AB TIMRÅBO **PROTOKOLL**
Styrelsemöte 2019-10-22

Närvarande styrelse
Per-Arne Olsson, ordf
Ronnie Söderlund
Robert Thunfors
Mats Larsson

Övriga närvarande

Micael Löfqvist	vd
Thomas Svelander	ekonomichef
Vanja Aldengård	förvaltningschef
Lotta Backman	personalrepresentant

Beslutsförteckning

§ 70 – 81

70 Mötets öppnande och val av justerare
71 Godkännande av dagordning
72 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll
73 Rapport delår 2019 01 – 09
74 Beslut Affärsplan 2020-2023
75 Beslut Budgetförutsättningar 2020
76 Beslut Fastighetsköp SBO
77 Rapport Hyressättningsprojektet
78 Rapport NKI
79 Rapport nyheter i Hyreslagen
80 Övriga frågor & nästa möte
81 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

§ 70 Mötets öppnande och val av justerare

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande öppnar mötet

2, att Robert Thunfors justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

§ 71 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

§ 72 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2019-09-18

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

Rapport

§ 73 Delårsrapport 2019-01 – 09

	Periodresultat 2019-01-01 - 2019-09-30					
	budget 2019	utfall kkr 19.09	utfall % 19.09	utfall kkr 18.09	Årsprogn 2019	Utfall 2018
Rörelsens intäkter						
Hyresintäkter, bostäder	112 400	84 595	75%	83 295	113 000	111 245
Hyresintäkter, lägenhetsel	4 600	3 193	69%	3 193	4 600	4 589
Hyresintäkter, lokaler	20 300	15 054	74%	14 799	20 000	19 733
Hyresintäkter, garage o. Bilplats.	2 700	2 180	81%	2 003	2 900	2 674
Ersättningar mm	500	129	26%	601	500	864
Övrigt (hyresrabatter mm)	-400	-433	108%	-282	-400	-379
	140 100	**104 718**	75%	**103 609**	**140 600**	**138 726**
Rörelsens kostnader						
Övriga kostnader						
Administration	-14 400	-12 271	85%	-10 722	-15 900	-17 686
Riskkostnader	-5 400	-2 065	38%	-3 492	-4 100	-4 912
Reklam o marknadsföring mm	-1 000	-914	91%	-879	-1 000	-1 222
Hyresgästmedel	-800	-501	63%	-504	-800	-742
Fastighetsskatt	-1 300	-975	75%	-975	-1 300	-1 262
Planenliga avskrivningar	-17 700	-13 425	76%	-12 568	-17 800	-16 723
Kabel-TV, Bredband	-300	-214	71%	-208	-300	-279
	-40 900	**-30 365**	74%	**-29 348**	**-41 200**	**-42 826**
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-16 000	-14 500	88%	-14 000	-16 000	-17 444
	-16 000	**-14 500**	91%	**-14 000**	**-16 000**	**-17 444**
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning						
Fastighetsarbete mm	-17 700	-11 350	64%	-13 164	-15 800	-16 748
Inre skötsel	-2 000	-1 744	87%	-1 146	-2 600	-1 710
Reparationer löpande underhåll	-17 000	-12 746	75%	-11 132	-16 500	-16 395
Vattenförbrukning	-7 100	-5 162	73%	-4 985	-7 000	-6 692
Elförbrukning	-9 700	-6 754	70%	-5 892	-10 200	-8 094
Sopor	-3 400	-2 625	77%	-2 415	-3 500	-3 395
Uppvärmning	-15 800	-10 472	66%	-10 427	-15 000	-14 967
	-72 700	**-50 853**	70%	**-49 161**	**-70 600**	**-68 001**
Övriga resultatsteg						
Finansiella intäkter	200	160	80%	196	200	249
Finansiella kostnader, netto	-6 100	-4 037	66%	-4 647	-5 300	-6 015
	-5 900	**-3 877**	66%	**-4 451**	**-5 100**	**-5 766**
Periodens rörelseresult.	**4 600**	**5 123**		**6 649**	**7 700**	**4 689**

Periodrapport 20190101-20190930

Intäkter
SBO:s fastigheter som vi hyr har tidigare legat som en kapitalkostnad (räntor) men den kostnaden är flyttad till hyresintäkter vilket medför att hyresintäkterna minskar med ca 1 miljon. Samtidigt minskar räntekostnaden med samma belopp under finansiella kostnader.

Administration
Ökade kostnader för ADB-tjänster, program, kommunikation samt konsulting.

Riskkostnader
Mycket bättre än budget, mindre vattenskador.

Underhåll
Följer budget. Projekten börjar bli färdigställda.

Skötsel
Mindre kostnader för snöröjning. Ökning av inre skötsel, nytt städavtal.

Reparationer
Inga stora avvikelser.

Taxebundna kostnader
Fastighetselen högre än budget, nytt elavtal. Övriga kostnader följer budget.

Finansiella kostnader
Bättre än budget se kommentar under intäkter. Lagt om ett lån på 33 miljoner. Det blev 4 år till en ränta på 0,12 %. Ett lån förfaller i november men före det så ska vi låna upp 70 miljoner enligt styrelsebeslut.

Investeringar
Investeringarna uppgår till 35 miljoner.

Vd föreslår styrelsen besluta:

1, att lägga rapporten till handlingarna

Styrelsen beslutar:

1, att lägga rapporten till handlingarna

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

Beslut

§ 74 Affärsplan 2020-2023

Vd Micael Löfqvist föredrar förslag till affärsplan 2020-2023.

Styrelsen diskuterar mål för nöjda kunder och vd föreslår styrelsen att justera målet till ett NKI på 50 %, dvs 50% av kunderna ska svara betyget 5 på en femgradig skala.

Vd föreslår styrelsen besluta:

1, att godkänna Affärsplan 2020-2023

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna Affärsplan 2020-2023 med revidering av målet Nöjda kunder till 50 %.

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

Beslut

§ 75 Budgetförutsättningar 2020

Vd föredrar nedanstående budget förutsättningar:

Intäkter
Totala intäkterna under 2020 beräknas bli 143,6 mnkr.

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

Övriga kostnader
Räknas upp 2 %

Personalkostnader
Förändringar av personalkostnader exklusive lönebikostnader för 2020 bedöms bli 2,5 % för både tjänstemän och kollektivanställda jämfört med lönenivån september 2019.

Försäkringspremier
Försäkringspremierna beräknas stiga med 2 %. Skador inom självrisken(vattenskador) bedöms som oförändrade jämfört med 2019 men har justerats upp för prisökningar med 2 %.

Va-taxan
Vattentaxan ökar med 2,5 %.

El-taxan
Ny upphandling av elpriser är gjord och gäller från 2020-01-01. Taxan stiger med ca 10 % på 2018 års utfall vilket innebär en sänkning jämfört med 2019.

Sophämtningstaxan
För 2020 beräknas renhållningstaxan stiga med renhållningsindex som beräknas till 1 %. Här jobbar vi med att minska kostanden för grovsopor genom bättre hantering.

Fjärrvärmetaxan
Adven har beslutat att förändra sin taxa från 2020-01-01 vilket gör att fjärrvärmekostnaden stiger med ca 4,0 % år 2020.

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

Kapitalkostnader
Avskrivningarna ökar med ca 1 mnkr och räntorna ökar med 1,7 mnkr till 6,9 mnkr (Nytt lån på 70 mnkr är inräknat). Snitträntа 1,1 % exkl. borgensavgift (borgen ca 1,9 mnkr).

Underhåll och Investering
Vi har ett mycket stort behov att fortsätta vår satsning på underhåll och investering .Under 2020 satsar vi 80 mnkr.

Vd föreslår styrelsen besluta:
1, att godkänna Budgetförutsättningar 2020

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna Budgetförutsättningar 2020

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

Beslut

§ 76 Fastighetsköp SBO

Vd informerar att enligt tidigare information kommer Statens BostadsOmvandling(SBO) att sälja fastigheterna Tallnäs 4:1 med adress Tallnäsvägen 40-50 och Söråker 30:42 med adress Bäckgatan 9 C-D. Objekten förväntas att annonseras på Hemnet från och med v 43.

Fastigheterna är i gott skick och standarden är högre än vad normalt är i Timråbos bestånd. Kända brister är dels att fastigheternas fönster inte byttes ut vid upprustningen och att liggande avloppsstammar ej heller renoverades. Vidare är fastigheterna inte egna försörjningsenheter gällande värme och va, det innebär att relativt höga kostnader uppkommer för en utomstående fastighetsägare dagen så blockhyresavtalet går ut med Timråbo. Idag står Timråbo för all drift och förvaltning, därav har det mindre betydelse för det fall Timråbo vinner ett anbudsförande gällande fastigheterna. Bedömningen är dock att ovan nämnda omständigheter bör påverka slutpriset på fastigheterna.

Vd förslår styrelsen besluta:

1, att uppdra till ordförande och vd att lägga anbud och förhandla med SBO om ett köp.

Styrelsen beslutar:

1, att uppdra till ordförande och vd att lägga anbud och förhandla med SBO om ett köp.
.

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

Rapport

§ 77 Hyressättningsprojektet

Rapport från förhandling 17:e oktober med hyresgästföreningen om systematisk hyressättning inom Timråbo.

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

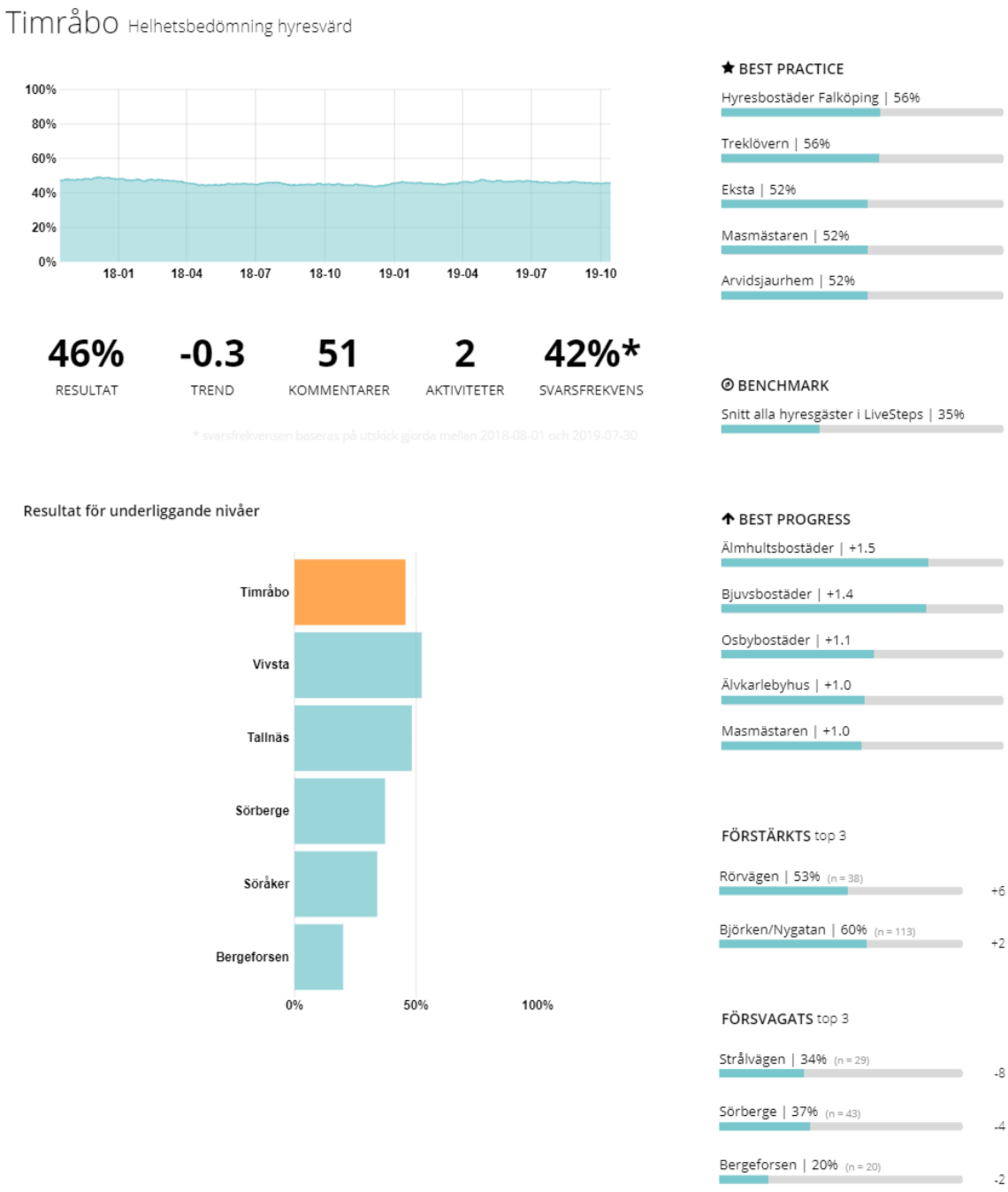
AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

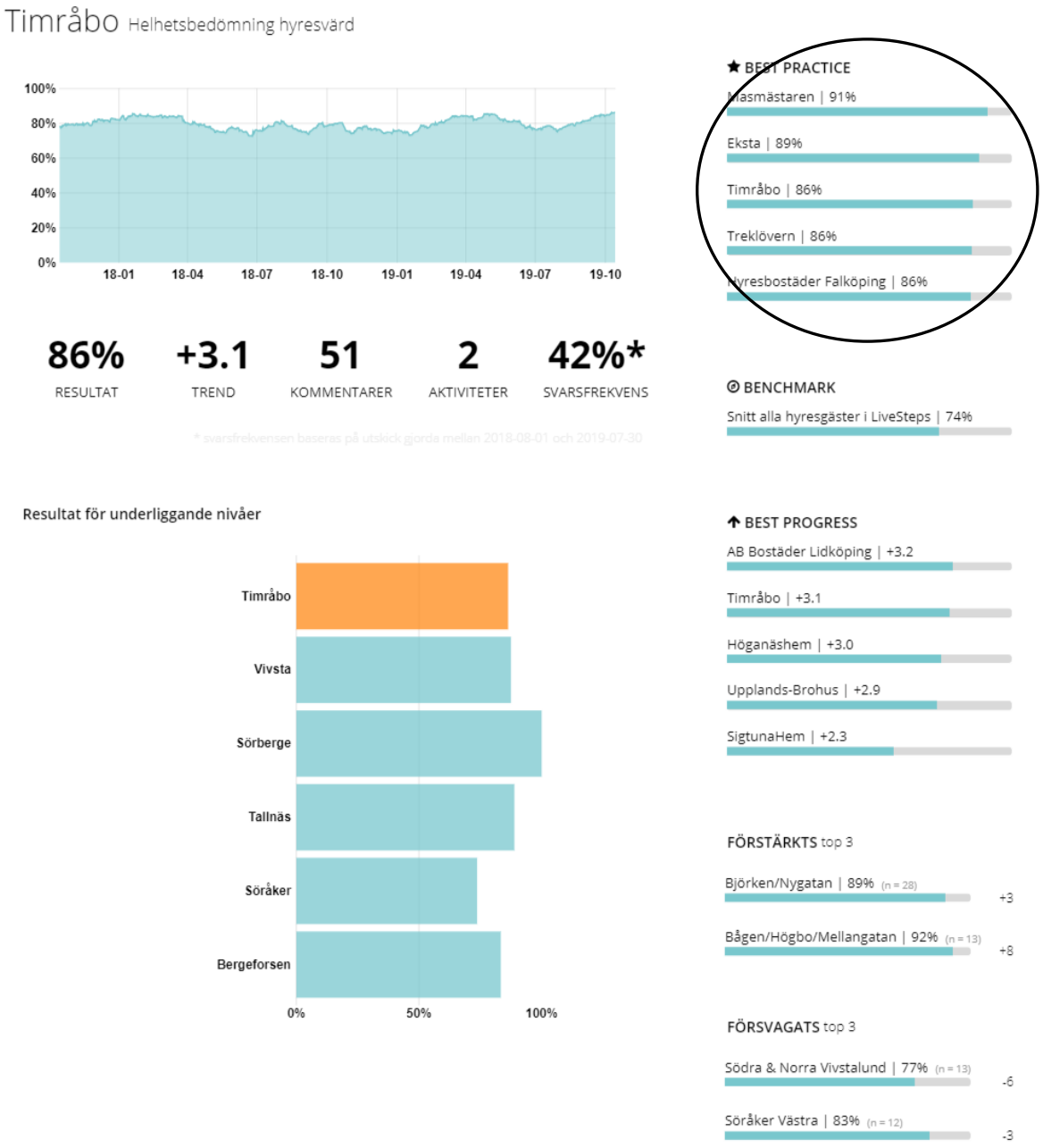
Rapport

§ 78 Nöjd kund index

2019-10-15, Enbart 5:or



2019-10-15, 4:or & 5:or, 3 månader



Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

Rapport

§ 78 Nyheter i hyreslagen

Vd föredrar viktiga nyheter från 1 oktober gällande bland annat andrahandsuthyrning, byten och handel med hyreskontrakt.

Vd föreslår styrelsen besluta:

1, att lägga rapporten till handlingarna

Styrelsen beslutar:

1, att lägga rapporten till handlingarna

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

§ 79 Övriga frågor och nästa möte

Styrelsemöte: 19:e november kl 08.00-12.00

Plats: Timråbos konferensrum

Styrelsen beslutar:

1, Fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen 2019-10-22

§ 80 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet.