

Sammanträdesprotokoll

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius, ordf. (VB)
Björn Nilsson, ordf. (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Anders Johansson (AJ)
Vaileth Elmersson (VE)
Conny Fransson (CF)

.....

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Lövstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)

.....

Utses att justera: Lennart Karlsson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2008-12-09, 17.30

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Lennart Karlsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 86

§ 72

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan 87

§ 73Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget. Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 december 2008 till 48 stycken, en vakans på 3,6%

I Mönsterås är vakansen 3,4%. Ett område, Åsevad, har hög vakans med en vakansgrad på 6% (13 lgh). I Ljungnäs är det 6 lägenheter lediga. För första gången är allt uthyrt i Mölstad och totalt är det 6 områden i Mönsterås som är fullt uthyrt. I Fliseryd är vakansgraden 18% (8 lgh) och Blomstermåla 4% (6 lgh). I Timmernabben är 1 lägenhet ledig och i Ålem är allt uthyrt.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 88

§ 74

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för november 2008 har 94 (2007: 96) hyresgäster flyttat till annan ort, 75 (81) flyttat inom företagets bestånd, 30 (31) flyttat till eget hus, 67 (54) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 41 (40) avlidit. Totalt 307 (302).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 89

§ 75AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från månadsrapporten för november att utfallet är 972 tkr bättre än budget. Intäkterna går ganska jämt med budget. Vakansgraden för bostäder ligger på budgeterade 4,5% medan uthyrning av möblerade lägenheter går ca 100 tkr sämre än budgeterat. På kostnadssidan går vi 1,3 Mkr 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. I samband med bokslutet kommer det att ske interimsföringar av räntor och andra kostnadsposter som påverkar resultatet. Nedskrivningen i Fliseryd kommer att bli 608 tkr jmf med 500 tkr i prognosen.

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

PK informerade om kassaflödet. Företaget har under perioden klarat investeringsfakturer med egna tillförda medel och kassan är 5,5 Mkr sista november. Ingen ökning av lånestocken kommer att ske i december

Den 31 oktober var den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget 4,91%. Räntebindningstiden uppgår till 2,07 år och kapitalbindningstiden till 3,4 år.

PK informerade att Swedbank har fört över sitt lån på 40 Mkr till Kommuninvest och räntan blev KI-ränta + 0,12%. SEB har sagt upp avtal för räntjustering av byggkreditiv som är kopplat till checkkontot. Ny ränta blir SEB basränta + 1% för utnyttjat belopp samt 0,10% för kreditivet.

B. Rapport – Bygg- och underhållsprojekt.

KP presenterade en uppföljning av bygg- och underhållsprojekt 2008.

C. Rapport – Hyra för servicecentral i Blomstermåla.

KP informerade att hyran för servicecentralen har följt gällande kontrakt. Nytt avtal med en lägre hyresnivå är framtaget och översänt till kommunen.

D. Rapport – Energideklarationer

KP informerade att hälften av energideklarationernas är insända till fastighetsägarnas konsulttjänst. Arbetet fortskrider med resterande energideklarationer medan en mindre del kommer att färdigställas i början av nästa år.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 90

E. Rapport – Länsstyrelsens sågverksinventering

KP informerade att Länsstyrelsen har gjort en sågverksinventering vilket har inneburit att fastigheten Tändstickan har blivit riskklassad. I underlaget har de inte haft med resultatet från senaste markinventeringen som kommunen lät genomföra före prospekteringen i hamnen. Enligt markinventeringen har man inte funnit något på vår fastighet och både vi och kommunen har tillskrivit Länsstyrelsen att ändra sin riskklassning.

F. Rapport – Länsrättens dom beträffande Bospar

KP informerade att länsrätten har beslutat i enlighet med Finansinspektionens inlägga vilket innebär att Bospar ska upphöra inom sex månader från domslut. Företaget undersöker om alternativa lösningar till Bospar och informerar vid nästa sammanträde.

G. Rapport – Energipriser 2009

KP informerade om energipriser för 2009 för Mölsta och Hamnen. Uppgifterna kommer att presenteras i Bostadsnytt.

H. Rapport – Facklig styrelserepresentation

På föranledd fråga informerade KP att i bolagsordningen står det att facket har rätt till representant i styrelsen men inte beslutsrätt. Detta stämmer överens med gällande lagstiftning för kommunala bolag.

I. Rapport – Jämförelser av fjärrvärmepriser

KP informerade om en prisjämförelse av fjärrvärme med andra kommuner i länet som energikonsult Willy Mårtensson AB tagit fram på uppdrag av EON. För en typfastighet, Skolgatan 8 i Blomstermåla, betalar vi 390 tkr att jämföras med den billigaste kommunen på 222 tkr. Medel för länet är 254 tkr.

J. Rapport – Användning av stadsnätet

KP informerade om problem med uppkoppling via stadsnätet. Det är problem att få access till stadsnätet som företag och kommer vi inte till en lösning inom det snaraste måste vi ordna en annan lösning för att kunna kommunicera med våra driftsanläggningar ute i områdena. Detta påverkar också företagets beslut att bygga ut fastighetsnätet.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 91

§ 76

Hysesförhandling för 2009

KP informerar från hyresförhandlingen för 2009. Utfallet blev att hyrorna höjs med i genomsnitt 3,50% (28,32 kr/m²/år). Beroende på fördelning i områden och standard blir höjningen mellan 18 och 41 kr/m²/år.

Styrelsen beslutar

att godkänna hyresförhandlingen

Sammanträdesprotokoll

Sidan 92

§ 77

Budget för 2009

KP redogjorde för utgångspunkter inför årets budgetarbete.

PK redovisade ett budgetförslag. Enligt budgetförslaget beräknas resultatet för 2009 till ett överskott på 107 tkr. Noterades att budgeten är snäv och intäkterna bygger på ett hyresbortfall på 4,5% vilket motsvarar 60 lägenheter

Budgeten kommer att revideras vid tertialrapporterna.

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen budget för 2009.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 93

§ 78

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 15 december 2008 kl 13.30