

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2014-09-24

**Plats och tid**

Konferenslokalen 2:a vån, Drottninggatan 5, Ronneby

**Beslutande**

Ronny Pettersson, ordförande  
Bengt-Christer Nilsson, 1:e v ordf  
Kjell G G Johansson, 2:e v ordf  
Håkan Edvardsson, ledamot  
Lena Mahrle, ledamot  
Mattias Ronnestad, ledamot  
Mats Karlsson, ledamot  
Ingrid Nilsson, ledamot  
Kenth Zickbauer, ledamot  
Charlotte Karlberg, ledamot  
Tomas Lund, ledamot

**Övriga deltagare**

Peter Persson, VD  
Gun-Marie Offesson, Ekonomichef  
Mats Du-Bar, Teknikchef  
Marie Carlsson, Sekreterare  
Agneta Askblom, personalrepresentant  
Mona Olsson, personalrepresentant  
Johan Gustafsson, personalrepresentant

Utses att justera Kenth Zickbauer

**Justeringens plats/tid**

Sekreterare: Marie Carlsson

Paragrafer: 50-58

Ordförande:



Justerande: Kenth Zickbauer

---

**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**

2014-09-24

St § 50

**Val av justerare**

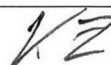
Att justera dagens protokoll utsågs Kenth Zickbauer.

---

Justeras



Utdragsbestyrkande



**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2014-09-24

St § 51

**Föregående mötesprotokoll**

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2014-08-20 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att** lägga styrelseprotokollet till handlingarna.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 52

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2014-09-24

Dnr 2014.5

**Finansiell rapport**

Entropis finansiella rapport per den 2014-08-31 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

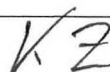
**att** lägga den finansiella rapporten till protokollet.

---

Justeras



Utdragsbestyrkande



**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 53

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2014-09-24

Dnr 2014.5

**Delårsrapport tertial 2 2014**

Efter en lyckad försäljning av ca 130 lägenheter har vi gjort en reavinst på ca 43 Mkr. Reavinsten kommer att användas till bl. a extra underhåll. Uppvärmningskostnaderna är lägre än budget för årets första månader, vilket beror på dels ett varmare utomhusklimat och dels på resultatet av olika genomförda besparingsåtgärder.

Arbete pågår att anpassa kostnaderna efter de minskade intäkterna i samband med försäljning. Budget är uppdaterad med hänsyn till nya förutsättningar med minskat antal lägenheter.

Styrelsen beslöt

**att** med godkännande lägga rapporten till protokollet.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 54

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2014-09-24

Dnr 2014.5

**Budget 2015-2017**

Förslag till budget för 2015-2017 som ska redovisas till budgetberedningen på Ronneby kommun. Budgeten bygger på prognos 2014 och ett antagande om oförändrad verksamhet.

Styrelsen beslöt

**att** godkänna föreslagen budget för 2015-2017.



**Rapport uthyrningsläget**

Vakanta lägenheter 2014-09-01

Område	Ant lgh	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa	Avställt	Totalt	Proc
<b>Ronneby</b>									
Peder Holmsgatan	85					0	1	1	1%
Rydenskan	24		1			1		1	4%
Karlstorp, Bålebro	133					0		0	0%
Espedalen	368	1		1		2	5	7	2%
Älgbacken	173			1	1	2	5	7	4%
Hjorthöjden ungdomslgh	37	1				1	19	20	54%
Hjorthöjden ombyggt	24	1		1		2		2	8%
Hjorthöjden övrigt	383		5	14		19	18	37	10%
Ronneby centrum	291					0		0	0%
<b>Summa Ronneby</b>	<b>1518</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>27</b>	<b>48</b>	<b>75</b>	<b>5%</b>
<b>Kallinge</b>									
Kallinge centrum	167	1				1		1	1%
Äppelgården	70	1		2		3	6	9	13%
Plommongården	47		1			1		1	2%
Körsbärgsgården	70			2		2	8	10	14%
Lindvägen	204		3	8		11	4	15	7%
<b>Summa Kallinge</b>	<b>558</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>36</b>	<b>6%</b>
Bräkne-Hoby	124					0		0	0%
Backaryd	29	1				1		1	3%
Hallabro	26	1		2		3		3	12%
Johannishus	14					0		0	0%
Listerby	10							0	0%
Eringsboda	8	3				3		3	38%
<b>Totalt</b>	<b>2287</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>31</b>	<b>1</b>	<b>52</b>	<b>66</b>	<b>118</b>	<b>5%</b>

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2014-09-24

St § 56

Dnr 2014.19

**Styrelsens arbetsordning 2014**

I styrelsens arbetsordning står att "Presidiet har styrelsens delegation att förhandla hyror för bostäder". Behovet av att ändra/ta bort den punkten diskuterades för att göra arbetet smidigare.

Styrelsen beslöt

**att** ta bort den punkten och

**att** överlåta till VD och ekonomichef att genomföra hyresförhandlingarna.



**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

§ 57

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2014-09-24

Dnr 2014.32 / 2012.28 / 2014.24 / 2013.28

**Rapporter**

- Äldreboende
- Trygghetsboende
- Ägardirektiv Kilen
- Hyressättning

Styrelsen beslöt

**att** notera rapporterna som information till protokollet.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 58

### **Övriga ärenden**

#### **Presentation VD**

Ronnebyhus nya VD Peter Persson har börjat sin anställning den 18 september. Peter presenterade sig och berättade om sig och sin bakgrund.

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2014-09-24

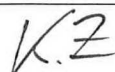
Dnr 2014.12

---

Justeras



Utdragsbestyrkande



# AB Ronnebyhus

## Bokslutskommentarer

### Investering

Större investeringar, färdigställda och pågående:

#### OBJEKT

(mkr)

#### Investering

Ombyggnad panncentral Fruktgårdarna	0,9
Utemiljö Fruktgårdarna	2,8
Solceller	2,4
Kulvert	2,5
Övrigt	2,5
<b>S:A</b>	<b>11,1</b>

Investeringar under perioden är totalt 11,1 mkr och budget är 32 mkr för hela året. Prognos för helåret är 29 mkr.

### Eget kapital

Aktiekapitalet per den 31 augusti 2014 utgörs av 40,000 aktier á nom. 100 kr. Förändringen av eget kapital från 111,7 mkr 2013-12-31 till 155,7 mkr 2014-08-31 utgörs av upparbetad vinst om 44 mkr.

# AB Ronnebyhus

## Tertial II 2014

Antal bostäder	2577 lgh
Antalet anställda	54 st
Nettoomsättning	107,5 mkr
Rörelseresultat	57,7 mkr
Res. före bokslutsdisp.	44,0 mkr
Balansomslutning	777,8 mkr
Soliditet	20 %
Likviditet	55 mkr
Investeringar	11,1 mkr
Taxeringsvärde	875,3 mkr
Medelvakans	6,7%
Avkastning totalt kap.	7,5 %
Upprättade kontrakt	477 st

## Resultaträkning

(mkr)

Prognos

	31-aug 2014	31-aug 2013	31-dec 2014	31-dec 2013
Hysesintäkter	107,5	110	160,6	165,1
Övriga intäkter	44,5	1	44,7	1,5
Driftskostnader	-42,2	-43,9	-67,7	-66,4
Underhållskostnader	-24,7	-20	-62	-31,1
Fastighetsskatt	-2,1	-2,4	-3,2	-3,0
Avskrivningar o nedskrivning	-14,7	-19,6	-22	-29,9
Adm. kostnader	-10	-9,6	-16,2	-15,4
Centrala adm. kostn.	-0,3	-0,3	-0,6	-0,5
Jämförelsestörande poster				0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>57,7</b>	<b>15,2</b>	<b>33,6</b>	<b>20,3</b>
Finansnetto	-13,7	-14,7	-20,4	-21,8
Uppskjuten skatt	-	-		-0,5
<b>Resultat för disp.</b>	<b>44,0</b>	<b>0,5</b>	<b>13,2</b>	<b>-1,5</b>

## Balansräkning

(mkr)

	31-aug 2014	31-aug 2013	31-dec 2013
Anläggningstillg.	717,0	765,4	762,9
Omsättningstillg.	60,8	33,9	36,2
<b>S:a tillgångar</b>	<b>777,8</b>	<b>799,3</b>	<b>799,1</b>
Eget kapital	155,7	112,5	111,7
Långa skulder	583,0	644	644
Korta skulder	39,1	42,8	43,4
<b>S:a eget kap. &amp; sk.</b>	<b>777,8</b>	<b>799,3</b>	<b>799,1</b>

**Tertialrapport II 2014**

	Utfall	Budget	Utfall	kr/kvm	Prognos	Budget	Prognos	Differens
	1408	1408	1308		1412	1412	kr/kvm	Prognos- budget
Hysesintäkter bostäder	89 966	89 801	91 199	869	134 095	133 930	864	165
Blockhyresavtal	11 991	12 140	12 020	1 336	18 009	18 158	1 337	-149
Lokaler samtliga	13 348	12 396	14 324	873	20 260	19 304	883	956
Bilplatser, garage	2 067	2 049	2 088	16	3 081	3 054	16	27
S:A intäkter	117 372	116 387	119 631	919	175 445	174 446	916	999
Outhyr	-7 933	-7 477	-7 487	-62	-11 865	-11 216	-62	-649
Rabatter	-1 956	-1 977	-2 092	-15	-3 000	-2 965	-16	-35
Nettoomsättning/hyror	107 483	106 933	110 052	841	160 580	160 265	838	315
Övriga intäkter	619	533	977	5	886	800	5	86
Reavinst	43 836	0		343	43 836	43 693		143
<b>Totala intäkter</b>	<b>151 938</b>	<b>107 466</b>	<b>111 029</b>	<b>1 189</b>	<b>205 301</b>	<b>204 758</b>	<b>843</b>	<b>543</b>
Fastighetsskötsel	-10 698	-10 641	-9 995	-84	-16 111	-15 961	-84	-150
Reparationer	-6 688	-7 088	-6 686	-52	-10 632	-10 632	-55	0
Fastighetsel	-3 835	-4 122	-4 171	-30	-6 200	-6 352	-32	152
Sopor	-2 253	-2 295	-2 280	-18	-3 443	-3 443	-18	0
Vatten	-4 591	-4 675	-4 682	-36	-7 012	-7 012	-37	0
Uppvärmning	-11 530	-13 204	-13 158	-90	-19 763	-21 436	-103	1 674
Administration	-10 231	-10 349	-9 538	-80	-15 700	-15 523	-82	-177
Marknadsföring	-461	-533	-397	-4	-1 050	-800	-5	-250
Risikkostnader	-1 028	-1 172	-1 354	-8	-1 758	-1 758	-9	0
Övriga driftskostnader	-1 544	-1 890	-1 530	-12	-2 835	-2 835	-15	0
Periodiskt underhåll	-24 579	-21 350	-19 972	-192	-62 000	-32 025	-324	-29 975
Fastighetsskatt	-2 134	-2 133	-2 422	-17	-3 200	-3 200	-17	0
Avskrivningar	-14 725	-14 651	-15 075	-115	-21 977	-21 977	-115	0
Nedskrivning	0	0	-4 555	0	0	0	0	0
<b>S:A Fastighetskostnader</b>	<b>-94 297</b>	<b>-94 103</b>	<b>-95 815</b>	<b>-738</b>	<b>-171 681</b>	<b>-142 954</b>	<b>-896</b>	<b>-28 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>57 641</b>	<b>13 363</b>	<b>15 214</b>	<b>451</b>	<b>33 621</b>	<b>61 804</b>	<b>-53</b>	<b>-28 183</b>
Finansiella intäkter	363	133	165	3	450	200	2	250
Finansiella kostnader inkl borgen	-14 000	-13 917	-14 890	-110	-20 844	-20 875	-109	31
<b>Finansiellt netto</b>	<b>-13 637</b>	<b>-13 783</b>	<b>-14 725</b>	<b>-107</b>	<b>-20 394</b>	<b>-20 675</b>	<b>-106</b>	<b>281</b>
<b>Resultat</b>	<b>44 004</b>	<b>-421</b>	<b>489</b>	<b>344</b>	<b>13 227</b>	<b>41 129</b>	<b>-160</b>	<b>-27 902</b>

## Kommentarer till Tertial II och ny prognos 2014

Efter en lyckad försäljning av ca 130 lgh har vi gjort en reavinst på ca 43 Mkr. Reavinsten kommer att användas till bl a extra underhåll. Uppvärmningskostnaderna är lägre än budget för årets första månader, vilket beror på dels ett varmare utomhusklimat och dels på resultatet av olika genomförda besparingsåtgärder.

Arbete pågår att anpassa kostnaderna efter de minskade intäkterna i samband med försäljning.

Budget är uppdaterad med hänsyn till nya förutsättningar med minskat antal lägenheter.