

Plats och tid Mönsterås Bostäder

2016-05-30, kl. 13,30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Waileth Elmersson (WE)
Björn Nilsson (BN)
Tommy Englund (TE)
Fredrik Lindqvist (FL)
Anders Johansson (AJ)
Gerd Johansson (GJ), tjänstgörande ersättare

Suppleanter

Övriga deltagande

Armin Avdic, VD (AA)
Stefan Svensson (SS)

.....

Utses att justera: Björn Nilsson

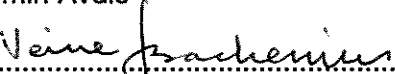
Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2016-06-08 kl 09.30.

*Underskrifter
Sekreterare*


.....

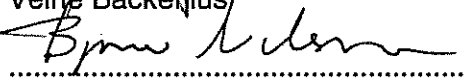
Armin Avdic

Ordförande


.....

Veine Backenius

Justerande


.....

Björn Nilsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 31

§ 33

Genomgång av föregående protokoll (2016-04-18)

Inga återstående ärenden att behandla.

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

VB BN

Sammanträdesprotokoll

Sidan 32

§ 34

Outhyrda lägenheter.

AA redovisade statistik över antalet lediga lägenheter per 30 april 2016.

Sammanträdesprotokoll

§ 35

Flyttningsenkäten

AA informerade om flyttningsenkäten.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 34

§ 36

Ekonomiska rapporter

AA informerade om månadsrapporten för april månad 2016, som visar på ett resultat om 2,9 Mkr före bokslutsdispositioner och skatt. Den budgeterade vakansen på bostäder är 1,07 % och vakansen för april ligger på 0,7 %. Helårsprognosen visar på ett positivt resultat före bokslutsdispositioner och skatt om 3,9 Mkr.

VD informerar

AA informerade styrelsen om följande händelser och aktiviteter:

- En omsättning av ett befintligt lån på 40 Mkr har genomförts. Kommuninvest offererade den lägsta räntan, STIBOR 3 månader med en marginal på 52 punkter och en kapitalbindningstid på 1 år.
- Avtal med Entropi gällande upplåningsstödet är uppsagt och företaget har lämnat in en ny offert till Mönsterås Bostäder där priset reducerats kraftigt jämfört med tidigare kostnad för tjänsten. Mönsterås Bostäder har även fått offerter från två andra aktörer och styrelsens bedömning är att slutlig ställning gällande fortsatt användning av upplåningsstödet bör fattas av VD:n.
- För att minska bostadsbristen och stimulera till ett ökat bostadsbyggande införs ett nytt statsbidrag till kommunerna, s.k. Byggbonus. För att kunna ansöka om byggbonusen måste kommunen uppfylla vissa formella krav såsom att riktlinjer för bostadsförsörjningen är antagna och att översiktsplanen har antagits eller reviderats. Kommunledningen är informerad om det nya stödet.
- Fortfarande har inte något nytt hänt kring ett förmodat investeringsstöd till nybyggnation. Överläggningarna mellan regeringen och allianspartierna pågår och ett beslut i ämnet förväntas inom kort.
- Upprustningen av Kv. Brinken är genomfört och kostnaderna har rymts inom de budgeterade medlen.
- Mönsterås Bostäder äger idag 7 tomter inom hamnområdet vars bokförda värden uppgår till ca 500 tkr. Idag finns det ett par intressenter som är villiga att köpa tomterna vilket styrelsen ställer sig positiv till. Diskussionen kring en eventuell försäljning av dessa fortsätter framöver.
- Den 21 juni anordnas en workshop om "Giffritt Mönsterås". Workshopen är en del i remissarbetet för kommunens förslag till kemikalieplan och vänder sig till kommunens alla förvaltningar och bolag. Sista anmälningdag är den 10 juni där varje styrelseledamot gör en egen anmälan.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 35

- Kommunens lekplatsprogram har skickats ut till kommunens förvaltningar och bolag för synpunkter. Lekplatsprogrammet har varit föremål för diskussion inom företaget där inga större synpunkter framkommit. Lekplatsprogrammet upplevs som bra vilket meddelats till ansvariga personer inom kommunen. I övrigt har Mönsterås Bostäder egen budget för lekplatser som är avsedd för sedvanligt underhåll.
- Årets personaldag ägde rum den 25 maj, eftermiddagstid på Vällö. Temat för dagen var företagets affärs- och marknadsplan som presenterades och diskuterades gruppvis. Efter arbetstidens slut ägnades kvällen åt diverse gruppaktiviteter och en gemensam middag.
- Under två halvdagar, 19-20 maj, anordnade SABO en VD-träff i Västervik, region Sydöstra. Träffen behandlade frågor kring landets ekonomi, integration av nyanlända samt nybyggnation. Dag två handlade om värdföretaget, Västerviks Bostads AB och deras s.k. Västerviksmodell. Träffen avslutades med en visning av företagets bostadsområde Midgård.
- Ett informationsmöte med hyresgäster som ska flytta in i hus 1 på Parkgatan (Gladan) kommer att äga rum den 31 maj 2016 kl. 16:30. Mötet kommer att handla om diverse praktiska frågor förknippade med nyinflyttningen.
- Mönsterås Bostäder och hyresgästföreningen har träffat ett ramavtal gällande boendeinflytande frågor. Liknande ramavtal har Hyresgästföreningen träffat med andra bostadsbolag inom Kalmar län.
- Företagets riktlinjer vid olyckor och bränder har reviderats samt diskuterats med företagets personal.
- Företagets semesterlista har gått igenom och godkänts. Vikarier är tillsatta likaså en arbetsledare till kommunens feriearbetare. I år tar företaget emot tre grupper à fyra personer i tre veckor. Försök med att ta emot en s.k. SFI-praktikant kommer att återupptas efter semestrarna. Detta kommer att ske i nära samarbete med kommunens flyktingsamordnare.
- Löneöversyn 2016 är avklarad och löneökningarna ligger i linje med företagets budget samt ligger i linje med de gällande avtalen för respektive fackförbund.
- Arbete och träffarna kring årets "Boskola" pågår. Aktiviteterna sker i samarbete med hyresgästföreningen och kommunen. Liknande aktiviteter kommer att anordnas även i framtiden.
- Den 17 maj träffade VB, TE och AA kommunledningen där bostadsfrågor kopplade till både nyanlända, asylsökande och övriga kommunens invånare diskuterades. För företagets del handlade diskussionen om planer att bygga nya bostäder i hamnområdet, Ålem samt övriga delar av kommunen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 36

- Stamrenoveringar har hittills genomförts i enlighet med av styrelsen beslutad arbetsplan. Med anledning av att bygget av nya bostäder kommer att ta stora ekonomiska och även personella resurser i anspråk, föreligger det behov av att ta ställning till omfattningen av fortsatta stamrenoveringar. Beslut om detta fattas på nästa styrelsemöte.
- Kundundersökning 2016 påbörjas v 21 och avslutas med en analys och presentation v 27-28. Vid förra kundenkäten fick företaget ett högt betyg från hyresgästerna, nämligen 4,09 på en femgradig skala.
- AA har haft samtal med kommunens tjänstemän gällande Solhemsprojektet och bygget av förskola, korttidsboende och äldreboende. Inledningsvis är kommunen intresserad av att veta företagets syn på parkerings- och fastighetsfrågan i samband med nybygget. Diskussionerna kring ovannämnda frågor fortsätter framöver.

§ 37**Diskussionsärenden;**Nybyggnation - Hamnen

AA och SS presenterade de fyra olika förslagen som arkitekten tagit fram inför dagens styrelsemöte. För- och nackdelar med respektive förslag diskuterades likaså kostnadsbilden och nedskrivningsbehovet som fortfarande upplevs som väldigt höga. Som alternativ till inkomna förslag presenterades även konceptet Kombohus Flex, framtaget av SABO. Kombohus Flex är en funktionsentreprenad med Kombohus Bas som underlag. Det handlar om en standardiserad upphandling med ett väldefinierat anbudsförfarande. De preliminära kalkylerna visar på att SABO:s koncept är ca 15-20% billigare än de olika förslagen som hittills framtagits. AA och SS fick i uppdrag att arbeta vidare med Kombohus Flex-konceptet och presentera en situationskarta med fyra tvåvåningshus och 32 lägenheter på nästa styrelsemöte.

§ 38

Beslutsärenden

Köp och överenskommelse om fastighetsreglering, Gladan 6 och Mönsterås 4:1

AA presenterade det inkomna förslaget från Mönsterås kommun gällande köp och överenskommelse om fastighetsreglering, Gladan 6 och Mönsterås 4:1.

Styrelsen beslutar

att godkänna köp och överenskommelse om fastighetsreglering gällande Gladan 6 och Mönsterås 4:1.

Budgetförändringar 2016

AA föreslog att inga förändringar görs i den totala budgeten utan att endast omfördelningar på kontonivå utförs.

Styrelsen beslutar

att inga förändringar görs i den totala budgeten men att omfördelningar på kontonivå genomförs.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 39

§ 39

Övriga frågor

Inga övriga frågor och mötet avslutades.

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

VB BN

Sammanträdesprotokoll

Sidan 40

§ 40

Nästa styrelsemöte.

Nästa styrelsemöte 2016-06-20, kl. 9:00.

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

VB BN