Sammanträdesprotokoll

Plats och tid	Mönsterås Bostäder AB Kronmunken Hotell & Konferens, Mönsterås 2022-10-31, kl. 15:00-16:00
Beslutande	Roland Åkesson, Ordf (RÅ) Tommy Englund (TE) Jimmy Persson (JP) Sarah Johansson (SJ) Emma Magnusson (EM) Björn Nilsson (BN), tjänstgörande ersättare Sören Boman (SB), tjänstgörande ersättare
Övriga deltagande	Armin Avdic, VD (AA) Pernilla Sampson (PS)
	.....
Utses att justera:	Sarah Johansson
Justering	Digital justering
Underskrifter *Sekreterare*	..... Pernilla Sampson
Ordförande	..... Roland Åkesson
Justerande	..... Sarah Johansson

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

§ 75

Genomgång av föregående protokoll (2022-09-26)

Styrelsen gick igenom föregående protokoll. Styrelsen får information i december för beslut gällande rabatter 2023.

Det fanns inga andra återstående ärenden att behandla.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

§ 76

Rapport över outhyrda lägenheter

AA redovisade statistik över antal lediga lägenheter per oktober månad 2022. Antalet lediga lägenheter har under sommaren och hösten minskat. Uthyrningsläget ser bra ut.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

§ 77

Redovisning av flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för oktober månad 2022. Prognosen för 2022 är 19 % eller 26 lägenheter.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

§ 78

Ekonomiska rapporter

PS redovisade tertialrapport per 31 september 2022.

Resultatet per 30 september uppgår till 6 600 tkr, vilket är 854 tkr högre än budget för perioden.

Periodens avvikelse för hyresintäkter med 496 tkr jämfört med periodens budget avser främst lägre intäkter för IMD (Individuellt mätning och debitering) och högre kostnader för hyresrabatter. Avvikelsen för övriga intäkter jämfört med periodens budget är främst erhållna försäkringsersättningar och bidrag för personalkostnader.

Underhållskostnaderna är lägre jämfört med periodens budget och motsvarar tertialrapportens prognos med avvikelse mot helårsbudgeten.

Driftskostnader har lägre kostnader för vatten och värme än periodens budget, vilket speglar de lägre IMD-intäkterna. I driftkostnaderna finns även större reparations- och försäkringsskadekostnader för två lägenheter.

Avskrivningskostnaderna är lägre än budget för perioden och beror på när i tiden investeringar aktiveras under året. Finansiella poster totalt följer i det närmaste budgeten för perioden.

Efter september månad är snitträntan 0,88 %, räntebindningstiden är 2,18 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.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

§ 79

Offentlig konst – Policy och riktlinjer för Mönsterås kommun och de kommunala bolagen – remiss

AA redovisade Kultur- och fritidsnämndens förslag till en ny konstpolicy för Mönsterås kommun. Förslaget har skickats på remiss till tekniska nämnden, barn- och utbildningsnämnden, socialnämnden och samtliga kommunala bolag. Eventuella synpunkter ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast 30 november 2022.

Beslutsunderlag; KFN 2022-08-31, §31 KS 2022/265 Konstpolicy Mönsterås kommun.

Styrelsen beslutar

att ledamöterna kan lämna synpunkter till VD inför remissvar till Mönsterås kommun.

att utkast till remissvar redovisas av VD till styrelsens beredning innan det skickas in till Mönsterås kommun.

att remissvar redovisas för styrelsen vid nästa styrelsemöte, den 28 november.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

§ 80

Detaljplan för del av Ljungnäs 1:25 m.fl. - Samråd

AA redovisade att ett förslag till detaljplan har tagits fram och ställs nu ut för samråd. Bolagets möjlighet att lämna synpunkter på förslaget ska ske senast den 15 november 2022. Samrådet inkom till bolaget den 25 oktober.

Det är standardförfarande, samråd och granskning. Detaljplanen beräknas antas i början av 2023. Bygglov kan sökas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Styrelsen beslutar

att ge VD och berörda tjänstemän i uppdrag att ta fram ett remissvar som lämnas in till Mönsterås kommun efter en avstämning med styrelsens beredning.

att remissvar redovisas för styrelsen vid nästa styrelsemöte den 28 november.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

§ 81

Nybyggnation i Fliseryd

AA presenterade arbetet med nybyggnation i Fliseryd.

Projektering påbörjas och upphandling sker kvartal 1, 2023. Avstämning görs med styrelsens beredning och styrelsen efter inkomna anbud och utvärdering kvartal 1, 2023. Byggstart planeras till september 2023.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

§ 82

VD informerar

AA informerade styrelsen om

Överenskommelse om samverkan gällande larmcentraltjänster

- Samverkan gäller Mönsterås kommun, de kommunala bolagen och Trygghets- och larmcentralen i Kalmar kommun.

Stamrenovering i Fliseryd

- 34 lägenheter (Rönnvägen 7-8 undantaget) stamrenoveras från september 2023. Hyressättningsmöte med Hyresgästföreningen har ägt rum. Det blir hyrespåslag samt införande av IMD (individuellt mätning och debitering) av varm- och kallvatten. En första information har skickats till alla hyresgäster. Projektslut beräknas till strax före jul 2023.

Profina Inkasso AB

- Möte med Profina Inkasso AB ägde rum den 27 september 2022 för uppföljning av genomförda inkassoärenden. Ärenden är till antalet i samma nivå som förra året, 2021.

BIK-möte (Boinflytandekommittén) med Hyresgästföreningen

- Mötet den 29 september 2022 handlade om frågor kring boinflytande, lediga lägenheter, kundenkäten 2022, bolagets ekonomi, framtida och pågående projekt, hyresförhandling 2023 med tidplan samt bolagets 75-årsjubileum 2023.

VD-träff, Vimmerby

- VD-träff ägde rum den 11 oktober i Vimmerby och hade tema Hyresförhandling 2023.

Hyressättningsmöte med Hyresgästföreningen den 12 oktober handlade om;

- Hissinstallation i Älgerum; poängkorrigering i hyressättningsmodellen och hyrespåslag
- Oknebäck stambyte och införande av IMD (individuell mätning och debitering); poängkorrigering i hyressättningsmodellen och hyrespåslag samt hyresavdrag för IMD, värme, kall- och varmvatten
- Nybyggnation i Timmernabben; poängkorrigering i hyressättningsmodulen, nivå på kallhyran samt avdrag för IMD, värme, kall- och varmvatten.
- Kvarngatan 20-22; successiv justering av hyran som är föranlett av införandet av IMD och som slutförs under 2023
- Stambyte i Fliseryd där efterföljande hyressättning diskuteras och beslutas om på ett särskilt möte framöver
- Trepartsmodellen (Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta)
- Hyresförhandling 2023 och tidplan.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

Förlikningsöverenskommelse

- Överenskommelse är klar med hyresgäst den 18 oktober gällande Faraomyror.

Satsning digitala medier 2022 och 2023

- Möte ägde rum den 20 oktober med Lindmark & Partners för utvärdering av genomförda satsningar 2022 och diskussion om kommande satsningar 2023. Nytt möte är bokat till den 24 november.

Bomässan i Oskarshamn

- Bolaget var med på Bomässan i Oskarshamn den 22 oktober 2022.

Sveriges Allmännytta, VD-info och Nätverksträff Region Sydöstra

- Mötet ägde rum den 25 oktober och handlade om Hyresförhandling 2023.

Hyressättningsmöte – Stamrenovering i Fliseryd

- Efter möte den 26 oktober och dialog den 27 oktober med hyresgästföreningen planeras stamrenoveringen att genomföras i enlighet med tidigare genomförda projekt såsom i Ålem och Blomstermåla m.m.

Möte Hyresgästföreningen om Trepartsmodellen

- Den 27 oktober träffades styrelsen beredning och Hyresgästföreningen för genomgång av Trepartsmodellen.

VD-träff, Nätverk Kalmar län, Hyresförhandling 2023

- Avstämning ägde rum den 28 oktober kring Hyresförhandling 2023.

Medarbetarundersökning

- VD hade den 28 oktober möte med Origo Group. Nästa medarbetarenkät äger rum i mars 2023.

Kundenkät

- VD föreslår att kundenkäten flyttas fram ett år för att skapa ett utrymme för fortsatt arbete med analys och förslag till handlingsplan av senast genomförda kundenkät.

Mönsterås kommun – Framtagning av nya bolagsordningar - Ändringsförslag

- Mönsterås kommun har tagit fram ändringsförslag av bolagsordning. AA redogjorde för vilka ändringsförslag som finns.

Personal

- Utvecklings- och verksamhetssamtal äger rum med alla anställda på bolaget under oktober och november månad, 2022.
- Rekrytering av en drifttekniker alternativt reparatör planeras

Budget 2023

- Förslag till Budget 2023 har under oktober månad tagits fram för presentation i styrelsen.

Styrelsen beslutar

att godkänna VD:s förslag och att i övrigt ta informationen till handlingarna.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

§ 83

Hyresförhandling 2023

AA informerade styrelsen om tidplan för hyresförhandling 2023.

- Informationsmöte 10 november 2022
- Förhandling nr 1 23 november 2022
- Förhandling nr 2 01 december 2022
- Förhandling nr 3 15 december 2022

Förhandlingarna kommer att ha sin utgångspunkt från trepartsavtalet mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna.

Återkoppling sker till styrelsen den 28 november 2022. Fastställande av budget 2023 sker av styrelsen den 28 november alternativt den 19 december.

Styrelsen beslutar

att uppdra till VD och styrelsens beredning att inleda förhandlingarna.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

§ 84

Övriga frågor

AA informerade om inbjudan till julfesten den 9 december på Hotell Kronmunken i Mönsterås.

Inga övriga frågor behandlades under styrelsemötet.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte är måndagen den 28 november kl 13:30 , Storgatan 38, Mönsterås.

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

NETPUBLICATOR® VERIFIED

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: PERNILLA SAMPSON
Date: 2022-11-09 12:01:03
BankID refno: abcc932d-ff28-4cb7-a540-df86a4161281

Sekreterare: Pernilla Sampson

Signed by: ROLAND ÅKESSON
Date: 2022-11-09 12:04:18
BankID refno: 2e685c02-1789-4f82-bc40-6baf07e65fe4

Ordförande: Roland Åkesson

Signed by: SARAH JOHANSSON
Date: 2022-11-11 07:25:52
BankID refno: 5995d4cc-e206-4ccd-9b09-38904922248f4

Ledamot: Sarah Johansson

Signature reference: 115de553-49a3-4b70-8890-19a1e0aa2169

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.