

Sammanträdesprotokoll

Sidan 1

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Waileth Elmersson (WE)
Jan Englund (JE)
Gunvi Karlsson (GK)
.....

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Rune Sellberg, SKTF (RS)
Dan Lövstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
Andreas Paulsson (AP) § 4:A
.....

Utses att justera: Waileth Elmersson

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2007-02-04, 16.00

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Waileth Elmersson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 2

§ 1

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan 3

§ 2Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget och presenterade kontraktsstatistik för 2007.

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 februari 2008 till 77 stycken, en ökning sedan föregående månad med 6 lägenheter.

I Mönsterås har fyra områden hög vakans. Pionjären med en vakans på 4% (10 lgh), Mölsta med 8% (4 lgh), Åsevad med 8% (17 lgh) och Ljungnäs 7% (8 lgh). I Fliseryd är vakansgraden 24% (11 lgh). 8 bostadsområden helt uthyrda.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 4

§ 3

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för januari 2008 har 11 (2007: 10) hyresgäster flyttat till annan ort, 6 (1) flyttat inom företagets bestånd, 1 (3) flyttat till eget hus, 4 (3) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 3 (1) avlidit. Totalt 25 (18).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 5

§ 4AnmälningarA. Presentation av servicechefen Andreas Paulsson.

Andreas Paulsson presenterades för styrelsen och hälsades välkommen till företaget.

B. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för bostäder för 2007 blev 5,8%, något bättre än budgeterade 6%. En viss ökning i vakanser ser vi i början av året och för februari 2008 ligger den på 4,8% strax över budgeterade 4,5%.

Bokslutsarbetet vad gäller siffermaterialet pågår och PK gav en indikation av det preliminära resultatet för 2007. Bokslutet kommer att behandlas ingående vid ett kommande styrelsemöte.

PK informerade om gjorda investeringar sedan företaget ombildades till aktiebolag. Vidare informerade PK om gjorda nedskrivningar av fastighetsvärden för Jacobs gränd 18 och Fliseryd pga rivningar.

PK informerade om utvecklingen för stibor- och swapräntor och hur marknaden ser på ränteutvecklingen det närmaste året.

Den 31 december uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 4,69%. Räntebindningstiden uppgår till 1,93 år och kapitalbindningstiden till 2,95 år.

C. Rapport – Gruppboende, lokaler.

KP informerade från träff med kommunen beträffande gruppboende och trapphusboende. Det var positiva besked och trapphusboendet blir i Ljungnäsområdet. Beträffande gruppboende avvakts ett beslut i BUN om lokalutnyttjande i Åsevadsområdet innan man kan arbeta vidare med förslag.

D. Rapport – Marknadsföring av lägenheter i Fliseryd

KP informerade att det sker ett direktutskick till alla villaägare i Fliseryd, Ruda, Berga och Högsby. Den 4 februari är det visning av lägenhet mellan kl 16-18. Den som hyr en lägenhet i Fliseryd före den 1 oktober får en hyresrabatt på 500 kr/mån under ett år.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 6

E. Rapport – Reglering av kostnader för entreprenader

KP informerade att reglering av kostnader för entreprenaden i Hamnen är klar och för Bryggerigatan 5 så pågår förhandlingar med entreprenören.

F. Rapport – Individuell mätning

KP informerade om den individuella mätningen i Hamnen och Mölstadsområdet. Utdebitering har påbörjats i Hamnen medan vi avvaktar med debitering i Mölstad.

G. Rapport – Hyresförhandlingar 2008

KP informerade om statistik från hyresförhandlingar i riket och i grannföretagen för 2008.

H. Bosparande

KP informerade från handläggningen av ärendet och att det ligger hos Länsrätten i Stockholm.

I. Försäljning av lägenhet i parhus

KP informerade att det kvarvarande parhuset ska besiktigas och sedan säljas till hyresgästen .

J. Hushållens utgifter

KP informerade om statistik för hushållens disponibla inkomst och utgifter fördelat efter boendeform.

K. Rapport – Professionell renovering, SABO

KP rapporterade från konferens om professionell renovering som hölls av SABO.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 7

L. Rapport – SABO:s Energiutmaning

KP informerade om SABO:s energiutmaning, *Skåneinitiativet*. Konferens hålls 6-7 februari och KP och VB kommer att delta.

M. Rapport – Störningsstatistik

KP presenterade störningsstatistik för 2007. Arbetet med uthyrningspolicyn har gett effekt och det har skett en minskning av störningsärenden.

N. Styrelsens arbetsordning 2008

KP informerade att Styrelsens arbetsordning 2008 är utskickad till styrelse och suppleanter.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 8

§ 5

Upphandling av målning på ramavtal

KP redovisade upphandling av ramavtal för målning. Ramavtalet gick till Lundhblads Måleri AB och gäller fr.o.m. 2008-01-01

Styrelsen beslutar

att godkänna upphandlingen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 9

§ 6

Dagordning och tid för bolagsstämma

Förslag till dagordning vid kommande ordinarie bolagsstämma presenterades av KP. Tidpunkt för bolagsstämma har i samtal med kommunen föreslagits till den 10 mars kl 17.00.

Styrelsen beslutar

att godkänna dagordning och tidpunkt för bolagsstämma.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 10

§ 7

Upplåning 2008

Presenterades ett förslag till ramar för VD beträffande upplåning under 2008 enligt finanspolicyn. Ramen för upplåning under 2008 innebär:

1. en högsta tillåtna låneskuld mot ränta på 274 Mkr.
2. ett totalt belopp som får upplånas under året på 99 Mkr.

Styrelsen beslutar

att godkänna låneramen för 2008.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 11

§ 8

Begäran om kommunal borgen

PK informerade om aktuell lånestock och kommande omsättningar av lån. Låneomsättningar för 2008 är 85 Mkr och nyupplåning 14 Mkr för investeringar enligt plan vilket medför att Mönsterås Bostäder behöver anhålla om kommunal borgen på 99 Mkr.

Styrelsen beslutar

att söka kommunal borgen på 99 Mkr. för 2008

Sammanträdesprotokoll

Sidan 12

§ 9

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 25 februari 2008 kl 13.30