

Sammanträdesprotokoll

Sidans 68

Plats och tid Storgatan 38, Mönsterås
2019-10-28, kl. 13:30

Beslutande Roland Åkesson ordf. (RÅ)
Tommy Englund (TE)
Emma Magnusson (EM)
Jimmy Persson (JP)
Mikael Karlsson (MK)
Mikael Aberman (MA)
Sarah Johansson (SJ) §§ 72-74
Bengt-Olof Davidsson (BOD), tjänstgörande ersättare §§ 68-71


Övriga deltagande

Armin Avdic, VD (AA)
Peter Karlsson (PK)
Marie Ljung (ML), §§ 71A
.....

Utses att justera: Emma Magnusson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2019-10-31


*Underskrifter
Sekreterare*


.....
Peter Karlsson

Ordförande


.....
Roland Åkesson

Justerande


.....
Emma Magnusson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 69

§ 68

Genomgång av föregående protokoll (2019-09-30).

Inga återstående ärenden att behandla.

Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

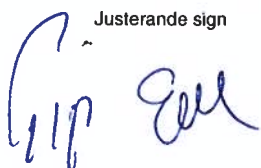
Sidan 70

§ 69

Lediga lägenheter

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

Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

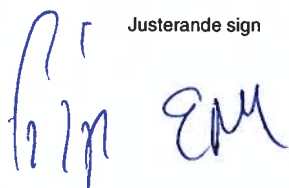
Sidan 71

§ 70

Flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för oktober månad 2019.

Justerande sign

Handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping letters.

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 72

§ 71

Informationsärenden

A. Rapport marknadsaktiviteter

ML informerade om uthyrningssituationen och pågående marknadsaktiviteter.

I Blomstermåla pågår en stamreovering och 10 lägenheter är möblerade och spärrade för stamreoveringen. Därutöver finns sex lediga lägenheter varav två seniorlägenheter som varit lediga en längre tid.

Det har under senare tid blivit svårare att hyra ut lägenheter och många sökanden är utan inkomst. Det är mindre tryck på seniorlägenheter och företaget ska informera SPF och PRO om vilka möjligheter det finns för seniorer att få lägenhet.

Det pågår ett arbete att digitalisera vissa rutiner som signering av kontrakt, sms-avisering mm. För att synliggöras kommer kontoret flyttas ut i bostadsområden vissa eftermiddagar och dessutom visa upp varumärket på olika arenor i media och bomässor.

B. Ekonomiska rapporter

PK informerade styrelsen om resultatet per sista september som uppgår till 8 938tkr.

Intäkterna tom september månad uppgår till 70 179 tkr mkr vilket är 421 tkr utöver budget. Verksamhetens kostnader är 518 tkr lägre än budget och beror i huvudsak av lägre driftskostnader i perioden. Avskrivningar och finansiella kostnader understiger budget med 750 tkr respektive 366 tkr. Både intäkter och kostnader följer årsprognosen för 2019 som upprättades föregående månad i samband med tertialrapporten.

Snitträntan uppgår för närvarande till 1,91% och räntebindingstiden är 2,65 år och kapitalbindingen är 2,37 år. Företagets totala upplåning uppgår för närvarande till 351 000 tkr och räntebindingen regleras genom swapkontrakt. Ett rörligt lån omsattes den 2 september med en bindningstid på 4,2 år och fast ränta -0,05%.

C. Nybyggnation i Ålem

AA informerade styrelsen om Ålemprojektets slutfas. Fyra av de totalt sex lägenheterna är uthyrda och hyresgästerna har flyttat in. Det som återstår att slutföra är markarbeten och asfaltering som sker under dagen. Slutbesiktning är vecka 46. En ekonomisk sammanställning kommer att presenteras för styrelsen när slutfakturorna har inkommit. Styrelsen äger frågan om nedskrivning och kommer efter samråd med revisorn att besluta om nedskrivning av fastigheten.

Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 73

D. VD informerar

AA informerade styrelsen om följande händelser:

- Parkskolans elever från årskurs 9 besökte Mönsterås Bostäder under v 43, vilket var uppskattat av eleverna.
- Mönsterås Bostäders ledningsgrupp har påbörjat arbete med översyn av företagets vision och värdegrund. Ledningsgruppen har haft två workshops och har kommit fram med en första tanke om en ny affärsidé, vision och värdeord som ska ytterligare bearbetas i en workshop den 6 november. Arbetet fortsätter och 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 pågår. Till skillnad från åren innan kommer kunderna att kunna besvara enkäten både digitalt och brevledes.
- Företaget har genomfört en upphandling av EI- och byggservice. Det finns inga överklaganden och avtalen kommer att skrivas på inom kort.
- Den 1 oktober deltog några från företaget i en kurs om grundläggande arbetsrätt. Det var ett samarrangemang mellan Mönsterås och Högsby kommun.
- Ett hyressättningsmöte har hållits med hyresgästföreningen som förberedelse inför hyresförhandlingarna i november.
- Den 16 oktober hade vi besök av vår nya revisor som presenterade sig för de kommunala bolagen. Det är Niclas Bremström och Maria Schönbeck från KPMG i Karlskrona.
- Den 17 oktober träffade företaget "Blomstermåla-gruppen" för att diskutera vilka alternativ det finns för äldre som vill sälja villan och flytta till lägenhet.
- Kommunkoncernen hade en VD-träff och diskuterade bland annat den lokala utvecklingsstrategin.
- Företaget deltog på Bomässan i Oskarshamn den 26 oktober 2019. Det var positivt att kunna presentera Mönsterås Bostäder som ett alternativ med läget mitt i regionen.
- En 2-dagars kurs om lastmaskiner och säkerhet har hållits med reparatörer och fastighetsskötare. En extern utbildare blandade både teori och praktik inför snösäsongen.

Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 74

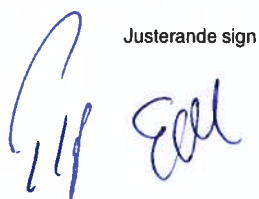
§ 72

Hyresförhandling 2019

AA informerade om förutsättningarna och underlaget för årets hyresförhandling. Målsättningen för årets förhandling diskuterades.

Styrelsen beslutar

att uppdra till VD och ordförande att inleda hyresförhandlingarna

 Justerande sign

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

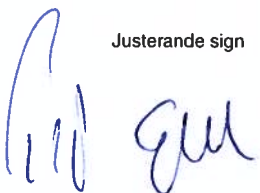
Sidan 75

§ 73

Övriga frågor

Inga övriga frågor förelåg

Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

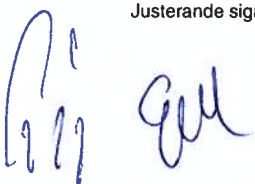
Sidan 76

§ 74

Kommande styrelsemöten:

- 2019-11-25, kl 13:30
- 2019-12-16, kl 13.30

Justerande sign



Utdragsbestyrkande