

Sammanträdesprotokoll

Sidan 24

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

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

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, 2008-05-05, 16.30

Underskrifter
Sekreterare

Peter Karlsson

Ordförande

Veine Backenius

Justerande

Jan Englund

Sammanträdesprotokoll

Sidan 25

§ 24

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan 26

§ 25

Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget. Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 maj 2008 till 77 stycken.

I Mönsterås har två områden hög vakans. I Åsevad är vakansgraden 7% (16 lgh) och Mölstad med 9% (5 lgh). I Fliseryd är vakansgraden 29% (13 lgh) och Blomstermåla 9,6% (14 lgh). 6 bostadsområden är helt uthyrda.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 27

§ 26

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för april 2008 har 38 (2007: 32) hyresgäster flyttat till annan ort, 21 (17) flyttat inom företagets bestånd, 9 (12) flyttat till eget hus, 21 (18) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 14 (13) avlidit. Totalt 103 (92).

Sammanträdesprotokoll

Sid 28

§ 27AnmälningarA. Kontraktstatistik.

KP informerade från kontraktstatistiken. Det är stora rörelser i in- och avflyttningar i fyra områden; Pionjären, Ljungnäs, Åsevad och Älgerum varav Pionjären står för ca 25% av totala omsättningen av kontrakt.

B. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. En viss ökning av vakanserna har skett under de fem första månaderna till 4,7% mot budgeterade 4,5%. Under maj månad var vakansen 5,2%.

PK informerade från kvartalsrapporten och resultatet följer i stort sett budget. Intäkterna går ganska jämt med budget tack vare lokalhyrorna. Vakansgraden för bostäder ligger ca 0,5% över budgeterade 4,5% och uthyrning av möblerat är sämre än förväntat. På kostnadssidan går det lite bättre än budget. Vi fortsätter som tidigare och är allmänt sparsamma vilket innebär att det ger resultat på sista raden.

PK informerade om kassaflödet. Företaget har under första tertialet klarat investeringsfakturor med egna tillförda medel.

Den 31 mars uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 4,77%. Räntebindningstiden uppgår till 1,82 år och kapitalbindningstiden till 3,45 år.

C. Rapport – Uppföljning av arbetsplan.

KP redogjorde för arbetsplanen, en uppföljning av pågående och genomförda uh- och investeringsprojekt samt det ekonomiska utfallet.

D. Rapport – Gruppboende, trapphusboende, lokaler.

KP informerade om förändringar i lokalsituationen och kontakter med lokalhyresgäster

Sammanträdesprotokoll

Sidan 29

E. Rapport – Bosparande

KP informerade att ärendet ligger hos Länsrätten i Stockholm och det finns ingen information när det ska behandlas.

F. Vakansläget i Fliseryd

KP informerade om vakansläget i Fliseryd. Gjorda marknadsföringsåtgärder som direktutskick, hyressänkning, rabatter mm har inte gett några nya hyreskontrakt.

G. Åsevadsområdets utveckling

KP informerade om Åsevadsområdet och planerna för stambyte. Processtiden är lång och till att börja med så spärras tills vidare Jacobs gränd 20 för uthyrning.

H. Behovet av marklägenheter i Mönsterås

KP informerade att det finns stora behov av marklägenheter i Mönsterås. Det finns möjlighet att bygga om några lokaler till marklägenheter i Pionjären, Torget och Åsevad.

I. Allvillutredningen

KP informerade om Allvillutredningen och SABO:s pressmeddelande om utredningen

J. Rapport – Löneförhandlingar

KP informerade att de lokala löneförhandlingarna är klara för Fastighetsanställdas förbund. Avtalet ger en löneökning 3,8% som ryms inom budget. De lokala förhandlingarna för SKTF:s har inte påbörjats.

K. Rapport – Arbetsbelastning administration

KP informerade om arbetsbelastningen och arbetsfördelningen på kontoret för den tekniska personalen.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 30

L. Fastighetsskötarorganisationen

KP informerade att bemanningen av fastighetsskötare i Mönsterås är 5,05 tjänster samt en 60% tjänst under 6 månader på sommaren. Två fastighetsskötare är långtidssjukskrivna, 75% resp heltid, efter skador de fått på fritiden.

M. Rapport – Tvist om hyresbetalning

KP informerade om tvist med lokalhyresgäst angående en felräknad indexuppräkning som har blivit fakturerad i efterskott. Förhandlingar pågår med lokalhyresgästen för att lösa tvisten.

L. Stämmor i SABO Försäkringar och Fastigo

KP informerade att SABO Försäkring har bolagsstämma den 6 maj och FASTIGO den 22 maj. Styrelsen skickar inga representanter till stämmorna.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 31

§ 28

Upphandling av hissbyggnad i Fliseryd

KP redogjorde för upphandling av hissbyggnad i Fliseryd. Kostnaderna blir för höga och överstiger kraftigt investeringsbudget i arbetsplanen.

Styrelsen beslutar

att avbryta upphandlingen

Sammanträdesprotokoll

Sidan 32

§ 29

Affärsplan för 2008

Affärsplanen hade tidigare presenterats och justerats vid styrelsens planeringsdag den 14 april 2008.

Styrelsen beslutar

att anta affärsplanen för 2008

Sammanträdesprotokoll

Sidan 33

§ 30

Marknadsplan för 2008

Marknadsplanen hade tidigare presenterats vid styrelsens planeringsdag den 14 april 2008.

Styrelsen beslutar

att anta marknadsplanen för 2008

Sammanträdesprotokoll

Sidan 34

§ 31**Ändring av delegation för försäljning av finansiella instrument**

Vid styrelsedagen den 14 april 2008 diskuterades strategier och finansiella risker samt ansvarsfördelningen. Den nedre gränsen i intervallet för räntebindningen ökas till 1,5 år.

Styrelsen beslutar

att ändra beslut § 44, 2003-08-27, beträffande ansvarsfördelning om finansiering och finansiella risker till följande ansvarsfördelning:

Styrelsen beslutar om ram för upplåning på årsbasis, riskstrategier samt vid varje tillfälle räntebindningstiden ska understiga 1,5 år.

VD

- beslutar om upplåning inom fastställd ram
- bevakar och beslutar om att binda rörliga lån
- bevakar ränteutvecklingen och beslutar i samråd med ordföranden och v ordföranden om transaktioner med räntederivat (swapar och FRA-kontrakt) för förlängning eller förkortning av räntebindningstiden
- begär kommunal borgen

Beslut som fattas av VD ska följa finanspolicy, reglemente och riskinstruktion.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 35

§ 32

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 26 maj 2008 kl 13.30