

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-02-27

Plats och tid

Ronneby, Magasinet Café Mandeltårtan 2023-02-27. Kl. 13:30-16:30

Beslutande

Nils-Ingmar Thorell, ordf.
Ronny Pettersson, 2:e v ordf.
Per-Gunnar Johansson, ledamot
Ann-Charlotte Johansson, ledamot
Catharina Christensson, ledamot
Kenth Zickbauer, ledamot
Göran Ohlsson, ledamot
Benny Athle, ledamot
Carina Aulin, ledamot
Tim Aulin, ledamot
Anders Oddsheden, ledamot

Övriga deltagare

Peter Persson, VD
Caroline Jönsson, Ekonomichef
Ida Karlsson, Fastighetschef
Olle Hilborn, Verksamhetsutvecklare

Utses att justera Anders Oddsheden**Justeringens plats/tid** Digital signering**Sekreterare:** Peter Persson**Paragrafer:** 15-26**Ordförande:** Nils-Ingmar Thorell**Justerande:** Anders Oddsheden

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

2023-02-27

St § 15

Val av justerare

Styrelsen beslutade

att jämte ordförande utse Anders Oddsheden att justera dagens protokoll

St § 16

Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutade

att med nedan ändringar godkänna dagordningen

- Ärende 6 och 13 utgår
- Extra ärende. Tas upp som ny punkt 13. Slutligt beslut av resultatbudget 2023
- Extra ärenden. Tas upp under punkten övrigt.
Elstöd till företag
Tidigare styrelsebeslut 2022
Ågardirektiv avseende försäljning av fastigheter i Ronnebyhus (Lindebo och Ålycke)

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-02-27

St § 17

Dnr 2023.3

Föregående mötesprotokoll

Föregående mötesprotokoll från styrelsens sammanträde 2023-01-16.

Noterades att Nils Ingmar Thorell var inbjuden och deltog på sammanträdet, utan rösträtt.
Framgår inte av protokollet.

Styrelsen beslutade

att lägga styrelsebeslutet till handlingarna

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-02-27

St § 18

Dnr 2023.17

Rapport extra bolagsstämma AB Ronnebyhus

Information avseende 2023-01-24 genomförd extra bolagsstämma AB Ronnebyhus.
Fastställande av det årliga ägardirektivet enligt Kommunfullmäktiges beslut 2022-10-27 § 199 samt fastställande av entledigande och fyllnadsval enligt Kommunfullmäktiges beslut 2022-12-21 § 267.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-02-27

St § 19

Dnr 2023.4

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2023-01-31 är utsänd och föredras på sammanträdet.

Styrelsen beslutade

att lägga den finansiella rapporten till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-02-27

St § 20

Dnr 2023.9

Bokslut 2022

Resultat för årsredovisningen för 2022 har upprättats och omfattar förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Samtliga handlingar är godkända av bolagets revisor, Ernst & Young. Presentation hölls på sammanträdet.

Presentation gavs också av årsredovisningen för Ronnebyhus Holding AB.

Styrelsen beslutade

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

att till bolagsstämman, med hänvisning till AB Ronneby Helsobrunns skatteoptimering för bolagskoncernen, föreslå att koncernbidrag lämnas till Ronneby Miljö och Teknik AB med 22 575 tkr och ett koncernbidrag lämnas till ABRI med 1 325 tkr.

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

Redovisning av internkontrollplan 2022

Redovisning av internkontrollplanen för 2022 Tertial 3.

Väsentliga avvikelser och tillhörande åtgärdsplaner under riskområde 2 Ekonomi presenterades.

Under riskområde 2 ekonomi.

Uppföljning ramavtal. 3 avvikelser varav 3 väsentliga; överstigande 2 pbb.

Genomgång av fakturor från leverantörer som inte omfattas av ramavtal.

Tvättstugor överskrider markant, bl.a. service via LR. Passage överskrider, LR. Lås överskrider, Creab.

Åtgärdsplan: Upphandling av nya låssystem är avslutad. Upphandling för service på lås är påbörjad och kommer läggas ut mars 2023.

Upphandling för passage, dörrautomatik, tvättstugebokning påbörjad, läggs ut under våren 2023.

Upphandling av service på tvätt/torkmaskiner fördröjd då upphandlingsenheten har personalbrist.

Under riskområde 2 ekonomi. 1 avvikelse

Investeringsprojektet ombyggnation av marklägenheter i Eringsboda har ett antaget nedskrivningsbehov som utreds vidare i efterkalkyl i dec 2023 och redovisas resultatmässigt 2023.

Styrelsen beslutade

att notera informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-02-27

St § 22

Dnr 2022.12

Kompletterande remissvar och genomförd ägardialog avseende bolagsstyrning

VD har 2023-01-26 skickat in ett kompletterande remissvar till bolagsstyrelsens beslut 2023-01-16 § 13. Avser Kommunstyrelsens arbetsutskott remiss 2022-11-21 § 458.

VD: kompletterande remissvar bifogas.

Information. Bolagets presidie och bolagsledning har 2023-02-21 deltagit i en ägardialog med företrädare för Ronneby kommun/moderbolaget avseende av föreslagen ägarpolicy.


Styrelsen beslutade

att ta VD:s kompletterande remissvar som sitt eget

att notera information om ägardialogen till protokollet

Rapport uthyrningsläget

Vakanta lägenheter 2023-02-01

 RONNEBYHUS	Ant lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa	Totalt avställda	Avställda med kontrakt	Totalt	Proc
Ronneby										
Peder Holm, Skogs	85		1			1	57		58	68%
Karlstorp, Bålebro	133	1				1	2		3	2%
Espedalen	386		1	1		2	27		29	8%
Hjorthöjden	232	1	4	2	1	8	11		19	8%
Rby centrum+Kilen	392	1	2	1		4	2	1	6	2%
Summa Ronneby	1228	3	8	4	1	16	99		115	9%
Kallinge										
Kallinge centrum	85			1		1	1		2	2%
Fruktgårdarna	101		2			2	0		2	2%
Lindvägen	126		1	1		2	3		5	4%
Summa Kallinge	312	0	3	2	0	5	4		9	3%
Ytterområden										
Bräkne-Hoby	133	4	1	2		7	2		9	7%
Backaryd	23		4	1		5	0		5	22%
Hallabro	14	1		1		2	1		3	21%
Johannishus	26					0	0		0	0%
Listerby	8			1		1	0		1	13%
Eringsboda	22					0	0		0	0%
Summa Ytteromr.	226	5	5	5	0	15	3		18	8%
Totalt	1766	8	16	11	1	36	106		142	8,0%

Styrelsen beslutade

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

Uppgradering digitala driftssystemet

Ägaren till befintligt driftssystem Aareon Group förvärvade i juni 2022 Momentum Software. Sammanslagningen innebär att Momentum och Aareon Nordics fortsätter tillsammans under varumärket Momentum. Aareons fastighetssystem Xpand kommer fortsatt levereras till befintliga kunder med fokus på stabilitet och kundservice men med mycket begränsad nyutveckling.

Momentums fastighetssystem Momentum Fastighet är den framtida plattformen för fastighetsägare med fokus på bostäder. Samtliga Aareons bostadskunder har möjlighet att uppgradera till Momentum Fastighet.

En konvertering/uppgradering till Momentum har bolaget utrett under lång tid. Bl.a. kopplat till Sveriges Allmännyttas arbete med "digitaliseringsinitiativet" men främst för att bolaget identifierat framtida krav på användarvänlighet, utvecklingsorientering och automatisering.

2022-10-31 styrelsen beslutade att ge VD i uppdrag att återkomma i ärende på decembersammanträdet med kompletterande ekonomisk redovisning.

2022-12-05 information om pågående arbete med kompletterande underlag. Styrelsen beslutade att ge VD i uppdrag att återkomma i ärendet på mars-sammanträdet 2023 med kompletterande underlag.

2023-02-27 information om pågående arbete med kompletterande underlag. I december 2022 meddelade Aareon att Momentum fortsätter underhålla och supportera Xpand till och med 31 december 2025. För att säkerställa att bostadsbolag och kommuner får möjligheten att uppgradera till Momentum Fastighet har Aareon tagit fram ett nytt koncept med förenklade införanden. Aareon har dessutom ett helt nytt uppgraderingspaket för kunder som idag använder Xpand. Den 21 februari deltog företrädare för Ronnebyhus i ett möte där Aareon presenterade ett nytt koncept för uppgradering.

Uppgradering enligt ovan behöver också Ronneby kommun och ABRI göra. Med anledning av detta och pågående bolagsutredning, kopplat till koncernens samlade fastighetsförvaltning finns skäl för att avvakta något med Ronnebyhus uppgradering. Synergieffekter om vi gemensamt går fram mot leverantören och möjlighet till, ur ett koncernperspektiv, anpassad och samordnad uppgradering.

Styrelsen beslutade

att avvakta med uppgraderingen och ge VD i uppdrag att återrapportera i ärendet på strategidagarna/majs-sammanträdet 2023

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-02-27

St § 25

Dnr 2022.53

Budget 2023

Med anledning av att den årliga hyresförhandlingen för 2023 hänsköts till hyresmarknadskommittén för medling beslutade bolagsstyrelsen 2022-12-05 § 70, om en preliminär resultatbudget. Förhandlingsöverenskommelse har träffats parterna emellan och därför kan den preliminära resultatbudgeten revideras. Den preliminära budgeten baseras på en fiktiv hyreshöjning på 4 %. Resultatet blev sedermera, 4,68 % (+0,68 % på hyresintäkter bostäder och hyresintäkter blockhyresavtalen bostäder ger ytterligare ca.960 tkr). Föreslagen revidering är att balansera den ökade intäktssidan med att öka kostnadssidan, planerat underhåll. Med samma summa.

Förslag på reviderad resultatbudget för 2023 redovisades på sammanträdet.

Styrelsen beslutade

att godkänna resultatbudget för 2023

St § 26

Dnr 2023.6

Övrigt

VD informerar om

- Kommunfullmäktige
2023-01-26 § 11 Val av stämмоombud
2023-01-26 § 15 Drift- och investeringsbudget 2023 AB Ronnebyhus
2023-01-26 § 18 Borgensram för kommunenshelägda bolag fr.o.m. 2023 samt direktiv till stämмоombud
- Hyresförhandlingar 2023
- Tillbud under V5-6, hot/ofredande/förtal

Extra ärenden

Elstöd till företag.

Diskussion om Ronebyhus inställning till aktuellt elstöd och vidareutbetalning till berörda hyresgäster. Regeringen har föreslagit att Skatteverket ska hantera elstöd till företag. I de fall Ronnebyhus som fastighetsägare står på elnätsavtalet kommer Ronnebyhus kunna ta del av elstödet. Om Ronnebyhus erhåller elstöd avser Ronnebyhus att fördela ut elstödet till berörda hyresgäster. Hur formerna för Ronnebyhus vidarefördelning kommer se ut kommer VD och företagsledningen se över i samband med att elstödet erhålles.

Tidigare styrelsebeslut 2022.

Framkommer att styrelsens protokoll från styrelsemöte 2022-12-05 inte är publicerat på ronney.se. När Ronnebyhus publicerar sina styrelseprotokoll på sin egen hemsida skall en digital och automatiserad synkronisering ske mot kommunens "ronney.se". VD ombesörjer att eventuella synkroniseringsproblem åtgärdas.

Ägardirektiv avseende försäljning av fastigheter i Ronnebyhus (Lindebo och Ålycke).

Kommunfullmäktige beslutade 2022-10-27 § 202 följande: Kommunfullmäktige återremitterar ärendet med motiveringen att AB Ronnebyhus ska yttra sig i frågorna om: - Ekonomiska konsekvenser för bolaget. - Organisatoriska konsekvenser för bolaget. - Bolagets syn på markens strategiska beskaffenhet. VD har ännu inte hanterat "remissen" men har för avsikt att ta upp förslag till remissvar för beslut på styrelsemötet den 24 maj.







Styrelsen beslutade

att notera VD:s information till protokollet

att avseende de extrainsatta ärendena notera de åtgärder som framkommer enligt ovan

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur. Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.

Undertecknare

 Kurt Peter Persson VD	 XXAAOvVECv7Vd4SouOm+xQ 2023-03-01 09:28	 Nils Ingmar Thorell	 2eVto+pGRzt1A+2CBC90rQ 2023-03-01 11:06
 ANDERS ODDSHEDEN	 pf10W8sl/E9eywfpZWfQ0Q 2023-03-01 18:01		

Dokument i försändelsen

Protokoll 2023-02-27.pdf

Detta dokument



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.