

Sammanträdesprotokoll

Sidan 87

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)
Håkan Stensson (HS)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Lövstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
.....

Utses att justera: Waileth Elmersson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2006-12-04, 16.45

Underskrifter
Sekreterare
Håkan Stensson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Waileth Elmersson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 88

§ 69

Genomgång av föregående protokoll

§ 41/05 Försäljning av hus till egnahem. Kvarstår

Sammanträdesprotokoll

Sidan 89

§ 70Outhyrda lägenheter

KP informerade om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 december 2006 till 89 lägenheter. Antalet lägenheter har justerats till 1327 stycken pga rivningar i Mölstad och Jacobs gränd. Det totala antalet tomma lägenheter understiger nu 7%.

I Mönsterås har framför allt två områden hög vakans. Mölstad med en vakansgrad på 26% och Ljungnäs med 14%. I Fliseryd är vakansgraden 22%. Glädjande nog kunde KP redovisa 9 bostadsområden där allt nu är uthyrt.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 90

§ 71

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för januari - november 2006 har 79 (2005: 95) hyresgäster flyttat till annan ort, 77 (84) flyttat inom företagets bestånd, 33 (40) flyttat till eget hus, 61 (61) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 35 (40) avlidit. Totalt 285 (320).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 91

§ 72AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

HS redovisade resultatrapporten för januari – oktober 2006. Resultatet som är 3,6 mkr bättre än budget ska korrigeras med ca 1,1 mkr för försenade leverantörsfakturer. Underhållskostnaderna ligger ca 1 mkr under budget. Även den milda hösten har starkt bidragit till den positiva budgetavvikelsen. Diskuterades möjlig resultatutveckling inför årsbokslutet.

HS informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder ligger i november och december på ca 7,5% när hänsyn tagits till genomförda rivningar. För helåret 2006 beräknas vakanserna till 10,4%. Vakanstalet för lokaler beräknas för 2006 till 18,5%.

HS redogjorde för kassaflödesplanen. Likvida medel uppgår för tillfället till drygt 6 mkr. Den planerade upplåningen i november har flyttats fram till mitten av december. Genom lånen för byggprojekten kan de likvida medlen anpassas till behovet under vintern.

Den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget uppgår per första november till 4,08%. Rängebindingstiden uppgår till 2,18 år och kapitalbindingstiden till 3,02 år. Under tiden 21 – 23 november har två swapavtal på vardera 10 mkr ingåtts. Avtalen löper på 10 år och medför att räntebindingstiden förlängs till ca 3 år.

B. Rapport – hyresförhandlingar.

KP informerade att begäran om hyresförhandling sänts till hyresgästföreningen. Mönsterås Bostäder yrkar hyreshöjning för bostäder med i genomsnitt 33 kr/m².

C. Lägesrapport om försäljning av parhus.

KP informerade att 5 parhus återstår att sälja. Mäklaren arbetar vidare med uppdraget.

D. Lägesrapport beträffande lokaler.

KP rapporterade att arbetet med lokaluthyrning för närvarande tar mycket tid i anspråk. KP informerade om läget betr. Prästkullen, Matöppet, biblioteket i Fliseryd m.m.

E. Rapport – Stadsnätet.

KP informerade att fiber kommer att blåsas i skyddsroren till Mölstad, kontoret och Bryggerigatan 5 före jul. Förhoppningsvis kan nätet användas i början av nästa år.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 92

F. Rapport – HBV.

KP informerade om HBV (husbyggnadsvaror) och att inbjudan kommit till HBV:s årsstämma 2007-03-29.

G. Rapport – Personalförändringar.

Helena Herzman har begärt förlängning av sin barnledighet till 2007-05-01. Då Susanne Davidson, som vikarierat för Helena, nu fått anställning i Kalmar söker man nya möjligheter att brygga över tiden till Helena är tillbaka. Bland annat är Tore Fridh tf ansvarig.

H. Rapport – Ändrade öppettider.

KP informerade om kontorets nya öppettider som träder i kraft den 1 december 2006.

I. Rapport – Entreprenaduppdrag.

KP informerade om att ett nytt avtal för fastighetsskötsel ersatt ett uppsagt avtal.

J. Rapport – Pågående och planerade underhållsarbeten och rivningar.

KP rapporterade att rivning av Jacobs Gränd 18 pågår, liksom rivningar i Mölstad där markarbetena blir klara till våren. På Bryggerigatan 5 beräknas entreprenaden, förutom markarbeten, vara klara i mars. Balkongrenovering och fönsterbeklädnad på Bryggerigatan 4 / Hagagatan 7 är upphandlat och påbörjas efter semestern 2007.

K. Rapport – Revisorernas enkätundersökning av styrelsearbetet.

Revisionsrapporten delades ut till styrelsens medlemmar. Ersättarnas roll diskuterades.

L. Rapport - Val till SABOs kongress 2007.

Information kring anmälningar och nomineringar. Kongressen hålls i Falun 13-15 juni 2007.

M. Rapport – Analys av hyresavtal under 2006.

Presenterade KP en analysmall som gav intressant och fördjupad information om in- och utflyttningar. Rapporten arbetas fram kvartalsvis framöver.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 93

N. Pappert – Avtal för fjärrvärme i Blomstermåla, Fliseryd och Timmernabben.

Informerade KP om bakgrund och nuläge i avtalsfrågan samt att förhandlingar pågår.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 94

§ 73

Ombyggnad / reduktion av lägenheter och lokaler i Fliseryd.

Styrelsemedlemmarna informerades på plats i Fliseryd vid rundvandring. Vid det fortsatta styrelsemötet på bolagets kontor informerade KP om tänkta ändringar och anpassningar.

Underlag och alternativa lösningar diskuterades av styrelsen som önskade fördjupad information kring efterfrågat seniorboende i Fliseryd.

Styrelsen beslutar

att återremittera ärendet till bolagsledningen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 95

§ 74

Ombyggnad av lokal för servicecentral (Prästkullen)

KP redovisade kalkyler och ekonomiska förutsättningar för nämnda projekt. Kostnaderna beräknas hamna i intervallet 4 till 5 mkr.
KP äskade styrelsens beslut i investeringsfrågan.

Styrelsen beslutar

att investera i ombyggnad av Prästkullen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 96

§ 75

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum tisdagen den 12 december 2006 kl 13.30