

Sammanträdesprotokoll

Sidan 69

Plats och tid

Mönsterås Bostäder AB
Storgatan 38, Mönsterås
2025-09-22, kl. 14:00-17:00

Beslutande

Sarah Johansson, (SJ), Ordförande
Tommy Englund, (TE), Vice ordförande
Viktoria Berkeby (VB)
Percy Ottosson (PO)
Niclas Johansson (NJ)
Jimmy Persson (JP)
Anders Pettersson (AP)

Övriga deltagande

Armin Avdic, VD (AA)
Therese Lundgren (TL)

Utses att justera:

Niclas Johansson

Justering

Digital justering

Underskrifter

Sekreterare

.....
Therese Lundgren

Ordförande

.....
Sarah Johansson

Justerande

.....
Niclas Johansson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 70

§ 56

Genomgång av föregående protokoll (2025-08-18)

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

Signeras digitalt
Sekreterare Therese Lundgren
Ordförande Sarah Johansson
Justerande Niclas Johansson

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 71

§ 57

Rapport över outhyrda lägenheter

AA redovisade statistik över antal lediga lägenheter.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 72

§ 58

Redovisning av flyttningsenkäten

AA redovisade flyttningsenkäten.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 73

§ 59

Ekonomiska rapporter

TL redovisade tertialrapport per 31 augusti 2025.

Resultatet per 31 augusti uppgår till 10 502 tkr, vilket är 2 254 tkr bättre än budgeterat för perioden. Hyresintäkterna överstiger budget med 3 116 tkr. Prognosen för helåret visar en positiv avvikelse om 2 281 tkr.

De totala rörelsekostnaderna per den 31 augusti är lägre än budget. Underhållskostnaderna har hittills varit lägre än förväntat, och även helårsprognosen indikerar ett utfall som är bättre än budget. Driftkostnaderna understiger budget, främst till följd av minskade uppvärmningskostnader samt lägre personalkostnader på grund av vakanser under året. Avskrivningskostnaderna har justerats med hänsyn till aktivering av slutförda investeringsprojekt avseende byggnader och mark.

Prognosen för hyresintäkter avseende bostäder baseras på antagandet att vakanser inte ökar jämfört med utfallet per den 31 augusti. Ett överskott om 2 737 tkr jämfört med budget förväntas.

Driftkostnaderna beräknas fortsatt understiga budget, främst till följd av lägre kostnader för fjärrvärme och personal.

Efter augusti månad uppgår den genomsnittliga räntan för de senaste 12 månaderna till 2,29 %. Räntebindningstiden och kapitalbindningen är båda 2,65 år. Den totala upplåningen uppgår till 375 000 tkr. Räntebindningen hanteras genom lån med både fast och rörlig ränta.

Det föreslås att delar av budgetöverskottet används till underhållsåtgärder utanför den ursprungliga budgeten innan årets slut.

En skåpbil behöver bytas ut i slutet av året. Eftersom den nya bilen är en elbil och elbilspremien upphör den 30 september, föreslås att inköpet sker omgående.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

att delar av överskottet får ombudgeteras till andra driftsprojekt inom ramen för redan beslutad budget.

att 475.000 kr anslås till inköp av ny elbil.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 74

§ 60

VD informerar

- Beslut har fattats om återkrav av investeringsstöd 44 tkr.
- Organisationsförändringar har genomförts inom fastighetsskötsel och reparationer:
Nuvarande driftchef övertar personal- och arbetsmiljöansvar för fem reparatörer.
Rekrytering av ny underhållschef pågår. Tjänsten innefattar bland annat personal- och arbetsmiljöansvar för de åtta fastighetsskötarna. MBL-förhandling med Fastighetsanställdas förbund äger rum den 23/9.
- En VD-träff för Kalmar län hölls den 27 augusti.
- Möte med Solör hölls den 27 augusti där bland annat kommande prishöjningar diskuterades.
- Den 15 september arrangerades en hyresgästträff på Jacobs gränd mellan kl. 13.00–17.00.
- Den 26 augusti informerade Mönsterås kommun om FNI (Fastighetsnära insamling). Den 3 september deltog AA i en webbkonferens om samma ämne. Kommunen kommer att ansvara för insamling av samtliga avfallstyper, medan fastighetsägaren får ansvar för sortering och insamling av papper/kartong, plast, metall samt färgat och ofärgat glas. De nya reglerna träder i kraft den 1 januari 2027.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 75

§ 61

Hyressättning 2025 och Hyresförhandling 2026

AA informerar om tidsplanen för årets hyressättningsprocess. Hyressättningsmöte är planerat till den 14 oktober. Därefter kommer hyresförhandlingar att äga rum vid följande tillfällen: 4 november, 19 november samt 3 december.

Styrelsen beslutar

att VD och styrelsens beredning ges i uppdrag att genomföra årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 76

§ 62

Övriga frågor

Signeras digitalt
Sekreterare Therese Lundgren
Ordförande Sarah Johansson
Justerande Niclas Johansson

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 77

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte är måndagen den 20-21 oktober, lunch till lunch, Stufvenäs Gästgifveri och Torsås Bostads AB.

Signeras digitalt
Sekreterare Therese Lundgren
Ordförande Sarah Johansson
Justerande Niclas Johansson

Utdragsbestyrkande

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: LARS OLOF NICLAS JOHANSSON

Date: 2025-09-23 09:16:39

BankID refno: 0199756e-4ea7-7d02-8c11-830cff2fade5



Justerande: Niclas Johansson

Signed by: SARAH ELISABETH JOHANSSON

Date: 2025-09-23 08:51:46

BankID refno: 01997557-86f4-73fe-97ec-e666386bc7d7



Ordförande: Sarah Johansson

Signed by: THERESE LUNDGREN

Date: 2025-09-23 08:27:34

BankID refno: 01997541-5c13-75e5-b4ee-58513a25ef52



Sekreterare: Therese Lundgren