

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

Plats och tid

Digitalt möte via Zoom

Beslutande

Lena Mahrle, ordf.

Magnus Gustafsson, 1:e v ordf.

Ronny Pettersson, 2:e v ordf

Martin Engelsjö, ledamot

Patrick Jacobsen, ledamot

Ann-Charlotte Johansson, ledamot

Charlotte Karlberg, ledamot

Kenth Zickbauer, ledamot

Göran Ohlsson, ledamot

Benny Athle, ledamot

Carina Aulin, ledamot

Anders Oddsheden, ledamot

Övriga deltagare

Peter Persson, VD

Ida Karlsson, Fastighetschef

Caroline Jönsson, Ekonomichef

Marie Carlsson, Sekreterare

Utses att justera Charlotte Karlberg**Justeringens plats/tid****Sekreterare:** Marie Carlsson**Paragrafer:** 27-46**Ordförande:** Lena Mahrle

Justerande Charlotte Karlberg

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

2021-05-25

St § 27

Val av justerare

att justera dagens protokoll utsågs Charlotte Karlberg

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 28

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

Dnr 2021.5

Föregående mötesprotokoll

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2021-03-01 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga styrelsebeslutet till handlingarna

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-05-25

St § 29

Dnr 2020.12

Ägarstyrning i kommunala bolag

Mathias Kågell-Landgren, Jurist på Foyen presenterade "Ägarstyrning I kommunala bolag. En genomlysning av ägarstyrningen i Ronnebykoncernen, samt förslag till förändringar" samt kommenterar Hellströms PM avseende bolagsutredningen.

VD informerade om Ronnebyhus deltagande i utredningsprocessen.

Styrelsen beslöt

att lägga den informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 30

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

Dnr 2021.35

Rapport ord. bolagsstämma AB Ronnebyhus

Protokollet från bolagsstämman föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga protokollet till handlingarna

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

St § 31

Dnr 2021.36

Rapport ord. bolagsstämma Ronnebyhus Holding AB

Protokollet från bolagsstämman föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga protokollet till handlingarna

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 32

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

Dnr 2021.8

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2021-05-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga den finansiella rapporten till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 33

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

Dnr 2020.40

Delårsrapport och internkontrollplan tertial 1 2021

Delårsrapport och internkontrollplan för tertial 1 2021 föredrogs på sammanträdet, se bilaga.

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga delårsrapporten och internkontrollplanen för tertial 1 2021 till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 34

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

Dnr 2021.34

Driftnettoredovisning 2020

Driftnettot för 2020 redovisades på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

St § 35

Dnr 2021.18

Remissvar avseende ”promemoria med förslag till förordning om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus”

Finansdepartementet avdelningen för samhällsplanering och bostäder har remitterat rubricerad promemoria till bl.a. AB Ronnebyhus.

Promemorians huvudsakliga innehåll går ut på att byggnader med en energiprestanda, uttryckt som primärenergital, över 100 kWh/m² och år, är berättigade till stöd om åtgärden leder till en effektivisering på 20 % eller mer.

VD har i samråd med bolagets presidie tagit fram remissvar som sänts in till Finansdepartementet. VD redogör för inlämnad skrivelse. Skrivelsen bifogas till styrelsesammanträdet.

Styrelsen beslöt

att godkänna remissvaret och ta det som sitt eget

Rapport 40-lgh ägardirektivet

2020-12-08. VD presenterade ekonomiska konsekvenser om kommunfullmäktiges 40-direktiv verkställs såsom det är formulerat. VD:s förslag på skrivelse är utsänd och föredrogs på sammanträdet. Styrelsen beslöt att anta VD:s skrivelse som sin egen samt att överlämna skrivelsen till Kommunfullmäktige i syfte att efterhöra och inhämta deras uppfattning avseende nämnda nedskrivningsbehov.

2021-03-01. VD rapporterade om statusen angående ägardirektivet. Inget beslut i kommunfullmäktige ännu (på grund av teknikbekymmer flyttades kommunfullmäktiges sammanträde 25/2 till vecka 9). Kommunstyrelsens arbetsutskott och kommunstyrelsen har "noterat informationen till protokollet" vilket också ligger som beslutsförslag till kommunfullmäktige. Bolagsstyrelsen uppmärksammas på att liggande beslutsförslag inte svarar på den fråga som ställts i bolagets skrivelse.

2021-05-25. VD informerade om kommunfullmäktiges beslut. Kommunfullmäktige har hanterat ärendet 2021-03-04 § 44. Kommunfullmäktiges sammanfattning av ärendet "AB Ronnebyhus inkommer genom styrelseprotokoll från 2020-12-08 § 68 med en skrivelse till kommunfullmäktige med anledning av ägardirektiv om utöka lägenhetsbeståndet med minst 40 lägenheter i de mindre tätorterna i kommunen." Kommunfullmäktige beslutade- att notera informationen till protokollet.

Styrelsen beslöt

att lägga informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

St § 37

Dnr 2021.20

Skrivelse kommunfullmäktiges tillägg till 40-direktivet

Som del av kommunfullmäktiges budgetbeslut för år 2021 har kommunfullmäktige gett verksamheten ett antal uppdrag. Ett av uppdragen är ställt till AB Ronnebyhus:

”Tillägg till ägardirektivet till AB Ronnebyhus om bostäder på landsbygden: Där detaljplan inte finns ska Ronnebyhus tillsammans med Miljö- och Byggnadsförvaltningen ta fram förslag till sådana. (En plan för denna utbyggnad presenteras till KS i Q2-2021)”.

VD har i samråd med bolagets presidie tagit fram en skrivelse som sänts in till kommunstyrelsen för vidare handläggning. VD redogör för inlämnad skrivelse. Skrivelsen bifogas till styrelsesammanträdet.

Styrelsen beslöt

att godkänna skrivelsen och ta den som sin egen

St § 38

Dnr 2021.14

Nyproduktionsbeslut projekt Kvistvägen i Hallabro

2020-02-25 § 27

VD rapporterar om framskridandet avseende projektet Kvistvägen i Hallabro. Rivningsansökan är inlämnad och är komplett 2019-11-20. Miljö- och byggnadsnämnden har kommunicerat förslag till avslag för rivning av den byggnad som ligger inom detaljplanelagt område. De båda andra byggnaderna som ligger utan för detaljplanelagt område föreslås kunna beviljas rivningslov.

Ronnebyhus har bett om förlängd svarstid. Förlängd svarstid har delgetts. Ronnebyhus skall besvara kommunicerat förslag till beslut senast 13/3 2020.

10 mars. Ronnebyhus yttrar sig i ärendet.

23 mars. Miljö- och byggnadsnämnden har beslutat att avslå rivningsansökan för rivning av den byggnad som ligger inom detaljplanelagt område. De båda andra byggnaderna som ligger utanför detaljplanelagt område har beviljats rivningslov.

Ronnebyhus har till Länsstyrelsen överklagat beslutet avseende del av beslutet som rör byggnaden inom detaljplanelagt område. Nytt yttrande är inlämnad till Länsstyrelsen den 13 maj.

1 juni 2020. Länsstyrelsen bifaller vår överklagan och upphäver det överklagade beslutet. Länsstyrelsen beviljar rivningslov i enlighet med ansökan.

Länsstyrelsens beslut har vunnit laga kraft.

2020-12-03. För närvarande behandlar Miljö- och byggnadsnämnden Ronnebyhus ansökan om startbesked för aktuell rivning.

2020-12-08 VD presenterade investeringskalkyl med prognos för uppförande av 5 stycken lägenheter. Nedskrivningsbehov om 43 % av produktionskostnaden. Bolagsstyrelsen beslutade att notera informationen till protokollet samt att med koppling till ärendet om 40-direktivet (inhämta kommunfullmäktiges uppfattning av situationen inför fortsatt genomförande) avvakta med beslut om genomförande.

2021-01-18 VD informerade om framskridandet

2021-03-01 VD informerade om framskridandet. Ansökan om startbesked handläggs av miljö- och byggnadsnämnden. Rivningsplan med kompletterande undersökningar genomförs.

2021-05-25 VD informerade om framskridandet. Kommunfullmäktige har hanterat ärendet 2021-03-04 §§ 44 och 45. Kommunfullmäktige beslutade att notera informationen till protokollet. VD redogör för aktuell investeringskalkyl med nedskrivningsbehov om 43 % av produktionskostnaden.

Styrelsen beslöt

att ge VD i uppdrag att fortsätta planera för nyproduktion på Kvistvägen.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 39

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

Dnr 2020.25

Lokalhyresstöd kvartal 1 2021

VD informerade om statligt lokalhyresstödet kvartal 1 2021.

Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 40

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

Dnr 2021.33

Markanvisningsavtal Johannishus

VD informerade om av Ronneby kommuns förslag till markanvisningsavtalet för nyproduktion i Johannishus.

Styrelsen beslöt

att ge VD i uppdrag att teckna markanvisningssavtal

Volontärbacken 2 strategibeslut

Sedan 2015 har Volontärbacken 2 varit föremål för kort förvaltningshorisont. På bolagets strategidagar i september 2015 beslutades att skapa förutsättningar för "strategier för fastighetsutveckling och bostadsbestånd i balans" genom att bl.a. bygga nya bostäder.

Med de förutsättningar som rådde då med sammantagen nyproduktion av lägenheter i kommunen tog bolagsstyrelsen ställning till bl.a. Kv. Kilen, Volontärbacken 2 och Peder Holmsgatan 9 och 11. Det innebar att nyproduktionsbeslut så småningom togs avseende Kv. Kilen, Peder Holmsgatan 9 och 11 med 63 lägenheter skulle förvaltas utifrån förutsättningarna att dessa båda byggnaderna kan komma att ersättas med alternativ byggnation om ca fem år och projektet fortskrider samt att Volontärbacken 2 läggs i kort förvaltningshorisont i avvaktan på senare behovsanalyser och eventuell nyproduktion.

Aktualiserat från september 2015 av styrelsen för AB Ronnebyhus genom uppdraget; "se över möjligheten att med nyproduktion möta behovet och efterfrågan på moderna lägenheter" gör bolagsledningen nu bedömningen att Volontärbacken 2 skall återföras till långt förvaltningsperspektiv och med det genomgå erforderligt underhåll som övriga byggnader på Volontärbacken. Det innebär omläggning av tak, tilläggsisolering av vindbjälklag, ombyggnation av WC, utbyte av balkonger m.m. Omläggning av tak (akut underhåll) och tilläggsisolering av vindbjälklag kommer att prioriteras omgående. Resterande underhållsåtgärder planeras in i kommande års budget.

Styrelsen beslöt

att Volontärbacken 2 återförs till långt förvaltningsperspektiv och med det genomgå erforderligt underhåll som föreslås ovan

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-05-25

St § 42

Dnr 2021.31

Rapport lägenhetstilldelning på Backen i Backaryd


VD rapporterade om genomförd tilldelning.

Styrelsen beslöt

att lägga rapporten till protokollet

Rapport uthyrningsläget

Vakanta lägenheter 2021-05-01

 RONNEBYHUS	Ant lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa	Totalt avställda	Avställda med kontrakt	Totalt	Proc
Ronneby										
Peder Holmsgatan	85						42		39	46%
Karlstorp, Bålebro	133			1			1		1	1%
Espedalen	386		1	1			4		4	1%
Hjorthöjden	232	8	1	4		5	2		7	3%
Ronneby centrum	300	2	1	1		5	5	1	10	3%
Summa Ronneby	1136	10	3	6		19	54		73	6%
Kallinge										
Kallinge centrum	85	2				2	3		5	6%
Fruktgårdarna	101		1			1			1	1%
Lindvägen	126		1			1	1		2	2%
Summa Kallinge	312	2	2			4	4		8	3%
Ytterområden										
Bräkne-Hoby	133		2			3	1		4	3%
Backaryd	23								0	0%
Hallabro	26						13		13	50%
Johannishus	26						5		5	19%
Listerby	10						5		5	50%
Eringsboda	24						5		5	21%
Summa Ytteromr.	242		2			3	29		32	13%
Totalt	1690	12	7	6		25	87		112	6,6%

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

Rapport projekt Kilen inklusive beslut om investeringsstöd

VD rapporterar om framskridandet avseende projekt Kilen. Budget enligt betalningsplan. Tidplan enligt tidigare rapporter. Etappvis inflyttning. Information om det sökta stödet för nyproduktion av hyresrätter.

VD informerar om ansökt investeringsstöd. Länsstyrelsen meddelar att de nu fått medel till vår ansökan vilket innebär att handläggning av ansökan återupptas.

2019-04-29 § 30 beslutade bolagsstyrelsen om att ge VD i uppdrag att ansöka om investeringsstödet.

Inför detta beslut debatterades huruvida bolaget skulle ansöka eller inte ansöka om investeringsstödet. Vidare sades också att bolagsstyrelsen ska ta beslutet om att "ta emot" bidraget när väl Länsstyrelsen fattat sitt beslut.

Om investeringsstödet används följer att hyran sänks till 1450 kr/kvm och år vilket är ett av kraven för att kunna ta del av investeringsstödet. Denna förändring måste förhandlas med hyresgästföreningen innan lägenheter tas i anspråk. Etapp 1 tas i anspråk 1 juli.

VD presenterade investeringsstödet påverkan för projektet. Den avgörande faktorn är riskbedömningen av vakansgrad över tid. VD gör bedömningen att den lägre hyra som medföljer investeringsstödet markant minskar bolaget vakansrisk över tid och med det också risken för framtida större nedskrivningar på grund av vakanser eller nödvändiga hyresrabatter.

VD föreslår styrelsen att investeringsstödet skall tas emot om Länsstyrelsen tar beslut erforderligt beslut.

Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet samt

att investeringsstödet skall tas emot om Länsstyrelsen tar beslut erforderligt beslut

Risicanalys implementering av Office 365

Ronnebyhus ser flera fördelar med att kunna erhålla funktionalitet genom molntjänst. I Ronneby kommun finns en ambition att skapa rätt förutsättningar, för att med stöd av IT underlätta och effektivisera samverkan, informationsdelning och kommunikation, både inom organisationen och med externa intressenter. Detta gäller för Ronnebyhus. Genom att välja en molntjänst kommer personuppgifter för medarbetare att behandlas i tjänsten.

Ronnebyhus är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter i molntjänsten.

Bedömning. Riskanalysen har gjorts i Ronneby Kommuns dataskyddsgrupp och tillsammans med utlåtande från Dataskyddsombud och Kommunjurist/Informationssäkerhetsansvarig är bedömningen att:

Risk- och sårbarhetsanalysen inte utvisar några risker som motiverar att Ronnebyhus skulle avstå från att använda tjänsten på det sätt som Risk- och sårbarhetsanalysen beskriver.

Styrelse beslöt

att godkänna risk och sårbarhetsanalysen för Office 365

St § 46

Dnr 2020.14

Projekt Peder Holmsgatan Ronneby

2020-02-25 § 28

VD rapporterar om framskridandet avseende projektet Peder Holmsgatan i Ronneby.

2020-08-19 § 199. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om planbesked.

2020-09-15 AB Ronnebyhus styrelsemöte. VD informerar om Miljö- och byggnadsnämndens beslut och presenterar en rad alternativa förslag för fortsatt hanteringen av fastigheterna.

Ansökan om rivningslov är inlämnad och besked om att ansökan är komplett har erhållits.

Extern sakkunnig byggnadsantikvarie med antikvarisk certifiering för kontroll av kulturvärden avseende byggnadsverk har anlåtats. Utlåtande förväntas i närtid.

Handläggning pågår vid Miljö- och byggnadsnämnden.

2020-12-08 VD rapporterade om framskridandet och den antikvariska utredningen i projektet. VD har haft visning på plats för ordföranden i Miljö- och byggnadsnämnden.

2021-01-18 VD informerade om framskridandet. Miljö- och byggnadsnämnden har återremitterat ärendet till handläggaren. VD har haft visning på plats för handläggaren.

2021-03-01 VD informerade om framskridandet. Miljö- och byggnadsnämnden har beviljat rivningslov. Avvaktar nu att beslutet vinner lagakraft.

2021-05-25 VD informerade om framskridandet. Beslutet har vunnit laga kraft. Evakueringen fortskrider enligt plan och ärendet hanteras vidare med framtagande av starthandlingar inför rivning. På fastigheterna finns skyddsrumsfunktioner som ska säkerställas inför framtiden. Fördjupade studier inför nyproduktion påbörjas med bl.a. programhandlingar inför beslut om nyproduktion. Slutliga beslut om rivning respektive nyproduktion åter till bolagsstyrelsen i sensommar/höst.

Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet



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 Karlsson

2021-06-01 13:09



Serienummer: waNqGkk5cxlUL0s+pJ6w

CHARLOTTE KARLBERG

2021-06-01 13:49



Serienummer: 0TPPoy750JuD5rlh3WFUKg

Lena Elaine Mahrle

2021-06-01 13:54

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>



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 20210525 för signering.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

2021-06-01 13:07 Underskriftsprocessen har startat
2021-06-01 13:07 Underskriftsprocessen har startat
2021-06-01 13:07 Underskriftsprocessen har startat
2021-06-01 13:07 En avisering har skickats till Marie Carlsson
2021-06-01 13:07 En avisering har skickats till Lena Mahrle
2021-06-01 13:07 En avisering har skickats till Charlotte Karlberg
2021-06-01 13:08 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Marie Carlsson
2021-06-01 13:09 Ingrid Marie Karlsson har signerat dokumentet Protokoll 20210525 för signering.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 7o0rghMgOGCrz6gZTcrlkw)
2021-06-01 13:09 Alla dokument har undertecknats av Marie Carlsson
2021-06-01 13:49 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Charlotte Karlberg
2021-06-01 13:49 CHARLOTTE KARLBERG har signerat dokumentet Protokoll 20210525 för signering.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: waNqGkK5crlmUL0s+pj6w)
2021-06-01 13:49 Alla dokument har undertecknats av Charlotte Karlberg
2021-06-01 13:52 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Lena Mahrle
2021-06-01 13:54 Lena Elaine Mahrle har signerat dokumentet Protokoll 20210525 för signering.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 0TPPoy750JuD5rlh3WFUKg)
2021-06-01 13:54 Alla dokument har undertecknats av Lena Mahrle

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo