

Sammanträdesprotokoll

Sidan 26

Plats och tid Mönsterås Bostäder AB
Hotel Kronobäck, Mönsterås
2022-03-28, kl. 13:00-16:00

Beslutande Roland Åkesson, ordf (RÅ)
Tommy Englund (TE)
Emma Magnusson (EM)
Jimmy Persson (JP)
Sarah Johansson (SJ)
Victoria Berkeby (VB)
Leonard Nicklasson (LN)

Övriga deltagande Armin Avdic, VD (AA)
Pernilla Sampson (PS)
Stefan Svensson (SS), § 27

Bengt-Olof Davidsson, ersättare
Sören Boman, ersättare

.....

Utses att justera: Sarah Johansson

Justering Digital justering

Underskrifter
Sekreterare

.....
Pernilla Sampson

Ordförande

.....
Roland Åkesson

Justerande

.....
Sarah Johansson

Signeras digitalt
Sekreterare Pernilla Sampson
Ordförande Roland Åkesson
Justerande Sarah Johansson

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

§ 23

Genomgång av föregående protokoll (2022-02-28)

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

Sammanträdesprotokoll

Sidan 28

§ 24

Rapport över outhyrda lägenheter

AA redovisade statistik över antal lediga lägenheter per mars månad 2022 och informerade om genomförda, pågående och planerade åtgärder med rabatter, riktad reklam och marknadsföring.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

att ge VD i uppdrag att undersöka om statistik går att ta fram för hur åtgärder med rabatter, riktad reklam och marknadsföring når nya hyresgäster, t ex en enkätundersökning eller att ställa frågan vid kontraktsskrivning.

Sammanträdesprotokoll

§ 25

Redovisning av flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för mars månad 2022.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 26

Ekonomiska rapporter

PS redovisade ekonomiska rapporter per 28 februari 2022.

Resultatet per 28 februari uppgår till 910 tkr, vilket är i nivå med budget för perioden.

Budget för hyresintäkter har justerats efter hyresförhandlingens utfall för 2022.

Underhållskostnaderna är något lägre jämfört med periodens budget. Planerade underhålls-åtgärder kommer att utföras och beräknas att ta hela årsbudgeten i anspråk som planerat.

I driftskostnader finns två lägenheter med större reparationskostnader och försäkringsskada.

Driftskostnader, avskrivningar och finansiella poster är i nivå med periodens budget.

Efter februari månad är snitträntan 1,10 %, räntebindningstiden är 2,38 år och kapitalbindningen är 2,28 år. Företagets totala upplåning uppgår till 355 000 tkr och räntebindningen regleras genom en kombination av swapavtal samt lån med fast respektive rörlig ränta.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 27

Arbetsplan 2022

SS och AA redovisade Arbetsplan 2022 och de justeringar som gjorts för budget 2022.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 32

§28

Nybyggnation i Fliseryd

AA informerade styrelsen om det pågående arbetet kring nybyggnation i Fliseryd. Arbetet fortlöper enligt plan.

Möte med kommunens tjänstemän ägde rum den 17 mars. Situationskarta är framtagen.

Arbetet med detaljplanen pågår. Samråd sker under våren 2022. Granskning sker hösten 2022. Antagande planeras till strax före årsskiftet 2022.

Dagvattenutredning planeras att vara klar juni 2022.

Förfrågan till Götenehus AB om leveransdatum och pris planeras till vecka 13.

Enkät har skickats ut till hushåll i Fliseryd och ett 30-tal svar har inkommit med många positiva svar till att hyra lägenheterna som planeras.

På kommande styrelsemöten kommer VD löpande ge information om det fortsatta arbetet.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 29

VD informerar

AA informerade styrelsen om

1. Lokal Måsen, ombyggnad

Överenskommelse med Mönsterås kommun är klar gällande ombyggnation av lokalen och hyresnivån. Byggstart för ombyggnation planeras till den 1 september 2022. Smörblomman kommer att bli evakueringsenhet under ombyggnadstiden. Konsult har den 23 mars kopplats in för skrivelse till Skatteverket angående moms för korttidsboendet.

2. LSS-boende, Skepparvägen 13, utbyggnad

Utredning pågår för utbyggnad från 4 till 6 platser. Kalkyl är överlämnad till Mönsterås kommun. Redovisning av tidplan för utbyggnaden gjordes för styrelsen på mötet.

3. Nytt LSS-boende med 6 platser

Ett eventuellt beslut om ett nytt LSS-boende i Mönsterås kommun sker på kommunstyrelsen möte i mars 2022. Placering blir Ljungnäs 1:25, där kommunen säljer marken till Mönsterås Bostäder AB. Detaljplanen är klar april-maj 2023. Enligt en preliminär tidplan påbörjas projektering under kvartal 1, 2023. Upphandling planeras till kvartal 2, 2023. Boendet bedöms vara klart under senvåren 2024. Ett preliminärt avtal tas fram inom de kommande veckorna.

4. Möte med Solör Bioenergi ägde rum den 16 mars.

5. Hyresgästföreningen och BIK-möte ägde rum den 23 mars.

6. Digitalt möte med Svensk Trygghetscertifiering ägde rum den 24 mars.

7. Webbkonferens hos Sveriges Allmännyttan om Trygghet och Säkerhet äger rum den 29 mars

8. Byggpriserna ökade med 8,3% januari-februari 2022 (SCB).

9. Inflationen februari 2022 var 4,5% (SCB)

10. Kvartalsmöte med all personal på företaget sker den 30 mars med Tema: Trygga boendemiljöer.

11. Personal

Rekrytering av driftchef klart. Thomas Pettersson börjar den 2 maj 2022. Rekrytering av Fastighetsutvecklare samt Chef för fastighetsskötsel och fastighetsservice pågår.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 30

Revidering av 2022 års resultat- och investeringsbudget

AA och PS redovisar förslag till förändring av Drift- och Investeringsbudget 2022.

Styrelsen godkände 2021-12-20, § 106, 2022 års drift- och investeringsbudget med eventuell justering för exakt utfall av hyresförhandlingen som i så fall balanseras mellan hyresintäkter och drifts- och underhållskostnader.

Hyresintäkter har justerats utifrån hyresförhandling med Hyresgästföreningen. Underhållskostnader har justerats utifrån uppdaterad Arbetsplan. Driftkostnader har justerats med rekryteringskostnader, entreprenadkostnader och marknadsföring. IMD och återsökning av moms har justerats i driftbudget.

Budget för nedskrivningar Smörblomman 2022 flyttades till 2021, tillsammans med Timmernabbens nedskrivning.

Beräknad skatt 2022 beror på hur stor del av genomförda investeringar som påverkar uppskjuten skatt.

Investeringsbudget i Arbetsplan 2022 har utökats till totalt 28 119 000 kr. Lånebehovet ökar med 11 000 000 kr till total låneskuld 366 000 000 kr.

Styrelsen beslutar

att fastställa 2022 års driftbudget till en vinst på 3 838 000 kr.

att fastställa 2022 års investeringsbudget till 28 119 000 kr.

att ge uppdrag till VD Armin Avdic eller Ekonomichef Pernilla Sampson, att från och med 2022-01-01 till och med 2022-12-31 för företagets räkning:

- nyupplåna, dvs öka företagets skulder under nämnda period, med max upp till 11 000 000 kr.
- amortera, dvs minska företagets skulder under nämnda period, med totalt 0 kr.
- omsätta lån, dvs låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning under nämnda period.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 35

§ 31

Övriga frågor

Rysslands invasion av Ukraina

Skyddsrumsinventering är genomförd. Fortsatt kontakt hålls med Mönsterås Kommun.

8 möblerade lägenheter är uthyrda till Mönsterås kommun. 16 lägenheter finns i beredskap. Dock kan dessa hyras ut i avvaktan på mer information från Länsstyrelsen och/eller Migrationsverket.

Studiebesök nybyggnation Timmernabben

Styrelsen gjorde ett studiebesök av nybyggnationen i Timmernabben efter styrelsemötet.

Sammanträdesprotokoll

§ 32

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte är måndag 2022-04-25, kl 13:30, Mönsterås.



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Ordförande: Roland Åkesson

Ledamot: Sarah Johansson

Sekreterare: Pernilla Sampson