

Sammanträdesprotokoll

Sidan 1

Plats och tid Mönsterås Bostäder AB, Mönsterås
Teams-möte
2021-01-25, kl. 13:30-16:00

Beslutande Roland Åkesson ordf. (RÅ)
Tommy Englund (TE)
Emma Magnusson (EM)
Jimmy Persson (JP)
Mikael Amberman (MA)
Sarah Johansson (SJ)
Mikael Karlsson (MK)

Övriga deltagande Armin Avdic, VD (AA)
Pernilla Sampson (PS)
Marie Ljung (ML), §5
Linn Alvarström (LA), §5
Marie Jeppsson, Origo Group, § 6

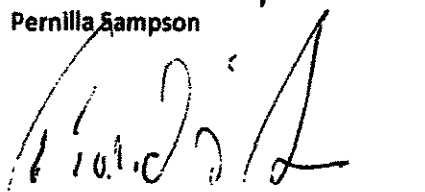
.....
Utses att justera: Jimmy Persson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2021-01-26, kl 16:00

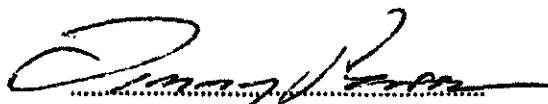
**Underskrifter
Sekreterare**


.....
Pernilla Sampson

Ordförande


.....
Roland Åkesson

Justerande


.....
Jimmy Persson

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 2

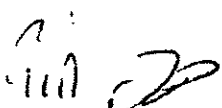
§ 1

Genomgång av föregående protokoll (2020-12-14).

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

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. J.' followed by a flourish.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 3

§ 2

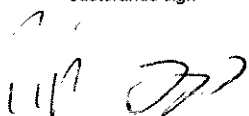
Lediga lägenheter

AA redovisade statistik över antalet lediga lägenheter per januari månad, 2021.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Justerande sign

Handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 4

§ 3

Flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för januari 2021.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 5

§ 4

Ekonomiska rapporter

PS informerade om det preliminära bokslutet för 2020 och att resultat före bokslutsdispositioner och skatt är 6 936 tkr (7 987 tkr år 2019).

Hysesintäkter är 105 tkr lägre än budget, och är främst lägre intäkter för värmedebitering till hyresgäster.

Övriga intäkter är 1 388 tkr högre än budget och förklaras av en realisationsvinst på 601 tkr vid försäljning av mark, Skänken 1–7, samt bidrag för personalkostnader 408 tkr. I samband med pandemin har statsbidrag erhållits för lokaler 51 tkr samt sjuklöneersättningar på 57 tkr.

Underhållskostnaderna är 477 tkr högre än budget, eftersom fler större lägenheter har renoverats än tidigare år, till följd av en högre omflyttning.

Driftkostnaderna är 2 399 tkr lägre än budget efter en mildare vinter, vår och höst. Fjärrvärmekostnaderna är den största posten med lägre kostnader än årets (normalårs-korrigerade) budget, och motsvarar 1 717 tkr. Även kostnader för snöskottning och saltning har varit lägre än budget under året.

Räntekostnaderna är 804 tkr lägre än årets budget eftersom snitträntan sjunkit när tidigare års ränteswappar lösts ut. I december gjordes en förtida inlösen av en ränteswap på 640 tkr.

Intäkter och kostnader för övrigt följer i stort sett budget.

Efter december månad var snitträntan 1,65 %, räntebindningstiden 2,25 år och kapitalbindningen 2,46 år. Företagets totala upplåning uppgår till 355 000 tkr och räntebindningen regleras genom en kombination av swapkontrakt samt lån med rörlig och fast ränta.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.



Sammanträdesprotokoll

Sidan 6

§ 5

Marknadsplan 2021–2023

AA, LA och MJ redovisade ett utkast till Marknadsplan 2021–2023. Pågående och kommande marknadsföringsåtgärder inom uthyrningen diskuterades samt utvecklingen av digitala verktyg såsom till exempel en mobilanpassad webbsida.

Synpunkter och förslag till kompletteringar lämnades under mötet. Ledamöter ges möjlighet till att lämna synpunkter på redovisat utkast för Marknadsplanen till VD även efter styrelsemötet inför beslut på kommande styrelsemöte.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Justera ndé sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 7

§ 6


Medarbetarenkät 2020

Marie Jeppsson, Origo Group i Göteborg, presenterade resultatet av Medarbetarenkät 2020 för styrelsen. AA informerade om planeringen för det fortsatta arbetet i bolaget med resultatet från medarbetarenkäten.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Justerande sign

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a cursive name.

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidans 8

§ 7

VD informerar

AA informerade styrelsen om

1. Hyresförhandling 2020.
 - Inget medlarbud har inkommit.
 - Ärendet ligger hos HMK (Hyresmarknadskommittén).
 - Eventuell budgetrevidering 2021 kommer att ske efter HMK:s beslut
2. Laddstrategi, laddstolpar
 - Ett samarbete har inletts tillsammans med Mönsterås kommun. Nästa möte sker den 17 februari.
 - Kartläggning av möjliga laddplatser inom fastighetsbeståndet är genomförd.
 - Kostnad för parkeringsplats, investeringskostnad och faktisk elförbrukning ska beräknas. Det blir en egen investering och extern leverantör planeras att tas in för administration av laddplatserna.
3. Möte med SOC om lokaler
 - 11 januari diskuterades lokalerna Smörblomman, Blåklockan, Kroken och Måsen.
 - 3 februari sker ett Teamsmöte tillsammans med Ljungby kommun för att se hur de har arbetat med lokalfrågor kring Trygghetsboende.
4. Löneöversyn 2020

Både F-avtalet och K-avtalet klara för Fastigo.

F-avtalet (Fastighetsskötare och reparatörer)

 - Ingen retroaktiv utbetalning före 1 november.
 - 2,90% from 1 nov 2020 och 2,31% from 1 apr 2022
 - 836 kr respektive 677 kr
Minst 418 kr respektive 338,50 kr
 - 2,90% för både organiserade och oorganiserade medlemmar
 - Individuell lönesättning

K-avtalet (Vision, Ledarna, JUSEK, Sveriges Ingenjörer, m.m.)

 - Ingen retroaktiv utbetalning före 1 november.
 - Sifferlöst avtal
 - From 1 nov 2020 och tom 31 mars 2023
 - Parterna ska särskilt beakta den längre tidsperiod som förflutit sedan revisionen dessförinnan
 - Nästa löneöversyn blir den 1 april 2022
 - Lönesamtal kommer ske under vecka 5–6

Utbetalning av de nya lönerna planeras att ske i samband med februarilönen 2021.

Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

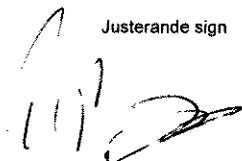
Sidan 9

5. Hissinstallation i Älgerum
 - Anbudsöppning kommer att ske den 27 januari.
 - Över 90 % av hyresgästerna har gett sitt godkännande.
6. Nybyggnation i Timmernabben
 - Granskningsmöte kommer att ske den 26 januari
 - Förfrågningsunderlaget ska vara klart den 2 februari.
 - Ansökan om bygglov och upphandling planeras till nästa vecka.
7. Arbetsplan 2021
 - Arbetet med planering och genomförande för 2021 är igång.
 - Eventuella justeringar i budget för Arbetsplan 2021 kommer att ske efter avslutad hyresförhandling
8. Kundenkät 2020
 - Presentation av Kundenkät 2020 har gjorts i ledningsgruppen.
 - Serviceindex (Ta kunden på allvar, Trygghet, rent och snyggt, Får hjälp när det behövs) är 85,5% för 2020, jämfört med branschsnitt om 81,2%
Serviceindex 2019 för bolaget var 84,5%.
 - Produktindex (lägenheten, Allmänna utrymmen, Utemiljön) är 82% för 2020, jämfört med branschsnitt om 77,3%
 - Produktindex 2019 för bolaget var 81,5%.
 - Presentation av kundenkät 2020 sker i styrelsen den 18 februari, kl 15:00
9. Arkivreglemente
 - Mönsterås kommun har anslutit sig som medlem i Sydarkivera från den 1 januari 2021. De kommunala bolagen kan också anslut sig till det avtalet.
 - PS återkommer med förslag till ett beslut för bolagets anslutning som medlem i Sydarkivera samt därefter förslag till ett nytt arkivreglemente.
10. Corona – Covid-19
 - Arbetsmiljömöten sker löpande tillsammans med företagets skyddsombud för avstämning av tillhörande handlingsplan.
 - Kontinuerlig uppdatering av information sker på bolagets hemsida.
 - Kontorsutrymmen är fortfarande stängda för spontana besök.
Besökare/hyresgäster tas emot på bokade tider i väntrummet i receptionen.
 - Fastighetsskötsel och fastighetsservice åtgärdar akuta fel.
Hyresgästen kontaktas innan besöket för att säkerställa rutinerna inför åtgärder hos hyresgästen.
 - Nästa arbetsmiljömöte kommer ske den 26 januari kl 07:30

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 10

§ 8

Dagordning och datum för bolagsstämma, 2021-03-17

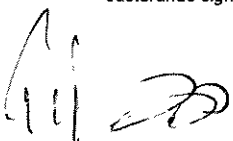
AA informerade om dagordning för bolagsstämma den 17 mars 2021, kl 16:00

Styrelsen beslutar

att godkänna dagordningen och att bolagsstämman kommer att hållas 2021-03-17, kl 16:00.

Justerande sign

Utdragsbestyrkande

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 11

§ 9

VD-instruktion

AA informerade om förslag till beslut om VD-instruktion för Mönsterås Bostäder AB.

Styrelsen beslutar

att anta VD-instruktionen för Mönsterås Bostäder AB.

Justerande sign

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' followed by a flourish.

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 12

§ 10

Övriga frågor

Pågående och kommande åtgärder inom uthyrningen för Blomstermåla diskuterades.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Justerande sign




Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 13

§ 11

Nästa styrelsemöte är torsdag 2021-02-18, kl 13:30, Teamsmöte

11
Justerande sign 

Utdragsbestyrkande

