

Sammanträdesprotokoll

Sidan 36

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Anders Johansson (AJ)
Ingemar Jansson (IJ)
Jan Englund (JE)
Vaileth Elmersson (VE), §33-§37
.....

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, 2008-06-02, 16.30

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Anders Johansson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 37

§ 33

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan 38

§ 34Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget. Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 juni 2008 till 79 stycken.

I Mönsterås är vakansen 4,6% och följer budget. Ett område, Åsevad, har hög vakans med en vakansgrad på 7% (16 lgh). I Fliseryd är vakansgraden 31% (14 lgh) och Blomstermåla 10% (15 lgh). I Timmernabben är en lägenhet ledig och i Ålem fyra lägenheter.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 39

§ 35

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för maj 2008 har 44 (2007: 38) hyresgäster flyttat till annan ort, 32 (26) flyttat inom företagets bestånd, 13 (14) flyttat till eget hus, 30 (24) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 19 (13) avlidit. Totalt 138 (115).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 40

§ 36AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. En viss ökning av vakanserna har skett under det första halvåret och för juni månad var vakansen 5,0%.

PK redovisade tertialrapporten och årsprognos för 2008. Årsprognosen visar ett resultat på 2.108 tkr vilket innebär drygt 1 Mkr bättre än budget. Intäkterna följer i stort sett budget. Underhållskostnaderna beräknas bli 355 tkr lägre än budget. På driftskostnadssidan så blir årsprognosen bättre än budget med 646 tkr. Större kostnadsposter som förbrukning och uppvärmning går ca 1,1 Mkr bättre än budget. Räntekostnaderna ligger inom budget trots stigande räntor. I prognosen kommer vi inte behöva lyfta planerade lån då det blir tidsförskjutningar i betalflödet för investeringar.

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

Den 30 april uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 4,76%. Räntebindningstiden uppgår till 1,81 år och kapitalbindningstiden till 3,37 år. Värdena ligger inom finanspolicyn.

B. Rapport – Gruppbestäder, trapphusboende, lokaler.

KP informerade om förändringar i lokalsituationen med nya och uppsagda kontrakt samt kontakter med lokalhyresgäster

C. Rapport – Ombyggnad av Kvarngatan 12

KP informerade om planerade ombyggnationer av Kvarngatan 12. Det har varit hyresstopp och 5 lägenheter är tomma och det finns möjlighet att påbörja planerad ombyggnation. Byggnadslov har sökts.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 41

D. Ny informationskanal, "Bostadsnytt"

KP informerade om ett informationsblad som går ut till alla hyresgäster har producerats. Informationsbladet är egenproducerat utan annonser. Bostadsnytt ska ges ut med tre nummer per år och delas ut på våren, början av hösten och i slutet av året (efter hyresförhandlingar). Nästa nummer kommer i september och ska handla om företagets 60-års jubileum

E. Rapport – Entreprenadformer i kommande projekt

KP informerade om alternativa entreprenadformer som kan bedrivs i kommande projekt som Kvarngatan 12 och Åsevad.

F. Rapport – Kvalitetsmätning bland kunder

KP presenterade kundenkäten. Resultatet av årets mätning visar att vi har lyckats förbättra oss sedan 2007 men arbete går vidare med de faktorer som hyresgästerna var mindre nöjda med för att förbättra företaget.

G. Rapport – Förslag till ändringar i hyreslagen

KP informerade om hyreslagsutredning som presenterades den 8 maj med ett antal förslag till förändring i hyreslagen. Betänkandet i sin helhet finns på regeringens hemsida.

H. Rapport – Regeringen snabbtreder skyldigheten att dela ut post

KP informerade att regeringen har gett Post- och telestyrelsen i uppdrag att snabbtreda skyldigheten att dela ut post, hur de allmänna råd om postutdelning förhåller sig till den lagstadgade utdelningsplikten. Redovisning sker den 19 juni.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 42

§ 37

Revidering av budget 2008

PK presenterade en revidering av budgeten för 2008 som bygger på tertialrapporten och ett prognostiserat resultat för året.

Styrelsen beslutar

att godkänna den reviderade budgeten.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 43

§ 38Generalplan för Åsevadsområdet

KP redogjorde och presenterade en generalplan för Åsevadsområdet. Området är i behov av fasadrenovering och stambyte och i samband med detta sker en reduktion av lägenheter. Det går att tillskapa större öppna ytor i området vilket skulle innebära att Smörblomman och Svalörten blir två olika områden. Det är ett stort projekt och de ekonomiska konsekvenserna och olika entreprenadsformer presenterades för att kunna hantera projektet över flera år.

Styrelsen beslutar

att bordlägga frågan till nästa sammanträde

Sammanträdesprotokoll

Sidan 44

§ 39

Fastighetsförsäljning

KP redogjorde från samtal med ett fastighetsbolag som är intresserad att köpa fastighet för exploatering mot utländska marknaden.

Styrelsen beslutar

att VD arbetar vidare med frågan

Sammanträdesprotokoll

Sidan 45

§ 40

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 30 juni 2008 kl 13.30