

Plats: AB Timråbo, konferensrummet T30

Tid: 2021-10-21 kl. 13.15–17.15

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson

ordförande

Pirjo Jonsson

vice ordförande

Mats Larsson

Ronnie Söderlund

Robert Thunfors

Deltagare övriga

Micael Löfqvist

Thomas Svelander

Vanja Aldengård

Beslutsförteckning

§ 61 – 70

- 61 Mötets öppnande och val av justerare
- 62 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 63 Beslut - Godkännande av dagordning
- 64 Beslut – Kvartalsrapport 3 2021-01—2021-09
- 65 Beslut – Revidering av målkort utifrån nytt ägardirektiv och styrmodell
- 66 Beslut – Revidering av affärsplan
- 67 Rapport – Nyproduktion Söråker
- 68 Rapport – ÄOC
- 69 Övriga frågor
- 70 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-10-21

§ 61 Mötets öppnande och val av justerare

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Ronnie Söderlund justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-10-21

§ 62 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2021-09-15

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-10-21

§ 63 Godkännande av dagordning

§ 64 rättelse - Kvartalsrapport

§ 69 Flytta styrelsemötet 18 maj till 20 maj

§ 69 Konferens mötesplats allmännyttan, vilka deltar

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

Beslut

§ 64 Kvartalsrapport 3 - 2021-01 till 2021-09

Ledningen föredrar tertialrapport.

	Budget	Utfall kkr	Utfall %	Utfall kkr	Årsprogn.	Utfall
	2021	21.9	21.9	20.9	2021	2020
Rörelsens intäkter						
Bostäder	119 830	88 541	74%	87 717	119 000	117 230
Lägenhetsel	4 400	3 200	73%	3 193	4 400	4 251
Lokaler	20 000	14 970	75%	14 943	20 100	19 930
Garage o Bilplatser	3 640	2 608	72%	2 484	3 500	3 359
Ersättningar	330	72	22%	141	330	394
Rabatter	-400	-111	28%	-398	-300	-449
	147 800	109 280	74%	108 080	147 030	144 715
Rörelsens kostnader						
Administration	-18 990	-13 036	69%	-10 567	-18 900	-15 008
Företagsförsäkring	-1 000	-819	82%	-750	-1 000	-1 000
Risikkostnader	-3 600	-7 644	212%	-4 052	-7 700	-5 968
Reklam o marknadsföring	-1 070	-570	53%	-742	-1 000	-1 084
Fastighetsskatt	-1 500	-1 125	75%	-1 050	-1 500	-1 365
Planenliga avskrivningar	-24 000	-17 954	75%	-16 725	-24 000	-22 861
Övriga driftkostnader	-1 041	-409	39%	-656	-800	-955
	-51 201	-41 557	81%	-34 542	-54 900	-48 241
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-10 000	-6 870	69%	-9 346	-10 000	-11 750
	-10 000	-6 870	69%	-9 346	-10 000	-11 750
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning						
Skötselkostnader	-18 999	-14 536	77%	-12 458	-19 000	-18 378
Reparationer	-18 000	-12 156	68%	-10 325	-17 500	-14 545
Vatten	-7 300	-5 288	72%	-4 749	-7 300	-7 232
Fastighetsel	-8 800	-6 486	74%	-6 471	-8 900	-8 899
Sopor	-3 230	-2 451	76%	-2 670	-3 000	-3 508
Uppvärmning	-16 870	-11 530	68%	-10 574	-16 500	-15 111
	-73 199	-52 447	72%	-47 247	-72 200	-67 673
Driftnetto	47 965	33 448		39 696	44 380	48 500
Finansiella poster						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	680	350	51%	101	680	618
Räntekostnader	-6 580	-4 180	64%	-4 295	-6 500	-5 918
	-5 900	-3 830	65%	-4 194	-5 820	-5 300
Periodens rörelseresultat	7 500	4 576	61%	12 751	4 110	11 751
Koncernkonto	51 378					

Kreditlimit

4 000

Periodrapport 20210101-20210930

Intäkter

Något sämre än budget. En ökning av vakanser pga många vattenskador och covid-19.

Administration

Följer budget.

Riskkostnader

Sämre än budget. Flera vattenskador som påbörjats ifjol har avslutats under kvartal 2. En stor vattenskada har vi fått ersättning från försäkringsbolaget med 1,5 miljon.

Avskrivningar

Följer budget.

Övriga kostnader

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

Underhåll

Följer budget.

Skötsel

Följer budget. Här ingår både fastighetsarbete och inre skötsel (städ). Högre kostnader för snöröjning och sandning i år, totalt 500 000.

Reparationer

Följer budget.

Taxebundna kostnader

Följer i stort sett budget. Uppvärmning och sopor något bättre än budget.

Finansiella kostnader

Följer budget.

Övrigt

VD går igenom vakansläget och bostadskön, fler har ställt sig i kö under senaste sex månaderna, troligen på grund av nyproduktion Söråker. Vakanserna går ned nu efter senaste tidens vattenskador.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna kvartalsrapport 3 månad 1-9

§ 65 Revidering av målkort utifrån nytt ägardirektiv och styrmodell

Workshop och tolkning av ägardirektiv samt revidering av mått.

Styrelsen och ledningen går igenom målkort 2025 och diskuterar nya indikatorer baserat på dels nytt ägardirektiv samt den särskilda granskning där KPMG påpekat att indikatorer för avkastning och ett välanpassat utbud av bostäder saknas.

Styrelsen beslutar att:

1, att uppdra till vd att sammanfatta styrelsens arbete och revidera indikatorer och aktivitetsplan utifrån uppkomna förslag, styrkortet fastställs på styrelsemöte 2021-11-24.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-10-21

Beslut

§ 66 Revidering av affärsplan inför 2022

Se Affärsplan 2020-2023 under bilagor & material 211021

Styrelsen beslutar att:

1 att bordlägga beslutet om revidering av Affärsplan 2020-2023 till dess målkortet är fastställt, beslutas på styrelsemöte 2021-11-24

§ 67 Statusrapport nyproduktion Söråker

- 1) VD föredrar och går igenom status för projektet.
Noteras att annonsen i e-avrop felaktigt visat ordervoly 120 mnkr exkl moms, ska vara 102 mnkr exkl moms. Sista anbudsdag är 2021-11-30.
- 2) Vd går igenom remissvar gällande trafikverkets åtgärder för väg 684 genom Söråker. Bolaget är positiv till den trafiksäkerhetshöjande ambitionen men helt emot avstängningen av Daliagatan.
- 3) Genomgång av befintliga byggrätter inom Timråbos ägande och hur många BTA som finns. Totalt förfogar Timråbo över ca 10000 BTA där bygglov kan sökas med stöd av detaljplan.

Styrelsen beslutar att:

- 1, godkänna rapporten
- 2, uppdra till vd att inge remissvar enligt bolagets uppfattning
- 3, godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-10-21

Rapport

§ 68 Statusrapport ÄOC

VD föredrar och går igenom arbetet så här långt och redogör för senaste statusrapporten.

Styrelsen beslutar att:

1, godkänna rapporten utan ytterligare åtgärder

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-10-21

§ 69 Övriga frågor och nästa möte

1, Nästa styrelsemöte 2021-11-24, kl 08.15 på Timråbos kontor

Plats: Timråbo konferensrum, T30 eller länk via Zoom.

2, Styrelsen flyttar styrelsemöte i maj 2022, från den 18:e maj till 20:e maj.

3, Deltagande i mötesplats allmännyttan, 1-2 dec.

Deltar gör: Per-Arne Olsson, Ronnie Söderlund, Robert Thunfors.

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-10-21

§ 70 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet