

Sammanträdesprotokoll

Sidan 29

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)
Dan Lövstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
.....

Utses att justera: Lennart Karlsson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2007-04-30, kl 08.30

Underskrifter
Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Lennart Karlsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 30

§ 25

Genomgång av föregående protokoll

§ 41/05 Försäljning av hus till egnahem. Kvarstår

Sammanträdesprotokoll

Sidan 31

§ 26

Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 maj 2007 till 79 stycken, en minskning med sju lägenheter sedan föregående månad.

I Mönsterås har tre områden hög vakans. Mölsta med en vakansgrad på 19% (10 lgh), Åsevad med 8% (17 lgh) och Ljungnäs 8% (9 lgh). I Fliseryd är vakansgraden 26% (13 lgh). 10 bostadsområden är helt uthyrda

Sammanträdesprotokoll

Sidan 32

§ 27

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för april 2007 har 32 (2006: 32) hyresgäster flyttat till annan ort, 17 (37) flyttat inom företagets bestånd, 12 (13) flyttat till eget hus, 18 (21) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 13 (14) avlidit. Totalt 92 (117).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 33

§ 28AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från månadsrapporten för mars att utfallet är ca 1,3 Mkr bättre än budget. Intäkterna har varit 560 tkr sämre medan underhåll 580 tkr bättre driftskostnaderna drygt 1 Mkr bättre och kapitalkostnader 200 tkr bättre. En revidering av budget kommer att ske till nästa rapport och tertialrapporten kommer dessutom att innehålla en prognostisering för året

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder ligger efter maj-aviseringen på budgeterade 6,5%.

PK informerade om kassaflödet. Företaget har lyft 5 Mkr i mars av byggnadskreditivet men i övrigt klarat investeringsfakturor med egna tillförda medel.

För närvarande uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 4,28%. Räntebindningstiden uppgår till 2,60 år och kapitalbindningstiden till 2,49 år.

B. Rapport marknadsaktiviteter

KP informerade om sälj- och marknadsaktiviteter. Kommande marknadsaktiviteter presenterades som annonskampanjer, radioreklam filmreklam mm. Satsning görs framför allt på Mölstadsområdet och radannonser i dagstidning har gett gott resultat.

C. Lägesrapport om försäljning av parhus.

KP informerade hur arbetet med försäljning fortskrider. Det återstår 2 parhus att sälja och mäklaren arbetar med ett kontrakt och sedan återstår ett kontrakt där vi har en hyresgäst.

D. Lägesrapport lokaluthyrning

KP informerade om förändringar i lokalsituationen och kontakter med lokalhyresgäster.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 34

E. Lägesrapport hamnprojektet

KP informerade om hamnprojektet. Arbetet fortskrider enligt planerna och det finns endast ett ledigt kontrakt på 3 rok. Vid näst sammanträde ska styrelsen göra ett studiebesök.

F. Lägesrapport – omdaning av Åsevadsområdet

Dagens sammanträde började med studiebesök i Åsevad och Ljungnäs. KP förevisade olika lösningar att förändra Åsevadsområdet samt informerade om kommunens behov av lokaler och gruppboenden.

G. Rapport – Genomförda upphandlingar

KP informerade att en försäkringsupphandling har gjorts och det blev Länsförsäkringar. En kundenkät är upphandlad och utskickad till alla hyresgäster samt en personalenkät som är utskickad till hela personalen.

H. Rapport – Införande av lägenhetsregister

KP informerade att Lantmäteriet kommer att påbörja uppläggnings av ett lägenhetsregister i början av 2008.

I. Rapport – Ökande miljökrav vid offentlig upphandling

KP informerade att det kommer bli ökande miljökrav vid upphandling enligt LOU.

J. Rapport – Svar lämnat på remiss om allergiförebyggande åtgärder

KP informerade att remissvar har lämnats att företaget inte har något att tillägga.

K. Rapport – Stadsnätet, individuell mätning

KP informerade om stadsnätet och den individuella mätningen. På grund av att det har tagit tid att färdigställa stadsnätet har företaget inte kunnat installera individuell mätning. Den individuella mätningen kommer inte kunna debiteras ut till kund förrän i höst då det behövs en period av testkörning efter installation.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 35

L. Rapport – Effekter av ändrad fastighetsskatt

PK informerade om förändring av fastighetsskatt på bostadsdel i hyreshus. Fastighetsskatten beräknas på det lägsta värdet av 900 kr/lägenhet eller 0,4% av taxeringsvärdet. För företaget kommer fastighetsskatten påverkas marginellt då det är ett äldre fastighetsbestånd med lägre taxeringsvärden och är landsort.

M. Rapport – Bolagsstämma SABO Byggnadsförsäkring AB 2007-05-04

KP informerade att SABO Byggnadsförsäkring har bolagsstämma. Styrelsen skickar ingen representant till stämman.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 36

§ 29

Tillbyggnad av två grupphem

KP presenterade kalkyl över en tillbyggnad av två grupphem samt blockhyresavtal med kommunen. Kalkylerad kostnad för tillbyggnaden är 6.256 tkr och ett blockhyresavtal på 20 år tecknas.

Styrelsen beslutar

att godkänna tillbyggnaden av grupphem

att godkänna en investering på 6.256.000 kr.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 37

§ 30Åtgärder att förbättra uthyrningen i Fliseryd

KP redogjorde för samråd med hyresgästerna 2007-02-22 och synpunkter som framkom och vad som har åtgärdats av detta. Förslag till åtgärder som diskuterades på styrelsedagen 2007-03-12 presenterades

KP föreslog följande åtgärder i Fliseryd.

- Fortsätta med de standardhöjningar och underhållsåtgärder som påbörjats
- Upprusta utemiljön
- Skapa fem seniorbostäder
- Bygga om hiss för att betjäna fler lägenheter
- Riktade marknadsföringssatsningar på Fliseryd
- Riva fyra lägenheter i ett äldre radhus

Styrelsen beslutar

att godkänna VD:s förslag till satsning på upprustning och marknadsföring av Fliseryd

att riva fyra lägenheter enligt förslag

BN och WE reserverar sig mot rivning av fyra lägenheter

Sammanträdesprotokoll

Sidan 38

§ 31Personalärenden

KP informerade om personalsituationen med kommande pensionsavgång och behov att förändra fastighetsskötarorganisationen efter rivning av bostäder och nyproduktion i hamnen.

KP presenterade en lösning till hur man kan utveckla organisationen för att bättre möta förändringar med nya myndighetskrav, förändrade arbetsuppgifter och aktivare arbete med kundrelationer.

KP föreslår

- Rekrytering av chef till förvaltningsavdelning med förändrad inriktning
- Utökning av timmar i fastighetsskötarorganisationen
- Förstärkning av organisationen för att handha kundrelationer

Styrelsen beslutar

att anställa ny chef till förvaltningsenheten

att godkänna en utökning av fastighetsskötare enligt behov

att avvakta med förstärkning av organisationen för att handha kundrelationer

.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 39

§ 32

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 28 maj 2007 kl 13.30

OBS! Samling vid hamnbyggnationen för platsbesök