

Styrelsen

2018-09-17

Tid och plats

Timråbo konferensrum

Beslutande

Per-Arne Olsson
Lisbeth Eklund
Mats Larsson
Benny Eriksson
Lotta Backman

Övriga närvarande

Thomas Svelander
Micael Löfqvist**Justering**

Justerare

Plats och tid

Justerade paragrafer

§ 81-93

Underskrifter

Sekreterare



Micael Löfqvist

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

2018-09-17

§ 81 Val av justerare

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Mats Larsson justerar dagens protokoll.

Justerare



Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-09-17

§ 82 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll med tillägg om att beslutad hyrespolicy 20180830 § 71 ska justeras i nytt beslut § 91 20180917.

Justerare

Utdragsbestyrkande

...
AB TIMRÅBO

...
Styrelsen

2018-09-17

§ 83 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen med tillägg att dela upp § 84 i två beslutspunkter, a och b samt tillägg för § 91 revidering av hyrespolicy.

8

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-09-17

Beslut

§ 84 Beslut om marknadsföringsavtal Timrå IK*a) Marknadsföringsavtal*

Vd går igenom förslag till marknadsföringsavtal mellan Timrå och Timrå IK. Ett 1-årsavtal för säsongen 18/19 till en kostnad av 146 000 kr exkl moms och reklamskatt. Vd föreslår styrelsen att godkänna avtalet.

b) Översyn av avtal gällande hockeygymnasiet

Vd går igenom avtal daterat 2013-03-19 gällande lägenheter för studenter inskrivna på Timrå gymnasium, hockeygymnasiet.

15 % rabatt och 1 fri månadshyra.

Vd föreslår styrelsen att ge vd i uppdrag att säga upp avtalet.

Styrelsen beslutar:

1, a) Godkänna marknadsföringsavtalet.

Ledamot Mats Larsson reserverar sig i beslutet.

2, b) Uppdra till vd att säga upp avtalet gällande lägenheter för hockeygymnasiet samt att uppdra till vd upprätta nytt avtal för godkännande i styrelsen innan avtalet omförhandlas.



AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-09-17

Beslut

§ 85 Ekonomi Tertialbokslut 2018-01-01—2018-08-30

Delårsbokslutet på tertial 2, avvikelse mot budget pga av främst omfattande snöröjning vintern 2018 och högre underhållskostnader samt något högre pensionskostnader.

Bilaga - Periodrapport

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

8

Justerare



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Periodresultat 2018-01-01 - 2018-08-31

	budget 2018	utfall kkr 18.08	utfall % 18.08	utfall kkr 17.08	Årsprogn 2018	Utfall 2017
Rörelsens intäkter						
Hyresintäkter, bostäder	111 500	74 067	66%	73 831	111 700	110 422
Hyresintäkter, lägenhetsel	4 500	2 921	65%	2 877	4 500	4 446
Hyresintäkter, lokaler	19 450	13 157	68%	13 208	19 450	19 759
Hyresintäkter, garage o. Bilplats.	2 670	1 791	67%	1 772	2 670	2 637
Ersättningar mm	500	585	117%	204	500	509
Övrigt (hyresrabatter mm)	-320	-311	97%	-295	-320	-426
	138 300	92 210	66%	91 597	138 500	137 347
Rörelsens kostnader						
Övriga kostnader						
Administration	-13 400	-9 053	68%	-8 470	-13 400	-13 993
Riskkostnader	-5 100	-2 810	55%	-2 906	-5 100	-4 834
Reklam o marknadsföring mm	-1 000	-827	83%	-755	-1 000	-1 161
Hyresgästmedel	-800	-461	58%	-511	-800	-820
Fastighetsskatt	-1 300	-867	67%	-841	-1 300	-1 262
Planenliga avskrivningar	-16 700	-11 172	67%	-10 831	-16 700	-16 314
Kabel-TV, Bredband	-300	-186	62%	-254	-300	-382
	-38 600	-25 376	64%	-24 568	-38 600	-38 766
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-16 000	-14 000	78%	-12 423	-16 000	-17 600
	-16 000	-14 000	78%	-12 423	-16 000	-17 600
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning						
Fastighetsarbete mm	-15 500	-12 203	79%	-9 192	-18 000	-14 647
Inre skötsel	-1 400	-932	67%	-846	-1 400	-1 274
Reparationer löpande underhåll	-16 600	-9 665	58%	-10 120	-16 900	-18 387
Vattenförbrukning	-7 100	-4 430	62%	-4 457	-6 900	-6 690
Elförbrukning	-8 135	-5 222	64%	-4 893	-8 000	-7 535
Sopor	-3 365	-2 119	63%	-2 061	-3 400	-3 273
Uppvärmning	-16 400	-9 893	60%	-9 901	-16 400	-15 641
	-68 500	-44 464	61%	-41 470	-71 000	-67 447
Övriga resultatsteg						
Finansiella intäkter	200	172	86%	141	200	209
Finansiella kostnader, netto	-6 200	-4 108	66%	-3 426	-6 200	-5 200
	-6 000	-3 936	55%	-3 285	-6 000	-4 991
Periodens rörelseresult.	9 200	4 434		9 851	6 900	8 543
Skatter	-3 000			-1 950	-2 500	-1 513
Extraor. Kostnad		-1 480			-1 500	
	6 200	2 954		7 901	2 900	7 030

Justerare



Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-09-17

Beslut

§ 86 Investering redskapsbärare

Bolaget har idag 9 st redskapsbärare (små traktorer), med en bedömd livslängd på 7 år bör det bytas 1-2 maskiner per år i en fastställd utbytesplan.

Förvaltningen har sedan tidigare indikerat en eftersatt utbytestakt på bolagets redskapsbärare. Behovet har kartlagts under våren 2018 och man har kommit fram till att 1 redskapsbärare måste köpas in omgående för att möta det allra mest uppdämda behovet. I 2018-års investeringsbudget finns dock inget utrymme upptaget, vilket innebär att investeringen blir en utökning av budgeten med ca 1,2 mnkr.

Styrelsen beslutar:

1, att bevilja en utökning av investeringsbudgeten med 1,2 mnkr samt uppdra till vd att genomföra upphandling av 1 st redskapsbärare.

Justerare



Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-09-17

Rapport

§ 87 Hyressättningsprojektet

Arbetsgruppsmöte genomfördes den 11:e september. Arbetsgruppen rapporterar om framdriften i projektet inom länet. Timråbo ligger bra till och fortfarande bedömer vi att simulering kan ske i oktober och vi skulle kunna skicka ut lägenhetsdeklarationer i november. Ett par organisationer har redan nu flaggat att underlaget inte kommer ligga till grund för hyresförhandling år 2019 utan först år 2020.

Den 26:e september träffas Vd-gruppen för överläggning hos Timråbo.

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

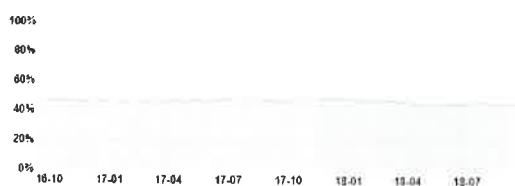
2018-09-17

Rapport

§ 88 NKI

NKI 45% per 2018-09-11

Timråbo Hantverksbadomning hyresvärd



45% **+0.0** **9** **1** **44%***

RESULTAT TREND KOMMENTARER AKTIVITETER SVARSFREKVENNS

★ BEST PRACTICE

Treklövem | 86%
 Eksta | 59%
 Falköpings Hyresbostäder | 54%
 Masmasstären | 53%
 Svalövsbostäder | 51%

◎ BENCHMARK

Snitt alla hyresgäster i LiveSteps | 38%

Resultat för underliggande nivåer



FÖRSTÄRKT top 5

Sorberge | 43%
 Soråker Östra | 44%
 Låghus | 39%

FÖRSVAGATS top 5

Blågård/Högbo/Målsångaren | 45%
 Björken/Sjögatan | 39%
 Södra & Norra Vittslund | 43%

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

Justerare

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-09-17

Rapport

§ 89 Status nyproduktion

Preliminär övertagandeplan 2019.

Förbesiktning Hus	v.20 (17:e maj)
Förbesiktning Mark	v.21 (24:e maj)
Slutbesiktning Hus	v.22 (31:a maj)
Slutbesiktning Mark	v.23 (7:e juni)
Efteråtgärder Hus & mark NCC	v.23 (3-14:e juni)
Överlämnande NCC	v.24 (14:e juni)
Åtgärder TIMRÅBO. Cylindrar, egen utrustning mm	v.25 (17:e - 26:e juni)
Hyresgäster flyttar in.	v.26 (Start torsdag 27:e)

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-09-17

Rapport

§ 90 GDPR

Uppdatering av Momentum PM, huvudsystemet för hantering av hyresgäster, lägenheter, lokaler och underhåll har uppgraderats utan störning. Bolaget har nu full funktionalitet gällande gallringsfunktioner samt registerutdrag till kund.

Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-09-17

§ 91 Ny hyrespolicy

I föregående protokoll har en felaktig version av hyrespolicyn klippts in för justering. I policyn saknas försörjningsstöd som inkomstslag vilket ska vara med.

Ny version finns bifogad nedan

Styrelsen beslutar:

- 1, Upphäva beslut 20180830 § 71
- 2, Att godkänna reviderad hyrespolicy med tillägg för försörjningsstöd

8

Justerare



Utdragsbestyrkande

Policy och riktlinjer för uthyrning av lägenheter

En trygg ekonomi är viktig för att Timråbo ska kunna sköta om och utveckla bolagets lägenheter och bostadsområden på bästa sätt. Därför finns en policy som gäller nya hyreskontrakt.

Ålder

För att få teckna kontrakt med oss måste den blivande hyresgästen ha fyllt 18 år.

Däremot kan man ställa sig i vår intressekö från och med det år personen fyller 16 år.

Inkomster och skulder

Innan hyresgästen tecknar hyreskontrakt genomförs en inkomstbedömning av hyresgästens förmåga att betala månadshyran för aktuell lägenhet.

Som inkomst räknas:

Lön från tillsvidare- och provanställning

Lön från vikariat eller projektanställning

Inkomst från eget företag

Pension, sjukersättning eller aktivitetsersättning

A-kassa

Aktivitetsstöd eller etableringsersättning

Studiemedel

Som inkomst räknas även försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg.

Barnbidrag och underhållsstöd räknas inte in.

Hyresgästen ska på anmodan kunna visa intyg på att man har de inkomster och bidrag som man uppger. I undantagsfall kan även borgen vara nödvändigt för att inkomstprövningen ska godkännas.

Medsökandens inkomster kan räknas med i inkomstprövningen i det fall man har för avsikt att flytta samman i ett gemensamt hushåll. I det fall medsökanden innehar annan

hyresrätt/bostadsrätt/villa/radhus gäller samma regler som för sökanden.

Se under rubriken ”Annat permanent boende.

Hyresskulder

Hyresskulder får inte förekomma vid tecknande av hyreskontrakt.

Betalningsanmärkning

Skulder och betalningsanmärkningar registrerade hos kronofogdemyndigheten accepteras normalt inte.




Referenser

Vi tar alltid kontakt med arbetsgivare och tidigare hyresvärd eller bostadsrättsförening för att få veta mer om hyresgästen. Det kan t ex finnas skäl att neka störande personer kontrakt.

Annat permanent boende

En sökande får inte inneha annat permanent boende såsom annan hyresrätt/bostadsrätt/villa/radhus. Ägandeandel mindre än 50% prövas individuellt.

Bostaden hos Timråbo räknas som permanentboendet där sökande ska bo och vara folkbokförd.

I det fall sökanden innehar ett annat permanent boende, ska den sökande kunna styrka att hyresrätten sagts upp eller att bostadsrätt/villa/radhus sålts senast vid avtalstecknandet. Dispens från försäljning kan medges i sex månader från datum för avtalets tecknande och vid uppvisande av försäljningsuppdrag.

Ovanstående gäller även under boendetiden.

I det fall en hyresgäst under boendetiden införskaffar annat permanent boende, kan behovet av bostaden hos Timråbo komma att ifrågasättas.

Uthyrning i andra hand

Andrahandsuthyrning kan godkännas för:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort
- Provboende för sambos
- Längre utlandsvistelse

Du bör dessutom ha bott i din lägenhet i minst tolv månader för att andrahandsuthyrningen ska godkännas. Du ska inte ha haft problem med att betala din hyra eller andra störningar.

Andrahandsuthyrningen godkänns normalt för sex månader och i undantagsfall upp till ett år. Vid behov kan uthyrningen förlängas ytterligare om t ex utbildning eller utlandstjänstgöring varar längre än 1 år.

Andrahandshyresgästen får inte ha skulder till Timråbo och ska kunna visa upp hyresreferenser från tidigare hyresvärd.

Du som förstahandshyresgäst ska tillsammans med den föreslagna andrahandshyresgästen träffa vår uthyrningsansvarig. Ni ska ha upprättat ett hyresavtal er emellan och underteckna det hos oss i samband med besöket.

Vid utlandsvistelse ska du utse ombud i Sverige som kan företräda dig i alla ärenden rörande lägenheten. Fullmakt på ombudet ska lämnas till Timråbo i original.

Internt byte

- 8 Hyresgäst som önskar byta lägenhet bör ha bott minst 12 månader i sin lägenhet. Vid kortare boendetid prövas om det finns särskilda skäl för bytet.

För att en hyresgäst ska få flytta till ett annat boende hos Timråbo gäller följande:

Noll kronor i hyresskuld på den nuvarande lägenheten

Justerare




Utdragsbestyrkande

Inkomstprövning om hyran för den nya bostaden är högre. **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**
Anmälan om störningar i boendet samt upprepade sena betalningar kan vara skäl att neka till bytet.
Besiktningen av lägenheten måste vara godkänd och eventuella brister ska vara åtgärdade för att bytet ska godkännas.

Viktigt att veta är att en eventuell parkeringsplats inte medföljer vid ett byte!

Fördelning av lediga lägenheter

Timråbo har en ambition att förmedla och publicera alla våra lediga bostäder till bolagets ordinarie bostadskö och offentliga marknadsplats. Timråbo förbehåller dock sig rätten att undanta lediga bostäder för att uppfylla sociala behov, näringslivsförtur eller andra förvaltnings åtgärder.

Trångboddhet

För att förhindra osunda boendeförhållanden, både för hyresgäster som bor trångt och för kringboende, finns riktlinjer för hur många personer som får bo i en och samma bostad. Riktlinjerna bygger på hur lägenheterna är tekniskt dimensionerade när det gäller till exempel ventilation, men också ekonomiskt dimensionerade när det gäller slitage och förbrukningar. Undantag kan göras för föräldrar med många barn och när lägenheten är större än normalt.

- 1 rok 49 kvm, max tre personer
- 2 rok 70 kvm, max fyra personer
- 3 rok 90 kvm, max sex personer
- 4 rok 110 kvm, max åtta personer
- 5 rok 120 kvm, max tio personer

Antagen i styrelsen för AB Timråbo 2018-09-17

Justerare

Utdragsbestyrkande

Styrelsen

2018-09-17

...
...
§ 92 Övriga frågor och nästa möte

Styrelsemöte 23:e oktober kl 08.00, konf-rummet AB Timråbo

Styrelsen beslutar:

1, Fastställa ovanstående datum.



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-09-17

§ 93 Mötet avslutas-----
Ordförande avslutar mötet.

8

Justerare



Utdragsbestyrkande