

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

**Plats och tid**

Ronneby Brunn 23 maj 2019

**Beslutande**

Lena Mahrle, ordf

Magnus Gustafsson, 1:e v ordf.

Ronny Pettersson, 2:e v ordf.

Kenth Zickbauer, ledamot

Charlotte Karlberg, ledamot

Mats Karlsson, ledamot

Nicolas Westrup, ledamot

Martin Engelsjö, ledamot

Patrick Jacobsen, ledamot

Benny Athle, ledamot

Anders Oddsheden, ledamot

**Övriga deltagare**

Peter Persson, VD

Marie Carlsson, sekreterare

Ida Karlsson, fastighetschef

Caroline Jönsson, ekonomichef

**Utses att justera Magnus Gustafsson****Justeringens plats/tid****Sekreterare:** Marie Carlsson**Paragrafer:** 33-49**Ordförande:** Lena Mahrle**Justerande:** Magnus Gustafsson

---

**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**

2019-05-23

St § 33

**Godkännande av dagordningen**

VD vill återaktualisera ärendet angående projekt Ålycke till punkt 18 och Mats Karlsson föreslår att övriga frågor läggs till som återkommande punkt på styrelsemötenas dagordning. Lägg till som punkt 19

Styrelsen beslöt

**att** godkänna föreslagen dagordning med tillägg av projekt Ålycke som punkt 18 och övriga frågor som punkt 19



Justeras

Utdragsbestyrkande

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 34

**Val av justerare**

**att justera dagens protokoll utsågs Magnus Gustafsson**

Justeras

Utdragsbestyrkande

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 35

**Föregående protokoll**

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2019-04-29 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att lägga** protokollet till handlingarna

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 36

Dnr 2019.27

**Per Capsulam mötesprotokoll**

Genomgång av per capsulam mötesprotokoll från den 7 maj.

Styrelsen beslöt

**att lägga protokollet till handlingarna**



**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-05-23

St § 37

Dnr 2019.19

**Ordinarie bolagsstämma mötesprotokoll**

Protokollet från bolagsstämman den 2019-05-15 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt  
**att lägga protokollet till handlingarna**

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-05-23

St § 38

Dnr 2019.3

**Finansiell rapport**

Entropis finansiella rapport per den 2019-05-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet

Styrelsen beslöt  
**att lägga** den finansiella rapporten till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 39

Dnr 2019.28

**Delårsrapport tertial 1 2019**

Delårsrapporten tertial 1 2019 föredrogs på sammanträdet, se bilaga.

Styrelsen beslöt

**att** med godkännande lägga den ekonomiska rapporten för tertial 1 2019 till protokollet



**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 40

Dnr 2019.4

**Rapport uthyrningsläget**

Vakanta lägenheter 2019-05-01

	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	5		5	6%
Karlstorp, Bålebro	133					0			0	0%
Espedalen	386					0	2		2	1%
Hjorthöjden	232					0	3		3	1%
Ronneby centrum	300	1				1			1	0%
<b>Summa Ronneby</b>	<b>1136</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>10</b>		<b>11</b>	<b>1%</b>
<b>Kallinge</b>										
Kallinge centrum	86					0				0%
Fruktgårdarna	101	1				1			1	1%
Lindvägen	126					0	2	2	2	2%
<b>Summa Kallinge</b>	<b>313</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		<b>3</b>	<b>1%</b>
Bräkne-Hoby	123					0				0%
Backaryd	23					0	1		1	4%
Hallabro	26					0	8		8	31%
Johannishus	26					0	5		5	19%
Listerby	10					0				0%
Eringsboda	24	1				1			1	4%
<b>Totalt</b>	<b>1681</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>26</b>		<b>29</b>	<b>1,7%</b>

Styrelsen beslöt

**att** med godkännande lägga rapporten till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 41

Dnr 2019.18

**Rapport projekt Kilen 7**

Statusrapport gällande kvarteret Kilen presenterades.

Styrelsen beslöt

**att** notera informationen till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 42

Dnr 2017.34

**Rapport projekt Mølleskog**

Statusrapport gällande projekt Mølleskog presenterades.

Styrelsen beslöt

**att** notera informationen till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 43

Dnr 2019.26

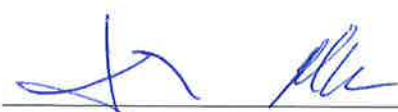
### **Remiss Revidering av Integrationsstrategi 2019-2021**

Ronneby kommuns Integrationsstrategi ska revideras.

Förvaltningarna och de kommunala bolagen i Ronneby kommun ska omvandla integrationsstrategin till ändamålsenliga handlingsplaner för sina verksamheter. Förslag till det nya Integrationsstrategi har skickats på remiss till alla nämnder och styrelsen till de kommunala bolagen, se bilaga. VD presenterade förslag till yttrande, se bilaga.

Styrelsen beslöt

**att** anta VDs förslag till yttrande som sitt eget och överlämna remissvaret till Kommunstyrelsen



**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 44

Dnr 2017.7

**Remiss Medborgarförslag N-E Mattsson**

Medborgarförslaget innebär att motionären föreslår kommunledningen att ge AB Ronnebyhus "i uppdrag att tillsammans med Vårgårda Bostäder utreda möjligheten att också vår kommun kan ligga i framkant där flerbostadshus kan bli självförsörjande på fastighets el (året om) med Vårgårda Bostäders tekniklösning", se bilaga. VD presenterade förslag till yttrande, se bilaga.

Styrelsen beslöt

**att anta VDs förslag till yttrande som sitt eget och överlämna remissvaret till Kommunstyrelsen**

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 45

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

Dnr 2019.9

**Remiss Motion Sune Håkansson Rp**

Motionären ifrågasätter huruvida Ronnebyhus följer de blockhyresavtal som Ronnebyhus AB tecknar med äldreförvaltningen och hänvisar särskilt till en formulering om avstämning av hyresnivåer, se bilaga. VD presenterar förslag till yttrande, se bilaga.

Styrelsen beslöt

**att** anta VDs förslag till yttrande som sitt eget och överlämna remissvaret till Kommunstyrelsen

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 46

Dnr 2019.5

**Remiss Medborgarförslag Elisabeth Andersmark**

Medborgarförslaget innebär att motionären föreslår att kommunen medverkar till att det diskuteras och byggs gemenskapsboende/kollektivboende i kommunen, se bilaga. VD presenterar förslag till yttrande, se bilaga.

Styrelsen beslöt

**att** anta VDs förslag till yttrande som sitt eget och överlämna remissvaret till Kommunstyrelsen



Justeras

Utdragsbestyrkande

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-05-23

St § 47

Dnr 2018.49

**Sammanträdestider hösten/vintern 2019**

Följande tider återstår av dem sammanträdestider som är inplanerade för 2019,

- 21 augusti
- 18 september
- 30 oktober
- 4 december

Styrelsen beslöt

**att** ändra sammanträdesdagarna till tisdagar, 20/8, 17/9, 29/10 förutom 4/12 som kvarstår som tidigare

   
Justeras

---

Utdragsbestyrkande



**Projekt Ålycke**

Kf 2019-01-25 § 31 Kommunfullmäktige bifaller AB Ronnebyhus drifts- och investeringsbudget där projekt ombyggnad Ålycke finns med.

Kf 2019-02-28 § 23 Kommunfullmäktige avslår ombyggnaden.

VD har den 22 maj 2019 blivit kontaktat av förvaltningschefen för Äldreförvaltningen. Projekt Ålycke behöver återaktualiseras. Äldrenämnden, nämndssammanträde 2019-05-22, planerar för att reducera verksamheten till 15 vårdplatser vid två avdelningar och drivas vidare sannolikt till minst avtalstidens slut 2021-06-30. De vill utöver brandskyddsåtgärder få badrum renoverade, ytskikt i lägenheterna åtgärdade och vissa andra hygienrelaterade åtgärder utförda.

Projekt Ålycke har pågått i olika omfattning sedan 2015. Sedan hösten 2018 pågår samarbete genom Partneringavtal PEAB FAS 1 inför ombyggnaden. Inom FAS 1 finns upparbetade projekteringskostnader 1 200 tkr innan kommunfullmäktige stoppade projektet. Installation av bergvärme och solceller om sammanlagt cirka 5 100 tkr genomfördes under 2018 för att möta upp ytterligare 25-30 års drift av ombyggd och moderniserad vårdverksamhet.

Det framkommer inte hur äldrenämnden avser att reducera antalet platser, i vilken omfattning renoveringen av badrum och ytskikt i lägenheter skall utföras samt vilka ytterligare hygienrelaterade renoveringar äldrenämnden vill få utförda.

VD föreslår följande angreppssätt. AB Ronnebyhus kontaktar äldreförvaltningens utvecklingssamordnare för förtydliganden om ovan frågor. Vidare bokas det in möten med Räddningstjänst (brandskyddsåtgärder) och PEAB (inom partneringavtalet FAS 1).

Efter de inledande kontakterna ovan meddelas äldreförvaltningen sammantagen tidplan för nedan 5 aktiviteter kopplat till äldrenämndens planer på att reducera antalet platser och avdelningar samt hyreskontraktets slutdatum.

1. Utredning med Räddningstjänsten av erforderliga brandskyddsåtgärder
2. Återuppta förprojektering inom partneringavtalet med PEAB
3. Ny målbudget inom partnering med PEAB
4. AB Ronnebyhus kalkylering inklusive tidigare nedlagda projekteringskostnader 1 200 tkr
5. Meddela tilläggshyra med avskrivningstid motsvarande hyreskontraktets slutdatum inklusive tidigare nedlagda projekteringskostnader.

Styrelsen beslöt

**att** arbeta enligt VD förslag

**att** delegera till Ordförande, 1:e vice Ordförande och 2:e vice Ordförande att fatta beslut om ovan punkt 5 innan tilläggshyra meddelas äldrenämnden

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-05-23

St § 49

Dnr 2019.29

**Övriga frågor**

Inga övriga frågor



Justeras

---

Utdragsbestyrkande



**RONNEBYHUS**

Kommunstyrelsen

**Remissvar avseende förslag till "Revidering av Integrationsstrategi 2019-2021"**

Kommunledningsförvaltningen har den 10 maj 2019 remitterat förslag till "reviderad Integrationsstrategi 2019-2021".

Till remissen, utöver den reviderade integrationsstrategin och tjänsteskrivelsen bifogas ytterligare styrdokument och överenskommelsen med andra myndigheter.

AB Ronnebyhus har ingen erinran.

2019-05-23

Lena Mahrle  
Ordförande

2019-05-23

Peter Persson  
VD



## RONNEBYHUS

Svar på medborgarförslag "Modern byggnadsteknik" daterad 2018-07-19, kommunens dnr:2018/442.

Medborgarförslaget innebär att motionären föreslår kommunledningen att ge AB Ronnebyhus *"i uppdrag att tillsammans med Vårgårda Bostäder utreda möjligheten att också vår kommun kan ligga i framkant där flerbostadshus kan bli självförsörjande på fastighets-el (året om) med Vårgårda Bostäders tekniklösning"*.

Medborgarförslaget belyser i huvudsak en omfattande omdaning av befintliga tekniska system som ännu är relativt oprövade för flerbostadshusbebyggelse. Tekniken bygger i huvudsak på att hustaken förses med solceller som producerar el. När det uppstår el-överskott skall el-överskottet lagras i ett batteri. När batteriet/batterierna är fulladdade lagras energin istället som vätgas. Genom att använda vätgasen i en bränslecell kan el produceras för drift av olika driftsinstallationer. Befintliga system, exempelvis fjärrvärme för värme och tappvarmvatten, kopplas bort helt. Hushållselen får hyresgästerna dock stå för i traditionell ordning.

Som med all ny teknik, eller för fastighetsbranschen ny teknik, finns fortfarande frågor som inte är besvarade. Driftssäkerheten är oprövad med det nya systemet. Traditionella fjärrvärmesystem har extremt hög driftssäkerhet med nära nog obefintliga driftsavbrott för slutkonsument.

Likaså förefaller det nya systemet vara olönsamt i sig självt då tekniken är mycket dyr som enskild aktivitet. Trots de statliga bidragen är tekniken inte i närheten av ekonomisk bärighet.

Tekniken kan dock bli mer ekonomisk hållbar i framtiden om solceller och batterier fortsätter att bli billigare samtidigt som kostnaderna för fjärrvärme ökar. Det finns således anledning att följa de projekt som påbörjats ute i landet och följa den utveckling som tekniken genomgår.

AB Ronneby följer kontinuerligt, som en naturlig del av fastighetsutvecklingen, den teknikutveckling som pågår i fastighetsbranschen. Installationer av solcellsanläggningar har bolaget genomfört i stor utsträckning sedan tidigare och avser fortsätta med. Med andra innovativa tekniklösningar är vi mer försiktiga med tills tekniklösningarna är beprövade både ur driftsynpunkt och av ekonomiska skäl.

AB Ronnebyhus föreslår att kommunfullmäktige inte bifaller medborgarförslaget.

2019-05-23

Lena Mahrle  
Ordförande  
Ronnebyhus AB

2019-05-23

Peter Persson  
VD  
Ronnebyhus AB



**RONNEBYHUS**

Kommunstyrelsen

**Remissvar avseende motion från Sune Håkansson Rp ”angående formuleringar i hyreskontrakt m.m.”**

Kommunledningsförvaltningen har den 4 april 2019 remitterat rubricerad motion till AB Ronnebyhus.

Motionären förslår fullmäktige att AB Ronnebyhus ”presenterar en avstämning för Ålycke, för åren från det ursprungliga blockhyresavtalet tecknande fram till och med år 2018” samt att kommunen därefter utvärderar övriga blockhyresavtal (läses förmodligen blockhyresavtalen med äldrenämnden).

AB Ronnebyhus avser sammanställa och redovisa driftnetton för åren 2008 t.o.m. 2018 för Ålycke. Sammanställningen påbörjas omgående och redovisas först efter beslut på ordinarie styrelsesammanträde i 21 augusti.

2019-05-23

Lena Mahrle  
Ordförande

2019-05-23

Peter Persson  
VD



## RONNEBYHUS

Svar på medborgarförslag ”Gemenskapsboende/kollektivt boende” daterad 2019-02-27, kommunens dnr:2019/173.

Medborgarförslaget innebär att motionären föreslår att kommunen medverkar till att det diskuteras och byggs gemenskapsboende/kollektiv boende i kommunen.

På 1980-talet byggdes åtskilliga kollektivhus med allmännyttan som byggherre. Då skedde det med ett tydligt stöd från nationell nivå, det fanns bland annat gynnsamma lån till att bygga sådana hus.

I början på 1990-talet försvann frågorna från den nationella nivån. Men flera projekt med gemenskapsboende genomfördes ändå lokalt, inom ramen för en nationell försöksverksamhet med så kallade boföreningar. Det här handlade om kooperativ utveckling. Allmännyttan tog i flera fall på sig att vara byggherre och fastighetsägare och samarbetade med intressegrupperna.

Under senare år har engagemanget främst drivits av lite äldre personer som vill ”bygga” ett nytt boende med ett annat socialt sammanhang än det sedvanliga. Den modell man i regel vill ha handlar om enheter med cirka 35 till 40 lägenheter, gemensamma lokaler och en organisation för samarbete och gemenskap, juridiskt reglerat genom kooperativ hyresrätt. Det finns grupper och projekt runt om i landet som samlar alla åldrar men det sammanfallande är att det krävs ett mycket starkt engagemang från en stor mängd ”hyresgäster” (läs gräsrotter) för att kunna driva ett kooperativt hyresboende.

AB Ronnebyhus kommer under 2019 att påbörja produktionen av cirka 100 stycken nya lägenheter. Vad gäller denna nyproduktion kommer det inte bli aktuellt med kooperativ hyresrätt.

AB Ronnebyhus erbjuder inget kollektivboende i dagsläget. Frågan om kooperativa hyresrätter har dock diskuterats vid flera olika tillfällen inom AB Ronneby och boendeformen kommer fortsättningsvis också vara ett alternativ att diskutera inför kommande nyproduktion. Det krävs dock ett starkt engagemang från en extern intresseförening innan en sådan nyproduktion kan påbörjas. AB Ronnebyhus gör bedömningen att det i dagsläget inte finns underlag att uppföra en nyproduktion genom kooperativ hyresrätt.

AB Ronnebyhus föreslår att kommunfullmäktige tar denna skrivelse som sitt eget svar på medborgarförslaget

2019-05-23

Lena Mahrle  
Ordförande  
Ronnebyhus AB

2019-05-23

Peter Persson  
VD  
Ronnebyhus AB