

Sammanträdesprotokoll

Sidan 43

Plats och tid Storgatan 38, Mönsterås
2019-05-29, kl. 13:30

Beslutande Roland Åkesson ordf. (RÅ)
Tommy Englund (TE)
Jimmy Persson (JP)
Mikael Amberman (MA)
Mikael Karlsson (MK)
Eva Nilsson (EN), tjänstgörande ersättare
Inge Josefsson (IJ), tjänstgörande ersättare
.....

Övriga deltagande
Armin Avdic, VD (AA)
Peter Karlsson (PK)
Carl-Magnus Engström (CE), §39:C
Stefan Svensson (SS), §40
Naemi Hammarstedt (NH), Suppleant
.....

Utses att justera: Tommy Englund

Justeringens plats och tid Storgatan 38, 2019-06-05.

**Underskrifter
Sekreterare**

Peter Karlsson

Ordförande

Roland Åkesson

Justerande

Tommy Englund

Sammanträdesprotokoll

Sidan 44

§ 36

Genomgång av föregående protokoll (2019-04-29).

Inga återstående ärenden att behandla.

Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 45

§ 37

Lediga lägenheter

AA redovisade statistik över antalet lediga lägenheter per maj månad 2019.
Den låga vakansnivån är oförändrad.



Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 46

§ 38

Flyttningsenkäten

AA redovisade flyttstatistiken för maj månad 2019.



Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 47

§ 39

Informationsärenden

A. Ekonomiska rapporter

PK informerade från vakansrapporten. Den budgeterade vakansen 2019 är på 1,3 % på helår medan utfallet för juni är 1,0 %.

PK informerade styrelsen om tertialrapporten per sista april 2019. Rapporten visar ett resultat efter skatt på 4.877 tkr. Det prognostiserade resultatet för 2019, före bokslutsdispositioner och skatt, uppgår till 6.671 tkr.

Intäkter: Hysesintäkterna är 315 tkr bättre än budget för perioden. Den budgeterade vakansen på bostäder är 1,3% och den genomsnittliga vakansgraden under perioden januari - juni 2019 uppgick till 0,6%. Lokalhyresintäkter har ökat tack vare lokaluthyrning har gått bra. Övriga intäkter uppvisar en positiv avvikelse mot budget med 296 tkr.

Kostnader: Rörelsens kostnader är per sista juni 506 tkr lägre än budgeterat.

Underhåll: För perioden är det planerade underhållet 333 tkr lägre än budget, medan årsprognosen pekar på en ökning med 400 tkr.

Drift: Vid beräkning av fjärrvärme och köpt energi så har vi utgått från ett s.k. normalår. En mild vinter har påverkat årsprognosen som minskar med 464 tkr. Den goda uthyrningen och fler personer per lägenhet har medfört en ökad vattenförbrukning.

Räntekostnader: Som en effekt av det fortsatt låga ränteläget så kommer de prognostiserade räntekostnaderna bli 344 tkr lägre än budget. Snitträntan uppgår för närvarande till 1,91% och räntebindningstiden är 2,26 år och kapitalbindningen är 2,17 år. Företagets totala upplåning uppgår för närvarande till 351 000 tkr och räntebindningen regleras genom swapkontrakt.

Nedskrivningar: Nedskrivningsbehovet för nybyggnationen i Ålem fastställs efter sammanvägning av hyresförhandling och besked om sökta bidrag.

PK informerade om nya regelverket om ränteavdragsbegränsningar som trädde ikraft den 1 januari 2019 och hur detta kan påverka företaget.

B. Nybyggnation i Ålem

AA informerade om de pågående processerna och tidplanen kring Ålemprojektet. Markarbetet har påbörjats och en fjärrvärmeledning som ligger under blivande byggnader ska flyttas. En reviderad kostnadsberäkning ska lämnas till Länsstyrelsen innan handlingar skickas över till Boverket för beslut om bidrag. Hyrorna är förhandlade med hyresgästföreningen och kontraktsskrivning ska påbörjas.



Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 48

C. Solcellsanläggning i Älgerum

CE informerade om arbetet med en solcellsanläggning på Älgerumsvägen 22 som utförs av Skanska och Elajo. Anläggningen beräknas vara klar för testkörning under juli månad.

D. Bostadsförsörjningsprogram Mönsterås kommun, 2019–2022, remisshandling

AA informerade att remisstiden är förändrad från mitten av juni till 31 augusti.

E. VD informerar

AA informerade styrelsen om följande händelser:

- Den 10 maj togs första spadtaget för de nya lägenheterna i Ålem.
- Bolaget har haft ett avstämningsmöte med kommunen om sopherteringen. Det fungerar i stort sett bra förutom i två områden, Pionjären och Skolgatan 8-12, som måste förbättras.
- Träffar ute i områdena fortsätter i år och den 23 maj hade vi "Hyresgästens dag" som var välbesökt och uppskattat.
- Vi har börjat prova att flytta ut uthyrningen några timmar i veckan till ett område. Första "Områdeskontoret" har varit i Blomstermåla.
- Den 27 – 28 maj var SABO:s Fastighetsdagar i Göteborg. Det var två intensiva dagar som var både intressanta och givande.
- Optionsavtalet för Kv Skänken är färdigförhandlad inom givna ramar och avtalsskrivning pågår.
- AA informerade om tillgängliga bostäder. Företaget har en tillgänglighet på 44% och bostadsförsörjningsprogrammet målsättning för 2025 är 50%. Differensen på 6% innebär ytterligare ca 83 lägenheter och som skulle kräva investeringar på ca 25 mkr.



Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 49

§ 40

Övriga frågor

Visning av Åsevadsområdet

På en rundvandring informerade SS styrelsen om Åsevadsområdet.



Justerande sign



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

Sidan 50

§ 41

Nästa styrelsemöte 2019-06-17, kl 09:00



Justerande sign



Utdragsbestyrkande