

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 1

*Plats och tid* Storgatan 38  
kl. 13.30

*Beslutande* Veine Backenius ordf. (VB)  
Björn Nilsson (BN)  
Lennart Karlsson (LK)  
Waileth Elmersson (WE)  
Jan Englund (JE)  
Ingemar Jansson (IJ)  
Reidun Ullström (RU)  
.....

*Övriga deltagande*

Klas Palmqvist, VD (KP)  
Peter Karlsson (PK)  
Rune Sellberg, SKTF (RS)  
Dan Löfstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)  
Carl-Magnus Engström (CME), §7  
.....

*Utses att justera:* Lennart Karlson

*Justeringens plats och tid* Storgatan 38, 2010-02-01, 17.30

*Underskrifter*

*Sekreterare* .....  
Peter Karlsson

*Ordförande* .....  
Veine Backenius

*Justerande* .....  
Lennart Karlsson

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 2

### § 1

#### Genomgång av föregående protokoll

Återstående ärenden:

§87/2009 Mölstadsområdet

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 3

**§ 2**Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 februari 2010 till 90 stycken, en minskning sedan föregående månad med 5 lägenheter.

I Mönsterås är vakansgraden 6,6% (64 lgh) varav Åsevad har en vakans på 15% (32 lgh) och Mölstad 28% (15 lgh). Den höga vakansen i Åsevad beror på stambytesprojektet. I Fliseryd är vakansgraden 16% (7 lgh), Blomstermåla 11% (16 lgh), Timmernabben 2% (1 lgh) och i Ålem 2% (2 lgh). 9 bostadsområden är helt uthyrda

KP presenterade SCB-statistik över lediga lägenheter för uthyrning som ökat med 34%. Högsta vakanser i Sverige har Kalmar, Bleking, Gävleborg och Jämtland.

KP informerade från kontraktstatistiken för 2009. 318 inflyttningar och 365 avflyttningar har skett under året och upprättade kontrakt var 334 och uppsagda 365.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 4

### § 3

#### Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för januari 2010 har 5 (2009: 9) hyresgäster flyttat till annan ort, 12 (3) flyttat inom företagets bestånd, 3 (1) flyttat till eget hus, 4 (5) till annan hyresvärd eller adress okänd och 0 (3) avlidit. Totalt 24 (21).

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 5

**§ 4**AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för februari 2009 ligger på 8,2% för bostäder, över budgeterade 6,7% medan uthyrning av möblerat har gått bättre än budget.

Bokslutsarbetet vad gäller siffermaterialet pågår och PK gav en indikation av det preliminära resultatet för 2009. Bokslutet kommer att behandlas ingående vid kommande styrelsemöte.

PK informerade att företaget har minskat lånestocken under föregående år med 4,7 Mkr. Den 31 december uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 2,7%. Räntebindningstiden uppgår till 2,59 år och kapitalbindningstiden till 2,53 år. Vidare informerade PK om räntor och marknadens förväntningar 2010 och hur dessa påverkar företaget.

B. Personalärenden.

KP informerade att Cecilia Andersson har anställts som säljare på marknadsavdelningen för att ersätta Tore Fridh som går i pension.

C. Rapport – Åsevadsprojektet

KP informerade om hur arbetet fortskrider i Åsevadsområdet och om det fortsatta arbetet som består av 5 etapper till en total kostnad av 77 Mkr. VD skickar över en sammanställning över Åsevadsprojektet till styrelsen.

D. Rapport – SABO remissyttrande betr. Allvill.

KP informerade om SABOs lämnade remissyttrande över departementspromemorian Allmännyttiga kommunala bostadsbolag.

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 6

E. Rapport – SABO uttalande om energideklarationer

KP informerade om SABOs uttalande om energideklarationer och att hela systemet med energideklarationer bör ändras. SABO anser att enbart byggnader med hög energianvändning ska besiktigas. .

F. Rapport – Rekordsatsning på underhåll i Väsbyhem

KP informerade att underhållsbehovet är stort i Sverige och tog Väsbyhem som exempel på vilka kostnader det rör sig om per m<sup>2</sup> och jämförde med kostnaderna för Åsevadsprojektet som är betydligt lägre per m<sup>2</sup>.

## Sammanträdesprotokoll

Sidan 7

### § 5

#### Dagordning och tid för bolagsstämma

Förslag till dagordning vid kommande ordinarie bolagsstämma presenterades av KP. Tidpunkt för bolagsstämma har i samtal med kommunen föreslagits till den 15 mars kl 17.00.

Styrelsen beslutar

**att** godkänna dagordning och tidpunkt för bolagsstämma.

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 8

**§ 6**Upplåning under 2010 och kommunal borgen

PK presenterade ett förslag till ramar för VD beträffande upplåning under 2010 enligt finanspolicyn. Ramen för upplåning under 2010 innebär:

1. en högsta tillåtna låneskuld mot ränta på 304 Mkr.
2. ett totalt belopp som får upplånas under året på 160 Mkr.

PK informerade om aktuell lånestock och kommande omsättningar av lån. Investeringar enligt plan på 37,5 Mkr självfinansieras till 10,8 Mkr. Behov av nyupplåning under året blir 30 Mkr. Låneomsättningar för 2010 är 130 Mkr och tillsammans med nyupplåningen anhåller Mönsterås Bostäder om kommunal borgen för 160 Mkr

Styrelsen beslutar

**att** godkänna låneramen för 2010.

**att** söka kommunal borgen på 160 Mkr för 2010

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 9

**§ 7**Åtgärder i Mölstadsområdet

KP informerade om genomförda åtgärder och förslag på en handlingsplan och åtgärder.

CEM redogjorde för genomförda mätningar av temperaturer i olika lägenheter samt värmefotografering. Fler mätningar ska göras för att komplettera underlaget. En lägenhet har fått en isolering under golv efter en vattenskada och blev inflyttningsklar i slutet av januari. En avstämning med hyresgästen ska göras, hur de upplever komforten i lägenheten efter isoleringen.

Styrelsen beslutar

**att** uppdra åt VD att till marsmötet redovisa mätresultat, hyresgästens upplevelser av komfort med isolerat golv samt åtgärdsförslag.

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 10

**§ 8**Nedskrivningar hyresfordringar

PK informerade om hyresfordringar och nedskrivningsbehovet. Det är viktigt att hantera förfallna hyror snabbt så inte hyresskulden blir för stor och svårhanterlig för hyresgästen. Ärendehantering med delgivning och kronofogdemyndigheten har gått för långsamt så vi kommer att pröva ett nytt inkassoföretag.

När företaget får ett negativt utslag på en fordran och den överförs till långtidsbevakning görs en nedskrivning av fordran i kundreskontran. Så länge personen lever kommer fordran att bevakas av inkassoföretaget. Behovet av nedskrivning av hyresfordringar för 2009 är 370 tkr varav 168 tkr är lokalhyror.

Styrelsen beslutar

**att** godkänna nedskrivning av hyresfordringar.

**Sammanträdesprotokoll**

Sidan 11

**§ 9**

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum onsdagen den 3 mars 2009 kl 13.30