

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2018-01-24

**Plats och tid**

AB Ronnebyhus kontor, Gångbrogatan 3 Ronneby 24 januari kl. 13:30

**Beslutande**

Johan Sandberg, ordförande  
Mats Paulsson, 1:e v ordf  
Ronny Pettersson, 2:e v ordf  
Charlotte Karlberg, ledamot  
Thomas Svensson, ledamot  
Anders Bromée, ledamot § 2-12  
Nicolas Westrup, ledamot  
Tomas Lundh, ledamot

**Övriga deltagare**

Peter Persson, VD  
Gun-Marie Offesson, Ekonomichef  
Kristian Olsér, Fastighetschef  
Agneta Askblom, arbetstagarrepresentant

**Utses att justera** Charlotte Karlberg**Justeringens plats/tid****Sekreterare:** Marie Carlsson**Paragrafer:** 1-12**Ordförande:** Johan Sandberg**Justerande:** Charlotte Karlberg

---

**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**

2018-01-24

St § 1

**Val av justerare**

Att justera dagens protokoll utsågs Charlotte Karlberg.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2018-01-24

St § 2

**Föregående mötesprotokoll**

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2017-12-06 föredrogs på sammanträdet

Styrelsen beslöt

**att** lägga styrelseprotokollet till handlingarna.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 3

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2018-01-24

Dnr 2018.7

**Arbetsordning för AB Ronnebyhus styrelse 2018**

Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagen, kommunallagen, bolagsordningen och utfärdade ägardirektiv, se bilaga.

Styrelsen beslöt

**att** fastställa arbetsordningen för styrelsen avseende 2018.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2018-01-24

St § 4

Dnr 2018.8

**VD-instruktion 2018**

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen i skriftliga instruktioner redovisa arbetsfördelningen mellan styrelse och VD.

Behovet av en eventuell förändring och uppdatering av nuvarande VD-instruktion diskuterades på sammanträdet. VD-instruktion, se bilaga.

Styrelsen beslöt

**att** fastställa VD-instruktionen för 2018.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2018-01-24

St § 5

Dnr 2018.3

### **Finansiell rapport**

Entropis finansiella rapport per den 2018-01-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att** lägga den finansiella rapporten till protokollet.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2018-01-24

St § 6

Dnr 2018.9

**Preliminärt resultat 2017**

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

Styrelsen beslöt

**att** notera redovisningen till protokollet.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 7

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2018-01-24

Dnr 2017.43

### **Budget 2018**

Hysesförhandlingen med Hyresgästföreningen Småland/Blekinge är klara. Förslag till budget presenterades på sammanträdet, se bilaga.

Styrelsen beslöt

**att** fastställa föreslagen budget för 2018 som den är beräknad innan en eventuell fastighetsförsäljning.



**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 8

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2018-01-24

Dnr 2018.10

### **Investeringsbudget 2018**

Förslag på investeringsbudget för 2018 har tagits fram, se bilaga.

Styrelsen beslöt

**att** fastställa föreslagen investeringsbudget för 2018.

**Förslag till översiktsplan *Ronneby 2035*, utställning**

Ronneby kommun har upprättat ett förslag till ny översiktsplan. Syftet med planen är att beskriva hur mark- och vattenområden ska användas, bevaras och utvecklas i kommunen. Översiktsplanen innehåller information om framtida utvecklings- och utbyggnadsområden. Även kommunens ambitioner för en hållbar samhällsutveckling beskrivs.

Samråd genomfördes under våren 2017. Ronnebyhus yttrade sig vid detta tillfälle. Efter samrådet har planförslaget reviderats till en slutlig version som nu ställs ut.

Ronnebyhus konstaterar att samrådsredogörelsens kommentarer samt genomförda revideringar sedan samrådsskedet inte föranleder några synpunkter på utställningshandlingen.

Styrelsen beslöt

**att** Ronnebyhus inte har några synpunkter på det utställda förslaget till översiktsplan *Ronneby 2035*.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 10

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2018-01-24

Dnr 2016.42

**Rapport avyttring**

Tidplan gällande fastighetsförsäljningen presenterades på sammanträdet. Extra bolagsstämma ska hållas och tidigaste tillträdesdag blir under maj månad 2018.

Styrelsen beslöt

**att** lägga rapporten till protokollet.

**AB RONNEBYHUS**

Styrelsen

St § 11

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

2018-01-24

Dnr 2015.28

**Rapport Kv. Kilen**


Preliminär tidplan presenterades på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

**att** lägga rapporten till protokollet.

**Rapport uthyrningsläget**

Vakanta lägenheter 2018-01-01

 RONNEBYHUS	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	2		2	2%
Rydenskan	24					0				0%
Karlstorp, Bålebro	133					0				0%
Espedalen	388					0				0%
Älgbacken	170					0	1			0%
Hjorthöjden	435	2				2	3	1	5	1%
Ronneby centrum	300	1				1			1	0%
<b>Summa Ronneby</b>	<b>1535</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>6</b>		<b>9</b>	<b>1%</b>
<b>Kallinge</b>										
Kallinge centrum	167					0	2		2	1%
Fruktgårdarna	172					0			0	0%
Lindvägen	204					0			0	0%
<b>Summa Kallinge</b>	<b>543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>		<b>2</b>	<b>0%</b>
Bräkne-Hoby	126					0			0	0%
Backaryd	25					0				0%
Hallabro	26					0	5		5	19%
Johannishus	26	1	1			2	1	1	3	12%
Listerby	10					0				0%
Eringsboda	24		1			1			1	4%
<b>Totalt</b>	<b>2315</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>14</b>		<b>20</b>	<b>0,9%</b>

Styrelsen beslöt

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





# RONNEBYHUS

Budget 2018	Prognos		Budget 2017	Före försäljning		Efter försäljning			
	2017			Budget helår	Budget helår				
<i>Helårsbudget om vi inte säljer</i>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	2018	tkr	kr/m <sup>2</sup>	2018	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Hysesintäkter bostäder	139 803		139 576	141 673	948		105 371	973	
Blockhyresavtal bostäder	17 618		17 412	17 998	1 505		16 980	1 419	
Hysesintäkter lokaler	20 564		5 002	5 033	885		3 429	603	
Hysesintäkter bilplatser, garage	3 300		3 343	3 400	19		2 502	18	
Hysesintäkter lokaler index	0		16 025	15 900			14 296		
<b>Summa intäkter brutto</b>	<b>181 285</b>	<b>994</b>	<b>181 358</b>	<b>184 004</b>	<b>1 011</b>		<b>142 578</b>	<b>1 042</b>	
Outhyrt	-3 000	-16	-4 200	-3 250	-18		-2 511	-18	
abatter	-3 100	-17	-3 100	-2 850	-16		-1 289	-9	
Nettoomsättning/hyror	175 185	960	174 058	177 904	978		138 778	1 014	
Övriga intäkter	1 726	9	500	500	3		500	4	
<b>Summa totala intäkter</b>	<b>176 911</b>	<b>970</b>	<b>174 558</b>	<b>178 404</b>	<b>981</b>		<b>139 278</b>	<b>1 018</b>	
<b>Fastighetskostnader</b>									
Fastighetsskötsel inkl personal	-17 730	-97	-17 730	-18 810	-103		-15 693	-115	
Reparationer inkl personal	-10 900	-60	-11 280	-11 253	-62		-9 881	-72	
Taxebundna kostnader	-16 600	-91	-16 400	-16 700	-92		-12 380	-90	
<i>Fastighetsel</i>	-5 150	-28 231	-5 150	-5 450	-29 955		-4 147	-30 312	
<i>Sopor</i>	-3 600	-19 735	-3 600	-3 600	-19 787		-2 700	-19 735	
<i>Vatten</i>	-7 850	-43 032	-7 650	-7 650	-42 046		-5 533	-40 443	
Uppvärmning	-20 100	-110	-20 500	-20 933	-115		-15 812	-116	
<i>Uppvärmningsel</i>			-810	-735	-4		-735	-5	
<i>Olja</i>			-100	-177	-1		-177	-1	
<i>Fjärrvärme</i>			-19 590	-20 021	-110		-14 900	-109	
Administration inkl personal	-16 800	-92	-17 070	-17 150	-94		-15 783	-115	
Marknadsföring	-1 150	-6	-1 150	-900	-5		-677	-5	
Risikkostnader	-1 880	-10	-1 880	-2 898	-16		-2 509	-18	
Övriga driftskostnader	-2 800	-15	-2 800	-2 715	-15		-2 398	-18	
Planerat underhåll inkl personal	-30 700	-168	-31 000	-33 300	-183		-25 114	-184	
Fastighetsskatt	-2 900	-16	-2 900	-2 900	-16		-2 100	-15	
Avskrivningar	-32 460	-178	-32 290	-33 000	-181		-24 300	-178	
Nedskrivning	0	0	0	0	0		0	0	
<b>S:a Fastighets.kostn.</b>	<b>-154 020</b>	<b>-844</b>	<b>-155 000</b>	<b>-160 559</b>	<b>-882</b>		<b>-126 647</b>	<b>-926</b>	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>22 891</b>	<b>125</b>	<b>19 558</b>	<b>17 845</b>	<b>98</b>		<b>12 631</b>	<b>92</b>	
Finansiella intäkter	20	0	0	0	0		0	0	
Finansiella kostnader inkl. borger	-18 900	-104	-19 300	-17 420	-96		-16 475	-120	
<b>Resultat efter fin. kostnac</b>	<b>4 011</b>	<b>22</b>	<b>258</b>	<b>425</b>	<b>2</b>		<b>-3 844</b>	<b>-28</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>4 011</b>	<b>22</b>	<b>258</b>	<b>425</b>	<b>2</b>		<b>-3 844</b>	<b>-28</b>	



# RONNEBYHUS

Blad I

## Investeringsbudget 2018 Tkr

Beskrivning	Adress	Kategori	Underhåll	Utkast	
				Investering 2018	Rby kommun
Ombyggnad Ålycke				35 000	35 000
Kök Backen				3 000	3 000
Trygghetsboende Kallinge				3 600	3 600
<b>Pågående från 2017</b>			-	<b>41 600</b>	<b>41 600</b>
<b>Påbörjas 2018</b>					
Balkongfronter etapp 1	Fruktgårdarna	Bygg		800	
Badrumsrenovering 54 st	Lindblomsvägen 3	Bygg		7 500	
Tak åtgärdas	Lindblomsvägen 90-95	Bygg		1 050	
Solceller, trygghetsboende	Lindblomsv 1 E	Energi		200	
Nya bostäder	Kilen	Ny/imb		4 300	
Förnyelse av komponenter				10 000	
			-	<b>23 850</b>	-
<b>Totalt</b>			-	<b>65 450</b>	<b>41 600</b>



# Arbetsordning för AB Ronnebyhus styrelse 2018

Antagen av styrelsen den 24 januari 2018 § 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 om möjligt, beslut fattas om resultat- och investeringsbudget för nästkommande år. Om detta inte är möjligt skall beslut fattas på nästkommande års första styrelsesammanträde.

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 styrelseledamöter. Protokollet skall undertecknas av deltagande styrelseledamöter. Förutsättning för per capsulam beslut är att deltagande styrelseledamöter 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 iaktta 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.

# AB Ronnebyhus

## VD-instruktion 2018

Antagen av styrelsen den 24 januari 2018 § 4

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltning. Den verkställande direktören skall sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. VD svarar för rekrytering och anställning av personal inom ramen för av styrelsen antagen organisation och budget.

Styrelsen för AB Ronnebyhus meddelar med denna instruktion riktlinjer och anvisningar för verkställande direktören för utövande av den löpande förvaltningen samt VD-uppgifter för styrelsearbetet i övrigt.

Styrelsen fastställer för varje år en budget för bolaget. Inom denna har VD beslutanderätt om annat inte framgår nedan.

VD svarar för anbudsöppning tillsammans med någon av fastighetschef, ekonomichef eller boservicechef.

VD och ekonomichef, att två i förening, för företagets räkning i enlighet med gällande finanspolicy omsätta lån, dvs. låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning.

VD och ekonomichef, att två i förening, för företagets räkning nyupplåna, dvs. öka företagets skulder med belopp i enlighet med beslutande investeringar i enlighet med gällande finanspolicy.

Nedan anges de ärenden som VD skall underställa styrelsen för beslut:

- Omdisponering för investeringar överstigande 15 prisbasbelopp inom antagen budget.
- Beslut om avtal vars varaktighet sträcker sig längre än tre år eller om värdet av avtalet omfattar mer än tio prisbasbelopp som inte ryms inom av styrelsen fastlagd budget.
- Beslut om köp och försäljning av fast egendom.
- Beslut om bildande, förvärv eller avyttrande av dotterbolag och förvärv eller avyttrande av aktier eller andelar i andra företag.
- Beslut om att förvalta bolagets likvida medel eller skulder på annat sätt än i enlighet med de principer som fastställts i ägardirektiven och finanspolicy.
- Beslut om väsentliga ändringar i bolagets försäkringsskydd.
- Beslut om ingående och uppsägning av för bolagets verksamhet ovanliga avtal.
- Beslut i andra frågor som kan antas ha väsentliga ekonomisk eller annan betydelse för bolagets verksamhet.

Forts

Beslut som tagits av VD när styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet skall rapporteras till styrelsen vid närmast följande sammanträde. Detsamma gäller för rapporteringsskyldigheten enligt ovan.

### **Deltagande i styrelsens arbete**

Det åligger VD att inför styrelsesammanträden sammanställa relevant informations- och beslutsunderlag, lämna förslag till föredragningslista till ordförande samt ombesörja att sammanträdesprotokoll delges ledamöterna.

VD, eller i enskilt ärende annan person som fått delegation av VD, skall vara föredragande vid sammanträden och därvid lämna motiverade förslag till beslut.

Det åligger VD att förse ledamöter med den information som behövs för fullgörande av styrelsens ansvar att följa bolagets ställning, likviditet och utveckling. Därutöver skall VD fullgöra den rapporteringsskyldighet avseende bolagets ekonomiska förhållanden som följer av instruktionen avseende ekonomisk rapportering.