

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 1

*Plats och tid* Mönsterås Bostäder AB  
Storgatan 38, Mönsterås  
2023-12-18, kl. 13:30-16:45

*Beslutande* Sarah Johansson, (SJ) Ordförande  
Tommy Englund, (TE) Vice ordförande  
Victoria Berkeby (VB)  
Sören Boman (SB)  
Emma Magnusson, (EM), via Teams  
Niclas Johansson (NJ)  
Jimmy Persson (JP), tjänstgörande ersättare

*Övriga deltagande* Armin Avdic, VD (AA)  
Cathrin Ljunggren, § 94 via teams  
Elias Kristmansson (EK), § 95-96  
Pernilla Sampson (PS)

Anders Pettersson (AP) ersättare  
Curt-Rune Roos (CR) ersättare

.....

*Utses att justera:* Jimmy Persson

*Justering* Digital justering

*Underskrifter*

*Sekreterare* .....

Pernilla Sampson

*Ordförande* .....

Sarah Johansson

*Justerande* .....

Jimmy Persson

Signeras digitalt  
Sekreterare Pernilla Sampson  
Ordförande Sarah Johansson  
Justerande Jimmy Persson

Utdragsbestyrkande

## Sammanträdesprotokoll

§ 89

### Genomgång av föregående protokoll (2023-11-27)

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

## Sammanträdesprotokoll

§ 90

### Rapport över uthyrda lägenheter

AA redovisade statistik över antal lediga lägenheter per december månad 2023.

Styrelsen beslutar

**att** ta informationen till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

§ 91

### Redovisning av flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för december månad 2023.

Styrelsen beslutar

**att** ta informationen till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 5

§ 92

### Ekonomiska rapporter

PS redovisade månadsrapport per november månad.

Resultatet per 30 november uppgår till 9 673 tkr, vilket är 1 512 tkr bättre än budget för perioden.

Avvikelsen inom intäkter är främst IMD (Individuell Mätning och Debitering), vilket även påverkar att driftkostnaderna är lägre. Övriga intäkter innehåller en faktura till kommunen för delad advokatkostnad gällande Solör Energi. Bolagets advokatkostnad finns i posten driftkostnad.

Underhållskostnaderna följer periodens budget. Rörelsens kostnader ligger i det närmaste i nivå med periodens budget förutom driftkostnaderna, vilket främst beror på lägre kostnader för IMD och personalvakanser.

Efter november månad är snitträntan de senaste 12 månaderna 1,41 %, räntebindningstiden är 2,60 år och kapitalbindningen är 2,69 år. Företagets totala upplåning uppgår till 370 000 tkr. Räntebindningen regleras genom en kombination av swapavtal samt lån med fast respektive rörlig ränta.

Styrelsen beslutar

**att** ta informationen till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

§ 93

### Hyresförhandling 2024

AA informerade om 2024 års hyresförhandling med Hyresgästföreningen. Möten med Hyresgästföreningen har ägt rum den 23 november, 7 december och den 13 december. Förhandlingarna har avslutats och ärendet kommer att skickas in till Hyresmarknadskommittén under vecka 51.

Styrelsen beslutar

**att** ta informationen till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

§ 94

### Arbete med medarbetarenkät 2023 – Cathrin Ljunggren

Organisationskonsult Cathrin Ljunggren redovisade genomförda intervjuer och en sammanfattning för styrelsen. Cathrin presenterade förslag till det fortsatta arbetet tillsammans med personalen.

Styrelsen beslutar

**att** ta informationen till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 8

§ 95

### Affärsplan 2024

AA föredrog utkast till Affärsplan 2024 med sex perspektiv/områden;

- Fastighet
- Kund
- Hållbarhet
- Ekonomi
- Digitalisering
- Personal.

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

Styrelsen beslutar

**att** ta informationen till handlingarna.



## Sammanträdesprotokoll

Sidan 9

§ 96

### Revidering Hållbarhets- och digitaliseringsmål 2024

EK föredrog förslag till revidering av Hållbarhets- och digitaliseringsmål 2024.

Styrelsen beslutar

**att** anta revidering av Hållbarhets- och digitaliseringsmål 2024.

## Sammanträdesprotokoll

### § 97

#### VD informerar

- Byte av ekonomi- och fastighetssystem
  - Fastighetssystem Momentum har driftstart den 19 december.
  - Ekonomisystemet Unit4 ERP har driftstart den 1 januari 2024.
  
- Projekt
  - Stamreovering i Fliseryd har slutbesiktning den 9 februari.
  - Nytt LSS-boende Ljungnäs har projektering klar i slutet av februari 2024.
  - Övergång till bergvärme i Timmernabben, tak och fasader med upphandling innan årsskiftet.
  
- Möte om fjärrvärmeleveranser i Ålem
  - Utredning om olika alternativ pågår.
  
- Sveriges Allmännyttan
  - Upphandling av Kombohus Småhus sker under 2024

Styrelsen beslutar

**att** ta informationen till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

§ 98

### Sammanträdesplan 2024

AA föredrog förslag till sammanträdesplan 2024.

Styrelsen beslutar

**att** anta sammanträdesplan för 2024.

## Sammanträdesprotokoll

§ 99

### Arbetsordning för styrelsen

AA föredrog förslag till Arbetsordning för styrelsen 2024.

Styrelsen beslutar

**att** anta Arbetsordning för styrelsen 2024.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 13

§ 100

### Budget 2024

AA och PS presenterade förslag till Drift- och Investeringsbudget 2024. Driftbudgeten bygger på en prognos för 2023 samt förutsättningar och antaganden om intäkts- och kostnadsförändringar för 2024.

Budgeterat resultat för 2024 uppgår till 2 218 112 kr. Investeringsbehov för 2024 uppgår till 30 580 000 kr, varav 28 230 000 kr avser byggnader och 2 350 000 kr avser inventarier.

Styrelsen beslutar

- **att** godkänna budgeten för 2024 med eventuell justering för exakt utfall av hyresförhandlingen som i så fall balanseras mellan hyresintäkter och drift- och underhållskostnader.
- **att** 2024 års driftbudget med en vinst på 2 218 112 kr fastställs.
- **att** 2024 års investeringsbudget om 30 580 000 kr fastställs.
- **att** 2024 års låneram om 380 000 000 kr fastställs.
- **att** uppdra till VD Armin Avdic eller ekonomichef Pernilla Sampson, att fr.o.m. 2024-01-01 och t.o.m. 2024-12-31 för företagets räkning:
  - Nyupplåna, dvs öka företagets skulder, under nämnda period med totalt 10 000 000 kr.
  - Amortera, dvs minska företagets skulder, under nämnda period med totalt 0 kr.
  - Omsätta lån, dvs låna upp belopp motsvarande på de lån som förfaller till betalning under nämnda period.

## Sammanträdesprotokoll

§ 101

### Skattepliktig bilersättning

AA föredrog förslag till höjning av Skattepliktig bilersättning från 1 januari 2024.

Skattepliktig bilersättning föreslås att höjas från 17 kr/mil till 25 kr/mil från och med 2024-01-01.

Styrelsen beslutar

**att** Skattepliktig bilersättning höjs från 17 kr/mil till 25 kr/mil från och med 2024-01-01.

## Sammanträdesprotokoll

§ 102

### Övriga frågor

AA tackar ordförande och styrelsen för det gångna året, för ett gott samarbete och allt stöd som VD och personalen fått från ordförande och styrelsen samt önskade dem en God Jul och ett Gott Nytt År.

SJ framförde sitt tack till styrelsen, VD och personal för det gångna året, för ett gott samarbete och önskade dem en God Jul och ett Gott Nytt År.

TE tackade ordförande, styrelsen, VD och personal för det gångna året, för ett gott samarbete och önskade dem en God Jul och ett Gott Nytt År.

## Sammanträdesprotokoll

### Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte är den 29 januari kl 13:30, Storgatan 38, Mönsterås.



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: PERNILLA SAMPSON

Date: 2023-12-27 15:22:30

BankID refno: dbee738a-0070-4531-87a5-30a217d1b173



Sekreterare: Pernilla Sampson

Signed by: SARAH JOHANSSON

Date: 2023-12-27 15:25:25

BankID refno: 7d34759e-0e31-49e9-b22e-d28c4bd72191



Ordförande: Sarah Johansson

Signed by: JIMMY PERSSON

Date: 2023-12-27 16:06:25

BankID refno: 3a295b93-b801-42a5-962c-1f0d9917bbaf



Ledamot: Jimmy Persson