

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2012-09-26

Plats och tid

Konferenslokalen 2:a vån, Drottninggatan 5, Ronneby den 26 september kl 13:30 – 17:30

Beslutande

Ronny Pettersson, ordförande

Håkan Edvardsson, ledamot

Charlotte Karlberg, ledamot

Ingrid Nilsson, ledamot

Lena Mahrle, ledamot

Kenth Zickbauer, ledamot

Övriga deltagare

Sven-Olof Klasson, VD

Mats Du-Bar, teknisk chef

Gun-Marie Offesson, ekonomichef

Mona Olsson, personalrepresentant

Agneta Askblom, personalrepresentant

Johan Gustafsson, personalrepresentant

Marie Carlsson, sekreterare


Hans Olausson, Mactum Consulting § 39-41

Utses att justera Ingrid Nilsson

Justeringens plats/tid

Sekreterare: Marie Carlsson

Paragrafer: 39-47


Ordförande:
Justerande: Ingrid Nilsson

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

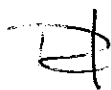
2012-09-26

St § 39

Val av justerare

Att justera dagens protokoll utsågs Ingrid Nilsson.

Justeras



Utdragsbestyrkande



AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2012-09-26

St § 40

Föregående mötesprotokoll

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 21 maj 2012 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga styrelseprotokollet till handlingarna.



Rapport Vindkraftsprojekt, beslut om fortsatt handläggning

Hans Olausson från Mactum Consulting presenterade vindkraftutredningen som bifogades som bilaga till utskicket inför styrelsemötet.

Styrelsen beslöt

- att ställa sig bakom rapportens slutsats, dvs "att med gjorda antaganden och förutsättningar är det en mycket bra affär för bolagen att producera delar av sitt elbehov från egna vindkraftverk",
- att uppdra åt presidiet att i samråd med presidiet för ABRI och Ronneby Miljöteknik snarast informera KSAU om rapporten för att få kommunledningens godkännande att gå vidare i projektet
- att färdigställa utredningen och komplettera den med bolagens konsumtionsmönster för el i syfte att hitta optimal mix av egenproducerad och köpt el samt att utreda nuvarande elavtals påverkan på ett eventuellt förvärv av vindkraftverk.
- att uppta förhandlingar med lämpligt vindkraftsbolag i syfte att ta fram förslag till förvärvshandlingar
- att ett eventuellt förslag till förvärv beslutas av bolagets styrelse och därefter underställs kommunfullmäktige för godkännande.

St § 42

Dnr 2012.1

Rapport uthyrningsläget
Vakanta lägenheter 2012-09-01

| Område | Ant lgh | 1 Rok | 2 Rok | 3 Rok | 4 Rok | Summa | Evak tomma | Evak klara | Avställt | Totalt | Proc | aug-12 | juli-12 | juni-12 |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ronneby | | | | | | | | | | | | | | |
| Peder Holmsgatan | 93 | | | | | 0 | | | | 0 | 0% | 0 | 0 | 0 |
| Rydenskan tryggh | 72 | 1 | | | | 1 | | | 1 | 2 | 3% | 3 | 2 | 1 |
| Karlstorp, Bålebro | 133 | | | | | 0 | | | | 0 | 0% | 0 | 0 | 0 |
| Espedalen | 368 | 2 | | 1 | | 3 | | | 2 | 5 | 1% | 5 | 6 | 4 |
| Älgbacken | 173 | 3 | 1 | 2 | 10 | 16 | | | 3 | 19 | 11% | 19 | 19 | 12 |
| Hjorthöjden studentlgh | 41 | 9 | | | | 9 | | | 1 | 10 | 24% | 17 | 17 | 17 |
| Hjorthöjden ombyggt | 24 | | 4 | 1 | | 5 | | | | 5 | 21% | 6 | 5 | 5 |
| Hjorthöjden övrigt | 383 | 4 | 18 | 20 | | 42 | | | 10 | 52 | 14% | 58 | 58 | 59 |
| Ronneby centrum | 314 | 1 | | | 1 | 2 | | | | 2 | 1% | 2 | 2 | 3 |
| Summa Ronneby | 1601 | 20 | 23 | 24 | 11 | 78 | | | 17 | 95 | 6% | 110 | 109 | 101 |
| Kallinge | | | | | | | | | | | | | | |
| Södermark | 14 | | | | | 0 | | | | 0 | 0% | 0 | 1 | 6 |
| Häggatorp | 82 | | 1 | | | 1 | 38 | 5 | | 39 | 48% | 39 | 33 | 32 |
| Kallinge centrum | 167 | 1 | 2 | 1 | | 4 | | | | 4 | 2% | 2 | 0 | 3 |
| Almvägen ombyggt | 40 | | 1 | | | 1 | | | | 1 | 3% | 1 | 2 | 2 |
| Almvägen övrigt | 217 | | 3 | 12 | | 15 | 57 | 8 | 18 | 90 | 41% | 90 | 84 | 66 |
| Lindvägen | 204 | | 2 | 8 | | 10 | | | | 10 | 5% | 11 | 14 | 17 |
| Summa Kallinge | 724 | 1 | 9 | 21 | 0 | 31 | 95 | 13 | 18 | 144 | 20% | 143 | 134 | 126 |
| Bräkne-Hoby | 151 | 1 | | | | 1 | | | | 1 | 1% | 1 | 0 | 0 |
| Backaryd | 29 | 2 | | | | 2 | | | | 2 | 7% | 3 | 4 | 0 |
| Hallabro | 26 | 2 | | 1 | | 3 | | | | 3 | 12% | 1 | 1 | 0 |
| Johannishus tryggh | 14 | | 1 | | | 1 | | | | 1 | 7% | 1 | 1 | 1 |
| Listerby | 10 | | | | | | | | | 0 | 0% | 0 | 1 | 1 |
| Eringsboda | 8 | 3 | 1 | | | 4 | | | | 4 | 50% | 4 | 4 | 4 |
| Totalt | 2563 | 29 | 34 | 46 | 11 | 120 | 95 | 13 | 35 | 250 | 10% | 263 | 254 | 233 |

Styrelsen beslöt
att med godkännande lägga rapporten till protokollet.




AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2012-09-26

St § 43

Dnr 2012.5

Ekonomisk rapport tertial 2 2012

Ekonomisk rapport per den 31 augusti 2012 föredrogs på sammanträdet. Rapporten med helårsprognos pekar på ett starkt ekonomiskt resultat för 2012, framförallt beroende på resultatet av de genomförda fastighetsförsäljningarna.

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet.

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2012-09-26

St § 44

Dnr 2012.5

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2012-09-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga den finansiella rapporten till protokollet.



St § 45

Dnr 2009.59

Svar på ägardirektiv "Byggnation i kommunens mindre tätorter"

Svar på ägardirektivet angående förutsättningar för byggnation i kommunens mindre tätorter är upprättat och bifogat (se bilaga 1).

Styrelsen beslöt

att godkänna förslaget till svar, daterat den 2012-09-20, och överlämna detta till Ronneby Kommun.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2012-09-26

St § 46

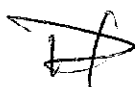
Dnr 2008.43

Seniorbostäder Espedalen

Skiss på kompletterande seniorbostadshus mellan Volontärbacken 2 och Lindblomsvägen 1 är framtaget på konceptet SABO:s Kombohus. Skisserna ser intressanta ut och bör kompletteras med ytterligare handlingar innan beslut tas om att gå vidare.

Styrelsen beslöt

att uppdra åt VD att driva förprojekteringen vidare i syfte att ta fram underlag för eventuellt beslut om nybyggnation i kvarteret Odal mannen.



AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 47

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2012-09-26

Dnr 2012.18 / 2011.29 / 2010.32 / 2011.22 / 2011.23 /
2012.2 / 2011.28

Rapporter

- Hyresförhandlingar 2013
- Koppling Ronnebyhus affärsplan – Kommunfullmäktiges verksamhetsmål
- Uppföljning hyreskontrakt Ronneby Kommun
- Ombyggnad för Trygghetsboende Hammelins väg
- Statusläge för AB Ronnebyhus – Strategier för fastighetsutveckling och bostadsmarknad i balans
 - Fastighetsförsäljningar
 - Rivningar
- Löneförhandling 2012-09-20
- Nytt datum för nästa styrelsemöte, flyttas till den 22/10

Styrelsen beslöt

att notera rapporterna som information till protokollet.

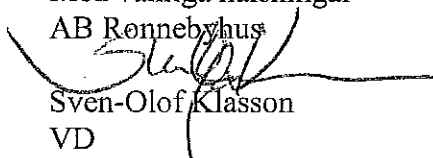
Ronneby kommun
Kommunfullmäktige
Adress
Postadress

Ägardirektiv 2011

Kommunfullmäktige har i ägardirektiv lämnat uppdrag till AB Ronnebyhus att redovisa möjligheterna att bygga lägenheter i de mindre orterna. Bifogat översändes vårt svar. Skrivelsen är behandlad på bolagets senaste styrelsemöte den 26/9 2012.

Med vänliga hälsningar

AB Ronnebyhus



Sven-Olof Klasson

VD

Möjligheterna att bygga lägenheter i de mindre orterna.

Allmänt

Beslut om investeringar i bolaget ska fattas enligt affärsmässiga principer. Därvidlag är det ingen skillnad huruvida investeringen gäller ny- eller ombyggnad i de mindre orterna eller i kommunens centralort. Affärsmässiga principer innebär bl.a. att investeringsbeslutet ska underställas de avkastningskrav som marknaden ställer. Marknaden ställer högre avkastningskrav i mindre orter än i större. Detta föranses oftast av att risken bedöms vara större f.f.a när det gäller vakanser.

Förutsättningar för nyproduktion.

Vid produktion av hyresrätter behöver följande grundläggande förutsättningar vara uppfyllda.

1. Det ska finnas mark i bra läge med goda grundförhållanden som kan anskaffas till rimliga priser.
2. Investeringen ska ge en för orten acceptabel hyra med godtagbar avkastning för projektet.
3. Det ska finnas ett tillräckligt antal intressenter till minst åtta lägenheter.

Punkt 1 förutsätts kunna lösas i de mindre tätorter där nyproduktion kan bli aktuell.

Punkt 2 är den avgörande punkten. Kostnaden för nyproduktion ger en hyresnivå som flertalet intressenter anser vara för hög.

När det gäller produktionskostnaden finns förhållandevis tydligt underlag för småskalig bostadsproduktion genom den upphandling som vår branschorganisation SABO genomfört och som blev klar våren 2011. Enligt denna borde det vara möjligt att producera nya bostäder motsvarande dagens höga krav på standard till en kostnad av ca 20 000 kr/m² räknat i 2012 års penningvärde.

Vår bedömning är att hyrestaket i mindre orter inom Ronneby kommun ligger på ca 1 300 kr/m² och år, innebärande att en tvårummare då kostar ca 6 800 kr/månad och en trerummare kostar ca 7 500 kr/månad. Som stöd för denna bedömning har vi erfarenheter från bolagets senaste nyproduktion i Bräkne-Hoby om totalt åtta lägenheter som var inflyttningsklara i maj 2011.

Beslut om byggnation i Bräkne-Hoby fattades med medvetenhet om att projektets avkastning de första 10 åren efter färdigställandet inte motsvarar marknadens krav utan den ekonomiska bedömningen gjordes utifrån ett längre innehav än 10 år. Till grund för beslutet låg också en diskussion om det gynnsamma ränteläget och förväntningar om fortsatt låga räntor under lång tid framöver. I vilken mån detta ska påverka avkastningskravet finns olika uppfattningar om

Marknadens avkastningskrav i Ronneby centrum ligger f.n. på 5,50 - 6,75 %, övriga tätorten 6,25 - 7,5 % och övriga kommunen 8,00 - 8,75 %.

Förutsatt att affärsmässiga avkastningskrav används vid beräkning av investeringens värde och med ovanstående bedömningar om produktionspris och hyresnivå uppstår omgående ett nedskrivningsbehov på ca 25 % av anskaffningsvärdet.

Punkt 3 belyser frågan om det finns en tillräcklig stor efterfrågan som kan motivera ett tillskott av hyreslägenheter. Under 2011 färdigställdes två hus med sammanlagt åtta lägenheter i **Bräkne-Hoby** som är fullt uthyrda. De erfarenheter som vi har från detta projekt är att det ska finnas minst två intressenter per lägenhet vid projektets början. Under processens gång kommer ett flertal av dessa att hoppa av medan ett mindre antal nya kommer till.

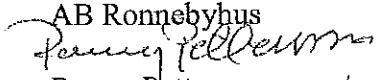
Att alla lägenheter kan hyras ut från färdigställandetidpunkten är väsentligt för projektets framgång. I detta projekt har vi haft ett nära och konstruktivt samarbete med samhällsföreningen Bygd i Samverkan. Stark lokal förankring är en framgångsfaktor för ett nybyggnadsprojekt.


För att få ytterligare erfarenheter om hur efterfrågan är i de mindre tätorterna har kontakt tagits med samhällsföreningen i **Johannishus**. Dessa kontakter har hittills inte resulterat i att ett tillräckligt stort antal intressenter kunnat mobiliseras. I Johannishus finns mark i lämpligt läge att bygga på, men som vi nu bedömer inte tillräckligt stor efterfrågan på nya lägenheter.

Bedömning

Mot bakgrund av ovanstående så bedömer bolaget att det inte finns några marknadsmässiga förutsättningar att under den närmaste framtiden etablera fler hyreslägenheter i kommunens mindre tätorter. Bolaget utesluter däremot inte att ytterligare etableringar kan ske om det visar sig att de förutsättningar som idag råder på ett markant sätt förändras.

AB Ronnebyhus


Ronny Pettersson
Ordförande


Sven-Olof Klasson
VD