

Sammanträdesprotokoll

Sidan 39

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Anders Johansson (AJ)
Wailleth Elmersson (WE)
Jan Englund (JE)
.....

Övriga deltagande

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

Utses att justera: Wailleth Elmersson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2006-06-07, 8.00

Underskrifter
Sekreterare

Peter Karlsson

Ordförande

Veine Backenius

Justerande

Wailleth Elmersson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 40

§ 33

Genomgång av föregående protokoll

§ 41/05 Försäljning av hus till egnahem. Kvarstår

Sammanträdesprotokoll

Sidan 41

§ 34

Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 juni 2006 till 154 stycken, samma nivå som för en månad sedan.

Åsevad och Ljungnäs ligger kvar på en hög vakansgrad med 21 respektive 17 tomma lägenheter i respektive område.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 42

§ 35

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för januari - maj 2006 har 39 (2005: 45) hyresgäster flyttat till annan ort, 42 (30) flyttat inom företagets bestånd, 16 (23) flyttat till eget hus, 25 (22) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 15 (17) avlidit. Totalt 137 (137).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 43

§ 36AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder ligger för de sex första månaderna på 11,3 % vilket är över budgeterade 10,5 %.

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

Resultatrapporten för första tertiet visar en total avvikelse mot budget på 777 tkr. Intäkterna är 195 tkr mindre än budgeterat. Under första tertiet har hyresbortfallet för lägenheter legat på 11 % räknat i kronor. Avvikelsen i driften är 901 tkr bättre än budget. Det är genom fortsatt ”smålandsanda” som gör att många konton går lite bättre än budget och sammantaget ger det effekt i resultatet. När det gäller förbrukning så är elkostnader dyrare än budget pga periodisering av elavläsningar över åren.

För närvarande uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 3,89 %. Räntebindningstiden uppgår till 1,85 år och kapitalbindningstiden till 3,02 år. Räntebindningstiden planeras att förlängas med ränteswapar.

B. Lägesrapport om försäljning av parhus

KP informerar om att Föreningssparbankens fastighetsbyrå har fått flera intressenter innan annonseringen har börjat. En fristående besiktning ska genomföras innan försäljningen påbörjas. Hyresgästerna kommer att erbjudas att köpa de fastigheter där de bor till ett fast pris som gäller under en begränsad tid.

C. Lägesrapport om nyproduktion i hamnen

KP informerade om hamnprojektet. Projektet har påbörjats och man håller på att pröva bärigheten av marken innan pålningsarbetet kan startas. Kontraktsskrivning pågår och man håller på att se över hyresgästers valmöjligheter i lägenheter.

D. Lägesrapport om projekt Bryggerigatan 5

KP informerade att trapphusväggar och installation av hissar kommer att ske efter semesterperioden och att man gör förberedande arbeten före semester. Projektet beräknas vara klart i oktober.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 44

E. Lägesrapport betr. kommunala lokaler

KP informerade om diskussioner med kommunen beträffande lokalkontrakt. Förslag till blockförhyrningsavtal ligger hos KSAU för beslut. Personalen på Jacobs gr 7 har klagat på lokalerna och kommunen utreder vari problemen består. Skiss på grupphem som ska ersätta byggnaden för Jacobs gr 18 håller på att tas fram.

F. Närvärme/energiåtgärder i Fliseryd, Blomstermåla, Timmernabben

KP informerade från utredningsarbetet kring närvärme. Statliga bidrag kan ändra prisbilden så att kan bli intressant. Utredning om eldning med träbränsle för Centrumhuset och Skolgatan i Blomstermåla är inte avslutad.

Omförhandling av priser på fjärrvärme pågår med EON.

G. Operativ inriktning för att nå mål i affärsplanen

KP informerade hur man i arbetet i den operativa verksamheten ska nå målen i affärsplanen. Kopia av sammanställning bifogas till protokollet.

H. Rapport – Medarbetarundersökningen

KP rapporterade resultatet från medarbetarundersökningen och hur man ska arbeta vidare med förbättringsarbetet. Hur arbetet fortskrider kommer att rapporteras vid kommande sammanträden.

I. Rapport – Hantering av klagomål

KP meddelade att marknadschefen har tagit fram en rutinbeskrivning för att hantera klagomål på ett bättre sätt.

J. Rapport – Ärendehanteringssystem

KP informerade att företaget ska påbörja ett ärendehanteringssystem från juni månad. Det är ett datorbaserat system för att hantera olika form av klagomål samt förslag från personalen.

Styrelsen godkände att ett belöningsystem blir kopplat till bra förslag från personalen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 45

K. Rapport – Ökade kostnader för sophantering

KP informerade att uttag av koldioxidskatt på sopor kommer att höja soptaxan med 16%. Dessutom vill kommunen ta ut en avgift för hantering av kärl på 200 tkr.

L. Rapport – Hyresförhandlingarna 2006

KP rapporterade från hyresförhandlingar 2006 inom SABO. Totalt har 112 företag höjt hyran med 1,26% i snitt, 81 företag har oförändrad hyra och 6 företag sänkt hyran. Den sista april var det fortfarande 45 ärenden som ligger hos Hyresmarknadskommittén och som ännu inte är avgjorda.

M. Rapport – Rivningar

KP informerade att planerade rivningar under 2006 ska till beslut för tillstånd i KF.

N. Rapport – Av KF antagen internetpolicy, borgensavgift

KP informerade att KF har antagit en internetpolicy. Företaget har sedan ett år en IT-policy som är mer omfattande än kommunens internetpolicy.

KP informerade att kommunen avstår från borgensavgift för 2005 och 2006.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 46

§ 37

Revidering av budget

PK presenterade en revidering av budgeten för 2006 som bygger på tertialrapporten och ett prognostiserat resultat för året.

KP presenterad en revidering av arbetsplan för underhåll.

Styrelsen beslutar

att godkänna den reviderade budgeten.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 47

§ 38

Avtal om elkraftsleveranser

KP presenterade medlemsavtal om elkraftsleveranser med HBV. HBVs inköp av elkraft sker via Bergen Energi AB som köper och säljer terminer avseende leveranser av elkraft i en portföljförvaltning hos Nordpool. Elleveranser startar från 2007-12-01 när nuvarande avtal upphör.

Styrelsen beslutar

att godkänna medlemsavtal avseende kraftleveranser med HBV.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 48

§ 39

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum tisdagen den 27 juni 2006 kl 13.30