

Sammanträdesprotokoll

Sidan 24

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Waileth Elmersson (WE)
Ingemar Jansson (IJ)
Jan-Erik Elvingsson (JEE)
.....

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Lövstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
Carl-Magnus Engström (CME), §23 B-C
.....

Utses att justera: Björn Nilsson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2010-05-03, 16.00

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Björn Nilsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 25

§ 20

Genomgång av föregående protokoll

§16/10 Åtgärder i Mölstadsområdet. Kvarstår

§17/10 Delegering av upphandling av markarbeten i Åsevad

Sammanträdesprotokoll

Sidan 26

§ 21Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 maj 2010 till 97 stycken, en ökning med fem lägenheter sedan föregående månad.

I Mönsterås är vakansgraden 8,0% (78 lgh) varav Åsevad har en vakans på 19% (40 lgh) och Mölstad 36% (19 lgh). Den höga vakansen i Åsevad beror på stambytesprojektet. I Fliseryd är vakansgraden 11% (5 lgh), Blomstermåla 6% (8 lgh), Timmernabben 7% (4 lgh) och i Ålem 2% (2 lgh). 8 bostadsområden är helt uthyrda

Sammanträdesprotokoll

Sidan 27

§ 22

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för april 2010 har 27 (2009: 33) hyresgäster flyttat till annan ort, 31 (33) flyttat inom företagets bestånd, 13 (6) flyttat till eget hus, 24 (22) till annan hyresvärd eller adress okänd och 15 (16) avlidit. Totalt 110 (110).

Sammanträdesprotokoll

Sid 28

§ 23AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för maj 2010 ligger på 7,3% för bostäder, över budgeterade 6,9% medan uthyrning av möblerat har gått bättre än budget.

PK informerade från kvartalsrapporten och utfallet är något sämre än budget och slutar på 2,4 Mkr. Hyresintäkterna totalt är något sämre än budget. Underhållskostnaderna går i stort sett som planerat medan driftskostnaderna har gått något sämre än budget. Det är framför allt den bistra vintern som har ökat kostnaderna och bl.a. snöröjningen har varit ca 120 tkr över budget medan kostnader för ökad energi har vi inte erhållit. De låga räntornas effekt på de finansiella kostnaderna kan vi börja skönja.

PK informerade om kassaflödet. Företaget har under mars klarat kassaflödet med egna tillförda medel men i början av april ökat upplåningen med 10 Mkr genom utnyttjande av kreditiv hos SEB.

Ett lån hos Handelsbanken med kvarvarande kapitalbindningstid på 1 år och en ränta på Stibor t/n + 0% har på förfrågan från banken flyttats över till Stadshypotek med samma villkor.

Den 31 januari uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 2,62%. Räntebindningstiden uppgår till 2,38 år och kapitalbindningstiden till 2,22 år.

PK redogjorde för en uppskattning av marknadsvärdet av fastigheterna 2009 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

B. Rapport – Bygg- och underhållsprojekt.

KP redogjorde för arbetsplanen, en uppföljning av pågående och genomförda uh- och investeringsprojekt. CEM informerade om prognosstyrning och planerade installationer för att minska energiförbrukningen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 29

C. Rapport – Arbetsmiljö och delegation av arbetsmiljöansvar

KP informerade om ansvarsfördelning och delegation av arbetsmiljöansvar. CEM informerade om det systematiska arbetsmiljöarbetet i företaget med skyddsronder, riskanalys och handlingsplaner. Dokumentationen är tillgänglig digitalt för all personal.

D. Rapport – LOU-reglerna skärps.

KP informerade att regeringen har lagt ett förslag till riksdagen med nya regler för offentlig upphandling. I förslaget föreslås både mer kännbara påföljder när regelverket inte följs samt förenklingar i systemet och ett nytt upphandlingsförfarande. Ändringarna föreslås träda i kraft den 15 juli 2010

E. Rapport – Mölstad

KP informerade hur arbetet med isoleringen av golven i Mölstad fortskrider. Projekteringsarbetet pågår och en upphandling ska vara klar i början av juni för att arbetet ska kunna påbörjas efter semestern. KP gick igenom en analys över problemen i Mölstadsområdet och vad som kunde ha gjorts annorlunda.

F. Rapport – Markarbeten i Åsevad upphandlade

KP informerade om upphandling av markarbeten i Åsevad. Sex anbud hade inkommit. Efter utvärdering hade Peab lämnat det ekonomiskt mest fördelaktiga anbud enligt värderingsgrunderna i förfrågningsunderlaget. Beredningsgruppen har beslutat att anta Peab som entreprenör.

G. Rapport – Personal

KP informerade att rekrytering av snickare pågår för att täcka upp en pensionsavgång. Från arbetsförmedlingen har vi fått Peder Johansson som arbetar med uppdatering av markplaneringen i vårt fastighetssystem. Sälj- och marknadsavdelningen har hög arbetsbelastning och drabbats av sjukdomar så Tore Fridh kommer att arbeta med nyckelssystemet under fredagar för att bytet av cylindrar i Pionjärområdet ska kunna genomföras.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 30

§ 24

Affärsplan för 2010

Affärsplanen hade tidigare presenterats och justerats vid styrelsens planeringsdag den 29 mars 2010.

Styrelsen beslutar

att anta affärsplanen för 2010

Sammanträdesprotokoll

Sidan 31

§ 25

Marknadsplan för 2010

Marknadsplanen hade tidigare presenterats vid styrelsens planeringsdag den 29 mars 2010.

Styrelsen beslutar

att anta marknadsplanen för 2010

Sammanträdesprotokoll

Sidan 32

§ 26

Delegering av upphandling av etapp 3 i Åsevad

KP informerade om upphandling av etapp 3 i Åsevad. Utvärdering blir klar i maj och KP föreslår att upphandling delegeras till beredningsgruppen.

Styrelsen beslutar

att delegera upphandling av etapp 3 i Åsevad till beredningsgruppen

Sammanträdesprotokoll

Sidan 33

§ 27Utökning av investering för fastighetsnät

KP informerade om att bygga fastighetsnät i Mönsterås. Tele2 som levererar TV i Mönsterås kommer inte kunna sända HDTV i dagens kanalisation. För att kunna erbjuda hyresgästerna HDTV genom det digitala nätet behöver man bygga ut ett lägenhetsnät utöver fastighetsnätet. Kostnaderna kommer att överstiga redan budgeterad investering för fastighetsnät.

Styrelsen beslutar

att uppdra åt VD att begära in anbud med alternativa lösningar för utbyggnad av lägenhetsnät och att hålla beredningsgruppen informerad.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 34

§ 28

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 31 maj 2010 kl 13.30