

**Sammanträdesprotokoll**

*Plats och tid* Mönsterås Bostäder AB, Mönsterås  
Storgatan 38  
2018-11-29, kl. 13:00

*Beslutande* Veine Backenius ordf. (VB)  
Björn Nilsson (BN)  
Wailleth Elmersson (WE)  
Göran Sjögren (GS), tjänstgörande ersättare  
Emil Jörgensen (EJ), tjänstgörande ersättare  
Carina Holmberg Olofsson (CHO), tjänstgörande ersättare  
Nils-Bertil Johansson (NBJ), tjänstgörande ersättare  
.....

*Övriga deltagande* Armin Avdic, VD (AA)  
.....

*Utses att justera:* Wailleth Elmersson

*Justeringens plats och tid* Storgatan 38, 2018-12-04, 08:00

*Underskrifter Sekreterare* .....  
Armin Avdic

*Ordförande* .....  
Veine Backenius

*Justerande* .....  
Wailleth Elmersson

## Sammanträdesprotokoll

### § 83

#### Genomgång av föregående protokoll (2018-10-29).

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

**§ 84**

Lediga lägenheter

AA informerade styrelsen om att antalet lediga lägenheter ligger i nivå med de föregående månaderna. Den låga vakansnivån är oförändrad.

## Sammanträdesprotokoll

### § 85

#### Flyttningsenkäten

AA informerade styrelsen om att flyttningsstatistiken ligger i paritet med de föregående månaderna.

**§ 86**InformationsärendenA. Ekonomiska rapporter

AA informerade från månadsrapporten för oktober månad 2018. Intäkterna t.o.m. oktober månad uppgår till 79 655 tkr mkr vilket är 659 tkr utöver budget. Verksamhetens kostnader är 2 109 tkr lägre än budget och beror i huvudsak av lägre driftskostnader i perioden. Avskrivningar och finansiella kostnader understiger budget med 352 tkr respektive 750 tkr. Resultatet per sista oktober uppgår till 13 204 tkr. Både intäkter och kostnader följer årsprognosen för 2018 som upprättades föregående månad i samband med tertialrapporten.

AA informerade styrelsen om att företagets positiva kassaflöde är oförändrat jämfört med de föregående månaderna.

B. Synpunkter på GIS-strategi för Mönsterås kommun

AA informerade styrelsen om att Mönsterås kommun tagit fram ett utkast till GIS-strategi och att företaget har möjlighet att inkomma med synpunkter på denna. Syftet med strategin är bl.a. att öka nyttjandet av GIS-tjänster i kommunen samt att klargöra ansvaret hur geografisk information ska hanteras, struktureras och lagras.

Mönsterås Bostäder ställer sig mycket positiv till utkastet och vill gärna kunna nyttja kommunens GIS-tjänster. Dessutom är bolagets önskemål att ha en representant i det tilltänkta GIS-rådet. Ovannämnda synpunkter överlämnas till kommunen som företagets yttrande.

C. Nybyggnation Ålem

AA informerade om den pågående planeringsprocessen och tidplanen kring Ålem-projektet. Geoteknisk undersökning är beställd och anbudsformulären skickas till Götenehus innan jul. Mönsterås Bostäder upphandlar markarbeten själva där en komplett markhandling kommer att tas fram innan 1 februari 2019. Företaget har haft diskussioner med Götenehus gällande uppvärmningssystemet och möjligheter att få investeringsbidrag om husen värms upp med fjärrvärme istället för luftvärmepump. Företagets beräkningar bygger nämligen på att husen ska värmas upp med luftvärmepump och den uppvärmningsformen klarar Boverkets regler kring energiförbrukningen. AA undersöker vidare om det går att använda fjärrvärme som uppvärmningssystem och ändå vara berättigad till investeringsbidrag. Avslutningsvis informerade AA styrelsen om att byggstarten är planerad till april 2019 och att inflyttningen i de nybyggda husen sker den 1 september 2019.

#### D. VD informerar

AA informerade styrelsen om följande händelser:

- Mönsterås Bostäder har tecknat ett femårigt avtal med Telia gällande öppen fiber. Enligt det nya avtalet behöver inte företaget betala något för kollektiv TV från Telia samt att Mönsterås Bostäders hyresgäster erbjuds ett kostnadsfritt kollektivt bredband upp till 1 MB (Välfärdsbredband).
- AA hade ett möte med polisen 20181109 där diverse säkerhetsfrågor diskuterades. På samma möte beslutades det att fortsatta träffar ska äga rum en gång i kvartalet.
- Årets medarbetarundersökning är klar och AA kommer att få en genomgång av rapporten via ett telefonmöte med konsulten 20181203. Av rapporten framgår att det föreligger skillnader mellan kontoret och fastighetsavdelningen gällande ledarskapet, trivseln m.m. En workshop med de två avdelningarna är planerad till v 50 alternativt v 51. Enkäten kommer att redovisas för styrelsen på nästkommande möte i december.
- Hultsfreds kommun har undersökt möjligheterna att deras bostadsbolag via en leasinglösning tar på sig producentansvaret av skattepliktig el. Intresseförfrågan har vidareförmedlats till Mönsterås Bostäder genom kommunstyrelsens ordförande i Mönsterås kommun. Leasingsuppläggets syfte är att undgå betala moms på energiskatt där vinsten, med dagens energiskatt på 33,1 öre/kwh , uppgår till 8,3 öre/kWh. AA:s bestämda uppfattning är att företaget ska avstå från det föreslagna upplägget med följande motivering:
  - Företagets årsförbrukning uppgår till 1020 MWh/år och har minskat kontinuerligt under de senaste 10 åren.
  - Nuvarande elavtal med Eon gäller tom dec 2020 där företaget betalar ett fast pris om 31,63 öre/kWh inkl. "Bra miljöval".
  - Att upphandla el är för Mönsterås Bostäder en enkel process då detta sköts av SABO och binder inte några egna resurser.
  - I sitt förhandsbesked daterat 20180629 anser Skatteverket att den ursprungliga ägaren till vindkraftverket är att betrakta som producent, dvs Skatteverket avvisar leasingupplägget.
  - De föreslagna leasing- och tjänsteavtalen är komplexa, resurskrävande samt förknippade med osäkerhet och risker. Mönsterås Bostäders arbetsinsats och risk är försvinnande liten med nuvarande upphandlingsmodell.
  - Den eventuella vinsten om 80 tkr står inte i en rimlig proportion till de riskerna som företaget utsätts för och den arbetsinsatsen som krävs i samband med leasingupplägget.
- AA informerade styrelse om det pågående projektet kring stamreoveringen i Blomstermåla. Projekteringen är i slutfasen och upphandlingsprocessen påbörjas om två veckor. En första information till de berörda hyresgästerna har skickats ut. Byggstarten är planerad till sommaren 2019 och projektet avslutas hösten 2020.
- Överlämning av den nyligen köpta fastigheten i Blomstermåla sker 20181130. Individ- och familjeomsorg har visat intresse för villan och har bitt företaget att ta fram ett förslag till hyreskontrakt.

## Sammanträdesprotokoll

- AA träffade företagets förtroendevalda revisorer och en sakkunnig revisor från PWC 20181128 där frågor rörande företagets ekonomi, uthyrning, finansiella- och marknads mål samt intern kontroll diskuterades.
- Budgivning gällande försäljning av hyresfastigheten Torget 44, Torget 46 och Storgatan 36 är i slutfasen där Mönsterås Bostäder är en av de två budgivarna. AA informerade styrelsen om det nuvarande budgivningsläget och fick i uppdrag att fortsätta med köpprocessen inom av styrelsen given kostnadsram.

**§ 87**Drift och investeringsbudget 2019

AA presenterade förslag till drift- och investeringsbudget 2019. Driftbudgeten bygger på en prognos för 2018 samt förutsättningar och antaganden om intäkts- och kostnadsförändringar för 2019. Budgeterad vinst för 2019 uppgår till 4 143 000 kr

Investeringsbehov 2019 uppgår till 27 555 tkr varav 25 980 tkr avser byggnader och 1 575 tkr avser inventarier.

Styrelsen beslutar

**att** 2019 års driftbudget med en vinst på 4 143 000 kr fastställs

**att** 2019 års investeringsbudget om 27 555 000 kr fastställs



**§ 88**Investeringsram och kommunalborgen 2019

AA redovisade investeringsram, lånebehov och kommunal borgen. Lånestocken vid årets början uppgår till 351 000 tkr. Investeringsbudgeten uppgår till 27 555 tkr och självfinansieras med 18 364 tkr vilket innebär ett behov av nyupplåning med 9 191 tkr. Lånestocken vid årets slut uppgår därmed till 360 191 tkr.

Styrelsen beslutar

**att** 2019 års låneram om 361 000 000 kr fastställs

**att** uppdra till VD Armin Avdic eller ekonomichef Peter Karlsson, att fr.o.m. 2019-01-01 och t.o.m. 2019-12-31 för företagets räkning:

- Nyupplåna, dvs öka företagets skulder under nämnda period med, totalt 10 000 000 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.

**§ 89**Deltagande i Allmännyttans Klimatinitiativ

Mönsterås Bostäder har fått inbjudan från SABO att delta i Allmännyttans Klimatinitiativ. Företagen som ansluter sig till Klimatinitiativet åtar sig att arbeta för att allmännyttan uppnår två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007)

Styrelsen beslutar

**att** Mönsterås Bostäder ansluter sig till Allmännyttans Klimatinitiativ.

**att** VD och styrelseordförande uppdras att skriva under avsiktsförklaringen.

**att** Klimatinitiativens övergripande mål om en fossilfri allmännytta senast år 2030 och 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007) arbetas in i företagets affärsplan 2019.

**§ 90**SABO:s inköpscentral för försäkringar och försäkringstjänster - Intresseanmälan

SABO Försäkringar AB kommer att ombildas till en inköpscentral för försäkringar och försäkringstjänster och Mönsterås Bostäder har fått en inbjudan om att vara medlem i den planerade inköpscentralen. Inköpscentralens medlemmar kan genom ramavtal avropa färdiga försäkringslösningar där inköpscentralen sköter all administration. Som medlem i inköpscentralen har man möjlighet men inte skyldighet att delta i samtliga upphandlingar. Inköpscentralen kommer att starta under 2019 och medlemsavgiften kommer att uppgå till 1500 kr per år.

Styrelsen beslutar

**att** Mönsterås Bostäder ställer sig positiv till bildande av inköpscentral för försäkringar och försäkringstjänster.

**att** VD får i uppdrag att lämna in en intresseanmälan.

**§ 91**

Övriga frågor

Inga övriga frågor.

## **Sammanträdesprotokoll**

### **§ 92**

Nästa styrelsemöte måndag 2018-12-17, kl. 13:30