

Sammanträdesprotokoll

Sidan 22

Plats och tid Mönsterås Bostäder AB
Älgerumsvägen 14, Mönsterås
2026-03-30, 14:00-17:17

Beslutande Sarah Johansson, (SJ), Ordförande
Tommy Englund (TE)
Jimmy Persson (JP)
Victoria Berkeby (VB)
Percy Ottosson (PO)
Stefan Karhelm (SK) §§18-21
Niclas Johansson (NJ)
Anders Petersson (AP) Tjänstgörande ersättare §§ 22-27

Övriga deltagande Armin Avdic, VD (AA)
Therese Lundgren (TL)
Marie Ljung (ML) §§12-14
Linn Alvarström (LA) §§12-14
Mathias Blomqvist (MB) §15

Utses att justera: Niclas Johansson

Justering Digital justering

Underskrifter
Sekreterare
Therese Lundgren

Ordförande
Sarah Johansson

Justerande
Niclas Johansson

Signeras digitalt
Sekreterare Therese Lundgren
Ordförande Sarah Johansson
Justerande Niclas Johansson

Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

§ 18

Genomgång av föregående protokoll (2026-02-24)

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

Styrelsen beslutar

att lägga föregående mötesprotokoll (2026-02-24) till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 19

Rapport över outhyrda lägenheter

AA redovisade statistik över antal lediga lägenheter.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 20

Redovisning av flyttningsenkäten

AA redovisade flyttningsenkäten.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 21

Rutiner för lediga och tomma lägenheter samt rutiner för uppvaktning av trogna hyresgäster

ML och LA redogjorde för det aktuella hyresläget samt redovisade rutiner för lediga och tomma lägenheter samt rutiner för uppvaktning av trogna hyresgäster.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 22

Lokal på Älgerumsvägen 14 – Ombyggnad till lägenheter

MB visade runt i lokalen på Älgerumsvägen 14 och redogjorde för en eventuell ombyggnad av lokaler till marklägenheter.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

att ge fastighetschefen i uppdrag att fortsätta utredningen om möjligheten att bygga om lokalen på Älgerumsvägen 14 till marklägenheter.

Sammanträdesprotokoll

§ 23

Ekonomiska rapporter

TL redovisade månadsrapporten och kassaflödesanalysen per 28 februari 2026.

Det ackumulerade resultatet per februari uppgår till cirka 3 Mkr, vilket är bättre än budget. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av högre intäkter än planerat samt att flera planerade underhållsprojekt ännu inte har påbörjats.

Rörelsens intäkter uppgår till 22 Mkr, vilket är 0,8 Mkr över budget. Jämfört med motsvarande period föregående år är utfallet betydligt bättre. Hyresintäkter och övriga intäkter visar fortsatt stabil utveckling i förhållande till både budget och föregående år. Detta beror främst på fortsatt relativt låga vakanser. Samtidigt noteras en potentiell ökande trend av uppsägningar, framför allt av större och dyrare lägenheter, vilket följs noggrant.

Rörelsens kostnader uppgår till 14,4 Mkr, vilket är 2,0 Mkr lägre än budget. Underhållskostnaderna är 1,1 Mkr lägre än planerat, huvudsakligen till följd av att projekt ännu inte startats. Driftkostnaderna ligger per februari 0,8 Mkr under budget. Då året fortfarande är i ett tidigt skede är tidpunkten för kostnadsutfall svår att bedöma, och kostnaderna förväntas delvis jämnas ut sig senare under 2026.

Efter februari uppgår den genomsnittliga räntan för de senaste 12 månaderna till 2,50 %. Räntebindningstiden uppgår till 2,66 år, vilket även gäller kapitalbindningen. Bolagets totala upplåning uppgår till 375 Mkr och består av lån med fast ränta med två ombindningstillfällen per år, vilket ger god förutsägbarhet i räntekostnaderna.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

Sammanträdesprotokoll

§ 24

Lönekartläggning 2026

AA informerar om lönekartläggning 2026 och aktuella lönenivåer.

Styrelsen beslutar

att ge VD mandat att använda lönekartlägningspotten till att fördelas på osakliga löner enligt redovisad lönekartläggning 2026.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 30

§ 25

VD informerar

AA informerade styrelsen om följande punkter;

- VD informerar om att utvecklingssamtal har genomförts och att lönesamtal planeras till månadsskiftet april-maj, med utbetalning av nya löner i juni.
- HLR-utbildning genomfördes den 18 mars i två grupper.
- Testperiod av Momentum Intelligens (AI) och chattboten "Bostäder-Bo" som stöd för hyresgäster, bland annat vid felanmälan. En kostnadsfri testperiod på Mina sidor pågår till och med den 30 juni, med beslut om fortsatt användning senast den 29 maj. Tjänsten är kostnadsbaserad med fast och rörlig avgift.
- VD redogör även för kommunens arbete med energiplan, där Mönsterås Bostäder har lämnat in underlag avseende energianvändning 2025, energieffektiviseringar och mål. Energiplanen har samma tidshorisont som översiktsplanen, till 2040 med utblick mot 2050, och fastställs i kommunfullmäktige i december.
- Vidare informeras om medlingsmöte i Fjärrvärmenämnden den 20 mars 2026, där ingen ändring av priset för 2026 är aktuell; beslut från nämnden väntas inom kort och nytt pris tillämpas från beslutsdatum.
- Avseende parkeringsmoms har Skatteverket skjutit fram införandet till den 1 april 2027, och regeringen har tillsatt en utredning som ska vara klar den 22 december.
- AA informerar även om hyresförhandling 2026 med en snitthöjning om 3,43 procent i landet samt för Mönsterås Bostäder 3,45 procent inklusive kompensation för skalskydd, totalt 3,67 procent.
- Slutligen informeras om uppföljning av miljömål för MK och MB som behandlades i kommunfullmäktige den 23 mars 2026
- Hantering av politiska partiers tillträde till företagets trapphus inför valet 2026, där tillträde föreslås ges på lika villkor för samtliga hos Valmyndigheten registrerade partier under avgränsad tidsperiod och efter överenskommelse med uthyrningsansvarig.

Styrelsen beslutar

att ta informationen till handlingarna.

att samtliga politiska partier som är registrerade hos Valmyndigheten ska, på lika villkor, ges tillträde till företagets trapphus för valinformation. Tillträdet gäller under en i förväg avgränsad tidsperiod och ska ske efter överenskommelse med företagets uthyrningsansvarige.

Sammanträdesprotokoll

§ 26

Tjänstepensionsinbetalningar för anställda som fyllt 65 år

AA redovisar för regler om pensionsinbetalningar för medarbetare som fyllt 65.

Styrelsen beslutar

att anställda som omfattats av ITP 2 och som efter fyllda 65 år kvarstår i anställning hos bolaget, från och med 65 års ålder ska erhålla tjänstepensionsinbetalningar enligt ITP 1.

att anställda som omfattas av Avtalspension SAF-LO och som efter fyllda 65 år kvarstår i anställning hos bolaget, från och med 65 års ålder ska fortsätta att erhålla pensionsinbetalningar.

att sådana inbetalningar ska ske till dess att anställningen upphör.

Sammanträdesprotokoll

§ 27

Övriga frågor

Förlängning av gällande VD-avtal behandlades.

Styrelsen beslutar

att VD:s nuvarande avtal förlängs tom sista augusti 2027.

Sammanträdesprotokoll

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte är måndagen den 20:e april, kl 14:00, Storgatan 38, Mönsterås.



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Ledamot: Sarah Johansson

Sekreterare vid mötet: Therese Lundgren

Justerande: Niclas Johansson