

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-12-07

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
Thomas Svensson, ledamot
Anders Bromée, ledamot
Nicolas Westrup, ledamot
Tomas Lund, ledamot


Övriga deltagare

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

Utses att justera Kenth Zickbauer

Justeringens plats/tid

Sekreterare: Marie Carlsson


Ordförande: Johan Sandberg

Paragrafer: 47-55


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

2016-12-07

St § 47

Val av justerare

Att justera dagens protokoll utsågs Kenth Zickbauer.

KZ

Justeras

Utdragsbestyrkande

7

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-12-07

St § 48

Presentation av NKI undersökningen

Dnr 2016.43

Nadine Kissmann från AktivBo presenterade resultatet från årets NKI-undersökning.

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet.

KZ

Justeras

Utdragsbestyrkande

7

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-12-07

St § 49

Föregående mötesprotokoll

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2016-09-21 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga styrelseprotokollet till handlingarna.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-12-07

St § 50

Finansiell rapport

Dnr 2016.3

Entropis finansiella rapport per den 2016-11-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga den finansiella rapporten till protokollet.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-12-07

St § 51

Budget 2017

Dnr 2016.41

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen Småland/Blekinge är inte klara.
Förslag till resultat- och investeringsbudget för 2017 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att arbeta vidare med förslag till resultat- och investeringsbudget för 2017. Justeringar görs när årets hyresförhandlingar avslutats.

St § 52

Avyttring fastigheter

Dnr 2016.42

Kommunfullmäktige har 2016-11-24 § 395 beslutat att återremittera (minoritetsåterremiss) ärendet avseende fastställandet av en rad ägardirektiv till AB Ronnebyhus som Kommunstyrelsen föreslaget genom beslut 1/11 2016 § 356. 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.

Kommunstyrelsen har ännu inte remitterat ärendet till Ronnebyhus.

Ordförande och ledamot presenterar skrivelse signerad Anders Bromée (M). Skrivelse bifogad beslutet.

VD föreslår att styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra en översiktlig analys för avyttring av fastigheter och nyproduktion inom AB Ronnebyhus. Skrivelse bifogad beslutet.

Styrelsen beslöt

att aktualisera avyttring av de fastigheter i Kallinge centrum som styrelsen tidigare beslutat försälja

att boka in ett extra styrelsesammanträde den 17 januari 2017

att ge VD i uppdrag att utifrån de frågor som framställs i kommunfullmäktiges återremiss ta fram underlag till styrelsesammanträdet den 17 januari

St § 53

Rapport uthyrningsläget

Dnr 2016.4

Vakanta lägenheter 2016-11-01

Område	Ant lgh	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa	Avställt	Totalt	Proc
Ronneby									
Peder Holmsgatan	85					0			0%
Rydenskan	24		1			1		1	4%
Karlstorp, Bålebro	133					0			0%
Espedalen	388					0	6	6	2%
Älgbacken	173					0	1	1	1%
Hjorthöjden	434					0	3	3	1%
Ronneby centrum	297					0	3	3	1%
Summa Ronneby	1534	0	1	0	0	1	13	14	1%
Kallinge									
Kallinge centrum	167					0	1	1	1%
Fruktgårdarna	172					0	1	1	1%
Lindvägen	204					0			0%
Summa Kallinge	543	0				0	2	2	0%
Bräkne-Hoby	126					0			0%
Backaryd	27					0			0%
Hallabro	26		1			1	6	7	27%
Johannishus	26					0			0%
Listerby	10					0			0%
Eringsboda	24	1	1			2		2	8%
Totalt	2316	1	3	0	0	4	21	25	1%

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet.

KZ

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-12-07

St § 54

Dnr 2016.44

Skrivelse ang. "Diskriminering av landsbygdens trygghetsboende"

En skrivelse adresserad till Ronnebyhus styrelse, Ronneby kommunstyrelse och Ronneby äldrenämnd har kommit in. Det är en jämförelse mellan olika trygghetsboende i Ronneby kommun. Bilaga utskickad på förslag på svarsformulering.

Styrelsen beslöt

att godkänna och tillsända föreslagna svarsformuleringar till adressaten.

KZ

Justeras

Utdragsbestyrkande

7

§ 55

Dnr 2016.13

Rapporter

- Intrum Justitia, processen vid obetald hyra
- Gemensamhetslokal trygghetsboende i Kallinge
- Uppföljning beslutet maj-16
- Affärsplan 2017-2019 för beslut jan-17
- Projekt "skapa nya hem"
- Kv. Åke, biografalong
- Förskola Fruktgårdarna
- Gruppboende Kallinge
- Knektabacken
- Kv. Kilen

Styrelsen beslöt
att notera rapporterna till protokollet.

OBS! KS beslutet, KF beslutsprotokoll ej klart vid vårt utskick



Kommunstyrelsen

§ 356

Dnr 2016-000603 059

Avyttring av fastigheter AB Ronnebyhus

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 23 februari 2012, § 42, dnr KS 2011/399, att ställa sig positiv till styrelsen för AB Ronnebyhus beslut "Strategi för fastighetsutveckling och bostadsmarknad i balans", se protokollsutdrag bilaga 1.

Därvid beslutade kommunfullmäktige bl. a. att ge bolagsstyrelsen i uppdrag att ta fram förslag på ytterligare avyttring av fastigheter, ca 250 lägenheter, i Ronneby och Kallinge, punkt 12 beslutet.

Enligt Peter Persson, verkställande direktör för Ronnebyhus AB, har bolaget med anledning av beslutet om avyttring hittills sålt fastigheter omfattande totalt 130 lägenheter. Avyttringsprocessen har dock avbrutits i avsaknad av lämpliga anbud. Bolaget arbetar aktivt med att på nytt påbörja försäljningen av dessa fastigheter 2.

Bedömning

Syftet med försäljningen är att få medel till att investera i nybyggnation av bostäder. Att använda medel från avyttringen är ett sätt för kommunen att inte behöva låna pengar för att göra investeringen. Kommunfullmäktiges ägaransvar för bolaget säkerställs, utöver vad som föreskrivs i bolagsordningen, genom ägardirektiv. Uppdragen om avyttring av lägenheter ska således beslutas i form av ägardirektiv till AB Ronnebyhus.

Ägardirektiv blir rättsligt bindande för bolaget genom beslut av bolagsstämman, i detta fall s.k. extra bolagsstämma. Av kommunfullmäktige utsett stämмоombud ska föras med instruktion från fullmäktige, punkt 12 Policy och direktiv för Ronneby kommun och dess helägda aktiebolag (KF § 86/2006). Förslag till ombudsinstruktion vid bolagsstämma för AB Ronnebyhus bifogas, bilaga 2.

Ekonomichef har ombetts att yttra sig rörande skattemässiga konsekvenser, dock har undertecknad inte fått in ett yttrande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige:

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Ola Robertsson (S) yrkar, med stöd av Tommy Andersson (S), Malin Norfall (S), Jan-Eric Wildros (S) och Peter Bowin (V), på återremiss för samtal mellan kommunstyrelsens arbetsutskott och presidiet i AB Ronnebyhus styrelse.

Propositionsordning 1

Ordförande Roger Fredriksson (M) ställer avgörande idag mot återremissyrkandet och finner bifall för avgörande idag.

Omröstning begärs och följande propositionsordning godkänns:

JA-röst för avgörande idag.

Nej-röst för Ola Robertssons (S) m.fl. återremissyrkande.

Propositionsordning 2

Ordförande Roger Fredriksson (M) ställer proposition på Kenneth Michaelssons (C) yrkande och finner bifall för detsamma.

Omröstningsresultat 1


Efter företagen omröstning, med åtta (8) ja-röster och sju (7) nej-röster finner ordförande Roger Fredriksson (M) att Kommunstyrelsen bifaller Kenneth Michaelssons (C) yrkande. Ledamöterna röstade enligt nedan.

<u>Ledamot</u>	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	<u>Avstår</u>
Roger Fredriksson (M)	X		
Åsa Evaldsson (M)	X		
Lennart Förberg (M)	X		
Kenneth Michaelsson (C)	X		
Silke Jakob (C)	X		
Roger Gardell (L)	X		
Malin Norfall (S)		X	
Tommy Andersson (S)		X	
Jan-Eric Wildros (S)		X	
Malin Månsson (S)		X	
Ola Robertsson (S)		X	
Peter Bowin (V)		X	
Lova Necksten (MP)		X	
Nicolas Westrup (SD)	X		
Tomas Lund (SD)	X		

Bilaga 3
Tillhör KF
§ 395

2016-11-24

27 p 22 nej

 RONNEBY KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN		
2016-11-24		
Diarienum	Diarietjän	HändelseID
2016/603	059	

Malin Norfall yrkar på återremiss för att för en dialog med Ronnebyhus, och genomföra en analys innan ev. försäljning som innehåller

- Antalet som ska säljas, varför 300(+120)
- Hur påverkas priset av att det finns en deadline?
- Vilka lägenheter ~~skall~~ är viktigt att behålla i beståndet ~~skall~~
- Varför är 120 lägenheter av de 250 som var i tidigare uppdrag, ej sålda
- ~~Varför~~ hur påverkas Ronnebyhus?

~~HT~~ TR OS

AB Ronneby Hus

Styrelsemöte 20161207

Ärende 8 Avyttring fastigheter

Bakgrund

Ronnebyhus uppgift bör i grunden vara att medverka på ett sådant sätt att bostadsförsörjningen i Ronneby kommun vad gäller flerfamiljshus fungerar tillfredställande och dynamiskt med flera aktörer på marknaden. Detta behöver/skall inte innebära att uppgiften är att äga så många fastigheter/lägenheter som möjligt, eller till och med flertalet i kommunen. Snarare är det så att Bolaget skall kunna gå i täten för nyskapande och nytänkande vad gäller både bostadsområden, sätt att bygga på och ägandeformer.

För att kunna göra detta krävs naturligtvis en sund, affärsmässig och långsiktig ekonomisk strategi som tar hänsyn till attraktivitet, säkerhet och finansiella resurser och inte ideologier.

Ronnebyhus har historiskt sett varit belastade med höga tal av tomma lägenheter, i vissa fall eftersatt underhåll och marknadsmässigt låga hyror vilka faktorer stundtals tvingat bolaget till att bli riva fastigheter men även medfört dåliga ekonomiska resultat.

2012 beslutade KF att ställa sig positiv till Bolagets egna beslut kring "Strategi för fastighetsutveckling och bostadsmarknad i balans" vilka i korta ordalag innebar att bolaget dels skulle reducera sitt fastighetsbestånd genom rivning och dels genom avyttring av fastigheter. Därutöver skulle Bolaget avyttra ett antal fastigheter. Avslutningsvis skulle Bolagets styrelse arbeta vidare med bolagets strategier för fastighetsutveckling i enlighet med antaget strategidokument vilket bli innebar att styrelsen fortlöpande skall korrigera och komplettera strategidokument utifrån förändringar i förutsättningarna och vid beslut som tydligt avviker från ovanstående inriktning och karaktär samt förankra detta med Bolagets ägare. Vid samma KF togs också bli beslut att uppdraga åt Ronnebyhus att avyttra 250 lägenheter varav ca 120 st fortfarande kvarstår.

KS 20161101

Vid detta KS togs beslut att förslår KF att uppdraga till AB Ronnebyhus att slutföra de ej verkställda försäljningarna sedan 2012 och därutöver avyttra ytterligare 300 lägenheter senast 20170630 för att genom dessa åtgärder frigöra kapital för nybyggnation i Ronneby.

KS noterar också att i samband med denna ärendehantering har Bolagets Ekonomichef ombetts yttra sig angående skattemässiga konsekvenser vilket inte har verkställts.

Tankar kring avyttringen

Utförsäljning skall i princip alltid ske med en god affärsmässighet som ligger i linje med en långsiktig och sund ekonomisk strategi varvid bli nedanstående punkter bör beaktas.

Attraktivitet

Attraktiva lägenheter i centralt läge till

1. De som vill flytta till lägenhet från sina hus i Ronneby kommun istället för att, som sker idag, flytta till kringliggande kommuner.
2. De som vill flytta till Ronneby från våra grannkommuner.
3. De som kommer genom arbetskraftsinflyttning
4. De som vill flytta pga av bostadsbrist i allmänhet

Säkerhet/riskspridning

1. Undvika stora akuta reparationsbehov
2. Undvika att stå kvar med oattraktiva boende när och om efterfrågan svktar
3. Undvika dyrare kapitalkostnader
4. Undvika att själva tvingas investera i standardhöjningar i gamla fastighetsbestånd.
5. Sprida risker till andra aktörer på marknaden

Alla dessa risker tenderar att vara kostnadsdrivande med negativ påverkan som följd och kan också medföra också högre skuldsättningsbehov i det befintliga beståndet.

Totalt lånebehov/möjlighet att låna till skäliga kostnadsnivåer

1. Frigöra kapital för framtida investeringar inte bara i Ronnebyhus utan även inom kommunkoncernen totalt.
2. Hög skuldandel/invånare kan medföra svårare att låna och/eller medför högre räntor med ökade kapitalkostnader som följd.
3. Om man säljer drygt 300 lgh så motsvarar det förmodligen vad 100 st nya lgh på Kilen skulle kosta och de övriga 120 st skulle täcka övrigt nyinvesteringsbehov i kommunen i uppskattningsvis 2-3 år.
4. Målsättningen bör vara att kunna nyinvestera i ca 140-150 lägenheter med idag bibehållen låneskuld även efter skatteeffekter.

Strategi avyttring

En lämplig mix av fastigheter skall framtagas för försäljning under 2017 och för att bibehålla en acceptabel resultatnivå i Bolaget bör här inte enbart priset beaktas utan även också bli följande faktorer:

1. Skatteeffekter/planering och möjliga resultatdispositioner
2. Underhållsbehov på fastigheter
3. Risker för outhyrda lägenheter
4. Inom vilken tid det är möjligt att göra en skälig avyttring
5. Attraktivitet på det kvarvarande beståndet
6. Möjlig effektivisering av personalkostnader vid minskat fastighetsbestånd

Återremissyrkande

Behandlas avyttringsfrågorna enligt ovanstående kommer nog de flesta av frågeställningarna i återremissyrkandet från KF att besvaras tillfredsställande och vi får i detta sammanhang inte förglömma att det till syvende och sist är Bolagets ägare som bestämmer.

För att hålla farten uppe i byggnationen på Kilenområdet, vilket under alldeles för många år stått stilla, är det av största vikt att det snarast möjligt fattas beslut om försäljning.

Sammanfattning

1. Bolaget kan enligt tidigare beslut i KF omgående verkställa försäljningar av 120 lägenheter.
2. Bolaget kan vidare i lämplig tid innan KS i januari inkomma med ett förslag, kanske då med stöd av ovanstående punkter, hur prioritering och försäljning av ca 300 lägenheter inom rimlig tid kan verkställas.

Någon mer omfattande sk utredning ställer sig undertecknad tveksam till då förutsättningarna på fastighetsmarknaden hela tiden förändras och en utredning skulle kunna vara inaktuell innan den ens färdigställts. Här får helt enkelt affärsmässiga bedömningar göras i fall från fall och då med bolagets bästa för ögonen.

Ronneby dag som ovan



Anders Bromée (M)

Uppdrag, genomföra översiktlig analys för avyttring av fastigheter inom AB Ronnebyhus

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.

Översiktlig analys för avyttring av fastigheter och nyproduktion inom AB Ronnebyhus. VDs förslag

Oavsett syftet med att avyttra bör inledningsvis översiktliga analyser genomföras avseende konsekvenser på resultaträkning, balansräkning, kassaflöde och soliditet. Kopplingen till nyproduktion är tydlig och därför bör också nybyggnation av upp till 100 lägenheter (Kv. Kilen tidigare uttalat mål för nyproduktion) vägas in i analysen. Hela analysarbetet bör utgå från ett långsiktigt perspektiv med en tidshorisont fram till och med år 2030.

Styrelsen för AB Ronnebyhus föreslås besluta

att ge VD i uppdrag att genomföra en översiktlig analys för avyttring av fastigheter och nyproduktion inom AB Ronnebyhus

VD
Peter Persson