

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-03-01

Plats och tid

Digitalt möte via Zoom

Beslutande

Lena Mahrle, ordf.

Magnus Gustafsson, 1:e v ordf.

Ronny Pettersson, 2:e v ordf

Patrick Jacobsen, ledamot

Ann-Charlotte Johansson, ledamot

Charlotte Karlberg, ledamot

Kenth Zickbauer, ledamot

Göran Ohlsson, ledamot

Benny Athle, ledamot

Carina Aulin, ledamot

Nicolas Westrup, ledamot

Anders Oddsheden, ledamot

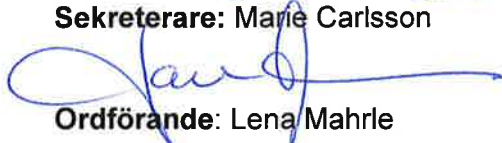

Övriga deltagare

Peter Persson, VD

Ida Karlsson, Fastighetschef

Caroline Jönsson, Ekonomichef

Marie Carlsson, Sekreterare

Utses att justera Ann-Charlotte Johansson**Justeringens plats/tid****Sekreterare:** Marie Carlsson**Paragrafer:** 13-26**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
2021-03-01

St § 13

Val av justerare

att justera dagens protokoll utsågs Ann-Charlotte Johansson



AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-03-01

St § 14

Dnr 2021.5

Föregående mötesprotokoll

Protokollsbeslutet från styrelsens sammanträde den 2021-01-18 föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga styrelsebeslutet till handlingarna



AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-03-01

St § 15

Dnr 2021.8

Finansiell rapport

Entropis finansiella rapport per den 2021-02-10 är utsänd och föredrogs på sammanträdet.

Styrelsen beslöt

att lägga den finansiella rapporten till protokollet



AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-03-01

St § 16

Dnr 2021.9

Bokslut 2020

Resultat för årsredovisningen för 2020 har upprättats och omfattar förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter och har skickats till Ernst & Young och är godkänd. Presentation hölls på sammanträdet.

Presentation gavs också av årsredovisningen för Ronnebyhus Holding AB.

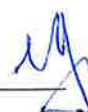
Styrelsen beslöt

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

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

att till bolagsstämman med hänvisning till ägardirektiv föreslå att utdelning sker till Ronneby kommun med sju hundra tusen kronor samt

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



AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-03-01

St § 17

Dnr 2020.18

Internkontrollplan 2020

Genomgång av intern kontrollplan 2020.

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga redovisad intern kontrollplan 2020 till protokollet



Hjortsberga 4:41, Ålycke i Johannishus omförhandling hyror

Vård- och omsorgsförvaltningen har 2020-08-11 inkommit med uppsägning av hyreskontrakt för omförhandling gällande Hjortsberga 4:41, Ålycke i Johannishus. Befintligt hyresavtal löper ut 2021-06-30.

Uppsägningen avser omförhandling av befintliga ytor med vissa förändringar. Nuvarande hyreskontrakt är i sin helhet tecknat med Vård- och Omsorgsnämnden. Lokalytor på fastigheten som disponeras av Utbildningsnämnden kostnads regleras mellan de kommunala verksamheterna. Avsikten är bl.a. att dela upp hyreskontrakten så att respektive kommunala verksamhet har sitt eget hyreskontrakt samt att Vård- och Omsorgsnämnden vill lämna vissa lokal- och bostadsytor.

Vård- och Omsorgsnämnden vill att nytt kontrakt skrivs med en löptid på 3 år och därefter med förlängning 1 år i taget, 2021-07-01 – 2024-06-30.

Det föreligger också en förfrågan från Socialnämnden om att förhyra avd. Hjalmar och nyttja denna avdelning som särskilt boende. Löptid på detta hyreskontrakt följer Vård- och Omsorgsnämndens hyreskontrakt.

För Utbildningsnämnden upprättas också enskilt hyreskontrakt för förskoleverksamheten med samma löptid som ovan.

AB Ronnebyhus har kommunicerat med Räddningstjänsten om vilka åtgärder som ur brandskyddssynpunkt skall åtgärdas. Både inom befintliga ytor som Vård- och Omsorgsnämnden fortsatt skall förhyra men också för de ytor som Socialnämnden är intresserade av.

Investeringarna är medräknade i förslaget till nya hyror med avskrivningstid på 3 år. Samma tidsperiod som hyreskontrakten löper.

Utgångspunkten för prissättningen är de ekonomiska mål för AB Ronnebyhus som föreligger genom kommunfullmäktiges ägardirektiv. Nedan kursivt och inom citattecken ägardirektivet såsom det är formulerat.

"Bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska långsiktigt eftersträva en soliditet som uppgår till lägst 15 %.

Avkastningskravet ska ta hänsyn till den aktuella marknadssituationen lokalt, beståndets belägenhet, ålder och underhållsstatus liksom den risk man är beredd att ta.

Avkastningen förväntas långsiktigt uppnå en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande 5 %.

Avkastning på totalt kapital definieras som: Rörelseresultat + finansiella intäkter dividerat med värdet av balansomslutningen.

Det är summan av hela bolagets verksamhet som ska motsvara avkastningen. Bolaget kan ha differentierade avkastningsnivåer inom dess olika verksamhetsområden"

VD föredrog förslag för nya hyreskontrakt för de tre kommunala verksamheterna.

Styrelsen beslöt

att hyresgästen skall stå för 100 % av investeringskostnaderna

att på investeringarna använda kalkylränta om 6 % och en avskrivningstid på 3 år

att använda direktavkastningskrav om 8 %

att delegera till VD och Ordförande, att två i förening för bolagets räkning, teckna nya hyresavtal med respektive kommunal verksamhet

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-03-01

St § 19

Dnr 2019.48

Dataskyddsbud

2020 beslöt styrelsen att utse Anders Karlsson som dataskyddsbud för perioden 9 oktober fram till och med 1 februari 2021. Eftersom Mathias Kågell, ordinarie dataskyddsbud avslutar sin tjänst i Ronneby kommun föreslås att Anders Karlsson fortsätter att inneha rollen.

Styrelsen beslöt

att utse Anders Karlsson, kommunarkivarie som dataskyddsbud



AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-03-01

St § 20

Dnr 2021.2

Rapport avseende granskning av bolagsstyrelsernas hantering av aktiebolagslagen och kommunallagen. Till bolagsstyrelserna för kännedom

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna har Ernst & Young granskat bolagens följsamhet till Aktiebolagslagen och Kommunallagen.

Av granskningsrapporten framgår att bolagen ibland anser vissa ägardirektiv beslutade av kommunfullmäktige svåra att förverkliga då detta, enligt bolagen, kan innebära att bolagens affärsmässighet äventyras.


Bedömningen från de förtroendevalda revisorer är, utöver det som framgår i rapporten, att om beredningen av bolagsärenden t.ex. ägardirektiven följer kommunallagens regler för hur ärenden ska beredas (KI 4 kap 27-28§§) d.v.s. att även bolagsstyrelserna alltid ges tillfälle att yttra sig innan fullmäktige avgör ett ärende så kan eventuella konflikter mellan olika uppfattningar klaras ut innan beslut fattas.

VD informerade om rapporten

Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet

Rapport uthyrningsläget
Vakanta lägenheter 2021-02-01

 RONNEBYHUS	Ant lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa	Totalt avställda	Avställda med kontrakt	Totalt	Proc
Ronneby										
Peder Holmsgatan	85						37		37	44%
Karlstorp, Bålebro	133						1		1	1%
Espedalen	386						3		3	1%
Hjorthöjden	232		2			2	8		10	4%
Ronneby centrum	300						5	1	5	2%
Summa Ronneby	1136		2			2	54		56	5%
Kallinge										
Kallinge centrum	85									
Fruktgårdarna	101						2		2	2%
Lindvägen	126						4		4	3%
Summa Kallinge	312						6		6	2%
Ytterområden										
Bräkne-Hoby	133		2			2	2	1	4	3%
Backaryd	23						1		1	4%
Hallabro	26						12		12	46%
Johannishus	26						5		5	19%
Listerby	10						5		5	50%
Eringsboda	24						4		4	17%
Summa Ytteromr.	242		2			2	29		31	13%
Totalt	1690		4			4	89		93	5,5%

Styrelsen beslöt

att med godkännande lägga rapporten till protokollet

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-03-01

St § 22

Dnr 2019.18

Rapport projekt Kilen

VD rapporterar om framskridandet avseende projekt Kilen. Allt löper på enligt tid- och betalningsplan.

Intresset av lägenheterna är stort och visningslägenheten har visats för intressenter ett par veckor nu och inom kort kommer de första kontrakten att skrivas. En vidare uppföljning av hela Kv. Kilenprojektet avses genomföras under strategidagarna i maj.

Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS
Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2021-03-01

St § 23

Dnr 2020.31

Rapport projekt 40-lgh ägardirektivet

VD rapporterade om statusen angående ägardirektivet. Inget beslut i kommunfullmäktige ännu (på grund av teknikbekymmer flyttades kommunfullmäktiges sammanträde 25/2 till vecka 9). Kommunstyrelsens arbetsutskott och kommunstyrelsen har "noterat informationen till protokollet" vilket också ligger som beslutsförslag till kommunfullmäktige. Bolagsstyrelsen uppmärksammas på att liggande beslutsförslag inte svarar på den fråga som ställts i bolagets skrivelse.

Styrelsen beslöt
att notera informationen till protokollet



Projekt Kvistvägen i Hallabro

2020-02-25 § 27

VD rapporterar om framskridandet avseende projektet Kvistvägen i Hallabro. Rivningsansökan är inlämnad och är komplett 2019-11-20. Miljö- och byggnadsnämnden har kommunicerat förslag till avslag för rivning av den byggnad som ligger inom detaljplanelagt område. De båda andra byggnaderna som ligger utan för detaljplanelagt område föreslås kunna beviljas rivningslov.

Ronnebyhus har bett om förlängd svarstid. Förlängd svarstid har delgetts. Ronnebyhus skall besvara kommunicerat förslag till beslut senast 13/3 2020.

10 mars. Ronnebyhus yttrar sig i ärendet.

23 mars. Miljö- och byggnadsnämnden har beslutat att avslå rivningsansökan för rivning av den byggnad som ligger inom detaljplanelagt område. De båda andra byggnaderna som ligger utanför detaljplanelagt område har beviljats rivningslov.

Ronnebyhus har till Länsstyrelsen överklagat beslutet avseende del av beslutet som rör byggnaden inom detaljplanelagt område. Nytt yttrande är inlämnad till Länsstyrelsen den 13 maj.

1 juni 2020. Länsstyrelsen bifaller vår överklagan och upphäver det överklagade beslutet. Länsstyrelsen beviljar rivningslov i enlighet med ansökan.

Länsstyrelsens beslut har vunnit laga kraft.

2020-12-03. För närvarande behandlar Miljö- och byggnadsnämnden Ronnebyhus ansökan om startbesked för aktuell rivning.

2020-12-08 VD presenterade investeringskalkyl med prognos för uppförande av 5 stycken lägenheter.

2021-01-18 VD informerade om framskridandet

2021-03-01 VD informerade om framskridandet. Ansökan om startbesked handläggs av miljö- och byggnadsnämnden. Rivningsplan med kompletterande undersökningar genomförs.

Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-03-01

St § 25

Dnr 2020.14

Projekt Peder Holmsgatan Ronneby

2020-02-25 § 28

VD rapporterar om framskridandet avseende projektet Peder Holmsgatan i Ronneby.

2020-08-19 § 199. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om planbesked.

2020-09-15 AB Ronnebyhus styrelsemöte. VD informerar om Miljö- och byggnadsnämndens beslut och presenterar en rad alternativa förslag för fortsatt hanteringen av fastigheterna.

Ansökan om rivningslov är inlämnad och besked om att ansökan är komplett har erhållits.

Extern sakkunnig byggnadsantikvarie med antikvarisk certifiering för kontroll av kulturvärden avseende byggnadsverk har anlitats. Utlåtande förväntas i närtid.

Handläggning pågår vid Miljö- och byggnadsnämnden.

2020-12-08 VD rapporterade om framskridandet och den antikvariska utredningen i projektet. VD har haft visning på plats för ordföranden i Miljö- och byggnadsnämnden.

2021-01-18 VD informerade om framskridandet. Miljö- och byggnadsnämnden har återremitterat ärendet till handläggaren. VD har haft visning på plats för handläggaren.

2021-03-01 VD informerade om framskridandet. Miljö- och byggnadsnämnden har beviljat rivningslov. Avvaktar nu att beslutet vinner lagakraft.

Styrelsen beslöt

att notera informationen till protokollet

AB RONNEBYHUS

Styrelsen

St § 26

Övrigt

VD löneförhandling

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-03-01

Dnr 2021.12

Justeras



Utdragsbestyrkande

