

Sammanträdesprotokoll

Sidan 1

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Birgitta Gustavsson (BG)
Wailleth Elmersson (WE)
Jan Englund (JE)

.....

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Lövstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)

.....

Utses att justera: Lennart Karlsson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2006-01-30, 16.00

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Lennart Karlsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 2

§ 1

Genomgång av föregående protokoll

§ 41/05 Försäljning av hus till egnahem. Kvarstår

Sammanträdesprotokoll

Sidan 3

§ 2

Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 februari 2006 till 153 stycken, en minskning sedan föregående månad med 5.

Åsevad och Ljungnäs ligger kvar på en hög vakansgrad med 28 respektive 14 tomma lägenheter. I Mölstad har det börjat vända och marknadsavdelningen ser ett ökat intresse nu när lägenheter börjar bli färdiga för inflyttning efter renovering.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 4

§ 3

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för januari 2006 har 8 (2004: 16) hyresgäster flyttat till annan ort, 10 (8) flyttat inom företagets bestånd, 3 (6) flyttat till eget hus, 4 (4) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 2 (6) avlidit. Totalt 27 (40).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 5

§ 4AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder ligger över budget och för januari månad är den 11,3% att jämföras med december på 11,0%. Ökningen av vakanser har skett under sista tertialet 2005.

PK informerade att ingående kassan 2006 var 17.862 tkr. Det finns en förskjutning i kassaflödet för Mölstadsprojektet och vid upplåningen i slutet av december säkerställdes betalningsflödena för projektet som sker i januari och februari.

Då bokslutsarbetet vad gäller siffermaterialet börjar närma sig slutfasen, gav PK en kort beskrivning av det mycket preliminära resultatet för 2005. Bokslutet kommer att behandlas ingående vid ett kommande styrelsemöte.

Informeras att revidering av budget pågår och kommer att presenteras vid nästkommande styrelsemöte.

För närvarande uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 3,80%. Räntebindningstiden uppgår till 2,16 år och kapitalbindningstiden till 2,86 år.

B. Lägesrapport om hamnprojektet

KP informerade hur arbetet med hamnprojektet fortskrider. Tillstånd har erhållits från Kommunfullmäktige. En justerad kostnads kalkyl ska vara framme vid nästa styrelsesammanträde.

C. Lägesrapport om försäljning av parhus

KP informerar att både länsstyrelsen och kommunfullmäktige har gett tillstånd till försäljning av parhusen i Timmernabben. Planering för fastighetsbildning pågår tillsammans med kommunen.

D. Lägesrapport lokaluthyrning

KP informerade om förändringar i lokalsituationen och kontakter med lokalyresgäster.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 6

E. Strategi för lokaler i kv Kroken

KP informerade att ett förslag att skapa ett kontorshotell i lokalerna håller på att arbetas fram.

F. Enkätresultat om TV-utbud

KP informerade från resultatet av enkätundersökning om TV-utbud som företaget gjort i samarbete med hyresgästföreningen. 67% av hyresgästerna har svarat att de önskar att TV-utbudet ska fortsätta utan förändring. Detta innebär att hyresgästen fortsätter betala sitt TV-utbud över hyresavin och Mönsterås Bostäder förhandlar med leverantör av TV-kanaler.

G. SABO:s förtroendemannakonferenser 2006

KP informerade om förtroendemannakonferenser under våren 2006.

H. Kommunens medborgarundersökning

KP informerade om kommunens medborgarundersökning.

Dessutom informerade KP att en sammanställning av hyresgästers kommentarer ur företagets kundenkät pågår för att underlätta planering av åtgärder och uppföljning. VB efterfrågade personalenkät.

I. Parkeringsövervakning

KP informerade att företaget överväger att byta entreprenör för parkeringsövervakning.

J. Energistatistik 2005

KP presenterade energistatistik 2005 för företaget.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 7

§ 5

Upphandling av hissinstallationer mm, Bryggerigatan 5

KP redogjorde för hissinstallation på Bryggerigatan 5 och arbetet med utvärderingen av offerter. Två anbud har inkommit från Skanska Sverige AB respektive PEAB. KP gick igenom förutsättningar och presenterade en kalkyl för projektet

Styrelsen beslutar

att utse Skanska Sverige AB till entreprenör.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 8

§ 6

Reducering av vakanta lägenheter

KP presenterade ett förslag till reduktion av 49 lägenheter i Mölsta och Jacobs Gränd. I Mölsta är det 23 lägenheter med följande adresser; Kyrkogårdsgatan 3, Parkgatan 40 och Parkgatan 41. I Jacobs gränd är det 26 lägenheter och ett grupphem på adressen Jacobs gränd 18.

Styrelsen beslutar

att godkänna reduktionen av lägenheter enligt lagt förslag.

att sekretessbelägga ärendet tills alla hyresgäster är informerade.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 9

§ 7

Upplåning 2006

Presenterades ett förslag till ramar för VD beträffande upplåning under 2005 enligt finanspolicyn. Ramen för upplåning under 2005 innebär:

1. en högsta tillåtna låneskuld mot ränta på 306 Mkr.
2. ett totalt belopp som får upplånas under året på 120 Mkr.

Styrelsen beslutar

att godkänna låneramen för 2006.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 10

§ 8

Begäran om kommunal borgen

PK informerade om aktuell lånestock och kommande omsättningar av lån. Låneomsättningar tillsammans med redovisat kapitalbehov enligt planen för 2006 medför att Mönsterås Bostäder behöver anhålla om kommunal borgen på 120 Mkr. år 2006.

Styrelsen beslutar

att söka kommunal borgen på 120 Mkr. för 2006.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 11

§ 9

Inlåningsränta för Bosparande

PK informerade om Bosparande och redogjorde för villkoren. Ett förslag på Bosparränta på 3,60 % presenterades.

Styrelsen beslutar

att ge en garanterad ränta på 3,60 % under 2006.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 12

§ 10

Yttrande över motion; utreda efterfrågan av seniorboende

KP redovisade förslag till yttrande över motion beträffande seniorboende.

Styrelsen beslutar

att godkänna yttrandet.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 13

§ 11

Dagordning och tid för bolagsstämma

Förslag till dagordning vid kommande ordinarie bolagsstämma visades av KP. Tidpunkt för bolagsstämma har i samtal med kommunen föreslagits till den 7 mars kl 16.00.

Styrelsen beslutar

att godkänna dagordning och tidpunkt för bolagsstämma.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 14

§ 12

Övriga frågor

Störningar på Hagagtan.

På förfrågan av VB redogjorde KP för störningarna och att kronofogdemyndighetens handläggning tar några månader. Under tiden kan störningarna fortsätta.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 15

§ 13

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum tisdagen den 28 februari 2006 kl 13.30