

Sammanträdesprotokoll

Sidan 27

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Ingemar Jansson (IJ)
Lennart Karlsson (LK)
Anders Johansson (AJ)
Waileth Elmersson (WE)
Jan Englund (JE)
Göran Sjögren (GS)
.....

Övriga deltagande
Klas Palmqvist, VD (KP)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Löfstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
.....

Utses att justera: Ingemar Jansson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2006-05-09, 16.15

Underskrifter
Sekreterare
Klas Palmqvist

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Ingemar Jansson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 28

§ 23

Genomgång av föregående protokoll

§ 41/05 Försäljning av hus till egnahem. Kvarstår

Sammanträdesprotokoll

Sidan 29

§ 24

Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 maj 2006 till 154 stycken, en ökning sedan föregående månad med 17.

Åsevad och Ljungnäs ligger kvar på en hög vakansgrad med 22 respektive 17 tomma lägenheter i respektive område.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 30

§ 25

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för januari - april 2006 har 32 (2005: 27) hyresgäster flyttat till annan ort, 37 (24) flyttat inom företagets bestånd, 13 (19) flyttat till eget hus, 21 (19) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 14 (16) avlidit. Totalt 117 (115).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 31

§ 26AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

KP informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder ligger för de fem första månaderna på 11,3 % vilket är över budget på 9 %.

KP redogjorde även för kassaflödesplanen. Med de nya lånen för byggprojekten kan de likvida medlen anpassas till behovet under resten av året.

Resultatrapporten för året tom mars visar en total avvikelse mot budget på +730 tkr. Intäkterna är 485 tkr mindre än budgeterat. Avvikelsen på +900 tkr för underhåll beror på att fördelning mellan investeringar och underhåll inte har gjorts. Driftkostnaderna understiger budget med 350 tkr. Räntekostnaderna följer i stort sett budget. Årsprognosen på ett 0-resultat har inte reviderats.

Två nya lån har tagits upp och ett lån har omsatts. De två nya lånen kan lyftas av efter behov och kommer att användas som byggkreditiv. Ett av lånen om 40 Mkr har en kreditbindning tom 2007-08-24 och är avsett för hamnprojektet. Det andra lånet om 30 Mkr har en kreditbindningstid till 2006-12 är avsett för hissprojektet på Bryggerigatan 5 och till Mölstadsprojektet. Ett lån om 25 Mkr med kreditbindningstid tom 2011-04-30 ersätter ett lån om 20 Mkr som återbetalats. Lånen har lämnats av tre olika kreditgivare.

För närvarande uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 3,97 %. Räntebindningstiden uppgår till 1,98 år och kapitalbindningstiden till 2,61 år. Räntebindningstiden planeras att förlängas och swapar med korta löptider att stängas och bytas mot längre bindningstider.

B. Personalärenden

KP informerade om att Peter Karlsson är tjänstledig 4 veckor i maj och kommer att vara tjänstledig 6 veckor i september. Maj Josefsson har sagt upp sig. Någon ersättare kommer inte att rekryteras.

C. Lägesrapport om försäljning av parhus

KP informerar om att fastighetsbildning är klar och uppdraget att sälja fastigheterna upphandlats av Föreningssparbankens fastighetsbyrå. Befintliga pantbrev fördelas på fastigheterna så att varje fastighet säljs med ett pantbrev om 750 tkr. Värdering av de uthyrda fastigheterna pågår. En fristående besiktning kommer att göras. Hyresgästerna kommer att erbjudas att köpa de fastigheter där de bor till ett fast pris som gäller under en begränsad tid.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 32

D. Lägesrapport om nyproduktion i hamnen

KP informerade om hamnprojektet som startas med etablering i maj och preliminärt ska vara inflyttningsklart till den 1 juli 2007. Projektering och upphandling av underentreprenörer pågår. En ansökan om ändrat bygglov är inlämnad.

E. Lägesrapport betr. kommunala lokaler

KP informerade om diskussioner med kommunen beträffande lokalkontrakt. Förhandling kommer att ske den 8 maj. Förslag till blockförhyrningsavtal planeras att presenteras. Då finns även utbyggnaden av grupphemmen med på dagordningen.

F. Befolkningsutveckling i Mönsterås kommun

KP informerade från befolkningsstatistiken för januari – mars 2006. Inga större förändringar av folkmängden har skett under perioden. Statistiken distribueras fortsättningsvis via e-post till ledamöterna.

G. Närvärme/energiåtgärder i Fliseryd, Blomstermåla, Timmernabben

KP informerade om att en utredning startas om eldning med träbränsle för Centrumhuset och Skolgatan i Blomstermåla.

H. Rapport från HBV-stämma 27-28 april i Stockholm

VB och KP deltog i årets HBV-stämma. Omsättningen går stadigt upp för föreningen, för 2005 var omsättningen 1 181 496 tkr. Utdelning kommer att göras på insatt kapital. Återbäringen på fakturerad försäljning har höjts.

I. Medarbetarundersökning

KP meddelade att resultatet från undersökningen förelåg och att det planeras att presenteras vid nästa styrelsemöte.

J. Stadsnätet/trippleplayavtal

KP informerade om att inga besked har erhållits om när stadsnätet skall vara i drift. Ett avtal har tecknats mer TeliaSonera om gruppanslutning av hyresgästerna och om MB s utnyttjande av stadsnätet för fastighetsdrift (individuell mätning av förbrukningar).

K. Yttrande till länsrätten i skattemål om kommunal borgen

KP informerade att ett yttrande har lämnats till länsrätten där skattemyndighetens beslut om beskattning av kommunal borgensavgift inte godtas.

L. Rapport om översyn av hyressättningen

KP rapporterade att en överenskommelse träffats med Hyresgästföreningen om justeringar i hyresfördelningen i hyressättningsssystemet.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 33

M. Redovisning av lägenheter med god tillgänglighet

KP informerade om de vilka lägenheter som har god tillgänglighet. En sammanställning bifogas till protokollet.

§ 27Revidering av finansiella riskinstruktioner

KP föreslog att de finansiella riskinstruktionerna ändras enligt revidering 2006-05-02.

- Likviditetsreserven **bör** vara minst 0,5 Mkr och max 15 Mkr.
- Den genomsnittliga kapitalbindningstiden **bör inte understiga 2 år**.

Styrelsen beslutar

att anta finansiell riskinstruktion reviderad 2006-05-02

Sammanträdesprotokoll

Sidan 34

§ 28

Köp av fastigheten Tändstickan 11

Ett avtal hade tecknats med Mönsterås kommun om köp av fastigheten Tändstickan 11 för nybyggnad av 26 lägenheter. Köpesumman var 765 000 kr.

Styrelsen beslutar

att godkänna köpet av fastigheten Tändstickan 11.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 35

§ 29

Affärsplan för 2006

Affärsplanen hade tidigare presenterats och justerats vid styrelsens planeringsdag den 14 mars 2006.

Styrelsen beslutar

att anta affärsplanen för 2006

Sammanträdesprotokoll

Sidan 36

§30

Marknadsplan för 2006

Marknadsplanen hade tidigare presenterats vid styrelsens planeringsdag den 14 mars 2006.

Styrelsen beslutar

att anta marknadsplanen för 2006

Sammanträdesprotokoll

Sidan 37

§ 31

Övriga frågor

AJ föreslog att någon form av marknadsaktiviteter ordnas för att locka ungdomar till MB samt att marknadsaktiviteterna rapporteras varje kvartal till styrelsen.

Styrelsen beslutar

att uppdra åt VD utöka marknadsaktiviteterna med en aktivitet riktad mot ungdomar, samt

att marknadsaktiviteterna rapporteras varje kvartal till styrelsen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 38

§ 32

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum tisdagen den 31 maj 2006 kl 13.30