

Sammanträdesprotokoll

Sidan 40

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)
Ingemar Jansson (IJ)
.....

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Löfstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
Helena Hertzman (HH) §38
.....

Utses att justera: Björn Nilsson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2007-06-04, kl 08.00

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Björn Nilsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 41

§ 33

Genomgång av föregående protokoll

§ 41/05 Försäljning av hus till egnahem. Kvarstår

Sammanträdesprotokoll

Sidan 42

§ 34

Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 juni 2007 till 79 stycken, ingen förändring sedan föregående månad.

I Mönsterås har två områden hög vakans, Åsevad med 8% (17 lgh) och Ljungnäs 8% (9 lgh) medan Mölsta har minskat med tre lägenheter sedan föregående månad och vakansgraden är på 13% (7 lgh). I Fliseryd är vakansgraden 26% (13 lgh). 10 bostadsområden är helt uthyrda

Sammanträdesprotokoll

Sidan 43

§ 35

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för maj 2007 har 38 (2006: 39) hyresgäster flyttat till annan ort, 26 (42) flyttat inom företagets bestånd, 14 (16) flyttat till eget hus, 24 (25) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 13 (15) avlidit. Totalt 115 (137).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 44

§ 36AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från tertialrapporten och utfallet det första tertialet har gått ca 1,5 Mkr bättre än budget. Efter första tertialet ligger vi på den tidigare budgeterade vakansgraden 6,5%. Uthyrningssituationen ser bra ut och i årsprognosen räknar vi med en vakansgrad på 6%. Underhållskostnader och driftskostnader är 1,3 Mkr bättre. Driftskostnaderna har gått bättre än periodbudget på de flesta konton:

- Förbrukning (el-olja-fjärrvärme) har gått ca 700 tkr bättre på grund av bl.a. det varmare vädret.
- Personalkostnaderna är drygt 300 tkr bättre (detta före semesterperioden och de nya lönerna)
- Övriga kostnader har gått ca 300 tkr bättre

I den justerade reviderade budgeten/årsprognosen har justeringar gjorts och bl.a. har MF och marknadsrelaterade rabatter ökats i budgeten för att möta satsningen på ungdomar och i Fliseryd. Kapitalkostnader följer prognosen och en nedjustering av kostnaderna har gjorts efter förändringar i finansportföljen.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder ligger på ett snitt för perioden januari – juni på 6,4%, medan både maj och juni aviseringarna ligger på 6,0%.

PK informerade om kassaflödet. Företaget har under april och maj klarat investeringsfakturor med egna tillförda medel.

PK informerade om gjorda swapaffärer som är beslutade av beredningsgruppen. Tre ränteswapar, på totalt 60 Mkr med en kvarvarande löptid på drygt ett år, har förtidsinlöst. För att bibehålla räntebindningstiden togs en ny 10-årig ränteswap på 10 Mkr. Dessutom togs en ny 10-årig ränteswap på 20 Mkr för att vi ska säkerställa räntebindningstiden i samband vi lyfter byggnadskreditiven. Räntorna går sakta upp och yieldkurvan är mycket flack, det är endast 0,06% skillnad mellan en 5-årig och 10-årig swap. Affärerna påverkar kassaflödet då ränteberäkningen beräknas på 30 Mkr i stället för 60 Mkr.

Efter gjorda förändringar i finansportföljen uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 4,33%. Räntebindningstiden uppgår till 3,32 år och räknar man in byggnadskrediten så blir räntebindningstiden 2,91 år. Kapitalbindningstiden sista april var 2,44 år.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 45

B. Lägesrapport om försäljning av parhus.

KP informerade hur arbetet med försäljning fortskrider. Det har varit svårt att få den lediga fastigheten såld pga. av skicket så en mindre upprustning ska göras innan försäljningen fortsätter. I det återstående parhuset har vi ett hyreskontrakt och hyresgästen har inte visat intresse till köp.

C. Lägesrapport lokaluthyrning.

KP informerade om förändringar i localsituationen och kontakter med lokalhyresgäster.

D. Lägesrapport – hamnprojektet

Dagens sammanträde började med studiebesök i Hamnen. KP informerade hur arbetet fortskrider. Det är problem med framdragnings av fiber i stadsnätet till hamnen. Kommunens it-chef har utställt ett löfte att det ska vara klart så Telia får det driftsatt och i funktion senast vid inflyttning den 18 juni. Styrelsen uppdrog åt VD att undersöka alternativa lösningar om det nu inte blir klart till inflyttning.

E. Lägesrapport – omdaning av Åsevadsområdet

KP redogjorde för en kalkyl över kostnader och möjligt hyresuttag vid ett stambyte i Åsevadsområdet. Kostnadsutvecklingen inom byggsektorn har gjort det svårt att räkna hem ett dylikt projekt. KP informerade om kommunens behov av lokaler och olika typer av boende som grupphem och trapphusboende. Innan kommunen kommer till beslut om trapphusboende kan Mönsterås Bostäder erbjuda lägenheter i området med personalutrymme i närliggande lokal.

F. Lägesrapport – Fliserydsprojektet

KP informerade att anbudsfrågor beträffande tillgänglighet, rivning och markarbeten är ute och ska vara företaget tillhanda den 25 juni. Arbetena beräknas starta efter sommaren.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 46

G. Rapport – de centrala löneavtalen klara

KP informerade att de centrala löneförhandlingarna är klara. För Fastighetsanställdas förbund gav avtalet en löneökning på 2.240 kr under 3 år. SKTF:s avtal innehåller inga siffror utan sker i de lokala förhandlingarna. Lönesamtal inför förhandlingarna ska påbörjas.

H. Rapport – Länsrättens beslut om borgensavgiften

PK informerade att länsrätten har beslutade till företagets fördel att borgensavgiften till kommunen är en avdragsgill kostnad. Skattemyndigheten har inte överklagat beslutet.

I. Rapport – Finansinspektionen granskar bosparandet

KP informerade att Finansinspektionen har skickat ut en skrivelse till alla SABO-företag som har bosparande. MBAB har inte erhållit denna skrivelse. Nya regler gäller vilket skulle begränsa bosparandet till 50.000 kr per hyresgäst. SABO-företagen har genom jurist gemensamt besvarat skrivelsen från Finansinspektionen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 47

§ 37

Revidering av budget 2007

PK presenterade en revidering av budgeten för 2007 som bygger på tertialrapporten och ett prognostiserat resultat för året.

Styrelsen beslutar

att godkänna den reviderade budgeten.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 48

§ 38

Marknadsplan för 2007

HH informerade om marknadsplanen för 2007 och redogjorde för aktuella och planerade marknadsföringsaktiviteter.

Styrelsen beslutar

att anta marknadsplanen för 2007

Sammanträdesprotokoll

Sidan 49

§ 39

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 25 juni 2007 kl 13.30