

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 76

*Plats och tid* Storgatan 38  
kl. 13.30

*Beslutande* Björn Nilsson, ordf. (BN)  
Lennart Karlsson (LK)  
Jan Englund (JE)  
Anders Johansson (AJ)  
Jan-Erik Elvingsson (JEE)  
Göran Sjögren (GS)  
Vaileth Elmersson (VE)  
.....

*Övriga deltagande*

Klas Palmqvist, VD (KP)  
Peter Karlsson (PK)  
Dan Lofstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)  
.....

*Utses att justera:* Jan Englund

*Justeringens plats och tid* Storgatan 38, 2008-10-20, 16.00

*Underskrifter*

*Sekreterare* .....  
Peter Karlsson

*Ordförande* .....  
Björn Nilsson

*Justerande* .....  
Jan Englund

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 77

**§ 65**

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 78

**§ 66**Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget. Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 november 2008 till 57 stycken, en vakans på 4,2%

I Mönsterås är vakansen 3,9%. Ett område, Åsevad, har hög vakans med en vakansgrad på 6% (14 lgh). I Ljungnäs är det 4 lägenheter lediga och i Mölstad 2 lägenheter. I Fliseryd är vakansgraden 18% (8 lgh) och Blomstermåla 7% (10 lgh). I Timmernabben är allt uthyrt och i Ålem är 1 lägenhet ledig.

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 79

**§ 67**Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för oktober 2008 har 87 (2007: 82) hyresgäster flyttat till annan ort, 69 (74) flyttat inom företagets bestånd, 27 (28) flyttat till eget hus, 62 (50) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 39 (35) avlidit. Totalt 284 (269).

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 80

**§ 68**AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från månadsrapporten för september att utfallet är 461tkr bättre än budget. Intäkterna går ganska jämt med budget tack vare lokalhyror. Vakansgraden för bostäder ligger strax över budgeterade 4,5% medan uthyrning av möblerade lägenheter går sämre än budgeterat. På kostnadssidan går vi 568 tkr bättre än budget. Vi fortsätter som tidigare och är allmänt sparsamma. I stort följer vi revideringen som gjordes i samband med tertialrapporten vilket innebär att årsprognosen med en vinst på 3,4 Mkr kommer att klara sig.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder ligger efter novemberaviseringen på 4,6% mot budgeterade 4,5%.

PK informerade om kassaflödet. Företaget har under perioden klarat investeringsfakturer med egna tillförda medel och ökat kassan med 1,4 Mkr till 8,9 Mkr per sista september.

Den 31 juli var den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget 5,15%. Rängebindingstiden uppgår till 1,66 år och kapitalbindingstiden till 3,4 år.

PK informerade om att ny ränteswap har tagits med SEB. Den fasta räntesatsen är 4,17%, räntan företaget betalar banken. Den rörliga räntan, 3 månader STIBOR, för första perioden blev 5,55%, den ränta banken betalar företaget.

B. Rapport – Gruppboende, trapphusboende, lokaler.

KP informerade om förändringar i lokalsituationen samt kontakter med lokalhyresgäster. Mönsterås kommun har visat intresse att teckna blockhyresavtal för Jacobs gränd 16.

C. Rapport – Hyror förhandlade för Kvarngatan 12.

KP informerade att hyrorna för ombyggnationen av Kvarngatan 12 är förhandlade.

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 81

D. Rapport – Individuell mätning i ett år – tendenser

KP redogjorde för hur den individuella mätningen har utfallit under det gångna året. Tendensen är positiv och visar på att hyresgästerna sparar energi.

E. Rapport – Lägenhetsvisning i Fliseryd

KP informerade att den 6 oktober så var det ny visning av lägenheter i Fliseryd. Det har varit positivt gensvar på annonsering men ingen kom till visningen.

F. Rapport – Regeringsbeslut om postboxar

KP informerade att regeringen har beslutat att de allmänna råden ska upphävas i den del som anger att fastighetsägare ska installera fastighetsboxar till 2011.

G. Rapport – Energideklarationer

KP informerade att vi har påbörjat arbetet med energideklarationer och använder oss av fastighetsägarföreningens programvara och konsulttjänst. Hela arbetet är beställt men en mindre del kommer att färdigställas i början av nästa år.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 82

### § 69

#### Hyresförhandling

PK informerade kring bolagets kalkylsammanställning inför år 2009. Genomgång skedde av ytor, intäkter och kostnader.

KP redogjorde för utgångspunkter inför årets förhandling och förslag till yrkande om hyreshöjningar m.m. för år 2009.

Styrelsen beslutar

**att** uppdra åt förhandlingsdelegationen att uppta förhandlingar med Hyresgästföreningen

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 83

### § 70

#### Revidering av riskinstruktionen i finanspolicyn

KP redogjorde för förändring av riskinstruktionen beträffande räntebindningstid. Ny skrivning av riskinstruktionen under ”Administrativa regler” sista mening lyder: ”Vid varje tillfälle som räntebindningstiden understiger 1,5 år krävs ett styrelsebeslut.”

Styrelsen beslutar

**att** godkänna förändring av riskinstruktionen.

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 84

**§ 71**

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 1 december 2008 kl 13.30