

Sammanträdesprotokoll

Sidan 90

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)
.....

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Helena Hertzman (HH) §71K
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Lövstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
.....

Utses att justera: Björn Nilsson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2007-12-03, kl 17.45

Underskrifter
Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Björn Nilsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan91

§ 68

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan92

§ 69

Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 december 2007 till 61 stycken, en ökning med 2 lägenheter från föregående månad.

Områden med hög vakans i antalet lägenheter är i Mönsterås Åsevad med 14 lgh (6%), Pionjären 7 lgh (3%) och Ljungnäs 7 lgh (7%). I Fliseryd är vakansgraden 22% (10 lgh). 9 bostadsområden är helt uthyrda

Sammanträdesprotokoll

Sidan93

§ 70

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för november 2007 har 96 (2006: 79) hyresgäster flyttat till annan ort, 81 (77) flyttat inom företagets bestånd, 31 (33) flyttat till eget hus, 54 (61) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 40 (35) avlidit. Totalt 302 (285).

Sammanträdesprotokoll

Sid 94

§ 71AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från månadsrapporten för oktober att utfallet är ca 2,4 Mkr bättre än budget. Intäkterna går bättre än budget under perioden och underhåll och driftskostnader är ca 2,2 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 decemberaviseringen på 5,8% mot budgeterade 6,0%.

PK informerade om kassaflödet. Vi har inte behövt lyfta lån i planerad takt då det varit tidsförskjutningar i betalflödet för investeringarna. Den 31 oktober var den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget 4,59%. Räntebindningstiden uppgår till 3,06 år och kapitalbindningstiden till 1,92 år. Två lån har omsatts, 15 resp. 16 Mkr, till ett nytt lån på 31 Mkr med en rörlig ränta på 4,01% hos Kommuninvest. Kapitalbindningstiden för lånet är satt till 10 år för att förlänga upp den genomsnittliga kapitalbindningstiden.

Entropi har föreslagit att en stängning av swapar med ett övervärde och korta ner räntebindningstiden. Den genomsnittliga räntebindningstiden ”skall ej understiga 1 år och ej överstiga 4 år” enligt finanspolicyn. Idag har vi en räntebindningstid på 3,06 år. En stängning av tre swapar med störst övervärde skulle innebära att vi hämtar hem ett realiserat övervärde på ca 2Mkr som periodiseras samt att vi minskar räntebindningstiden från 3,06 år till 2 år.

Vidare informerades att Skatteverket anser att hyresgäst Anpassningar inte ska betraktas som byggtjänster när det gäller tillämpningen av de nya reglerna om omvänd byggmoms som gällt sedan 1 juli i år.

B. Rapport – Befolkningsutveckling

KP informerade om befolkningsutvecklingen i kommunen.

C. Rapport – grupp bostäder, trapphusboende

KP rapporterade från ett studiebesök i Kalmar tillsammans med personal från kommunen. Man besökte ett trapphusboende samt grupp bostäder. Vidare informerades att företaget avvaktar beslut från kommunen beträffande grupp bostäder och trapphusboende.

Sammanträdesprotokoll

Sidan95

D. Rapport - Personalärenden

KP informerade att ny servicechef är anställd. Andreas Paulsson från Kalmar tillträder tjänsten som servicechef 2008-01-07. Helena Hertzman, marknadschef, kommer i vår bli föräldraledig och B-G Fager, fastighetsskötare, är tjänsteledig i 6 månader från 1 februari för att pröva annat arbete.

E. Extra bolagsstämma i SABO Byggförsäkrings AB

KP informerade att SABO Byggförsäkrings AB ska hålla extra bolagsstämma för att namnet ska ändras till SABO Försäkrings AB och att det ska ske fyllnadsval.

F. Rapport – Undanröjande av enkelt avhjälpna hinder

KP informerade att efter kontakt med Boverkets jurist så har vi fått ett klargörande om den allmänna uppfattningen att handikappsanpassning ska vara klart till 2010. Detta är regeringens handikappsområde medan undanröjande av enkelt avhjälpna hinder ska ske så snart som möjligt. 2010 finns inte inskrivet som slutdatum i Plan- och bygglagen eller i Boverkets föreskrifter för enkelt avhjälpna hinder (BFS 2003:19)

G. Rapport – Reglering av kostnader för entreprenad

KP informerade att det pågår slutreglering av kostnader för entreprenaderna i Hamnen respektive Bryggerigatan 5. Reglering med kompensation till hyresgäster på Bryggerigatan 5 är klar.

H. Rapport – Hyresrätter beskattas hårdast enligt undersökning vid KTH

KP informerade att hyresboendet blir dyrare än övriga boendeformer enligt en ny undersökning från KTH. Det är viktigt att SABO arbetar med denna fråga.

I. Rapport – Branschöverenskommelse om personuppgifter

KP informerade om branschöverenskommelse om behandling av personuppgifter. Företaget håller på att implementera detta i datasystemen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan96

J. Rapport – Ny fjärrvärmelag förbereds

KP informerade att ny fjärrvärmelag förbereds. Detta för att motverka en monopolsituation vid prissättning av fjärrvärme när det bara finns en aktör på den lokala marknaden.

K. Studiebesök i en möblerad lägenhet (Torget)

HH förevisade en möblerad lägenhet på Torget som blivit nyutrustad och iordninggjord.

Sammanträdesprotokoll

Sidan97

§ 72

Hyresförhandling för 2008

KP och VB informerar från hyresförhandlingen för 2008. Utfallet blev att hyrorna höjs med i genomsnitt 2,12% (16,82 kr/m²/år). Beroende på fördelning i områden och standard blir höjningen mellan 9 och 35 kr/m²/år. I Fliseryd sänks hyrorna med mellan 12 och 30 kr/m²/år.

Styrelsen beslutar

att godkänna hyresförhandlingen

Sammanträdesprotokoll

Sidan98

§ 73

Budget för 2008

KP redogjorde för utgångspunkter inför årets budgetarbete.

PK redovisade ett budgetförslag. Enligt budgetförslaget beräknas resultatet för 2008 till ett underskott på 570 tkr. Noterades att budgeten är snäv och intäkterna bygger på ett hyresbortfall på 4,5% vilket motsvarar 60 lägenheter

Budgeten kommer att revideras vid tertialrapporterna.

Styrelsen beslutar

att godkänna föreslagen budget för 2008.

Sammanträdesprotokoll

Sidan99

§ 74

Ändring i finanspolicyns riskinstruktion

KP föreslog att de finansiella riskinstruktionerna ändras enligt utsänt förslag för Kapitalbindning/förfalloprofil. Ny lydelse: ”Högst 50% av låneportföljen får förfalla inom närmaste 12-månaders perioden. Under påföljande 12-månaders period bör inte mer än 50% av låneportföljen förfalla.”

Styrelsen beslutar

att godkänna revidering i finanspolicyns riskinstruktion enligt förslag

Sammanträdesprotokoll

Sidan100

§ 75

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 20 december 2007 kl 13.30