

AB TIMRÅBO

Protokoll

Styrelsemöte

2021-05-26

Plats: AB Timråbo konferensrummet + Zoom

Tid: 08.45-12.00

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

§ 26 – 41

- 26 Mötets öppnande och val av justerare
- 27 Godkännande av dagordning
- 28 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll
- 29 Beslut Instruktion avseende styrelsens arbetsordning
- 30 Beslut VD-instruktion
- 31 Beslut Instruktion avseende ekonomisk rapportering
- 32 Beslut Firmateckning
- 33 Beslut Tertialrapport 2021-01—2021-04
- 34 Beslut VD verksamhetsrapport
- 35 Beslut Remissvar motion Tony Andersson
- 36 Rapport nyproduktion Söråker
- 37 Rapport ÄOC
- 38 Rapport T30
- 39 Rapport Interkontrollaktivitet Taxor
- 40 Övriga frågor & nästa möte
- 41 Mötet avslutas

§ 26 Mötets öppnande och val av justerare

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Robert Thunfors justerar dagens protokoll.

§ 27 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

§ 28 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2021-03-17

Styrelsen beslutar:

- 1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-05-26

Beslut

§ 29 Instruktion avseende styrelsens arbetsordning

Överlämnas förslag till instruktion avseende styrelsens arbetsordning.

Se material i Box under mapp Bilagor & Material 2021-05-26

Styrelsen beslutar:

1, Att godkänna styrelsens arbetsordning 2021

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-05-26

Beslut

§ 30 VD instruktion

Överlämnas förslag till VD instruktion.

Se material i Box under mapp Bilagor & Material 2021-05-26

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna Vd instruktion 2021 med justering av punkten placering av likvida medel.

§ 31 Instruktion avseende ekonomisk rapportering

Styrelsen skall fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation.

I denna instruktion meddelar styrelsen när och hur de uppgifter som behövs för styrelsens bedömning skall samlas in och rapporteras till styrelsen. Det ankommer på VD att ombesörja rapporteringen till styrelsen.

VD skall vid ordinarie styrelsesammanträde från och med maj varje år, framlägga ekonomisk och finansiell rapport. Den ekonomiska rapporten skall lämnas i form av erhållna siffror för berörd period och jämförd med årets totalbudget samt en årsprognos.

Rapporterna skall i tillämpliga delar redovisas i form av tertialbokslut, vid styrelsesammanträden däremellan skall VD redovisa avvikelser av betydelse gentemot budget.

Inför varje kommande verksamhetsår ska VD tillstålla styrelsen resultat- investerings- och likviditetsbudget för det kommande året. Förslag till budgetar skall samordnas med Timrå kommuns årsplanering.

Förslag till årsredovisning för föregående räkenskapsår skall av VD delges styrelseledamöterna senast 3 månader efter utgången av räkenskapsåret som årsredovisningen avser.

Årligen vid styrelsesammanträde skall styrelsen behandla revisorernas rapport. Därvid skall beaktas bli revisorernas bedömning av hur bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållande i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna instruktionen

Beslut

§ 32 Firmateckning

Förslag till firmateckning:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av

- ledamöterna

Firman tecknas i förening av

- Löfqvist, Anders Micael
- Olsson, Per Arne

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Styrelsen beslutar:

1, Att besluta om firmateckning enligt nedan:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av

- ledamöterna

Firman tecknas i förening av

- Löfqvist, Anders Micael
- Olsson, Per Arne

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

§ 33 Tertialrapport 2021-01 till 2021-04

Vd och ekonomichef går igenom resultatet för T1 och årsprognos.

	Budget	Utfall kkr	Utfall %	Utfall kkr	Årsprogn.	Utfall
	2021	21.4	21.4	20.4	2021	2020
Rörelsens intäkter						
Bostäder	119 830	39 226	33%	38 558	119 830	117 230
Lägenhetsel	4 400	1 611	37%	1 645	4 400	4 251
Lokaler	20 000	6 716	34%	6 648	20 000	19 930
Garage o Bilplatser	3 640	1 167	32%	1 065	3 640	3 359
Rabatter	-400	-64	16%	-179	-400	-449
Ersättningar	330	13	4%	37	330	394
	147 800	48 669	33%	47 774	147 800	144 715
Rörelsens kostnader						
Administration	-18 990	-6 055	32%	-4 757	-19 000	-15 008
Företagsförsäkring	-1 000	-332	33%	-250	-1 000	-1 000
Risikkostnader	-3 600	-2 939	82%	-1 427	-4 000	-5 968
Reklam o marknadsföring	-1 070	-244	23%	-354	-1 000	-1 084
Fastighetsskatt	-1 500	-500	33%	-466	-1 500	-1 365
Planenliga avskrivningar	-24 000	-7 897	33%	-7 095	-24 000	-22 861
Övriga driftkostnader	-1 041	-293	28%	-238	-1 000	-955
	-51 201	-18 260	36%	-14 587	-51 500	-48 241
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-10 000	-3 056	31%	-4 901	-10 000	-11 750
	-10 000	-3 056	31%	-4 901	-10 000	-11 750
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning						
Skötselkostnader	-18 999	-6 218	33%	-5 610	-19 000	-18 378
Reparationer	-18 000	-5 999	33%	-5 801	-18 000	-14 545
Vatten	-7 300	-2 130	29%	-2 237	-7 300	-7 232
Fastighetsel	-8 800	-3 268	37%	-2 905	-8 800	-8 899
Sopor	-3 230	-992	31%	-1 281	-3 200	-3 508
Uppvärmning	-16 870	-7 448	44%	-6 564	-16 800	-15 111
	-73 199	-26 055	36%	-24 398	-73 100	-67 673
Finansiella poster						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	680	210	31%	273	680	618
Räntekostnader	-6 580	-2 262	34%	-2 203	-6 580	-5 918
	-5 900	-2 052	35%	-1 930	-5 900	-5 300
Periodens rörelseresultat	7 500	-754	-10%	1 958	7 300	11 751
Koncernkonto	25 682					
Kreditlimit	4 000					

Periodrapport 20210101-20210430

Har ändrat utseende i rapporten, så den följer SABOs uppställning.

Intäkter

Följer budget. Hyreshöjningen blev ca 1 % vilket vi även hade i budgeten.

Administration

Följer budget.

Riskkostnader

Sämre än budget. Flera vattenskador som påbörjats ifjol avslutas under första kvartalet. 3 nya vattenskador hittills i år.

Avskrivningar

Följer budget.

Övriga kostnader

Här ligger nu marknadsföring, hyresgästföreningen och bredband.

Underhåll

Följer budget.

Skötsel

Följer budget. Här ingår både fastighetsarbete och inre skötsel (städ).

Reparationer

Följer budget..

Taxebundna kostnader

Följer i stort sett budget. Uppvärmningen är sämre än ifjol. Kall vinter.

Finansiella kostnader

Något sämre än budget. Inga omläggningar av lån förrän i september.

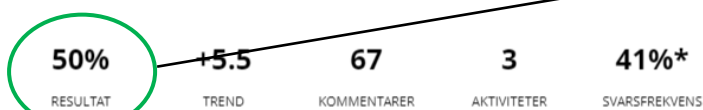
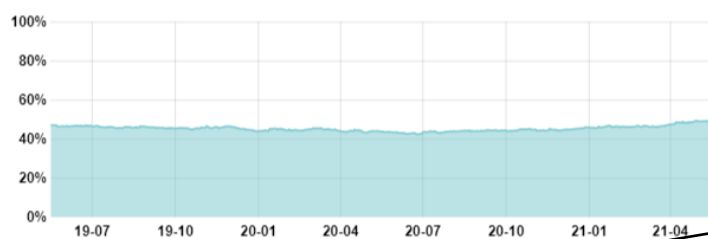
Styrelsen beslutar:

1, att godkänna periodrapporten, inga övriga åtgärder vidtas.

§ 34 VD Verksamhetsrapport

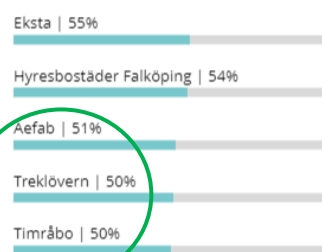
Nöjdhetsindex, Timråbo har för första gången uppnått bolagets långsiktiga mål om 50 % helnöjda kunder! Vi ser en väldigt stark utveckling, speciellt i områdena Tallnäs följt av Sörberge, men även i Bergeforsen och Söråker.

Timråbo Helhetsbedömning hyresvärd



* svarsfrekvensen baseras på utblick gjorda mellan 2020-03-01 och 2021-02-28

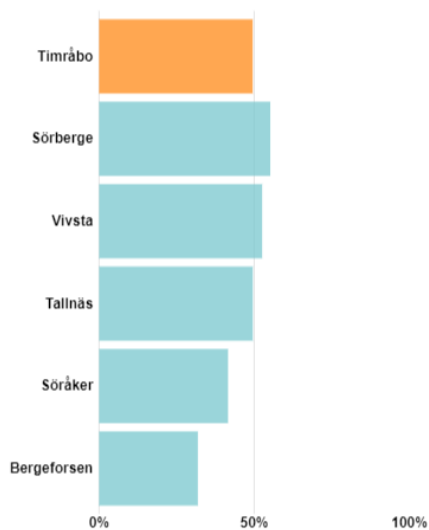
★ BEST PRACTICE



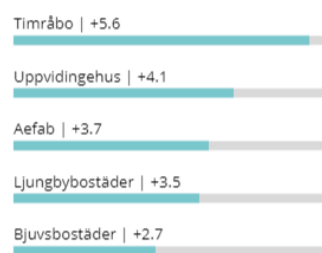
◎ BENCHMARK antal svar=39321



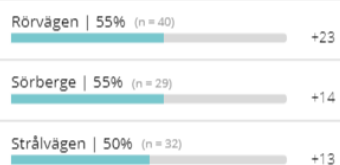
Resultat för underliggande nivåer



↑ BEST PROGRESS



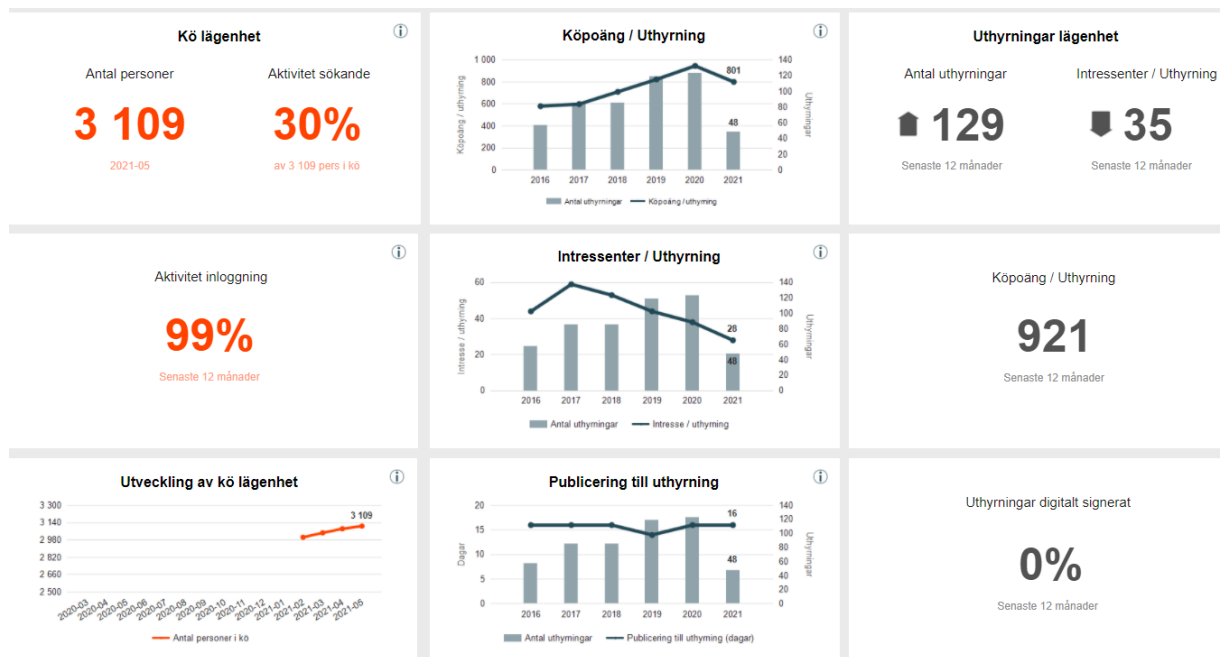
FÖRSTÄRKTS top 3



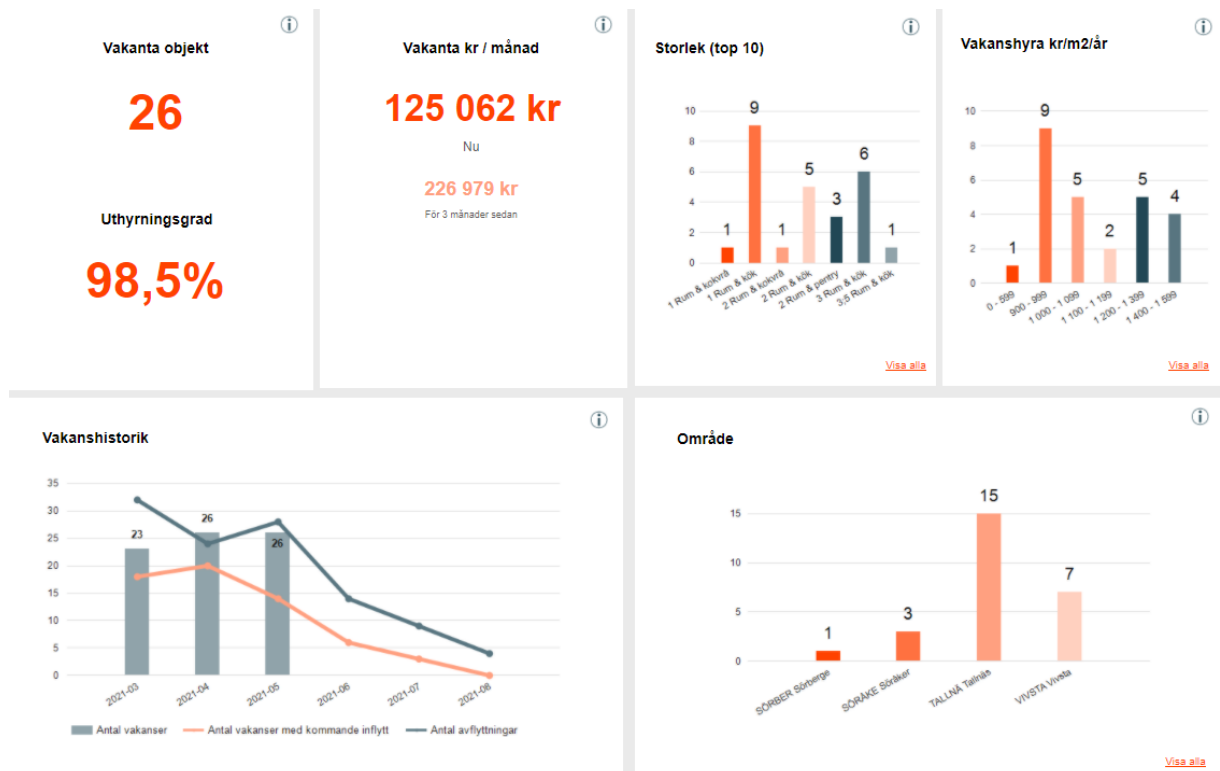
FÖRSVAGATS top 3



Uthyrningen är fortsatt stark, dock ser vi att antalet sökande på befintliga bostäder sjunker, även kötiden som krävs minskar något. Däremot ökar antalet som ställer sig i kö markant, vilket tolkas som att intresset för kommande nyproduktion är stor.



Vakanserna har ökat under året, främst på grund av längre ledtider vid renovering av lägenheter.

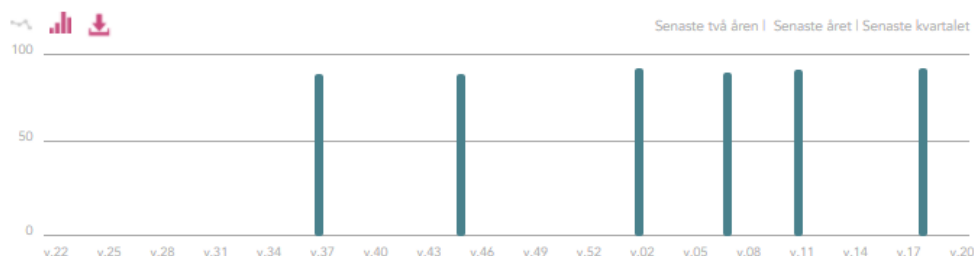


Personalläget är fortsatt stabilt. Vi fortsätter med distansarbete där det är möjligt. Planen är att påbörja fas två av flytt efter "grönsåsongen". Engagemanget och nöjdheten håller sig på en fortsatt hög nivå även om det märks att t ex distansarbetet påverkar sammanhållningen, vidare har våra stora satsningar med uppgraderat fastighetssystem och nya lokaler i viss mån "ruskat om lite" och skapar viss frustration inför det nya.

& Diagnose
Engagement Drivers



Senast ställd (v.18)

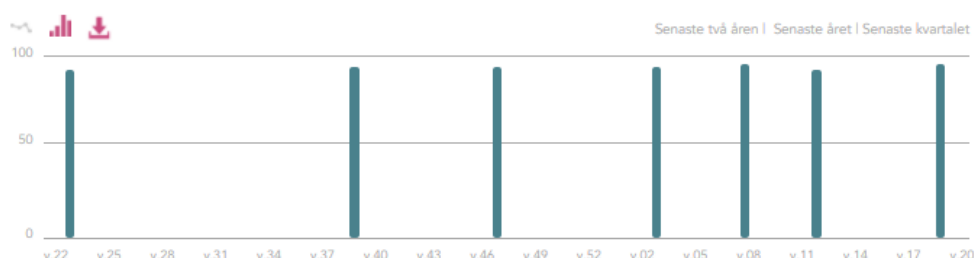


Visa/dölj resultat från frågor som ingår i denna KPI

Alignment in depth



Senast ställd (v.19)



Visa/dölj resultat från frågor som ingår i denna KPI

Arbetsmiljö (afs)



Senast ställd (v.14)



Visa/dölj resultat från frågor som ingår i denna KPI

Collaboration in depth



Senast ställd (v.13)



Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna rapporten

§ 35 Remissvar Tony Andersson

Vd redogör för bolagets uppfattning gällande inlämnat remissvar från Tony Andersson gällande ett försök till att stimulera bostadsbyggandet genom sk köp & bygg förfarande.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna remissvaret efter uppdatering gällande innehållet i punkten ekonomi.
- 2, att uppdra till vd att delge styrelsens beslut till kommunledningskontoret för vidare handläggning.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-05-26

Rapport

§ 36 Nyproduktion Söråker

Vd går igenom läget i projektet.

Förfrågningsunderlag

Intresseförfrågan, enkät.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapport och att inga övriga åtgärder beslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-05-26

Rapport

§ 37 Äldreomsorgscenter ÄOC

Vd lämnar statusrapport gällande arbetet

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapport och att besluta att Per-Arne Olsson och Mats Larsson ska ingå i projektets politiska referensgrupp.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-05-26

Rapport

§ 38 Terminalvägen 30, T30

Vd lämnar statusrapport gällande nya verksamhetslokalerna på terminalvägen 30.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapport och att inga övriga åtgärder beslutas

§ 39 Internkontroll

Vd lämnar statusrapport gällande internkontrollarbetet.

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.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapport och att inga övriga åtgärder beslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-05-26

§ 40 Övriga frågor och nästa möte

1, Styrelsen diskuterar övriga fastigheter och utvecklingen inom vissa. Frågan hänskjuts till kommande styrelsekonferens.

2, Datum för styrelsekonferens 2021-06-08/09 kl 09.30-15.00 via Zoom?

3, Nästa styrelsemöte 210915, kl 08.15 på Timråbos kontor

Plats: Timråbo konferensrum, T30 om möjligt.

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-05-26

§ 41 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet