

Sammanträdesprotokoll

Sidan 101

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Jan Englund (JE)
Anders Johansson (AJ)
Wailleth Elmersson (WE)
Ingemar Jansson (IJ)
.....

Övriga deltagande

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

Utses att justera: Anders Johansson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2007-12-27, kl 16.00

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Anders Johansson

Sammanträdesprotokoll

Sidan102

§ 76

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan103

§ 77

Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 januari 2008 till 71 stycken, en ökning med 10 lägenheter från föregående månad.

Områden med hög vakans i antalet lägenheter är i Mönsterås Åsevad med 17 lgh (8%), Pionjären 7 lgh (3%) och Ljungnäs 10 lgh (9%). I Fliseryd är vakansgraden 22% (10 lgh). 8 bostadsområden är helt uthyrda

Sammanträdesprotokoll

Sidan104

§ 78

Flyttningsenkäten

Enligt flyttstatistiken för december 2007 har 104 (2006: 86) hyresgäster flyttat till annan ort, 86 (81) flyttat inom företagets bestånd, 33 (38) flyttat till eget hus, 59 (66) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 44 (40) avlidit. Totalt 326 (311).

Sammanträdesprotokoll

Sid 105

§ 79AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från månadsrapporten för november att utfallet är ca 2,5 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. Vakanser helår 2007 för bostäder ligger efter decemberaviseringen på 5,8% mot budgeterade 6,0% och för januari 2008 på 4,9% mot budgeterade 4,5%.

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

Den 30 november var den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget 4,48%. Räntebindningstiden uppgick till 2,96 år och kapitalbindningstiden till 2,97 år. Tre ränteswapar på totalt 30 Mkr har stängts vilket har resulterat i en realisation av ett övervärde på 2.096 tkr som periodiseras på tre år. Räntebindningstiden har sänkts med 0,98 år till 1,98 år per 2007-12-13. Det återstår 3 ränteswapar på totalt 45 Mkr. Med stöd från Entropi sker en bevakning av räntemarknaden och om det sker en uppgång på de långa räntorna kommer företaget förlänga upp räntebindningstiden.

B. Rapport – Gruppboende, trapphusboende

KP informerade att företaget avvaktar beslut från kommunen beträffande gruppboende och trapphusboende.

C. Rapport – Marknadsföring av lägenheter i Fliseryd

KP informerade att den extra marknadsföringen av lägenheter i Fliseryd kommer att påbörjas i januari. En satsning kommer att göras på det nya seniorboendet och rikta sig framför allt mot villaägare i Fliseryd, Ruda, Högsby och Berga.

Sammanträdesprotokoll

Sidan106

D. Rapport – Reglering av kostnader för entreprenad

KP informerade att reglering av kostnader för entreprenaden i Hamnen är i stort sett klar och för Bryggerigatan 5 så avvaktas besked från entreprenören.

E. Kvalitetsstyrning av byggprocessen

KP informerade om kvalitetsstyrning inom byggprocessen samt från möte som hållits med SBR (Svenska Byggingenjörers Riksförbund) där denna fråga behandlades. En arbetsgrupp inom SBR Kalmaravdelningen, som ska arbeta med frågan, har tillsatts med en representant från respektive grupp: beställare, konsulter och entreprenörer. KP blev utsedd att representera gruppen beställare.

F. Rapport – Elpriser 2008

KP informerade om elpriser för 2008 som upphandlas genom HBV-avtal med Bergen Energi samt prisutvecklingen på elbörsen Nordpol.

Sammanträdesprotokoll

Sidan107

§ 80

Styrelsens arbetsordning för 2008

KP presenterade arbetsordning för 2008 (ABL 8 kap, 5§) och justeringar som är gjorda.

Styrelsen beslutar

att godkänna arbetsordning för 2008

Sammanträdesprotokoll

Sidan108

§ 81

Bosparränta för 2008

PK informerade om Bosparande och redogjorde för ränteutvecklingen på marknaden. Ett förslag på Bosparränta på 4,60 % presenterades.

Styrelsen beslutar

att ge en garanterad ränta på 4,60 % under 2008

Sammanträdesprotokoll

Sidan109

§ 82

Sammanträdesplan för 2008

KP presenterade förslag till sammanträdesplan för styrelsen nästkommande år.

Styrelsen beslutar

att godkänna sammanträdesplan för 2008.

Sammanträdesprotokoll

Sidan110

§ 83

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 28 januari 2008 kl 13.30

Sammanträdesprotokoll

Sidan111

§ 84

Övriga frågor

Julhälsning

VB framförde sitt tack till styrelse, VD och personal för gott arbete under 2007, och önskar en God Jul och ett Gott Nytt År.