

Sammanträdesprotokoll

Sidan 53

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

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

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Dan Lövstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
.....

Utses att justera: Jan Englund

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2010-09-02, 15.30

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Veine Backenius

Justerande
Jan Englund

Sammanträdesprotokoll

Sidan 54

§ 43

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden

Sammanträdesprotokoll

Sidan 55

§ 44Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda lägenheter uppgår per 1 juli 2010 till 93 stycken.

I Mönsterås är vakansgraden 7,5% (76 lgh) varav Åsevad har en vakans på 19% (43 lgh) och Mölstad 28% (15 lgh). Den höga vakansen i Åsevad beror på stambytesprojektet. I Fliseryd är vakansgraden 18% (8 lgh), Blomstermåla 5% (7 lgh), Timmernabben 3% (2 lgh) och i Ålem 2% (2 lgh). 9 bostadsområden är helt uthyrda

Sammanträdesprotokoll

Sidan 56

§ 45

Flyttningsenkäten

Enligt flyttningsstatistiken för 2010 till och med augusti har 69 (2009: 63) hyresgäster flyttat till annan ort, 82 (68) flyttat inom företagets bestånd, 25 (15) flyttat till eget hus, 53 (51) till annan hyresvärd eller adress okänd och 34 (29) avlidit. Totalt 263 (226).

Sammanträdesprotokoll

Sid 57

§ 46AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för sept 2010 ligger på 7,4% för bostäder, över budgeterade 6,8%, medan uthyrning av möblerat har gått bättre än budget.

PK informerade från juli månads rapport. Utfallet för de sju första månaderna går något sämre än budget och slutar på 2,7 Mkr. Hyresintäkterna är något sämre än budget vilket påverkats av hyresbortfallet i Åsevad pga ombyggnationerna samt Mölstadsområdet. Underhållskostnaderna går i stort sett som planerat medan driftskostnaderna har gått bättre än budget. En stor post på ca 450 tkr är personalrelaterade kostnader som löneökning, semestervikarier, sociala avgifter mm som inte har slagit igenom i julirapporten. De finansiella kostnaderna är bättre än budget och effekten av de låga räntorna kan vi skönja i resultatet men räntemarknaden är osäker och vi påverkas av marknadens förväntningar.

PK informerade om kassaflödet. Företaget har under sommaren klarat kassaflödet med egna tillförda medel.

Den 31 juli uppgår den genomsnittliga kostnadsräntan i bolaget till 2,56%. Räntebindningstiden uppgår till 3,85 år och kapitalbindningstiden till 3,55 år.

B. Rapport – Bygg- och underhållsprojekt.

KP redogjorde för förändringar i bygg och underhållsprojekt om osäkerhet i tidsplaner och hur detta påverkar resultatet.

C. Rapport – Upphandling av fastighetsnät

KP informerade om upphandling av fastighetsnät. Två anbud hade inkommit. Efter utvärdering hade Dexnet AB lämnat det ekonomiskt mest fördelaktiga anbud enligt värderingsgrunderna i förfrågningsunderlaget. Beredningsgruppen har beslutat att anta Dexnet AB som entreprenör.

D. Rapport – Personalärende.

KP informerade att Helena Hertzman kommer att bli föräldraledig från slutet av året och processen att anställa en vikarie kommer att påbörjas.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 58

E. Rapport – Ny lagstiftning för allmännyttan och hyressättningen

KP informerade om ny lagstiftning som kommer att börja gälla från årsskiftet.

Den nya lagen för kommunala bostadsaktiebolag förtydligar definitionen av bolagen och ställer nya krav på hur verksamheten bedrivs:

- Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.
- Bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Den nuvarande utdelningsbegränsningen ersätts av en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.

Förändringar i hyreslagstiftningen.

- Kollektivt förhandlade hyror ska vara normerande. Hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen ska inte längre vara normerande för alla hyror. Istället ska kollektivt förhandlade hyror vara normerande, oavsett avtalsparter.

Ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar

- En skyddsregel införs som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i fall där hyran tidigare varit för låg i förhållande till bruksvärdet. Den innebär att om den nya hyran är betydligt högre än den tidigare ska hyresnämnden bestämma att en lägre hyra ska betalas under en viss tid.

F. Rapport – Lokala löneförhandlingar

KP informerade att löneförhandlingar med tjänstemännen är klar och ryms inom budget.

G. Rapport – Bostadsanpassning i hamnområdet

VB tog upp frågan om bostadsanpassning med hiss i hamnområdet. KP redogjorde för de åtgärder som vidtogs i samband med byggnationen för att förbereda för hissinstallation i trapphusen. För att kunna få rum med ett hisschakt blev man tvungen att skjuta ut vägg med 60 cm och förberedde med kanalisation för att kommunen vid en eventuell bostadsanpassning skulle kunna installera hiss.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 59

§ 47

Revidering av upphandlingspolicy

KP redogjorde för förändring av upphandlingspolicyn som är föranledd av lagändring av LOU.

Styrelsen beslutar

att godkänna reviderad upphandlingspolicy

Sammanträdesprotokoll

Sidan 60

§ 48

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 20 september 2010 kl 13.30

Sammanträdesprotokoll

Sidan 61

§ 49Övriga frågorHamnen – Dålig radiosignal

IJ har fått fråga från hyresgäst om radiosignal, att det inte går att höra radio i lägenhet. KP informerade om mottagningsproblem av radiosignaler i hamnområdet. Problemet ligger hos Teracom som är ansvarig för styrkan i radiosignaler och i hamnområdet är signalstyrkan svag.

Det finns två alternativa lösningar att få lyssna på radio:

- Det går att använda sig av internetradio, som ser ut som en vanlig radio men det behövs en uppkoppling till internet. Utbudet är stort och det finns över 10.000 kanaler att tillgå.
- Via sin dator kan man lyssna direkt på radiostationens hemsida eller en s.k. radiportal eller lyssna via poddradio t.ex. Itunes

Hamnen – Handikappanpassade gångar

IJ har fått fråga från hyresgäst att inte alla gångvägar är asfalterade. KP informerad att det finns en gång som blev inplanerad i ett sent skede som en genväg och är grusad. På vintern sker ingen snöröjning av denna gångväg. Om den ska asfalteras får bedömas i samband när arbetsplanen fastställs i budget.