

Sammanträdesprotokoll

Sidan 22

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Gunvi Karlsson (GK)
Jan Englund (JE)
Anders Johansson (AJ)
.....

Övriga deltagande

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

Utses att justera: Jan Englund

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2009-05-04, 16.30

Underskrifter
Sekreterare

Peter Karlsson

Ordförande

Veine Backenius

Justerande

Jan Englund

Sammanträdesprotokoll

Sidan 23

§ 18

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan 24

§ 19Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 maj 2008 till 70 stycken (5,2% vakans), en ökning sedan föregående månad med nio lägenheter.

I Mönsterås är vakansgraden 5,0% (49 lgh) varav Åsevad har en vakans på 9% (19 lgh) och Mölstad 13% (7 lgh). I Fliseryd är vakansgraden 13% (6 lgh), Blomstermåla 7,5% (11 lgh), Timmernabben 5% (3 lgh) och Ålem 1% (1 lgh). 7 bostadsområden är helt uthyrda.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 25

§ 20

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för april 2009 har 33 (2008: 38) hyresgäster flyttat till annan ort, 33 (21) flyttat inom företagens bestånd, 6 (9) flyttat till eget hus, 22 (21) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 16 (14) avlidit. Totalt 110 (103).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 26

§ 21AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna i kronor för maj 2009 ligger på 7,1% för bostäder, detta över budgeterade 4,5% medan uthyrning av möblerat har gått bättre än budget. Den totala vakansen, inklusive möblerat, är 4,4% strax över budgeterade 4,2%.

PK informerade från kvartalsrapporten och resultatet är 255 tkr bättre än budget. Bostadsintäkterna för det första kvartalet följer i stort sett budget men tack vare möblerade lägenheter och lokalyror har vi nått ett bättre resultat än budget. På kostnadssidan går vi 187 tkr bättre än budget och följer planerad verksamhet.

PK informerade om kassaflödet. Företaget har under första tertialet klarat kassaflödet med egna tillförda medel och dessutom amorterat 5.000 tkr

Den 31 mars uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 3,24%. Räntebindningstiden uppgår till 2,90 år och kapitalbindningstiden till 3,08 år.

B. Rapport – Bygg- och underhållsprojekt

KP redogjorde för arbetsplanen, en uppföljning av pågående och genomförda uh- och investeringsprojekt samt hur Åsevadsprojektet kommer att påverka det ekonomiska utfallet.

C. Rapport – Stadsnätet.

KP informerade från arbetet med stads- och fastighetsnäten och förhandlingarna med kommunen och Telia.

D. Rapport – Lönerevision

KP informerade att de lokala löneförhandlingarna är klara för Fastighetsanställdas förbund. Avtalet ger en löneökning 3,5% som ryms inom budget. De lokala förhandlingarna med SKTF har inte påbörjats.

E. Rapport – Elhandel med HBV (säkerhet, terminsaffärer)

KP informerade kring elhandelsavtalet med HBV och säkerhet och terminsaffärer mellan HBV, Bergen Energi och Nordpool.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 27

F. Rapport – Anställning vid pensionsavgång.

KP informerade att Kennert Karlsson som arbetat som snickare går i pension från 1 maj och vi söker hans ersättare.

G. Rapport – Inlåningsverksamheten har avslutats

PK informerade att inlåningsverksamheten ”Bospar” har avslutats den 31 mars.

H. Rapport – Kommunfullmäktige godtar rivning av Jacobs gränd 20

KP informerade att kommunfullmäktige har godtagit rivning av Jacobs gränd 20.

I. Rapport – Resultat kundenkät

KP redogjorde för resultatet från kundenkät. Kundenkäten ska analyseras i företaget och kommer att följas upp och åtgärder genomföras. Dessutom används kundenkäten för målsättningsarbetet i verksamheten.

J. Rapport – Ändringar i hyreslagstiftningen

KP informerade att en utredning har föreslagit förändringar i Jordabalkens 12 kapitel. Förslaget innebär att endast grundläggande bestämmelser behålls i jordabalken och bestämmelser i övrigt samlas i två nya lagar, bostadshyreslagen och lokalhyreslagen.

K. Rapport – Hyrorna förhandlade för nya lägenheter i Åsevad

KP informerade att hyrorna för nya lägenheter i Åsevad är klara. 16 st 2:or har poängsatts i hyressättningssystemet och förhandlats med hyresgästföreningen. Lägenheterna är utlagda för uthyrning och kontraktsskrivning.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 28

§ 22Upphandling av ombyggnader och underhållsarbeten i Åsevad, etapp 1

KP informerade om upphandling av ombyggnader och underhållsarbeten i Åsevad. Fyra anbud hade inkommit. Entreprenaden kommer att ske som en samverkansentreprenad. Efter utvärdering hade Skanska lämnat det ekonomiskt mest fördelaktiga anbud enligt värderingsgrunderna i förfrågningsunderlaget.

Styrelsen beslutar

att anta Skanska som entreprenör

Sammanträdesprotokoll

Sidan 29

§ 23

Delegationsupphandling; ombyggnad av Kvarngatan 12

KP informerade om upphandling av ombyggnad för Kvarngatan 12. Sex anbud hade inkommit och Skanska hade efter utvärdering bäst anbud. Beredningsgruppen beslutade att anta Skanska som entreprenör.

Styrelsen beslutar

att godkänna beredningsgruppens upphandling av Skanska som entreprenör.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 30

§ 24

Affärsplan för 2009

Affärsplanen hade tidigare presenterats och justerats vid styrelsens planeringsdag den 23 mars 2009.

Styrelsen beslutar

att anta affärsplanen för 2009

Sammanträdesprotokoll

Sidan 31

§ 25

Marknadsplan för 2009

Marknadsplanen hade tidigare presenterats vid styrelsens planeringsdag den 23 mars 2009.

Styrelsen beslutar

att anta marknadsplanen för 2009

Sammanträdesprotokoll

Sidan 32

§ 26Delegation för köp av fastighet för framtida bebyggelse

KP informerade att fastighet Hamnen 2 är ute för försäljning. Företaget har fått förfrågan att köpa fastigheten. Styrelsen såg positivt för eventuellt köp och efter diskussion satte styrelsen ramar för VD respektive beredningsgrupp för ett eventuellt köp.

Styrelsen beslutar

att delegera till VD och beredningsgruppen att kunna fullfölja köp inom givna ramar.

att paragrafen omgående justeras.

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Jan Englund

Sammanträdesprotokoll

Sidan 33

§ 27Revidering av investeringsbudget

KP informerade om behov att förnya maskinparken för att klara gräsklippning i bostadsområden. Problemet har blivit akut och inköp behöver göras omgående. Budget för maskiner och arbetsfordon är 75.000 kr och behöver ökas med 240.000 kr till 315.000 kr.

Styrelsen beslutar

att utöka investeringsbudget för maskiner och arbetsfordon till 315.000 kr

Sammanträdesprotokoll

Sidan 34

§ 28Ändring av räntebindningstid i finanspolicyn

Vid styrelsens planeringsdag den 23 mars 2009 föreslog vår finansrådgivare, Entropi, att vi ska förlänga den övre gränsen på räntebindningstiden till 5 år. I finanspolicyn står att den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen skall ej understiga 1 år och ej överstiga 4 år.

Styrelsen beslutar

att ändra räntebindningstid till att ej överstiga 5 år

Sammanträdesprotokoll

Sidan 35

§ 29

Övriga frågor

Ägardirektiv

KP informerade från samtal med Fredrik Johansson, kommunens ekonomichef, som fått i uppdrag att ta fram ägardirektiv för de kommunala bolagen. Styrelsen anser det är viktigt med en dialog vid framtagandet av ägardirektiv för företaget.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 36

§ 30

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 25 maj 2009 kl 13.30