

Plats: Timråbo Terminalvägen 30 alt Zoom.
Tid: 2022-02-16 kl 08.15-12.00

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson	ordförande
Pirjo Jonsson	vice ordförande
Mats Larsson	
Ronnie Söderlund	
Robert Thunfors	Zoom
Lotta Backman	Zoom

Deltagare övriga

Micael Löfqvist	
Thomas Svelander	
Vanja Aldengård	Zoom
Gustav Lidén	Zoom MIUN från kl 10.00
Sarah Nyhlén	Zoom MIUN från kl 10.00

Beslutsförteckning

§ 7 – 18

- 7 Mötets öppnande och val av justerare
- 8 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 9 Beslut - Godkännande av dagordning
- 10 Beslut – Preliminärt årsbokslut 2021
- 11 Beslut – Köpeavtal Söråker 2:72
- 12 Beslut – Särskild Granskning Upphandling
- 13 Rapport – Årsuppföljning NKI
- 14 Rapport – Hyresförhandlingar 2022
- 15 Rapport – Bostad, Integration och Arbete, BIA, rapport från MIUN.
- 16 Rapport - Äldreomsorgscenter
- 17 Övriga frågor
- 18 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-02-16

Beslut

§ 7 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande öppnar mötet.

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Robert Thunfors justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-02-16

Beslut

§ 8 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2022-01-13

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-02-16

Beslut

§ 9 Godkännande av dagordning

Styrelsen lägger till informationspunkt om Äldreomsorgscentrum §16 samt under övrigt §17 Fastighetsdagarna i Sundsvall 18-19 maj.

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

§ 10 Preliminärt årsbokslut 2021-01—2021-12

	Budget	Utfall kkr	Utfall %	Utfall
	2021	21.12	21.12	2020
Rörelsens intäkter				
Bostäder	119 830	118 327	99%	117 230
Lägenhetsel	4 400	4 588	104%	4 251
Lokaler	20 000	20 137	101%	19 930
Garage o Bilplatser	3 640	3 492	96%	3 359
Ersättningar	330	792	240%	394
Rabatter	-400	-72	18%	-449
	147 800	147 264	100%	144 715
Rörelsens kostnader				
Administration	-18 990	-18 921	100%	-15 008
Företagsförsäkring	-1 000	-1 060	106%	-1 000
Riskkostnader	-3 600	-7 837	218%	-5 968
Reklam o marknadsföring	-1 070	-846	79%	-1 084
Fastighetskostnader	-1 500	-1 403	94%	-1 365
Planenliga avskrivningar	-24 000	-25 135	105%	-22 861
Övriga driftkostnader	-1 041	-569	55%	-955
	-51 201	-55 771	109%	-48 241
Kostnader för underhåll				
Planerat underhåll	-10 000	-10 274	103%	-11 750
	-10 000	-10 274	103%	-11 750
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning				
Skötselkostnader	-18 999	-19 615	103%	-18 378
Reparationer	-18 000	-18 644	104%	-14 545
Vatten	-7 300	-7 264	100%	-7 232
Fastighetsel	-8 800	-8 915	101%	-8 899
Sopor	-3 230	-3 067	95%	-3 508
Uppvärmning	-16 870	-16 899	100%	-15 111
	-73 199	-74 404	102%	-67 673
Driftnetto	47 965	42 257		48 500
Finansiella poster				
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	680	592	87%	618
Räntekostnader	-6 580	-5 543	84%	-5 918
	-5 900	-4 951	84%	-5 300
Periodens rörelseresultat	7 500	1 864	25%	11 751
Koncernkonto	44 439			
Kreditlimit	4 000			

Kommentarer till periodrapport 20210101-20211231

Intäkter

Något sämre än budget. En ökning av vakanser beroende på mer rep. och covid.

Administration

Följer budget.

Riskkostnader

Sämre än budget. Många vattenskador och några mycket dyra.

Avskrivningar

Högre än budget. Utrangeringar av tak .

Övriga kostnader

Bättre än budget. Här ligger kostnader för hyresgästföreningen och bredband/kabel-tv.

Underhåll

Följer budget.

Skötsel

Högre än budget, snöröjning drygt 500.000 kr dyrare. (jämfört med 2020 1.000.000 dyrare)

Reparationer

Högre än budget.

Taxebundna kostnader

Följer i stort sett budget. (dec. kall månad nästan 500.000 kr dyrare än 2020)

Finansiella kostnader

Bättre än budget. Lägre räntor vid omläggning av lån.

Se även bilaga kostnadsanalys 10 år finns under Bilagor & Material 220216 i Box

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

Beslut

§ 11 Köpeavtal fastighet Söråker

Köp av Söråker 2:72 under avstyckning. Se bifogat köpeavtal.

Projektrapport:

Timråbo och NCC har genomfört projekteringsstartmöte samt flera möten gällande markplaneringen. Målsättningen är att bygglov ska skickas in under februari samt att markplaneringsritningen kan fastslås. Information till Timråbos befintliga hyresgäster på Tjernstigen och Centrumvägen ligger också i planen att genomföra under mars månad.

Utökning:

En komplettering av projektet diskuteras på mötet, gällande frågan om carport. Timråbo har inte med carport i förfrågningsunderlaget varför ett beslut leder till utökning av projektbudgeten. Styrelsen enas om att carport ska byggas och ska med i bygglovsansökan. Carportbyggnaden bör kompletteras med solceller om möjligt.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna köpeavtal med bilagor
- 2, att uppdra till ordförande och vd att teckna köpeavtal avseende Söråker 2:72 under avstyckning.
- 3, att godkänna projektrapporten
- 4, att uppdra till vd att lägga till 16 st carports i projektet och att återrapporera kostnaden vid senare möte.

§ 12 Granskning upphandling KPMG

KPMG har på uppdrag av lekmannarevisor i AB Timråbo granskat bolagets rutiner för upphandling.

Vd går igenom revisionsrapporten.

Revisionen önskar att styrelsen för AB Timråbo lämnar synpunkter på de slutsatser som finns redovisade i rapporten senast den 25 april 2022. Av svaret bör det framgå vilka eventuella åtgärder som ska vidtas och när de beräknas vara genomförda.

Mot bakgrund av granskning rekommenderar KPMG ägaren och styrelsen att

- att tillse att Timrå kommuns styrdokument formellt antas av bolaget.
- att Timråbos regelverk för inköp/upphandling/avrop ses över både vad gäller riktlinjer för upphandling och avseende behörighet för inköp. Vi anser vidare att regelverket bör kompletteras med riktlinjer för jäv.
- att mer regelbundet utvärdera själva upphandlingen i syfte att förbättra förfrågningsunderlag.
- att styrelsen bör som led i sin uppföljning av intern kontroll bedöma risken för fel i upphandling, och vid behov ta del av genomgången av inköp.

Förslag till åtgärder:

- 1) Vd uppdras att påtala för ägaren om behovet av att ägarombudet inför varje årsstämma eller vid annat tillfälle förses med direktiv gällande styrande dokument som ska betraktas som ägardirektiv och därmed antas på stämma.
- 2) Uppdra till vd att tillsammans med ledningen utforma förslag på nytt reglemente gällande upphandling, avrop och attest samt riktlinjer för jäv.
- 3) Uppdra till vd att tillsammans med kommunens upphandlingsenhet utforma rutin för utvärdering av upphandling i syfte att förbättra förfrågningsunderlagen.
- 4) Uppdra till vd att årligen återrapportera bolagets genomgångar av inköp och ramavtal.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna föredragningen.
- 2, att godkänna ovan nämnda förslag till åtgärder.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-02-16

Rapport

§ 13 Årsgenomgång NKI

Vd går igenom bifogad årsuppföljning gällande NKI.

Se Box bilagor & material 20220216

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-02-16

Rapport

§ 14 Hyresförhandling 2022

År 2022 sker övergång till systematisk hyressättning enligt avtal med hyresgästföreningen. Årets hyreshöjning är färdigförhandlad genom det tvåårs avtal som tecknades 2021. Höjning från 220401=1,5%.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-02-16

Rapport

§ 15 Forskningsprojekt BIA Timrå kommun, Timråbo och MIUN

Rapport från projekt BIA - Boende, Integration och Arbete. Gustav Lidén och Sara Nyhlén från MIUN.

Se även bilaga Utkast till utställning, finns under Bilagor & Material 220216 i Box

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna rapporten
- 2, att uppdra till vd att förse styrelsen med bakgrundsmaterialet kopplat till studien

Rapport

§ 16 Äldreomsorgscenter

Vd informerar om socialnämndens beslut 15 februari.

1. Godkänna uppföljningen av fas 1.
2. Ställa sig bakom styrgruppens förslag:
 - Placering ska vara Böle/Sörberge
 - Byggandet av alla platser ska ske på en gång, inte i flera etapper.
 - Äldreomsorgscenter ska förutom boendeplatser innehålla dagvård, korttidsvård, café, gemensamhetslokal samt lokal för extern aktör.
 - Äldreomsorgscenter ska ha 90 boendeplatser i storleken 30-34 kvadratmeter.
 - Varje avdelning ska innehålla upp till 15 boendeplatser.
3. Godkänna den ekonomiska redovisning som lämnats av TimråBo.
4. Föreslå KS att föreslå KF att gå vidare till Fas 2

Ekonomisk kalkyl baserad på max 300 mnkr i investeringsvolym.

90 platser (300-17mnkr)	Yta	Fördelning Kostnad	Årshyra inkl moms	Årskostnad kr/BTA m2
Verksamhetslokaler	4 400 m2	60 %	15 000 000 kr	2 727 kr/m2
Brukarbostäder	3 000 m2	40 %	9 800 000 kr	3 266 kr/m2
Totalt	7 400 m2	100 %	24 800 000 kr	
-Momsavdrag (V=20%, B=18%)			-4 764 000 kr	
Socialnämnden årskostnad ÄOC, år 1 (Exkl el & avfall, ca 200 kr/m2)			20 036 000 kr	

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

§ 17 Övriga frågor och nästa möte

1, Nästa styrelsemöte 2022-03-16, kl 08.15

Plats: T30

2, Förfrågan från bostadsföretag om att blockhyra nyproduktion?

3, Fastighetsdagarna i Sundsvall 18-19 maj

Styrelsen beslutar:

- 1, att fastställa ovanstående datum.
- 2, att inte gå vidare med förfrågan gällande blockhyra av nyproducerade hyresrätter
- 3, att notera datumet och ta upp eventuellt deltagande på nästa styrelsemöte

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-02-16

§ 18 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet