

Styrelsen

2018-10-23

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

§ 94-107

**Underskrifter**

Sekreterare

Micael Löfqvist

Ordförande

Per-Arne Olsson

Justerare

Megan Sandberg

**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

Styrelsen

2018-10-23

**Ärendeförteckning****§ 94 – 107**

- 94 Mötets öppnande och val av justerare
- 95 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll
- 96 Godkännande av dagordning
- 97 Beslut om omsättning av lån och upplåning
- 98 Rapport periodrapport 1-9
- 99 Inför budget 2019 och flerårsplan
- 100 Rapport status hyressättningsprojektet
- 101 Rapport status NKI
- 102 Rapport status nyproduktion och framtid(Micke + PA)
- 103 Gemensam bearbetning av genomförd riskinventering
- 104 Utvärdering av styrelsens arbete och vd
- 105 Information besökstider kundcenter
- 106 Övriga frågor och nästa möte
- 107 Mötet avslutas

8

Justerare



Utdragsbestyrkande

Styrelsen

2018-10-23

§ 94 Mötets öppnande och val av justerare

-----  
Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Megan Sandberg justerar dagens protokoll.

Justerare





Utdragsbestyrkande

Styrelsen

2018-10-23

§ 95 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

-----  
Styrelsen beslutar:

- 1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Styrelsen

2018-10-23

...  
...

**§ 96 Godkännande av dagordning**

Micael Löfqvist tar upp ett extra informationsärende om besökstider för kundcenter

-----  
Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen med tillägg informationsärende kundcenter § 105 och Övriga frågor justeras till § 106 och mötets avslut § 107.

Justerare

Utdragsbestyrkande

CLS | LPO

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-10-23

Beslut

**§ 97 Beslut om upplåning och omsättning av befintligt lån**

Vd föreslår att befintligt lån som förfaller 22 november utökas från 20 mnkr till 50 mnkr i samband med att lånet ska omsättas. Utökningen är nödvändig för att hantera investeringsvolym inför och under år 2019. Utökningen ryms inom beslutad låneram och borgenstak på 399 mnkr.

-----  
Styrelsen beslutar:

1, Godkänna utökningen och uppdra till vd att genomföra upplåning och omsättning av lån som förfaller 22 november 2018.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-10-23

Rapport

**§ 98 Periodrapport 2018-01-01—2018-09-30**

Vd går igenom verksamhetsrapport, organisationsförändring, rekrytering och uppstartat målöarbete.

Ekonomichef Thomas Svelander går igenom delårsrapport för kvartal 3, avvikelse mot budget pga av främst omfattande snöröjning vintern 2018 och högre underhållskostnader samt högre pensionskostnader. Dock är prognosen något bättre pga lägre prognostiserade värmekostnader.

-----  
Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-09-23

Beslut

**§ 99 Inför budget 2019 och flerårsplan**

Ledningsgruppen har arbetat med budget 2019 och simulering av flerårsplanen främst med olika scenarios gällande olika investeringsprogram med eller utan en försäljning av del av bolagets bestånd. 100 mnkr- alt 200 mnkr-spår har analyserats. Det kan konstateras att det mest rimliga är att öka det årliga underhålls- och investeringsutrymmet under perioden 2019-2024, till ca 60 mnkr. En försäljning av del i beståndet föreslås främst för att delfinansiera en eventuell kommande nyproduktion.

En underhållsnivå på totalt 60 mnkr/år kommer att leda till ett negativt kassaflöde varje år under perioden. Dock kommer satsningen leda till att bolagets akuta underhållskostnader samt vissa driftkostnader minskar succesivt.

Vd föreslår en underhålls- och investeringsram på totalt 60 mnkr inför 2019.

-----  
Styrelsen beslutar:

1, att godkänna underhålls- och investeringsram för 2019 om 60 mnkr.

Justerare

Utdragsbestyrkande



AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-10-23

Rapport

**§ 100 Hyressättningsprojektet**

26:e september träffades Vd-gruppen för statusuppdatering överläggning och hos Timråbo. Systemet för att hantera hyrorna i heter "Trimma Poängen", systemet innehåller själva hyresmodellen, en värderingsmodul, en beräkningsmodul samt en simuleringsmodul för att generera nya hyror enligt det nya synsättet. Timråbo räknar med att genomföra inläsning och slutbedömning av kvarvarande lägenheter under november.

Samtliga bolag i länet har också meddelat att 2019-års hyresförhandling kommer att ske enligt traditionell modell.

-----  
Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

Justerare



Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-10-23

Rapport

**§ 101 NKI**

NKI 45% per 2018-10-14

Timråbo – arbetsproduktionsnyfästard



Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

8

Justerare

Utdragsbestyrkande

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-10-23

Rapport

**§ 102 Status nyproduktion**

Nyproduktion Köpmangatan 45, lägenheterna publiceras på marknadsplatsen den 15:e november, inflyttning är satt till 1 juli 2019.

Rapport - studiebesök Götenehus 16 oktober

Delrapport vision plusboende Söråker

-----  
Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.

Justerare



Utdragsbestyrkande



AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-10-23

Beslut

**§ 103 Fortsatt arbete med riskanalys**

Styrelsen genomförde en riskinventering vid årets styrelsekonferens. Ledningsgruppen har gått igenom alla risker och gjort översiktliga värderingar och ett första förslag till prioritering.

-----  
Styrelsen beslutar:

- 1, att prioritera följande kontrollpunkter inför 2019: Upphandlingsrisker, främst svårigheten att få in konkurrenskraftiga anbud på Timråbos upphandlingar samt bolagets arbete med kemikaliehantering
- 2, att uppdra till vd att upprätta en interkontrollplan för 2019 med särskilt beaktande av ovan nämnda risker.



AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-10-23


**§ 104 Utvärdering av styrelsens arbete och vd**

Ordförande genomför utvärdering via webenkät.

-----  
Styrelsen beslutar:

1, att utvärdera resultatet på nästa styrelsemöte.

Justerare



Utdragsbestyrkande

Styrelsen

2018-10-23

**§ 105 Besökstider kundcenter**

Vd går igenom besöks- och telefonistatistik för felanmälan samt hur andra bostadsföretag hanterar besökstider.

Vd har för avsikt att ändra besökstiden till kl 10.00-15.00 måndag-fredag med lunchstängt 12.00-13.00. Telefontiden för felanmälan kommer att förbli oförändrad 08.00-16.00. Övrig tid ordinarie journalnummer.

Vidare kommer arbetssättet vara generöst om kund/hyresgäst behöver komma in på annan tid än 10.00-15.00.

Förändringarna införs från och med måndag 5 januari 2019.

-----  
Styrelsen beslutar:

1, Lägga rapporten till handlingarna.



Styrelsen

2018-10-23

...

...

§ 106 Övriga frågor och nästa möte

Styrelsemöte 20:e november kl 08.00, konf-rummet AB Timråbo

-----

Styrelsen beslutar:

1, Fastställa ovanstående datum.

8

Justerare



Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2018-10-23

§ 107 Mötet avslutas

-----

Ordförande avslutar och tackar för väl genomfört möte

8

Justerare



Utdragsbestyrkande