

Styrelsen

2016-12-12

Tid och plats

Söråkers Herrgård

Beslutande

Per-Arne Olsson
 Benny Eriksson
 Mats Larsson
 Megan Sandberg
 Patrik Svedin
 Lotta Backman

Övriga närvarande

Thomas Svelander
 Lotta Björklund
 Vanja Aldengård

Justering

Justerare

Plats och tid

Justerade paragrafer


Underskrifter

Sekreterare



Lotta Björklund

Ordförande



Per-Arne Olsson

Justerare



Mats Larsson
ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Sammanträdesdatum

Datum då anslaget sätts upp

Datum då anslaget tas ned

Förvaringsplats
för protokollet

Underskrift

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 49 Val av justerare-----
Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Mats Larsson justerar dagens protokoll.

8

Justerare



Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

...
...
§ 50 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

8

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 51 Periodrapport 2016-11-30

Intäkt: Något högre än budget, högre hyreshöjning än budgeterat samt lägre vakanser.

Administration: Följer budget. Satsning på nytt marknadssystem, löpande kundmätning och konsultkostnader skiljer från föregående år.

Riskkostnader: Bättre än budget men tyvärr en ökning av vattenskador jämfört med ifjol.

Underhåll och investering: Följer budget. Underhållet sänkt i prognos med 2 miljoner. Går som investering istället. Utfallet visar på drygt 20 miljoner men flera poster ska bokas om som investeringar i samband med att projekten blir klara.

Skötsel: Högre än budget. Snöröjning och sandning högre än ifjol. Löner och soc. avgifter högre än budget, extra personal pga satsning på utemiljö. Inre skötsel bättre än budget.

Reparationer: Bättre än budget.

Taxebundna kostnader: Uppvärmning bättre än budget och på samma nivå som 2015. Vatten bättre än budget beroende på för hög preliminär förbrukning på 2 fastigheter. Fastighetsel något högre, nya värmepumpar i Tallnäs. Sopor följer i stort sett budget.

Finansiella kostnader: Bättre än budget, omlägg av lån till lägre räntor.

Försäljning fastighet: Försäljningspriset – mäklararvodet (4,2 milj.)

Skatt: Total skatt ca 4 miljoner.

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB Timråbo

Periodresultat 2016-01-01 - 2016-11-30 (preliminär)

	budget 2016	utfall kkr 16.11	utfall % 16.11	utfall kkr 15.11	Årsprogn 2016	Utfall 2015
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter, bostäder	107 882	100 123	93%	99703	109 000	108 650
Hysesintäkter, lägenhetsel	4 600	3 716	81%	4005	4 400	4 576
Hysesintäkter, lokaler	20 822	18 750	90%	18661	20 500	20 351
Hysesintäkter, garage o. Bilplats.	2 531	2 383	94%	2333	2 600	2 544
Ersättningar mm	435	220	51%	202	400	490
Övrigt (hyresrabatter mm)	-370	-371	100%	-573	-400	-427
	135 900	124 821	92%	124331	136 500	136 184
Rörelsens kostnader						
Övriga kostnader						
Administration	-11 600	-11 062	95%	-10011	-11 600	-11 569
Riskkostnader	-5 400	-4 270	79%	-3047	-5 000	-4 124
Reklam o marknadsföring mm	-1 000	-738	74%	-830	-1 000	-964
Hyresgästmedel	-800	-659	82%	-668	-800	-768
Fastighetsskatt	-1 100	-1 054	96%	-1008	-1 150	-1 195
Planenliga avskrivningar	-15 900	-14 179	89%	-14775	-15 600	-15 925
Kabel-TV, Bredband	-600	-242	40%	-810	-300	-805
	-36 400	-32 204	88%	-31149	-35 450	-35 350
Kostnader för underhåll						
Planerat lägenhetsunderhåll	-6 800	-4 512	66%	-5053	-6 700	-5 329
Planerat lokaluunderhåll	-200	-267	134%	-524	-300	-524
Underhåll gem.anläggningar	-9 000	-15 918	177%	-7629	-7 000	-10 493
	-16 000	-20 697	129%	-13206	-14 000	-16 346
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning						
Fastighetsarbete mm	-13 800	-13 169	95%	-11457	-14 200	-12 880
Inre skötsel	-1 700	-1 164	68%	-1467	-1 300	-1 776
Reparationer löpande underhåll	-17 000	-13 701	81%	-13733	-16 000	-15 883
Vattenförbrukning	-7 200	-6 309	88%	-6552	-6 900	-7 127
Elförbrukning	-7 335	-6 614	90%	-6524	-7 400	-7 272
Sopor	-3 165	-3 065	97%	-2869	-3 300	-3 224
Uppvärmning	-16 300	-14 050	86%	-14041	-16 100	-15 834
	-66 500	-58 072	87%	-56643	-65 200	-63 996
Övriga resultatsteg						
Finansiella intäkter	200	180	90%	213	200	242
Finansiella kostnader, netto	-7 700	-6 130	80%	-7910	-7 000	-8 479
	-7 500	-5 950	79%	-7697	-6 800	-8 237
Periodens rörelseresult.	9 500	7 898		15 636	15 050	12 255
Skatter (bolag, uppsk., reavinst)	-3 100	-3 737		-1838	-5 311	-2 116
Förs. fastighet	6 400	8 361		13 798	4 200	10 139

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 52 Budget 2017

Omsättningen beräknas stiga från 136,5 till 137,5 mkr. Här har vi räknat med en hyreshöjning på 0,3%. Vakansnivån för bostäder beräknas uppgå till mellan 0,5- 1,0 % av hyresvärdet.

Taxan för fjärrvärme höjs from 20170101 med 1,5 %. Va-taxan och fastighetselen är oförändrad under 2017. Renhållningstaxan stiger med 3 %.

De planerade underhållsåtgärderna hamnar på 14 mkr. Investeringar görs med 26 mkr. Redovisning av planerade åtgärder för 2017 gjordes enligt uppdrag styrelsemötet oktober kring 5 års planen.

Avskrivningarna kommer att öka eftersom investeringarna ökar.

I budgetförslaget räknas med 2,5 % ränta i snitt på den samlade lånestocken inkl. borgensavgift och hyra till SBO. Totalt sett blir det en minskning av de finansiella kostnaderna.

Årets resultat för 2017 hamnar på 13,1 mkr före skatt.

Likviditetsprognos 2017

I likviditetsprognosen har beräknats en investeringsvolym på 26 Mkr . Amortering görs med minst 6 mkr. Likviditeten vid årets början kommer att vara ca 4,9 mkr och vid årets slut uppgå till ca 2,3 mkr.

Styrelsen beslutar:

1, Anta föreslagen budget för 2017.

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB Timråbo

	Budget 2017 kkkr	Prognos 2016 kkkr	Bokslut 2015 kkkr
Rörelsens intäkter			
hyresintäkter, bostäder	114000	113400	113226
hyresintäkter, lokaler	20800	20500	20351
övrigt	2700	2600	2607
	137500	136500	136184
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader			
administration	-12000	-11600	-11569
riskkostnader	-4900	-5000	-4124
fastighetsskatt	-1200	-1150	-1195
planenliga avskrivningar	-16700	-15600	-15925
Övrigt	-2200	-2100	-2537
	-37000	-35450	-35350
Kostnader för underhåll			
planerat lägenhetsunderhåll	-6800	-6700	-5329
UER-underhåll gem.anlägg.	-7200	-7300	-11017
	-14000	-14000	-16346
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning			
skötselkostnader	-16600	-15500	-14656
reparationer	-16200	-16000	-15883
taxebundna kostnader	-34000	-33700	-33457
	-66800	-65200	-63996
Övriga resultatsteg			
finansiella intäkter	200	200	242
finansiella kostnader	-6800	-7000	-8479
	-6600	-6800	-8237
Rörelseresultat	13100	15050	12255
Jämförelsestörande poster, skatt	-3900	-1111	-2116
	9200	13939	10139

2016-12-01



AB Timråbo**Likviditetsprognos 2017**

	Jan-Mars	Apr-Juni	Juli-Sept	Okt-Dec
Ingående balans	4900	10950	13400	12350
Inkomster	34400	34400	34400	34400
Utgifter				
Räntor o amorteringar	-1000	-1500	-1000	-6500
Borgensavgift	-900			
Hyra SBO	-250	-250	-250	-250
Investeringar	-2000	-6000	-8000	-10000
Underhåll	-2000	-2000	-5000	-5000
Taxebundna kostn.	-9000	-8000	-7000	-8500
Övriga driftkostn.	-12500	-12500	-12500	-12500
Skatt,moms, arb.avg.	-1700	-1700	-1700	-1700
Förs + justering	1000			
Utgående balans	10950	13400	12350	2300

AV Mh

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

Rapport

§ 53 Vakanta lägenheter 2016-11-30

Den 1 december fanns 4 vakanta lägenheter för uthyrning, dvs 0,2 %.
Vid samma period föregående år var antalet lediga lägenheter 8 st.

Uthyrningsläget ser fortsatt mycket bra ut.

De vakanta lägenheterna fördelar sig på områden enligt nedan:

	1 dec	1 nov	Förändr.
Tallnäs	1	1	+/- 0
Vivsta	1	0	+1
Söråker	0	0	+/- 0
Bergeforsen	0	0	+/- 0
Sörberge	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>+2</u>
	4	2	+2

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

8

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

Rapport

§ 54 Status NKI

Rapport aktuella siffror NKI.

Styrelsen beslutar:

1. Lägga rapporten till handlingarna.

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 55 Uppdrag att omsätta lån

Under 2017 förfaller 77 mkr i lån hos Kommuninvest. Dessa lån kommer då att omsättas. Målsättningen är att amortera minst 6 mkr under 2017. Beslut behöver tas för att ge VD rätt att lägga om de lån som förfaller.

Styrelsen beslutar:

1. Uppdra åt VD att lägga om de lån som förfaller under 2017.

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

Rapport

§ 56 Läge tänkt nyproduktion

Redovisning av aktuellt läge för projektet kring nyproduktion.

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

8

Justerare



Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 57 Utvärdering VD och styrelse

Utvärdering av VD och styrelse.

Styrelsen beslutar:

1, Lägga genomförd utvärdering till handlingarna.

8

Justerare

AU | KH |

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 58 Enkät trygghetsboende

Redovisning av enkät kring intresse för trygghetsboende.

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingar.

8

Justerare

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 59 Mötestider 2017

Datum	Tid	Tema
13 feb	8-11	Energi
13 mars	8-11	Bokslut, VD instruktion, Styrelsens arbete, intern kontroll
27 april	8-08:30	Bolagsstämma
27 april	08:30-11	Nöjda kunder
13-14 juni	Lunch till lunch	Strategi arbete ev studiebesök
11 sep	8-11	Prognos 2
9 okt	8-11	Utvärdering styrelse/VD och riktlinjer för budget 2018
14 nov	8-11	Organisation, vad vi gör?
12 dec	8-16	Budget 2018

Styrelsen beslutar:

1, Anta föreslagna datum för 2017.

8

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 60 Vision, affärsidé & övergripande mål

Styrelsen beslutar:

1, Anta vision, affärsidé och övergripande mål enligt bifogad bilaga.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Styrkort för Timråbo

1. Vision.

TIMRÅBO – Det mest attraktiva boendet

- TIMRÅBO ger möjlighet till bra boende i olika skeden i livet.
- TIMRÅBO är en god aktör i kommunens vision. "Timrå - en stark kommun i en växande region".
- TIMRÅBO fyller en viktig social funktion i samarbete med andra samhällsaktörer.

2. Affärsidé.

TIMRÅBO erbjuder boende med bra service i trygg och god miljö. Genom attraktivt boende arbetar TIMRÅBO för kommunens vision "Timrå - en stark kommun i en växande region".

TIMRÅBO jobbar kontinuerligt med ständiga förbättringar och tar årligen fram mätbara mål som genomförs och följs upp.

Målen härrör till våra övergripande mål:

- Nöjda kunder.
- Engagerade medarbetare.
- God ekonomi.
- Hållbar miljö.

3. Inriktningsmål.

- **Kund.**
 - Attraktivt boende och nöjda kunder.
- **Medarbetare.**
 - Engagerade och ansvarskännande medarbetare.
 - Effektiv förvaltning.
- **Ekonomi.**
 - God och långsiktigt starkare ekonomi.
- **Hållbar miljö**
 - Förbrukning värme, vatten & el.
 - Avfallsmängd.

Nöjda kunder.

Mål	2017	2019	2021
NKI, helnöjda	50	55	60
Mellan områdena max %	20	20	15

SM M-

Engagerade medarbetare.

Mål	2017	2019	2021
Övergripande index, HME	86	86	>86

PM

God ekonomi

Mål	2017	2019	2021
Soliditet	20	22	26
Låneskuld max i millioner kr	293	270	250
Resultat i millioner kr	12	12	12

* Ex nyproduktion

for uk

Hållbar miljö

Mål	2017	2019	2021
Vatten m ³ /m ²	1,33	1,30	1,28
Värme kWh/m ²	144	135	131
El kWh/m ²	26	25	24
Avfall			

Jan 14h

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 61 Datalösning styrelsedokument

Styrelsen beslutar:

- 1, Avvakta bolagets upphandling kring dataleverantör innan beslut om program för hantering av styrelsedokument.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 62 Tallnäs projektet

Timråbo har blivit beviljade ca 1,5 mkr i bidrag från Boverket för ett projekt kring utemiljön i Tallnäs. Detta innefattar multiarena, lekpark och mötesplatser i området. Bolaget utreder även möjligheten till WIFI spot.

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.



AB TIMRÅBO

Styrelsen

2016-12-12

§ 62 Solel Skogsvägen

Projektet är klart och anläggningen igång. Ser ut positivt ut från länsstyrelsen kring bidrag också.

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

Justerare

Utdragsbestyrkande