

Sammanträdesprotokoll

Sidan 68

Plats och tid Storgatan 38
kl. 13.30

Beslutande Björn Nilsson, ordf (BN)
Anders Johansson (AJ)
Fredrik Lindquist (FL)
Waileth Elmersson (WE)
Ingemar Jansson (IJ)
.....

Övriga deltagande

Klas Palmqvist, VD (KP)
Peter Karlsson (PK)
Dan Lövstrand, Fastighetsanställdas Förbund (DL)
Berth Larsson (BL), §59-62A
.....

Utses att justera: Anders Johansson
Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2011-10-31, 16.30

Underskrifter

Sekreterare
Peter Karlsson

Ordförande
Björn Nilsson

Justerande
Anders Johansson

Sammanträdesprotokoll

Sidan 69

§ 59

Genomgång av föregående protokoll

Inga återstående ärenden.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 70

§ 60

Outhyrda lägenheter

KP redovisade statistik över antalet outhyrda lägenheter per 1 november 2011. Lediga lägenheter för uthyrning ligger på företagets hemsida.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 71

§ 61

Flyttningsenkäten

KP redovisade flyttningsstatistiken för oktober 2011.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 72

§ 62AnmälningarA. Ekonomiska rapporter.

PK informerade från vakansrapporten. Vakanserna för november 2011 ligger på 2,6 % för bostäder, att jämföras med 3,5% i budgeten.

PK informerade från kvartalsrapporten per 2011-09-30. Utfallet efter tre kvartal slutar på 7,3 Mkr, 241 tkr bättre än budget. Prognosen som upprättades i tertialrapporten stämmer överens med förväntat resultat. Hyresintäkter har gått sämre än budget men vakanserna på bostäder har minskat de senaste månaderna och fortsätter trenden finns möjlighet att hämta upp en del av underskottet.

Underhålls- och driftskostnader är ca 200 tkr bättre än budget. På driftskostnadssidan ser vi positiva avvikelser men en avstämning med årsprognosen kommer att göras i tertialrapporten.

Utvecklingen på den finansiella marknaden har många osäkerhetsfaktorer och vi följer utvecklingen och har täta kontakter med banker och vår finansiella rådgivare Entropi. Två ränteswapar är tagna och ger ett positivt betalflöde till företaget vilket innebär att det korta benet, 3M Stibor som företaget erhåller från banken är högre än swapräntan som företaget betalar till banken.

PK informerade om kassaflödet. En 10-årig ränteswap på 15 Mkr och 2,445% ränta har tecknats med SEB.

Förslag till fastighetstaxering för småhus från Skatteverket innebär en ökning av taxeringsvärdet från 32,1 Mkr till 49,5 Mkr, en ökning med 54,3%. I två områden, Mölstad och Hässlevägen, ligger ökningen på ca 94%. Kontakt har tagits med Skatteverket genom SABO för att se om det finns ett systemfel vid fastställandet av riktvärdet.

Företagets nya auktoriserade revisor Berth Larsson, Deloitte AB, presenterade sig. BL gick igenom sitt uppdrag som revisor och beskrev en riskkarta och prioriterade områden i den kommande revisionen.

B. Rapport – VD-rekrytering.

BN informerade om arbetet med rekrytering av VD.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 73

C. Rapport – Lekplatser.

KP informerade om besiktning av lekplatsen vid Blåklockan. En besiktning har skett på tekniska kontorets initiativ och har genomförts enligt nya EU-standarder, medan lekplatsen anlades före dessa normer började gälla. Det finns ingen retroaktivitet i lagstiftningen, men företaget anser det är viktigt att lekplatser är säkra för barnen och har tagit bort lekredskap med besiktningsanmärkingar. I samråd med kommunen kommer lekplatsen att upprustas.

D. Rapport – Organisation, bemanning.

KP redogjorde för behovet av förändring i organisationen som är bl.a. föranledd av besiktning av lekplatser. Besiktningar av lekplatser har skett av fastighetsskötare men behöver läggas på en person som är utbildad besiktningsman av anläggningar för lek och motion.

VD har i sitt uppdrag att fördela arbetet inom organisationen men behövs det en utökning av personal ska det ske konsekvensanalys som presenteras för styrelsen.

E. Rapport – Förändring av lokaler och lägenheter

KP informerade från utredning att bygga om lokaler till lägenheter i företagets bestånd. Förändringarna är medtagna i investeringsbudgeten för 2012.

F. Rapport – Delegationsbeslut betr. upphandling av nybyggnad efter brandskada.

KP redogjorde för en upphandling, där beredningsgruppen på delegation av styrelsen, har fattat upphandling av nybyggnad efter brandskada. NCC har antagits som entreprenör.

G. Rapport – Utbyggnad fastighetsnät utanför Mönsterås.

KP informerade att avtal har tecknats med Telia beträffande TV och det pågår samtal beträffande v-lan för företagets ”fastighetsstyr tjänster”.

Sammanträdesprotokoll

Sidan 74

§ 63

Hyresförhandling

KP redogjorde för utgångspunkter inför årets förhandling och förslag till yrkande om hyreshöjningar m.m. för år 2012.

PK informerade kring bolagets kalkylsammanställning inför år 2012. Genomgång skedde av ytor, intäkter och kostnader.

Styrelsen beslutar

att uppdra åt förhandlingsdelegationen att uppta förhandlingar med Hyresgästföreningen

att företaget yrkar en hyreshöjning på 3,5%

Sammanträdesprotokoll

Sidan 75

§ 64

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte äger rum måndagen den 28 november 2011 kl 13.30