

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2017-01-25

Plats och tid

**Beslutande**

Johan Sandberg, ordförande  
Ronny Pettersson, 2:e v ordf  
Bengt-Christer Nilsson, ledamot  
Kenth Zickbauer, ledamot  
Charlotte Karlberg, ledamot  
Mats Karlsson, ledamot  
Thomas Svensson, ledamot  
Andres Bromée, ledamot  
Nicolas Westrup, ledamot  
Tomas Lund, ledamot

**Övriga deltagare**

Peter Persson, VD  
Gun-Marie Offesson, Ekonomichef  
Marie Carlsson, Sekreterare

Utses att justera Mats Karlsson

**Justeringens plats/tid**

Sekreterare: Marie Carlsson

Ordförande: Johan Sandberg

Paragrafer: 4-17



Justerande: Mats Karlsson

---

**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**

2017-01-25

St § 4

**Val av justerare**

Att justera dagens protokoll utsågs Mats Karlsson.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MK 7', is located in the bottom right corner of the page.

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2017-01-25

St § 5

**Föregående mötesprotokoll**

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2017-01-17 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt  
att lägga styrelseprotokollet till handlingarna.

St § 6

**Arbetsordning för AB Ronnebyhus styrelse 2017** Dnr 2017.9

Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagens och kommunallagens bestämmelser, bolagsordning och utfärdade ägardirektiv, se bilaga.

Styrelsen beslöt

att fastställa arbetsordningen för styrelsen avseende 2017.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2017-01-25

St § 7

**VD-instruktion 2017**

Dnr 2017.14

Enligt aktiebolagen ska styrelsen i skriftliga instruktioner redovisa arbetsfördelningen mellan styrelse och VD.

Behovet av en eventuell förändring och uppdatering av nuvarande VD-instruktion diskuterades på sammanträdet. VD-instruktion, se bilaga.

Styrelsen beslöt

att fastställa VD-instruktionen för 2017

St § 8

**Remiss avyttring fastigheter**

Dnr 2016.42

**Avyttring av fastigheter AB Ronnebyhus**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 16/1 2017 § 39 att remittera Norfalls frågor, bilaga 3 Kommunfullmäktiges beslut, till AB Ronnebyhus. Remissvaret ska redovisas inför Kommunstyrelsen innan 2017-01-31. Inga nya handlingar har tillkommit i ärendet sedan kommunfullmäktiges sammanträde.

**Kommunfullmäktige**

Kommunfullmäktige har 2016-11-24 § 395 beslutat att återremittera (minoritetsåterremiss) ärendet avseende fastställandet av en rad ägardirektiv till AB Ronnebyhus. Motiveringen till återremissen tillförs kommunfullmäktiges protokoll genom bifogad bilaga 3. Bilaga 3 avser Malin Norfalls yrkande på återremiss för att föra en dialog med Ronnebyhus och genomföra en analys innan ev. försäljning som innehåller:

- antalet som skall säljas, varför 300 (+120)
- hur påverkas priset av att det finns en deadline
- vilka lägenheter är viktigt att behålla i beståndet
- varför är 120 lägenheter av de 250 som var i tidigare uppdrag ej sålda
- hur påverkas Ronnebyhus

**Kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen beslutade den 1/11 2016 § 356 att föreslå kommunfullmäktige att fastställa följande ägardirektiv för AB Ronnebyhus:

- att slutföra de försäljningar av de fastigheter i Kallinge som ej är verkställda i enlighet med beslut den 23 februari 2012, § 42
- bolaget får i uppdrag att avyttra ytterligare 300 lägenheter till och med halvårsskiftet 2017
- medel från avyttringen av de 300 lägenheterna används för bolagets nybyggnation av bostäder
- att fastställa instruktion till kommunens bolagsstämoombud inför extra bolagsstämma avseende AB Ronnebyhus

Syftet med försäljningar är att få medel till att investera i nybyggnation av bostäder utan att behöva ta upp nya lån som påverkar låneutrymmet ur ett kommunkoncernperspektiv. Försäljningar får endast göras av fastigheter i Ronneby och Kallinge.

**AB Ronnebyhus**

Bolagsstyrelsen beslutade den 7/12 2016 § 52:

- att aktualisera avyttring av de fastigheter i Kallinge centrum som styrelsen tidigare beslutat att försälja
- att boka in ett extra styrelsesammanträde den 17 januari 2017 samt
- att ge VD i uppdrag att utifrån de frågor som framställs i kommunfullmäktiges återremiss ta fram underlag till styrelsesammanträdet den 17 januari

Bolagsstyrelsen beslutade den 17/1 2017 § 3:

- att uppdra åt VD att genomföra viss revidering avseende den andra punkten och att ärendet tas upp för beslut på styrelsesammanträdet den 25 januari 2017

**VD:s förslag till remissvar****Frågor, bilaga 3 Norfall, som framställs i kommunfullmäktiges återremiss**

- ”antalet som skall säljas, varför 300 (+120)”  
Avseende de 120 lägenheterna se svar i fjärde punkten. VD har ingen kännedom om varför just 300 lägenheter skall säljas. Det finns inget i beslutsmaterialet som kan indikera detta heller. I beslutstexten står att syftet med försäljningen är att få medel till att investera i nybyggnation av bostäder och att detta är ett sätt för kommunen att inte behöva låna mera pengar för att genomföra denna nybyggnation. Om avsikten är att Ronnebyhus inte får ta upp nya lån ger denna avyttring per automatik svar på hur många nya bostäder som kan byggas.
- ”hur påverkas priset av att det finns en deadline”  
Bolaget har enligt bolagsordningen till föremål för sin verksamhet att även avyttra fastigheter. Detta skall dock, som med övrig verksamhet, bedrivas enligt affärsmässiga principer. Att sätta en deadline kan på ett mycket negativt sätt påverka möjligheten för bolaget att genomföra en affärsmässig försäljningsprocess. Kapitalbehovet för exempelvis Kv. Kilen uppstår med början år 2018. Det är därför mer lämpligt att avyttra i takt med att kapitalbehovet uppstår istället för en snävt hållen tidsplan under år 2017.
- ”vilka lägenheter är viktigt att behålla i beståndet”  
Tidigare har kommunfullmäktige inte godkänt vissa avyttringar som bolaget föreslagit. Valet av avyttringsobjekt måste grundas på affärsmässiga principer och med bolagets bästa för ögonen. Ett starkt allmännyttigt bostadsbolag gör störst allmännytta om det står starkt med god ekonomi som grund för framtida investeringar. Frågan är därför av mer politisk karaktär och får stå obesvarad.
- ”varför är 120 lägenheter av de 250 som var i tidigare uppdrag ej sålda”  
Av detta tidigare ägardirektiv återstår Kallinge Centrum (87 lgh) och Chaplinfastigheten (endast lokaler) att avyttra. 131 lägenheter såldes under år 2013. Anledningen till att de ännu inte avyttrats fler är att de bud som inkommit inte är höga nog. D.v.s. inte affärsmässigt goda nog. Dessa fastigheter kommer att läggas ut till försäljning igen under år 2017. När dessa fastigheter avyttras anser bolaget att direktivet är uppfyllt. Inom detta avyttringsärende skall det påtalas att antalet lägenheter får anses irrelevant. Antalet sålda kvadratmeter lokalyta under år 2013 motsvarar 57 lägenheter (baserat på genomsnittsarea 62,5 kvm) och i Kallinge Centrum inryms lokalyta som motsvarar 45 lägenheter. Totalt såldes år 2013 med detta resonemang 188 lägenheter och avyttras Kallinge Centrum under år 2017 tillkommer ytterligare 132 lägenheter till statistiken, sammanlagt 320 lägenheter.
- ”hur påverkas Ronnebyhus”  
Det krävs mer omfattande analyser för att svara på denna fråga. Denna fråga är komplicerad och kan ej besvaras utan mer omfattande analyser som bland annat kräver information som inte kan erhållas förrän man bestämt vilka fastigheter som skall avyttras och till vilka villkor. Då denna information inte ligger för handen, av naturliga skäl, kan denna fråga inte besvaras på annat sätt än ovanstående.

Styrelsen beslöt  
att godkänna remissvaret och tillsända Kommunstyrelsen.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2017-01-25

St § 9

**Finansiell rapport**

Dnr 2017.3

Entropis finansiella rapport per den 2017-01-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att** lägga den finansiella rapporten till protokollet.



**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2017-01-25

St § 10

**Preliminärt resultat 2016**

Dnr 2017.8

Resultatet är under sammanställning. Föredragning gavs på sammanträdet. Styrelsen kommer fatta beslut om bokslut i samband med nästa styrelsemöte.

Styrelsen beslöt

**att** notera redovisningen till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2017-01-25

St § 11

**Budget 2017**

Dnr 2016.41

Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen Småland/Blekinge är klar. Alla bostäder höjs med 0,77 %, bilplatser 5 kr/mån, garage och carport 10 kr/mån och lokaler 1,3 % från 1 mars.

Förslag till budget för 2017 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att** godkänna föreslagen budget för 2017.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2017-01-25

St § 12

**Upphandling Knektabacken**

Dnr 2016.38

Två anbud har inkommit gällande upphandling av nybyggnation på Knektabacken. Anbudspriserna är högre än förväntat därför anser Ronnebyhus att upphandlingen ska avbrytas.

Styrelsen beslöt

**att** upphandlingen ska avbrytas

**att** uppdra åt VD att fortsätta titta på andra möjliga lösningar till nybyggnation på Knektabacken,

**att** uppdra åt VD att kontakta Miljö- och byggnadsnämnden för informationsutbyte.

St § 13

**Skapa nya hem, investering**

Dnr 2017.11

I Ronnebyhus projekt ”skapa nya hem” som innebär att omvandla oanvända lokaler och andra utrymmen i det egna beståndet till nya hem på ett så enkelt och snabbt sätt som möjligt har framkommit förslag som innebär investeringar. Förslagen samt investeringarna presenterades på sammanträdet. Möjligheten att skapa 12 nya lägenheter godkändes.

Styrelsen beslöt

**att** godkänna föreslagen investering för att skapa 12 nya lägenheter.

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2017-01-25

St § 14

**Investeringsbudget**

Dnr 2017.10

Förslag på investeringsbudget för 2017 har tagits fram som presenterades på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att** godkänna föreslagen investeringsbudget för 2017.

St § 15

## Rapport uthyrningsläget

Dnr 2017.4

Vakanta lägenheter 2017-01-03

Område	Ant lgh	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa	Totalt avställda	Avställda med kontrakt	Totalt	Proc
<b>Ronneby</b>										
Peder Holmsgatan	85					0				0%
Rydenskan	24					0			0	0%
Karlstorp, Bålebro	133					0			0	0%
Espedalen	388					0	5		5	1%
Älgbacken	173					0	3		3	2%
Hjorthöjden	434					0	5	2	5	1%
Ronneby centrum	297					0	2		2	1%
<b>Summa Ronneby</b>	<b>1534</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>		<b>15</b>	<b>1%</b>
<b>Kallinge</b>										
Kallinge centrum	167					0	2		2	1%
Fruktgårdarna	172					0	3		3	2%
Lindvägen	204					0	1		1	0%
<b>Summa Kallinge</b>	<b>543</b>	<b>0</b>				<b>0</b>	<b>6</b>		<b>6</b>	<b>1%</b>
Bräkne-Hoby	126					0				0%
Backaryd	27					0				0%
Hallabro	26					0	6		6	23%
Johannishus	26					0				0%
Listerby	10					0				0%
Eringsboda	24	1				1			1	4%
<b>Totalt</b>	<b>2316</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>27</b>		<b>28</b>	<b>1,2%</b>

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet.

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2017-01-25

St § 16

**Affärsplan 2017-2019**

Dnr 2017.12

Affärsplanen för 2017-2019 har uppdaterats och diskuterades på sammanträdet.

Styrelsen beslöt  
att godkänna affärsplanen för 2017-2019.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 17

**Rapporter**

- Kv. Åke
- NKI
- Hyresförhandling
- Avyttring Kallinge centrum

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2017-01-25

Dnr 2017.13