

Sammanträdesprotokoll

Sidan 45

<i>Plats och tid</i>	Mönsterås Bostäder AB, Mönsterås Storgatan 38 2018-05-28, kl. 13:30
<i>Beslutande</i>	Veine Backenius ordf. (VB) Björn Nilsson (BN) Tommy Englund (TE) Håkan Spärlin (HS) Wailleth Elmersson (WE) Emil Jörgensen (EJ), tjänstgörande ersättare
<i>Övriga deltagande</i>	Armin Avdic, VD (AA) Peter Karlsson (PK)
<i>Utses att justera:</i>	Wailleth Elmersson
<i>Justeringens plats och tid</i>	Storgatan 38, 2018-06-05, 08:00
<i>Underskrifter Sekreterare</i> Peter Karlsson
<i>Ordförande</i> Veine Backenius
<i>Justerande</i> Wailleth Elmersson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 46

§ 45

Genomgång av föregående protokoll (2018-04-23).

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

Sammanträdesprotokoll

Sidan 47

§ 46

Lediga lägenheter

AA redovisade statistik över antalet lediga lägenheter per 1 maj 2018 samt redovisade en prognos över antalet lediga lägenheter per 1 juni, 1 juli och 1 augusti 2018.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 48

§ 47

Flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för maj 2018.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 49

§ 48

Informationsärenden

A. Ekonomiska rapporter

PK informerade från vakansrapporten. Den prognostiserade vakansen 2018 är på 0,5 % och för juni är vakansen 0,6 %.

PK informerade från tertialrapporten per sista april 2018 som visar ett prognostiserat resultat på 7.138 tkr före bokslutsdispositioner och skatt. Det prognostiserade resultatet är 287 tkr bättre än budgeterat. Resultat efter bokslutsdispositioner, nedskrivningar och skatt beräknas däremot till 2.903 tkr. Resultatet efter skatt per 2018-04-30 uppgår till 7.089 tkr.

Intäkter: Hyresintäkterna är 191 tkr lägre än budget för perioden men på helår prognostiserar vi att hålla budgeten. Den budgeterade vakansen på bostäder är 0,5% medan den genomsnittliga vakansgraden under perioden januari-april 2018 uppgick till 0,6%. Övriga intäkter uppvisar en positiv avvikelse mot budget med 87 tkr. **Kostnader:** Rörelsens kostnader är per sista april 2 280 tkr lägre än budgeterat och för helåret prognostiseras en positiv budgetavvikelse om 359 tkr. **Underhåll:** Prognosen på det planerade underhållet är lägre än budget, mest beroende på det uteblivna jobbet på Centrumhuset i Blomstermåla. Efterfrågan på entreprenörer är hög och underhållet kan bli lägre om vi inte får tag på entreprenörer att utföra det planerade underhållet. **Drift:** Vid beräkning av fjärrvärme och köpt energi så har vi utgått från ett s.k. normalår. Februari och mars har varit betydligt kallare än ett normalår medan januari och april har varit varmare. Snöröjning har kostat betydligt mer än det budget då årets nederbörd med snö har varit mycket mer omfattande än de senaste åren. Den goda uthyrningen och fler personer per lägenhet har medfört en ökad vattenförbrukning. **Räntekostnader:** Som en effekt av det fortsatt låga ränteläget så håller de prognostiserade räntekostnaderna. Snitträntan uppgår för närvarande till 2,03% och räntebindningstiden är 3,01 år. Företagets totala upplåning uppgår för närvarande till 351 000 tkr varav 25% löper med rörlig ränta. Räntebindningen för resterande volym regleras genom swapkontrakt.

B. SABO:s Personalrapport 2017

AA redovisade SABO:s Personalrapport för 2017. Företaget är inte överdimensionerat i jämförelse med riket. Åldersstrukturen kommer att förändras och det kommer att ske en förnyring. Under 2019 går två personer i pension, en reparatör och en fastighetsskötare. Inom en 5-årsperiod kommer ytterligare 3 personer, alla ur ledningsgruppen, gå i pension.

C. Remissvar – Detaljplan för kv Gullkragen, Rørsoppen 6 och 7 m.fl.; Detaljplan för Århult 3:102, 3:100 m.fl.

AA presenterade remissvar och att Mönsterås Bostäder AB har fortfarande inga större invändningar och synpunkter på förslagets innehåll.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 50

D. VD informerar

AA informerade styrelsen om följande händelser:

- Hyreshusbrand i Nybro. AA informerade om branden i Nybro och hur förberedd Mönsterås Bostäder är vid en kris. En krisövning ska hållas vecka 35, krisplanen ska gås igenom på personaldagen den 1 juni och krisplanen ska uppdateras med bl.a. uppsamlingsplatser. AA har varit i kontakt med kommundirektören om en gemensam större övning.
- Skadegörelse, inbrott och djurplågeri.
 - Senaste tiden har det inte skett så mycket skadegörelse och inbrott. Ett möte med polisen hölls den 25 maj för att fånga upp vilka områden och vad som pågår i samhället. Nytt möte blir till hösten.
 - Information om djurplågeri har delats ut till hyresgäster i Mölstadsområdet och skall även bifogas vid nästa hyresavisering. Brevet skrevs i samarbete med socialförvaltningen och skolan. Texten var på svenska och arabiska och detta gav spridning på de sociala medierna.
- Möte på Torshaga om framtida byggnation i Ålem. AA träffade de äldre i Ålem och berättade om den planerade nyproduktion. Informationen mottogs positivt och flera har redan satt upp sig på en intresselista. Nytt informationsmöte till hösten.
- Det är avloppsproblem på Tändstickan 11 med sättningar i marken i hamnen. Detta har påverkat avloppet och gett avloppsstopp. Arbete pågår att lösa problemet.
- Det har varit en trivselkväll på Bryggerigatan 5 i samarbete med Hyresgästföreningen. Det var trevligt och positivt men det var framför allt äldre samt nyanlända och deras barn som kom. Unga och medelålders lyste med sin frånvaro.
- Sophantering, möten och förberedelser tillsammans med Mönsterås kommun. Arbetet att förbereda inför kommunens nya sophanteringsplan pågår. Företagets målsättning är att gräva ner det mesta av sophanteringen och återkommer med vilka kostnader detta kommer medföra.
- Två praktikanter med introduktionsersättning kommer tas emot på företaget.
- Frukostmöte – Arbetsförmedlingen och arbetsmarknadsenheten på Mönsterås kommun. Man flaggade för nyanlända och praktikplats
- Möte med Kommuninvest hölls på kommunen. Kommuninvest informerade om sin verksamhet och att från den 28 maj kommer räntan att sänkas då återbäringen till ägaren sänks till fördel för räntesättningen på lånen.
- Fastighets – Förhandling gällande elektronisk körjournal. Företaget har haft elektronisk körjournal ett antal år men uppdatering av programvara och support har inte fungerat. MBL-förhandlingar har hållits med Fastighetsanställdas förbund och ett nytt system är inhandlat.
- Personaldag – halvdag den 1 juni skall hållas med inriktning på hantering av felanmälan och servicenivå till hyresgäster samt bemanningen i sommar.
- Det har varit ett störningsärende inne i en lägenhet på Jacobs gränd 16 då en hyresgäst skadade både fönster och element.

Sammanträdesprotokoll

Sid 51

§ 49

Nybyggnation i Ålem

AA informerade att SABO:s upphandling av Kombohus Småhus som är klar och kommer att offentliggöras på SABO:s fastighetsdagar i Skövde den 30-31 maj. Ritningar mm kommer att presenteras vid nästa styrelsemöte och beslut ska fattas senast i augusti.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 52

§ 50

Jämställdhetspolicy, jämställdhets- och handlingsplan 2018

AA presenterade vid förra styrelsemötet jämställdhetspolicy, jämställdhets- och handlingsplan 2018 för beslut vid detta styrelsemöte.

Styrelsen beslutar

att anta jämställdhetspolicy, jämställdhets- och handlingsplan 2018.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 53

§ 51

Policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling och trakasserier

AA presenterade vid förra styrelsemötet Policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling och trakasserier för beslut vid detta styrelsemöte.

Styrelsen beslutar

att anta Policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling och trakasserier.

Sammanträdesprotokoll

Sid 54

§ 52

Övriga frågor

Sociala medier

TE ställde frågan om företagets hantering av sociala medier och spridning av information. AA informerade att företaget ska aktivt börja arbeta med sociala medier. Anställda är informerade att man inte företräder företaget genom sina privata konton på olika sociala medier och att man ska vara varsam med information som kan kopplas till företaget.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 55

§ 53

Nästa styrelsemöte 2018-06-18, kl 09:00