

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 87

*Plats och tid* Mönsterås Bostäder AB  
Storgatan 38, Mönsterås  
2025-11-17 , 14:00-17:00

*Beslutande* Sarah Johansson, (SJ), Ordförande  
Tommy Englund, (TE), Vice ordförande  
Victoria Berkeby (VB)  
Percy Ottosson (PO)  
Stefan Karlsson (SK)  
Björn Nilsson (BN), tjänstgörande ersättare  
Anders Pettersson (AP), tjänstgörande ersättare

*Övriga deltagande* Armin Avdic, VD (AA)  
Therese Lundgren (TL)  
Marie Ljung (MJ)  
Linn Alvarström (LA)

*Utses att justera:*

*Justering* Digital justering

*Underskrifter*

*Sekreterare* .....  
Therese Lundgren

*Ordförande* .....  
Sarah Johansson

*Justerande* .....  
Tommy Englund

Signeras digitalt  
Sekreterare Therese Lundgren  
Ordförande Sarah Johansson  
Justerande Tommy Englund

Utdragsbestyrkande

## Sammanträdesprotokoll

§ 70

### Genomgång av föregående protokoll (2025-10-21)

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

Styrelsen beslutar

**att** lägga föregående mötesprotokoll (2025-10-21) till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

§ 71

### Rapport över outhyrda lägenheter

AA redovisade statistik över antal lediga lägenheter.

MJ och LA informerade om uthyrningsläget samt kampanjer, aktiviteter och den aktuella kundenkäten.

Styrelsen beslutar

**att** ta informationen till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

§ 72

### Redovisning av flyttningsenkäten

AA redovisade flyttningsenkäten.

Styrelsen beslutar

**att** ta informationen till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

### § 73

#### Ekonomiska rapporter

TL redovisade månadsrapporten och kassaflödesanalysen per 31 oktober 2025.

Det ackumulerade resultatet per den 31 oktober 2025 uppgår till 13,9 Mkr, vilket är 9,6 Mkr bättre än budgeterat. Resultatutvecklingen är stark och överträffar förväntningarna, främst tack vare högre intäkter och fortsatt effektiv kostnadskontroll.

Rörelsens intäkter uppgår till 99,7 Mkr, vilket är 5,3 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 61 Mkr, vilket är 3 Mkr lägre än budget. Underhållskostnaderna är 1,5 Mkr lägre än planerat, vilket huvudsakligen förklaras av lägre materialkostnader och minskad användning av externa tjänster. Driftkostnaderna är 1,5 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 2,36 %. Räntebindningstiden är 2,48 år, vilket även gäller kapitalbindningen. Företagets totala upplåning uppgår till 375 Mkr och består av lån med fast ränta, vilket ger ökad förutsägbarhet i räntekostnaderna.

Styrelsen beslutar

**att** ta informationen till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 92

### § 74

#### VD informerar

- Soloör har aviserat en prishöjning för 2026. Förhandlingsmöte är bokat den 9 december.
- Gemensam upphandling av byggprojektledning tillsammans med Mönsterås kommun ska annonseras på nytt.
- Rekrytering av ny underhållschef pågår, med ett utökat sökområde.
- Ett nytt avropsavtal för nybyggnation av Kombohus har tecknats av Allmännyttan och kan nyttjas framöver.
- Hyresförhandlingarna för 2026 inleds denna vecka. Första mötet hålls den 19 november.
- Vattenläckan på Jakobsgränd 7 är åtgärdad och verksamheten är åter i drift.
- Regeringen väntas fatta beslut den 19 november om nya regler för presumtionshyra. Reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2026.
- Sponsring har beviljats till IOGT-NTO.
- VD redogör för utfallet av kampanjen VattenVett och de goda besparingsresultaten som uppnåtts.
- Införandet av moms på parkeringsplatser skjuts upp från den 1 april 2026 till den 1 oktober 2026.

#### Styrelsen beslutar

**att** ge alla hyresgäster en julklapp i form av en presentcheck om 200 kr från Mönsterås Handel som tack för bra respons på kampanjen Vattenvett.

**att** ta informationen till handlingarna.

## Sammanträdesprotokoll

§ 75

### Sammanträdesplan 2026

AA föredrog förslag till Sammanträdesplan 2026.

Styrelsen beslutar

**att** anta Sammanträdesplan för 2026.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 94

### § 76

#### Intern kontroll 2025

AA redovisade slutrapport för 2025 års genomförda interna kontroller för;

- Uppföljning av IMD-fakturering
- Uppföljning av hyresrabatter
- Uppföljning av lagerinventering
- Uppföljning av rensningar i Momentum kopplat till GDPR
- Uppföljning av förrådshantering

Granskningens resultat, åtgärder och slutsatser är:

- IMD  
Uppföljning visar att mätning, kontroll av mätvärden och debitering av hyresgäster fungerar tillfredsställande. Framtagna rutiner för löpande kontroller bedöms som tillfredsställande.
- Hyresrabatter  
Beviljande av hyresrabatter fungerar tillfredsställande och instruktion för beviljande av rabatter är under framtagande. Inga ytterligare åtgärder behöver vidtas.
- Lagerinventering  
Under Q 4 2025 kommer ytterligare åtgärder vidtags i form av samlokalisering, gallring och rensning från EI-lagret från Pionjärgatan 6 till Parkgatan 35. Detta förväntas leda till bättre översikt, effektivare styrning och enklare inventeringar framöver. Inköpsstopp utan godkännande på el-produkter kvarstår. Nolltolerans för inköp som avsiktligt ska läggas på lager. Åtgärder i form av information, tätare inventeringar och bättre uppsyn har gett resultat både ekonomiskt och inom gruppen. En tydligt förbättrad inställning och förhållningssätt till lager och ekonomi har noterats.
- Rensningar i Momentum kopplat till GDPR  
Företagets gallring av personuppgifter i Momentum Fastighet fungerar väl och följer av styrelsen antagna riktlinjer och reglementen. Inga ytterligare åtgärder behöver vidtas.
- Uppföljning av förrådshantering  
I den aktuella fastigheten fungerar företagets fastlagda rutiner. För att säkerställa fortsatt korrekt registrering bör den interna kontrollen fortsätta under de kommande två till tre åren. En ny intern kontroll bör genomföras under 2026, där ett antal slumpvis utvalda fastigheter kontrolleras.

#### *Styrelsen beslutar*

**att godta redovisad granskning av Intern kontroll 2025 och**

**att nedanstående punkter ska finnas med i 2026 års Intern kontrollplan:**

- *Uppföljning av förrådshantering - ett par slumpvis utvalda områden under 2026*
- *Uppföljning av hyresrabatter – en slumpvis månad under 2026*
- *Uppföljning av lagerinventering – två extra lagerinventeringar under 2026*

## Sammanträdesprotokoll

§ 77

Övriga frågor

## Sammanträdesprotokoll

### Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte är tisdagen den 16 december 14:00, Storgatan 38, Mönsterås

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: SARAH ELISABETH JOHANSSON  
Date: 2025-11-18 13:39:20  
BankID refno: 019a96f9-ec25-7f30-86c4-bb687f8d7af1



Styrelseordförande: Sarah Johansson

Signed by: PER TOMMY ENGLUND  
Date: 2025-11-18 15:44:18  
BankID refno: 019a976c-36bc-70ae-b726-7987049d9b3a



Tommy Englund

Signed by: THERESE LUNDGREN  
Date: 2025-11-18 13:39:39  
BankID refno: 019a96fa-278a-7dc7-a57e-ec1dc9aa0d87



Sekreterare vid mötet: Therese Lundgren