

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-09-17

**Plats och tid**

Hobysalen, Stadshuset i Ronneby 2019-09-17

**Beslutande**

Lena Mahrle, ordf.

Magnus Gustafsson, 1:e v ordf.

Ronny Pettersson, 2:e v ordf.

Martin Engelsjö, ledamot

Patrick Jacobsen, ledamot

Ann-Charlotte Johansson, ledamot

Charlotte Karlberg, ledamot

Kenth Zickbauer, ledamot

Benny Athle, ledamot

Nicolas Westrup, ledamot

Anders Oddsheden, ledamot

**Övriga deltagare**


Peter Persson, VD

Ida Karlsson, Fastighetschef

Caroline Jönsson, Ekonomichef

Marie Carlsson, Sekreterare

Agneta Askblom, Arbetstagarrepresentant

**Utses att justera****Justeringens plats/tid****Sekreterare:** Marie Carlsson**Paragrafer:** 66-76**Ordförande:** Lena Mahrle**Justerande:** Ann-Charlotte Johansson

---

**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**  
2019-09-17

St § 66

**Val av justerare**

att justera dagens protokoll utsågs Ann-Charlotte Johansson.

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-09-17

St § 67

Dnr 2019.2

**Föregående mötesprotokoll**

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2019-08-20 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att lägga styrelsebeslutet till handlingarna**

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-09-17

St § 68

Dnr 2019.3

**Finansiell rapport**

Entropis finansiella rapport per den 2019-09-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att lägga den finansiella rapporten till protokollet**

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-09-17

St § 69

Dnr 2019.36

### **Delårsrapport T2**

Delårsrapporten för tertial 2 2019 presenterades på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

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

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**


2019-09-17

St § 70

Dnr 2019.4

**Rapport uthyrningsläget**

Vakanta lägenheter 2019-09-01

 <b>RONNEBYHUS</b>	Ant lgh	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa	Totalt avställda	Avställda med kontrakt	Totalt	Proc
<b>Ronneby</b>										
Peder Holmsgatan	85					0	8		8	9%
Karlstorp, Bålebro	133					0			0	0%
Espedalen	386	1				1	1		2	1%
Hjorthöjden	232					0	4		4	2%
Ronneby centrum	300				1	1	1		2	1%
<b>Summa Ronneby</b>	<b>1136</b>	<b>1</b>			<b>1</b>	<b>2</b>	<b>14</b>		<b>16</b>	<b>1%</b>
<b>Kallinge</b>										
Kallinge centrum	85					0				0%
Fruktgårdarna	101					0			0	0%
Lindvägen	126					0	1		1	1%
<b>Summa Kallinge</b>	<b>312</b>					<b>0</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	<b>0%</b>
Bräkne-Hoby	123		1			1			1	1%
Backaryd	23					0			0	0%
Hallabro	26			1		1	10		11	42%
Johannishus	26					0	6		6	23%
Listerby	10					0				0%
Eringsboda	24					0	2		2	8%
<b>Totalt</b>	<b>1680</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>33</b>		<b>37</b>	<b>2,2%</b>

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2019-09-17

St § 71

Dnr 2019.37

### **Rökfritt boende på fastigheten Kilen 7**

VD initierade förra sammanträdet diskussion om att göra fastigheten Kilen 7 till ett rökfritt boende, se synpunkter nedan.

Tobaksrök är skadligt för hälsan, både för den som röker och för personer i närheten. Vi kan erbjuda rökfria bostäder för att skapa en hälsosam och trivsamt boendemiljö och ett rökfritt alternativ till alla som väljer att bo i denna nyproduktion.

Rökning på balkonger och uteplatser påverkar omgivningen. Genom att erbjuda ett helt rökfritt boende kan vi undvika att grannar som inte röker utsätts för passiv rökning.

Tobaksrök orsakar också skador i bostaden som kan leda till kostsamma renoveringar. Det kan till exempel handla om missfärgningar på väggar och i inredningen samt röklukt i bostaden.

Rökförbudet på fastigheten innebär att det är rökfritt på hela fastigheten. I lägenheterna, på balkonger och uteplatser, men även i gemensamma utrymmen som trapphus, cykelförråd, miljöhus och i utemiljön på fastigheten.

Den som vill bo i våra rökfria bostadshus skriver under ett avtal om att hålla fastigheten rökfri och ansvarar också för att dennes gäster är rökfria under besöket.

Om hyresgästen eller någon av dennes gäster bryter mot rökfritt boende kommer hyresgästen att få en tillsägelse från oss att vidta rättelse. Om det upprepas kan hyresgästen sägas upp från sitt hyreskontrakt. Hyresgästen blir ersättningskyldig för kostnader som uppstår i samband med tillsyn (störningsärende) eller om skador uppstår så sanering föreligger i lägenheten eller på fastigheten i övrigt kopplat till överträdelser.

Styrelsen beslöt

**att fastigheten Kilen 7 blir Ronnebyhus första rökfria fastighet.**

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-09-17

St § 72

Dnr 2019.18

**Rapport projekt Kilen 7**

VD rapporter om framskridandet avseende projekt Kilen 7.

Styrelsen beslöt

**att notera informationen till protokollet**



**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-09-17

St § 73

Dnr 2018.18

**Rapport projekt Mölleskog**

VD rapporter om framskridandet avseende projekt Mölleskog.

Styrelsen beslöt

**att notera informationen till protokollet**

**Kvistvägen Hallabro (rivning och nybyggnation)**

Diskussion fördes kring rivning och nybyggnation på Kvistvägen i Hallabro.

På Kvistvägen finns idag tolv lägenheter. Tio av dem är sedan länge avställda på grund av allt för stora renoveringsbehov. En lägenhet av de två som återstår är av hyresgästen uppsagd och återstående hyresgäst kommer erbjudas ersättningslägenhet. Samtal förs om detta med hyresgästen.

Renovering av befintliga byggnader och lägenheter är av kostnadsskäl helt uteslutet. Rivningsbehovet finns oaktat av nyproduktion.

Bolaget har möjlighet att utnyttja del av optionen som finns upphandlad i Mölleskogsprojektet för uppförande av en ny byggnad om fem lägenheter och med det ansöka om rivnings- och bygglov.

I samband med nyproduktion av bostäder aktualiseras ofta frågan om nedskrivningar. En nedskrivning kan behöva göras om utgifterna för byggnad och mark överstiger det bedömda marknadsvärdet för fastigheten. Huruvida en nedskrivning är nödvändig måste prövas i varje enskilt fall, med hänsyn till den lokala marknaden och de lokala förutsättningarna i övrigt.

Ekonomiska förutsättningar går i genom för byggnation i Hallabro och de övriga mindre orterna som omfattas av ägardirektivet om 40 nya lägenheter. Med beaktande av ägardirektivet om avkastning, 5-9 % (Hallabro 8 %), produktionskostnader och bedömda hyresintäkter uppstår stora nedskrivningsbehov som belastar bolagets ekonomi. Investeringen är således inte heller affärsmässig.

Styrelsen beslöt

**att** ansöka om rivningslov för befintliga byggnader på Kvistvägen samt

**att** ansöka om bygglov för nyproduktion av en byggnad om fem lägenheter. Innan byggprojektet påbörjas skall det för kommunfullmäktige redovisas vilka nedskrivningsbehov som eventuellt föreligger. VD och ordförande ges i uppdrag att till Kommunfullmäktige med skrivelse redogöra för ärendet

**Allmännyttans digitaliseringsinitiativ**

Sveriges allmännytta förklarar digitaliseringsinitiativet så här:

*"Vi i allmännyttan behöver bestämma oss för om vi vill låta utvecklingen styra oss eller om vi ska ta en aktiv roll och utforma villkoren. Just nu sker spännande utveckling av smarta hem, uppkopplade hus, kundtjänstrobotar, vårdtjänster i hemmet. Vi föreslår därför ett treårigt initiativ som ska accelerera digitaliseringen i allmännyttan.*

*Målet är att allmännyttan och de bolag som deltar ska vara ledande inom digitalisering i fastighetsbranschen och ha gjort vinster inom flera områden inom tre år:*

- *att fastAPI ska, i den mån det är relevant, vara integrerat i alla deltagande bolag och ska ha kopplat ihop en mängd nya tjänster och lösningar, från både etablerade och nya aktörer*
- *att flera gemensamt utvecklade och/eller upphandlade tjänster/applikationer gynnar bolagen både ekonomiskt och organisatoriskt*
- *att deltagande bolag har börjat använda nya affärsmodeller*
- *att deltagande bolag ska upplevas attraktiva arbetsgivare bland medarbetare i andra branscher*
- *att deltagande bolag ska ha en beslutad strategi och plan för hur bolaget ska möta digitaliseringens utmaningar*

*Syftet är att bygga upp kompetens för att medlemsbolagen ska bli starkare aktörer, driva utvecklingen i strategiskt viktiga frågor samt stödja digitalisering i medlemsbolagen."*

Styrelsen beslöt

**att** Ronnebyhus ska delta i allmännyttans digitaliseringsinitiativ.

**AB RONNEBYHUS**  
Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
2019-09-17

St § 76

Dnr 2019.17

**Övrigt**

Styrelsemötet som är inplanerat den 4 december ändras till den 11 december.