

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2024-12-10

**Plats och tid**

Ronneby, Soft Center, Röda rummet, 2024-12-10. Kl. 13.00 – 16:15

**Beslutande**

Nils-Olov Olofsson, ordf.

Tim Aulin, 1:e vice ordf.

Anders Bromée, 2:e vice ordf. § 72-78

Mats Åstrand, ledamot

Benny Athle, ledamot

Carina Aulin, ledamot

Helene Fogelberg, ledamot

Anders Oddsheden, ledamot

Nils-Ingmar Thorell, ledamot § 72-82

Ronny Pettersson, ledamot § 72-82

**Övriga deltagare**

Peter Persson, VD

Caroline Jönsson, Ekonomichef

Ida Karlsson, Fastighetschef

Olle Hilborn, verksamhetsutvecklare

Agneta Askblom, facklig representant Fastighets

Annette Andersson, facklig representant Vision

**Frånvarande**

Magnus Gustafsson, ledamot

**Justeringens plats/tid** Digital signering**Sekreterare:** Olle Hilborn**Paragrafer:** 72-83**Mötesordförande:** Nils-Olov Olofsson**Justerande:** Anders Oddsheden

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2024-12-10

St § 72

**Godkännande av dagordning**

Styrelsen beslutade

**att** godkänna dagordningen med tillkommande punkt avseende risk- och sårbarhetsanalys för fastighetssystem

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2024-12-10

St § 73

**Val av justerare**

Styrelsen beslutade

**att** utse Anders Oddsheden att justera dagens protokoll

Addo Sign ID-nummer: 9f074e7e-16e6-4b9b-832e-2f60a91d5c2d

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2024-12-10

St § 74

Dnr 2024.6

**Föregående mötesprotokoll**

Föregående mötesprotokoll från AB Ronnebyhus styrelsesammanträde gicks igenom.

Styrelsen beslutade

**att** lägga styrelsebesluten till handlingarna

Addo Sign ID-nummer: 9f074e7e-16e6-4b9b-832e-2f60a91d5c2d

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2024-12-10

St § 75

Dnr 2024.22

### Information hyresförhandlingar 2025

VD informerar om slutförd årshyresförhandling.

Ronnebyhus och Hyresgästföreningen har förhandlat färdigt om den årliga hyreshöjningen. Ronnebyhus lägenheter får en hyreshöjning på i genomsnitt 4,8%. Den nya hyran gäller fr.o.m. 1 januari 2025.

4,95 % för bostäder med varmhyra  
2,96 % för bostäder med presumtionshyra  
2,48 % för bostäder med kallhyra  
1,48 % för bostäder med presumtions- och kallhyra

Ej i förhandlingsordningen, höjning:

Lokaler (som inte omfattas av indexreglering) och förråd höjs med	4,95 %
Bilplatser	0 kr/mån
Garage carport MC-box	0 kr/mån

Styrelsen beslutade

**att** godkänna informationen

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 76

**Finansiell rapport**

Entropis finansiella rapport per den 2024-11-30 är utsänd och föredras på sammanträdet.

Styrelsen beslutade

**att** godkänna rapporten

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2024-12-10

Dnr 2024.9

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2024-12-10

St § 77

Dnr 2024.46

### **Budget 2025**

Förslag till budget 2025 presenterades på sammanträdet. De stora posterna nedan.

Årshyresförhandling 2025 ger 4,80% i genomsnittlig hyresökning plus indexreglerade lokaler ger totalt cirka 8 mkr i ökade hyresintäkter. Vakansprognos, -13,7 mkr. inkluderat vakans förskolelokaler -2,3 mkr (prognos utfall 2024, -12,2 mkr).

Kostnadsökningar taxor; Fjärrvärme 1,9 mkr. VA 1,6 mkr. EI 1,4 mkr. Totalt 4,9 mkr.

Underhåll budgeterat till 153 kr/kvm.

Nyupplåning 35 mkr.

Hyresättningsavgift till Hyresgästföreningen 340 tkr. Lokaler som hyresgästföreningen disponerar motsvarar 450 tkr.

Budgeterat rörelseresultat 21 586 tkr. Efter finansiella kostnader, budgeterat årsresultat 8 216 tkr.

Styrelsen beslutade

**att** godkänna resultatbudget för år 2025

**att** godkänna investeringsbudget för år 2025 enligt investeringsplan för 2025-2029

**FAS 2 beslut Övre Brunnsvägen 48 & 50. Fastigheten Ronneby 16:183**

Fastigheterna Ronneby 24:24 och 16:179 är numera sammanslagna till ny fastighet, Ronneby 16:183.

Från styrelsemötet 2024-05-29. Åtgärd inom pågående upphandlad strategisk partneringavtal, HD 8, fastigheterna Ronneby 24:24 (Övre Brunnsvägen 46 och 48) och Ronneby 16:179 Övre Brunnsvägen 50). Detta projekt delas upp i två etapper. Etapp 1 innefattar markarbeten på de båda fastigheterna samt renovering av byggnaden inom fastigheten Ronneby 24:24 med adressen Övre Brunnsvägen 46. FAS 2 beslut avseende etapp 2, renovering av byggnaderna på rubricerade fastigheter med adresserna Övre Brunnsvägen 48–50, tas senare under Q3/Q4.

2024-12-10. Ärendet föredras med genomgång av FAS 2 projektering. VD och Fastighetschef gör bedömningen att projekteringen skall fortlöpa för att få en mer säker anbudssumma och risk- och möjlighetslista. En mer säker anbudssumma och risk- och möjlighetslista ger ett bättre underlag för analys av kassaflödes och resultatpåverkan.

Styrelsen beslutade

**att** ta informationen till dagens protokoll och ge VD i uppdrag att återkomma med reviderade FAS 2 beslutsunderlag till nästkommande styrelsemöte



**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 79

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2024-12-10

Dnr 2021.33

### **Information Johannishus**

Från styrelsemötet 2023-05-24. Detaljplanen för området har vunnit laga kraft. VD presenterar sedan tidigare genomförda skissarbeten och förordar alternativet med ca.18 lägenheter. FAS 1 arbetet påbörjas under tertial 2. Underlag för FAS 2 beslut tas fram för beslut under tertial 3. Kopplat till investeringsbudget eventuell byggstart 2024.

2024-12-10. Information om genomfört arbete med FAS 1 projektering, nyproduktion av 18 lägenheter. Ritningar arkitektur och landskap presenteras.

Styrelsen beslutade

**att** notera information till protokollet och ge VD i uppdrag att återkomma på styrelsemötet i januari 2025 med underlag för FAS 2 beslut

**Rapport uthyrningsläget**

Vakanta lägenheter 2024-11-30.

	Ant. lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa	Totalt avställda	Varav med kontrakt	Totalt	Proc.
<b>Ronneby</b>											
Peder Holm, Skogs	85						0	36		36	42%
Karlstorp, Bålebro	133						0	25		25	19%
Espedalen	386	1		1			2	3		5	1%
Hjorthöjden	232	7	2	8			17	16	1	33	14%
Rby centrum+Kilen	393		2	4			6	1	1	7	2%
<b>Summa Ronneby</b>	<b>1229</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>81</b>		<b>106</b>	<b>9%</b>
<b>Kallinge</b>											
Kallinge centrum	85			1			1	0		1	1%
Fruktgårdarna	100		3				3	0		3	3%
Lindvägen	126		3				3	1		4	3%
<b>Summa Kallinge</b>	<b>311</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>1</b>		<b>8</b>	<b>3%</b>
<b>Ytterområden</b>											
Bräkne-Hoby	133	1	1				2	1		3	2%
Backaryd	23	1	4				5	0		5	22%
Hallabro	14	1					1	0		1	7%
Johannishus	26						0	0		0	0%
Listerby	8						0	0		0	0%
Eringsboda	22		5				5	0		5	23%
<b>Summa Ytteromr.</b>	<b>226</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>1</b>		<b>14</b>	<b>6%</b>
<b>Totalt</b>	<b>1766</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>83</b>		<b>128</b>	<b>7,2%</b>

67 3,79%

Information gavs om genomförd nätverksträff på Sveriges allmännytt. Ämnet, vakanser och hur bostadsbolag kan arbeta med framför allt ökade vakanser. Fyra åtgärder som nätverket erfarenhetsmässigt poängterar har stor påverkan.

1. Lägga ut lägenheter som inte blir uthyrda första omgången som poängfria
2. Fokusera på bra visningar av lägenheterna – säljande och informativt. Kunna svara på frågor om uthyrningsprocessen (till exempel kö-plats) på plats
3. Förbättra företagets förankring i områden – exempelvis att anställa gårdsvårdar som bor i området
4. Sätt upp delmål för vakanserna

Styrelsen beslutade

**att** godkänna rapporten och informationen

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 81

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2024-12-10

Dnr 2021-14

### **Information Hallabro**

VD informerar om pågående arbete inför nyproduktion i Hallabro. Fokus på nyproduktion flyttad till Stationsvägen. Detaljplanen behöver ändras. Planförfarandet beräknas ta cirka 7-8 månader. Ronnebyhus har levererat underlag detaljplanearbetet till kommunen. Planarbete är påbörjat genom beslut i kommunstyrelsen.

Styrelsen beslutade

**att** notera informationen till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2024-12-10

St § 82

Dnr 2024.48

### **Risk- och sårbarhetsanalys nytt fastighetssystem**

Styrelsen är personuppgiftsansvarig enligt Ronneby kommuns informationssäkerhetspolicy. Således är det styrelsen som ska godta den riskanalys som görs innan införande av system som hanterar personuppgifter.

Risk- och sårbarhetsanalysen föredrogs på sammanträdet.

**att** godkänna risk- och sårbarhetsanalysen

Addo Sign ID-nummer: 9f074e7e-16e6-4b9b-832e-2f60a91d5c2d

**Övrigt**

- Seniorboende som kategoriboende. VD informerar om denna boendeform som ett alternativ för att bredda målgruppen av hyresgäster. Nå såväl befintliga som nya hyresgäster. Med stöd av seniorvals tabell redovisades skillnaden mellan seniorboende, trygghetsboende och äldreboende. Information finns på Boverket.se och seniorval.se. VD avser återkomma i fråga under 2025.
- Översyn av arbetsprocesser inom enheten Boservice. VD och verksamhetsutvecklare presenterar pågående översyn av arbetsprocesser. I en helt igenom transparent process har detta arbete skett i samverkan mellan ledningsgrupp, medarbetare, skyddsombud, representanter från Fastighetsanställda förbund och Vision. Enighet råder inom samverkansgrupp.

Översynen indikerar på en önskad justering av befintliga arbetsgrupper inom enheten. Befintliga arbetsgrupper justeras till 3 arbetsgrupper; Reparationsgrupp, Gemensam miljö och besiktning och boendestöd. Samtliga befintliga arbetsuppgifter kvarstår. Inga nya arbetsuppgifter tillkommer. Endast omgruppering som skall medverka till att säkerställa ett effektivt och smidigt arbetsflöde inom enheten och i gränssnittet mot andra enheter inom bolaget. I övrigt sker denna justering för att maximera vår produktivitet och för att säkerställa att inga arbetsuppgifter blir försenade. För att tydliggöra ytterligare har "Tillsammansprincipen" utarbetats. Tillsammansprincipen har sin grund i; principer för samarbete, fördelar ur ett arbetsmiljöperspektiv och prioriterade arbetsuppgifter.









Tids-, delaktighets- och kommunikationsplan för denna översyn är upprättad och är förankrad i samverkansgruppen. Återstående steg i huvudsak efter dagen information i bolagsstyrelsen; riskanalys i december 2024, MB- förhandling i januari 2025, verkställighet i februari-mars 2025.

Styrelsen beslutade

**att** notera informationen till dagens protokoll

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

  <b>Olle Anders Hilborn</b> Verksamhetsutvecklare DlpfSIVvEQaNqndCW97bQ 2024-12-12 12:22:49Z	  <b>Kurt Peter Persson</b> VD XXAAOVVECV7Vd4SouOm+xQ 2024-12-12 12:31:23Z
  <b>NILS-OLOV OLOFSSON</b> Ordförande FEgHpLYZtgk6/cCIhr4/QQ 2024-12-12 12:36:21Z	  <b>ANDERS ODDSHEDEN</b> pfIOW8sI/E9eywfpZWfQ0Q 2024-12-12 12:51:08Z

## Dokument i försändelsen

Risk- och sårbarhetsanalys Pigello.pdf SHA256: e29279ea8ac9a3644cf7da9ed781f468a0945779f8316aefca3e8bdce10ff352

Protokoll 2024-12-10.pdf SHA256: 5bae56105f628a70185124f784999d9b5debb690501b6e767cc45838cc266af7



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.