

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-03-02

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
Nicolas Westrup, ledamot
Tomas Lund, ledamot

Övriga deltagare

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

Utses att justera Tomas Lund

Justeringens plats/tid

Sekreterare: Marie Carlsson

Ordförande: Johan Sandberg

Paragrafer: 11-17

Justerande: Tomas Lund

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

2016-03-02

St § 11

Val av justerare

Att justera dagens protokoll utsågs Tomas Lund.



AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2016-03-02

St § 12

Föregående mötesprotokoll

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2016-01-27 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga styrelseprotokollet till handlingarna.



AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 13

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-03-02

Dnr 2016.3

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2016-02-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga den finansiella rapporten till protokollet.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-03-02

St § 14

Dnr 2016.15

Årsredovisning 2015

Förslag till årsredovisning för 2015 har upprättats och omfattar förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter, se bilaga.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst och förlust

Årets resultat	775 tkr
Balanserat resultat	9 747 tkr
Summa Kronor	10 522 tkr

Styrelsen beslöt

att godkänna och avge årsredovisning bestående av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys och noter

att till bolagsstämman föreslå att det redovisade resultatet balanseras i ny räkning samt

att lämna mandat till VD och ordförande att göra redaktionella ändringar i årsredovisningen.

Rapport uthyrningsläget

Vakanta lägenheter 2016-02-01

Område	Ant lgh	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa	Avställt	Totalt	Proc
Ronneby									
Peder Holmsgatan	85					0	1	1	1%
Rydenskan	24					0		0	0%
Karlstorp, Bålebro	133					0		0	0%
Espedalen	388					0	6	6	2%
Älgbacken	173					0	2	2	1%
Hjorthöjden	434	2				2	14	16	4%
Ronneby centrum	297	1				1	1	2	1%
Summa Ronneby	1534	3	0	0	0	3	24	27	2%
Kallinge									
Kallinge centrum	167			1		1		1	1%
Fruktgårdarna	172			1		1	2	3	2%
Lindvägen	204			1		1	1	2	1%
Summa Kallinge	543	0	0	3	0	3	3	6	1%
Bräkne-Hoby	126					0		0	0%
Backaryd	27					0		0	0%
Hallabro	26			2		2	2	4	15%
Johannishus	26					0		0	0%
Listerby	10					0		0	0%
Eringsboda	24	1	1			2		2	8%
Totalt	2316	4	1	5	0	10	29	39	2%

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet.

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-03-02

St § 16


Dnr 2016.14

Uthyringspolicy/strategi

Ny uthyringspolicy har tagits fram och redovisades på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att efter vissa redaktionella ändringar godkänna framtagna uthyringspolicy, se bifogad bilaga.



AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-03-02

Dnr 2016.13

Rapporter

- Presentation avskrivningar
- Dialogkvällen och enkäten Aktiv Bo
- Chaplinfastigheten Kallinge
- Bostadsförsörjningsprogram

Styrelsen beslöt
att notera rapporterna till protokollet

Uthyrningspolicy Antagen av AB Ronnebyhus styrelse 2016-03-02

AB Ronnebyhus strävar efter att skapa trygghet och trivsel i boendet och undvika onödig omflyttning i bostadsbeståndet.

AB Ronnebyhus ska i sin uthyrningsverksamhet motverka diskriminering, främja mångfald och integration i boendet och betona allas lika värde. Alla kunder ska ha tillgång till samma information, ha samma möjlighet att söka en bostad och ska behandlas lika i bedömningen av om man uppfyller de villkor som ställs för att hyra lägenhet hos Ronnebyhus.

Ronnebyhus kan i undantagsfall tvingas göra avsteg från denna policy av förvaltningsmässiga skäl t.ex. vid ombyggnation. Ronnebyhus förbehåller sig då rätten att erbjuda berörda hyresgäster förtur till lediga lägenheter.

Alla lediga lägenheter presenteras på Ronnebyhus hemsida, www.ronnebyhus.se, där även intresseanmälan på lediga lägenheter görs.

Riktlinjer för sökande:

Registrera dig i vår bostadskö (sökprenumeration) på www.ronnebyhus.se. Om du behöver hjälp kontaktar du vår reception och uthyrning.

- Du kan registrera dig som bostadssökande och samla kö-poäng från den dag du fyller 16 år, men du kan inte börja söka bostad eller teckna kontrakt förrän du fyllt 18 år.
- Om du inte har svenskt personnummer måste du kontakta vår uthyrning som registrerar dig som sökande.
- Om både du och din partner vill stå på lägenhetskontraktet måste ni ha en gemensam ansökan. Det innebär att en av er registrerar sig som medsökande. För att bli godkänd som medsökande krävs att du och din partner lever under äktenskapslika förhållanden. Ronnebyhus förbehåller sig rätten att göra en kontroll hos skatteverket.

Samla kö-poäng

- Den sökande med flest kö-poäng får lägenhetskontraktet, under förutsättning att grundkraven för att hyra bostad av Ronnebyhus uppfylls. Se nedan
- Du samlar en kö-poäng per dag från den dagen du skriver in din sökprenumeration.
- Din kö-poäng är personlig och kan inte överlåtas eller slås ihop med någon annans kö-poäng.
- Dina kö-poäng och din ansökan raderas alltid när du tecknar ett hyreskontrakt hos oss
- För att behålla din kö-poäng måste du minst en gång om året logga in på Mina sidor och uppdatera/bekräfta dina uppgifter. Gör du inte detta kommer **alla** dina kö-poäng försvinna och inte kunna återställas. Ronnebyhus skickar ut påminnelse till din angivna e-postadress eller per

post (om du valt det som meddelandesätt). Det är ditt ansvar att kontrollera att kontaktuppgifterna stämmer!

Våra grundkrav för att hyra bostad

- För att teckna hyresavtal krävs att man är 18 år.
- Man ska uppfylla kravet på en godtagbar ekonomi i förhållande till hyran.
- Du får inte ha några skulder till Ronnebyhus eller annan hyresvärd.
- Om det finns andra betalningsanmärkningar eller att ekonomin är för låg så krävs en borgensman. Samma grundkrav gäller för borgensmannen.
- Du får inte ha haft några störningar i ditt boende hos Ronnebyhus de senaste 2 åren.
- Du som har hyreskontraktet ska också vara den som bor i lägenheten.
- **Du ska kunna visa att du har tecknat en hemförsäkring.**
- Antal personer som bor i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek, inredning och utrustning. Detta för att förhindra osunda boendeförhållanden för de boende i lägenheten och kringboende.

Lägenhet	Max antal personer
1 rum och kokvrå/kök	2 personer
2 rum och kök	4 personer
3 rum och kök	5 personer
4 rum och kök	7 personer

Om du inte uppfyller dessa grundkrav kan du inte få ett hyreskontrakt hos Ronnebyhus.

Så här söker du lägenhet hos oss

- Gå in på vår hemsida www.ronnebyhus.se, där publicerar vi våra lediga lägenheter.
- Du som har en sökprenumeration hos oss får information om lediga lägenheter som matchar dina önskemål via mail eller brev.
- Du anmäler dig på den eller de lägenheter som stämmer överens med dina önskemål.
- Du kan maximalt ha två pågående intresseanmälningar.
- Varje lägenhet publiceras i minst sex dagar och publiceringen förlängs om ingen har visat intresse för lägenheten.

Visning och tilldelning av lägenhet

- När lägenheten funnits för intresseanmälan i 6 dagar erbjuds de 3-5 personer med flest köpoäng visning på lägenheten.

- Vi tar en kreditupplysning på alla sökande som är aktuella för att bli erbjudna visning av en lägenhet för att kontrollera betalningsanmärkningar och att det inte finns skulder till andra hyresvärdar.
- Det är ditt ansvar som sökande att kontakta befintlig hyresgäst och boka visningstid.
- Inom sex dagar behöver du ge ett besked om du vill ha lägenheten eller inte. Svarar du inte alls räknas ditt svar som ett nej.
- Den person med flest kö-poäng och som uppfyller Ronnebyhus grundkrav tilldelas lägenheten.
- Har du blivit erbjuden lägenheten måste du vid avtalskrivning kunna styrka att du har en godtagbar ekonomi i förhållande till hyran. Kan du inte detta, erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.
- Om du har blivit erbjuden en lägenhet och tackat nej 3 gånger dröjer det 6 månader tills du får ett nytt erbjudande.

Byte av lägenhet

- Byte av lägenhet inom Ronnebyhus ska erbjudas med hänsyn till hyresgästens förändrade behov och tillgång på lämplig lägenhet.
- För att byta lägenhet se avsnittet **"Så här söker du lägenhet hos oss"**.
- Man ska ha bott i sin nuvarande lägenhet tolv månader innan man kan byta. Men den enskildes behov prövas.
- Innan ett byte medges så görs alltid en förbesiktning av nuvarande lägenhet. Eventuella kostnader för den förra lägenheten ska vara betalda innan nytt kontrakt tecknas.

Andrahandsuthyrning

- Ronnebyhus följer hyreslagen.
- Uthyrning i andra hand kan godkännas för bl.a. studier eller arbete på annan ort som ligger på ett pendlingsavstånd som motsvarar minst 1½ timmes enkel resa. Studie- eller arbetsgivarintyg krävs.
- Andra skäl kan vara vård av anhörig, ålder eller sjukdom. Läkarintyg krävs.
- Andrahandshyresgästen får inte ha några skulder eller störningar hos Ronnebyhus.
- Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns på www.ronnebyhus.se. Man ansöker sex månader åt gången.
- Maximal tid för andrahandsuthyrning är två år.
- Skriftligt godkännande krävs från Ronnebyhus för att få hyra ut lägenheten i andrahand.
- Förstahandshyresgästen är alltid ansvarig gentemot Ronnebyhus vid utebliven hyresbetalning, störning och uppkomna skador i lägenheten.
- En andrahandshyresgäst kan aldrig överta en lägenhet som hyrts i andra hand.
- Påkommen olovlig andrahandsuthyrning kan leda till avhysning. Regelbundna kontroller görs.

Överlåtelse

För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Ronnebyhus grundkrav.

Godkända anledningar till överlåtelse av hyresavtal är:

- Separation - en part på avtalet
 - Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst två år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad kötid nollställs för den som tar över hyresavtalet.
- Separation - två parter på avtalet
 - Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp sin del. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten.
- Dödsfall
 - Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta det om han/hon varit folkbokförd på samma adress under minst två år.
- Överlåtelse till närstående.
 - En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående/släkting som han eller hon varaktigt sammanbor med och som är folkbokförd på samma adress (minst två år). En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet.

Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden för en lägenhet är **tre hela kalendermånader**.
 - Uppsägningen ska vara Ronnebyhus tillhanda senast den sista dagen i månaden. Undantag medges endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer följande vardag.
 - Flyttar man till vårdboende/serviceboende är uppsägningstiden **en månad**. Uppvisande av giltigt hyreskontrakt krävs.
 - Vid dödsfall är uppsägningstiden **en månad**. Då kan endast lägenheten sägas upp av dödsbodelägare och intyg från skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas.
- Uppsägningen sker alltid skriftligt på gällande hyresavtal.
- Som avflyttande hyresgäst så är man skyldig att visa lägenheten under uppsägningstiden för ny hyresgäst, därför ska du ange även ditt telefonnummer på uppsägningen.