

Styrelsemöte 2021-11-24

Plats: AB Timråbo, konferensrummet T30

Tid: 2021-11-24 kl 08.15-12.15

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson	ordförande
Pirjo Jonsson	vice ordförande
Ronnie Söderlund	
Robert Thunfors	Deltog från § 74
Lotta Backman	Vision

Deltagare övriga

Micael Löfqvist
Thomas Svelander
Vanja Aldengård

Beslutsförteckning**§ 71 – 84**

- 71 Mötets öppnande och val av justerare
- 72 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 73 Beslut - Godkännande av dagordning
- 74 Beslut – Uppföljning av mål 2021 och revidering av nya verksamhetsmål
- 75 Beslut – Revidering av affärsplan
- 76 Beslut – Budget 2022
- 77 Beslut – Interkontrollrapport 2021
- 78 Beslut – Slutligt svar Särskild granskning 210319 KMPG
- 79 Rapport – Organisationsförändring
- 80 Rapport – Nyproduktion Söråker
- 81 Rapport – ÄOC
- 82 Rapport – Systematisk hyressättning
- 83 Övriga frågor
- 84 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-11-24

Beslut

§ 71 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande öppnar mötet.

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Pirjo Jonsson justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-11-24

Beslut

§ 72 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2021-10-21

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-11-24

Beslut

§ 73 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

§ 74 Måluppföljning och revidering av verksamhetsmål inför perioden 2022-2023

VD föredrar det prelimära resultatet för målen 2021 och slutliga förslaget till verksamhetsmål 2022-2023.

Målgenomgång 2021

	Utfall-21	Målvärde	Uppfyllt
Nöjda kunder (målbild 2023)	49 %	50 %	
Engagerade medarbetare engagemang	83 %	80 %	
Engagerade medarbetare frisknärvaro	97,6 %	97 %	
Långsiktig hållbarhet miljö (målbild 2030)	162 kWh/m2	145 kWh/m2	
Långsiktig hållbarhet socialt	0 st	2 st	
God ekonomi direktavkastning	7,5 %	8 %	
God ekonomi soliditet	23 %	20 %	

Revidering av verksamhetsmål, perioden 2022-2023

Mål	Strategi	Kritisk framgång	Mått	Aktivitet
Engagerade medarbetare	Vi är aktiva och bidrar med positiv attityd till utveckling av arbetssätt och verksamhet	- Våra gemensamma värderingar stödjer ett engagerat medarbetarskap. - Vi utvecklar vår interna kommunikation - Vi arbetar som ett lag	HME min 80 % Frisknärvaro minst 97 %	Utbildning i fastighetsekonomi Gemensamma projekt/Team aktiviteter
Långsiktig hållbarhet	Vi arbetar systematiskt, påverkar beteenden samt ligger i framkant gällande fastighetsdrift	- Hyresgästen upplever mervärden genom boinflytande och ökad komfort - Vi har ett aktivt hållbarhetsarbete med fokus på social- och miljömässig hållbarhet	Max 145 kWh/m2 2030 100 % fossilfri 2030 KPI HG- inflytande 40 % - 2023	Förstudie solel inkl struktur elbilsaddning Ökat boinflytande Minst 2 sociala aktiviteter/år
God ekonomi	Vi arbetar aktivt för att förädla fastighetsbeståndet och därigenom behålla fastigheternas långsiktiga värde	- Hyresgästen vet hur den bidrar till god ekonomi - Vi kvalitetssäkrar våra arbetsflöden - Vi styr mot ett positivt kassaflöde	Soliditet min 18% Avkastning tot kapital min 1,5 % Direktavkastning 8,0 % - 2023	Nyproduktion lgh och ÄOC Genomföra ekonomijakt 2025
Nöjda kunder	Vi arbetar med hög servicenivå samtidigt som vi fokuserar på att våra lägenheter ska uppfylla hyresgästens förväntan, behov av	- Dialogen med hyresgästen ska vara aktiv - Lägenheterna ska i stor grad uppfylla hyresgästens förväntan	NKI 50 % - 2023 Andel komfortanpassade lägenheter 25 % - 2025	Aktivitetsplan NKI Tillgänglighetsmarkera våra lägenheter

	trygghet och funktion	- Vi nyproducerar efter behov		
--	-----------------------	-------------------------------	--	--

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna måluppföljning 2021
- 2, att godkänna reviderade verksamhetsmål 2022-2023

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-11-24

Beslut

§ 75 Revidering av affärsplan inför 2022

Vd går igenom revideringar av gällande Affärsplan med uppdaterade befolkningsiffror, statistik om bostadskön samt ekonomiska nyckeltal samt reviderade övergripande mål enligt § 74.

Styrelsen beslutar att:

1, godkänna revidering av Affärsplan 2020-2023

§ 76 Budget 2022

	Budget 2022 kk	Prognos 2021 kk	Bokslut 2020 kk
Rörelsens intäkter			
hyresintäkter, bostäder	126100	123 100	121 032
hyresintäkter, lokaler	20000	20 100	19 930
övrigt	3800	3 830	3 754
	149900	147 030	144 716
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader			
administration	-21000	-18 900	-15 008
riskkostnader	-5800	-8 700	-6 967
fastighetskatt	-1500	-1 500	-1 365
planenliga avskrivningar	-26000	-24 000	-22 789
Övrigt	-1300	-1 800	-1 684
	-55600	-54 900	-47 813
Kostnader för underhåll			
Planerat underhåll	-10000	-10 000	-11 750
	-10000	-10 000	-11 750
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning			
skötselkostnader	-19200	-19 000	-18 377
reparationer	-17000	-17 500	-14 542
taxebundna kostnader	-36500	-35 700	-34 750
	-72700	-72 200	-67 669
Övriga resultatsteg			
finansiella intäkter	700	680	682
finansiella kostnader	-6500	-6 500	-5 921
	-5800	-5 820	-5 239
Avkastning på tot. kapital	1,77%	1,55%	2,69%
Rörelseresultat	5 800	4 110	12 245

Styrelsen beslutar att:

- 1, godkänna budget 2022
- 2, uppdra till vd att inge budget 2022 till kommunstyrelsen för vidare handläggning

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-11-24

Beslut

§ 77 Internkontrollrapport 2021

Vd går igenom utskickad Internkontrollrapport 2021.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna Internkontrollrapport 2021.
- 2, att uppdra till VD att skicka Internkontrollrapport 2021 till kommunstyrelsen för vidare handläggning.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-11-24

Beslut

§ 78 Slutligt svar Särskild granskning 210319 KPMG

Vd går igenom slutlig rapport gällande lekmannarevisionens och KPMG särskilda granskning 210319.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna slutligt svar gällande Särskild granskning KMPG .
- 2, att uppdra till VD att skicka svaret till kommunstyrelsen och KPMG.

§ 79 Utveckling organisation

Vd igenom den pågående organisationsändringen.

Styrelsen beslutar att:

1, godkänna vd:s rapport gällande förändringar av organisation och kommande rekrytering.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-11-24

Rapport

§ 80 Nyproduktion Söråker

VD föredrar och går igenom upphandlingsläget.

Styrelsen beslutar att:

1, godkänna rapporten utan ytterligare åtgärder

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-11-24

Rapport

§ 81 Statusrapport ÄOC

VD föredrar och går igenom arbetet.

Styrelsen beslutar att:

1, godkänna rapporten utan ytterligare åtgärder

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-11-24

Rapport

§ 82 Systematisk hyressättning 2022

VD föredrar och går igenom arbetet så här långt.

Styrelsen beslutar att:

1, godkänna rapporten utan ytterligare åtgärder

§ 83 Övriga frågor och nästa möte

1, Nästa styrelsemöte 2021-12-08, kl 08.15

Plats: Villa Marieberg

2, att på nästa styrelsemöte se över styrelsemöte gällande datum, 20:e maj 2022.

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

2, att ta med frågan på nästa möte.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2021-11-24

§ 84 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet