ARVIKA FASTIGHETS AB

Arvika Fastighets AB

Plats och tid	Sammanträdesrummet Kongsvinger, Arvika, Torsdagen den 26 september 2024, klockan 08:30 - 12:00
Beslutande ledamöter	Lars-Ove Jansson, ordförande Ulf Jonsson (C), 1:e vice ordförande Håkan Axelsson (M), 2:e viceordförande Maryna Bialesta Vilhelm (S) Sven-Erik Håfström (M) Håkan Persson (SD)
Övriga närvarande	Mikael Engstig, VD Sven-Inge Eriksson, ekonomichef Mattias Thorängen, sekreterare
Justerare	Sven-Erik Håfström
Justeringens plats och tid	Digital justering den 10 oktober 2024
Paragrafer	§ 45 - § 60

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

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Innehåll

Ärende **Sida**
Val av justerare ... 3
Fastställande av dagordning ... 4
Föregående protokoll ... 5
VD-rapport inkl ekonomi och delårsrapport ... 6
Investering låssystem ... 8
Investering IMD Dragspelet ... 9
Investering lägenheter Höglunda ... 10
Investering ungdomscentral Hagaskolan ... 11
Tillbyggnation LSS Sävsjögården ... 12
Justering uthyrningspolicy ... 13
Information insatser i hållbara kv Dragspelet ... 14
Information om utbyggnad mätning och styrning av inomhusklimat ... 15
Information låne-/ränteläge ... 16
Förlängd avsiktsförklaring Centralskolan ... 17
Övriga frågor ... 18
Nästa styrelsemöte ... 19

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 45 Dnr

Val av justerare

Beslut

Styrelsen utser Sven-Erik Håfström att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.

Sammanfattning

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

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 46 Dnr

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen fastställer dagordningen.

Sammanfattning

Dagordningen presenteras för styrelsen.

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 47 Dnr AFAB/2024:4

Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen tar del av föregående mötesprotokoll från den 23 maj 2024 och lägger det med godkännande till handlingarna.

Sammanfattning

Föregående mötesprotokoll från den 23 maj 2024 presenteras för styrelsen.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB:s protokoll från den 23 maj 2024

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 48 Dnr AFAB/2024:5

VD-rapport inkl ekonomi och delårsrapport

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. 44 (52) outhyrda lägenheter ligger i olika faser i hyressystemet. Ett relativt stort antal förturer har beviljats, främst till studenter beroende på start av termin. Metkroken har fullt antal tecknade hyreskontrakt efter ROT-renovering, dock har vi några uppsägningar som ännu inte flyttat ut.

Samtliga bilplatsavtal är uppsagda, detta på grund av momslagstiftning och kritik. Prissättning kommer att bli enhetlig och nya avtal kommer att tecknas.

Årets hyresgästundersökning har skickats ut till utvalda hyresgäster. Resultat presenteras senare i höst.

Utflyttning pågår från modulerna i Dragspelet. De boende övergår till egna hyreskontrakt i vårt normala bestånd.

En kvällsföreläsning om våld i nära relation för våra hyresgäster genomfördes i juni.

Förvaltning/utveckling
Uttorkning av vattenskadan på Solbergagymnasiet har tagit längre tid än beräknat. Återställning pågår och beräknas vara färdig till årsskiftet.

Nya projekteringsmöten har hållits med Taserudsgymnasiet under maj och september. Nya synpunkter vävs in i slutligt förslag som beräknas vara klart i oktober. Därefter kan en skarp kostnadskalkyl vara klar i november.

Rivningsarbetet är klart i Smedberg I och ombyggnationen är igång. Arbetet följer kostnads-/tidsplan.

Under sommaren har utvändiga VA-arbeten genomförts på Höglunda. Invändig byggstart sker under hösten.

Bygglov har beviljats för ombyggnation av förskolan Sävsjögården till LSS-boende. Byggstart sker efter startbesked och ombyggnationstiden beräknas till 6 månader.

Sweco har anlitats som processstöd i framtagande av lokalförsörjningsplan.

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Ekonomi/personal
Resultat till och med augusti uppgår till 27 Mkr, vilket är bättre än budget. En detaljerad redovisning presenteras på mötet.

En föreläsning med tema hbtqi+ genomfördes för all personal i juni.

Beslutsunderlag

VD-rapport AFAB september 2024

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 49 Dnr AFAB/2024:31

Investering låssystem

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB beslutar godkänna investering i digitalt såssystem och skalskydd till 10 bostadsområden i bolagets bestånd till en kostnad av 5,1 Mkr inklusive moms.

Kostnaden finansieras med egna medel.

Sammanfattning

I vårt bostadsbestånd finns 10 områden där låssystemen är uttjänta och behöver bytas ut. Totalt berörs 423 lägenheter och berörda områdens skalskydd. Det föreslås att köpa in digitala låssystem, där nycklarna har digital identifiering i låset istället för traditionell tandning. Digitala låssystem är dyrare men säkerheten är större då borttappade eller stulna nycklar lätt kan dödas. Lås och skalskydd till berörda områden kostnadsberäknas till 5,1 Mkr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 19 september 2024

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 50 Dnr AFAB/2024:32

Investering IMD Dragspelet

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner installation för digital uppkoppling av vattenmätarna i Dragspelet till en kostnad av 3,5 Mkr inklusive moms.

Kostnaden finansieras med egna medel.

Sammanfattning

Vid ROT-renoveringen i Dragspelet 2015 installerades vattenmätare i samtliga 234 lägenheter för att kunna införa IMD – Individuell mätning debitering. Införandet av IMD förhandlades fram i samband med nya hyror med anledning av ROT-renoveringen och var med i infasningen av de nya hyrorna.

För att kunna aktivera den individuella mätningen och debiteringen av varm- och kallvattenförbrukning behöver samtliga vattenmätare kopplas upp digitalt mot vårt förvaltningssystem. Efter uppkoppling av vattenmätarna kommer IMD att aktiveras för våra hyresgäster.

Kostnaden för uppkoppling av vattenmätarna beräknas till 3,5 Mkr inklusive moms.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 19 september 2024

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 51 Dnr AFAB/2024:33

Investering lägenheter Höglunda

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner ombyggnation av Höglunda plan 1 till sammanlagt sex lägenheter till en kostnad av 10 Mkr.

Finansiering sker genom upptagande av lån.

Sammanfattning

Den 17 mars 2022 togs beslut om ombyggnation av Höglunda Plan 1 till en tre-avdelningsförskola. 25 maj 2023 togs beslut om ombyggnation av Höglunda plan 2–4 till verksamhetslokaler för Vård och Omsorg samt Lärande och Stöd.

På grund av sjunkande födslotal kom aldrig ombyggnationen till förskola igång. I stället utreddes möjligheterna till LSS-boende. Förslaget med LSS-boende förkastades på grund av svårigheter att få till obligatoriska funktioner i tillgängligt utrymme.

Nu föreslås att aktuell yta på plan 1 görs om till hyreslägenheter. Det kan tillskapas fyra tvåor och två treor. Samtliga lägenheter får en egen ingång och uteplats mot gemensam innergård i söderläge.

Lägenheterna får via en kulvert access till Korpralen och dess matsal och samlingssal, vilket gör lägenheterna lämpliga som seniorlägenheter.

Kostnad för ombyggnation beräknas till 10 Mkr inklusive moms.

Finansiering föreslås genom upptagande av lån.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 52 Dnr AFAB/2024:34

Investering ungdomscentral Hagaskolan

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner föreslagen ombyggnation till ungdomscentral under förutsättning att beräknat hyrestillägg godkänns av kommunen som hyresgäst.

Sammanfattning

Hagaskolan avses byggas om till en ungdomscentral, där olika verksamheter såsom ungdomsgård, Region Värmlands ungdomsmottagning, socialtjänst och förebyggarenheten, samlas under ett tak. Syftet är att stärka och främja arbetet med barn och unga.

Lokalanpassningar behöver göras, främst på plan 2 och 3, såsom installation av hiss, övriga tillgänglighetsanpassningar, brandskydd, ventilation mm.

Ombyggnationen beräknas vara klar till halvårsskiftet 2025.

Kostnaden beräknas till 8,6 Mkr och hyran beräknas öka med ca 600 tkr/år till 1,7 Mkr/år.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 19 september 2024

Bedömning om barns rättigheter

Inrättandet av en ungdomscentral stärker det förebyggande och främjande arbetet med barn och unga. Lokalerna tillgänglighetsanpassas, och placerandet av olika funktioner inrättade för barn och ungdomar i en icke-institutionell miljö sänker tröskeln för att söka hjälp och stöd.

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 53 Dnr AFAB/2024:27

Tillbyggnation LSS Sävsjögården

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner en tillbyggnation av LSS Sävsjögården med en brukarlägenhet till en kostnad av 1 575 tkr.

Finansiering sker med egna medel.

Sammanfattning

Den 23 maj 2024 togs beslut om att bygga om förskolan Sävsjögården till ett LSS-boende innehållande fyra brukarlägenheter, gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen.

Vård och Omsorg önskar fem lägenheter i en enhet och AFAB har nu erhållit bygglov för en kompletterande brukarlägenhet.

Med anledning av ovanstående önskemål föreslås en tillbyggnation av en brukarlägenhet om ca 45 m2.

Kostnad för tillbyggnationen beräknas till 1 575 tkr inklusive moms. Hyrestillägg beräknas till 112 tkr/år + moms. Tillkommande brukarhyra ger en nettokostnads-ökning för Vård och Omsorg på 22 tkr/år.

Utskott för Vård och Omsorg och Kommunstyrelse har godkänt tillbyggnation och tillkommande hyra.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 54 Dnr AFAB/2024:35

Justering uthyrningspolicy

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB godkänner föreslagen formulering i uthyrningspolicyn avseende tidigare inflytt.

Sammanfattning

NUVARANDE FORMULERING:
Vår uthyrningspolicy har en formulerad hållning angående tidigare inflytt:

Tidigare inflytt
Du som avflyttande hyresgäst kan komma överens med nästa hyresgäst att denne får överta lägenheten innan ditt avtal har gått ut. Tänk på att du är ansvarig för att hyra betalas, att det inte förekommer störningar, att du har gällande hemförsäkring och att vårdnadsplikten om lägenheten uppfylls så länge ditt avtal gäller. Slutbesiktning ska göras. Nycklarna ska överlämnas i Bobutiken. Särskild blankett finns hos AFAB, båda parter ska ha fyllt i den.

Det ursprungliga syftet med att tillåta tidigare inflytt var att i vissa fall underlätta i skarven mellan utflyttande och inflyttande hyresgäst och det kunde röra som om några dagar i anslutning till månadsskiftet. I nuvarande formulering har det ursprungliga syftet tappats bort och det har istället gett utrymme för ett för hyresvärden tungadministrerat arbete med extra dokumenthantering kring andrahanduthyrning, extra städ- och slutbesiktningar, svåra gränsdragningsfrågor i ansvar vid skada i lägenhet med mera.

Förslag ny formulering
AFAB tillåter inte tidigare inflyttning för tillträdande hyresgäst.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 19 september 2024

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 55 Dnr

Information insatser i hållbara kv Dragspelet

Beslut

Styrelsen tar del av informationen.

Sammanfattning

Information insatser i hållbara kvarteret Dragspelet.

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 56 Dnr

Information om utbyggnad mätning och styrning av inomhusklimat

Beslut

Styrelsen tar del av informationen.

Sammanfattning

Information om utbyggnad mätning och styrning av inomhusklimat.

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 57 Dnr

Information låne-/ränteläge

Beslut

Styrelsen tar del av informationen.

Sammanfattning

Information låne-/ränteläge.

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 58 Dnr AFAB/2023:30

Förlängd avsiktsförklaring Centralskolan

Beslut

Styrelsen för Arvika Fastighets AB beslutar godkänna en förlängning av avsiktsförklaringen för Vika Real Estate AB till och med 30 november 2024. Förlängningen sker av praktiska skäl för att ärendet ska kunna behandlas vid Arvika Fastighets AB:s kommande styrelsemöte.

Sammanfattning

Styrelsen för Arvika Fastighets AB beslutade den 23 maj 2024 om en förlängning av avsiktsförklaring som gav Vika Real Estate AB tid fram till 31 oktober 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.

Beslutsunderlag

Arvika Fastighets AB protokoll den 23 maj 2024, § 40

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 59 Dnr AFAB/2024:7

Övriga frågor

Sammanfattning

Övriga frågor.

Sven-Erik Håfström ställer en fråga om status för fastigheten Fabriken 8. Styrelsen kommer överens om att besöka fastigheten efter genomförd renovering.

Ulf Jonsson ställer en fråga om vilka förtursregler som gäller för Arvika Fastighets AB bostadskö avseende nyinflyttade hyresgäster från andra kommuner? VD kommer att ge styrelsen en mer djupgående redovisning om förtursregler och kösystem på kommande sammanträde.

Håkan Axelsson ställer en fråga om hur styrelsen kan arbeta vidare med ägarstyrningsfrågor utifrån de diskussioner som inleddes under strategidagarna. VD kommer att ge styrelsen en genomgång av anteckningar från strategidagarna avseende ägarstyrning på kommande sammanträde.

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

Arvika Fastighets AB

Paragraf 60 Dnr

Nästa styrelsemöte

Sammanfattning

Nästa styrelsemöte är den 21 november 2024.

Comfact Signature Referensnummer: 159342SE

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN:	LARS-OVE JANSSON
TID:	2024-10-10 09:34:49 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID:	_05a8bc6801c2c6807d4485e14776cdac54

NAMN:	MATTIAS THORÄNGEN
TID:	2024-10-10 09:58:41 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID:	_095787aa0bea1ac01a13c86e40f5887df5

NAMN:	INGEMAR SVEN-ERIK HÅFSTRÖM
TID:	2024-10-10 10:08:03 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP:	Svensk e-legitimation
IDENTIFIKATIONS-ID:	_09b7e511722d298f626d63ffd89c263ee1

Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2024-10-10 10:08:08 +02:00
Ref: 159342SE
www.comfact.se

Validera dokumentet | Användarvillkor