

Sammanträdesprotokoll

Sidan 71

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Anders Johansson (AJ)
Göran Sjögren (GS)
Jan Englund (JE)
.....

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Löfstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
Helena Hertzman (HH) § 57 C
.....

Utses att justera: Lennart Karlsson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2007-10-01, kl 17.45

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Lennart Karlsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan72

§ 54

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan73

§ 55

Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 oktober 2007 till 50 stycken, en minskning med 20 lägenheter från föregående månad.

Områden med hög vakans i antalet lägenheter är i Mönsterås Åsevad med 9 lgh (4%), Pionjären 8 lgh (3%) och Ljungnäs 5 lgh (5%). I Fliseryd är vakansgraden 18% (8 lgh). 9 bostadsområden är helt uthyrda

Sammanträdesprotokoll

Sidan74

§ 56

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för september 2007 har 75 (2006: 66) hyresgäster flyttat till annan ort, 71 (71) flyttat inom företagets bestånd, 26 (28) flyttat till eget hus, 46 (54) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 31 (27) avlidit. Totalt 249 (246).

Sammanträdesprotokoll

Sidan75

§ 57AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från tertialrapporten för augusti. Den årsprognos som upprättats i samband med tertialrapporten visar ett resultat före bokslutsdispositioner på 1 482 tkr vilket innebär 842 tkr bättre än budget. Verksamheten är ”baktung” och utfallet efter andra tertialet är 10 109 tkr. Avskrivningarna har då fördelats med utgångspunkt från helårsbudget. Resultatet efter skatt prognostiseras till ett underskott på 6 073 tkr efter nedskrivning av fastigheter med 7 255 tkr (rivning av Jacobs gränd 18) samt återlagd uppskjuten skatt på 300 tkr. Intäkterna följer i stort sett budget och vakansgraden för bostäder beräknas till 6%. Underhållskostnaderna beräknas bli 105 tkr lägre än budget. På driftskostnadssidan så blir årsprognosen bättre än budget. Många konton går bättre än budget och sammantaget ger det effekt i prognosen. De större kostnadsposterna som förbrukning och uppvärmning går ca 0,5 Mkr bättre än budget. Räntekostnaderna blir lägre än budget trots stigande räntor. Företaget har inte behövt lyfta lån i planerad takt då det har varit tidsförskjutningar i betalflödet för investeringarna. Räntebidragen halveras pga nedtrappningen som påbörjats i år.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder ligger efter oktoberaviseringen på budgeterade 6,0%. Hyresaviseringen för oktober har varit ca 40 tkr bättre än budget

PK informerade om kassaflödet. Företaget har återfört 7 Mkr av byggnadskreditivet hos SEB.

Den 31 augusti var den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget 4,22%. Räntebindningstiden uppgår till 3,02 år och kapitalbindningstiden till 2,04 år.

B. Rapport – SABOs remissvar betr. fastighetsskatt.

KP informerade om SABOs remissvar till Finansdepartementet. SABO anser att fastighetsskatt eller kommunal fastighetsavgift över huvud taget inte ska tas ut på näringsfastigheter, bostäder som lokaler. Fastighetsförvaltande företag bör jämlikt företag inom andra branscher inte belastas med skatt på produktionstillgångar.

PK informerade hur regeringens förslag till beskattning av bostäder påverkar företaget. Fastighetsskatten ersätts med en kommunal avgift som är 0,75% av taxeringsvärdet eller max 6.000 kr för småhus. För flerbostadshus blir avgiften 0,4% av taxeringsvärdet eller max 1.200 kr per lägenhet.

För företaget blir det en sänkning för småhus med ca 70 tkr (taxeringsbeslut 2006) och för bostadsdelen hyreshus blir sänkningen ca 200 tkr (taxeringsbeslut 2007).

Sammanträdesprotokoll

Sidan76

C. Rapport – marknadsaktiviteter.

HH informerade om pågående och kommande marknadsaktiviteter som radioreklam, annonsering mm. Satsning görs framför allt på Fliseryd.

D. Rapport – hyresförhandlingar, revidering av hyressättningen

KP informerade från hyresförhandlingar för 2 nya lägenheter i Ålem samt 4 nya lägenheter i gruppbestäder. En revidering/justering av hyressättningssystemet pågår där man bl.a. ser över hyresnivån i Fliseryd, hur TV-utbudet ska påverka poängsystemet, lägenhetssprinklar, standardhöjning mm

E. Rapport – gruppbestäder, trapphusboende

KP informerade från diskussioner med kommunen. Samtal pågår att få ett trapphusboende i Ljungnäsområdet och diskussionerna pågår om gruppbestäder i Åsevadsområdet, antingen att bygga om och bygga till befintliga lokaler eller bygga helt nytt.

F. Rapport – utredning om underhållsprogram för Åsevadsområdet

KP rapporterad från utredning om underhållsprogram för Åsevadsområdet samt kostnader för dessa. Vad som ska och behöver åtgärdas samt hur stort underhållet/stambytet blir kommer att påverka budgeten flera år framåt.

G. Rapport – åtgärder för att öka kundnöjdheten

KP informerade att ledningsgruppen har arbetat fram en åtgärdsplan för att öka kundnöjdheten utifrån resultatet från kundenkäten.

H. SABOs idéprogram – Lokal anpassning efter lokala förutsättningar

Ärendet bordlades. Diskussioner kring idéprogrammet fortsätter vid nästkommande sammanträde.

Sammanträdesprotokoll

Sidan77

I. Försäljning av parhus i Timmernabben

KP informerade att ett av parhusen, Idrottsvägen 9B, som vi har sålt är ute till försäljning. Den återstående lägenheten bolaget har, Idrottsvägen 9A, är den andra halvan av detta hus. Fastighetsmäklaren har ställt frågan om vi är villiga att sälja vår del om det blir en köpare som vill ha hela huset.

Styrelsen beslutar

att godkänna en försäljning av Idrottsvägen 9A.

J. Rapport – gruppavtal för hemförsäkring

KP informerade att företaget kan genom Moderna Försäkringar erbjuda hyresgästerna en hemförsäkring till förmånligt pris.

K. Rapport – reviderat fjärrvärmeavtal för Blomstermåla

KP informerade om fjärrvärmeavtal för Blomstermåla. Det blir en tidsförskjutning på ett år som fördyrar företagets värmekostnader med ca 300 tkr. En justering av index på fjärrvärmeavtalet för Mönsterås är gjord som kompensation för kostnadsökningen.

L. Rapport – Nils Holgersson-rapporten

KP presenterade Nils Holgersson rapporten och en detaljerad jämförelse med kommunerna i Kalmar län.

Sammanträdesprotokoll

Sidan78

§ 58

Budgetrevidering

Delårsrapporten för årets 8 första månader samt budgetrevidering för helåret 2007 föredrogs av PK.

Styrelsen beslutar

att godkänna budgetrevidering.

Sammanträdesprotokoll

Sidan79

§ 59

Seniorbostäder i Fliseryd

KP presenterade förslag att bottenvåningen på Rönnvägen 6-8 skall klassificeras som seniorbostäder.

Styrelsen beslutar

att avsätta bottenvåningen på Rönnvägen 6-8 till seniorbostäder.

Sammanträdesprotokoll

Sidan80

§ 60

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 22 oktober 2007 kl 13.30