsättning att Utskottet för Vård och omsorgs och Kommunstyrelsen godkänner förslag och beräknad hyresnivå.

Kostnad för denna etapp beräknas till 59 mkr inklusive moms.

Ny hyra för denna etapp beräknas till 7 200 tkr/år.

Finansiering sker genom upptagande av lån.

Sammanfattning

En ombyggnation pågår av östra delen av servicehuset Smedberg. Två våningsplan byggs om från servicehus till särskilt boende med 18 vårdplatser, och ett halvt suterrängplan blir ett korttidsboende.

Vård och Omsorg prognostiserar ett behov av ytterligare vårdplatser och ett förslag har därför arbetats fram för återstoden av servicehuset Smedberg där ytterligare 18 vårdplatser tillskapas i två våningsplan. Denna ombyggnation kan ske inom pågående upphandlade byggprojekt och kan efter beslut påbörjas våren 2025 med cirka ett års byggtid.

Kostnad för denna etapp beräknas till 59 mkr inklusive moms.

Ny hyra för denna etapp beräknas till 7 200 tkr/år.

Finansiering föreslås ske genom upptagande av lån.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 16 maj 2024

Paragraf 38

Dnr AFAB/2024:27

Investering LSS Sävsjögården

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner en ombyggnation av Sävsjögårdens förskola till LSS-boende enligt förslag till en beräknad kostnad av 12 820 tkr inklusive moms, under förutsättning att utskott och kommunstyrelse godkänner förslag och beräknad hyresnivå.

Ombyggnationen finansieras genom upptagande av lån.

Sammanfattning

Lärande och Stöd har på grund av låga födelsetal beslutat om stängning av Sävsjögårdens förskola. Förskolan stänger under sommaren. Vård och Omsorg har brist på LSS-boenden och Sävsjögårdens storlek och placering gör den lämplig som LSS-boende. Ett förslag på ombyggnation har tagits fram tillsammans med Vård och Omsorg. Förslaget innehåller fyra brukarlägenheter, gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen.

Kostnad för ombyggnation beräknas till 12 820 tkr inklusive moms. Ny hyra efter ombyggnation beräknas till 1 130 tkr/år.

Finansiering föreslås ske genom upptagande av lån.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 20 maj 2024

Paragraf 39

Dnr AFAB/2024:28

Borgensramar 2025–2027

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner upprättat underlag för fastställande av borgensramar i samband med beslut om strategisk plan 2025–2027.

Sammanfattning

Styrelsen ska årligen godkänna underlag för fastställande av borgensramar i samband med beslut om strategisk plan. Detta år ska underlag godkännas för perioden 2025–2027.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 16 maj 2024

Underlag för fastställande av borgensramar i samband med beslut om strategisk plan 2025–2027

Arvika Fastighets AB

Paragraf 40

Dnr AFAB/2023:30

Förlängd avsiktsförklaring Centralskolan

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB beslutar godkänna en förlängning av avsiktsförklaringen till och med 31 oktober 2024.

Reservation

Susanne Engstad reserverar sig mot beslutet med motiveringen att företaget Vika Real Estate AB redan har haft rimlig tid på sig och att hon anser att fastigheten bör gå ut på öppna marknaden så det blir en rättvis försäljning av Centralskolan.

Sammanfattning

Styrelsen för Arvika Fastighets AB beslutade den 16 november 2023 om en tidsbegränsad avsiktsförklaring som gav Vika Real Estate AB tid fram till 30 juni 2024 att utveckla konceptet med ett destinationshotell i gamla Centralskolan. Om företaget lyckades ta fram ett trovärdigt koncept var avsikten att sälja fastigheten till Vika Real Estate AB.

Vika Real Estate AB har arbetat fram ett koncept men bedömer att man inte hinner få finansiering på plats till den 30 juni 2024. Bolaget bedömer dock möjligheterna att få finansieringen på plats så pass goda att man vill fortsätta jobba med projektet. Vika Real Estate AB önskar därför en förlängning av avsiktsförklaringen till och med den 31 oktober 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 16 maj 2024

Yrkande

Ulf Jonsson bifall till förslaget att styrelsen ska godkänna en förlängning av avsiktsförklaringen till och med 31 oktober 2024.

Susanne Engstad yrkar på att styrelsen inte ska godkänna en förlängning av avsiktsförklaringen.

Propositionsordning

Ordförande ställer förslagen mot varandra och konstaterar att styrelsen stöder förslaget att godkänna en förlängning av avsiktsförklaringen till och med 31 oktober 2024.

Paragraf 41

Dnr AFAB/2024:7

Rutiner för beställning av arbeten i verksamhetslokaler

Beslut

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

Sammanfattning

Sven-Erik Håfström lyfte vid sammanträdet den 21 mars en fråga om hanteringen av arbetsorder avseende verksamhetsfastigheter och huruvida det är för administrativt omständligt, med flera delbeställningar, för att få åtgärder utförda. Förvaltare Mattias Persson informerar om rutiner för beställning av arbeten i verksamhetslokaler.

Paragraf 42

Dnr AFAB/2024:7

Genomgång av ekonomi vid nybyggnation

Beslut

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

Sammanfattning

Ulf Jonsson lyfte vid sammanträdet den 21 mars frågan om hur bolaget kan möta efterfrågan på bostäder från företag som vill rekrytera personal till att flytta till Arvika. Styrelsen enades om att VD och ekonomichef ska ha en genomgång avseende ekonomi och redovisning när det gäller nybyggnation och utgå från exemplen:

- Flerbostadshus med 25–40 lägenheter i Arvika tätort
- Flerbostadshus med 8 lägenheter i en av Arvika kommuns serviceorter

Ekonomichefen Sven-Inge Eriksson presenterar ekonomiska förutsättningar för nybyggnation utifrån exempelhus och kalkyler som har tagits fram av Sveriges Allmännyttä (tidigare SABO).

Paragraf 43

Dnr AFAB/2024:7

Övriga frågor

Sammanfattning

Övriga frågor.

Håkan Persson ställer fråga om pågående exploateringsarbete. För närvarande finns inget nytt att rapportera.

Gert Raiml ställer en fråga om det pågår arbete med att återställa det brandskadade huset vid järnvägen. Arvika Fastighets AB är inte en part i den processen och har inget att rapportera i frågan.

Lars-Ove Jansson ställer en fråga om förändrade momsregler för kommunala fastighetsbolag med anledning av Sveriges Allmännyttas senaste nyhetsbrev. Styrelsen ska återkomma till frågan vid senare tillfälle.

Paragraf 44

Dnr

Nästa styrelsemöte

Sammanfattning

Nästa styrelsemöte är den 26 september 2024. Styrelsen kommer att sammankallas för strategidagar 21-22 augusti.

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: LARS-OVE JANSSON
TID: 2024-05-27 14:11:24 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _07ffbcfff952f41e1e12ef5054ffab68f5



NAMN: HÅKAN PERSSON
TID: 2024-05-27 19:12:50 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _08d1827f871e4ddead0b6fecc720ea4c29



NAMN: MATTIAS THORÄNGEN
TID: 2024-05-28 11:16:38 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID: _0650ed904fd5cc496fde6b93b10e55acf5



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2024-05-28 11:16:43 +02:00
Ref: 134385SE
www.comfact.se



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