

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

**Plats och tid**

Ronneby, Soft Center 3, röda rummet 2023-05-24. Kl. 13.15 – 14.30

**Beslutande**

Nils-Ingmar Thorell, ordf.

Tim Aulin, 1:e vice ordf.

Göran Ohlsson, 2:e vice ordf.

Anders Oddsheden, ledamot

Mats Åstrand, ledamot

Benny Athle, ledamot

Catharina Christensson, ledamot

Magnus Gustafsson, ledamot

Ronny Pettersson, ledamot

**Frånvarande**

Carina Aulin, ledamot

Angelina Olin, ledamot

**Övriga deltagare**

Peter Persson, VD

Caroline Jönsson, ekonomichef

Ida Karlsson, fastighetschef

Olle Hilborn, verksamhetsutvecklare

Peter Sundberg, boservicechef

Annette Andersson, fackligt ombud Vision

**Utses att justera** Tim Aulin**Justeringens plats/tid** Digital signering**Sekreterare:** Olle Hilborn**Paragrafer:** 27-47**Ordförande:** Nils-Ingmar Thorell**Justerande:** Tim Aulin

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 27

**Godkännande av dagordning**

Styrelsen beslutade

**att** godkänna dagordningen

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 28

**Val av justerare**

Styrelsen beslutade

**att** jämte ordförande utse Tim Aulin att justera dagens protokoll

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 29

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

Dnr 2023.3

**Föregående mötesprotokoll**

Föregående mötesprotokoll från styrelsens sammanträde 2023-02-27.

Styrelsen beslutade

**att** lägga styrelsebeslutet till handlingarna

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 30

Dnr 2023.4

**Finansiell rapport**

Entropis finansiella rapport per den 2023-04-30 är utsänd och föredras på sammanträdet.

Styrelsen beslutade

**att** lägga den finansiella rapporten till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 31

Dnr 2023.28

**Tertial 1 2023 delårsrapport budget**

Delårsrapport för tertial 1 2023 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att** med godkännande lägga delårsrapporten för tertial 1 2023 till protokollet

### **Tertial 1 2023 delårsrapport internkontrollplan**

Delårsrapport för tertial 1 2023 internkontrollplan föredrogs på sammanträdet.

Väsentliga avvikelser och tillhörande åtgärdsplaner under riskområde 2 Ekonomi presenterades.

*Uppföljning ramavtal.* Kontroll av samtliga leverantörers totala ackumulerande fakturabelopp varje tertial. Dessa ska ej överstiga 2 prisbasbelopp (pbb).

*Avvikelse:* 3 avvikelser (Assa Abloy, Bravida, Anticimex) överstiger 2 pbb. En ytterligare (Creab) ligger strax under 2 pbb.

*Åtgärdsplan:* Upphandling pågår för dörrautomatik (Assa Abloy), tvätt och passage (Bravida), lås (Creab). Upphandlingen ligger ute till 25/5 - 2023.

Upphandling för skadedjur påbörjas av försäkringsmäklare Söderberg och partner 23/8 inför 2024.

Övriga kontrollmoment – Barnrättsbaserade beslutsunderlag; årlig skyddsround; och genomgång av ärenden i IA-systemet – visade inga väsentliga avvikelser.

Styrelsen beslutade

**att** med godkännande lägga delårsrapporten för tertial 1 2023 till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 33

Dnr 2023.27

**Driftnettoredovisning 2022**

Driftnetton 2022 särredovisning föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslutade

**att** med godkännande lägga redovisningen till protokollet



**Remiss avseende ägardirektiv, försäljning av fastigheter i AB Ronnebyhus**

Avser fastigheterna Hoby 1:73 och Hjortsberga 4:41, Lindebo respektive Ålycke.

Kommunfullmäktige har 2022-10-27 § 202 i ärendet om ägardirektiv avseende försäljning av fastigheter i AB Ronnebyhus- återremitterat ärendet till AB Ronnebyhus med motiveringen att AB Ronnebyhus ska yttra sig i frågorna om:

- Ekonomiska konsekvenser för bolaget
- Organisatoriska konsekvenser för bolaget
- Bolagets syn på markens strategiska beskaffenhet

Av VD upprättat remissvar bifogas

Styrelsen beslutade

**att** godkänna VD:s förslag till remissvar och ta det som sitt eget

### **Förvaltningshorisonter**

Genomgång av förvaltningshorisonter för bolagets fastigheter. Förändring föreslås enligt nedan:

Hoby 1:73 och Hjortsberga 4:41 läggs över i 2-års förvaltningshorisont i avvaktan på försäljningsbeslut i kommunfullmäktige. Fastigheterna tas bort från listan vid försäljning.

Hoby 3:30 läggs över i 2-års förvaltningshorisont och tas bort från listan när fastigheten är såld.

Övriga fastigheter kvarstår i 30-års förvaltningshorisont.

Styrelsen beslutade

**att** Hoby 1:73 och Hjortsberga 4:41 läggs över i 2-års horisont i avvaktan på försäljningsbeslut i kommunfullmäktige. Fastigheterna tas bort från listan vid försäljning

**att** Hoby 3:30 läggs över i 2-års horisont och tas bort från listan när fastigheten är såld

**att** övriga fastigheter kvarstår i 30-års förvaltningshorisont

### **Friskyttan 7**

Ronneby kommun har behov av att etablera ett boende för barn enligt LSS och fastigheten Friskyttan 7 är ett bra alternativ för etablering av ett barnboende. Fastigheten ligger integrerat i ett bostadsområde och ger möjlighet att skapa en hemkänsla. Ronneby kommun har tidigare bedrivit liknande verksamhet på fastigheten.

Kommunfullmäktige har 2023-04-27 godkänt den avsiktsförklaring parterna kommer att teckna. Parternas syfte med denna avsiktsförklaring är att möjliggöra en utveckling av ett boende för barn med omfattande funktionsnedsättning, som därav inte kan bo med sin familj. Genom att skapa ett boende för målgruppen i kommunen ges barn- och unga en möjlighet att behålla kontakt med sin familj och övriga sociala nätverk som ex. skola.

Ronnebyhus har tidigare planerat för en ombyggnad till 2 st. 4-rums lägenheter (investeringsmedel finns i beslutat budget) men finner med ovan att bolaget kan medverka till större koncernnytta genom att göra denna anpassning till Ronneby kommuns verksamhet.

Kostnader för omställning till LSS-boende beräknas bli lägre än budgeterad ombyggnad till lägenheter. Ärendet föredras vidare på styrelsemötet

Styrelsen beslutade

**att** möjliggöra en utveckling av ett boende för barn med omfattande funktionsnedsättning under förutsättning att minst ett 10-årskontrakt tecknas med Ronneby kommun

**att** ombyggnation och renovering sker inom ramen för upphandlad samverkan (partnering)

**att** undersöka möjligheterna att installera fjärrvärme

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 37

Dnr 2017.35

### **Rapport nybyggnation Hallabro**

Skissarbeten genomförda för ett mer area-effektivt hus. A-handling framtagen. Ytterligare projektering inför produktions- och överlämningsfas pågår. Slutligt kalkylunderlag färdigställs när systemhandlingar, granskningshandlingar, bygghandlingar etc. är klara. Beslut om FAS 2, produktions- och överlämningsfas beräknas kunna tas på styrelsemöte i september alternativt oktober.

Styrelsen beslutade

**att** återremittera ärendet till presidiet för att inom ramen för ägarpolicyn föra dialog med ägaren

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 38

Dnr 2023.32

### **Installation nytt värmesystem Björkliden**

Styrelsen beslutade 2022-10-31 § 61 att ge VD i uppdrag att utreda förutsättningarna för installation av vattenburet värmesystem för fastigheten Eringsboda 1:185 i Eringsboda. Avser de lägenheter som idag har direktverkande el.

Tekniska förutsättningar och kostnader för installation av vattenburet värmesystem är utredda och föredras på sammanträdet. Åtgärden föranleder rätt att med Hyresgästföreningen omförhandla hyran. I detta fall är kostnadsbilden så övervägande mot förväntad intäktssida att hyresförhandling bör genomföras innan beslut om installation tas.

Styrelsen beslutade

**att** ge VD i uppdrag att förhandla hyran med Hyresgästföreningen och därefter återkomma till styrelsen för beslut om eventuell installation

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 39

Dnr 2023.33

**Rapport bolagsstämma AB Ronnebyhus**

Protokollet från bolagsstämman föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslutade

**att** lägga informationen till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 40

Dnr 2023.34

**Rapport bolagsstämma Ronnebyhus Holding AB**

Protokollet från bolagsstämman föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslutade

**att** lägga informationen till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 41

Dnr 2023.9

**Granskningsrapport för 2022 lekmannarevisionen**

VD informerar om lekmannarevisionens granskningsrapport 2022 för AB Ronnebyhus och Ronnebyhus Holding AB.

Styrelsen beslutade

**att** lägga informationen till protokollet



**Bostad först. Vägen ur hemlöshet**

Metodutveckling, bostad först

Ge hemlösa en bostad, erbjud sedan skraddarsytt stöd efter de boendes behov. Det är i korthet vad arbetssättet i modellen Bostad först går ut på.

Arbetssättet i Bostad först utgår från att en egen bostad är en grundläggande mänsklig rättighet och att människor behöver ett tryggt boende för att kunna göra något åt sina livsproblem. Rent konkret erbjuds människor i akut hemlöshet ett eget kontrakt. Detta kombineras sedan med frivilliga och individuellt anpassade hjälpinsatser.

Bostad först (Housing first) har sitt ursprung i USA på 1990-talet, och arbetssättet har visat på goda resultat. I våra nordiska grannländer är Bostad först en del av de nationella strategierna mot hemlöshet. Socialstyrelsen rekommenderar Bostad först i de nationella riktlinjerna för missbruks- och beroendevård samt i de psykosociala insatserna vid schizofreni.

Flera kommuner i Sverige har infört Bostad först och enligt Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har modellen varit framgångsrik. Ett socialt ansvarstagande ingår i Ronnebyhus uppdrag som allmännyttan och överenskommelsen är en del i det arbetet. Det är dock viktigt att vi samtidigt tar ansvar för alla våra hyresgäster, vilket hanteras inom Bostad först och den samverkan med förvaltningen för Arbete och Valfärd som ingår i modellen.

Genom Bostad först får personerna ett andrahandskontrakt på en lägenhet i två år. Om hyresgästen sköter sig och följer hyreslagen övergår kontraktet till ett förstahandskontrakt efter de två åren. Under hela perioden finns förvaltningen för Arbete och Valfärd som stöd för hyresgästen dygnet runt. Personen som blir erbjuden en egen permanent bostad har under hela tiden kontakt med en boendestödare från förvaltningen för Arbete och Valfärd.

Styrelsen beslutade

**att** ge VD i uppdrag att teckna tidsbegränsad överenskommelse med Ronneby kommun. Till att börja med skall överenskommelsen omfatta fem lägenheter från Ronnebyhus bostadsbestånd

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 43

Dnr 2021.33

**Rapport FAS 1 Johannishus nyproduktion**

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.

Styrelsen beslutade

**att** notera information till protokollet

## Rapport uthyrningsläget

Vakanta lägenheter 2023-05-01

| <br>RONNEBYHUS | Ant lgh     | 1 rok    | 2 rok    | 3 rok    | 4 rok    | Summa    | Totalt<br>avställda | Avställda<br>med<br>kontrakt | Totalt     | Proc        |
|---|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|------------------------------|------------|-------------|
| <b>Ronneby</b>  |             |          |          |          |          |          |                     |                              |            |             |
| Peder Holm, Skogs   | 85          |          |          |          |          | 0        | 60                  |                              | 60         | 71%         |
| Karlstorp, Bålebro  | 133         |          |          |          |          | 0        | 0                   | 1                            | 0          | 0%          |
| Espedalen   | 386         | 1        |          |          |          | 1        | 36                  | 1                            | 37         | 10%         |
| Hjorthöjden   | 232         |          |          |          |          | 0        | 8                   |                              | 8          | 3%          |
| Rby centrum+Kilen   | 392         |          |          |          |          | 0        | 5                   |                              | 5          | 1%          |
| <b>Summa Ronneby</b>  | <b>1228</b> | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>109</b>          |                              | <b>110</b> | <b>9%</b>   |
| <b>Kallinge</b>   |             |          |          |          |          |          |                     |                              |            |             |
| Kallinge centrum  | 85          |          |          |          |          | 0        | 0                   |                              | 0          | 0%          |
| Fruktgårdarna   | 101         |          |          |          |          | 0        | 0                   |                              | 0          | 0%          |
| Lindvägen   | 126         |          |          |          |          | 0        | 0                   |                              | 0          | 0%          |
| <b>Summa Kallinge</b>   | <b>312</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>            |                              | <b>0</b>   | <b>0%</b>   |
| <b>Ytterområden</b>   |             |          |          |          |          |          |                     |                              |            |             |
| Bräkne-Hoby   | 133         |          |          |          |          | 0        | 3                   |                              | 3          | 2%          |
| Backaryd  | 23          |          |          |          |          | 0        | 0                   |                              | 0          | 0%          |
| Hallabro  | 14          | 1        |          |          |          | 1        | 1                   |                              | 2          | 14%         |
| Johannishus   | 26          |          |          |          |          | 0        | 0                   |                              | 0          | 0%          |
| Listerby  | 8           |          |          |          |          | 0        | 0                   |                              | 0          | 0%          |
| Eringsboda  | 22          |          |          |          |          | 0        | 1                   |                              | 1          | 5%          |
| <b>Summa Ytteromr.</b>  | <b>226</b>  | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>5</b>            |                              | <b>6</b>   | <b>3%</b>   |
| <b>Totalt</b>   | <b>1766</b> | <b>2</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>2</b> | <b>114</b>          |                              | <b>116</b> | <b>6,6%</b> |

Styrelsen beslutade

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

**Uppgradering digitala driftssystemet**

Ägaren till befintligt driftssystem Aareon Group förvärvade i juni 2022 Momentum Software. Sammanslagningen innebär att Momentum och Aareon Nordics fortsätter tillsammans under varumärket Momentum. Aareons fastighetssystem Xpand kommer fortsatt levereras till befintliga kunder med fokus på stabilitet och kundservice men utan nyutveckling. Samtliga Aareons kunder har möjlighet att uppgradera till Momentum Fastighet. En uppgradering till Momentum har bolaget utrett under lång tid. Bl.a. kopplat till Sveriges Allmännyttas arbete med "digitaliseringsinitiativet" men främst för att bolaget identifierat framtida krav på användarvänlighet, utvecklingsorientering och automatisering.

2022-10-31 styrelsen beslutade att ge VD i uppdrag att återkomma i ärende på decembersammanträdet med kompletterande ekonomisk redovisning.

2022-12-05 information om pågående arbete med kompletterande underlag. Styrelsen beslutade att ge VD i uppdrag att återkomma i ärendet på marsksammanträdet 2023 med kompletterande underlag.

2023-02-27 information om pågående arbete med kompletterande underlag. I december 2022 meddelade Aareon att Momentum fortsätter underhålla och supportera Xpand till och med 31 december 2025. För att säkerställa att bostadsbolag och kommuner får möjligheten att uppgradera till Momentum Fastighet har Aareon tagit fram ett nytt koncept med förenklade införanden. Aareon har dessutom ett helt nytt uppgraderingspaket för kunder som idag använder Xpand. Den 21 februari deltog företrädare för Ronnebyhus i ett möte där Aareon presenterade ett nytt koncept för uppgradering.

Uppgradering enligt ovan behöver också Ronneby kommun och ABRI göra. Med anledning av detta och pågående bolagsutredning, kopplat till koncernens samlade fastighetsförvaltning finns skäl för att avvakta något med Ronnebyhus uppgradering. Synergieffekter om vi gemensamt går fram mot leverantören och möjlighet till, ur ett koncernperspektiv, anpassad och samordnad uppgradering.

Bolagsstyrelsen beslutade 2023 -02-27 att avvakta med uppgraderingen och ge VD i uppdrag att återrapportera i ärendet på strategidagarna/majsammanträdet 2023.

2023-05-24. Bolaget har i maj månad träffat representanter för Aareon och kommer senare också, inom Q2, träffa andra systemleverantörer. ABRI genom VD har aviserat att man vill synkronisera eventuell övergång men vill avvakta till efter sommaren. Ronneby kommun genom fastighetschef vill detsamma men behöver se över ingångsvärden inför en "systemuppgradering". Utgången av den pågående utredningen om framtida fastighetsförvaltning är också av stor betydelse varvid den behöver inväntas. Eftersom Ronnebyhus har sitt ekonomisystem integrerat i befintligt fastighetssystem behöver bolaget också migrera denna funktion.

Styrelsen beslutade

**att** notera informationen till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2023-05-24

St § 46

Dnr 2023.36

### **Utseende av firmatecknare AB Ronnebyhus**

Kommunfullmäktige i Ronneby kommun har 2022-12-21 § 271 i samband med kommunalval 2022 utsett styrelseledamöter för bolaget. Bolagsstämman har fastställt kommunfullmäktiges beslut 2023-05-12. Enligt arbetsordningen för AB Ronnebyhus styrelse skall styrelsen efter ordinarie bolagsstämma året efter valår utseende av firmatecknare. Bolagsstyrelsen har att utse firmatecknare.

Firman tecknas vanligtvis av styrelsen, två i förening av ordförande, 1:e vice ordförande, VD. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Styrelsen beslutade

**att** fr.o.m. 2023-05-24 skall:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av

Aulin, Tim Clarence Ingvar

Persson, Kurt Peter

Thorell, Nils Ingmar

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder

## AB RONNEBYHUS

Styrelsen

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2023-05-24

St § 47

Dnr 2023.6

### Övrigt

VD informerar om

- Kommunfullmäktige  
2023-03-30 § 67 Avsägelse och fyllnadsval AB Ronnebyhus Bolagsstyrelse  
2023-03-30 § 70 Val av revisorer  
2023-03-30 § 84 Bolagsstyrning för kommunkoncerner - utredning, bolagsordning och ägarpolicy  
2023-04-27 § 96 Årsredovisning  
2023-04-27 § 97 Ägardirektiv till bolagsstämmor (2022-års resultat)  
2023-04-27 § 98 Resultatbudget 2023 AB Ronnebyhus  
2023-04-27 § 101 Avsiktsförklaring Ronnebyvägen 19  
2023-04-27 § 102 Avsiktsförklaring Friskyttan 7
- Styrelsemöte Ronnebyhus Holding AB hölls 12 maj.
- KSAU 2023-05-08 § 200 avyttring av fastigheter. Bl.a. H-huset och garaget Kv. Frida
- PRO Backaryd "Stuan"

Styrelsen beslutade

**att** notera informationen till protokollet