

Sammanträdesprotokoll

Sidan 68

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

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

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Löfstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
Susanne Davidson (SD), § 57 B
.....

Utses att justera: Ingemar Jansson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2006-10-02, 8.00

Underskrifter
Sekreterare

Peter Karlsson

Ordförande

Veine Backenius

Justerande

Ingemar Jansson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 69

§ 54

Genomgång av föregående protokoll

§ 41/05 Försäljning av hus till egnahem. Kvarstår

Sammanträdesprotokoll

Sidan 70

§ 55

Outhyrda lägenheter

KP informerade om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 oktober 2006 till 150 stycken. Under sommaren gick uthyrningen något bättre medan oktober föll tillbaka något men vakanskurvan vänder och ser positivt ut för november och december.

Åsevad och Ljungnäs har fortfarande en hög vakansgrad och i Fliseryd har vakanserna börjat öka.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 71

§ 56

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för januari - september 2006 har 66 (2005: 79) hyresgäster flyttat till annan ort, 71 (65) flyttat inom företagets bestånd, 28 (38) flyttat till eget hus, 54 (39) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 27 (36) avlidit. Totalt 246 (257).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 72

§ 57AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder ligger i september på 10,7% vilket är något högre än föregående månad

PK redogjorde för kassaflödesplanen. Tom augusti har försäljning av parhusen inbringat 2,6 Mkr. Genom lånen för byggprojekten kan de likvida medlen anpassas till behovet under resten av året.

Resultatrapporten för januari-augusti visar en avvikelse mot budget på 353 tkr. Intäkterna är 283 tkr mindre än budgeterat. Avvikelsen i driften är 1.438 tkr bättre än budget. De finansiella kostnaderna följer i stort sett budget.

PK informerade också kring årsprognosen som arbetats fram i samband med andra tertialet 2006. Prognosen för intäkterna är lägre än budgeterat och revideringen hänför sig till minskade hyror pga försäljning parhusen i Timmernabben och rivning av Jacobs Gränd samt Mölstad. Prognostiserade hyror kommer att understiga budget med 952 tkr. Underhållskostnaderna beräknas bli 315 tkr lägre än budget medan på driftskostnadssidan så blir årsprognosen något bättre än budget. Många konton går lite bättre än budget och sammantaget ger det effekt i prognosen. De större kostnadsposterna som förbrukning och uppvärmning stämmer ganska väl med budget. Investeringar blir lägre än ursprunglig budget vilket medför att beräknade avskrivningar minskar i prognosen

Det sker en reduktion av antalet lägenheter genom försäljning av parhus i Timmernabben (14 lgh) samt rivning av Jacobs gränd (26 lgh) och Mölstad (23 lgh). Försäljning av parhusen går i stort sett jämt upp medan kostnad för rivning på 5,4 Mkr kommer att påverka resultatet negativt genom att värdeökning av mark kommer att skrivas ned med motsvarande belopp.

Den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget uppgår per sista augusti till 3,89 %. Räntebindningstiden uppgår till 2,32 år och kapitalbindningstiden till 3,19 år.

C. Rapport – Marknadsaktiviteter

SD lämnade kvartalsrapporten för sälj- och marknadsaktiviteter. Uppföljningar redovisades för de mål som satts i marknadsplanen för 2006. Webbuthyrningen har gått bättre än satt mål och vår hemsida är mycket välbesökt. Kommande marknadsaktiviteter presenterades som DR-utskick, radioreklam annonsering mm. Satsning görs framför allt på Mölstadsområdet.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 73

C. Lägesrapport om försäljning av parhus

KP informerade hur arbetet med försäljning fortskrider.

D. Lägesrapport om nyproduktion i hamnen

KP informerade om hamnprojektet. Kontrakt är tecknade på alla 26 lägenheter och 13 av dessa som kommer från andra kommuner. Trots att det är fulltecknat så finns många intresserade som önskar lägenhet i hamnen.

E. Lägesrapport betr. lokaler

KP informerade om förändringar i lokalsituationen och kontakter med lokalhyresgäster.

F. Rapport – Entreprenad i Mölstad

KP rapporterade hur arbetet fortskrider och om diskussioner kring ändrings- och tillägsarbeten som PEAB yrkar på.

G. Rapport – Fastighetsbolagens riskprofil

KP presenterade företagets riskprofil. I riskprofilen ser man på rörelserisken och den finansiella risken. En jämförelse är gjord med SABO företagen i länet samt de stora privata fastighetsbolagen i landet.

H. Rapport – Fjärrvärme i Fliseryd, Blomstermåla

KP rapporterade från arbetet med upphandling fjärrvärme i Fliseryd och Blomstermåla. Upphandlingen har dragit ut på tiden men troligen kan beslut fattas på nästa styrelsemöte.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 74

§ 58

Tertialbokslut

Delårsrapporten för årets 8 första månader samt prognos för helåret 2006 föredrogs av PK.

Styrelsen beslutar

att godkänna delårsrapporten samt uppdra åt VD att sända densamma till Bolagsverket.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 75

§ 59

Upphandling av rivning Jacobs gränd 18 - Delegationsbeslut

KP informerade att tre anbud för rivning av Jacobs gränd 18 har inkommit. Det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet var från R.Å.D. i Sverige AB till ett anbudspris på 975.000 kr exkl. moms. Beredningsgruppen hade på delegation från styrelsen fattat beslutet att anta anbudet från R.Å.D. i Sverige AB.

Styrelsen beslutar

att godkänna beredningsgruppens delegationsbeslut

Sammanträdesprotokoll

Sidan 76

§ 60

Yttrande över skrivelsen ”Introduktionsplatser för flyktingar som får uppehållstillstånd”

KP informerade att företaget fått skrivelsen ”Introduktionsplatser för flyktingar som får uppehållstillstånd” på remiss från KSAU. En spridning av boendet skulle kunna förbättra och förenkla en integration i samhället och företaget har möjlighet att erbjuda bostäder i olika områden och på olika orter.

Styrelsen beslutar

att uppdra till VD att lämna ett remissvar.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 77

§ 61Övriga frågorÖvergång till digital TV

På förfrågan informerade KP om övergången till digital TV.

- Tele2Vision, som täcker i stort sett hela lägenhetsbeståndet i Mönsterås tätort, omvandlar de digitala signalerna till analoga. Tele2Vision håller på att digitalisera sitt nät i Sverige men det är inte klart när detta kommer att ske i Mönsterås.
- I några fastigheter, bl.a. kring torget, är det en vanlig antenn och hyresgästerna måste skaffa en digital box till sin TV. Antenner måste pekas om och tidpunkten för detta kommer att meddelas hyresgästerna.
- Svesat täcker kringorterna och Oknebäck med s.k. parabolöar. Vid övergången kommer de digitala signalerna att omvandlas till analoga signaler. Det pågår förhandlingar om att kunna erbjuda hyresgästerna att själva hyra en box som ett komplement till befintliga kanaler och få ett antal betalkanaler vilket innebär att man skulle kunna få hela utbudet digitalt.
- Stadsnätet har vi ett avtal med Telia om digital TV. Detta kommer att erbjudas hyresgästerna allt eftersom vi kopplar upp lägenheterna mot stadsnätet. Hamnen, Mölstad och Bryggerigatan 5 kommer bl.a. vara uppkopplat mot detta nät.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 78

§ 62

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum tisdagen den 17 oktober 2006 kl 13.30