

Sammanträdesprotokoll

Sidan 37

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Veine Backenius ordf. (VB)
Björn Nilsson (BN)
Lennart Karlsson (LK)
Waileth Elmernesson (VE)
Ingemar Jansson (IJ)
Kerstin Sandsborg (KS)
Reidun Ullström (RU)
.....

Övriga deltagande

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

Utses att justera: Kerstin Sandsborg

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2009-06-01, 16.30

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Kerstin Sandsborg

Sammanträdesprotokoll

Sidan 38

§ 37

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan 39

§ 38Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 juni 2009 till 74 stycken (5,5% vakans), en ökning sedan föregående månad med fyra lägenheter.

I Mönsterås är vakansgraden 5,5% (54 lgh) varav Åsevad har en vakans på 11% (23 lgh) och Mölstad 19% (10 lgh). I Fliseryd är vakansgraden 13% (6 lgh), Blomstermåla 7% (10 lgh), Timmernabben 3% (2 lgh) och Ålem 2% (2 lgh). 7 bostadsområden är helt uthyrda.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 40

§ 39

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för maj 2009 har 39 (2008: 44) hyresgäster flyttat till annan ort, 37 (32) flyttat inom företagets bestånd, 8 (13) flyttat till eget hus, 27 (30) till annan hyresvärd eller ungdomar som flyttat hem och 19 (19) avlidit. Totalt 130 (138).

Sammanträdesprotokoll

Sidan 41

§ 40AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

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

PK informerade från vakansrapporten. En ökning av vakanserna har skett under det första halvåret och för juni månad var vakansen 6,4%.

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 2,91%. Räntebindingstiden uppgår till 2,88 år och kapitalbindingstiden till 3,00 år. Värdena ligger inom finanspolicyn.

PK redovisade en 5-års prognos av räntekostnaden som var framtagen av ENTROPI. Två scenarier presenterades, ett beräknat på en ränteutveckling efter marknadens förväntningar vilket skulle ge ökade räntekostnader med 37% på 5 år och en beräkning att räntorna stiger med 1% över marknadens förväntningar vilket skulle innebära ökade räntekostnader på 4,7 Mkr jämfört med årets prognos på 8 Mkr.

B. Tertialrapport

PK redovisade tertialrapporten och årsprognos för 2009. Årsprognosen visar ett resultat på 1.545 tkr vilket innebär drygt 1,4 Mkr bättre än budget.

Hysesintäkter för bostäder har gått sämre än budget medan möblerade lägenheter har gått bättre. Efter första tertialet ligger vakansen på 6,6% jmf med budgeterat 4,5%. Vakanserna för bostäder stiger och prognosen för andra halvåret beräknas till 7,5% vilket motsvaras av minskade hyresintäkter för bostäder på 1.564 tkr. Lokalintäkterna har gått bättre än budget och intäkter för garage och bilplatser följer budget.

Underhållskostnaderna i prognosen beräknas bli drygt 200 tkr högre än budget. På driftskostnadssidan ligger vi i stort sett på den budget som togs inför året med en mindre kostnadsökning i årsprognosen på 200 tkr.

Räntorna har sjunkit och detta har gett positiva effekter för företaget vilket innebär ett förbättrat resultatet på årsbasis med 3.243 tkr.

Totalt sett så tappar vi i hyresintäkter medan lägre räntor ger ett överskott i prognosen jämfört med budget

Sammanträdesprotokoll

Sidan 42

C. Rapport – Stadsnätet, fastighetsnät.

KP informerade från arbetet med stads- och fastighetsnäten och förhandlingarna med kommunen och Telia.

D. Rapport – Elhandel med HBV (säkerhet, terminsaffärer)

KP informerade kring elhandelsavtalet med HBV och säkerhet och terminsaffärer mellan HBV, Bergen Energi och Nordpool. HBV:s VD har avgått till följd av hanteringen av terminsaffärer och Henrik Ripa är utsedd som tf VD.

E. Rapport – Köp av byggnad

KP informerade från förhandling att förvärva byggnader med tomträtt på Hamnen 2.

F. Rapport – Energi.

KP informerade att vi under 2008 har sparat energianvändningen med 4,4% (varav värme 4,8%). Skåneinitiativet innebär att vi ska minska energianvändningen med 20% till år 2016.

G. Rapport – Sophantering

KP redogjorde för sophantering i företaget och problem som finns med befintligt system. Företaget håller på att undersöka möjligheten att gå över till Moloksystem som är en underjordsbehållare.

H. Rapport – SABO-kongress 10-12 juni i Luleå

KP informerade att SABO-kongressen hålls i Luleå och handlingar finns tillgängliga på kontoret.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 43

§ 41

Upphandling av ombyggnader för fjärrvärme i Fliseryd

KP redogjorde för upphandling av ombyggnad till fjärrvärme i Fliseryd. Fyra anbud hade inkommit. Efter utvärdering hade LR-installation AB lämnat det ekonomiskt mest fördelaktiga anbud enligt värderingsgrunderna i förfrågningsunderlaget.

Styrelsen beslutar

att anta LR-installation AB som entreprenör

Sammanträdesprotokoll

Sidan 44

§ 42

Revidering av budget

PK presenterade en revidering av budgeten för 2009 som bygger på tertialrapporten och ett prognostiserat resultat för året.

Styrelsen beslutar

att godkänna den reviderade budgeten.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 45

§ 43

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 22 juni 2009 kl 13.30

Sammanträdesprotokoll

Sidan 46

§ 44

Övriga frågor

A. Samlingslokal Bryggerigatan

KS frågade om samlingslokal på Bryggerigatan. KP informerade att företaget arbetar med att undersöka brandskyddsfrågorna och anpassningar som behöver åtgärdas innan lokalen kan tas i anspråk som samlingslokal.

B. Socialchefen kritisk till hyresnivån i ingångna avtal

LK informerade från ekonomidag som kommunen har hållit med politiker och förvaltningschefer där socialchefen var kritisk till hyresnivån i ingångna avtal med Mönsterås Bostäder AB.