

Sammanträdesprotokoll

Sidan 94

Plats och tid Mönsterås Bostäder AB, Mönsterås
Storgatan 38
2017-10-30, kl. 13:30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Fredrik Lindquist (FL)
Tommy Englund (TE)
Håkan Spärlin (HS)
Gerd Johansson (GJ), tjänstgörande ersättare
Carina Holmberg-Olofsson (CH), tjänstgörande ersättare
.....

Övriga deltagande
Armin Avdic, VD (AA)
Peter Karlsson (PK)
.....

Utses att justera: Fredrik Lindquist

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2017-11-03, 08:00.

*Underskrifter
Sekreterare*

Peter Karlsson

Ordförande

Veine Backenius

Justerande

Fredrik Lindquist

Sammanträdesprotokoll

Sidan 95

§ 84

Genomgång av föregående protokoll (2017-09-25).

Styrelsen gick igenom föregående protokoll och det fanns inga återstående ärenden att behandla.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 96

§ 85

Lediga lägenheter

AA redovisade statistik över antalet lediga lägenheter per 1 oktober 2017 samt redovisade en prognos över antalet lediga lägenheter per 1 november, 1 december 2017 och 1 januari 2018.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 97

§ 86

Flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för perioden januari – oktober 2017.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 98

§ 87

Informationsärenden

A. Ekonomiska rapporter

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för november 2017 är 0,4 % och en årsprognos på 0,6 % jämfört med budgeterad vakans på 1,1 %.

PK informerade om månadsrapporten för september månad 2017. Hyresintäkterna har gått 889 tkr bättre än budget. Driftskostnaderna är lite baktung beroende framför allt på avräkningar av taxebundna kostnader. Månadsresultatet pekar mot att årsprognosen som presenterades vid förra styrelsemötet, med ett resultat på 2 mkr, kommer att hålla.

Den 30 september uppgår den genomsnittliga räntan till 2,12 % och räntebindningstiden uppgår till 3,13 år. Företagets totala upplåning uppgår till 335,1 mkr varav 31 % löper med rörlig ränta. Räntebindning för resterande volym regleras genom swapkontrakt. I oktober har en låneomsättning på 130 mkr genomförts. I samband med låneomsättningen gjordes en nyupplåning på 15 mkr för att täcka finansieringen av Hamnprojektet. Nyupplåningen ligger inom tidigare beslutad låneram för året.

PK informerade att hyresförhandlingen är klar vilket innebär att hyresintäkterna är kända och det underlättar pågående budgetarbete. Budget presenteras vid nästa styrelsemöte.

B. SABO-statistik 2016

PK redovisade SABO-statistik för 2016, en jämförelse mellan kommunala bostadsbolag i Kalmar län.

C. Tändstickan 8

AA informerade styrelsen om det pågående projektet. Tidsplanerna hålls och byggnationen fortlöper enligt plan. Hitintills är 24 av 32 kontrakt tecknade och inflyttning sker i februari och mars 2018. Marknadsföringen har intensifierats med annonsering på aftonbladet.se och reklamfilm på TV4. Den yttre miljön är nu högprioriterad och det förs diskussioner med en lokal kostnär om den konstnärliga utsmyckningen. Visning av fastigheterna planeras till nästa styrelsemöte.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 99

D. Hyressättning och hyresförhandling 2018

AA informerade från förhandlingar med hyresgästföreningen om 2018 års hyror. En överenskommelse träffades om en hyreshöjning på 0,50 %, samma ökning som 2017. Fritidsmedel och Boinflytandemedel höjs med 0,50 % till 103,5 tkr resp. 105,3 tkr.

AA redogjorde för hyressättningsystemet och dess uppbyggnad och vilka faktorer som påverkar hur hyran sätts i olika lägenheter och bostadsområden.

E. Synpunkter på förslag till Mönsterås kommuns renhållningsordning

AA informerade om ny renhållningsordning för Mönsterås kommun och presenterade förslag på remissvar från bolaget. Styrelsen var enig kring formuleringen och godkände skrivelsen.

F. Regionala träffar för ordförande och vice ordförande 2017 - information

VB och TE informerade från SABO:s regionala träffar för ordförande och vice ordförande.

G. VD informerar

AA informerade styrelsen om följande händelser:

- Under v 43 har företaget haft skolbesök från Parkskolan. Elever från åk 9 informerades om olika yrkesgrupper och vad man arbetar med på företaget. Detta som en förberedelse för eleverna att välja inriktning till gymnasiet.
- Nästa år kommer det ske en renovering av Centrumhuset i Blomstermåla. Förberedelsearbetet har påbörjats och hyreshöjningen är färdigförhandlad.
- En konferens, Bostäder för alla, hölls på biblioteket den 17 oktober och var mycket uppskattad.
- Medarbetarsamtal pågår med personalen. Det är ett personligt uppföljningsmöte, en halvårsavstämning, för att stämma av hur verksamheten går.
- Företaget bjuder in till Julbord den 1 december i Blomstermåla Folkets hus. Det är 21 anställda och 5 från styrelsen som har anmält sig.
- Servicechefen ser över behovet av fastighetsskötartjänster när Tändstickan 8 införlivas i verksamheten. Det kommer att bli en mindre organisationsförändring i fastighetsskötargruppen och även ett behov att köpa externa tjänster.
- Sälj- och marknadschef Helena Hertzman har sagt upp sig och kommer att sluta hos oss någon gång kring årsskiftet. Arbetet med nyrekrytering har påbörjats.
- Vi har fått ett nytt leveransavtal för elkraft med EON och ett fastpris t.o.m. 2020.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 100

§ 88

Intern kontroll 2017

AA presenterade slutrapport av internkontrollplan 2017. Fyra granskningsområden var utvalda: rutiner för tankning av fordon, hantering av huvudnycklar, inköp och beställning för projekt samt betalning från företagets bankkonto. Efter redovisning av genomförda kontroller beslutade styrelsen enligt förslag:

att årets kontrollpunkter ska finnas med i internkontrollplanen 2018

att servicechefen ges i uppdrag att ta fram skriftliga riktlinjer avseende tankning av fordon

att sälj- och marknadschefen ges i uppdrag att ta fram en ny policy för nyckelhanteringen

att VD:n ges i uppdrag att uppdatera företagets upphandlingspolicy med tillhörande riktlinjer samt uppförandekod.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 101

§ 89

Byggnation i Ålem

Styrelsen beslutade

att uppdra till VD:n att utreda möjligheten och olika alternativ för byggnation i Ålem.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 102

§ 90

Nästa styrelsemöte: 2017-11-27