

Plats: Timråbo Terminalvägen 30 alt Zoom.
Tid: 2022-03-16 kl 08.15-12.00

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson	ordf
Pirjo Jonsson	v ordf
Mats Larsson	
Ronnie Söderlund	

Lotta Backman, Vision	Zoom
-----------------------	------

Deltagare övriga

Micael Löfqvist	
Thomas Svelander	
Vanja Aldengård	Zoom

Beslutsförteckning

§ 19 – 30

- 19 Mötets öppnande och val av justerare
- 20 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 21 Beslut - Godkännande av dagordning
- 22 Beslut – Årsredovisning 2021
- 23 Beslut – Bolagsstyrningsrapport 2021
- 24 Rapport – Förbrukningar 2021
- 25 Beslut – Mötesdatum 2022/23
- 26 Rapport – Inför ägardialog
- 27 Rapport – Projektrapport Söråker
- 28 Rapport – Projektrapport ÄOC
- 29 Övriga frågor och nästa möte
- 30 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-03-16

Beslut

§ 19 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande öppnar mötet.

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Pirjo Jonsson justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-03-16

Beslut

§ 20 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2022-02-16

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-03-16

Beslut

§ 21 Godkännande av dagordning

Styrelsen lägger till övriga frågor beredskap hos Timråbo gällande ökat flyktingmottande samt frågan om skyddsrum.

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen med tillägg enligt ovan.

§ 22 Årsredovisning 2021

Therese Malmgren auktoriserad revisor från KPMG presenterar revisionsrapport för år 2021.

Vd går igenom 2021-års resultat och årsredovisningen för år 2021.

VD föreslår styrelsen besluta:

- 1, att till stämman föreslå att förfogade vinstmedel 78 849 582kr minus årets förlust -4 949 990kr disponeras på följande sätt.
- 2, Utdelas till aktieägarna utdela 0 kr
- 3, I ny räkning balanseras 73 899 592 kr
- 4, Godkänna årsredovisningen för 2021 och skicka till kommunstyrelsen för vidare handläggning

Styrelsen beslutar:

- 1, att till stämman föreslå att förfogade vinstmedel 78 849 582kr minus årets förlust -4 949 990kr disponeras på följande sätt.
- 2, Utdelas till aktieägarna utdela 0 kr
- 3, I ny räkning balanseras 73 899 592 kr
- 4, Godkänna årsredovisningen för 2021 och skicka till kommunstyrelsen för vidare handläggning

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-03-16

Beslut

§ 23 Bolagsstyrningsrapport 2021

I enlighet med bolagets ägardirektiv redovisas bolagsstyrningsrapport för år 2021.

Vd föreslår styrelsen besluta:

1, att godkänna förslaget till bolagsstyrningsrapport 2021

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna bolagsstyrningsrapport 2021 och uppdra till vd översända bolagsstyrningsrapport till kommunstyrelsen för vidare handläggning.

§ 24 Energiförbrukning

Vad/År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Total energi kwh/m²	208	202	193	183	173	173	169	164	162	165
EI MWh totalt	3770	3608	3387	3353	3309	3168	2941	2925	2750	2707
Värme MWh totalt	22767	22597	21697	20651	19163	19464	18866	18593	18674	19019
Vatten (m³)	186227	185722	182565	175073	172478	163524	156791	152504	153353	157086

2021

Under 2021 har fokus varit att uppnå stabilitet och balans efter de stora investeringar som genomförts under senaste åren och som påverkat kundnöjdheten negativt. Genom ett aktivt arbete från vår driftsenhet har kundklagomålen minskat markant under året. Arbetet med att säkra vår ventilationskontroll och åtgärder efter det har inneburit att vi förbättrat luftkvaliteten i flera av våra fastigheter. Kundenkäten visar ett tydligt positivt resultat inom både värme och ventilation. Med ett NKI på 34 % för värme och 31 % för ventilation, där branschmedel ligger på 28 % respektive 25 % kan vi se en radikal förbättring där bolaget under flera år legat klart under branschmedel. För bolagets del har det inneburit ett litet bakslag i målsättningen gällande energibesparingsarbetet där vi för helår 2021 mäter 165 kWh/m² vilket är 3 kWh/m² sämre än för år 2020.

Årets utmaningar 2022

Bolagets plan för 2022 är att byta två undercentraler, Rörv och ev Nygatan, fortsätta med en hel del injusteringsåtgärder samt investera i undermätning på några fastigheter där befintliga undercentraler försörjer flera byggnader och där det därmed blir svårt att följa upp värmeleveransen mot planerade åtgärder. Allt för att förbättra möjligheten till fortsatt driftoptimering. En stor utmaning är den rådande komponentbristen och de prisökningar som sker på ventilationsaggregat och andra delar i våra ventilations- och värmesystem.

Bolaget kommer även avropa den förstudie som styrelsen beslutat om, gällande lämpliga solcellsanläggningar inom fastighetsbeståndet. Utredningen är försenad pga uteblivna konsultavtal samt den arbetsanhopning som skett genom nyproduktion Söråker och ÄOC.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

§ 25 Mötesdatum 2022/23

Datum	Tid	Tema
2022		
16 mars	8.15-12	Årsredovisning + förbrukningar
19 maj	13.00-16.00	Årsstämma + styrelsemöte
7-8 juni	9-16 Styrelsekonferens	Utvärdering styrelse/VD Affärsplanering Mål/NKI/risker mm.
14 September	8.15-12	Ekonomi T2 + prognos Budgetdirektiv + Investeringsram 2023
19 oktober	8.15-12	Uppdatering av Affärsplan
23 november	8.15-12	Budget 2023
14 december	8.15-12	Organisation
2023		
15 februari	8.15-12	Preliminärt årsbokslut 2022
22 mars	8.15-12	Årsredovisning + förbrukningar
24 maj	8.15-12	Årsstämma + styrelsemöte

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna styrelseplanering enligt ovan.

Rapport

§ 26 Inför ägardialog

Genomgång av ägardirektivet.

Förslag på nya formuleringar i respektive punkt:

3.Styrdokument

Av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen antagna styrdokument som syftar till att lägga fast koncerngemensamma värderingar och uppnå ett gemensamt agerande. Om dessa ska utgöra ägardirektiv för bolaget ska dessa på ägarens ansvar läggas fram och beslutas på ordinarie årsstämma eller extra bolagstämma.

Punkt 6 bolagets verksamhet:

Bostäder

a) Äga och förvalta bostäder och tillhörande lokaler så att ett för alla invånare väl anpassat utbud finns, inklusive försörjningen av bostäder för grupper med särskilda behov som äldre, ungdomar och funktionshindrade.

b) Fastighetsbehovet ska utvecklas utifrån kommunens vision genom att:

- Bygga om och bygga ut fastigheter utifrån efterfrågat behov.
- På affärsmässiga grunder köpa och sälja fastigheter för att skapa en mångfald av attraktiva alternativ.

Punkt 8 Ekonomi, sista stycket, tas bort helt.

Punkt 10. Tolkningsfråga:

Om nu Fastighetsbehovet ska utvecklas utifrån kommunens vision genom att:

- Bygga om och bygga ut fastigheter utifrån efterfrågat behov.
- På affärsmässiga köpa och sälja fastigheter för att skapa en mångfald av attraktiva alternativ.

Får styrelsen på eget mandat besluta om en fastighetsförsäljning på 50 mnkr? Eller ska frågan underställas KF för att det är en fråga av principiell beskaffenhet eller har styrelsen fått mandat av ägaren genom formuleringen ovan i andra strecksatsen?

Punkt 11. Frågan är om 5 år stämmer med kommunens styr och ledningsmodell?

Styrelsen beslutar:

1, att uppdra till ordförande och vd att för fram ovan synpunkter i kommande ägardialog.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-03-16

Rapport

§ 27 Projektrapport Söråker

Genomgång av projektläget och datum för "första spadtaget".

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten och notera datum för första spadtag 4 april kl 11.00.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-03-16

Rapport

§ 28 Projektrapport ÄOC

Statusuppdatering om kommande beslut i KF 28 mars samt att ca 700 kkr är förbrukat så här långt.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

§ 29 Övriga frågor och nästa möte

1, Årsstämma och nästa styrelsemöte 2022-05-19, kl 13.00

Plats: T30

2, Bomorrow konferens och fastighetsdagarna

26-27 april, Bomorrow, inget deltagande från styrelsen.

18 maj Fastighetsdagarna i Sundsvall, Ronnie S och Pirjo J deltar den 18:e maj.

3, Rapport rekrytering ny ekonomichef, rapport.

4, Beredskap för ökat flyktingmottagande, Timråbo har rapporterat att bolaget inte har några tomma lägenheter för förfogande i det korta perspektivet. Timrå kommun sköter samordning mot länsstyrelsen.

5, Skyddsrum inom fastighetsbeståndet. Förvaltningschef Vanja Aldengård rapporterar om pågående investeringsåtgärder. Kommer leda till kostnader för uppdatering och reparation på vissa adresser. Arbetet pågår och beräknas pågå under resterande del av 2022.

Styrelsen beslutar:

- 1, att fastställa ovanstående datum.
- 2, att delta enligt beslut
- 3, att godkänna rapporten
- 4, att godkänna rapporten
- 5, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-03-16

§ 30 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet