

Sammanträdesprotokoll

Sidan 103

- Plats och tid* Mönsterås Bostäder AB, Mönsterås
Storgatan 38
2017-11-27, kl. 13:30
- Beslutande* Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Fredrik Lindquist (FL)
Tommy Englund (TE)
Håkan Spärlin (HS)
Wailleth Elmersson (WE)
Elias Foghagen (EF), tjänstgörande ersättare
.....
- Övriga deltagande*
Armin Avdic, VD (AA)
Peter Karlsson (PK)
Christer Carlsson (CC), suppleant
.....
- Utses att justera:* Tommy Englund
- Justeringens plats och tid* Storgatan 38, 2017-12-04, 16:00.
- Underskrifter Sekreterare*
- Peter Karlsson
- Ordförande*
- Veine Backenius
- Justerande*
- Tommy Englund

Sammanträdesprotokoll

Sidan 104

§ 91

Genomgång av föregående protokoll (2017-10-30).

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

Sammanträdesprotokoll

Sidan 105

§ 92

Lediga lägenheter

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

Sammanträdesprotokoll

Sidan 106

§ 93

Flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för perioden januari – november 2017.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 107

§ 94

Informationsärenden

A. Ekonomiska rapporter

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för december 2017 är 0,6 % och en årsprognos på 0,5 % jämfört med budgeterad vakans på 1,1 %.

PK informerade om månadsrapporten för oktober månad 2017. Intäkterna följer prognosen vi upprättade i samband med tertialrapporten medan övrig verksamhet är baktung och det ligger en hel del kostnader i drift och underhåll som belastar de två sista månaderna. 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 31 oktober uppgår den genomsnittliga räntan till 1,94 % och räntebindningstiden uppgår till 2,97 år. Under oktober genomfördes en låneomsättning på 130 mkr och en nyupplåning på 15 mkr. Företagets totala upplåning uppgår därmed till 350 100 tkr varav 34% löper med rörlig ränta. Räntebindning för resterande volym regleras genom swapkontrakt. Nyupplåningen ligger inom tidigare beslutad låneram för året.

PK informerade om IT-säkerheten på företaget. Företaget kontrollerar vem som ska få access och åtkomst till nätverk samt till styr- och reglerutrustning. Detta sker genom vpn-anslutning med en säker Cisco-lösning. När det gäller den externa delen av vår hemsida så läggs den över till en s.k. "https://"-server. För funktioner som "mina sidor", tvättstugebokning mm, på vår interna webb-server, har vi lagt på nya SSL-certifikat till våra nätverk utifrån.

B. Upphandlingspolicy, riktlinjer för upphandling, uppförandekod m.m.

AA informerade om upphandlingspolicy, riktlinjer samt uppförandekod. Uppförandekoden kan ses som ett paraply för övriga policys och riktlinjer vid upphandling. Styrelsen tar beslut vid nästkommande styrelsemöte.

C. Tändstickan 8

AA informerade styrelsen om det pågående projektet. Tidsplanerna hålls och byggnationen fortlöper enligt plan. Hitintills är 22 av 32 kontrakt tecknade och inflyttning sker i februari och mars 2018 och marknadsföringen har intensifierats. Den yttre miljön är nu högprioriterad och asfaltering kommer ske så fort som de inglasade balkongerna är färdigmonterade. Visning av fastigheterna planeras till nästa styrelsemöte.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 108

D. VD informerar

AA informerade styrelsen om följande händelser:

- Ett yttrande har avgetts till kommunen för ett tidsbegränsat bygglov för Ringblomman 1. Företaget har inga invändningar till förslaget men synpunkter på parkeringsfrågan.
- När Tändstickan 8 är färdigställd ökar behovet av fastighetsskötsel vilket innebär att en viss omorganisation behöver genomföras. Befintlig personalstyrka räcker inte till för att täcka upp utökningen så fastighetsskötsel av Torget kommer att upphandlas. MBL-förhandlingar har genomförts med Fastighets Region Syd.
- Arbetet med nyrekrytering av ersättare till företagets sälj- och marknadschef pågår. Det kommer att anställas en kommunikatör istället för en chef på sälj- och marknadsavdelningen vilket innebär att en viss omorganisation kommer att ske på kontoret där ekonomi och sälj och marknad slås samman under en chef.
- Medarbetarsamtal har genomförts med alla anställda på företaget.
- Företaget deltog i en Husförsäljarträff som var arrangerad den 15 november på biblioteket med representanter från Fastighetsbyrån, Häradssparbanken m.fl.
- AA informerade från VD-träff den 8 - 9 november som hölls i Västervik.
- Inför ombyggnationen av Centrumhuset i Blomstermåla hölls en träff med hyresgästerna den 6 november.
- AA redogjorde för en lösning av nyproduktion i Ålem. Ett alternativ för byggnation i Ålem är det arbete som pågår inom SABO, att ta fram ett ramavtal för par- eller radhus i en eller tvåvåningsutförande. AA har varit i kontakt med SABO och fått information att förfrågningsunderlaget går ut i januari 2018 med anbudsinlämning i mars 2018. Ramavtal för avrop blir klar till sommaren 2018. Eventuellt beslut att ge VD i uppdrag att göra avrop skjuts därför upp på ett halvår.
- En försäkringsupphandling för 2018 har genomförts. Försäkringen blir dyrare p.g.a. en brand och stiger från 502 tkr till 610 tkr. Försäkringsmäklaren har informerat och redogjord för innehållet i försäkringen med företaget.
- Studiebesök för att se de nya lägenheterna i hamnen blir vid nästa styrelsemöte 2017-12-20 kl 12:45 med samling i hamnen.
- För de anställda som i sina tjänster är utsatta för smittorisk för TBE och Hepatit B bekostar företaget vaccination.
- Nu pågår arbete med olika riktlinjer och policys som bl.a. Brandskyddspolicy och som kommer att presenteras i styrelsemöten på det nya året.
- På fredag den 1 december kl 18:30 är det julbord i Blomstermåla Folkets Hus.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 109

§ 95

Drift- och investeringsbudget 2018

PK presenterade förslag till drift- och investeringsbudget 2018. Driftbudgeten bygger på en prognos för 2017 samt förutsättningar och antaganden om intäkts- och kostnadsförändringar för 2018. Budgeterad vinst för 2018 uppgår till 2 713 000 kr

Investeringsbehov 2018 uppgår till 25 455 tkr varav 23 800 tkr avser byggnader och 1 655 tkr avser inventarier.

Styrelsen beslutar

att 2018 års driftbudget med en vinst på 2 713 000 kr fastställs

att 2018 års investeringsbudget om 25 455 000 kr fastställs

Sammanträdesprotokoll

Sidan 110

§ 96

Investeringsram och kommunal borgen 2018

PK redovisade investeringsram, lånebehov och kommunal borgen. Lånestocken vid årets början uppgår till 350 100 tkr. Investeringsbudgeten uppgår till 25 455 tkr och självfinansieras med 16 993 tkr vilket innebär ett behov av nyupplåning med 8 500 tkr. Lånestocken vid årets slut uppgår därmed till 358 600 tkr. Det finns ett beslut om kommunal borgen (Kf § 2017:2) om en total låneram på 359 800 tkr.

Styrelsen beslutar

att 2018 års låneram om 359 800 000 kr fastställs

att uppdra till VD Armin Avdic eller ekonomichef Peter Karlsson, att fr.o.m. 2018-01-01 och t.o.m. 2018-12-31 för företagets räkning:

- Nyupplåna, dvs öka företagets skulder under nämnda period med, totalt 8 500 000 kr
- Amortera, dvs minska företagets skulder under nämnda period, med totalt 0 kr
- Omsätta lån, dvs låna upp belopp motsvarande på de lån som förfaller till betalning under nämnda period.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 111

§ 97

Bemyndigande att underteckna handlingar rörande bank- och plusgirokonton

AA redogjorde för behov att utse personer som ska ha rätt att underteckna handlingar rörande företagets bank- och plusgirokonton.

Styrelsen beslutar

att Peter Karlsson och Maria Halkjaer bemyndigas att underteckna handlingar rörande bank- och plusgirokonton.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 112

§ 98

Riktlinjer för uppvaktning och minnesgåvor

AA redogjorde för revidering av regler och riktlinjer för uppvaktning och minnesgåvor samt nya beloppsgränser.

Styrelsen beslutar

att reviderade riktlinjer för uppvaktning och minnesgåvor antas.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 113

§ 99

Nästa styrelsemöte 2017-12-20