

# AB TIMRÅBO

# PROTOKOLL

**Styrelsemöte**

**2020-09-16**

**Plats: AB Timråbo konferensrummet**

**Tid: 08.15-12.15**

## **Deltagare styrelse**

Per Arne Olsson

Ordförande

Pirjo Jonsson

v Ordförande

Mats Larsson

Ronnie Söderlund

Robert Thunfors

Lotta Backman

Personalrepresentant Vision

## **Deltagare övriga**

Micael Löfqvist

Vd

Thomas Svelander

Ekonomiansvarig

Vanja Aldengård

Förvaltningschef

## **Beslutsförteckning**

### **§ 66 – 76**

- 66 Mötets öppnande och val av justerare
- 67 Godkännande av dagordning
- 68 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll
- 69 Delårsbokslut halvår & T2
- 70 Budgetförutsättningar 2021
- 71 Nytt Äldrecenter
- 72 Nya verksamhetslokaler
- 73 Nyproduktion Söråker mm
- 74 Nöjdkundindex NKI
- 75 Övriga frågor & nästa möte
- 76 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-09-16

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

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Mats Larsson justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-09-16

Beslut

### **§ 67 Godkännande av dagordning**

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-09-16

Beslut

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

Protokoll 2020-06-09 och 2020-08-05

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga de till handlingarna.

## Beslut

**§ 69 Beslut delårsrapport 2020-01 – 06 samt Tertialrapport 2020-01 -- 08****Delårsrapport 20200101 – 20200630**

Delårsbokslutet utvisar ett resultat efter finansiella poster på 6 125 kkr (399 kkr).

Jämfört med samma period föregående år är det en resultatförbättring med 5 726 kkr. Intäkterna har ökat med 2 634 kkr (mest beroende av nybygget). Fastighetskostnaderna har minskat med -5 542 kkr. Mindre underhåll men mer investeringar istället.

De finansiella kostnaderna har ökat eftersom vi gjort nyupplåning hösten 2019. Avskrivningarna har ökat med 2 133 kkr.

**Resultaträkning i sammandrag**

	<b>Jan-Juni 2020</b>	<b>Jan-Juni 2019</b>
Hysesintäkter	71 703	69 069
Fastighetskostnader	-47 843	-53 385
Avskrivningar	-10 980	-8 847
Bruttoresultat	12 880	6 837
Central administration	-3 708	-3 985
Rörelseresultat	9 172	2 852
Finansiellt netto	-3 047	-2 453
Resultat efter finansiella poster	6 125	399

**INVESTERINGAR**

Investeringarna uppgår hittills i år till 35 466 kkr (39 470 kkr)

## Periodresultat 2020-01-01 - 2020-08-31

	<b>budget 2020</b>	<b>utfall kkr 20.08</b>	<b>utfall % 20.06</b>	<b>utfall kkr 19.08</b>	<b>Årsprogn 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Hysesintäkter, bostäder	116 994	77 934	67%	75 048	117 700	113 082
Hysesintäkter, lägenhetsel	4 566	2 921	64%	2 921	4 500	4 388
Hysesintäkter, lokaler	19 999	13 252	66%	13 394	20 000	20 001
Hysesintäkter, garage o. Bilplats.	2 980	2 202	74%	1 930	3 300	2 951
Ersättningar mm	311	129	41%	113	311	348
Övrigt (hyresrabatter mm)	-350	-394	113%	-394	-500	-378
	<b>144 500</b>	<b>96 044</b>	<b>66%</b>	<b>93 012</b>	<b>145 311</b>	<b>140 392</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
<b>Övriga kostnader</b>						
Administration	-15 288	-9 274	61%	-10 706	-15 300	-17 597
Risikkostnader	-4 500	-4 052	90%	-1 883	-5 000	-3 128
Reklam o marknadsföring mm	-1 212	-676	56%	-762	-1 100	-1 164
Hysesgästmedel	-733	-425	58%	-457	-700	-745
Fastighetsskatt	-1 400	-700	50%	-867	-1 400	-1 365
Planenliga avskrivningar	-20 300	-13 001	64%	-11 899	-21 960	-33 983
Kabel-TV, Bredband	-267	-173	65%	-183	-300	-284
	<b>-43 700</b>	<b>-28 301</b>	<b>65%</b>	<b>-26 757</b>	<b>-45 760</b>	<b>-58 266</b>
<b>Kostnader för underhåll</b>						
Planerat underhåll	-14 000	-6 283	45%	-12 052	-14 000	-16 460
	<b>-14 000</b>	<b>-6 283</b>	<b>45%</b>	<b>-12 052</b>	<b>-14 000</b>	<b>-16 460</b>
<b>Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning</b>						
Fastighetsarbete mm	-16 853	-9 434	56%	-10 479	-16 000	-15 091
Inre skötsel	-2 346	-1 583	67%	-1 540	-2 500	-2 342
Reparationer löpande underhåll	-17 600	-9 041	51%	-10 829	-17 600	-19 298
Vattenförbrukning	-7 148	-4 182	59%	-4 586	-7 000	-6 856
Elförbrukning	-8 291	-5 725	69%	-6 063	-8 300	-9 358
Sopor	-3 055	-2 343	77%	-2 399	-3 500	-3 592
Uppvärmning	-18 506	-9 748	53%	-9 672	-16 000	-15 119
	<b>-73 799</b>	<b>-42 056</b>	<b>57%</b>	<b>-45 568</b>	<b>-70 900</b>	<b>-71 656</b>
<b>Övriga resultatsteg</b>						
Finansiella intäkter	200	92	46%	131	200	192
Finansiella kostnader, netto	-6 200	-3 850	62%	-3 548	-6 000	-5 279
	<b>-6 000</b>	<b>-3 758</b>	<b>63%</b>	<b>-3 417</b>	<b>-5 800</b>	<b>-5 087</b>
<b>Periodens rörelseresult.</b>	<b>7 001</b>	<b>15 646</b>		<b>5 218</b>	<b>8 851</b>	<b>-11 077</b>

**Intäkter**

Bättre än budget pga av ökade intäkter.

**Administration**

Följer budget

**Riskkostnader**

Högre än budget . Stora och många vattenskador.

**Avskrivningar**

Högre än budget.

**Underhåll**

Troligtvis kommer det att bli bättre än budget. Det har blivit ändringar av underhållet och investeringarna pga coronan.

**Skötsel**

Fastighetsskötsel bättre än budget mest pga av mindre snöröjning.

**Reparationer**

Följer budget.

**Taxebundna kostnader**

Vatten och el följer i stort budget. Sopor något högre pga stora prisökningar på hushållssopor. Däremot mindre kostnad för grovsopor. Uppvärmningen bättre än budget pga mild vinter.

**Finansiella kostnader**

Följer budget, inga omläggningar av lån förrän i november.

**Investeringar**

Investeringar hittills 45 miljoner. Omprioriteringar är gjorda pga corona.

**Not. Personalkostnader**

Corona-beslut, ger lägre arbetsgivaravgifter mars-juni, en minskning av kostnaden med 550.000:-

**Not. Lokalrabatt.**

Vi har börjat få igen pengar från Boverket gällande hyresrabatten april-juni. Totalt ca 50.000.  
Vd föreslår styrelsen besluta:

1, att godkänna delårsrapport

2, att godkänna tertialrapport

**Styrelsen beslutar:**

1, att godkänna delårsrapport

2, att godkänna tertialrapport

Beslut

## **§ 70 Budgetförutsättningar 2021**

Vd föredrar nedanstående budgetförutsättningar:

### **Intäkter**

Totala intäkterna under 2021 beräknas bli 148,8 mnkr.

### **Kostnadsutveckling**

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

### **Övriga kostnader**

Räknas upp med ett antagande om 2 %

### **Personalkostnader**

Förändringar av personalkostnader exklusive lönebikostnader för 2020- 2021 bedöms bli 4,5 % för både tjänstemän och kollektivanställda jämfört med lönenivån september 2020. (Lönerevision 2020 har uteblivit så här långt)

### **Försäkringspremier**

Försäkringspremierna beräknas stiga med 2 %. Skador inom självrisken(vattenskador) bedöms som oförändrade jämfört med 2020 men har justerats upp för prisökningar med 2 %.

### **Va-taxan**

Vattentaxan har Timrå Vatten AB besluta öka med 4 %.

### **El-taxan**

Upphandling av el är gjord sedan 2020-01-01 och med fast pris över 3 år, 39,64 öre/kWh. Elnätsavgiften 2021 beräknas öka, dock okänt vid detta tillfälle.

### **Sophämtningstaxan**

För 2021 beräknas renhållningstaxan stiga med renhållningsindex som beräknas till 2 %. Här jobbar vi med att minska kostanden för grovsopor genom bättre hantering.

### **Fjärrvärmestaxan**

Adven har beslutat att förändra sin taxa från 2021-01-01 vilket gör att fjärrvärmekostnaden stiger med ca 2,5 % år 2021.



### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten är oförändrad till 0,3 % av taxeringsvärdet. Nya taxeringsvärden gör att kostnaden ökar med 200 tkr

### **Kapitalkostnader**

Avskrivningarna ökar till 24.000 tkr och det finansiella netto på samma nivå som 2020. Snitträntan för lånen på Kommuninvest är 0,87 %. Borgensavgift till kommun 0,4 % av 468.000 tkr(1 872 tkr).

### **Underhålls- och investeringsbudget**

Bolaget behöver fortsätta med beslutad underhållssatsning. Under 2021 satsar vi totalt XX mnkr, preliminär fördelning är ca 10 mnkr på kostnadsfört underhåll och ca 60 mnkr på investeringar i våra fastigheter inklusive investeringar i inventarier, fordon och utrustning.

### **Resultat och avkastningskrav**

Under rådande omständigheter med höga ökningarna av taxebundna kostnader 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 ägarens avkastningskrav på 2,5 % av totalt kapital.

Vd föreslår styrelsen besluta:

1, att godkänna Budgetförutsättningar 2021

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna Budgetförutsättningar 2021

## **§ 71 Nytt Äldrecenter info om socialtjänsten plan**

VD informerar om Socialtjänstens tankar kring äldrecenterfrågan.

Socialnämnden förväntas ta beslut i oktober och ge uppdrag till Socialchefen att teckna ett genomförandeavtal med Timråbo. Avtalet måste i sig godkännas av styrelsen i Timråbo innan något avtal tecknas. Som en konsekvens av den kommande investeringens storlek ska ärendet även skickas till kommunfullmäktige för slutligt godkännande. Utgångsläget är hämtat från kommunens lokalresursplan plus ett tidigare beräknat behov om upp till 90 nya platser i särskilt boende.

Ett äldrecenter är utöver särskilt boende även dagvård, matsal, café och en träffpunkt för äldre.

I uppdraget kommer Timråbo även uppmanas utreda frågan om trygghetsboende i närheten av det nya äldrecentret.

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

Beslut

**§ 72 Nya verksamhetslokaler**

Vd har förhandlat och gått igenom detaljer kring framlagt hyresavtal och rekommenderar styrelsen att godkänna det nya lokalavtalet och därmed beslutet om en samlokalisering av verksamheten.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna rapporten
- 2, att uppdra till vd att genomföra nödvändiga MBL förhandlingar
- 3, att vid nästa styrelsemöte redovisa utfallet från genomförda MBL förhandlingar
- 4, att uppdra till ordförande och vd att teckna redovisat hyresavtal

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-09-16

Beslut

### **§ 73 Nyproduktion Söråker Vägval**

Gemensamt diskussion och workshop angående vägval nyproduktion Söråker.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna rapporten
- 2, att fortsätta med en nyproduktion enligt alternativ 3 punkthus

Beslut

## § 74 Nöjdhetsindex

NKI 4 & 5, internt mål 80 %

3 månaders

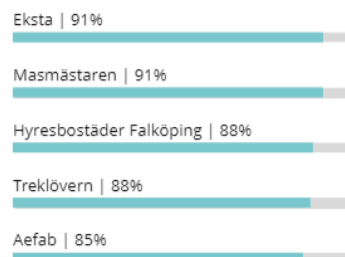
### Timråbo Helhetsbedömning hyresvärd



**84%** RESULTAT    **+2.5** TREND    **66** KOMMENTARER    **5** AKTIVITETER    **42%\*** SVARFREKVENNS

\* svarsfrekvensen baseras på utskick gjorda mellan 2019-07-01 och 2020-06-30

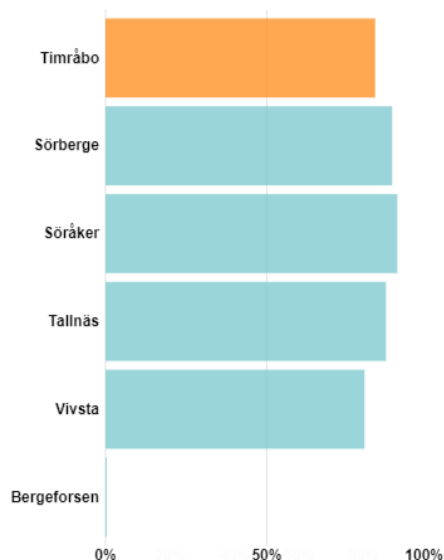
#### ★ BEST PRACTICE



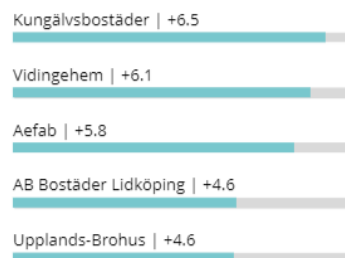
#### 🕒 BENCHMARK antal svar=8662

Snitt alla hyresgäster i LiveSteps | 74%

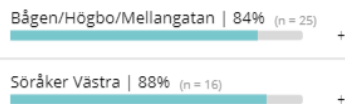
#### Resultat för underliggande nivåer



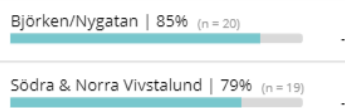
#### ↑ BEST PROGRESS



#### FÖRSTÄRKTS top 3



#### FÖRSVAGATS top 3



## 12-månaders NKI 4 & 5, internt mål 80 %

### Timråbo Helhetsbedömning hyresvärd



**82%**

RESULTAT

**+1.6**

TREND

**66**

KOMMENTARER

**5**

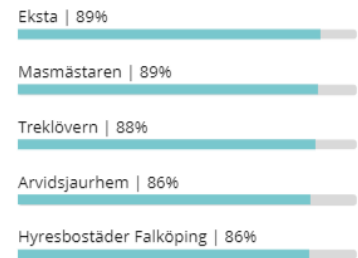
AKTIVITETER

**42%\***

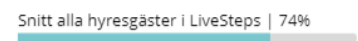
SVARSFREKVENNS

\* svarsfrekvensen baseras på utskick gjorda mellan 2019-07-01 och 2020-06-30

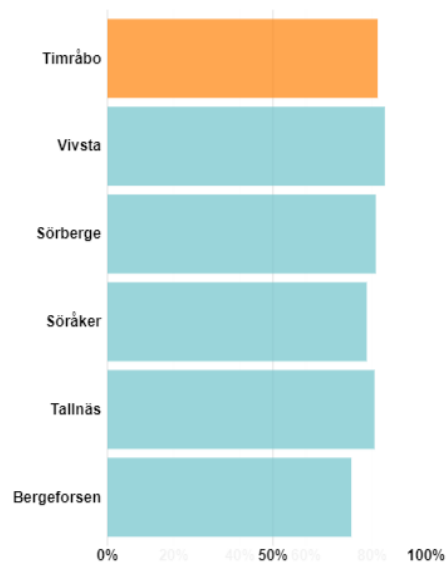
#### ★ BEST PRACTICE



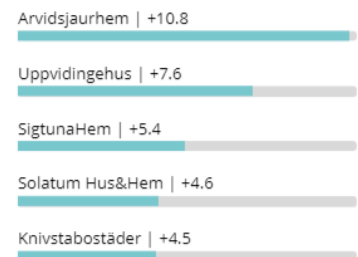
#### 📍 BENCHMARK antal svar=36513



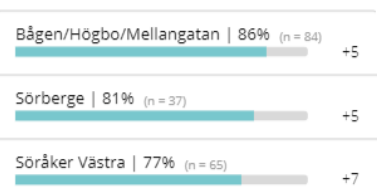
#### Resultat för underliggande nivåer



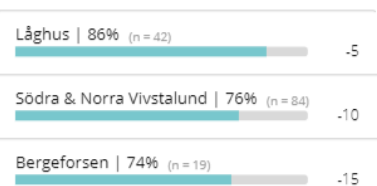
#### ↑ BEST PROGRESS



#### FÖRSTÄRKTS top 3



#### FÖRSVAGATS top 3



Styrelsen beslutar:

1, Att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-09-16

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

a) Vd informerar om nytt koncept för ”Samarbeten” mellan Timråbo och förenings- och kulturlivet i Timrå kommun. *Timråbo Fairplay*.

Vd informerar även om tänkt avtal med Timrå IK för år 21/22.

b) Nästa möte 21:a oktober 08.15-12.00

Plats: Timråbo konferensrum alt Skype.

Styrelsen beslutar:

1, Fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-09-16

**§ 76 Mötet avslutas**

Ordförande avslutar mötet