

Sammanträdesprotokoll

Sidan 76

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 Löfstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
.....

Utses att justera: Jan Englund

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2009-12-07, 16.00

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Jan Englund

Sammanträdesprotokoll

Sidan 77

§ 74

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan 78

§ 75Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 december 2009 till 95 stycken (7,1% vakans), en ökning sedan föregående månad med tre lägenheter.

Mönsterås är vakansgraden 6,9% (67 lgh) varav Åsevad har en vakans på 14% (30 lgh) och Mölstad 28% (15 lgh). Den höga vakansen i Åsevad beror på stambytesprojektet. I Fliseryd är vakansgraden 18% (8 lgh), Blomstermåla 11% (16 lgh), Timmernabben 3% (2 lgh) och i Ålem 2% (2 lgh). 8 bostadsområden är helt uthyrda.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 79

§ 76Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för januari-november 2009 har 84 (2008: 94) hyresgäster flyttat till annan ort, 99 (75) flyttat inom företagens bestånd, 23 (30) flyttat till eget hus, 69 (67) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 37 (41) avlidit. Totalt 312 (307).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 80

§ 77AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. En minskning i vakanserna har skett och vakansen för november är 7,9%.

PK informerade från månadsrapporten per 2009-10-31. Utfallet följer i stort sett budget och slutar på 15,1 Mkr. Verksamheten är baktung och underhållskostnaderna kommer att belasta resultatet i slutet av året. Bostadsintäkterna för de första tio månaderna har gått sämre än budget. Vakansen i oktober för bostäder är 8,5%, en ökning med 0,6% från föregående månad. Driftskostnaderna följer i stort sett den reviderade budgeten och planerad verksamhet. De finansiella kostnaderna reviderades ner vid tertiärrapporten och kommer att hållas i år.

PK informerade om kassaflödet. Företaget har klarat investeringsfakturer med egna tillförda medel och för kommande investeringar kommer byggnadskreditiv att användas

PK redovisade en 3-års prognos av räntekostnaderna. Den 31 oktober uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 2,75%. Räntebindningstiden uppgår till 2,67 år och kapitalbindningstiden till 2,66 år.

B. Rapport – Bygg- och underhållsprojekt

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

C. Rapport – Beslut om investeringsstöd till trygghetsbostäder

KP informerade att regeringen beslutat att det nuvarande investeringsstödet för särskilda boenden ska även kunna lämnas till en ny boendeform – trygghetsbostäder för äldre. Investeringsstödet kvarstår på 500 Mkr årligen.

D. Rapport – Regeringsförslag om obligatorisk lokalmoms

KP informerade att finansdepartementet föreslår i en promemoria att den frivilliga skatteskyldigheten för moms vid uthyrning av lokaler ersätts med ett system med obligatorisk moms från 1 januari 2011.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 81

E. Rapport – Förslag för framtidens allmännyttiga bostadsföretag.

KP informerade om finansdepartementets förslag om nya villkor för de allmännyttiga bostadsföretagen i en promemoria ”Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – överväganden och förslag”. SABO är nöjd med förslaget och kommer gå igenom och analysera förslagen och dess konsekvenser.

F. Rapport – Anställning av säljare

KP informerade att sista ansökningsdag var den 26 november och att det inkommit ca 70 ansökningar. Urvalsarbetet har påbörjats.

G. Rapport – Energi, individuell mätning

KP presenterade statistik över energiförbrukningen för individuell mätning i Mölstadsområdet och Hamnen. I Mölstad har det skett sänkningar i förbrukning av kallvatten med 17,8%, varmvatten med 24,1 % och värme med 25,9% efter införandet av den individuella mätningen. Till viss del påverkas värdena av hyresbortfallet. I Hamnen är förändringarna mindre, kallvatten -0,1%, varmvatten +10,4% och värme -6,0%.

H. Rapport – Blockhyresavtal för Jacobs gr 16.

KP informerade att nytt blockhyresavtal med kommunen för Jacobs gränd 16 är klart. Avtalet börjar gälla 1 december 2009 och gäller i 17 år. Nya kontrakt kommer att skrivas med de boende som nu får kommunen som hyresvärd medan förvaltningen av kontrakt och hyror ligger kvar på företaget.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 82

§ 78

Hyresförhandling för 2010

KP informerar från hyresförhandlingen för 2010. Utfallet blev att hyrorna höjs med i genomsnitt 1,50% (12,62 kr/m²/år). Beroende på fördelning i områden och standard blir det allt från en sänkning i Mölstadsområdet med ca 26 kr till en höjning på 30 kr/m²/år.

Styrelsen beslutar

att godkänna hyresförhandlingen

Sammanträdesprotokoll

Sidan 83

§ 79Budget för 2010

PK redovisade ett budgetförslag. Enligt budgetförslaget beräknas resultatet för 2010 till ett underskott på 4.869 tkr. Underhållsarbeten kommer att göras för 19.520 tkr varav Åsevadsprojektet står för 14.370 tkr. I övrigt noterades att budgeten är snäv och intäkterna bygger på ett hyresbortfall på 7% vilket motsvarar 94 lägenheter

KP redovisade underhålls och investeringsbudget för 2010.

Budgeten kommer att revideras vid tertialrapporterna.

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen budget för 2010.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 84

§ 80Elupphandling

KP presenterade HBV:s upphandling av el-avtal. Tre alternativ är framtagna:

- Avtal med rörligt pris (spotpris)
- Avtal med fast pris
- Avtal med portföljbevakning

Avtal med rörligt respektive fast pris är med Energi Sverige och avtal med portföljbevakning är med Telge Kraft.

KP redogjorde för de olika alternativen, prisbild och prisutveckling. Priserna förändras kontinuerligt och definitivt pris fastställs vid tecknandet av avtalet. Styrelsen förordade ett ettårigt fast pris med Energi Sverige.

Styrelsen beslutar

att uppdra åt VD att teckna avtal i samråd med beredningsgruppen

Sammanträdesprotokoll

Sidan 85

§ 81

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 14 december 2009 kl 13.30.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 86

§ 82

Övriga frågor

Personalfråga

IJ ställde fråga angående personalärende i företaget.