

Sammanträdesprotokoll

Plats och tid Mönsterås Bostäder AB
Storgatan 38, Mönsterås
2025-12-16 , 14:00-17:00

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

Övriga deltagande Armin Avdic, VD (AA)
Therese Lundgren (TL)
Mathias Blomqvist (MB) §87

Utses att justera:

Justering Digital justering

Underskrifter

Sekreterare
Therese Lundgren

Ordförande
Sarah Johansson

Justerande
Victoria Berkeby

Signeras digitalt
Sekreterare Therese Lundgren
Ordförande Sarah Johansson
Justerande Victoria Berkeby

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

§ 78

Genomgång av föregående protokoll (2025-11-17)

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

Styrelsen beslutar

att lägga föregående mötesprotokoll (2025-11-17) till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 79

Rapport över outhyrda lägenheter

AA redovisade statistik över antal lediga lägenheter.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 80

Redovisning av flyttningsenkäten

AA redovisade flyttningsenkäten.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 81

Ekonomiska rapporter

TL redovisade månadsrapporten och kassaflödesanalysen per 30 november 2025.

Det ackumulerade resultatet per den 30 november 2025 uppgår till 13,7 Mkr, vilket är 10,6 Mkr bättre än budgeterat. Resultatutvecklingen är stark och överträffar förväntningarna, främst tack vare högre intäkter och fortsatt effektiv kostnadskontroll.

Rörelsens intäkter uppgår till 108,6 Mkr, vilket är 5,4 Mkr över budget. Hyresintäkterna och övriga intäkter visar stabil tillväxt jämfört med både budget och föregående år, främst på grund av minskade vakanser och en förbättrad uthyrningsgrad.

Rörelsens kostnader uppgår till 67,7 Mkr, vilket är 3,6 Mkr lägre än budget. Underhållskostnaderna är 1 Mkr lägre än planerat, vilket huvudsakligen förklaras av lägre materialkostnader och minskad användning av externa tjänster. Driftkostnaderna är 2,5 Mkr under budget, främst till följd av lägre kostnader för fjärrvärme, externa tjänster och personal.

Avskrivningarna är något lägre än förväntat, vilket beror på justeringar i investeringstakten.

Efter september månad uppgår den genomsnittliga räntan för de senaste 12 månaderna till 2,40 %. Räntebindningstiden är 2,37 år, vilket även gäller kapitalbindningen. Företagets totala upplåning uppgår till 375 Mkr och består av lån med fast ränta med två ombindningar per år, vilket ger ökad förutsägbarhet i räntekostnaderna.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 82

Affärsplan 2026

AA föredrog utkast till Affärsplan 2026 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

§ 83

Marknadsplan 2026

AA redovisar förslag till Marknadsplan för år 2026 och dess marknadsaktiviteter.

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.

Sammanträdesprotokoll

§ 84

Hysesförhandling 2026

AA informerade om 2026 års hyresförhandling med Hyresgästföreningen. Möten med Hyresgästföreningen har ägt rum den 19 november, 27 november och den 3 december. Förhandlingarna har avslutats och resulterade i ett tvåårsavtal. 2026 blir höjningen 3,67% (3,45% + skalskydd) och 2027 blir höjningen 2,10%

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 85

VD informerar

- Upphandling av PBL samt golvläggning är under arbete.
- Rekryteringsprocessen för ny underhållschef pågår.
- Projektering av Lagmansgatan 1-7 fortskrider.
- En begäran av utlämning av allmän handling inkom 4 december och har besvarats med ett avslag.
- Den 1 december hölls möte med företagets revisorer samt kommunens förtroendevalda revisorer.
- Förhandlingsmöte tillsammans med MK och Ålem Energi genomfördes den 8 december.
- Förhandlingsmöte tillsammans med MK och Solör ägde rum den 9 december. Nästa möte sker 12 januari.
- Moms på parkeringsplatser diskuteras och kommer tas upp igen längre fram.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 86

Styrelsens arbetsordning 2026

AA föredrog förslag till Styrelsens arbetsordning 2026.

Styrelsen beslutar

att anta Styrelsens arbetsordning för 2026.

Sammanträdesprotokoll

§ 87

Revidering av 2026 års budget

AA, MB och TL redovisar förslag till förändring av Drift- och Investeringsbudget 2026.

Styrelsen godkände 2025-10-21, 2026 års drift- och investeringsbudget med eventuell justering i december för hyresintäkter och drifts- och underhållskostnader.

I Driftbudgeten har hyresintäkter justerats efter genomförd hyresförhandling, underhållskostnader utifrån uppdaterad Arbetsplan samt taxebundna kostnader.

Investeringsbudget i Arbetsplan 2026 uppgår till 52 682 500 kr. Lånebehovet är som tidigare 22 300 000 kr och total låneskuld på 397 300 000 kr.

Styrelsen beslutar

att fastställa 2026 års driftbudget till en vinst på 2 532 651 kr.

att fastställa 2026 års investeringsbudget till 52 682 500 kr.

Sammanträdesprotokoll

§ 88

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 onsdagen den 21 januari 14:00, Storgatan 38, Mönsterås.

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: SARAH ELISABETH JOHANSSON
Date: 2025-12-18 08:29:39
BankID refno: 019b305d-17e7-7929-b855-469aac0b43c1



Styrelseordförande: Sarah Johansson

Signed by: GUNHILD VICTORIA BRITTA BERKEBY
Date: 2025-12-18 11:40:23
BankID refno: 019b310b-c615-7f9d-bb9e-3deaef695f6f



Victoria Berkeby

Signed by: THERESE LUNDGREN
Date: 2025-12-18 08:06:29
BankID refno: 019b3047-ee88-7056-a49a-17623321cbb4



Sekreterare vid mötet: Therese Lundgren