

**Sammanträdesprotokoll**

Sid 70

- Plats och tid* Mönsterås Bostäder AB, Mönsterås  
Storgatan 38  
2018-09-25, kl. 13:30
- Beslutande* Veine Backenius ordf. (VB)  
Björn Nilsson (BN)  
Håkan Spärlin (HS)  
Tommy Englund (TE)  
Wai leth Elmersson (WE)  
Fredrik Lindquist (FL)  
Emil Jörgensen (EJ), tjänstgörande ersättare  
.....
- Övriga deltagande* Armin Avdic, VD (AA)  
Peter Karlsson (PK)  
Stefan Svensson (SS), §72C  
Marie Ljung (ML), §70 – 72A  
.....
- Utses att justera:* Fredrik Lindquist
- Justeringens plats och tid* Storgatan 38, 2018-09-30, 08:00
- Underskrifter Sekreterare* .....
- Peter Karlsson
- Ordförande* .....
- Veine Backenius
- Justerande* .....
- Fredrik Lindquist

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 71

### § 69

#### Genomgång av föregående protokoll (2018-08-27).

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

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 72

### § 70

#### Lediga lägenheter

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

ML informerade från uthyrningen, hur efterfrågan på lägenheter ser ut och vilka trender som kan skönjas.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 73

### § 71

#### Flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för perioden januari – september 2018.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 74

### § 72

#### Informationsärenden

##### A. Rapport marknadsaktiviteter

ML informerade om arbetet med olika marknadsaktiviteter. Med det goda uthyrningsläget har inga satsningar gjorts på annonsering förutom för seniorlägenheter. Relationsmarknadsföringen är viktig och satsningen på trivselkvällar ute i olika områden har varit mycket lyckad. Hemsidan fungerar bra och företaget är synliggjort på sociala medier.

##### B. Ekonomiska rapporter

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för september 2018 är 0,5 % och årsprognosen är på 0,6 % jämfört med budgeterad vakans på 0,5 %.

PK informerade om tertialrapporten för augusti månad 2018. Tertialrapporten visar på ett resultat efter skatt till 8.520 tkr. Det prognostiserade resultatet för 2018, före bokslutsdispositioner och skatt, uppgår till 9.967 tkr vilket är 3.116 tkr bättre än budgeterat. Resultat efter bokslutsdispositioner, nedskrivningar och skatt beräknas däremot till 5.892 tkr

**Intäkter:** Hyresintäkterna är 239 tkr bättre än budget för perioden. Den budgeterade vakansen på bostäder är 0,5% och den genomsnittliga vakansgraden under perioden januari - augusti 2018 uppgick till 0,6%. Lokalhyresintäkter har ökat tack vare lokaluthyrning har gått bra. Övriga intäkter uppvisar en positiv avvikelse mot budget med 231 tkr

**Kostnader:** Rörelsens kostnader är per sista augusti 747 tkr lägre än budgeterat och för helåret prognostiseras en positiv budgetavvikelse om 1.604 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 blir lägre då 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 kommer de prognostiserade räntekostnaderna bli 958 tkr lägre än budget. Snitträntan uppgår för närvarande till 2,02% och räntebindningstiden är 2,65 år. Företagets totala upplåning uppgår för närvarande till 351 000 tkr och räntebindningen regleras genom swapkontrakt.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 75

### C. Rapport bygg- och underhållsprojekt

SS redovisade arbetsplan och rapporterade om pågående och avslutade bygg- och underhållsprojekt 2018.

### D. Kundenkät 2018

AA informerade om kundenkäten 2018. Resultatet för företaget ser bra ut och utvecklingen har gått åt rätt håll inom de flesta områden förutom för skötsel. Företaget arbetar vidare på förbättringar och valt ut fyra prioriterade områden att fördjupa sig i.

### E. Hyressättning och hyresförhandling 2019, tidplan

AA informerade om kommande hyresförhandling 2019. Arbetet börjar med ett hyressättningsmöte den 10 oktober för genomgång och justering av hyressättning av lägenheter.

SABO och Fastighetsägarföreningen har gått ut med gemensamma riktlinjer inför hyresförhandlingarna 2019. Styrelsen diskuterade kommande hyresförhandling och gav i uppdrag till VD och beredningsgruppen att genomföra hyresförhandlingen.

### F. Nybyggnation Ålem

AA informerade att en inledande avropsförfrågan har lämnats till Götenehus och företaget har erhållit ett positivt svar. SABO har inbjudit till en träff på Götenehus för genomgång inför avtalsskrivning, genomgång av kalkyler samt studiebesök på fabriken. Armin Avdic, Carl-Magnus Engström och Stefan Svensson åker till Götenehus den 15-16 oktober.

### G. VD informerar

AA informerade styrelsen om följande händelser:

- Hyresnämnden har begärt in ett yttrande beträffande en hyresgästs klagomål på radiomottagning i lägenhet. AA har lämnat in ett yttrande med beskrivning av alla åtgärder som vidtagits.
- Personalenkät 2018 kommer att distribueras till personalen inom de närmaste dagarna.
- En personalkonferens kommer att hållas 14-15 november på en kryssning till Åland. Kund- och personalenkäten kommer att gås igenom och arbetas med.
- I år blir det inget gemensamt julbord med personal och styrelse då personalen kommer att åka personalkonferens. I stället kommer trogna hyresgäster som bott hos oss i 50 år eller mer att premieras med en "Jullunch med Guldklubben" och styrelsen är inbjuden att delta i evenemanget.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 76

- Rekrytering av en reparatör med VVS-inriktning pågår. Intervjuer sker fortlöpande.
- Företaget har haft en krisövning med räddningstjänsten. Det var en realistisk, lyckad och lärorik övning. Erfarenhet från övningen, tillsammans med information från branden som Nybro Bostads AB drabbades av i maj, finns ett underlag hur vi kan arbeta vidare med krishantering.
- Arbetet med den nya sophantering pågår. En inventering är gjord och förberedelsearbetet fortskrider i samarbete med kommunen.
- Nytt avtal med Häradssparbanken är tecknat för banklokalen i Fliseryd. Det blir ett tills vidare avtal med tre månaders uppsägning.
- SABO-konferens för förtroendevalda hålls den 5-6 december. Veine Backenius och Tommy Englund kommer att delta.
- Det sker en försäljning av hyresfastighet på Torget 44 och 46 samt Storgatan 36. Fastigheten ligger mellan två av företagets fastigheter. AA informerade att det ska ske en visning av fastigheten och ett förslag kommer att presenteras för styrelsen.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 77

### § 73

#### Dataskyddsombud för Mönsterås Bostäder AB

PK informerade om delegationsordning och dataskyddsombud enligt dataskyddsförordningen som trädde ikraft den 25 maj i år.

Dataskyddsombudet ska kontrollera att personuppgifter behandlas på ett korrekt och lagligt sätt hos Mönsterås Bostäder AB och informera och ge råd om dataskyddsförordningen och angränsande regler. Dataskyddsombudet ska fungera som en kontaktpunkt för tillsynsmyndigheten och för registrerade personer. Mönsterås kommun med de kommunala bolagen samverkar tillsammans med Nybro, Torsås och Emmaboda gällande dataskyddsombud.

Styrelsen beslutar att

- Delegera rätten att besluta om utlämnande av registerutdrag, begäran om rättande, raderande eller blockerande av personuppgifter till VD med rätt till vidaredelegering.
- Delegera ansvaret för registerförteckningen och tecknandet av personuppgiftsbiträdesavtalen till VD, med rätt att vidaredelegera ansvaret
- Utse Thina Rydell till dataskyddsombud enligt artikel 37 dataskyddsförordningen, EU 2016/679 (GDPR), för företagets personuppgiftsbehandling från och med 2018-10-16
- Avsluta 2018-09-30 Peter Tinnerts uppdrag som dataskyddsombud enligt dataskyddsförordningen.



## Sammanträdesprotokoll

### § 74

Nästa styrelsemöte 2018-10-29, kl 13:30