

Sammanträdesprotokoll

Sidan 55

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Vailet Elmersson (VE)
Ingemar Jansson (IJ)
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: Vailet Elmersson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2009-08-31, 16.30

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Vailet Elmersson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 56

§ 51

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan 57

§ 52Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 sept 2009 till 85 stycken (6,3% vakans), en minskning sedan föregående månad med en lägenhet.

Mönsterås är vakansgraden 6,2% (60 lgh) varav Åsevad har en vakans på 13% (27 lgh) och Mölstad 17% (9 lgh). I Fliseryd är vakansgraden 18% (8 lgh), Blomstermåla 10% (14 lgh), Timmernabben 5% (3 lgh) och i Ålem är allt uthyrt. 6 bostadsområden är helt uthyrda och i Ljungnäs är endast 1 (1%) lägenhet ledig

Sammanträdesprotokoll

Sidan 58

§ 53

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för januari-augusti 2009 har 63 (2008: 71) hyresgäster flyttat till annan ort, 68 (54) flyttat inom företagets bestånd, 15 (24) flyttat till eget hus, 51 (47) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 29 (33) avlidit. Totalt 226 (229).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 59

§ 54AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. En ökning i vakanserna har skett och vakansen för september är 7,7%.

PK informerade från månadsrapporten och resultatet är 10,9 Mkr och följer i stort sett budget. Verksamheten är baktung och underhållskostnaderna kommer att belasta resultatet under hösten. Bostadsintäkterna för de första 7 månaderna har gått sämre än budget men tack vare möblerade lägenheter och lokalhyror har vi nått ett bättre resultat än budget. Driftskostnaderna följer i stort sett den reviderade budgeten och planerad verksamhet.

PK informerade om kassaflödet. Företaget har klarat investeringsfakturer med egna tillförda medel.

Den 31 juli uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 2,68%. Räntebindningstiden uppgår till 2,77 år och kapitalbindningstiden till 2,75 år.

B. Rapport – Planerad upplåning

PK informerade om låneomsättningar under hösten. Ett lån på 20 Mkr som förfaller den 31/8 löses fram till nästa omsättning på 19,7 Mkr den 29/10 och en upphandling på totalt 40 Mkr genomförs per den 29 oktober.

C. Rapport – Fastighetsvärdering

PK redogjorde för en uppskattning av marknadsvärdet av fastigheterna med hjälp av en kassaflödesanalys. Analysen är gjord per fastighet men presenterades på områdesnivå. Totalt sett så stämmer det bokförda värdet överens med marknadsvärdet medan det är skillnader på områden och enskilda fastigheter.

D. Rapport – Upphandling av konvertering från el till fjärrvärme, Storgatan 99

KP informerade från upphandling av konvertering från el till fjärrvärme, Storgatan 99 i Blomstermåla. Fyra anbud inkom och Rör Karlssons var det mest fördelaktiga

Sammanträdesprotokoll

Sidan 60

E. Rapport – Planerade aktiviteter för att öka uthyrningsgraden.

KP redovisade planerade aktiviteter för att öka uthyrningsgraden. Särskilda insatser görs för Mölstadsområdet och seniorboendet i Blomstermåla.

F. Rapport – Bygg- och underhållsprojekt

KP redogjorde för arbetsplanen, en uppföljning av pågående och genomförda underhålls- och investeringsprojekt.

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

KP informerade om den fortsatta handläggningen kring elhandelsavtalet med HBV.

H. Rapport – Flyttstatistik

KP presenterade flyttstatistik för perioden 1998 – 2008 och varje år är det ca 320 – 330 lägenheter som berörs.

I. Rapport – Störningsstatistik

KP presenterade störningsstatistik för perioden 1993 – 2008. Skriftliga varningar har under perioden sjunkit från drygt 30 ärenden per år till 7 ärenden per år.

J. Rapport – Ny offentlighets- och sekretesslag

KP informerade att den 30 juni trädde offentlighets- och sekretesslagen i kraft. Den nya lagen är en omarbetning och ersätter sekretesslagen. Omarbetningen har gjorts i syfte att göra reglerna lättare förstå och tillämpa. Vidare har bestämmelserna om registrering och utlämnande av allmänna handlingar gjorts teknikneutrala. SABO har gått igenom den nya lagen och konstaterar att den nya lagen inte innebär några sakliga förändringar i de delar som berör kommunala bostadsföretag.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 61

§ 55

Delegation av upphandling av markarbeten i Timmernabben

KP informerade om upphandling av markarbeten i Timmernabben Utvärdering blir klar i början av september och KP föreslår att upphandling delegeras till beredningsgruppen.

Styrelsen beslutar

att delegera upphandling av markarbeten i Timmernabben till beredningsgruppen

Sammanträdesprotokoll

Sidan 62

§ 56

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 28 september 2009 kl 13.30.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 63

§ 57Övriga frågorKravrutiner

AJ ställde en fråga om företagets kravrutiner.

PK informerade om rutinerna kring kravverksamheten. Företaget skickar inte ut någon påminnelse utan i början av varje månad skickas ett inkassokrav genom inkassobyrån Marginalen. Därefter har Marginalen ett uppdrag att se till att betalning sker. Det är viktigt att inte vänta för då växer hyresskulden och blir ett stort problem att lösa för hyresgästen.

Företaget arbetar på att fler ska använda sig av autogiro och idag är det drygt 400 hyresgäster som använder sig av denna möjlighet.