



AB TIMRÅBO

Styrelsemöte

PROTOKOLL

2020-05-25

Plats: Timråbos konferensrum + Skype

Tid: 08.45-11.45

Närvarande styrelse

Per-Arne Olsson, ordförande

Pirjo Jonsson, v ordförande

Ronnie Söderlund

Robert Thunfors - Skype

Mats Larsson - Skype

Lotta Backman, Arbetstagarrepresentant Vision

Övriga närvarande

Micael Löfqvist, vd

Vanja Aldengård, förvaltningschef

Thomas Svelander, economichef

Beslutsförteckning

§ 36 – 51

- 36 Mötets öppnande och val av justerare
- 37 Godkännande av dagordning
- 38 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll
- 39 Presentation initiativ gällande Söråker, Titan Bygg via Skype 09.00
- 40 Instruktion avseende styrelsens arbetsordning 2020
- 41 VD-instruktion 2020
- 42 Instruktion avseende ekonomisk rapportering
- 43 Firmateckning
- 44 Beslut Markanvisningsavtal Söråker
- 45 Beslut Tertialrapport 2020-01--04
- 46 Utökning av årets investeringsbudget
- 47 Rapport vakanser
- 48 Beslut Vivsta G:a Skola
- 49 Beslut Inriktningsbeslut nya verksamhetslokaler Timråbo
- 50 Övriga frågor & nästa möte
- 51 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-05-25

Beslut

§ 36 Mötets öppnande och val av justerare

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Ronnie Söderlund justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-05-25

Beslut

§ 37 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-05-25

Beslut

§ 38 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2020-04-22

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

§ 39 Skypemöte med Titan Bygg gällande nyproduktion Söråker

Under 2019 blev bolaget kontaktad av representanter för Titan Bygg. Under året att initiativtagaren arbetat fram ett nyproduktionskoncept för Söråker.

Representanter för företaget går igenom en vision om en tänkt nyproduktion i Söråker.

Material, presenteras under mötet.

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-05-25

Beslut

§ 40 Instruktion avseende styrelsens arbetsordning

Styrelsen diskuterar och enas om att lägga till förtydligande om val av mötesordförande vid förfall av ordinarie och vice ordförande samt uppdatera ordförandes delegation gällande ersättning till vd.

Styrelsen beslutar:

1, Att med ovan ändringar godkänna styrelsens arbetsordning 2020

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-05-25

Beslut

§ 41 VD instruktion

Överlämnas förslag till VD instruktion.

Styrelsen beslutar:

1, Att godkänna Vd instruktion 2020

Beslut

§ 42 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 varje 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 en årsprognos.

Rapporterna skall i tillämpliga delar redovisas i form av tertialbokslut, vid styrelsesammanträden däremellan skall VD redovisa avvikelser av betydelse gentemot budget.

Inför varje års sista styrelsesammanträde skall VD tillstålla styrelsen resultat- investerings- och likviditetsbudget för närmaste räkenskapsår. Förslag till budgetar skall delges styrelseledamöterna 2 veckor före ingången av varje räkenskapsår, dock senast 7 dagar före ordinarie styrelsesammanträde.

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

Beslut

§ 43 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.

Beslut

§ 44 Markanvisningsavtal gällande del av Söråker 2:72 och ändra detaljplan

För att gå vidare med nyproduktion i Söråker behöver Timråbo teckna ett markanvisningsavtal gällande del av den tilltänkta fastigheten, del av Söråker 2:72. Planområdet är ca 4 500 m² genom avtalet säkerställer Timråbo rådigheten över marken genom ett markanvisningsavtal till dess ett förvärv kan genomföras.



Styrelsen beslutar:

- 1, Uppdra till Vd att teckna markanvisningsavtal och ansöka om planändring för del av Söråker 2:72 med Timrå kommun
- 2, Bevilja projektstart gällande ny detaljplan Söråker, fas 1 i nyproduktion Söråker.

Beslut

§ 45 Tertialrapport 2020-01--04

	budget 2020	utfall kkr 20.04	utfall % 20.04	utfall kkr 19.04	Årsprogn 2020	Utfall 2019
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter, bostäder	116 994	38 558	33%	37 415	117 700	113 082
Hysesintäkter, lägenhetsel	4 566	1 645	36%	1 645	4 500	4 388
Hysesintäkter, lokaler	19 999	6 648	33%	6 686	20 000	20 001
Hysesintäkter, garage o. Bilplats.	2 980	1 065	36%	937	3 300	2 951
Ersättningar mm	311	37	12%	35	311	348
Övrigt (hyresrabatter mm)	-350	-179	51%	-131	-500	-378
	144 500	47 774	33%	46 587	145 311	140 392
Rörelsens kostnader						
Övriga kostnader						
Administration	-15 288	-4 757	31%	-5 259	-15 300	-17 597
Riskkostnader	-4 500	-1 677	37%	-1 103	-4 500	-3 128
Reklam o marknadsföring mm	-1 212	-354	29%	-306	-1 200	-1 164
Hyresgästmedel	-733	-156	21%	-228	-700	-745
Fastighetsskatt	-1 400	-466	33%	-433	-1 400	-1 365
Planenliga avskrivningar	-20 300	-7 095	35%	-5 840	-21 200	-33 983
Kabel-TV, Bredband	-267	-82	31%	-95	-300	-284
	-43 700	-14 587	33%	-13 264	-44 600	-58 266
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-14 000	-4 901	75%	-10 566	-14 000	-16 460
	-14 000	-4 901	35%	-10 566	-14 000	-16 460
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning						
Fastighetsarbete mm	-16 853	-4 669	28%	-5 522	-16 000	-15 091
Inre skötsel	-2 346	-941	40%	-812	-2 400	-2 342
Reparationer löpande underhåll	-17 600	-5 801	33%	-5 554	-17 600	-19 298
Vattenförbrukning	-7 148	-2 237	31%	-2 263	-7 100	-6 856
Elförbrukning	-8 291	-3 180	38%	-3 525	-8 300	-9 358
Sopor	-3 055	-1 281	42%	-1 119	-3 300	-3 592
Uppvärmning	-18 506	-6 564	35%	-6 526	-17 000	-15 119
	-73 799	-24 673	33%	-25 321	-71 700	-71 656
Övriga resultatsteg						
Finansiella intäkter	200	48	24%	60	200	192
Finansiella kostnader, netto	-6 200	-1 978	32%	-1 578	-6 200	-5 279
	-6 000	-1 930	32%	-1 518	-6 000	-5 087
Periodens rörelseresultat	7 001	1 683		-4 082	9 011	-11 077

Periodrapport 2020-01-01—2020-04-30

Intäkter

Högre intäkter på lägenheter pga av högre hyreshöjning än budgeterat

Administration

Följer budget

Riskkostnader

Ökning av vattenskador första tertialet men bedöms i nuläget hålla budget på helår

Avskrivningar

Högre än budget

Underhåll

Följer budget

Skötsel

Fastighetsskötsel bättre än budget. I sommar en ökning av personalkostnader pga fler sem.arbetare men budget kommer att hållas på helår är bedömningen

Reparationer

Inga stora avvikelser men vi håller extra koll i år

Taxebundna kostnader

Följer i stort sett budget utom elen och värmen som beräknas bli lägre i år

Finansiella kostnader

Följer budget, inga omläggningar av lån förrän i november

Investeringar

Investeringarna uppgår hittills i år till 22 miljoner. Det mesta är stambyten på Nygatan 9-11. Rörvägen 24-26 är färdigställt med 12 nya lägenheter. Alla är i princip uthyrda. Hittills 4,3 miljoner i investering. Prognos ca 6 miljoner. Projekten löper på med vissa omprioriteringar

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

Beslut

§ 46 Utökning av investeringsbudget 2020

År 2020 utökades investeringsramen till ny underhållsnivå kallat UH80, dvs en investeringsram på 80 mnkr. Vid budgettillfället fanns inga kända önskemål från vår kommun gällande förändringar av verksamhetslokaler. Under året har en ny lokalförsörjningsplan antagits samt att kultur & teknikförvaltningen har inkommit med flera önskemål gällande ombyggnationer. Dels Studiecentrum och dels ”akuta” ombyggnationer på Hagalid pga Coronakrisen. Utöver det har även en förfrågan gällande ombyggnation i bibliotekets nedervåning kommit upp. Timråbos utgångspunkt är att förändringarna bekostas genom nya hyreskontrakt mellan Timråbo och Timrå kommun. Timråbo har små möjligheter att prioritera om inom ramen för UH80 gällande dessa önskemål.

Estimerade projektkostnader:

Studiecentrum 6 mnkr, avser ny förskola i plan 1.

Hagalid 2 mnkr, avser förändringar gällande skolelever och boende i matsalen.

Söråker 1 mnkr, avser konsultutredningar och kostnader för planändring.

Totalt 9 mnkr.

Vd föreslår styrelsen beslut:

1, Att bevilja utökning av årets investeringsbudget med 9 mnkr.

Styrelsen beslutar:

1, Att bevilja utökning av årets investeringsbudget med 9 mnkr.

§ 47 Uthyrnings- och vakansrapport

Vakanser

Per 2020-05-01 var det totalt 14 vakanta lägenheter varav 5 st är så kallade helrep.

1 st uppsagd lokal, Köpmangatan 18 (Y-mäklaren).

16-år bostadskö

Antal som idag finns registrerade i vår bostadskö:

födda	Antal
2002	26 st
2003	24 st
2004	1 st

Annonsering på Instagram just nu för att nå målgruppen.

Registrerade i marknadssystemet ordinarie bostad

5 969 personer finns registrerade.

2019-08-08 var 5 334 st, en ökning med 635 personer + 12 %.

Registrerade i marknadssystemet 55+

2 065 personer finns registrerade.

2019-08-08 var 1 864 st, en ökning med 201 personer + 11 %.

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

Beslut

§ 48 Vivsta gamla skola mm

Vd fördrar PM gällande utredning om utveckling av Vivsta gamla skola och fastigheten Vivsta 19:1.

Vd föreslår styrelsen besluta

- 1, att inte utveckla Vivsta gamla skola till bostäder.
- 2, att bolaget ska ställa sig positiv till att köpa Vivsta 19:1 när fastighetens byggnader är rivna och marken återställd.

Styrelsen beslutar:

- 1, att inte utveckla Vivsta gamla skola till bostäder.
- 2, att bolaget ska ställa sig positiv till att köpa Vivsta 19:1 när fastighetens byggnader är rivna och marken återställd.

§ 49 Inriktningsbeslut nya verksamhetslokaler för Timråbo

Timråbo har slutligen hittat en verksamhetslokal som skulle kunna anpassas för bolagets ändamål,

En samlokalisering är en långsiktig satsning på att säkerställa Timråbos verksamhet. En förändring av arbetssätt bedöms leda till vissa effektiviseringar och förändrat arbetssätt.

Styrelsen beslutar:

- 1, att inriktning för Timråbos verksamhet ska vara en gemensam lokalisering för hela företaget.
- 2, att uppdra till Vd att snarast återkomma med mer detaljer kring nuvarande hyreskostnader och ytor samt en kalkyl gällande eventuell effektivisering och ökade intäkter när lokaler och parkeringar kan frigöras.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-05-25

§ 50 Övriga frågor och nästa möte

Nästa möte 9:e juni 08.15-12.00

Konferensdel utgår.

Plats: Timråbo konferensrum alt Skype.

Styrelsen beslutar:

1, Fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2020-05-25

§ 51 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet

Verification

Transaction ID	H1L1SLqs8-rJgwkrUco8
Document	Protokoll20200525.pdf
Pages	18
Sent by	Micael Löfqvist

Signing parties

Per-Arne Olsson	olsson.per-arne@comhem.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Ronnie Söderlund	timraronnie@telia.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Micael Löfqvist	micael.lofqvist@timrabo.se	Method: Email	Action: Review

Activity log

E-mail invitation sent to olsson.per-arne@comhem.se

2020-05-26 11:42:47 CEST,

Clicked invitation link Per-Arne Olsson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_4) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Safari/605.1.15,2020-05-26 17:45:27 CEST,IP address: 188.149.65.91

Document viewed by Per-Arne Olsson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_4) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Safari/605.1.15,2020-05-26 17:45:27 CEST,IP address: 188.149.65.91

Document signed by Per Arne Olsson

Birth date: 1948/08/01,2020-05-26 17:49:00 CEST,

E-mail invitation sent to timraronnie@telia.com

2020-05-26 17:49:01 CEST,

Clicked invitation link Ronnie Söderlund

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.0.0; SM-G930F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Mobile Safari/537.36,2020-05-27 08:45:15 CEST,IP address: 31.208.133.124

Document viewed by Ronnie Söderlund

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.0.0; SM-G930F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Mobile Safari/537.36,2020-05-27 08:45:15 CEST,IP address: 31.208.133.124

Document signed by RONNY SÖDERLUND

Birth date: 1953/07/29,2020-05-27 08:46:47 CEST,

E-mail invitation sent to micael.lofqvist@timrabo.se

2020-05-27 08:46:47 CEST,

Clicked invitation link Micael Löfqvist

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/80.0.3987.106 Safari/537.36,2020-05-27 08:49:25 CEST,IP address: 151.177.137.111



Document viewed by Micael Löfqvist

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/80.0.3987.106
Safari/537.36,2020-05-27 08:49:26 CEST,IP address: 151.177.137.111

Document approved by Micael Löfqvist

2020-05-27 08:49:35 CEST,IP address: 151.177.137.111

micael.lofqvist@timrabo.se

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

