

**AB TIMRÅBO**  
**Styrelsemöte**

**PROTOKOLL**  
**2020-12-09**

**Plats: AB Timråbo konferensrummet + Skype**

**Tid: 08.15-12.00**

**Deltagare**

Per Arne Olsson	ordf.
Pirjo Jonsson, via zoom	V. ordf.
Mats Larsson, via zoom	
Ronnie Söderlund, via zoom	
Robert Thunfors, via zoom	
Lotta Backman, via zoom	Personalrepresentant Vision

**Deltagare övriga**

Micael Löfqvist  
Thomas Svelander, via zoom  
Vanja Aldengård, via zoom

**Beslutsförteckning**

**§ 100 – 112**

- 100 Mötets öppnande och val av justerare
- 101 Godkännande av dagordning
- 102 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll
- 103 Periodrapport 2020-01-11
- 104 Internkontrollplan 2021
- 105 Affärsplan 2020-2023 rev 2021
- 106 Omsätta och uppta nya lån via Kommuninvest
- 107 Beslut om avsiktsförklaring Vivsta 19:1
- 108 Nytt Äldrecenter – Avtal genomförande
- 109 Nyproduktion Söråker
- 110 NKI
- 111 Övriga frågor & nästa möte
- 112 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-12-09

Beslut

### **§ 100 Mötets öppnande och val av justerare**

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Pirjo Jonsson justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-12-09

Beslut

### **§ 101 Godkännande av dagordning**

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-12-09

Beslut

## **§ 102 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll**

Protokoll 2020-11-18

Styrelsen beslutar:

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

## § 103 Periodrapport 2020-01—11

	<b>budget 2020</b>	<b>utfall kkr 20.11</b>	<b>utfall % 20.11</b>	<b>utfall kkr 19.11</b>	<b>Årsprogn 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Hysesintäkter, bostäder	116 994	106 755	91%	102 755	117 200	113 082
Hysesintäkter, lägenhetsel	4 566	3 500	77%	3 300	4 400	4 388
Hysesintäkter, lokaler	19 999	18 265	91%	18 333	19 926	20 001
Hysesintäkter, garage o. Bilplats.	2 980	3 074	103%	2 698	3 354	2 951
Ersättningar mm	311	165	53%	158	400	348
Övrigt (hyresrabatter mm)	-350	-400	114%	-393	-451	-378
	<b>144 500</b>	<b>131 359</b>	<b>91%</b>	<b>126 851</b>	<b>144 829</b>	<b>140 392</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
<b>Övriga kostnader</b>						
Administration	-15 288	-13 300	87%	-15 224	-15 300	-17 597
Riskkostnader	-4 500	-5 816	129%	-2 675	-6 200	-3 128
Reklam o marknadsföring mm	-1 212	-944	78%	-1 075	-1 000	-1 164
Hyresgästmedel	-733	-598	82%	-644	-700	-745
Fastighetsskatt	-1 400	-1 283	92%	-1 192	-1 400	-1 365
Planenliga avskrivningar	-20 300	-21 540	106%	-15 122	-23 400	-33 983
Kabel-TV, Bredband	-267	-235	88%	-264	-300	-284
	<b>-43 700</b>	<b>-43 716</b>	<b>100%</b>	<b>-36 196</b>	<b>-48 300</b>	<b>-58 266</b>
<b>Kostnader för underhåll</b>						
Planerat underhåll	-14 000	-11 050	79%	-16 100	-13 000	-16 460
	<b>-14 000</b>	<b>-11 050</b>	<b>79%</b>	<b>-16 100</b>	<b>-13 000</b>	<b>-16 460</b>
<b>Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning</b>						
Fastighetsarbete mm	-16 853	-11 494	68%	-13 353	-14 100	-15 091
Inre skötsel	-2 346	-2 202	94%	-2 152	-2 500	-2 342
Reparationer löpande underhåll	-17 600	-12 771	73%	-16 868	-17 000	-19 298
Vattenförbrukning	-7 148	-6 254	87%	-6 900	-7 232	-6 856
Elförbrukning	-8 291	-8 148	98%	-8 130	-8 900	-9 358
Sopor	-3 055	-3 184	104%	-3 267	-3 500	-3 592
Uppvärmning	-18 506	-13 273	72%	-11 863	-15 500	-15 119
	<b>-73 799</b>	<b>-57 326</b>	<b>78%</b>	<b>-62 533</b>	<b>-68 732</b>	<b>-71 656</b>
<b>Övriga resultatsteg</b>						
Finansiella intäkter	200	179	90%	181	200	192
Finansiella kostnader, netto	-6 200	-4 900	79%	-4 650	-6 000	-5 279
	<b>-6 000</b>	<b>-4 721</b>	<b>79%</b>	<b>-4 469</b>	<b>-5 800</b>	<b>-5 087</b>
Försäljning Strandvillan					400	
<b>Periodens rörelseresult.</b>	<b>7 001</b>	<b>14 546</b>		<b>7 553</b>	<b>9 397</b>	<b>-11 077</b>

## **Periodrapport 2020-01-01–2020-11-30**

### **Intäkter**

Bättre än budget pga av högre hyreshöjning.

### **Administration**

Följer budget

### **Risikkostnader**

Högre än budget. Tyvärr en stor ökning av vattensador.

### **Avskrivningar**

Högre än budget. Utrangering av komponenter på Bäckgatan i Söråker.

### **Underhåll**

Något bättre än budget. Många projekt avslutas nu.

### **Skötsel**

Fastighetsskötsel bättre än budget, mindre snöröjning och lägre lönekostnader.

### **Reparationer**

Bättre än budget.

### **Taxebundna kostnader**

Vatten följer i stort sett budget men elen blir högre. Sopor något högre pga. stora prisökningar på hushållssopor. Däremot mindre kostnad för grovsopor. Uppvärmningen bättre än budget, mild vinter.

### **Finansiella kostnader**

Följer budget, omläggning av lån på 40 miljoner är klart. Det blev 0,25 % ränta och förfaller maj 2025 d.v.s. 4,5 år. Inga fler omläggningar i år.

### **Investeringar**

Investeringar hittills 49 miljoner. Troligtvis kommer vi att hamna på totalt ca 70 miljoner dvs 10 miljoner mindre än budgeterat. Det beror främst på covid19..

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

### **§ 104 Internkontrollplan 2021**

Vd föredrar förslag till Interkontrollplan för AB Timråbo år 2021. Styrelsen vill förtydliga att internkontrollaktiviteterna 1 och 2 utförs under hösten 2021.

Styrelsen beslutar:








- 1, att godkänna Internkontrollplan 2021, med ovan ändring.
- 2, att uppdra till VD att skicka Internkontrollplan 2021 till kommunstyrelsen för vidare handläggning.
- 3, att under år 2021 ska internkontrollplanen följas upp minst 2 gånger under året utöver rapporttillfället i november.

## Beslut

**§ 105 Affärsplan revidering 2021**

VD föredrar Affärsplan 2020-2023 med revidering inför 2021 samt preliminärt resultat för målen 2020.

**Målgenomgång**

	<u>Prel.utfall-20</u>	<u>Målvärde</u>	<u>Uppfyllt</u>
Nöjda kunder(målbild 2023)	46 %	50 %	
Engagerade medarbetare engagemang	84 %	80 %	
Engagerade medarbetare frisknärvaro	98,9 %	97 %	
Långsiktig hållbarhet miljö	164 kWh/m2	160 kWh/m2	
Långsiktig hållbarhet socialt	1 st	2 st	
God ekonomi direktavkastning	6,5 %	8 %	
God ekonomi soliditet	23 %	20 %	

Styrelsen beslutar:

- 1, Godkänna revidering av Affärsplan 2020-2023
- 2, Godkänna målredovisning 2020 och föreslagna prioriteringar
- 3, att uppdra till ordförande och vd att diskutera en sänkning av ägarens avkastningskrav under den period då nyproduktion av bostäder och äldreboende pågår.



**§ 106 Beslut om att omsätta och nyuppta lån från kommuninvest år 2021****Likviditetsprognos 2021**

	Jan-Mars	Apr-Juni	Juli-Sept	Okt-Dec
<b>Ingående balans</b>	16400	12700	8700	-9900
<b>Inkomster</b>	37000	37000	36900	36900
<b>Utgifter</b>				
Räntor o amorteringar	-400	-500	-1500	-1800
Borgensavgift	-1900			
Investeringar	-6000	-12000	-26000	-26000
Söråker nybygge	-300	-300	-300	-300
Äldrecenter	-100	-100	-100	-100
Underhåll	-3000	-1000	-2000	-4000
Taxebundna kostn.	-10400	-9000	-6700	-10100
Övriga driftkostn.	-15600	-15600	-15900	-15600
Skatt,moms, arb.avg.	-3000	-2500	-3000	-2000
<b>Utgående balans</b>	<b>12700</b>	<b>8700</b>	<b>-9900</b>	<b>-32900</b>

Notering: Kreditlimit finns på 4 miljoner

Styrelsen beslutar:

1, Styrelsen uppdrar till Micael Löfqvist, vd AB Timråbo, att från och med den 1 januari 2021 till och med den 31 december 2021, för företagets räkning nyupplåna, dvs. öka företagets skulder under nämnda period, med totalt 50 000 000 kr.

2, Styrelsen uppdrar samtidigt till Micael Löfqvist, vd AB Timråbo, för företagets räkning omsätta lån, dvs. låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning under år 2021, totalt 65 000 000 kr.

Beslut

### **§ 107 Avsiktsförklaring Vivsta 19:1**

Timrå kommun och AB Timråbo har inlett förhandlingar i syfte att träffa avtal om byggande av fastigheter på Vivsta 19:1, ”Vivsta gamla skolområde”

AB Timråbos styrelse har den 25 maj 2020 § 48 ställt sig positiv till att köpa Vivsta 19:1 först när fastighetens byggnader är rivna och marken återställd AB Timråbo avvaktar kommunen utredning om Vivsta gamla skola. Timråbo har i samma ärende på affärsmässiga grunder beslutat om att inte utveckla gamla skolan till lägenheter.

Timrå kommun avser att bekosta samt riva och sanera delar av fastigheten för att möjliggöra en försäljning med syfte att möjliggöra bostads- och centrumverksamhet på platsen.

Avsiktsförklaringen innebär inga ekonomiska förpliktelser för AB Timråbo.

Avsiktsförklaringen är inte att betrakta som ett köpetavtal.

Dokumentet, bifogas i Box under Bilagor & Material 20201209

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna rapporten och uppdra till ordförande och vd att underteckna upprättad avsiktsförklaring

Beslut

**§ 108 Nytt Äldreomsorgscenter - ÄOC**

Vd föredrar förslag till genomförandeavtal som har arbetats fram i samråd med socialförvaltningen. Avtalet ska reglera projektets genomförande och hur de ekonomiska frågorna hanteras kring utredning, projektering och upphandling av nytt Äldreomsorgscenter.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna avtalet med tillägg gällande att ersättningsskyldigheten för Timrå kommun Socialförvaltningen även gäller vid uteblivet beslut om byggnation.
- 2, att och uppdra till ordförande och vd att underteckna avtalet.

Beslut

### **§ 109 Nyproduktion Söråker**

Fortsatt diskussion om visionen.

Dokumentet, bifogas i Box under Bilagor & Material 2020-12-09

Beslut så här långt:

1. Budget 80 mnkr.
2. Byggandsinriktning, punkthus.

Frågor att diskutera

1. Antal huskroppar
2. Antal lgh
3. Inriktning Plusboende? Mix av vanliga och plusboende?
4. Ambitioner kring utemiljön?

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna förslaget till vision Söråker och önskad byggrätt.
- 2, att uppdra till vd att delge bolagets ambition gällande förändrad detaljplan till Miljö & Bygg förvaltningen.

## **§ 110 NKI – Nöjd kund index**

Vd föredrar statistik från Timråbos ”online” kundtjänst samt utfallet från kundenkäten fram till och med vecka 49 år 2020. Generellt är det lågt index för nöjd kund gällande standard och komforten i lägenheten. Områden som kunderna är mer helnöjda med finns inom personal och bemötande.

Vd föreslår enligt affärsplanen att följande åtgärder provas under 2021.

- 1) Utredda och prova så kallade hyresgästtillval, förslagsvis t ex diskmaskin som start.
- 2) Göra nytt upplägg med kundtidningen (idag 2 ex per år) och övergå till 4 nyhetsbrev så kallade ”fripassagerare” som följer med hyresaviseringen med mål att höja medvetenheten om t ex värmekomforten i våra lägenheter men även andra aspekter.

Styrelsen beslutar:

- 1, Att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-12-09

### **§ 111 Övriga frågor och nästa möte**

Nästa möte 17:e februari 08.15-12.00

Plats: Zoom

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-12-09

**§ 112 Mötet avslutas**

Ordförande avslutar mötet och önskar alla en God jul & Gott Nytt År.