

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-08-20

**Plats och tid**

Kallingsalen, Stadshuset i Ronneby 2019-08-20

**Beslutande**

Ronny Pettersson, 2:e v ordf.  
Patrick Jacobsen, ledamot  
Ann-Charlotte Johansson, ledamot  
Charlotte Karlberg, ledamot  
Kenth Zickbauer, ledamot  
Benny Athle, ledamot  
Nicolas Westrup, ledamot  
Carina Aulin, ledamot  
Anders Oddsheden, ledamot

**Övriga deltagare**

Peter Persson, VD  
Ida Karlsson, Fastighetschef  
Caroline Jönsson, Ekonomichef  
Marie Carlsson, Sekreterare  
Mats Du-Bar, Projektchef § 53-57

**Utses att justera**

**Justeringens plats/tid**



**Sekreterare:** Marie Carlsson

**Paragrafer:** 53-65



**Ordförande:** Ronny Pettersson



**Justerande:** Patrik Jacobsen

---

**ANSLAG/BEVIS**

**Organ:** Protokollat är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

**Sammanträdesdatum:**

**Datum för anslags uppsättande:**

**Datum för anslags nedtagande:**

**Förvaringsplats.**

**Underskrift:**

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-08-20

St § 53

**Val av ordförande**

Ordförande Lena Marhle och 1:e v ordförande Magnus Gustafsson kunde inte närvara på dagens sammanträde.

Styrelsen beslöt

**att** välja 2:e v ordförande Ronny Pettersson som ordförande till sammanträdet.

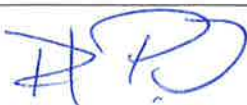
**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-08-20

St § 54

**Val av justerare**

att justera dagens protokoll utsågs Patrik Jakobsen.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials or a name, located below the 'Justeras' label.

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-08-20

St § 55

Dnr 2019.2

**Föregående mötesprotokoll från 23/5**

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2019-05-23 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att lägga styrelsebeslutet till handlingarna**

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-08-20

St § 56

Dnr 2019.27

**Per Capsulam mötesprotokoll från 12/6**

Protokollsbeslutet från per capsulam den 2019-06-12 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att lägga styrelsebeslutet till handlingarna**

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-08-20

St § 57

Dnr 2019.3

**Finansiell rapport**

Entropis finansiella rapport per den 2019-08-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att lägga** den finansiella rapporten till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-08-20

St § 58

Dnr 2019.9

**Driftnetton avseende blockhyresavtal vårdboende**

Kommunledningsförvaltningen har den 4 april remitterat en motion från Sune Håkansson "angående formuleringar i hyreskontrakt m.m." till AB Ronnebyhus.

Remissen behandlades på styrelsesammanträdet 23 maj med beslut att AB Ronnebyhus sammanställer och redovisar driftnetton för åren 2008 t.o.m. 2018 för Ålycke. Sammanställningen tas sedan upp på ordinarie styrelsesammanträdet 20 augusti.

VD och Ekonomichef presenterar genomförd sammanställning gällande driftnetton


Styrelsen beslöt

**att** lämna över sammanställningen avseende Ålycke till Kommunfullmäktige samt

**att** Ronnebyhus presidie och tjänstemän tillsammans med äldrenämndens presidie och tjänstemän därefter utvärderar blockhyresavtalen och dess driftnetton i sin helhet

## Rapport uthyrningsläget

Vakanta lägenheter 2019-08-01

|  RONNEBYHUS | Ant lgh     | 1 Rok    | 2 Rok    | 3 Rok    | 4 Rok    | Summa    | Totalt avställda | Avställda med kontrakt | Totalt    | Proc        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------------|------------------------|-----------|-------------|
| <b>Ronneby</b>                                                                               |             |          |          |          |          |          |                  |                        |           |             |
| Peder Holmsgatan                                                                             | 85          |          |          |          |          | 0        | 8                |                        | 8         | 9%          |
| Karlstorp, Bålebro                                                                           | 133         |          |          |          |          | 0        |                  |                        | 0         | 0%          |
| Espedalen                                                                                    | 386         | 1        |          |          |          | 1        | 1                |                        | 2         | 1%          |
| Hjorthöjden                                                                                  | 232         | 1        | 1        |          |          | 2        | 3                |                        | 5         | 2%          |
| Ronneby centrum                                                                              | 300         | 1        |          |          |          | 1        |                  |                        | 1         | 0%          |
| <b>Summa Ronneby</b>                                                                         | <b>1136</b> | <b>3</b> | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>4</b> | <b>12</b>        |                        | <b>16</b> | <b>1%</b>   |
| <b>Kallinge</b>                                                                              |             |          |          |          |          |          |                  |                        |           |             |
| Kallinge centrum                                                                             | 85          |          |          |          |          | 0        |                  |                        |           | 0%          |
| Fruktgårdarna                                                                                | 101         |          |          |          |          | 0        | 1                |                        | 1         | 1%          |
| Lindvägen                                                                                    | 126         |          |          |          |          | 0        | 1                |                        | 1         | 1%          |
| <b>Summa Kallinge</b>                                                                        | <b>312</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>2</b>         |                        | <b>2</b>  | <b>1%</b>   |
| Bräkne-Hoby                                                                                  | 123         |          |          |          |          | 0        | 1                |                        | 1         | 1%          |
| Backaryd                                                                                     | 23          |          |          |          |          | 0        |                  |                        | 0         | 0%          |
| Hallabro                                                                                     | 26          |          |          | 1        |          | 1        | 10               |                        | 11        | 42%         |
| Johannishus                                                                                  | 26          |          |          |          |          | 0        | 6                |                        | 6         | 23%         |
| Listerby                                                                                     | 10          |          |          |          |          | 0        |                  |                        |           | 0%          |
| Eringsboda                                                                                   | 24          | 1        | 1        |          |          | 2        |                  |                        | 2         | 8%          |
| <b>Totalt</b>                                                                                | <b>1680</b> | <b>4</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>7</b> | <b>31</b>        |                        | <b>38</b> | <b>2,3%</b> |

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet





**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-08-20

St § 60

Dnr 2019.20

**Blockhyresavtal Migrationsverket**

VD informerar om hur nuvarande avtal med Migrationsverket ser ut och om en eventuell uppsägning.

Styrelsen beslöt

**att säga upp nuvarande avtal med Migrationsverket**

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-08-20

St § 61

Dnr 2019.18

**Rapport projekt Kilen 7**

VD rapporter om framskridandet avseende projekt Kilen 7.

Styrelsen beslöt

**att** notera informationen till protokollet

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-08-20

St § 62

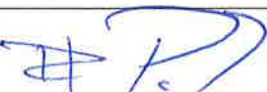
Dnr

**Diskussion lägenhetsfördelning Kilen 7**

Diskussion fördes kring hur lägenhetsfördelningarna ska gå till gällande de 84 nybyggda lägenheterna på Kilen 7. Ska längst kötid värderas eller ska det ske genom utlottning?

Styrelsen beslöt

**att** lägenheterna fördelas efter längst kötid



**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-08-20

St § 63

Dnr 2018.18

**Rapport projekt Mölleskog**

VD rapporter om framskridandet avseende projekt Mölleskog.

Styrelsen beslöt

**att** notera informationen till protokollet

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-08-20

St § 64

Dnr

**Strategidag i oktober-19**

Presidiet föreslår att vi bokar in den årliga strategidagen den 29 oktober då vi samtidigt har styrelsesammanträde.

Styrelsen beslöt

**att** boka in den årliga strategidagen den 29 oktober klockan 08:00 – 17:00



**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-08-20

St § 65

Dnr 2019.17

**Övrigt**

### **Rökfritt boende på fastigheten Kilen 7**

VD initierade diskussion om att göra fastigheten Kilen 7 till ett rökfritt boende.

Tobaksrök är skadligt för hälsan, både för den som röker och för personer i närheten. Vi kan erbjuda rökfria bostäder för att skapa en hälsosam och trivsamt boendemiljö och ett rökfritt alternativ till alla som väljer att bo i denna nyproduktion.

Rökning på balkonger och uteplatser påverkar omgivningen. Genom att erbjuda ett helt rökfritt boende kan vi undvika att grannar som inte röker utsätts för passiv rökning.

Tobaksrök orsakar skador i bostaden som kan leda till kostsamma renoweringar. Det kan till exempel handla om missfärgningar på väggar och i inredningen samt röklukt i bostaden.

Rökförbudet i fastigheten innebär att det är rökfritt i lägenheterna, på balkonger och uteplatser, men även i gemensamma utrymmen som trapphus, cykelförråd, miljöhus och i utemiljön kring fastigheten.

Den som vill bo i våra rökfria bostadshus skriver under ett avtal om att hålla fastigheten rökfri och ansvarar också för att gäster och andra besökare är rökfria under sitt besök på fastigheten och i husen.

Om hyresgästen eller någon av dennes gäster bryter mot rökfritt boende kommer hyresgästen att få en tillsägelse från oss att vidta rättelse. Om det upprepas kan hyresgästen sägas upp från sitt hyreskontrakt. Hyresgästen blir ersättningsskyldig för kostnader som uppstår i samband med tillsyn (störningsärende) eller om skador uppstår så sanering föreligger i lägenheten eller på fastigheten i övrigt kopplat till överträdelsen.

Styrelsen beslöt

**att ta upp ärendet för beslut nästa möte den 17 september**



## Driftnetto Alycke 2008-2018

Bilaga 1 till AB Ronnebyhus styrelsebeslut 2019-08-20 § 58

| Driftnetto UH enl schablon   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| År                           | 2018        | 2017        | 2016        | 2015        | 2014        | 2013        | 2012        | 2011        | 2010        | 2009        | 2008        |
| Hysesintäkter                | 702         | 693         | 684         | 683         | 694         | 650         | 656         | 628         | 614         | 637         | 571         |
| Hysesbortfall                | -45         | -9          | -4          | -4          | -14         | -17         | -21         | -8          |             |             |             |
| Övriga intäkter              | 4           | 3           | 2           | 3           | 3           | 1           | 3           | 1           | 2           |             |             |
| <b>Summa intäkter</b>        | <b>661</b>  | <b>687</b>  | <b>682</b>  | <b>682</b>  | <b>682</b>  | <b>634</b>  | <b>639</b>  | <b>621</b>  | <b>615</b>  | <b>637</b>  | <b>571</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>       |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Fastighetsskötsel            | -78         | -76         | -58         | -92         | -83         | -55         | -67         | -106        | -68         | -58         | -90         |
| Reparationer                 | -51         | -59         | -69         | -68         | -83         | -51         | -58         | -90         | -99         | -58         | -73         |
| Sopor                        | -17         | -18         | -18         | -18         | -22         | -18         | -9          | -21         | -20         | -20         | -20         |
| Fastighetsel                 | -110        | -71         | -67         | -61         | -91         | -93         | -96         | -111        | -111        | -117        | -84         |
| VA                           | -28         | -31         | -30         | -27         | -37         | -42         | -27         | -24         | -22         | -22         | -20         |
| <b>Taxebundet totalt</b>     | <b>-155</b> | <b>-120</b> | <b>-115</b> | <b>-106</b> | <b>-151</b> | <b>-153</b> | <b>-132</b> | <b>-156</b> | <b>-153</b> | <b>-159</b> | <b>-124</b> |
| Uppvärmning                  | -121        | -222        | -155        | -96         | -106        | -122        | -137        | -135        | -143        | -125        | -117        |
| Övr drift och riskkostnader  | -22         | -21         | -15         | -19         | -19         | -17         | -17         | -18         | -15         | -18         | -23         |
| <b>Summa Driftskostnader</b> | <b>-427</b> | <b>-498</b> | <b>-412</b> | <b>-381</b> | <b>-442</b> | <b>-398</b> | <b>-412</b> | <b>-505</b> | <b>-478</b> | <b>-418</b> | <b>-427</b> |
| <b>Fastighetskatt</b>        | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Administration</b>        | <b>-66</b>  | <b>-86</b>  | <b>-71</b>  | <b>-89</b>  | <b>-98</b>  | <b>-75</b>  | <b>-70</b>  | <b>-72</b>  | <b>-64</b>  | <b>-75</b>  | <b>-80</b>  |
| <b>Driftnetto 1</b>          | <b>168</b>  | <b>103</b>  | <b>199</b>  | <b>212</b>  | <b>142</b>  | <b>161</b>  | <b>157</b>  | <b>44</b>   | <b>73</b>   | <b>144</b>  | <b>64</b>   |
| <b>Planerat underhåll</b>    | <b>-135</b> | <b>-278</b> | <b>-50</b>  | <b>-92</b>  | <b>-98</b>  | <b>-214</b> | <b>-222</b> | <b>-377</b> | <b>-197</b> | <b>-33</b>  | <b>-59</b>  |
| Underhåll enl schablon       | -155        | -155        | -155        | -170        | -170        | -162        | -168        | -160        | -161        | -155        | -155        |
| <b>Driftnetto 2</b>          | <b>13</b>   | <b>-52</b>  | <b>44</b>   | <b>42</b>   | <b>-28</b>  | <b>-1</b>   | <b>-11</b>  | <b>-116</b> | <b>-88</b>  | <b>-11</b>  | <b>-91</b>  |
| BOA/LOA                      | 4 086       | 4 086       | 4 086       | 4 066       | 4 066       | 4 066       | 4 066       | 4 066       | 4 066       | 4 066       | 4 066       |
| Bokfört värde tkr            | 6 587       | 6 932       | 7 277       | 7 621       | 7 966       | 8 291       | 8 461       | 8 583       | 8 693       | 9 031       | 9 286       |
| Bokfört värde per kvm        | 1 612       | 1 697       | 1 781       | 1 874       | 1 959       | 2 039       | 2 081       | 2 111       | 2 138       | 2 221       | 2 284       |
| Avkastningsvärde tkr         | 664         | -2 656      | 2 247       | 2 128       | -1 412      | -63         | -706        | -6 649      | -5 016      | -607        | -5 000      |
| Avkastningsprocent           | 0,81%       | -3,07%      | 2,47%       | 2,23%       | -1,42%      | -0,05%      | -0,54%      | -5,50%      | -4,10%      | -0,48%      | -3,98%      |

Rapporterna visar intäkter och kostnader i kronor per kvadratmeter för fastigheten Alycke.

Raden för planerat underhåll visar den verkliga nedlagda kostnaden för underhåll i kronor per kvadratmeter.

Underhåll enligt schablon visar ett schablonvärde per kvadratmeter som används för samtliga fastigheter.

Schablonvärdet är ett viktigt jämförelsetal då stora varianser kan förekomma mellan åren.

En summering av raderna för sig visar att totalen för planerat underhåll och underhåll enligt schablon för åren 2008-2018 varit likvärdig sett till hela perioden.

Genomsnitt för planerat underhåll under tidsperioden 2008-2018 uppgår till 160 kr/kvm.

Genomsnitt för underhåll enligt schablon under tidsperioden 2008-2018 uppgår till 161 kr/kvm.

Genomsnitt för avkastningsprocenten blir under tidsperioden 2008-2018 med underhåll enligt schablon -1,24%.

Genomsnitt för avkastningsprocenten blir under tidsperioden med planerat underhåll -1,21%.

Avkastningskravet har för denna fastighet under tidsperioden 2008-2018 varit 8%.

## Driftnetto Ålycke 2008-2018

Bilaga 1 till AB Ronnebyhus styrelsebeslut 2019-08-20 § 58

| Driftnetto UH ej schablon    |              |                |              |              |              |               |               |                |               |              |              |
|------------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
| År                           | 2018         | 2017           | 2016         | 2015         | 2014         | 2013          | 2012          | 2011           | 2010          | 2009         | 2008         |
| Hyresintäkter                | 702          | 693            | 684          | 683          | 694          | 650           | 656           | 628            | 614           | 637          | 571          |
| Hyresbortfall                | -45          | -9             | -4           | -4           | -14          | -17           | -21           | -8             |               |              |              |
| Ovriga intäkter              | 4            | 3              | 2            | 3            | 3            | 1             | 3             | 1              | 2             |              |              |
| <b>Summa intäkter</b>        | <b>661</b>   | <b>687</b>     | <b>682</b>   | <b>682</b>   | <b>682</b>   | <b>634</b>    | <b>639</b>    | <b>621</b>     | <b>615</b>    | <b>637</b>   | <b>571</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>       |              |                |              |              |              |               |               |                |               |              |              |
| Fastighetskötsel             | -78          | -76            | -58          | -92          | -83          | -55           | -67           | -106           | -68           | -58          | -90          |
| Reparationer                 | -51          | -59            | -69          | -68          | -83          | -51           | -58           | -90            | -99           | -58          | -73          |
| Sopor                        | -17          | -18            | -18          | -18          | -22          | -18           | -9            | -21            | -20           | -20          | -20          |
| Fastighetsel                 | -110         | -71            | -67          | -61          | -91          | -93           | -96           | -111           | -111          | -117         | -84          |
| VA                           | -28          | -31            | -30          | -27          | -37          | -42           | -27           | -24            | -22           | -22          | -20          |
| <b>Taxebundet totalt</b>     | <b>-155</b>  | <b>-120</b>    | <b>-115</b>  | <b>-106</b>  | <b>-151</b>  | <b>-153</b>   | <b>-132</b>   | <b>-156</b>    | <b>-153</b>   | <b>-159</b>  | <b>-124</b>  |
| Uppvärmning                  | -121         | -222           | -155         | -96          | -106         | -122          | -137          | -135           | -143          | -125         | -117         |
| Övr drift och riskkostnader  | -22          | -21            | -15          | -19          | -19          | -17           | -17           | -18            | -15           | -18          | -23          |
| <b>Summa Driftskostnader</b> | <b>-427</b>  | <b>-498</b>    | <b>-412</b>  | <b>-381</b>  | <b>-442</b>  | <b>-398</b>   | <b>-412</b>   | <b>-505</b>    | <b>-478</b>   | <b>-418</b>  | <b>-427</b>  |
| <b>Fastighetsskatt</b>       | <b>0</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>Administration</b>        | <b>-66</b>   | <b>-86</b>     | <b>-71</b>   | <b>-89</b>   | <b>-98</b>   | <b>-75</b>    | <b>-70</b>    | <b>-72</b>     | <b>-64</b>    | <b>-75</b>   | <b>-80</b>   |
| <b>Driftnetto 1</b>          | <b>168</b>   | <b>103</b>     | <b>199</b>   | <b>212</b>   | <b>142</b>   | <b>161</b>    | <b>157</b>    | <b>44</b>      | <b>73</b>     | <b>144</b>   | <b>64</b>    |
| <b>Planerat underhåll</b>    | <b>-135</b>  | <b>-278</b>    | <b>-50</b>   | <b>-92</b>   | <b>-98</b>   | <b>-214</b>   | <b>-222</b>   | <b>-377</b>    | <b>-197</b>   | <b>-33</b>   | <b>-59</b>   |
| Underhåll enl schablon       | -155         | -155           | -155         | -170         | -170         | -162          | -168          | -160           | -161          | -155         | -155         |
| <b>Driftnetto 2</b>          | <b>33</b>    | <b>-175</b>    | <b>149</b>   | <b>120</b>   | <b>44</b>    | <b>-53</b>    | <b>-65</b>    | <b>-333</b>    | <b>-124</b>   | <b>112</b>   | <b>5</b>     |
| BOA/LOA                      | 4086         | 4086           | 4086         | 4066         | 4066         | 4066          | 4066          | 4066           | 4066          | 4066         | 4066         |
| Bokfört värde tkr            | 6587         | 6932           | 7277         | 7621         | 7966         | 8291          | 8461          | 8583           | 8693          | 9031         | 9286         |
| Bokfört värde per kvm        | 1612         | 1697           | 1781         | 1874         | 1959         | 2039          | 2081          | 2111           | 2138          | 2221         | 2284         |
| Avkastningsvärde tkr         | 1685         | -8938          | 7610         | 6092         | 2247         | -3315         | -4081         | -19080         | -7102         | 6395         | 275          |
| <b>Avkastningsprocent</b>    | <b>2,05%</b> | <b>-10,32%</b> | <b>8,37%</b> | <b>6,40%</b> | <b>2,26%</b> | <b>-2,60%</b> | <b>-3,14%</b> | <b>-15,78%</b> | <b>-5,80%</b> | <b>5,03%</b> | <b>0,22%</b> |

Rapporterna visar intäkter och kostnader i kronor per kvadratmeter för fastigheten Ålycke.

Raden för planerat underhåll visar den verkliga nedlagda kostnaden för underhåll i kronor per kvadratmeter.

Underhåll enligt schablon visar ett schablonvärde per kvadratmeter som används för alla fastigheter.

Schablonvärdet är ett viktigt jämförelsetal då stora varianser kan förekomma mellan åren.

En summering av raderna var för sig visar att totalen för planerat underhåll och underhåll enligt schablon för åren 2008-2018 varit likvärdig sett till hela perioden.

Genomsnitt för planerat underhåll under tidsperioden 2008-2018 uppgår till 160 kr/kvm.

Genomsnitt för underhåll enligt schablon under tidsperioden 2008-2018 uppgår till 161 kr/kvm.

Genomsnitt för avkastningsprocenten blir under tidsperioden 2008-2018 med underhåll enligt schablon -1,24%.

Genomsnitt för avkastningsprocenten blir under tidsperioden med planerat underhåll -1,21%.

Avkastningskravet har för denna fastighet under tidsperioden 2008-2018 varit 8%.