

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-12-06

Plats och tid

Ronneby Brunn 13:00

Beslutande

Lena Mahrle, ordf.

Magnus Gustafsson, 1:e v ordf.

Ronny Pettersson, 2:e v ordf

Patrick Jacobsen, ledamot

Ann-Charlotte Johansson, ledamot

Charlotte Karlberg, ledamot

Kenth Zickbauer, ledamot

Göran Ohlsson, ledamot

Benny Athle, ledamot

Nicolas Westrup, ledamot

Övriga deltagare

Peter Persson, VD

Caroline Jönsson, Ekonomichef

Ida Karlsson, Fastighetschef

Martin Lindström, Fastighetsförvaltare § 61

Marie Carlsson, Sekreterare

Utses att justera Benny Athle**Justeringens plats/tid****Sekreterare:** Marie Carlsson**Paragrafer:** 59-72**Ordförande:** Lena Mahrle

Justerande Benny Athle

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
2021-12-06

St § 59

Val av justerare

att justera dagens protokoll utsågs Benny Athle

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-12-06

St § 60

Dnr 2021.5

Föregående mötesprotokoll

Föregående mötesprotokoll från styrelsens sammanträde den 2021-09-21 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga styrelsebeslutet till handlingarna

Projekt Peder Holmsgatan 9 och 11 i Ronneby

VD tillsammans med fastighetschef och fastighetsförvaltare informerade om ändrade förutsättningar för genomförande av tidigare beslut på Peder Holmsgatan 9 och 11. Sedan bolagsstyrelsens strategidagar 20-21 september 2021 har förutsättningarna påtagligt förändrats avseende; investeringsstöd för nyproduktion, energieffektiviseringsstöd, fortsatt tilltagande byggkostnader, efterfrågan på lägenheter i ett visst prissegment samt följsamhet till Ronneby kommuns nya hållbarhetsstrategi som förväntas antas av kommunfullmäktige inom kort.

Investeringsstöd för nyproduktion av hyresbostäder och bostäder för studerande

Riksdagens beslut den 24 november om ramar för statens budget 2022 innebar att investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande avskaffas från årsskiftet 2021/22. Civilutskottet, som ansvarar för det utgiftsområde som omfattar bostadsförsörjning och byggande, har gjort följande ställningstagande: "De medel som utskottet föreslår att riksdagen anvisar för dessa anslag för 2022 ska endast få användas för att betala ut stöd som redan har beviljats samt för ansökningar som inkommit till behörig länsstyrelse före årsskiftet 2021/22 men då inte hunnit beviljas. Däremot ska inga ansökningar som inkommer efter den 31 december 2021 beviljas." Detta innebär enskilt att en nybyggnation inte kan genomföras utan betydande nedskrivningsbehov.

Energieffektiviseringsstöd

Regeringen beslutade den 20 juni 2021 att införa ett nytt stöd till energieffektivisering i flerbostadshus. Stöd får ges till merkostnader för energieffektivisering som förbättrar en byggnads energiprestanda med minst 20 procent. Också detta beslut har Riksdagen, i samband med beslut om ramar för statens budget 2022, beslutat att avveckla efter årsskiftet 2021/22. Detta innebär att ansökningar som kommer in till länsstyrelsen efter den 31 december 2021 inte får beviljas. De medel som riksdagen anvisat för stödet för 2022 får endast användas för att betala ut stöd som redan har beviljats samt för ansökningar som har kommit in till behörig länsstyrelse före årsskiftet 2021/22 men då inte hunnit beviljas. Anslag och bemyndigande för stödet justeras därefter ned i den takt som är möjlig för att kunna hantera redan inkomna ansökningar (se civilutskottets betänkande 2021/22:CU1, som riksdagen sagt ja till den 1 december).

Fortsatt tilltagande byggkostnader

Statistiknyhet från SCB rapporteras den 15:e varje månad. Statistiknyhet från SCB 2021-09-15. Faktorprisindex för flerbostadshus steg med 0,9 procent mellan juli och augusti 2021. Årsförändringen för byggkostnaderna var 7,0 procent i augusti (upp från 6,7 procent i juli 2021) Statistiknyhet från SCB 2021-11-15. Faktorprisindex för flerbostadshus ökade med 0,6 procent mellan september och oktober 2021. Årsförändringen för byggkostnaderna var 8,2 procent i oktober jämfört med föregående år.

I dagsläget finns inga indikationer på tillbakagång eller avmattning av de tilltagande byggkostnaderna. Kostnader för främst trävaror, stål och cement ökar kontinuerligt. När konsekvenserna av den pågående och akuta el-krisen slår i genom på byggkostnaderna återstår att se. Klart är att framtagande av centrala byggmaterial såsom trävaror, stål och cement är förhållandevis energikrävande.

Efterfrågan på lägenheter i ett visst prissegment

Ronnebyhus har nyligen färdigställt 84 nya hyresbostäder i Kv. Kilen. Av privata hyresvärdar uppförs nu 20 st. nya hyresbostäder i Droppemåla, 60 st. nya hyresbostäder i Kv. Björnen. Båda dessa projekt färdigställs under 2022-2023. Ytterligare nyproduktion med nära förestående byggstart; Kv. Släggan, 16 st. nya hyresbostäder, Kv. Kilen 54 st. nya hyresbostäder. Eventuellt

också inom Kv. Gertrud ett 30-tal nya hyresbostäder samt pågående projektering/försäljning av uppförande av bostadsrätter i både Kv. Kilen och Droppemåla. Totalt uppskattningsvis ett 50-tal bostadsrätter i Ronneby.

Mycket stort antal nyproducerade hyresbostäder som i stor utsträckning hamnar i samma prissegment, se likvärdiga hyresnivåer. Bolagets vakanser ligger fortsatt lågt, dock med en tydlig avmattning av söktrycket inom befintligt bostadsbestånd. Detta kopplas till befolkningsprognos och på genomförd nyproduktion av nya hyresbostäder i Ronneby. En bredare målgrupp kan nås med det ett annat prissegment/lägre hyresnivå. Nyproduktion alternativt renovering.

Ronneby kommuns nya Hållbarhetsstrategi för 2022-2025

Hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun 2022–2025 har tagits fram för att säkerställa att hela kommunkoncernen arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla dem som bor, lever och verkar i Ronneby kommun idag och i framtiden. Strategin utgår från en tydlig politisk vision och inriktning om att Ronneby kommun ska vara en hållbar kommun. Några exempel från Hållbarhetsstrategins fokusområden och inriktningar som direkt kan kopplas till ändamålet med Ronnebyhus verksamhet:

- **Samhällsnyttig, cirkulär och biobaserad ekonomi**
Ronneby kommun inspireras av hållbarhetskonceptet Cradle to Cradle® (vagga till vagga) som en metod för att uppnå cirkulär ekonomi och hållbar utveckling. Tanken att produkter redan från början ska designas för att kunna underhållas, återanvändas och återvinnas, *så man kan minimera användandet av jungfruligt material*
- **Ökad resurshushållning**
Konsumtion ger upphov till stor miljö- och hälsopåverkan vid produktion, transporter, användning och som avfall. Produktion är i stor utsträckning uppbyggd kring användandet av råvaror, av vilka en del riskerar att ta slut. Vi har ett ansvar för de problem vår konsumtion skapar, oavsett var i världen de uppstår. För att vi ska nå miljömålen och hejda klimatförändringen krävs därför att vårt sätt att konsumera förändras
- **Klimat och energi**
För ett hållbart samhälle där det inte sker några nettoutsläpp av koldioxid krävs kraftigt minskade utsläpp och en effektivare resursanvändning inom samtliga sektorer i samhället. I Ronneby har fem prioriterade områden identifierats; klimatutsläpp, transporter och resor, hållbar konsumtion, energianvändning och förnybar energi.

Med ovan förändrade förutsättningar genomgång av kalkyler. Nyproduktion 40 st. hyresbostäder alternativt renovering 63 st. befintliga lägenheter. Resultat över 30 år. Med och utan statliga stöd. Nyproduktion ger ett negativt resultat över 30 år. Renovering utan statligt stöd ger positivt resultat över 30 år. Skillnad cirka 30 mnkr över 30 år.

Med anledning av ovan föreslås att beslutet om nyproduktion på Peder Holmsgatan 9 och 11 omprövas. Projektet Peder Holmsgatan 9 och 11 föreslås istället genomföras som ett renoveringsprojekt.

Styrelsen beslöt

att inte fullfölja beslutet från den 2021-09-21 med rivning av Peder Holmsgatan 11

att projektet Peder Holmsgatan 9 och 11 genomförs som ett renoveringsprojekt

att söka stödet till energieffektivisering i flerbostadshus innan årsskiftet 2021/22

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-12-06

St § 62

Dnr 2021.8

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2021-11-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga den finansiella rapporten till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 63

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-12-06

Dnr 2021.43

Budget 2022

Förslag till resultat- och investeringsbudget för 2022 presenterades på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att godkänna föreslagen resultat- och investeringsbudget för 2022

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-12-06

St § 64

Dnr 2021.45

Information försäljning LindeBo och Ålycke

VD informerade om en eventuell försäljning av Lindebo och Ålycke. Kommunen avser låta de båda fastigheterna ingå i en större affärsuppgörelse i samband med uppförande av två nya vård- och omsorgsboenden i respektive ort.


Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet

St § 65

Dnr 2021.11

Rapport uthyrningsläget
Vakanta lägenheter 2021-12-01

 RONNEBYHUS	Ant lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa	Totalt avställda	Avställda med kontrakt	Totalt	Proc
Ronneby										
Peder Holmsgatan	85						48		48	56%
Karlstorp, Bålebro	133			1		1	4	1	5	4%
Espedalen	386	1				1	7	1	8	2%
Hjorthöjden	232	3	2	5	1	11	2		13	6%
Ronneby centrum*	392	2	4	3		9	1		10	3%
Summa Ronneby	1228	6	6	9	1	22	62	2	84	7%
Kallinge										
Kallinge centrum	85	1	1	1		3	3		6	7%
Fruktgårdarna	101	1		1		2	1		3	3%
Lindvägen	126			1		1	1		2	2%
Summa Kallinge	312	2	1	3		6	5		11	4%
Ytterområden										
Bräkne-Hoby	133	1	1			2	1	1	3	2%
Backaryd	23	1				1	1		2	9%
Hallabro	14						2		2	14%
Johannishus	26						5		5	19%
Listerby	5						1		1	20%
Eringsboda	24						5		5	21%
Summa Ytteromr.	225	2	1			3	15	1	18	8%
Totalt	1765	10	8	12	1	31	82	3	113	6,4%

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

Remiss Hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun

Hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun 2022–2025 har tagits fram för att säkerställa att kommunkoncernen arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla som bor, lever och verkar i Ronneby kommun idag och i framtiden. Strategin utgår från en tydlig politisk vision och inriktning om att Ronneby kommun ska vara en hållbar kommun, se bilaga.

VD har i samråd med presidiet upprättat och lämnat remissvar, se bilaga.

Styrelsen beslöt

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

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-12-06

St § 67

Dnr 2021.46

Markköp Vällarevägen i Kallinge

VD informerade om eventuellt markköp på Vällarevägen i Kallinge. Ronnebyhus disponerar marken sedan lång tid tillbaka. Marken ägs av kommunen. Area cirka 2500 kvm. Kvadratmeterpris enligt av kommunfullmäktige beslutad taxa. Gällande detaljplan medger ingen ytterligare byggrätt. Avsikten med markköp är att säkra framtida ägar- och nyttjandeförhållanden.

Styrelsen beslöt

att genomföra markköpet på Vällarevägen

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-12-06

St § 68

Dnr 2021.47

Markköp Hjorthöjden

VD informerade om markköp på Hjorthöjden. Ronnebyhus disponerar marken sedan lång tid tillbaka. Marken ägs av kommunen. Area cirka 2200 kvm. Kvadratmeterpris enligt av kommunfullmäktige beslutad taxa. Gällande detaljplan medger ingen ytterligare eller förändrad byggrätt. Avsikten med markköp är att säkra framtida ägar- och nyttjandeförhållanden.

Styrelsen beslöt

att genomföra markköpet på Hjorthöjden

St § 69

Dnr 2021.48

Hyresavtal LSS-boende Ronnebyvägen 10 i Bräkne-Hoby

VD föredrar ärendet. 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. Skrivelse Socialförvaltningen 2021-10-28 genom Birgitta Ratcovich förvaltningschef och Jessica Masmanidou verksamhetschef funktionsstöd.

Styrelsen beslöt

att nu gällande hyresavtal skall fortlöpa enligt avtal

att ge VD i uppdrag att utreda och kalkylera för ombyggnad samt ta fram underlag för eventuell försäljning av fastigheten. Åtterrapporeras styrelsen i maj 2022

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-12-06

St § 70

Dnr 2021.49

Rapport hyresavtal för VoO-boende Ålycke

VD informerade om pågående genomförande av brandskyddsåtgärder för vård- och omsorgsboendet på Ålycke och dess finansiering.

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-12-06

St § 71

Dnr 2020.25

Rapport tillfällig lokalhyresrabatt enligt SFS 2020:237

VD informerade om det statliga lokalhyresstödet utfall för 2021. Två lokalhyresgäster har erhållit stöd för perioden jan-mars 2021.

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-12-06

St § 72

Dnr 2021.50

Rapport dataskydd och informationssäkerhet 2021

Sammanfattning

Syftet med rapporten är att ge nämnderna och styrelserna i Ronneby kommun övergripande information om det arbete som har skett, sker och kommer att ske avseende frågor om dataskydd och informationssäkerhet. Nämnderna och styrelserna ska efter denna rapport ha en utökad kunskap om kommunens arbetssätt med områdena och om sitt respektive ansvar avseende frågorna, se bilaga Dataskydd och informationssäkerhet 2021.

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

2021-12-14 11:00



Serienummer: S4fATEOR6IT3N9Q8OdlSyQ

Benny Stig Allan Atle

2021-12-14 18:36



Serienummer: 0TPPoy750JuD5rIh3WFUKg

Lena Elaine Mahrle

2021-12-15 07:50

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 2021-12-06.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

2021-12-14 10:55 Underskriftsprocessen har startat
2021-12-14 10:55 Underskriftsprocessen har startat
2021-12-14 10:55 Underskriftsprocessen har startat
2021-12-14 10:55 En avisering har skickats till Lena Mahrle
2021-12-14 10:55 En avisering har skickats till Marie Carlsson
2021-12-14 10:55 En avisering har skickats till Benny Athle
2021-12-14 10:58 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Marie Carlsson
2021-12-14 11:00 Ingrid Marie Karlsson har signerat dokumentet Protokoll 2021-12-06.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 7o0rghMgOGCrz6gZTcrlkw)
2021-12-14 11:00 Alla dokument har undertecknats av Marie Carlsson
2021-12-14 18:24 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Benny Athle
2021-12-14 18:36 Benny Stig Allan Atle har signerat dokumentet Protokoll 2021-12-06.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: S4fATEOR6IT3N9Q8OdsyQ)
2021-12-14 18:36 Alla dokument har undertecknats av Benny Athle
2021-12-15 07:50 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Lena Mahrle
2021-12-15 07:50 Lena Elaine Mahrle har signerat dokumentet Protokoll 2021-12-06.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: OTPPoy750JuD5rlh3WFUKg)
2021-12-15 07:50 Alla dokument har undertecknats av Lena Mahrle

Visma Addo

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

Visma Addo ID-nummer : e9fa4b60-8e6f-44f8-9e11-d1ca7b888014