

**Närvarande styrelse**

Per-Arne Olsson, ordf  
Ronnie Söderlund

**Övriga närvarande**

Micael Löfqvist, vd  
Thomas Svelander, ekonomichef  
Lotta Backman, personalrepresentant

**Beslutsförteckning**

**§ 1 – 12**

- 1 Mötets öppnande och val av justerare
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll
- 4 Rapport preliminärt årsbokslut 2019
- 5 Rapport Lönepolicy
- 6 Rapport NKI
- 7 Rapport SBO
- 8 Rapport Strandvillan
- 9 Rapport Rörvägen 24-26
- 10 Förslag på utvärdering av styrelsemöten
- 11 Övriga frågor & nästa möte
- 12 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-02-12

**§ 1 Mötets öppnande och val av justerare**

-----

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Ronnie Söderlund justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-02-12

**§ 2 Godkännande av dagordning**

-----

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-02-12

**§ 3 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll**

Protokoll 2019-12-11

-----

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

**§ 4 Årsbokslut 2019**

Information om preliminärt årsbokslut för år 2019. Årsredovisning skrivs under på mars månads styrelsemöte.

**RESULTATRÄKNING**

<b>BELOPP, TKR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter	140 043	136 817
Övriga förvaltningsintäkter	348	864
<b>Nettoomsättning</b>	<b>140 391</b>	<b>137 681</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Drift	-85 019	-82 701
Underhåll	-16 460	-17 444
Fastighetsskatt	-1 365	-1 262
<b>Driftnetto</b>	<b>37 547</b>	<b>36 274</b>
Nedskrivning	-15 000	
Avskrivningar	-18 445	-16 660
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-136 289</b>	<b>-118 067</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4 102</b>	<b>19 614</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-10 023	-10 128
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 921</b>	<b>9 486</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>		
Övriga ränteintäkter	675	733
Räntekostnader	-5 762	-5 453
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-11 008</b>	<b>4 766</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-11008</b>	<b>4 766</b>
Bokslutsdispositioner	604	
Årets skatt	-4 000	-692
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-14 404</b>	<b>4 074</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR, TKR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	585 888	428 668
Pågående nyanläggning och nybyggnation	4 228	70 863
Inventarier	4 698	2 568
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	90	90
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>594 904</b>	<b>502 189</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Hyses- och kundfordringar	823	2 865
Fordran Timrå kommun	69 738	37 004
Övriga fordringar	715	243
Skattefordran	2 289	1 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 674	2 752
<b>Kassa och bank</b>	<b>44</b>	<b>143</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>76 283</b>	<b>44 853</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>671 187</b>	<b>547 042</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	6 000	6 000
Reservfond	15 000	15 000
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst	82 226	78 241
Netto uppskrivning	55 054	0
Årets resultat	-14 404	4 074
<b>Summa eget kapital</b>	<b>143 876</b>	<b>103 315</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning för uppskjuten skatt	28 536	10 233
Obeskattade reserver	0	604
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	468 000	398 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	12 858	17 666
Övriga kortfristiga skulder	1 363	1 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	15 938
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>30 775</b>	<b>34 890</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>671 187</b>	<b>547 042</b>

Vd föreslår styrelsen besluta:

1, att godkänna rapporten

-----

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

### **§ 5 Rapport lönepolicy**

Timråbo saknar idag lönepolicy. Under 2019 har ledningen processat fram ett förslag på lönepolicy, personalinformation är genomförd och samverkan är genomförd.

Lönepolicyn ska klargöra sambandet mellan företagets affärsidé, mål och framgångsfaktorer och den enskilda medarbetarens lön.

Till lönepolicyn finns även en samtalsguide för lönesamtal som även den bifogas för information.

-----

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna föredragning av lönepolicy för Timråbo och uppdra till vd att lägga fram ärendet för beslut på nästa styrelsemöte.



**§ 6 Nöjd kund index**

2020-02-04, Enbart 5:or

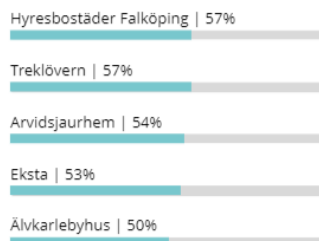
Timråbo Helhetsbedömning hyresvärd



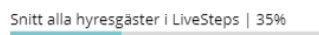
**45%** RESULTAT    **-1.2** TREND    **73** KOMMENTARER    **3** AKTIVITETER    **42%\*** SVARSFREKVENNS

\* svarsfrekvensen baseras på utskick gjorda mellan 2018-12-01 och 2019-11-30

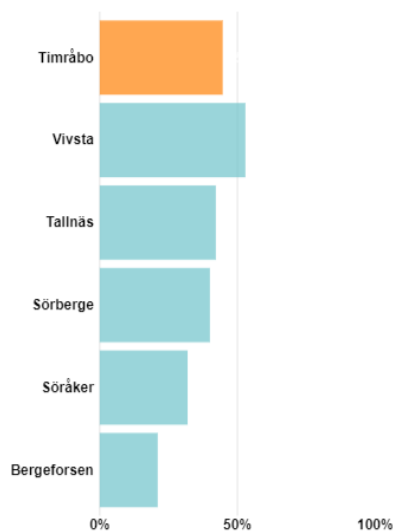
★ BEST PRACTICE



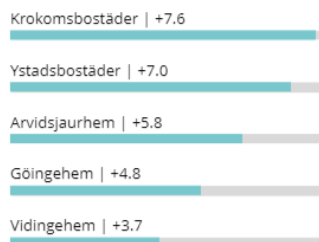
⊙ BENCHMARK



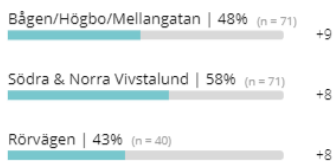
Resultat för underliggande nivåer



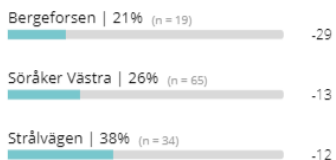
↑ BEST PROGRESS



FÖRSTÄRKTS top 3

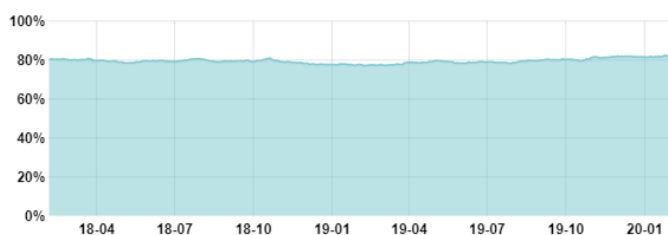


FÖRSVAGATS top 3



2020-02-04, 4:or & 5:or

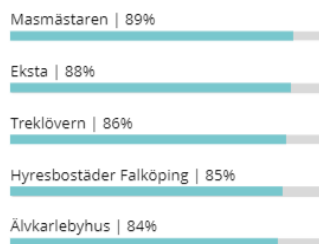
## Timråbo Helhetsbedömning hyresvärd



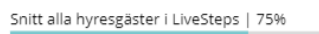
**82%** RESULTAT    **+4.3** TREND    **73** KOMMENTARER    **3** AKTIVITETER    **42%\*** SVARSFREKVENNS

\* svarsfrekvensen baseras på utskick gjorda mellan 2018-12-01 och 2019-11-30

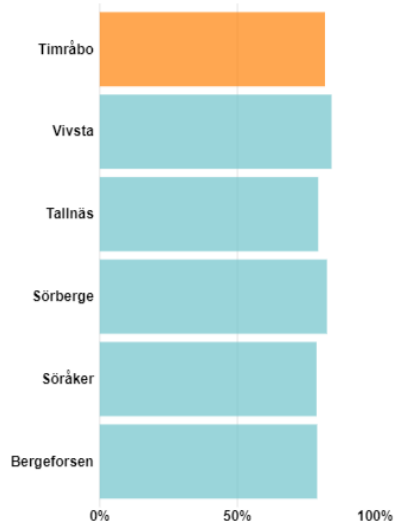
### ★ BEST PRACTICE



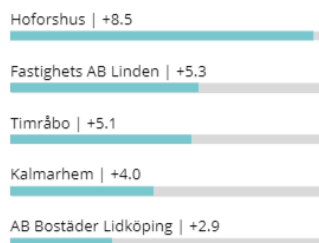
### ⊙ BENCHMARK



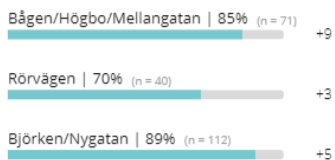
### Resultat för underliggande nivåer



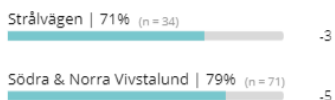
### ↑ BEST PROGRESS



### FÖRSTÄRKTS top 3



### FÖRSVAGATS top 3



-----  
Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-02-12

Rapport

### **§ 7 Rapport SBO**

Husen är nu övertagna, köpeskillingen är enligt köpebrev följande:

Rörvägen 40-50: 17 000 000 kr = 708 000 kr/lgh

Bäckgatan 9 C-D: 5 350 000 kr = 669 000 kr/lgh

Rörvägen köps med lagfart och Bäckgatan fastighetsregleras tillbaka in i ursprunglig fastighet.

I övrigt inget att rapportera

-----

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-02-12

Rapport

### **§ 8 Strandvillan i Söråker**

Enligt styrelsebeslut skulle Strandvillan säljas till Västernorrlands Utveckling och Omvårdnad, genom Strandvillan i Söråker AB, köpeskilling 4,7 mnkr.

Affären är nu avslutad och tillträdesdatum var 2020-02-01.

-----

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-02-12

Rapport

### **§ 9 Rörvägen 24-26**

I samband med att Strandvillan såldes kunde Timråbo frigöra Rörvägen 24-26 för uthyrning till vår bostadskö. Lägenheterna har under lång tid varit ett särskilt boende.

Fastigheten omvandlas nu till 8 st 1:or och 4 st 3:or. Lägenheterna får nya kök och ytskikt, flera lägenheter får också renoverat våtutrymme.

Uthyrningsdatum är fastställt till 1 maj 2020.

Lägenheterna hyressätts enligt ny hyressättningsmodell direkt, dvs enligt systematisk hyra.

-----

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

## § 10 Utvärdering av styrelsemöten

Timråbo provar sedan årsskiftet så kallade pulsmätningar veckvis för att säkerställa medarbetarnas engagemang och möjlighet att ge återkoppling på ledarskap och arbetsmiljön. I verktyget har vi skapat en ”puls” för styrelsen. Tanken är att den skickas ut veckan efter genomfört styrelsemöte och ligger öppen att besvaras under resterande veckan.

Vd och ordförande kommer att redovisa resultatet till styrelsen på mail och vid efterföljande styrelsemöte. Målet är att utveckla styrelsens ledamöters energi, förmåga att arbeta som styrelse samt ge ett verktyg för feedback löpande.

Visas live på styrelsemötet, inloggningsuppgifter skickas via verktyget och ni kan acceptera mail från företaget. Verktyget heter &Frankly dvs andfrankly.

### Frågor i pulsen



-----  
Styrelsen beslutar:

1, Att prova föreslagen lösning gällande utvärdering av styrelsemöten under våren 2020.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-02-12

**§ 11 Övriga frågor och nästa möte**

Styrelsemöte: 17:e mars kl 08.15-12.00

Plats: Timråbo konferensrum.

-----

Styrelsen beslutar:

1, Fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-12-12

**§ 12 Mötet avslutas**

-----

Ordförande avslutar mötet