

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

Plats och tid

Ronneby, Peder Holmsgatan 11D och Soft Center, 2023-10-30. Kl. 13:00 -16:00. Samling på Peder Holmsgatan 11D

Beslutande

Nils-Ingmar Thorell, ordf.

Tim Aulin, 1:e vice ordf.

Göran Ohlsson, 2:e vice ordf.

Mats Åstrand, ledamot

Benny Athle, ledamot

Catharina Christensson, ledamot

Magnus Gustafsson, ledamot

Ronny Pettersson, ledamot

Carina Aulin, ledamot

Helene Fogelberg, ledamot

Frånvarande**Övriga deltagare**

Peter Persson, VD

Caroline Jönsson, ekonomichef

Ida Karlsson, fastighetschef

Agneta Askblom, fackligt ombud Fastighetsanställdas förbund

Utses att justera Mats Åstrand**Justeringens plats/tid** Digital signering**Sekreterare:** Peter Persson**Paragrafer:** 65-76**Ordförande:** Nils-Ingmar Thorell**Justerande:** Mats Åstrand

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

St § 65

Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutade

att godkänna dagordningen

Addo Sign ID-nummer : eee05a0d-0bbe-4c02-8f57-66249b22157d

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

St § 66

Val av justerare

Styrelsen beslutade

att jämte ordförande utse Mats Åstrand att justera dagens protokoll

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

St § 67

Dnr 2023.3

Föregående mötesprotokoll

Föregående mötesprotokoll från styrelsens sammanträde 2023-09-18

Styrelsen beslutade

att lägga styrelsebeslutet till handlingarna

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

St § 68

Dnr 2023.44

Studiebesök Peder Holmsgatan 11D

Information och uppföljning av genomfört studiebesök

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

St § 69

Dnr 2023.4

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2023-09-30 är utsänd och föredras på sammanträdet.

Styrelsen beslutade

att lägga den finansiella rapporten till protokollet

Addo Sign ID-nummer : eee05a0d-0bbe-4c02-8f57-66249b22157d

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

St § 70

Dnr 2023.8

VD instruktion

VD instruktionen behöver revideras med anledning av hantering runt bolagets lån.

Styrelsen beslutade

att fastställa reviderad VD-instruktion för 2023

Addo Sign ID-nummer : eee05a0d-0bbe-4c02-8f57-66249b22157d

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

St § 71

Dnr 2023.47

Nyupplåning och omsättning av lån

För att på ett effektivt sätt kunna hantera nyupplåning och omsättning av lån så ges befogenheter att hantera dessa till VD, med ekonomichef som ersättare.

Styrelsen beslutade

att uppdra till VD med ekonomichef som ersättare, att tillsvidare för AB Ronnebyhus räkning omsätta befintliga lån, samt uppta nya lån, d.v.s. öka företagets skulder, inom den av Ronneby kommun vid varje tillfälle fastställd borgensram.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

St § 72

Dnr 2023.46

Budget 2024

Förslag till resultatbudget 2024 presenterades på sammanträdet. Den årliga hyresförhandlingen är under uppstart. VD gör bedömningen att årets hyresförhandlingar kommer att dra ut på tiden med anledning av uppdateringar i trepartsavtalets förhandlingsmodell.

Beslut om investeringsplan för 2024 (inklusive plan för 2024-2028) har bolagsstyrelsen tagit 2023-09-18 § 54. Formellt investeringsbeslut för 2024 tas på dagens sammanträde.


Styrelsen beslutade

att godkänna resultatbudget för år 2024

att godkänna investeringsbudget för år 2024 enligt investeringsplan för 2024-2028

Rapport uthyrningsläget

Vakanta lägenheter 2023-10-01

	Ant lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa	Totalt avställda	Avställda med kontrakt	Totalt	Proc
Ronneby										
Peder Holm, Skogs	85					0	62		62	73%
Karlstorp, Bålebro	133					0	4	0	4	3%
Espedalen	386					0	29		29	8%
Hjorthöjden	232	4	6	5	1	16	6		22	9%
Rby centrum+Kilen	392	6	3	2		11	5	1	16	4%
Summa Ronneby	1228	10	9	7	1	27	106		133	11%
Kallinge										
Kallinge centrum	85					0	2		2	2%
Fruktgårdarna	101					0	1		1	1%
Lindvägen	126			2		2	3		5	4%
Summa Kallinge	312	0	0	2	0	2	6		8	3%
Ytterområden										
Bräkne-Hoby	133		3			3	2		5	4%
Backaryd	23		2			2	0		2	9%
Hallabro	14	1				1	2	2	3	21%
Johannishus	26					0	0		0	0%
Listerby	8					0	0		0	0%
Eringsboda	22		2			2	0		2	9%
Summa Ytteromr.	226	1	7	0	0	8	4		12	5%
Totalt	1766	11	16	9	1	37	116		153	8,7%

Styrelsen beslutade

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

Nyproduktion i Hallabro

VD föredrar ärendet med genomgång, del av Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och del av proposition 2009/10:185 med stöd av handledning "Ägarstyrning av allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag" framtagen av Sveriges Allmännytta och Sveriges Kommuner och Regioner. Vidare genomgång av DOM, mål 1428-14 vid förvaltningsrätten i Karlstad, ägardirektiv och bolagsordning, byggkostnadsindex (BKI) samt hyresförhandling genom bruksvärdesprovning eller presumtionshyra.

VD presenterar ekonomiska förutsättningar för nyproduktion av 5 marklägenheter på Kvistvägen i Hallabro. Innefattar produktionskostnad, kalkyl-indata, kalkylexempel med normhyra på olika nivåer samt vakansrisk.

Enligt för AB Ronnebyhus gällande bolagsordning skall verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer. Från ovan nämnd handledning "Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget som sådant, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att de ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.". Vidare "Kommunen kan inte kräva av sitt bostadsbolag att det vidtar åtgärder som inte är affärsmässigt motiverade för bolaget. Ansvar för bostadsförsörjningen kan aldrig övergå från kommunen till bolaget. I många fall utgör dock de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen en viktig funktion för sin ägares bostadsförsörjningsansvar. Om kommunen önskar få en bostadsförsörjningsåtgärd utförd kan kommunen välja att utföra den i egen regi eller upphandla den enligt reglerna om offentlig upphandling. Det egna bolaget kan då lägga ett anbud, men får inte särbehandlas och ersättning för uppdraget ska lämnas på samma sätt oavsett vilket företag som utför det."

Investeringen är med rådande förutsättningar ur ett långsiktigt perspektiv inte lönsamt. Förutsättningar för nyproduktion i Hallabro finns för närvarande inte. En utebliven nyproduktion i Hallabro innebär att nuvarande bolagsspecifikt ägardirektiv, KF §199, §274, §278/2022 (40-direktivet) delvis inte är genomförbart.

Styrelsen beslutade

att för närvarande med rådande förutsättningar, inte arbeta vidare för nyproduktion i Hallabro

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

St § 75

Dnr 2023.45

Skrivelse från samhällsföreningar

Angående lägenheter på Landsbygden, Hallabro samhällsförening vill tillsammans med Blomstrandebygden, Backaryd Samhällsförening, SPF Belganet/Hallabro, Johannishus Samhällsförening, Listerby Samhällsförening samt Eringsboda Samhällsförening har tillskrivit AB Ronnebyhus. Skrivelsen redovisas på sammanträdet.

Förslag till svar bifogas.

Styrelsen beslutade

att ta VD:s förslag till svar som sitt eget

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-10-30

St § 76

Dnr 2023.6

Övrigt

VD och ekonomichef informerar

- Elstöd betalas ut till berörda hyresgäster: 0,79 kr/kWh

Ordförande och VD informerar




- Dialogmöte med moderbolaget har genomförts

Styrelsen beslutade

att notera informationen till protokollet

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.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

 Nils Ingmar Thorell 2eVto+pGRzt1A+2CBC90rQ 2023-11-01 13:36:40Z	 Kurt Peter Persson VD XXAAOvWECv7Vd4SouOm+xQ 2023-11-01 13:48:33Z
 MATS ÅSTRAND QMAhPmUiPCCXAnIB4oQhZQ 2023-11-01 18:53:36Z	

Dokument i försändelsen

Protokoll 2023-10-30.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.