

Sammanträdesprotokoll

Sidan 12

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Wailleth Elmersson (WE)
Jan Englund (JE)
Göran Sjögren (GS)
Sara Widerström (SW)
.....

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Löfstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
Helena Hertzman (HH), §13B
Hasse Svensson, auktoriserad revisor (HS) §10-14
Bill Axblom, lekmannarevisor §10-14
.....

Utses att justera: Wailleth Elmersson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2010-03-09, 15.30

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Wailleth Elmersson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 13

§ 10

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 14

§ 11Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 mars 2010 till 90 stycken, samma som föregående månad.

I Mönsterås är vakansgraden 7,4% (72 lgh) varav Åsevad har en vakans på 16% (35 lgh) och Mölstad 30% (16 lgh). Den höga vakansen i Åsevad beror på stambytesprojektet. I Fliseryd är vakansgraden 13% (6 lgh), Blomstermåla 6% (8 lgh), Timmernabben 2% (1 lgh) och i Ålem 3% (3 lgh). 8 bostadsområden är helt uthyrda

Sammanträdesprotokoll

Sidan 15

§ 12

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för februari 2010 har 13 (2009: 14) hyresgäster flyttat till annan ort, 21 (10) flyttat inom företagets bestånd, 8 (1) flyttat till eget hus, 14 (9) till annan hyresvärd eller adress okänd och 3 (10) avlidit. Totalt 60 (44).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 16

§ 13AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för mars 2010 ligger på 7,3% för bostäder, över budgeterade 6,7% medan uthyrning av möblerat har gått bättre än budget.

PK informerade från februari månads rapport. Utfallet följer i stort sett budget och slutar på 5,3 Mkr. Hyresintäkterna totalt är något bättre än budget och drifts- och underhållskostnaderna går i stort sett som planerat. De låga räntornas effekt på de finansiella kostnaderna kan vi inte skönja förrän tidigast efter första kvartalet.

PK informerade om kassaflödet. Företaget har under februari månad ökat upplåningen med 10 Mkr genom utnyttjande av kreditiv hos SEB.

Den 31 januari uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 2,70%. Räntebindningstiden uppgår till 2,55 år och kapitalbindningstiden till 2,44 år.

B. Rapport – Marknadsaktiviteter.

HH informerade om pågående och kommande marknadsaktiviteter. Bland annat kommer ny bioreklam som riktar sig till seniorboende..

C. Rapport – Lagrådsremiss om allmännyttiga kommunala bostadsbolag

KP informerade om lagrådsremiss om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. SABO har fått gehör för ett antal viktiga frågor bl.a. regler för begränsad värdeöverföring och skälig utdelning, affärsmässighet med samhällsansvar och att hyressätningssystemet reformeras och allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas.

D. Rapport – Energibesparingar 2009.

KP informerade att energibesparingar i Skåneinitiativet. KP informerade att vi redan 2009 har sparat energianvändningen med 8,6% och vårt mål för 2009 var 7%. Skåneinitiativet innebär att vi ska minska energianvändningen med 20% till år 2016

Sammanträdesprotokoll

Sidan 17

E. Rapport – Kundenkät beställd

KP informerade att årets kundenkät är beställd och kommer att distribueras under mars.

F. Rapport – Försäkringsavtal förlängs

KP informerade att försäkringsavtalet med Länsförsäkringar har förlängts till samma premie.

G. Rapport – Skador p.g.a. snön

KP informerade om vattenskador som har uppstått i Åsevadsområdet efter isbildning vid stupränna/takfot. Det har uppstått vattenskador i ett antal lägenheter och arbete pågår att torka ur lägenheter med avfuktare och andra åtgärder.

H. Rapport – HBVs elhandel

KP informerade att Mönsterås Bostäder har reglerat skulden till HBV för elhandeln. 85% av medlemmarna har reglerat sina skulder medan 15% har inte. Två företag har inlett en rättsprocess i frågan.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 18

§ 14Bokslut för 2009

PK presenterade resultaträkning och balansräkning för 2009. Nettoomsättning för året var 73,9 Mkr, 22,9 Mkr har investerats i fastigheter och underhåll för 14,9 Mkr (156 kr/m²) utfördes. Årets resultat blev ett överskott på 166 kkr. Balansomslutningen uppgår till 431 Mkr.

PK informerade kring intäkter och kostnader samt kring investeringar, lånestock med flera poster i balansräkningen. Nyckeltalens utveckling presenterade och soliditeten i Mönsterås Bostäder uppgår 2009 till 34%. Fastigheternas värde överensstämmer med det bokförda värdet.

En diskussion fördes med revisorn om principerna kring reparation/underhåll vs aktivering.

Styrelsen beslutar

att godkänna årsredovisningen

samt att föreslå bolagsstämman att årets vinst 166.498 kronor och tidigare års vinst överförs i ny räkning, varefter den balanserade vinsten uppgår till 11.008.984 kronor.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 19

§ 15Personaldimensionering

KP informerade om personalsituationen och kommande pensionsavgångar.

En tillfällig utökning av tjänst på 60% genomfördes på kontoret när ny servicechef anställdes från januari 2008. Det har skett förändringar i tjänster med nya myndighetskrav, förändrade arbetsuppgifter och en satsning på energi- och automation samt utvecklingsfrågor. KP föreslår att utökningen på 60% blir permanent.

Styrelsen beslutar

att godkänna en utökning på kontoret med en tjänst på 60%.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 20

§ 16Åtgärder i Mölstadsområdet

KP informerade från genomförda åtgärder i Mölsta. Samtal har förts med hyresgäst som fått isolerat golv efter en vattenskada. Lägenheten har fått en 10 mm cellplastisolering och familjen har bott där en månad med isolerade golv. I gjorda mätningar, lufttemperatur, syns ingen skillnad på dessa golv när man jämför med andra lägenheter men hyresgästen upplever en ökad komfort och tycker det är mycket bättre.

Vakansen är hög och den 1 mars är det 16 lägenheter lediga och den 1 maj är det 19 lägenheter. Kostnaden att lägga isolering i golven uppskattas till ca 2 Mkr.

Styrelsen beslutar

att isolera golven i Mölsta.

att delegera upphandling av isolering av golv till beredningsgruppen.

att VD rapporterar om marknadsföringsåtgärder vid kommande sammanträde.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 21

§ 17

Delegering av upphandling av markarbeten i Åsevad

KP informerade om upphandling av markarbeten i Åsevad. Utvärdering blir klar i mars och KP föreslår att upphandling delegeras till beredningsgruppen.

Styrelsen beslutar

att delegera upphandling av markarbeten i Åsevad till beredningsgruppen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 22

§ 18

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 26 april 2010 kl 13.30

Bolagsstämman är den 15 mars kl 17.00 och Styrelsedagen den 29 mars kl 8.00 på Kronmunken, Mönsterås

Sammanträdesprotokoll

Sidan 23

§ 19

Övriga frågor

Presentation av Cecilia Andersson

Cecilia Andersson, som har anställts som säljare på marknadsavdelningen från första februari, presenterades för styrelsen

Fråga om halkolycka

Med hänvisning till en tidningsartikel om en halkolycka i ett bostadsområde ställde LK en fråga om ersättning till halkolycksoffer. KP redogjorde för de juridiska aspekterna vid skadeståndfrågor, företagets rutiner och försäkringsbolagets handläggning