

Plats: NCC Etablering
Tid: 2022-11-23 kl 08.15-12.15

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson	ordf (anmält förhinder)
Pirjo Jonsson	v ordf
Ronnie Söderlund	
Robert Thunfors	
Mats Larsson	

Lotta Backman, Vision

Deltagare övriga

Micael Löfqvist	
Vanja Aldengård	
Anna-Malin Ekblom	
Linda Byström	Deltog ej
Thomas Svelander	Deltog ej

Beslutsförteckning

§ 89 – 100

- 89 Mötets öppnande och val av justerare
- 90 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 91 Beslut - Godkännande av dagordning
- 92 Beslut – Periodrapport månad 1-10
- 93 Beslut – Budget 2023
- 94 Beslut – Internkontrollrapport 2022
- 95 Beslut – Kvarstående punkt granskning KPMG
- 96 Rapport – Bostad först
- 97 Rapport – ÄOC
- 98 Övriga frågor och nästa möte
- 99 Rapport – Nyproduktion Söråker
- 100 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-11-23

Beslut

§ 89 Mötets öppnande och val av justerare

V Ordförande öppnar mötet.

Val av justerare, föreslås Robert Thunfors

Styrelsen beslutar:

1, V Ordförande och Robert Thunfors justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-11-23

Beslut

§ 90 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2022-10-19

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-11-23

Beslut

§ 91 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

§ 92 Periodrapport 10-22

Timråbo	Periodresultat 20220101-20221030					
	Budget	Utfall kkr	Utfall %	Utfall kkr	Årsprogn.	Utfall
	2022	22.10	22.10	21.10	2022	2021
Rörelsens intäkter						
Bostäder	122 050	99 773	82%	98 463	120 600	118 327
Lägenhetsel	4 400	3 490	79%	3 500	4 400	4 588
Lokaler	20 000	17 581	88%	16 792	20 000	20 137
Garage o Bilplatser	3 640	2 987	82%	2 903	3 600	3 492
Ersättningar	160	107	67%	83	160	792
Rabatter	-350	-117	33%	-60	-150	-72
	149 900	123 821	83%	121 681	148 610	147 264
Rörelsens kostnader						
Administration	-20 989	-16 070	77%	-14 529	-20 500	-18 921
Företagsförsäkring	-1 200	-1 000	83%	-902	-1 200	-1 060
Risikkostnader	-4 600	-5 017	109%	-7 186	-5 500	-7 837
Reklam o marknadsföring	-706	-707	100%	-661	-850	-846
Fastighetsskatt	-1 500	-1 250	83%	-1 250	-1 500	-1 403
Planenliga avskrivningar	-26 000	-20 504	79%	-19 980	-26 300	-25 135
Övriga driftkostnader	-605	-401	66%	-482	-450	-563
	-55 600	-44 949	81%	-44 990	-56 300	-55 765
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-10 000	-10 218	102%	-6 870	-12 000	-10 274
	-10 000	-10 218	102%	-6 870	-12 000	-10 274
Fastighetsskötsel, förbrukning						
Skötselkostnader	-19 200	-14 721	77%	-15 311	-18 700	-19 615
Reparationer	-17 000	-15 307	90%	-13 143	-19 000	-18 644
Vatten	-7 300	-6 197	85%	-5 920	-7 500	-7 264
Fastighetsel	-8 900	-7 270	82%	-7 277	-8 900	-8 915
Sopor	-3 300	-2 859	87%	-2 463	-3 300	-3 067
Uppvärmning	-17 000	-12 645	74%	-12 767	-17 000	-16 899
	-72 700	-58 999	81%	-56 881	-74 400	-74 404
Driftnetto	48 801	38 901		47 716	43 310	42 263
Finansiella poster						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	700	667	95%	500	700	592
Räntekostnader	-6 500	-5 927	91%	-3 364	-7 400	-5 543
	-5 800	-5 260	91%	-2 864	-6 700	-4 951
Periodens rörelseresultat	5 800	4 395	76%	10 076	-790	1 870
Nedskrivning Söråker		-15000			-15000	
Periodens rörelseresultat		-10 605			-15 790	
Koncernkonto 31 okt	89 491					

Periodrapport 20220101-20221030

Intäkter

Något sämre än budget. En ökning av vakanser.

Administration

Följer i stort sett budget

Risikkostnader

Sämre än budget. Vattenskadorna ökar igen.

Avskrivningar

Följer i stort sett budget.

Övriga kostnader

Följer i stort sett budget.

Underhåll

Sämre än budget, 2 miljoner. En ökning av underhåll badrum. Budget för investering minskad med samma belopp.

Skötsel

Bättre än budget, bla minskade personalkostnader och mindre snöröjning.

Reparationer

Högre än budget, bla ökade materialkostnader.

Taxebundna kostnader

Följer budget.

Finansiella kostnader

Sämre än budget. Högre räntor på omläggning av 2 st lån samt nytt lån på 92 miljoner (nybygge Söråker).

Nedskrivning Söråker

Här har vi gjort nedskrivning enligt kalkylen på 15 miljoner. Ev. högre kostnader för bygget kan medföra ytterligare nedskrivning.

Styrelsen beslutar:

1, Att godkänna periodrapport 2022-10-30 utan ytterligare åtgärder

§ 93 Budget 2023

VD går igenom budgetförslaget för år 2023

Noteras från föregående möte:

- ✚ Det svåra läget på grund av kraftigt ökande taxebundna kostnader, räntor och avskrivningar.
- ✚ Hyresförhandlingarna kommer bli svåra, att hyresökningar över det normala kommer att krävas.
- ✚ Underhållet ska inte stå tillbaka på grund av ökande kostnader.
- ✚ Det föreligger stor risk att avkastningskravet inte kommer att uppfyllas.

Ambitioner 2023

Rekrytera nya medarbetare till samtliga ordinarie positioner, 2 fastighetsförvaltare och 3 fastighetsskötare.

Satsa på att fortbilda och höja kompetensen inom IT, fastighetsservice och kvalitetsarbete.

Genom satsningar på kompetens och kvalitetssäkring minska känslan av stress och därmed höja känslan av stolthet.

Utföra fler arbeten i egen regi och därigenom sänka bolagets underhållskostnader eller "få mer underhåll utfört för varje satsad krona".

Fortsätta optimera våra förbrukningar och satsa på utbyggnad av solceller.

Ökade kostnader 2023

Taxebundna kostnader ökar med 7,2 mnkr

Räntor ökar med 1,8 mnkr

Avskrivningar ökar med 0,9 mnkr

Hyrer ökning 2023

Totala intäkter förväntas öka med 8,5 mnkr

	Budget 2023 kkkr	Prognos 2022 kkkr	Bokslut 2021 kkkr
Rörelsens intäkter			
hyresintäkter, bostäder	131 100	124 900	122 792
hyresintäkter, lokaler	21 800	20 000	20 137
övrigt	4 300	3 760	4 335
	157 200	148 660	147 264
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader			
administration	-19 800	-20 500	-18 921
riskkostnader	-6 200	-6 100	-8 897
fastighetsskatt	-1 600	-1 500	-1 403
planenliga avskrivningar	-27 100	-41 300*	-25 135
Övrigt	-1 800	-1 150	-1 409
	-56 500	-70 550	-55 765
Kostnader för underhåll			
Planerat underhåll	-10 000	-12 000	-10 274
	-10 000	-12 000	-10 274
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning			
skötselkostnader	-19 600	-18 200	-19 615
reparationer	-18 700	-18 500	-18 644
taxebundna kostnader	-43 900	-36 700	-36 145
	-82 200	-73 400	-74 404
FINANSIELLA INTÄKT/KOSTN.			
finansiella intäkter	700	700	592
finansiella kostnader	-9 161	-7 375	-5 543
	-8 461	-6 675	-4 951
Avkastning på tot. kapital	1,12%	-0,80%	0,90%
Rörelseresultat	39	-13 965	1 870

* inkluderar 15000 kkr nedskrivning gällande nyproduktion Söråker.

Underhållsbudget 2023

Underhållsbudgeten 2023 redovisas nedan. Underhållsbudgeten kommer sannolikt inte förbrukas i sin helhet år 2023. Då förvaltningsavdelningen för närvarande saknar 5 medarbetare kommer en stor del av projekten få en projektstart på andra halvåret 2023, vilket innebär att en viss del av projekten inträffar år 2024.

Underhållsbudgeten är baserad på 10 mnkr i resultatpåverkande underhåll år 2023, 42 mnkr i nya underhållsåtgärder (varav 27 mnkr avser kassaflödet 2023) och 19 mnkr kr i beslutat underhåll sedan år 2022 (UH100), men som spiller över på 2023.

Totala underhålls- och investeringsbudgeten för 2023 planeras bli 56 mnkr. Rött = start tidigast 2024. Gult = Underhåll dvs påverkan i resultaträkningen 2023.

Projekt:	Område:	Projnr:	Beskrivning:	Budget:
UTEMILJÖ				
Lekpark Bäg. 13	930	930d	Målning/Utbyte	200
Uteplatser TV 47, 51	310			500
Uteplatser RRV 1	306			500
VÄRMESYSTEM				
Diverse	950		Uppdatering	700
PARKERING				
El plus div	950		Nytt plus bättring	1000
RADONÅTGÄRDER				
Nyg 3	404	404i	Vent alt ROT	500
BALKONGER				
RRV 20-50	305/307	305c	Balkongfronter	1400
Sa Kpmg 1, 3	103		Reparation	2000
TRAPPHUS				
Bågen	202/203		Måla, belysning o rep	2400
TVÄTTSTUGOR				
C-väg 17	927		Lightrenovering	125
Byte maskiner	950	960bd	Div plus enl lista	400
Bäg 3, 11	929/930		Lightrenovering	250
Strlv 15, 35	303		Renovering	500
APTUS				
Bäg	950			1000

BELYSNING				
Diverse	950			3000
ROT				
Båg 3-9			VA, uteplatser, trapphus	12000
Strålvägen			VA, trapphus, tvätt	8000
Hagalid			VA, ca 10 lgh, allmänna	5000
HISS				
Hagalid	111		Dörrautomatik Linden	100
Bäckgatan 13 E	930			100
Div	950			2000
FÖNSTER				
Platå	931		Fönster, balkongdörrar	3000
UTEMÅLNING				
Hagalid	111	111s	Innergård mm	1200
Bågen	202/203		Mot innergård o sophus	300
Strandbo fasad	938		Trä och puts	5000
Låghus o bodar	308		Trä	1000
LÅSSYSTEM				
Platå	931			300
Kålrot	701			300
LÄGENHETSDÖRRAR				
Platå	931			1000
DIVERSE				
Putslagning				800
Branddörrar				400
Lokaler	950	960at	Div lokaler	1800
Lgh-målning	950	950ae		2000
Lgh-köksluckor	950	950af		1400
Lgh-vitvaror	950	950au		1700
Lgh-badrum	950	950ai		4000
Lgh-golv				1000
Lgh-aggregat				500
Skyddsrum	950			1200
Ofördelat				925
Traktor				1500
SUMMA				71000

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna budget 2023 med följande uppdrag; Förstärka insatserna gällande energisparåtgärder t ex solceller, se över elhandeln. Ta fram en inventering av hus om är i behov av stammutbyten.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-11-23

Beslut

§ 94 Internkontrollrapport 2022

Vd går igenom internkontrollrapport 2022 med tillhörande bilaga.

Se bifogade filer i mapp 20221123 Bilagor & Material i Box

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna internkontrollrapport 2022 och uppdra till vd att skicka rapporten till kommunstyrelsen för vidare handläggning.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-11-23

Beslut

§ 95 Kvarstående punkt KPMG

VD och ekonomichef går igenom förslag till ny upphandlingspolicy och ny delegations- och attestordning.

Punkten är ett kvarstående arbete gällande att behandla synpunkter i lekmannarevisionens granskning av upphandling hos AB Timråbo, utförd av KPMG daterad 220111.
Senast behandlad på styrelsemöte i Timråbo 220519 § 45.

Se bifogade filer i mapp 20221123 Bilagor & Material i Box

Styrelsen beslutar:

- 1, Att godkänna ny upphandlingspolicy.
- 2, Att uppdra till att vd komplettera ny delegations- och attestordning med förtydliganden gällande jäv och närstående samt ta upp ärendet på nästa möte för beslut.

Beslut

§ 96 Bostad först

Genomgång av metoden "bostad först". Timrå kommun har sökt och fått nationell finansiering gällande en förstudie och organisering av ett arbetssätt som bygger på principerna för bostad först.

Målet med Bostad Först är att hyresgästen ska kunna bo kvar i sin lägenhet på samma villkor som alla andra hyresgäster. Upp till 80 procent har kvar sina boenden, det visar både svensk och internationell forskning. I till exempel Finland används Bostad först som en nationell strategi för hemlöshetsarbetet och där har även hemlösheten minskat de senaste åren.

Stödet från Bostad först är anpassat till varje person och bygger på att individen själv är med och skapar sina mål, framtidsplaner och eventuella behandling för missbruk eller psykisk ohälsa. Det ställs inga krav från verksamhetens sida på att man exempelvis ska vara fri från alkohol för att behålla hyreskontraktet. Det som gäller för hyresgästen inom Bostad först är detsamma som gäller alla andra hyresgäster – att du följer de krav som finns i hyreskontraktet.

Bostad först bygger på 8 grundläggande principer, med utgångspunkt i de åtta grundprinciperna arbetar man i Bostad först målinriktat för att hjälpa människor att kunna bo kvar i sin bostad, att förbättra sin hälsa och hitta sociala sammanhang och en meningsfull vardag. Varje person får det stöd och den behandling som de själva önskar. På så sätt kan var och en leva sitt liv i trygghet utifrån sina egna mål och villkor.

1. Bostad är en mänsklig rättighet
2. Rätten till val och självbestämmande
3. Bostad och behandling ska separeras från varandra
4. Stöd riktas till återhämtning
5. Stöd baseras på skademinskning
6. Aktivt engagemang utan tvång och fostran
7. Deltagarstyrt stöd utifrån individens styrkor, behov och egna mål
8. Flexibelt stöd under så lång tid som personen själv vill och behöver

Timrå kommun finansierar metoden i Timrå och bemannar boendestödet. Utmaningen för Timråbo är acceptans inom organisation, acceptans hos blivande grannar och det merarbete och kostnad som kan uppstå vid problem och den process som kan leda till ytterst en avhysning. Metoden kan användas inom ramen för nu gällande uthyrningspolicy.

Läs mer på: <https://www.bostadforst.se/>

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna rapporten och överlåta till vd att bedöma om och när bostad först kan provas.

§ 97 ÄOC

Kommunstyrelsen har beslutat att projektet "Äldreomsorgscenter" ska pausas och lyftas upp igen för beslut inför budgetarbetet 2024. Bakgrunden är det nya finansiella läget för kommunkoncernen.

Pausen betyder att vi skjuter på själva entreprenadupphandlingen men slutför arbeten kring detaljplan, rumsprogram, digitaliseringsfrågor och tekniska förvaltningsaspekter. De interna processerna fortsätter alltså för att inte helt tappa styrfart och att tiden i paus inte ska betyda förseningar i onödan. Behovet av fler äldreomsorgsplatser kvarstår och socialtjänsten har samtidigt fått uppdrag av nämnden att gå ur boenden där bemanningen är svår att effektivisera.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-11-23

§ 98 Övriga frågor och nästa möte

1, Styrelsemöte 2022-12-14, kl 08.15-12.15

Plats: Söråkers Herrgård mötet avslutas med lunch

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-11-23

Rapport

§ 99 Nyproduktion Söråker

Vd går igenom projektrapport till och oktober och konsekvenser av det förmodade uteblivna investeringsstödet.

Platschef Anders Elander ger oss en statusrapport och svarar på frågor.

Mötet avslutas med visning av arbetsplatsen.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-11-23

§ 100 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet