

Sammanträdesprotokoll

Sidan 64

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)
Helena Hertzman (HH) §61 B
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Thomas Johansson, Fastighetsanställdas Förbund (TJ)
.....

Utses att justera: Björn Nilsson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2009-10-05, 16.30

Underskrifter
Sekreterare

Peter Karlsson

Ordförande

Veine Backenius

Justerande

Björn Nilsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 65

§ 58

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan 66

§ 59Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 oktober 2009 till 93 stycken (6,9% vakans), en ökning sedan föregående månad med 8 lägenheter.

Mönsterås är vakansgraden 6,5% (63 lgh) varav Åsevad har en vakans på 14% (30 lgh) och Mölstad 19% (10 lgh). I Fliseryd är vakansgraden 18% (8 lgh), Blomstermåla 11% (16 lgh), Timmernabben 8% (5 lgh) och i Ålem 1% (1 lgh). 6 bostadsområden är helt uthyrda.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 67

§ 60

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för januari-augusti 2009 har 69 (2008: 78) hyresgäster flyttat till annan ort, 80 (64) flyttat inom företagets bestånd, 17 (26) flyttat till eget hus, 58 (54) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 31 (38) avlidit. Totalt 255 (260).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 68

§ 61AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. En ökning i vakanserna har skett och vakansen för september är 8,4%.

PK informerade från kvartalsrapporten per 2009-08-31 som visar ett prognostiserat resultat på 3 163 tkr vilket innebär 1 621 tkr bättre än budget. Verksamheten är 'baktung' och utfallet efter andra tertialet uppgår till 13.965 tkr. Avskrivningar har då fördelats utifrån helårsbudget.

Intäkter går något sämre än budget och vakansgraden för bostäder är beräknad till 7,1% på årsbasis. Underhållskostnaden beräknas bli 749 tkr lägre än budget. På driftskostnadssidan så följer årsprognosen i stort sett budget. I årsprognosen ökar kostnaderna med 512 tkr och hänför sig till it-kostnader, konsultarvoden samt ökning av lönekostnader inom administrationen. Efter den finansiella turbulensen så har räntorna sjunkit till rekordlåga nivåer och vi sänker årsprognosen med 1.273 tkr. En vändning av räntorna beräknas först till nästa år

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

Den 31 augusti uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 2,82%. Räntebindningstiden uppgår till 2,70 år och kapitalbindningstiden till 2,69 år.

B. Rapport – Marknadsaktiviteter

HH informerade om pågående och kommande marknadsaktiviteter. Närmast ligger ett möte med hyresgästerna i Mölstadsområdet för att lyssna av frågeställningar och informera om bl.a. kallhyra, hyressättning och boendet. Kommande aktiviteter är bioreklam, direktutskick seniorer, uppsökande arbete med kundregister mm

C. Rapport – Elhandel

KP informerade om den fortsatta handläggningen kring elhandelsavtalet med HBV. Vi har erhållit ett skadeståndskrav på €20 714 som ska lösas den 1 oktober då nuvarande avtal avslutas. EON blir ny elleverantör till årsskiftet då en ny upphandling sker för elavtal som ska gälla från 1 januari 2010.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 69

D. Rapport – Bredbandsutbyggnad

KP informerade att Telia kommer vara kommunikationsoperatör i stadsnätet. Förhandlingar pågår om en utbyggnad av fastighetsnäten i Mönsterås.

E. Rapport – Personalfrågor.

KP informerade att Jenny Kvillegård har aviserat att hon kommer att sluta pga familjeskäl och flytta till Göteborg. Tore Fridh kommer skjuta upp sin pensionering och stannar tills ny tjänsteman har rekryterats.

F. Rapport – Partneringavtal

KP informerade om partneringavtal med Skanska. Fördjupade diskussioner pågår för att partneringavtalen ska gå smidigt.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 70

§ 62

Budgetrevidering

Delårsrapporten för årets 8 första månader samt budgetrevidering för helåret 2009 föredrogs av PK.

Styrelsen beslutar

att godkänna budgetrevidering

Sammanträdesprotokoll

Sidan 71

§ 63

Delegation av upphandling av markarbeten i Timmernabben

KP informerade från upphandling av markarbeten i Timmernabben. Fyra anbud inkom och Mark & Grund Teknik AB:s var det mest fördelaktiga.

Styrelsen beslutar

att godkänna upphandlingen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 72

§ 64

Revidering av generalplan för Åsevadsområdet

I generalplanen för Åsevadsområdet som antogs av styrelsen, §45 2008, lämnades frågan om eventuell rivning av Jacobs gränd 22C öppen. KP redovisade vakansläget och föreslog att generalplanen för Åsevadsområdet revideras så att Jacobs gränd 22 C rivs.

Styrelsen beslutar

att generalplanen revideras enligt förslag

Sammanträdesprotokoll

Sidan 73

§ 65Tidsbegränsat avsteg från riskinstruktionen i finanspolicyn.

PK informerade att bankerna ändrar uppsägningstiden av lån som en konsekvens av turbulensen på finansmarknaden. Kommuninvests rörliga lån (144 Mkr av 252 Mkr) har en uppsägningstid på 60 dagar och kan då omsättas till 3 mån stibor. Vid omsättning eller nyupplåning så erbjuds man idag villkor mot 3 mån stibor och det är bara Kommuninvest som erbjuder rörlig ränta men då till en högre ränta.

I riskinstruktionen står det att högst 50% av låneportföljen får förfalla inom den närmaste 12-månadersperioden och under påföljande 12-månadersperiod bör inte mer än 50% av låneportföljen förfalla samt att den genomsnittliga kapitalbindningstiden bör inte understiga 2 år. Entropi föreslår att vi gör en tillfällig avvikelse av förfallotid och kapitalbindningstid t.o.m. 2010-12-31 för att kunna hantera lånestocken och se hur finansmarknaden utvecklas.

Styrelsen beslutar

att godkänna ett tidsbegränsat avsteg från riskinstruktionen i finanspolicyn för kapitalbindningstid och förfallotid t.o.m. 2010-12-31.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 74

§ 66

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 26 oktober 2009 kl 13.30.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 75

§ 67Övriga frågorKravrutiner

LK ställde en fråga om företagets kravrutiner när det finns borgen.

PK informerade om rutinerna kring kravverksamheten. Företaget skickar inte ut någon påminnelse utan i början av varje månad skickas ett inkassokrav genom inkassobyrån Marginalen till hyresgästen och samtidigt går ett inkassokrav till borgensmannen. 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.

Vid inflyttning får varje hyresgäst ett informationshäfte om företaget och i detta står det klart och tydligt vad som händer om man inte betalar i tid. Företaget arbetar på att fler ska använda sig av autogiro och idag är det drygt 400 hyresgäster som använder sig av denna möjlighet.