

Sammanträdesprotokoll

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)
.....

Övriga deltagande

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

Utses att justera:

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2008-07-07, kl 16.30

*Underskrifter
Sekreterare*

Klas Palmqvist

Ordförande

Veine Backenius

Justerande

Björn Nilsson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 47

§ 41

Genomgång av föregående protokoll

Generalplan för Åsevadsområdet, § 38, bordlades vid förra mötet.

Styrelsen uppdrog åt VD att arbeta vidare med frågan om fastighetsförsäljning, § 39.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 48

§ 42Outhyrda lägenheter

KP informerar om uthyrningsläget. Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 juli 2008 till 73 stycken.

I Mönsterås är vakansen 4,7% och följer budget. Ett område, Åsevad, har hög vakans med en vakansgrad på 7% (15 lgh). I Fliseryd är vakansgraden 29% (13 lgh) och Blomstermåla 6,8% (10 lgh). I Timmernabben är allt uthyrt och i Ålem är fyra lägenheter outhyrda.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 49

§ 43

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken till och med juni 2008 har 51 (2007: 49) hyresgäster flyttat till annan ort, 43 (38) flyttat inom företagets bestånd, 15 (15) flyttat till eget hus, 38 (33) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 26 (20) avlidit. Totalt 173 (155).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 50

§ 44AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

KP informerade från vakansrapporten. En viss ökning av vakanserna har skett under det första halvåret och för juli månad var vakansen 4,7%.

KP informerade från kvartalsrapporten och resultatet följer i stort sett budget. Intäkterna går ganska jämt med budget tack vare lokalhyrorna. Vakansgraden för bostäder ligger ca strax över budgeterade 4,5% och uthyrning av möblerat är sämre än förväntat. På kostnadssidan går det lite bättre än budget. Energideklarationerna är inte påbörjade vilket innebär att drygt 300 tkr påverkas i periodbudgeten

KP informerade om kassaflödet. Företaget har under första halvåret klarat investeringsfakturor med egna tillförda medel.

Den 31 mars uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 4,70%. Räntebindningstiden uppgår till 1,75 år och kapitalbindningstiden till 3,27 år. Värdena ligger inom finanspolicyn.

KP redovisade en jämförelse mellan företagets ekonomiska nyckeltal och SABOs genomsnittliga nyckeltal för riket.

B. Rapport – Marknadsaktiviteter

KP redovisade genomförda marknadsaktiviteter under det andra kvartalet 2008 och planerade aktiviteter.

C. Rapport – Sammanställning av hyreskontrakt

KP redovisade en sammanställning av in- och utflyttningar för olika kategorier av boende och åldrar för hela 2007 samt för det första kvartalet 2008.

D. Rapport - Gruppboende, trapphusboende, lokaler.

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

E. Rapport - Värme

KP informerade om att fjärrvärmerna beräknas att börja levereras till Blomstermåla i oktober 2008 och till Fliseryd under våren 2009. En utvärdering visar att energiförbrukningen av fjärrvärme i hamnen understiger den kalkylerade.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 51

F. Rapport – Delegering av ansvar för fordon, lekplatser samt tillsyn av hus och brandskydd

KP rapporterade att ansvaret enligt ovan har delegerats till fastighetsskötare och reparatörer.

G. Rapport – PCB-inventering

KP rapporterade att in inventering av PCB-förekomst har utförts och lämnats till tillsynsmyndigheten – miljökontoret. PCB fanns inte i något av de prov som analyserats i inventeringen.

H. Rapport – Debiteringssystem för tvätt och tvättstugebokning

KP informerade att ett system för bokning och debitering av tvätt upphandlas för Åsevadsområdet. Systemet avses att utökas för att på sikt ersätta de kortläsare som används för betalssystem idag, samt i de större tvättstugor som där debitering inte sker idag.

I. Individuell mätning i Mölstad

KP informerade om de principer för debiteringen som kommer att tillämpas när debiteringen påbörjas i höst.

J. SABO-avtal för energideklARATIONER

KP informerade om att SABO har tecknat ett avtal med fastighetsägarna i Göteborg om att använda deras egenutvecklade webbtjänst för att energideklarera. Avtalet gäller från den 1 september 2008.

K. Boverkets rapport ”Nytta med allmännyttan”

KP informerade att Boverket under våren, på regeringens uppdrag, har undersökt vilken roll de kommunala bostadsföretagen spelar i den lokala bostadsförsörjningen och i vilken mån företagen tar ett tydligt socialt ansvar. Rapporten finns på Boverkets hemsida <http://www.boverket>.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 52

§ 45

Generalplan för Åsevadsområdet

Det bordlagda ärendet från förra styrelsemötet, § 38, återupptogs. KP redovisar den tidigare föreslagna generalplanen för Åsevadsområdet.

Styrelsen beslutar

att anta den föreslagna generalplanen, men att beslutet om rivning av ett hus återremitteras.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 53

§ 46

Fastighetsförsäljning

En eventuell försäljning av fastigheter i Fliseryd diskuterades i styrelsen.

Styrelsen beslutar

att inte försälja de aktuella fastigheterna,

att uppdra åt VD att redovisa en marknadsanalys och förslag till marknadsaktiviteter för att öka uthyrningsgraden i Fliseryd, samt

att i augusti 2009 utvärdera om uthyrningsgraden är tillfredsställande i Fliseryd.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 54

§ 47

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 25 augusti 2008 kl 13.30.