

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2017-01-17

**Plats och tid****Beslutande**

Johan Sandberg, ordförande

Mats Paulsson, 1:e v ordf

Ronny Pettersson, 2:e v ordf

Bengt-Christer Nilsson, ledamot

Kenth Zickbauer, ledamot

Charlotte Karlberg, ledamot

Mats Karlsson, ledamot

Thomas Svensson, ledamot

Anders Bromée, ledamot

Nicolas Westrup, ledamot

Tomas Lund, ledamot

**Övriga deltagare**

Peter Persson, VD

Mats Du-Bar, Teknikchef

Gun-Marie Offesson, Ekonomichef

Marie Carlsson, Sekreterare

Utses att justera Charlotte Karlberg

**Justeringens plats/tid**

Sekreterare: Marie Carlsson

Paragrafer: 1-3

Ordförande: Johan Sandberg

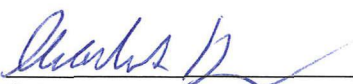
Justerande: Charlotte Karlberg



---

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

**Organ:****Sammanträdesdatum:****Datum för anslags uppsättande:****Datum för anslags nedtagande:****Förvaringsplats:****Underskrift:**

Justeras

Utdragsbestyrkande

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2017-01-17

St § 1

**Val av justerare**

Att justera dagens protokoll utsågs Charlotte Karlberg.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2017-01-17

St § 2

**Föregående mötesprotokoll**

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2016-12-07 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att** lägga styrelseprotokollet till handlingarna.

St § 3

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 bolagsstämombud 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

**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.

**Styrelsen beslöt**

**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