

Sammanträdesprotokoll

Sidan 81

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Jan Englund (JE)
Vaileth Elmersson (VE)
Ingemar Jansson (IJ)
Gunvi Karlsson (GK)
.....

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Lövstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
.....

Utses att justera: Jan Englund

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2007-10-29, kl 17.45

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Jan Englund

Sammanträdesprotokoll

Sidan82

§ 61

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan83

§ 62

Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 november 2007 till 59 stycken, en ökning med 9 lägenheter från föregående månad.

Områden med hög vakans i antalet lägenheter är i Mönsterås Åsevad med 14 lgh (6%), Pionjären 6 lgh (2%) och Ljungnäs 7 lgh (7%). I Fliseryd är vakansgraden 18% (8 lgh). 8 bostadsområden är helt uthyrda

Sammanträdesprotokoll

Sidan84

§ 63

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för oktober 2007 har 82 (2006: 70) hyresgäster flyttat till annan ort, 74 (73) flyttat inom företagets bestånd, 28 (29) flyttat till eget hus, 50 (57) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 35 (31) avlidit. Totalt 269 (260).

Sammanträdesprotokoll

Sidan85

§ 64AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från månadsrapporten för september att utfallet är ca 2,7 Mkr bättre än budget. Intäkterna går bättre än budget under perioden och underhåll och driftskostnader är ca 1,9 Mkr bättre. Kapitalkostnader har gått något bättre än budget medan räntebidragen har blivit lägre pga en snabbare nedtrappning.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder ligger efter juni-aviseringen på 5,9% mot budgeterade 6,0%. Hyresaviseringen för november har varit ca 70 tkr bättre än budget

PK informerade om kassaflödet. Vi har inte behövt lyfta lån i planerad takt då det varit tidsförskjutningar i betalflödet för investeringarna.

Den 31 juli var den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget 4,41%. Räntebindningstiden uppgår till 3,08 år och kapitalbindningstiden till 2,01 år.

PK informerade om ränteutveckling, marknadens räntetro på 3 månaders stibor och swapräntor. Med dagens ränteläge har vi ett positivt flöde på ränteswaparna.

B. Rapport – hyresförhandlingar, revidering av hyressättningen

KP informerade från hyresförhandlingar och översyn av hyressättningssystemet. En revidering/justering av hyressättningssystemet pågår där man bl.a. ser över hyresnivån i Fliseryd, hur TV-utbudet ska påverka poängsystemet, lägenhetssprinklar, standardhöjning mm.

Förhandlingsdag för hyresförhandling 2008 är satt till den 13 november.

C. Rapport – gruppboende, trapphusboende

KP informerade från diskussioner med kommunen. Samtal pågår att få ett trapphusboende i Ljungnäsområdet och diskussionerna pågår om gruppboende i Åsevadsområdet, antingen att bygga om och bygga till befintliga lokaler eller bygga helt nytt. Kommunen har ärendet uppe för beslut.

Sammanträdesprotokoll

Sidan86

D. SABO idéprogram – Lokal anpassning efter lokala förutsättningar

KP fortsatte informationen från augustisammanträdet kring SABO:s idéprogram "SABO-företagen mot år 2020". Programmet bygger på idén att de kommunala bolagen kan göra nytta på tre olika nivåer: Kommun/regionnivå, Bostadsområdesnivån och Hyresgäst/individnivån. Man fokusera på fem områden:

1. Tillväxt för kommun och region
2. Integration genom mångfald med samhällsansvar
3. Företagande med samhällsansvar
4. Boende med livskvalitet
5. Hållbar utveckling

E. Rapport – rekrytering av servicechef

KP informerade för processen att rekrytera servicechef. 20 ansökningar har inkommit, intervjuer har hållits och arbetet med referenser pågår. Ambitionen är att det ska bli klart under oktober månad.

Sammanträdesprotokoll

Sidan87

§ 65

Hyreskalkyl

PK informerade kring bolagets kalkylsammanställning inför år 2008. Genomgång skedde av ytor, intäkter och kostnader.

KP redogjorde för utgångspunkter inför årets förhandling och förslag till yrkande om hyreshöjningar m.m. för år 2008.

Styrelsen beslutar

att uppdra åt förhandlingsdelegationen att uppta förhandlingar med Hyresgäst-föreningen

Sammanträdesprotokoll

Sidan88

§ 66

Övriga frågor

Handikappanpassning

IJ ställde fråga om handikappanpassning av offentliga lokaler och hur nya regler kring detta kommer att påverka företaget. Styrelsen uppdrog till VD att redogöra för detta vid ett senare sammanträde.

Sammanträdesprotokoll

Sidan89

§ 67

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 26 november 2007 kl 13.30