

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-01-27

Plats och tid

Beslutande

Johan Sandberg, ordförande
Mats Paulsson, 1:e v ordf
Ronny Pettersson, 2:e v ordf
Bengt-Christer Nilsson, ledamot
Charlotte Karlberg, ledamot
Thomas Svensson, ledamot
Claes Diurhuus-Gundersen, ledamot
Nicolas Westrup, ledamot
Tomas Lund, ledamot

Övriga deltagare

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

Utses att justera Thomas Svensson

Justeringens plats/tid

Sekreterare: Marie Carlsson

Ordförande: Johan Sandberg

Paragrafer: 1-10

Justerande: Thomas Svensson

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

2016-01-27

St § 1

Val av justerare

Att justera dagens protokoll utsågs Thomas Svensson.



Justeras

Utdragsbestyrkande



AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2016-01-27

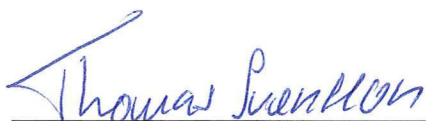
St § 2

Föregående mötesprotokoll

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2015-12-09 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga styrelseprotokollet till handlingarna.


Justeras

Utdragsbestyrkande



AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-01-27

St § 3

Dnr 2016.6

Styrelsens arbetsordning

Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagens och kommunallagens bestämmelser, bolagsordning och utfärdade ägardirektiv.

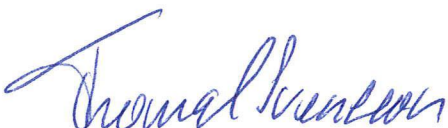
Översyn av arbetsordningen ska ske årligen och antas av styrelsen vid första ordinarie sammanträde för respektive kalenderår eller när styrelsen finner översynen påkallad.

Behovet av en eventuell förändring och uppdatering av nuvarande arbetsordning diskuteras på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att ändra lydelsen i stycket "Arbetsfördelning i styrelsen". Meningen "Vidare skall styrelsens ordförande vara ordförande på sammanträden, godkänna dagordning och kallelse" ska ändras till att ordförande upprättar förslag till dagordning och kallelse samt

att efter ändringen fastställa arbetsordningen med för styrelsen avseende 2016.



Justeras

Utdragsbestyrkande



AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 4

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-01-27

Dnr 2016.7

Sammanträdesplan 2016

Ett förslag på sammanträdesplan innehållande tema/inriktning för 2016 års sammanträde har upprättats, se nedan.

Sammanträdesplan 2016**Ärenden att behandla**

- | | |
|---|--|
| 1. 27 januari | Utredningsuppdragen Kv. Kilen,
Peder Holm och Volon2 |
| 2. 2 mars - Bokslut | Bokslut och årsredovisning samt
affärsplan för 2016 – 2019.
Uthyrningspolicy/strategi |
| 3. 24-25 maj – Studieresa
2 – dagarsmöte | Studieresa med styrelsemöte
Delårsrapport tertial 1 2015
Utredningsuppdragen Kv. Kilen,
Peder Holm och Volon2 |
| 4. 24 augusti | Uppföljning Fruktgårdarna |
| 5. 21 september | Delårsrapport tertial 2, 2016 |
| 6. 7 december – Prel. budget 2017 | Budget för år 2017
Diskussion om långsiktiga
underhållsåtgärder |

Styrelsen beslöt

att anta föreslagen sammanträdesplan för 2016.

Justeras

Utdragsbestyrkande



AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-01-27

St § 5

Dnr 2016.3

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2016-01-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga den finansiella rapporten till protokollet.



Justeras

Utdragsbestyrkande

7

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-01-27

St § 6

Dnr 2016.8

Preliminärt resultat 2015

Resultatet är under sammanställning. Föredragning gavs på sammanträdet. Styrelsen kommer fatta beslut om bokslutet i samband med nästa styrelsemöte.

Styrelsen beslöt

att notera redovisningen till protokollet.



Justeras

Utdragsbestyrkande

7

Rapport uthyrningsläget

Vakanta lägenheter 2016-01-01

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	2		1		3	6	9	2%
Älgbacken	173					0	2	2	1%
Hjorthöjden	434	1	4			5	15	20	5%
Ronneby centrum	297					0	3	3	1%
Summa Ronneby	1534	3	4	1	0	8	27	35	2%
Kallinge									
Kallinge centrum	167			1		1		1	1%
Fruktgårdarna	172			2		2	3	5	3%
Lindvägen	204		1	2		3		3	1%
Summa Kallinge	543	0	1	5	0	6	3	9	2%
Bräkne-Hoby	126		1			1		1	1%
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	7	8	0	19	32	51	2%

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet.



AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-01-27

St § 8

Dnr 2016.11

Avyttring av fastigheten Backaryd 1:81

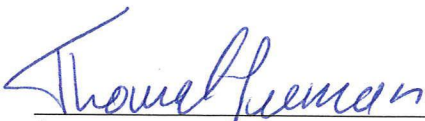
Föreligger ett aktuellt anbud på fastigheten Backaryd 1:81 på Kapellvägen 12 i Backaryd och bilagd tjänsteskrivelse.

Styrelsen beslöt

att föreslå Kommunfullmäktige godkänna att AB Ronnebyhus avyttrar fastigheten Backaryd 1:81 på sätt som redovisats

att uppdra åt VD och Ordförande att genomföra försäljningen om kommunfullmäktige godkänner den, samt

att i samband med årsredovisning informera om hur försäljningen utfallit



Justeras

Utdragsbestyrkande

A

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2016-01-27

St § 9

Dnr 2016.10

Investeringsbudgeten 2016

Kalkyler gällande primäranslutning på Lindvägen och installation av FTX-ventilation på Vällarevägen i Kallinge presenterades på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att godkänna investeringsbeloppen avseende primäranslutning på Lindvägen och installation av FTX ventilation på Vällarevägen i Kallinge.



Justeras

Utdragsbestyrkande

7

St § 10

Dnr 2016.13

Rapporter

- Smart Heat Grid, energieffektivisering
- Espedalen, utjämningsmagasin
- Ålycke, utredning nybyggnad
- Kallinge Centrum, ombyggnad
- Utredningsuppdraget Kv. Kilen, Peder Holm och Volontärbacken 2
- Kv.Åke, utredning fler lägenheter m.m.

Styrelsen beslöt
att notera rapporterna till protokollet



Avyttring av fastigheten Backaryd 1:81

Föreligger ett aktuellt anbud på fastigheten Backaryd 1:81 på Kapellvägen 12 i Backaryd.

Generella kriterier för avyttring

Som motiv för försäljning av fastigheter har kommunledningen tidigare pekat på det kommande stora ombyggnads- och underhållsbehovet inom bolagets fastighetsbestånd och svårigheten att hitta finansiering till renovering av "rekordårens bostäder" och även årgångarna dessförinnan. Det har under tidigare försäljningsprocesser även framförts synpunkter på kommunkoncernens skuldsättning utan närmare analys av koncernens tillgångar. Det har framstått som ett mål att minska skuldvolymen vilket naturligtvis kan bli en effekt av fastighetsförsäljning. Det är dock viktigt att beakta den avkastning som avyttrade tillgångar ger bolaget. Ytterligare ett kriterium är att försäljning i största möjliga mån ska frilägga dolda värden i bolagets balansräkning, d.v.s. generera realisationsvinster som kan återinvesteras så att en långsiktig högre avkastning kan uppnås. Vidare ska stor hänsyn tas till andelen lokaler i fastigheten och prioriteringar görs utifrån att bolagets kärnverksamhet är bostadsförvaltning. Med erfarenhet från försäljningar genomförda 2012 och 2013 samt försäljningar inom övriga allmännyttan söker bolaget försäljningsupplägg så att lokala aktörer ges möjlighet att lämna konkurrenskraftiga anbud. Det utgör ett värde att en ny ägare är känd och har "ett ansikte" i kommunen/länet. Det är också viktigt för bolaget att minska riskexponeringen på vissa orter där efterfrågan på lägenheter är mycket begränsad. Bedömning har även gjorts hur försäljningarna påverkar bolagets varumärke.

Förutsättningar för försäljning

Försäljning av fastigheter ska genomföras på affärsmässiga grunder. En försäljning kan motiveras om köpeskillingen är högre än fastighetens värde i Ronnebyhus ägo. Utgångspunkten för denna bedömning är fastighetens avkastningsvärde i Ronnebyhus förvaltning eller annan marknadsmässig värdering. Bolagsstyrelsen ska ha mandat att teckna köpekontrakt.

Fastigheten Backaryd 1:81

Fastigheten med adress Kapellvägen 12 i Backaryd består idag av 46 % bostäder och 54 % lokaler. I Byggnadens övre plan finns 4 stycken 2:or på sammanlagt 256 kvm/BOA. I entréplanet finns 1st. lokalyta på totalt 301 kvm/LOA. Samtliga lägenheter är uthyrda. Lokalen, som fram till 2015-12-31 inrymdes av Mosippans förskola, är i dagsläget vakant. Lokalen är specialanpassad för förskoleverksamhet. Ombyggnad av lokalytan till bostäder innebär nyproduktionskostnad och oavsett avkastningsnivåer föreligger mycket stor riskexponering. Mer information om fastigheten i bifogad fastighetsbeskrivning.

Fastighetsförteckning, årsredovisningen 2014

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Ansk. värde inkl. tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde
Backaryd 1:81	1991	4860	2296	2564	-

Driftnetto per taxebundet/verksamhet

Redovisas i bilaga.

Anbud

Anbud är lämnat på bokfört värde av Caritagården AB. Se Bilaga.

Caritagården AB är idag verksam i Grönadal (Tingsryds kommun) mellan Karlshamn och Tingsryd. Verksamheten har varit igång i cirka två år och riktar sig till kvinnor över 25 år som har diagnosen asperger/autism. Caritagården ser utvecklingsmöjligheter genom en etablering i Backaryd och aktuell fastighet. Avsikten är att etablera ett långtidsboende, ett så kallat LSS 9:9 med 7-9 stycken lägenheter. Caritagården förbereder en ansökan om tillstånd för LSS 9:9 boende från Socialstyrelsen.

Förslag till beslut

Med stöd av ovanstående redovisning förslås Kommunfullmäktige:

att godkänna att AB Ronnebyhus får avyttra fastigheten Backaryd 1:81 på sätt som bolaget finner lämpligt

att i samband med kommande årsredovisningar informera hur försäljningen har utfallit

Peter Persson
VD

AB Ronnebyhus

Driftnetto per taxebundet/verksamhet

	Kapellvägen 12			
	Prognos 2016	2014	2013	2012
Intäkter				
Hysesintäkter	656	1 268	1 253	1 218
Hysesbortfall		0	0	0
Övriga intäkter		17	45	465
Summa intäkter	656	1 285	1 298	1 684
Driftskostnader				
Fastighetsskötsel	-40	-98	-111	-103
Reparationer	-50	-232	-93	-47
Sopor	-24	-24	-23	-29
Fastighetsel	-12	-12	-20	-19
VA	-55	-55	-46	-50
Taxebundet totalt	-91	-92	-89	-99
Uppvärmning	-82	-82	-81	-77
Övr drift och riskkostnader	-17	-17	-17	-17
Summa Driftskostnader	-280	-520	-391	-342
Fastighetsskatt	0	0	0	0
Administration	-30	-100	-84	-78
Driftnetto 1	346	665	823	1 263
Planerat underhåll		-109	-105	-34
Underhåll enl schablon	-120	-170	-162	-168
Driftnetto 2	226	495	661	1 095
BOA/LOA	557	557	557	557
Bokfört värde tkr	2400	2 564	2 604	2 735
Bokfört värde per kvm	4 309	4 603	4 675	4 910
Avkastningsvärde tkr	1 574	3 448	4 602	7 623
Avkastningsprocent	5,25%	10,76%	14,14%	22,30%

Marknadsvärde enl Datscha

 Avkastningskrav
 Över / undervärde

 Avkastn krav
 8,0%

Backaryd 1:81

Kapellvägen 12



Byggnadsinformation				
Lägenhetsfördelning				
Typ	Antal	Boa	Hyra kr/kvm	Hyra kr/år
2 rok	4	256	957	245 000
Lokaler	Kontr.tid	Area		
Dagis	2015-12-31	301	1 469	442 100

Teknisk information

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä/betong
Stammar	
Fasader	Trä
Balkonger	Finns ej
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Trä
Hissar	Finns ej
Uppvärmning	Vattenburen, jordvärmepump
Ventilation	Frånluft köksfläkt, FTX i förskolan
Sophantering	Tunnor på gården
Tvättstugor	Tvättmaskin i varje lgh
Övrigt	Förskola, kök

Beskrivning av fastigheten	
Fastighet	Backaryd 1:81
Adress	Kapellv. 12
Typkod	823
Tomtareal	5 754
Taxeringsvärde	
Inteckningar	0 kr
Byggår	1991
Värdeår	1991
Internt nummer	



AB RONNEBYHUS

61

Thomas Lennarsson

Arbetsordning för AB Ronnebyhus styrelse 2016

Antagen av styrelsen den 27 januari 2015 § 3.

Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens och kommunallagens bestämmelser, bolagsordningen och utfärdade ägardirektiv. Översyn av arbetsordningen skall ske årligen, och antas vid styrelsens första ordinarie sammanträde för respektive kalenderår, eller när styrelsen finner översynen påkallad.

Arbetsordningen skall genom ordförandens försorg delges varje ledamot, VD och revisorerna.

Sammanträden

Efter ordinarie bolagsstämma året efter valår skall styrelsen hålla konstituerande sammanträde. Därvid skall följande ärenden upptas:

- Information om kommunfullmäktiges val
- Utseende av firmatecknare
- Andra ärenden som skall upptas p.g.a. bestämmelser i ägardirektiv, lämnande delårsrapporter m.m.

Vid styrelsens ordinarie sammanträden skall följande återkommande ärenden behandlas:

- Ekonomiska rapporter i enlighet med instruktion
- Frågor som skall underställas styrelsen för beslut i enlighet med VD-instruktion
- VD-rapporter avseende:
 - Uthyrningsgrad och affärsläget i allmänhet

I samband med bokslutsarbetet skall under årets tre första månader därutöver följande behandlas:

- Godkännande av årsredovisning
- Förslag till vinstdisposition
- Genomgång av revisorsberättelse och granskningsrapport

Senast vid årets sista sammanträde skall beslut fattas om resultat- och investeringsbudget för nästkommande år.

Extra styrelsesammanträden skall hållas för överläggningar och beslut som måste avgöras innan ordinarie sammanträde äger rum.

Forts

Styrelsesammanträde kan hållas som telefonsammanträde. Protokoll skall föras på vanligt sätt.

Sammanträden per capsulam kan hållas enligt följande:

Protokoll med förslag till beslut cirkuleras eller sänds till samtliga ordinarie och styrelseledamöter. Protokollet skall undertecknas av de ordinarie ledamöterna. Förutsättning för per capsulam beslut är att samtliga ledamöter biträder fattade beslut.

Ordförande bör senast en vecka före styrelsesammanträdet kalla samtliga ledamöter till sammanträde. Kallelsen skall förutom föredragningslista om möjligt innehålla underlag för beslut och i förekommande fall rapporter. Underlag kan i vissa fall utsändas vid en senare tidpunkt, det är dock viktigt att ledamöterna får tillfälle att ta del av beslutsunderlaget i god tid före sammanträde.

Föredragningslista upprättas av styrelsens ordförande efter förslag av VD.

Vid extra styrelsesammanträden skall ordförande om möjligt översända underlag med förslag till beslut senast tre dagar före extra sammanträde.

Styrelsens ordförande ansvarar för att det vid varje sammanträde förs protokoll.

Av protokollet skall framgå:

Fattade beslut - med reservationer.

Underlag som kan antas ha varit av betydelse för beslutet, skriftligt eller muntligt underlag.

Protokollet skall undertecknas av protokollföraren och justeras snarast möjligt efter upprättandet av ordföranden och justerare som utsetts vid sammanträdet.

VD ansvarar för att kopior av protokollen med bilagor efter justering översänds till samtliga ledamöter.

Ordförande vid sammanträden är styrelsens ordförande eller vid förfall för denne, 1:e vice ordförande, 2:e vice ordförande eller den ledamot som längst varit medlem av styrelsen eller den styrelsen bestämmer.

Revisorerna skall inbjudas att vara närvarande vid sammanträde om det behövs för bedömning av bolagets ställning.

Forts

Arbetsfördelning i styrelsen

Ordförande håller kontakt med VD och följer bolagets utveckling och samråder i strategiska frågor samt ser till att ledamöter genom dennes försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling. Vidare skall styrelsens ordförande vara ordförande på sammanträden, upprätta förslag till dagordning och kallelse. Det ankommer även på ordförande att se till att handläggningen av styrelseärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen, bolagsordningen samt av ägaren antagna ägardirektiv. Det åligger ordförande att frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt underställs kommunfullmäktige för yttrande.

Kommunala bolag skall iakta bestämmelserna om offentlighet och sekretess. All information som lämnas till styrelsens ledamöter och alla dokument som rör styrelsens arbete skall vid begäran av tredje person om utlämnande sekretessprövas av styrelsens ordförande i samråd med bolagets VD. Styrelseledamöter skall skyndsamt och på lämpligt sätt informeras om pressmeddelanden m.m.

Vid kommunikation till massmedia företräds bolaget av ordförande och VD eller den/de utser.

Styrelsens presidium

- Presidiet utgörs av ordförande, 1:e v ordförande, 2:e v ordförande och VD.
- Presidiet har styrelsens delegation i följande ärenden:
 - granskning och godkännande av anbudsunderlag för upphandling av projekt med en beräknad kostnad över 5 mkr.
- Ordförande och 2:e vice ordförande omförhandlar VD:s löne- och anställningsvillkor.