

Plats: Timråbo Terminalvägen 30

Tid: 2022-05-19 kl. 13.00–17.00

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson

ordförande

Pirjo Jonsson

v ordförande

Ronnie Söderlund

Robert Thunfors

Lotta Backman, Vision

Deltagare övriga

Micael Löfqvist

Thomas Svelander

Vanja Aldengård

Beslutsförteckning

§ 31 – 48

- 31 Mötets öppnande och val av justerare
- 32 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 33 Beslut - Godkännande av dagordning
- 34 Beslut Instruktion avseende styrelsens arbetsordning
- 35 Beslut VD-instruktion
- 36 Beslut Instruktion avseende ekonomisk rapportering
- 37 Beslut Firmateckning
- 38 Beslut – Tertialrapport 2022-01–04
- 39 Beslut – NKI
- 40 Beslut - Internkontroll delrapport 2022
- 41 Beslut – Tillfällig ändring uthyrningspolicy
- 42 Beslut – Projektrapport Söråker
- 43 Beslut – Projektrapport ÄOC
- 44 Beslut – Begäran om utökad borgensram för AB Timråbo
- 45 Beslut – Åtgärder KPMG rapport Granskning av upphandling
- 46 Rapport – Organisation/rekrytering 2022
- 47 Övriga frågor och nästa möte
- 48 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

Beslut

§ 31 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande öppnar mötet.

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Ronnie Söderlund justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

Beslut

§ 32 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2022-03-16

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

Beslut

§ 33 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen med tillägg enligt ovan.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

Beslut

§ 34 Instruktion avseende styrelsens arbetsordning

Överlämnas förslag till instruktion avseende styrelsens arbetsordning.

Styrelsen beslutar:

1, Att godkänna styrelsens arbetsordning 2022-05-19

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

Beslut

§ 35 VD instruktion

Överlämnas förslag till VD instruktion.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna Vd instruktion 2022-05-19

§ 36 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 framlägga ekonomisk och finansiell rapport. Den ekonomiska rapporten skall lämnas i form av erhållna siffror för berörd period och jämförd med årets totalbudget samt från och med april månad även en uppdaterad 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 bla 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

§ 37 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.

§ 38 Tertialrapport 2022-01-04

	Budget	Utfall kkr	Utfall %	Utfall kkr	Årsprogn.	Utfall
	2022	22.04	22.04	21.04	2022	2021
Rörelsens intäkter						
Bostäder	122 050	39 683	33%	39 226	121 600	118 327
Lägenhetsel	4 400	1 600	36%	1 611	4 400	4 588
Lokaler	20 000	6 851	34%	6 716	20 000	20 137
Garage o Bilplatser	3 640	1 179	32%	1 167	3 640	3 492
Ersättningar	160	37	23%	-64	160	792
Rabatter	-350	-48	14%	13	-100	-72
	149 900	49 302	33%	48 669	149 700	147 264
Rörelsens kostnader						
Administration	-20 989	-5 988	29%	-6 055	-20 989	-18 921
Företagsförsäkring	-1 200	-399	33%	-332	-1 200	-1 060
Risikkostnader	-4 600	-1 950	42%	-2 939	-4 600	-7 837
Reklam o marknadsföring	-706	-181	26%	-244	-706	-846
Fastighetsskatt	-1 500	-500	33%	-500	-1 500	-1 403
Planenliga avskrivningar	-26 000	-8 199	32%	-7 897	-26 000	-25 135
Övriga driftkostnader	-605	-142	23%	-293	-605	-563
	-55 600	-17 359	31%	-18 260	-55 600	-55 765
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-10 000	-4 189	42%	-3 056	-10 000	-10 274
	-10 000	-4 189	42%	-3 056	-10 000	-10 274
Fastighetsskötsel, förbrukning						
Skötselkostnader	-19 200	-5 718	30%	-6 218	-19 200	-19 615
Reparationer	-17 000	-6 468	38%	-5 999	-17 500	-18 644
Vatten	-7 300	-2 446	34%	-2 130	-7 300	-7 264
Fastighetsel	-8 900	-3 201	36%	-3 268	-8 900	-8 915
Sopor	-3 300	-1 010	31%	-992	-3 300	-3 067
Uppvärmning	-17 000	-7 248	43%	-7 448	-17 000	-16 899
	-72 700	-26 091	36%	-26 055	-73 200	-74 404
Driftnetto	48 801	13 037		12 467	48 101	42 263
Finansiella poster						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	700	209	30%	210	700	592
Räntekostnader	-6 500	-2 099	32%	-2 262	-6 500	-5 543
	-5 800	-1 890	33%	-2 052	-5 800	-4 951
Periodens rörelseresultat	5 800	-227	-4%	-754	5 100	1 870
Nedskrivning Söråker		-8418			-15000	
Periodens rörelseresultat		-8 645	17%		-9 900	

Periodrapport 20220101-20220430

Intäkter

Följer budget.

Kostnader

Riskkostnader och reparationer över budget. Resten följer budget.

Finansiella kostnader

Följer budget

Årsprognosen är i princip samma som budget. Inga större avvikelser än.

Nedskrivning

Nedskrivning Söråker görs löpande under året. Totalt räknar vi med en nedskrivning på 15 miljoner.

Risikfaktorer som påverkar resultatet.

Ökning av materialkostnader, vattenskador och akut underhåll (reparation).

Räntor

Total låneskuld idag 508 miljoner. Ca 100 miljoner förfaller varje år. En förändring av snitträntan med 0,5 % ökar ränteutgiften med 500.000 per 12 månader.

Omläggning av 2 st lån 20220601. Nya lån på 5 år, där erhöll vi en ränta på 2,4 % jmf (5-årigt lån 2018 fast ränta 0,77 %)

Nya lån

100 miljoner för Söråker 2022.

300 miljoner för ÄOC 2024 – 2025.

Total låneskuld ca 900 miljoner 2024.

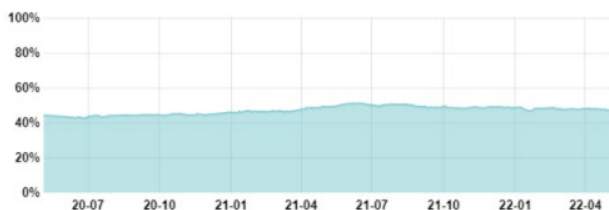
Styrelsen beslutar:

1, att godkänna tertialrapporten, inga övriga åtgärder vidtas

§ 39 Nöjd kund index 2022

Enbart 5

Timråbo Helhetsbedömning hyresvärd



47% RESULTAT **-1.8** TREND **56** KOMMENTARER **3** AKTIVITETER **39%*** SVARFREKVENS

* svarsfrekvensen baseras på utskick gjorda mellan 2021-03-01 och 2022-02-28

★ BEST PRACTICE

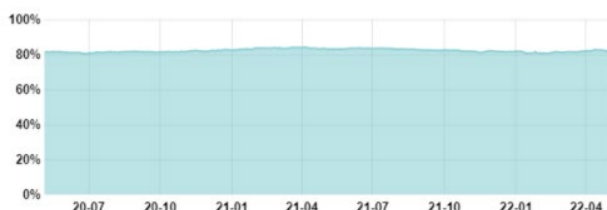


⊙ BENCHMARK antal svar=46579

Snitt alla hyresgäster i LiveSteps | 30%

4 och 5

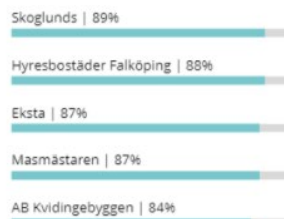
Timråbo Helhetsbedömning hyresvärd



82% RESULTAT **-0.9** TREND **56** KOMMENTARER **3** AKTIVITETER **39%*** SVARFREKVENS

* svarsfrekvensen baseras på utskick gjorda mellan 2021-03-01 och 2022-02-28

★ BEST PRACTICE

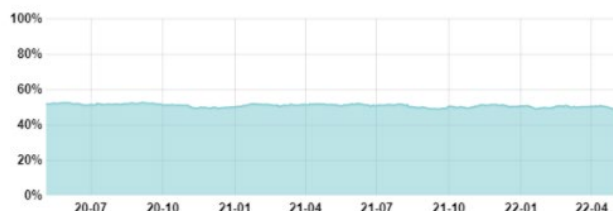


⊙ BENCHMARK antal svar=46579

Snitt alla hyresgäster i LiveSteps | 70%

Enbart 5

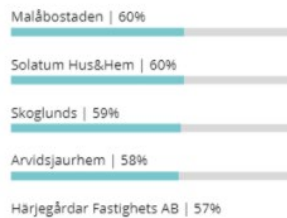
Timråbo Trygg i bostadsområdet



48% RESULTAT **-2.7** TREND **56** KOMMENTARER **3** AKTIVITETER **39%*** SVARFREKVENS

* svarsfrekvensen baseras på utskick gjorda mellan 2021-03-01 och 2022-02-28

★ BEST PRACTICE



⊙ BENCHMARK antal svar=46579

Snitt alla hyresgäster i LiveSteps | 36%

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten och fortsätta analysen under kommande styrelseseminarium

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

Beslut

§ 40 Internkontrollrapport del 1

Vd går igenom delrapport gällande internkontroll, styrelsen diskuterar åtgärder kring trygghet. Vd föredrar förslaget om så kallad bomijövaktare.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

§ 41 Uthyringspolicy

Timrå kommun har inkommit med förfrågan gällande Timråbos möjligheter att ställa lägenheter till förfogande för Timrå kommuns uppdrag för flyktingar från Ukraina utifrån ny lagstiftning (massflyktingsdirektivet). Migrationsverket anvisar flyktingar som beviljats uppehälle enligt EUs massflyktingsdirektiv boende till en kommun. Anvisningarna fördelas jämt över landet med hjälp av nationella fördelningstal. Med nuvarande prognos för anländande flyktingar ska Timrå kommun ta emot upp till 134 flyktingar och ordna boende till dem. Staten ersätter kommunens kostnader (belopp ej klart idag).

Styrelsen beslutar:

1, att fortsätta bidra med bostäder för flyktingsituationer och med den tillämpningen som bolaget redan har gällande tilldelning av lägenheter till kommunalt bostadsförsörjningsansvar.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

Rapport

§ 42 Projektrapport Söråker

Genomgång av statusrapport och äta rapport

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

Rapport

§ 43 Projektrapport ÄOC

Vd går igenom statusrapport.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

Beslut

§ 44 Begäran om utökad borgensram för ÄOC

Utifrån gällande borgensram 600 mnkr krävs en utökning av bolagets borgensram till 1000 mnkr för att genomföra projekt ÄOC:

Styrelsen beslutar:

1, att uppdra till vd att skicka begäran om borgen till kommunstyrelsen för vidare handläggning.

§ 45 Åtgärder KPMG rapport Granskning av upphandling

Åtgärd	Status	Ansvarig	Klart
Vd uppdras att påtala för ägaren om behovet av att ägarombudet inför varje årsstämma eller vid annat tillfälle förses med direktiv gällande styrande dokument som ska betraktas som ägardirektiv och därmed antas på stämma.	Vd och ordförande har framfört revisionsanmärkningen till KC och KS via ägarsamrådet. KC har återkopplat beredning pågår.	VD	JA
Uppdra till vd att tillsammans med ledningen utforma förslag på nytt reglemente gällande upphandling, avrop och attest samt riktlinjer för jäv.	Vd har för avsikt att genomföra åtgärder när ny ledningsgrupp är fulltalig, samt en gemensam utbildningsdag under hösten 2022	VD	Nej, planering pågår.
Uppdra till vd att tillsammans med kommunens upphandlingsenhet utforma rutin för utvärdering av upphandling i syfte att förbättra förfrågningsunderlagen.	Samverkan med upphandlingsenheten och Sundsvalls kommun är genomförd i ärendet. Arbetet sker löpande och är ett arbete som redan utförs. Dokumentation sker genom nytt ffu.	VD	JA
Uppdra till vd att årligen återrapportera bolagets genomgångar av inköp och ramavtal.	Första rapport sker på styrelsemöte 220519, genomgång av inköp över 50 kkr, 2022.	VD	JA

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna rapporten och uppdra till vd att skicka svaret till kommunstyrelsen och KPMG.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

Rapport

§ 46 Organisation och rekryteringar 2022

Vd redogör för genomförd organisationsförändring och vilka kvarstående rekryteringsbehov som föreligger.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

§ 47 Övriga frågor och nästa möte

1, Styrelsemöte/konferens 2022-06-07/08, kl 09.30-16.00

Plats: T30

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2022-05-19

§ 48 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet