

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2019-03-07

Plats och tid

AB Ronnebyhus kontor, Listerbysalen, Stadshuset i Ronneby 7 mars kl. 14:00

Beslutande

Johan Sandberg, ordf
Ronny Pettersson, 2:e v ordf
Bengt-Christer Nilsson, ledamot
Kenth Zickbauer, ledamot
Mats Karlsson, ledamot
Thomas Svensson, ledamot
Anders Bromée, ledamot
Nicolas Westrup, ledamot

Övriga deltagare

Peter Persson, VD
Ida Karlsson, Fastighetschef
Caroline Jönsson, Ekonomichef
Mats Du-Bar, Projektchef
Filip Issal, Ekonomikonsult
Agneta Askblom, arbetstagarrepresentant

Utses att justera**Justeringens plats/tid****Sekreterare:** Peter Persson**Ordförande:** Johan Sandberg**Paragrafer:** 17-26**Justerande:** Mats Karlsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ:**Sammanträdesdatum:****Datum för anslags uppsättande:****Datum för anslags nedtagande:****Förvaringsplats.****Underskrift:**

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2019-03-07

St § 17

Val av justerare

Att justera dagens protokoll utsågs Mats Karlsson.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2019-03-07

St § 18

Föregående mötesprotokoll

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2019-01-23 föredrogs på sammanträdet

Styrelsen beslöt

att lägga styrelseprotokollet till handlingarna.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2019-03-07

St § 19

Dnr 2019.18

Rapport kvarteret Kilen

Statusrapport gällande kvarteret Kilen presenterades.

Styrelsen beslöt

att flytta över 2 miljoner kronor från FAS 2 budget till FAS 1 budget för stomprojektering samt
att notera informationen om projektets framskridande till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2019-03-07

St § 20

Dnr 2019.3

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2019-02-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga den finansiella rapporten till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2019-03-07

St § 21

Dnr 2019.14

Resultat för 2018

Resultat för årsredovisningen för 2018 har upprättats och omfattar förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter, se bilaga.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst och förlust

Balanserat resultat	25 520tkr
Årets resultat	9 728 tkr
Summa kronor	35 248 tkr

Styrelsen beslöt

att godkänna och avge årsredovisningen bestående av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys och noter

att till bolagsstämman föreslå att det redovisade resultatet balanseras i ny räkning samt

att lämna mandat till VD och ordförande att göra redaktionella ändringar i årsredovisningen.



Rapport uthyrningsläget

Vakanta lägenheter 2019-03-01

	Ant lgh	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa	Totalt avställda	Avställda med kontrakt	Totalt	Proc
Ronneby										
Peder Holmsgatan	85					0	4		4	5%
Karlstorp, Bålebro	133					0	1		1	1%
Espedalen	386					0			0	0%
Hjorthöjden	232	1				1	2		3	1%
Ronneby centrum	300					0			0	0%
Summa Ronneby	1136	1	0	0	0	1	7		8	1%
Kallinge										
Kallinge centrum	86					0			1	1%
Fruktgårdarna	101					0				0%
Lindvägen	126					0			1	1%
Summa Kallinge	313	0	0	0	0	0	0		2	1%
Bräkne-Hoby	123	1				1	1		2	2%
Backaryd	23					0			0	0%
Hallabro	26					0	8		8	31%
Johannishus	26					0	5		5	19%
Listerby	10					0			5	50%
Eringsboda	24		1			1			2	8%
Totalt	1681	2	1	0	0	3	21		32	1,9%

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2019-03-07

St § 23

Dnr 2019.6

Yttrande remiss om ny VA-taxa

Ronneby Miljö och Teknik AB har tagit fram förslag till ny VA-taxa.

VD presenterar förslag till yttrande, se bilaga. Sista svarsdag för yttrande är den 15 mars.

Styrelsen beslöt

att godkänna förslaget på remissyttrande.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2019-03-07

St § 24

Dnr 2019.9

Yttrande om motion utmaningsrätt

Yttrande angående motionen om att införa utmaningsrätt i Ronneby kommun presenterades på sammanträdet, se bilaga.

Styrelsen beslöt

att godkänna förslaget på yttrande.

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2019-03-07

St § 25

Dnr 2019.23

Extra styrelsemöte i april

Med anledning av byggprojekt Kv. Kilen och FAS 2 beslut behöver extra styrelsemöte hållas sista veckan i april. Förslag 29:e eller 30:e april klockan 14:00

Styrelsen beslöt

att fastställa datum för det extrainsatta styrelsemötet i april till den 29:e klockan 13:00.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2019-03-07

St § 26

Dnr 2019.17

Övrigt rapporter

- Statusrapport Ålycke efter kommunfullmäktiges beslut
- Statusrapport angående centrala fastigheter
- Diskussion kring vår hantering av eventuella andrahandskontrakt



Remissvar avseende förslag till "Ny taxekonstruktion VA"

Kommunstyrelsen har den 8 januari 2019 § 6 remitterat förslag till ny taxekonstruktion VA, Dnr 2018-000181 356. Sista svarsdag är den 15 mars 2019.

Ronneby Miljö & Teknik AB har upprättat förslag till ny taxekonstruktion för Ronneby kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Den nya taxekonstruktionen är upprättad enligt Svenskt Vattens Publikation P96 med basförslag till VA-taxor.

Anläggningstaxans konstruktion

Basförslaget för anläggningstaxa bygger på fyra avgiftsparametrar: servisavgift, förbindelsepunktavgift, lägenhetsavgift och tomtteavgift.

- Servisavgiften avses vara en ren kostnadsparameter och vara kalkylerad för att täcka medelkostnaden för en uppsättning servisleddningar vatten (V), spill (S) och dagvatten (D) av vanligen förekommande längd och dimension fram till fastighetens Förbindelsepunkt (FP)
- Förbindelsepunktavgiften ska ses som en nyttoavgift. Abonnenten betalar för nyttan av att få tillgång till det allmänna nätet och de allmänna anläggningarna
- Lägenhetsavgift är en utpräglad nyttorelaterad avgiftsparameter för bostadsfastigheter, där antalet lägenheter anses utgöra ett direkt mått på hur stor nytta fastigheten har av tillgången till huvudmannens tjänster. För annan typ av fastighet, exempelvis industrifastighet, anses lägenhetsparametern inte vara en parameter som är administrativt hanterbar. För dessa fastigheter kan det ibland vara svårt att avgöra vad som anses vara byggnadsyta samt att det i större utsträckning sker om- och tillbyggnader av industrifastigheter än av bostadsfastigheter vilket i så fall kräver nya och ändrade debiteringar
- Tomtavgiften är i huvudsak en kostnadsrelaterad avgiftsparameter eftersom huvudmannens kostnader ökar med ökande tomtstorlek. Huvudmannen ska här erhålla ett bidrag till utbyggnad av det lokala nätet. Ur perspektivet möjlighet till större byggnadsyta samt kopplingen till dagvattenmängd kan parametern ses som nyttorelaterad. En bostadsfastighets nytta av huvudmannens tjänster anses dock inte öka proportionellt med tomtens storlek. För att skillnaden inte skall bli alltför stor mellan fastigheter med liten respektive stor tomtstorlek finns det därför begränsningsregler för tomtteavgiften. Den får inte överstiga summan av de övriga avgifterna (servisavgift, förbindelsepunkt och lägenhetsavgift)

Vidare kan en grundavgift tas ut för bortledning av dagvatten från fastigheten, Df, om bortledning sker utan att förbindelsepunkt upprättats. I detta fall tas inte någon servisavgift ut för Df och förbindelsepunktavgiften reduceras.

Ronneby Miljö & Teknik AB har varit Ronnebyhus behjälpliga med att simulera fram de ekonomiska effekterna på det nya taxeförslaget. AB Ronnebyhus har identifierat sju fastigheter i bostadsbeståndet som generaliserande kan utgöra en genomsnittlighet för respektive fastighetskaraktär. De sju fastigheterna är:

1. Tallen 2. Bostadsområde på Övre Brunngatan/Madelugnsvägen i Ronneby, 91 lägenheter
2. Odalmannen 2. Bostadsområde på Volontärbacken/Lindblomsvägen i Ronneby, 249 lägenheter
3. Disa 1. Ett stadskvarter på Kungsgatan/Tingsgatan i Ronneby, 52 lägenheter
4. Hoby 1:73. Vårdboende Lindebo på Parkvägen/Marknadsvägen i Bräkne-Hoby, 42 lägenheter och verksamhetslokaler
5. Kalleberga 13:27. Bostadsområde på Lindvägen i Kallinge, 126 lägenheter
6. Kalleberga 8:77. Stadskvarter på Kockumsvägen/Gjutarevägen i Kallinge, 30 lägenheter
7. Hoby 6:20. Bostadsområde på G. Häradsvägen/ Linjevägen i Bräkne-Hoby, 21 lägenheter

Tabellen nedan (siffror från Ronneby Miljö & Teknik) visar de ekonomiska effekterna som föreslagen ny taxekonstruktion får för de sju simulerande fastigheterna.

Fastighet	Bef. Kost.	Förslag kost.	Diff i kr	Diff i %	Ökn. lgh/år
Tallen 2	210609	284497	73888	35,08%	821,00 kr
Odalmannen 2	252920	516658	263738	104,28%	1 055,00 kr
Disa 1	125212	166370	41158	32,87%	935,00 kr
Hoby 1:73	94297	136900	42603	45,18%	968,00 kr
Kalleberga 13:27	529892	549737	19845	3,75%	325,00 kr
Kalleberga 8:77	64250	94292	30042	46,76%	1 001,00 kr
Hoby 6:20	53166	74552	21386	40,22%	891,00 kr
Summa	1330346	1823006	492660	37,03%	

På simulerade fastigheter är genomsnittliga höjningen 37 procent och i genomsnitt 857 kr per lägenhet och år i kostnadsökning. Applicerat på hela bostadsbeståndet om 1957 st. lägenheter innebär det en total kostnadsökning om cirka 1 676 310 kr per år. Kostnader som Ronnebyhus och indirekt hyresgäster i våra lägenheter och lokaler skall bära.

En uttalad ambition i och med framtagandet av den nya taxan har varit att omfördela fasta och rörliga delar av befintlig taxa utan att det påförs nya kostnader för fastighetsägare. Det finns uppenbara tecken på att så inte är fallet. Sänkta bruksavgifter uppväger inte föreslagna fasta avgifter i förslaget vilket Ronneby Miljö & Teknics egna beräkningar visar. Att omfördela rörliga bruksavgifter till fasta, ej påverkbara avgifter, motverkar med all tydlighet många incitament för att t.ex. investera i vattenbesparande åtgärder.

AB Ronnebyhus har inte så mycket lokalytor kvar i fastighetsbeståndet men påpekar ändå att föreslagen taxa, som utgår från enheter om 150 kvadratmeter, får egen fast avgift per påbörjad 150 kvadratmeters enhet. Stora lokalytor påförs således mycket höga kostnader. Konsekvensen för t.ex. industri, handel- och fritidslokaler bör simuleras fram för bättre beslutsunderlag.

Vid nyproduktion träder stora förändringar ikraft med föreslagen taxa. Anläggningsavgiftens fyra faktorer innebär helt andra förutsättningar vid nyproduktion. I en tid då marknaden i Ronneby kämpar med redan höga produktionskostnader kan allt för stora kostnadsökningar innebära att framtida byggetableringar, av såväl bostäder som lokaler, stoppas upp av kostnadsskäl. En simulering av ett nybyggnadsprojekt hade inneburit ytterligare beslutsunderlag i frågan.

AB Ronnebyhus har stor respekt för att Ronneby Miljö & Teknik har ökade kostnader att ta hänsyn till både vad gäller drifts- och investeringssidan. Den nya taxekonstruktionen leder dock till allt för stora kostnadsökningar under allt för kort tid.

För att Ronnebyhus skall kunna öka sin intäktssida med motsvarande kostnadssida måste vi enligt lagstiftning förhandla med hyresgästföreningen. Denna årliga förhandling sker normalt med start i oktober-november och avslutas normalt i mitten på december varje år. Förhandlingsresultatet leder då till att ny framförhandlad hyra gäller från 1 januari följande år.

Om kommunfullmäktige avser anta förslaget som det ligger utan ändringar förespråkar Ronnebyhus en etappindelning av kostnadsökningarna. Då kan det förhoppningsvis skapas större acceptans från våra hyresgäster och hyresgästförening och därmed skapa större möjlighet till lyckade hyresförhandlingar om hyreshöjningar.

Vidare förespråkar Ronnebyhus att eventuella taxeförändringar gäller med start från 1 januari så att Ronnebyhus kan ta in föreslagna taxeförändringar i god tid inför och vid kommande hyresförhandlingar inför nytt budgetår.

2019-03-07



Peter Persson
VD

2019-03-07



Johan Sandberg
Ordförande

Remissvar avseende utredning gällande förutsättningarna för att införa utmaningsrätt i Ronneby kommun

Kommunstyrelsen har den 11 december 2018 § 465 remitterat en utredning gällande förutsättningarna för att införa utmaningsrätt i Ronneby kommun, dnr 2018-000596 101.

Ändamålet för AB Ronnebyhus verksamhet, 3 § bolagsordningen, är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Ronneby kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Det är bolagsstyrelsen uppgift att utifrån bolagsordning, av kommunfullmäktige beslutade ägardirektiv och av bolagsstyrelsen beslutad affärsplan styra verksamheten så att syftet och målen med verksamheten uppfylls.

Möjligheten att organisera verksamhet med utförande i egen regi eller genom upphandling av externa aktörer för utförande finns således redan idag. AB Ronnebyhus är idag organiserat för att upprätthålla en mycket hög produktkvalitet och servicenivå för de hyresgäster som bor i bostadsbeståndet utan att göra avkall på affärsmässighet.

AB Ronnebyhus upphandlar idag delar av fastighetsskötseln. Vissa delar av trapphusstädning, vinterväghållning samt styr- och reglerövervakning upphandlas. Vidare upphandlas merparten av måleri, byggnadsarbeten, elarbeten, värme-sanitet- och ventilationsarbeten.

Mot bakgrund av detta ställer sig bolagsstyrelsen frågande till nyttan med att införa utmaningsrätt.

Bolagsstyrelsen är av den uppfattningen att det är bolagsstyrelsens ansvar (styrelseledamöter och VD är personligt ansvariga i juridisk mening) att besluta huruvida verksamhetens utförandedel skall organiseras i egen regi eller genom att ytterligare upphandla externa aktörer för utförandet.

AB Ronnebyhus ställer sig därför negativt till att införa utmaningsrätt för bolagets verksamheter.

2019-03-07



Peter Persson
VD

2019-03-07



Johan Sandberg
Ordförande