

Sammanträdesprotokoll

Sidan 59

Plats och tid Storgatan 89, Blomstermåla
2019-09-30, kl. 13:30

Beslutande Roland Åkesson ordf. (RÅ)
Tommy Englund (TE)
Sarah Johansson (SJ)
Jimmy Persson (JP)
Mikael Karlsson (MK)
Björn Nilsson (BN), tjänstgörande ersättare
Inge Josefsson (IJ), tjänstgörande ersättare §§ 50-53
Bengt-Olof Davidsson (BOD), tjänstgörande ersättare §§ 48-49

Övriga deltagande
Armin Avdic, VD (AA)
Stefan Svensson (SS), §§ 51 -52
.....

Utses att justera: Mikael Karlsson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2019-10-04

*Underskrifter
Sekreterare*

.....
Armin Avdic

Ordförande

.....
Roland Åkesson

Justerande

.....
Mikael Karlsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 60

§ 48

Genomgång av föregående protokoll (2019-06-17).

Inga återstående ärenden att behandla.



Justerande sign

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 61

§ 49

Lediga lägenheter

AA redovisade statistik över antalet lediga lägenheter per september månad 2019.



Justerande sign



Utdragsbestyrkande

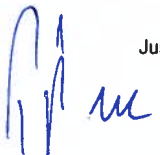
Sammanträdesprotokoll

Sidan 62

§ 50

Flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för september månad 2019.



Justerande sign

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 63

§ 51

Informationsärenden

A. Ekonomiska rapporter

AA informerade styrelsen om resultatet per sista augusti 2019. Tertiärrapporten visar ett resultat före bokslutsdispositioner på 8.696 tkr. Det prognostiserade resultatet för 2019, före bokslutsdispositioner och skatt, uppgår till 5.806 tkr vilket är 1.243 tkr bättre än budgeterat.

Periodens hyresintäkter är 407 tkr bättre än budget. Den budgeterade vakansen på bostäder är 1,3% och den genomsnittliga vakansgraden under perioden januari-augusti 2019 uppgick till 0,9%. Övriga intäkter uppvisar en positiv avvikelse mot budget med 885 tkr vilket kan framför allt härröras till vidarefakturerade specialbeställningar.

Rörelsens kostnader är per sista augusti 840 tkr högre än budgeterat. För perioden är det planerade underhållet 284 tkr högre än budget, medan årsprognosen pekar på en negativ avvikelse med 725 tkr. Kostnadsökningen härrör från de vidarefakturerade specialbeställningar med ett utfall på 700 tkr.

Som en effekt av det fortsatt låga ränteläget kommer de prognostiserade räntekostnaderna att bli 657 tkr lägre än budget. Snitträntan uppgår för närvarande till 1,94%, räntebindningstiden är 2,22 år och kapitalbindningen är 2,19 år. Företagets totala upplåning uppgår för närvarande till 351 000 tkr och räntebindningen regleras genom swapkontrakt.

Nedskrivningsbehovet för nybyggnationen i Ålem beräknas bli 1.000 tkr högre än budget.

B. Hyressättning och hyresförhandling 2019, tidplan

AA informerade styrelsen om 2019 års tidplan för hyressättning och hyresförhandling. Hyressättningsmöte äger rum den 2 oktober 2019 och det första hyresförhandlings-tillfället är planerat till den 7 november 2019.

C. Skyltprogram, Råd & riktlinjer för skyltning inom Mönsterås kommun, remisshandling

AA informerade styrelsen om det framtagna remissvaret gällande skyltprogrammet. Efter en kort diskussion beslutades det att remissvaret överlämnas till Mönsterås kommun.

D. VD informerar

AA informerade styrelsen om följande händelser:

- Parkskolans elever från årskurs 9 besöker Mönsterås Bostäder under v 43.

 Justerande sign

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sid 64

- Mönsterås Bostäders ledningsgrupp har påbörjat arbete med översyn av företagets vision och värdegrund. Arbetet fortsätter under senhösten där information till styrelsen sker under november månad 2019.
- AA har tagit fram ett utkast till företagets affärsplan 2020-2023. Med hänsyn tagen till arbetet med visionen och värdegrunden samt ägarens aviserade förändring av ägardirektiv, förskjuts antagandet av affärsplanen framåt i tiden.
- Årets kundenkät kommer att genomföras under perioden oktober-november 2019 där företaget valt att använda en annan leverantör av enkäten. Till skillnad från åren innan kommer kunderna att kunna besvara enkäten både digitalt och brevledes.
- Årets Bomässa i Mönsterås ägde rum den 31 augusti 2019. Bomässan var en välbesökt och trevlig tillställning med många olika utställare. Dock är det önskvärt att fler aktörer knutna till bygg- och fastighetsbranschen är representerade på nästa års bomässa.
- Mönsterås Bostäder kommer att delta på Bomässan i Oskarshamn den 26 oktober 2019. Särskilt fokus kommer att sättas på företagets utbud av olika former av seniorboenden.
- Företaget genomför för närvarande en upphandling av EI- och byggservice. De flesta andra upphandlingar av varor och tjänster genomförs av Allmännyttans inköpsfunktion, HBV och Västerviks inköpscentral. Där det är möjligt, görs gemensamma upphandlingar av tjänster tillsammans med Mönsterås kommun.
- Årets VD-träff i Kalmar län ägde rum i Kalmar den 24-25 september 2019. Mötet handlade om 2020 års hyresförhandling, digitalisering, inköp av varor och tjänster med mera. Värd för 2020 års träff är Mönsterås Bostäder.
- AA informerade styrelsen om personalsituationen på företaget.

E. Rapport Bygg och underhållsprojekt

SS redovisade arbetsplan och rapporterade om pågående och avslutade bygg- och underhållsprojekt 2019.

F. Nybyggnation i Ålem

SS informerade styrelsen om Ålemprojektets slutfas. Lägenheterna är klara för inflyttning där de första hyresgästerna flyttar in under den kommande veckan. Fyra av de totalt sex lägenheterna är uthyrda och bedömningen är att även de resterande två lägenheterna kommer att hyras ut. Det som återstår att slutföra är markarbeten där en försening av husleveransen medförde att vissa markarbeten fick skjutas framåt i tiden.

 Justerande sign


Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sid 65

Vid kontakt med Länsstyrelsen har det framkommit att företagets ansökan om investeringsstöd är under behandling och att beslut från Boverket kommer inom de närmaste månaderna.

G. Hemhagen Fastigheten, hyresrätter

I kontakt med tekniska kontoret har det framkommit att Hemhagen Fastigheter är intresserade att uppföra hyresrätter inom Mönsterås kommun. Hemhagen Fastigheten är särskilt intresserade av en del av fastigheten Smörblomman 1. Styrelsen gav AA i uppdrag att utreda frågan vidare.



Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sid 66

§ 52Övriga frågor**A. Mönsterås kommuns detaljplaner**

RÅ och AA informerade styrelsen om deras möte med Mönsterås kommun gällande detaljplaner framtagna under de senaste åren. RÅ och AA har framfört företagets önskemål om att framtida detaljplaner inte ska vara alltför detaljerade eftersom en hög detaljgrad kan utgöra ett hinder för ett effektivt och lönsamt byggande.

B. VD:s lönerrevision 2019

RÅ informerade styrelsen om VD:s lönenivå och VD:s löneökning 2019.

C. Visning av fastighetsbeståndet i Blomstermåla och Ålem samt visning av de nya lägenheterna i Ålem

På en rundvandring informerade SS styrelsen om fastigheterna i Blomstermåla och Ålem inklusive de 6 nybyggda lägenheterna på Skyttes gränd.



Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 67

§ 53

Nästa styrelsemöte 2019-10-28, kl 13:30

Justerande sign



Utdragsbestyrkande