

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2022-05-24

Plats och tid

Ronneby brunn 2022-05-24

Beslutande

Lena Mahrle, ordf.

Magnus Gustafsson, 1:e v ordf

Ronny Pettersson, 2:e v ordf

Martin Engelsjö, ledamot. Deltog inte på § 35

Per-Gunnar Johansson, ledamot

Ann-Charlotte Johansson, ledamot

Charlotte Karlberg, ledamot § 29, 36

Kenth Zickbauer, ledamot

Göran Ohlsson, ledamot

Benny Athle, ledamot

Nicolas Westrup, ledamot

Carina Aulin, ledamot

Övriga deltagare

Peter Persson, VD

Caroline Jönsson, Ekonomichef

Ida Karlsson, Fastighetschef

Peter Sundberg, Boservicechef

Marie Claesson, Sekreterare

Utses att justera**Justeringens plats/tid****Sekreterare:** Marie Claesson**Paragrafer:** 25-36**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

2022-05-24

St § 25

Val av justerare

att justera dagens protokoll utsågs Magnus Gustafsson.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 26

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2022-05-24

Dnr 2022.2

Föregående mötesprotokoll

Föregående mötesprotokoll från styrelsens sammanträde den 2022-02-28 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga styrelsebeslutet till handlingarna

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 27

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2022-05-24

Dnr 2022.29

Rapport ord. Bolagsstämma AB Ronnebyhus

Protokollet från bolagsstämman föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga protokollet till handlingarna

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2022-05-24

St § 28

Dnr 2022.30

Rapport ord. Bolagsstämma Ronnebyhus Holding AB

Protokollet från bolagsstämman föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga protokollet till handlingarna

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2022-05-24

St § 29

Dnr 2022.6

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2022-05-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.


Styrelsen beslöt

att lägga den finansiella rapporten till protokollet

St § 30

Dnr 2022.14

Rapport uthyrningsläget
Vakanta lägenheter 2022-05-01

 RONNEBYHUS	Ant lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa	Totalt avställda	Avställda med kontrakt	Totalt	Proc
Ronneby										
Peder Holmsg.	85					0	50		50	59%
Karlstorp, Bålebro	133		1			1	3		4	3%
Espedalen	386	1				1	13		14	4%
Hjorthöjden	232	4	5	6		15	7		22	9%
Rby centrum	392	3	2			5	6		11	3%
Summa Ronneby	1228	8	8	6	0	22	79	0	101	8%
Kallinge										
Kallinge centrum	85					0	1		1	1%
Fruktgårdarna	101		2			2	2	1	4	4%
Lindvägen	126		1			1	1		2	2%
Summa Kallinge	312	0	3	0	0	3	4	1	7	2%
Ytterområden										
Bräkne-Hoby	133		3			3	1	1	4	3%
Backaryd	23	2	2			4	0		4	17%
Hallabro	14	1		1		2	1		3	21%
Johannishus	26					0	8		8	31%
Listerby	5					0	2		2	40%
Eringsboda	22					0	3		3	14%
Summa Ytteromr.	223	3	5	1	0	9	15	1	24	11%
Totalt	1763	11	16	7	0	34	98	2	132	7,5%

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 31

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2022-05-24

Dnr 2022.31

Delårsrapport och internkontrollplan tertial 1 2022

Delårsrapport och internkontrollplan för tertial 1 2022 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga delårsrapporten och internkontrollplanen för tertial 1 2022 till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 32

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2022-05-24

Dnr 2022.32

Förvaltningshorisonter

Genomgång av förvaltningshorisonter för bolagets fastigheter. Samtliga fastigheter ligger inom 30-års förvaltningshorisont. Inga förslag på förändringar föreligger.

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten om förvaltningshorisonter till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 33

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2022-05-24

Dnr 2022.33

Driftnettoredovisning 2021

Driftnettet för 2021 redovisades på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 34

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2022-05-24

Dnr 2019.18

Rapport Kv. Kilen

Återblick avseende projekt Kilen. Uppdraget, stadsbyggnad och arkitektur, kvalitetsprogram, C2C och miljöbyggnad, ekonomi och hyresgästenkät.

Styrelsen beslöt

att lägga rapporten till protokollet

Ronnebyvägen 10 Bräkne-Hoby, Hoby 3:30

Ronnebyvägen 10 i Bräkne-Hoby, hyresavtal LSS boende.

Bolagsstyrelsen beslutade 2021-12-06 § 69 att nu gällande avtal skall fortlöpa enligt avtal samt att ge VD i uppdrag att utreda och kalkylera för ombyggnad samt ta fram underlag för eventuell försäljning av fastigheten med åiterrapportering till styrelsen i maj 2022.

Bakgrunden till ärendet är att Socialnämnden önskar frånträda rubricerade hyreskontrakt i förtid. Gällande lokalhyreskontrakt och blockhyresavtal bostäder, löper ut 2025-06-30. Hyresintäkt 512 tkr år 2021. Socialnämndens protokoll 2021-09-28 § 115.

VD presenterar framtagna underlag. Mest kostnadseffektivt blir det om LSS-boendet ställs om till 4 bostäder. Bedömd produktionskostnad 4 373 tkr.

Prognos med normhyra 1350 kr/kvm år. Bedömt marknadsvärde 3 775 tkr. Undervärde -14 %.

Prognos med normhyra 1075 kr/kvm år. Bedömt marknadsvärde 2 609 tkr. Undervärde -40 %.

Den samlade bedömningen är att hyror satta efter normhyra 1350 genererar allt för höga hyror för dessa lägenheter (framförallt den större 3 ROK) på denna fastighet varvid mycket hög risk för omfattande vakanser uppstår. Bedömda nivåer för långsiktigt möjliga hyresnivåer ger normhyra 1075. Denna normhyra skapar för projektet alltför högt undervärde och bör därför inte genomföras. Alternativet försäljning föreligger.

Värdering av fastigheten är genomförd. Bokfört värde 1 390 tkr.

Yrkanden

Ordföranden Lena Mahrle med instämmande av Per-Gunnar Johansson, Nicolas Westrup och Carina Aulin yrkar bifalla att ärendet beslutas med följande att-satser:

att avyttra fastigheten Hoby 3:30

att föreslå kommunfullmäktige godkänna att AB Ronnebyhus avyttrar fastigheten Hoby 3:30

att ge VD och Ordförande i uppdrag att genomföra försäljningen om kommunfullmäktige godkänner den

att i samband med tertialbokslut redovisa hur försäljningen utfallit samt,

att medge Socialnämnden förtidsfrånträde från hyreskontraktet om kommunfullmäktige godkänner försäljningen

Ronny Pettersson med instämmande av Magnus Gustafsson, Ann-Charlotte Johansson, Kenth Zickbauer, Göran Ohlsson, Benny Athle yrkar bifalla att till Region Blekinge ställa förfrågan om intresse finns att förvärva fastigheten

Propositionsordning

Ordförande Lena Mahrle ställer proposition på ordförandes förslag mot Ronny Petterssons förslag och finner att styrelsen beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Votering begärs och följande beslutsgång fastställs:

De som önskar bifalla ordförandens förslag röstar nej.

De som önskar bifalla Ronny Petterssons förslag röstar ja.

Omröstningsresultat

Efter företagen omröstning avges fyra (4) nej-röster, sex (6) ja-röster, varefter ordförande finner att styrelsen beslutar att bifalla Ronny Petterssons förslag.

Namn	Ja-röst	Nej-röst
Lena Mahrle		x
Magnus Gustafsson	x	
Ronny Pettersson	x	
Per-Gunnar Johansson		x
Ann-Charlotte Johansson	x	
Kenth Zickbauer	x	
Göran Ohlsson	x	
Benny Athle	x	
Nicolas Westrup		x
Carina Aulin		x

Styrelsen beslöt

att tillfråga Region Blekinge om intresse finns att förvärva fastigheten

Reservation

Ledamöterna Lena Mahrle, Per-Gunnar Johansson, Nicolas Westrup och Carina Aulin reserverar sig mot beslutet till förmån för ordförandens förslag

Eventuella förturer i uthyrningspolicyn

2022-02-28 § 21

Åtgärdsplan. – Hänvisning till tidigare styrelsebeslut 2021-01-17, ”att ge VD i uppdrag att ta fram förslag på revidering av nuvarande uthyrningspolicy. Återrapporeras till styrelsen på strategidagarna i maj år 2022 för eventuella revideringar.” Beslutet ”Kopplat till nuvarande- och framtida ökande vakansgrader behöver nuvarande uthyrningspolicy revideras så att större flexibilitet skapas i uthyrningsförfarandet. Exempelvis att återinföra förturer och lojalitetsförmån.”

VD presenterar sammanställning av Boverkets bostadsmarknadsenkät avseende förturer, Ronnebyhus tidigare ställningstagande av förturer, dagens vakansstatistik, Ronneby kommuns dialog med Migrationsverket om boendeplatser för nyanlända, jämförelse av 24 bostadsbolags uthyrningspolicys avseende förturer sammanfattat i de mest förekommande formuleringarna.

Styrelsen föreslås besluta

att ge VD i uppdrag att ta fram fördjupat beslutsunderlag avseende förtur för Medicinsk förtur och lojalitetsförmåner

att ge VD i uppdrag att med full delegation fördela lägenheter till Ronneby kommun avseende nyanlända inom ramen för avtal mellan Ronneby kommun och Migrationsverket



Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.



Serienummer: 7o0rghMgOGCrz6gZTcrlkw

Ingrid Marie Claesson
Sekreterare

2022-05-31 10:48



Serienummer: 0TPPoy750JuD5rlh3WFUKg

Lena Elaine Mahrle

2022-05-31 11:56



Serienummer: I+rbdyjVGRWKg4N0G7ndBQ

MAGNUS GUSTAFSSON

2022-05-31 21:55

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

Hur man verifierar att dokumentet är i original

Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo ID-nummer : 8d772fa4-e99c-47bf-9dd2-cab5c5742464



Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

Dokument i försändelsen

Detta dokument

Protokoll 2022-05-24.pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk. Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

Ladda ner dokument

Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

Händelselogg för dokument

Händelselogg för dokumentet

2022-05-31 10:45 Underskriftsprocessen har startat
2022-05-31 10:45 Underskriftsprocessen har startat
2022-05-31 10:45 Underskriftsprocessen har startat
2022-05-31 10:45 En avisering har skickats till Lena Mahrle
2022-05-31 10:45 En avisering har skickats till Magnus Gustafsson
2022-05-31 10:45 En avisering har skickats till Marie Claesson
2022-05-31 10:48 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Marie Claesson
2022-05-31 10:48 Ingrid Marie Claesson har signerat dokumentet Protokoll 2022-05-24.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 7o0rghMgOGCrz6gZTcrlkw)
2022-05-31 10:48 Alla dokument har undertecknats av Marie Claesson
2022-05-31 11:55 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Lena Mahrle
2022-05-31 11:56 Lena Elaine Mahrle har signerat dokumentet Protokoll 2022-05-24.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 0TPPoy750JuD5rlh3WFUKg)
2022-05-31 11:56 Alla dokument har undertecknats av Lena Mahrle
2022-05-31 21:48 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Magnus Gustafsson
2022-05-31 21:55 MAGNUS GUSTAFSSON har signerat dokumentet Protokoll 2022-05-24.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: I+rbdYjVGRWKg4N0G7ndBQ)
2022-05-31 21:55 Alla dokument har undertecknats av Magnus Gustafsson

Visma Addo ID-nummer : 8d772fa4-e99c-47bf-9dd2-cab5c5742464

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo