

Styrelsemöte

2021-09-15

Plats: AB Timråbo, konferensrummet T30

Tid: 2021-09-15 kl. 08.15 – 12.15

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson

ordförande

Pirjo Jonsson

vice ordförande

Mats Larsson

Ronnie Söderlund

Robert Thunfors

Lotta Backman

Personalrepresentant Vision

Deltagare övriga

Micael Löfqvist

Thomas Svelander

Vanja Aldengård

Beslutsförteckning

§ 48 – 60

- 48 Mötets öppnande och val av justerare
- 49 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 50 Beslut - Godkännande av dagordning
- 51 Beslut - Beslut Tertialrapport 2021-01—2021-09 samt delårsrapport 2021-01 – 2021-06.
- 52 Beslut – Grundläggande granskning
- 53 Beslut – Delrapport 2 Internkontrollaktivitet
- 54 Beslut – Budgetförutsättningar 2022
- 55 Beslut – Nyproduktion Söråker
- 56 Rapport – ÄOC
- 57 Diskussion – Remiss Folketshus Pangea
- 58 Beslut – Rekrytering
- 59 Övriga frågor
- 60 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-09-15

§ 48 Mötets öppnande och val av justerare

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Mats Larsson justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-09-15

§ 49 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2021-06-09

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna utan ytterligare åtgärd.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-09-15

§ 50 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-09-15

Beslut

§ 51 Tertialrapport 2 - 2021-01 till 2021-09 samt delårsrapport 1-6

Ledningen föredrar vakansrapport, tertialrapport samt delårsrapport(bolagsverket). Vakanserna har ökat något under året främst på grund av den stora mängd vattenskador som uppstått. Antalet registrerade i bostadskön uppgår till 3202 personer och ökar stadigt. Antal förmedlade objekt uppgår till 82 st under året och medelpoängen uppgick till 775 poäng dvs nästan exakt 2 år.

	Budget 2021	Utfall kk 21.8	Utfall % 21.8	Utfall kk 20.8	Årsprogn. 2021	Utfall 2020
Rörelsens intäkter						
Bostäder	119 830	78 676	66%	77 934	119 400	117 230
Lägenhetsel	4 400	2 915	66%	2 921	4 400	4 251
Lokaler	20 000	13 322	67%	13 252	20 000	19 930
Garage o Bilplatser	3 640	2 320	64%	2 202	3 500	3 359
Ersättningar	330	63	19%	129	330	394
Rabatter	-400	-109	27%	-394	-300	-449
	147 800	97 187	66%	96 044	147 330	144 715
Rörelsens kostnader						
Administration	-18 990	-11 437	60%	-9 274	-18 900	-15 008
Företagsförsäkring	-1 000	-736	74%	-667	-1 000	-1 000
Riskkostnader	-3 600	-7 164	199%	-3 285	-8 000	-5 968
Reklam o marknadsföring	-1 070	-462	43%	-676	-1 000	-1 084
Fastighetskatt	-1 500	-1 000	67%	-1 000	-1 500	-1 365
Planenliga avskrivningar	-24 000	-15 928	66%	-13 001	-24 000	-22 861
Övriga driftkostnader	-1 041	-333	32%	-273	-800	-955
	-51 201	-37 060	72%	-28 176	-55 200	-48 241
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-10 000	-5 573	56%	-6 283	-10 000	-11 750
	-10 000	-5 573	56%	-6 283	-10 000	-11 750
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning						
Skötselkostnader	-18 999	-13 090	69%	-11 017	-19 000	-18 378
Reparationer	-18 000	-10 811	60%	-9 041	-17 500	-14 545
Vatten	-7 300	-4 657	64%	-4 182	-7 300	-7 232
Fastighetsel	-8 800	-5 803	66%	-5 725	-8 900	-8 899
Sopor	-3 230	-2 031	63%	-2 343	-3 000	-3 508
Uppvärmning	-16 870	-10 615	63%	-9 748	-16 500	-15 111
	-73 199	-47 007	64%	-42 056	-72 200	-67 673
Driftnetto	47 965	29 656		37 843	44 380	48 500
Finansiella poster						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	680	344	51%	92	680	618
Räntekostnader	-6 580	-4 136	63%	-3 850	-6 500	-5 918
	-5 900	-3 792	64%	-3 758	-5 820	-5 300
Periodens rörelseresultat	7 500	3 755	50%	15 771	4 110	11 751
Koncernkonto	50 333	(nytt lån 40 000)				
Kreditlimit	4 000					

Periodrapport 20210101-20210831

Intäkter

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

Administration

Följer budget.

Risikkostnader

Sämre än budget. Flera vattenskador som påbörjats ifjol har avslutats under kvartal 2.

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. Sopor bättre än budget.

Finansiella kostnader

Följer budget. Nytt lån på 40 000 000 (ränta 0,35 %) i augusti enligt tidigare styrelsebeslut. Omläggning av lån på 45 000 000 den 15 september (ränta 0,46 %). Båda lånen är på 5 år.

Delårsrapporten för första halvåret är inskickad till bolagsverket.

Delårsrapporten finns under mapp i Box bilagor & material 210915

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna delårsrapport månad 1-6

2, att godkänna tertialrapport månad 1-8

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-09-15

Beslut

§ 52 Återrapportering KPMG grundläggande granskning

VD föredrar och går igenom förslag till svar på rapport särskild granskning.

Finns under mapp i Box bilagor & material 210915

Bilaga 1 – rapport 2021-03-19

Bilaga 1 – svar på rapport 2021-08-16

Styrelsen beslutar att:

- 1, godkänna svar på rapport daterat 2021-08-16
- 2, uppdra till vd att skicka in styrelsens beslut och svar till KPMG och kommunstyrelsen
- 3, uppdra till vd att slutföra kvarstående åtgärder och komma tillbaka med förslag på nya målformuleringar gällande avkastning, verksamhetslokaler och behovet av väl anpassade bostäder, för slutligt beslut i styrelsen

§ 53 Delrapport Internkontroll 2021

1. Rapport hantering av ramavtal

Vid avtalsstart ramavtal för Fukt, Bygg och Sanering har brister i upphandlingsunderlaget skapat oklarheter kring hantering av fuktskador och avrop av eventuella underentreprenörer. För att tydliggöra ärendet och om eventuella frågor ställs till styrelsen redovisar vd ärendet på mötet.

2. Rapport internkontrollaktiviteter 2021

Kemikaliehantering

Punkten kommer inte att slutföras 2021. Motivering, arbetsanhopning och förskjuten tidsplan för inflyttning av verksamhet till T30, främst pga Covid och vattenskada omklädningsrum.

Utveckling taxebundna kostnader

Vid förra styrelsemötet rapporterades följande:

”En första analys av utfallet gällande taxebundna kostnader är framtagen. Det kan konstateras att kostnaden per m² för hela taxebundna området är relativt statisk senaste 10 åren, mellan 265-266 kr per m². Tillkommer kostnader för senaste årens energioptimering på cirka 1,2 mnkr per år. Med facit hand har förbrukningen sjunkit med 22 % sedan start, utgifter för taxebundna kostnader är konstant plus ökade kapitaltjänstkostnader.”

Informationen ovan kompletteras med hur vårt NKI gällande upplevelsen av värmen varit under de senaste 5 åren.

Timråbo Livesteps 2016-2021	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Besvarat, antal:	523	563	531	574	545	565
Fråga:						
Bostaden - Temperatur						
Mycket nöjd betyg 5 av 5	30	28	27	29	32	35

Sammantaget ser vi att bolaget haft stora utgifter för energieffektivisering och att kostnaderna skulle varit över 20-25 % högre idag om inte arbetet utförts. Optimeringsmöjligheterna är nu säkerställda genom uppkopplade system vilket medför att fortsatt effektivisering kan antas. Dock ska beaktas att kundnöjdheten under genomförandet gått nedåt, men att trenden verkar vänt under senare delen av 2020 och fram till idag.

Styrelsen beslutar att:

- 1, godkänna rapport ramavtal utan ytterligare åtgärder
- 2, godkänna att internkontrollaktivitet 1 inte genomförs enligt plan.
- 2, godkänna delrapport 2 internkontroll och uppdra till vd att slutföra internkontrollplanen för 2021.

§ 54 Budgetförutsättningar 2022

Vd föredrar nedanstående budgetförutsättningar:

Intäkter

Totala intäkterna under 2022 beräknas bli 149,9 mnkr (148,8 mnkr) vilket baseras på förhandlad hyreshöjning 1,5 %.

Kostnadsutveckling

För övriga kostnader som följer den allmänna kostnadsutvecklingen eller är beroende av indexavtal bedöms förändringar enl. följande:

Övriga kostnader

Styrelsen beslutade om att bolaget ska genomföra en "ekonomijakt" fram till år 2025 med en besparingsmålsättning om 7 mnkr, vilket betyder att någon generell uppräknings av kostnadsläget inte ingår i budget 2022. Under år 2022 har bolaget ökade lokalhyreskostnader på grund av dubbel hyra, ca 0,7 mnkr. Arbetet pågår för att minska kostnaden genom att hyra ut lokalen i centrumhuset tidigare.

Personalkostnader

Förändringar av personalkostnader exklusive lönebikostnader från och med 2022-04-01 är enligt avtal 677 kr/månad för fastighetsskötare och sifferlöst för tjänstemän, totalt kalkyleras med 3,0 % för både tjänstemän och kollektivanställda jämfört med lönenivån april 2021.

Utifrån identifierat kompetensbehov och som uppkommit efter styrelsens beslut om ekonomijakten, ser bolaget ett behov av tillfällig utökning av personalstyrkan. Bolaget föreslår en nyrekrytering av förvaltare samt en ekonomiansvarig, rekryteringsprocessen påbörjas hösten 2021. Kortsiktigt innebär rekryteringarna att vi utökar personalkostnaderna med cirka 1,5 mnkr under 2022 jmf med personalbudget 2021. Båda rekryteringarna är tidigare lagda ersättningsrekryteringar inför kommande ålderspensionering. Bolaget avser att delfinansiera ekonomitjänsten genom att sälja redovisningstjänster till Timrå Invest, motsvarande 10-20 % ekonomitjänst.

Reparationer

Kostnader för reparationer förväntas minska med ca 1-1,5 mnkr under 2022, som ett resultat av ökat underhåll och bättre styrning av renoveringsprojekt.

Försäkringspremier

Försäkringspremierna beräknas stiga med 3-3,5 %.

Va-taxan

Vattentaxan 2022 är beslutad, en höjning med 2,4 %.

El-taxan

Upphandling av el är gjord sedan 2020-01-01 och med fast pris över 3 år, 39,64 öre/kWh. Däremot beräknas de fasta kostnader öka något, i budget uppräknas de fasta avgifterna med 2,0 %.

Sophämtningstaxan

För 2022 beräknas renhållningstaxan stiga med renhållningsindex som beräknas till 2 %. Här fortsätter vi arbetet med att minska kostanden för grovsopor och samt aktiv översyn av våra kärl.

Fjärrvärmestaxan

Adven har beslutat att förändra sin taxa från 2022-01-01 vilket gör att fjärrvärmekostnaden stiger med 2,2 % år 2022.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten är oförändrad till 0,3 % av taxeringsvärdet, totalt ca 1,5 mnkr i fastighetsskatt.

Kapitalkostnader

Avskrivningarna ökar till 27 mnkr (24 mnkr) och det finansiella netto beräknas vara på samma nivå som 2021, ca 5,9 mnkr. Snitträntan för lånen på Kommuninvest är 0,80 % (0,87 %). Borgensavgift till kommun 0,4 % av 508 mnkr 2,032 mnkr (468 mnkr) (1,872 mnkr).

Underhålls- och investeringsbudget

Bolaget planerar att slutföra beslutad underhållsatsning(100 mnkr), under 2022 satsar vi totalt 75 mnkr, preliminär fördelning är ca 10 mnkr på kostnadsfört underhåll och ca 65 mnkr på investeringar i våra fastigheter inklusive investeringar i inventarier, fordon och utrustning.

Resultat och avkastningskrav

Under rådande omständigheter med fortsatta öknings av taxebundna kostnader på grund av beslut om höjda taxor och ökade organisatoriska kostnader samt tillsammans med kravet på nyproduktion av både hyresrätter och ett kommande äldreboende ser vi att det blir mycket svårt att nå historisk relativt höga avkastning. I nytt ägardirektiv från 2021-05-31 med kravet på 1,5 % i avkastning och soliditet på minst 18 % ser vi möjligheter klara den nya nivån, avkastningen för 2022 beräknas bli ca 1,5 %

Vd föreslår styrelsen besluta:

1, att godkänna budgetförutsättningar 2022

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna budgetförutsättningar 2022

§ 55 Statusrapport nyproduktion Söråker

VD föredrar och går igenom underlag för kommande upphandling av nyproduktion.

Genomgång av krav från räddningstjänsten gällande sk. TR2 trapphus.

Beslut om IMD(Individuell Mätning) varmvatten och el. (Lagkrav från 1 jan 2022.)

Beslut om att godkänna upphandlingsunderlagen.

Finns under mapp i Box bilagor & material 210915
(omfattande dokument, behöver inte läsas i detalj, mer som information)

Bilaga 1 – Administrativa föreskrifter

Bilaga 2 – Gränsdragningslista

Bilaga 3 – Anbudsinfordran, beställarens projektkrav

Styrelsen beslutar att:

- 1, godkänna upphandlingsunderlagen
- 2, godkänna publicering av upphandling efter slutjustering av energikrav samt utemiljö med carport etc.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-09-15

Rapport

§ 56 Statusrapport ÄOC

VD föredrar och går igenom arbetet så här långt.

Se bifogat material under mapp i Box bilagor & material 210915

Styrelsen beslutar att:

1, godkänna rapporten utan ytterligare åtgärder

§ 57 Remiss angående Folkets hus och Pangea

Timråbo har erbjudits möjligheten att inkomma med synpunkter, förslag och tankar kring Kultur och Tekniknämndens remiss angående Folketshusföreningen Timrås förslag avseende drift av Pangea i Tallnäs. Förslaget handlar om en ny medborgardriven mötesplats med utgångspunkt i övertagande av driften för Pangea.

I utredningen pekas bostadsbolaget ut som en viktigt partner för hållbar utveckling av platsen, i det här fallet Tallnäs. En viktig kärnfråga eller utgångspunkt i förslaget är att Timråbo i högre utsträckning ska låta medborgarna/hyresgästerna äga och forma utvecklingen i Tallnäs med stöd från Folkets hus.

Vidare pekas både kommunen och Timråbo ut som viktiga finansiärer för en långsiktig drift av arbetet, Folkets hus ser en risk i att verksamheten hotas vid t ex en ny mandatperiod eller att besparingskrav kommer från kommunen.

Se bifogad Remiss under mapp i Box bilagor & material 210915

Styrelsen beslutar att:

- 1, Timråbo inte har några åsikter gällande huvudmannskapet för fortsatt drift av Pangea.
- 2, Timråbo inte kan stå garant för långsiktig drift av Pangea genom att ekonomiska resurser tillförs Pangea från Timråbos sida.
- 3, Timråbo fortsätter samverka med Pangeas huvudman gällande trygghet, utemiljö och trivsel inom området.

§ 58 Beslut om rekrytering

Vd går igenom grunder och motiv för att rekrytera ekonomichef och förvaltare.

- Arbetsbelastningen har ökat och vi har behov av mer ett aktivt förbättringsarbete.
- Stora nyproduktionsprojekt samt höga underhållsnivåer.
- Högre krav på transparens, dokumentation och uppföljning.
Både interna och externa krav.
- Koncernsamverkan inom kommunen och gemensam styr och ledningsmodell. Sköta redovisning åt Timrå Invest AB (Kommunens exploateringsbolag t ex Batterifabriken)
- Pensionsavgångar inom sikte
- Förstärka med ekonomiansvarig alternativt ekonomichef med personalansvar
- Förstärkning av en erfaren fastighetsförvaltare
- Blir initialt en utökning, vilket vi behöver.

Se bifogad presentation under mapp i Box bilagor & material 210915

Vd föreslår styrelsen att:

1, godkänna utökningen och uppdra till vd att genomföra rekryteringen.

Styrelsen beslutar att:

1, godkänna utökningen och uppdra till vd att genomföra rekryteringen.

§ 59 Övriga frågor och nästa möte

1, Kalla till extra bolagsstämma med anledning av nytt ägardirektiv.

Stämman föreslås att hållas "per capsulam".

Förslag att stämmans datum sätts till 2021-09-30

2, Nästa styrelsemöte 2021-10-21, kl 08.15 på Timråbos kontor

Plats: Timråbo konferensrum, T30 om möjligt.

3, Information om Sörgården Utvecklingsboende Söråker, verksamheten har tillstånd från IVO, delaktig uppgift i media har florerat.

4, Fråga om fortsatt möjlighet att delta digital på styrelsemöten

Styrelsen beslutar:

1, att uppdra till vd att kalla till extra bolagsstämma 2021-09-30 per capsulam, nytt ägardirektiv

2, att fastställa ovanstående datum.

3, att godkänna informationen

4, att fysisk närvaro är standard men att alla möten ska kallas med digital zoom – länk som möjlighet.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-09-15

§ 60 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet