

Protokoll styrelsemöte 2024-02-21

Plats: Terminalvägen 30, Timråbo

Tid: kl 14.00-17.00

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson	ordf
Pirjo Jonsson	v ordf
Marianne Larsson	

Lotta Backman	Vision
---------------	--------

Deltagare övriga

Micael Löfqvist	Vd
Anna-Malin	Ekonomichef
Vanja Aldengård	Förvaltningschef
Linda Byström	Kontorschef

Beslutsförteckning

§ 13 – 23

- 13 Mötets öppnande och val av justerare
- 14 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 15 Beslut – Godkännande av dagordning
- 16 Beslut – Årsredovisning 2023
- 17 Beslut - Bolagsstyrningsrapport 2023
- 18 Beslut - Årsuppföljning av NKI 2023
- 19 Beslut - Periodrapport 2024-1
- 20 Beslut - Årsplanering styrelsemöten 2024-2025
- 21 Beslut - Aktieöverlåtelseavtal Timråbo-Acasa
- 22 Övriga frågor
- 23 Mötet avslutas

§ 13 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande öppnar mötet

Val av justerare.

Styrelsen beslutar:

1, att ordförande Per-Arne Olsson och Pirjo Jonsson justerar dagens protokoll.

§ 14 Föregående protokoll

2023-12-14

2024-01-18

2024-02-06

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna föregående protokoll utan ytterligare åtgärder

§ 15 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna dagordningen

§ 16 Årsredovisning 2023

Ärendet påbörjas med att Therese Malmgren auktoriserad revisor föredrar resultatet av årets revision och kompletteras med lekmannarevisor Keijo Ojalas inlägg.

Vd och ekonomichef/ansvarig föredrar övriga frågor kring årsbokslutet för år 2023.

Noteras särskilt i resultaträkning 2023

Driftnettot 2023 förbättras och ökar till 45 507 kkr (43 248 kkr) + 5,2%.

Förvaltningsresultatet (Rörelseresultat) förbättras och uppgår till 9 286 kkr (-7 279 kkr*) + 20,2% rensat från nedskrivning Söråker.

*Nedskrivning Söråker 15 000 kkr.

Årets resultat efter finansnetto blir negativt -1 275 kkr (-13 644 kkr*) en försämring mot föregående år på grund av kraftigt ökade finansieringskostnader.

*Nedskrivning Söråker 15 000 kkr.

Timråbos resultat efter finansnetto är negativt, då utfaller det ingen utdelning till vår ägare.

Årets resultat efter skatt blir dock positivt 606 kkr (-16 888 kkr*)

*Nedskrivning Söråker 15 000 kkr.

Noteras särskilt i balansräkning 2023

Styrelse och vd har avvikande uppfattning gällande värderingen av Söråker 2:178. Ny värdering är utförd av Newsec daterad 2024-01-20 vilket ett förbättrat marknadsvärde med 18 000 000kr. Styrelse och vd är beslutat att inte ska skriva ned område 924 med mer än 15 000 000 kr och att bolaget omprövar det marknadsvärdet vid nästa värderingstillfälle.

Timråbo är långsiktig ägare och med vetskapen om stora investeringar runt hörnet i kommunen ser vi att marknaden kommer att förändras. Vi utesluter inte att investeringsviljan kommer att påverka förväntan ytterligare på avkastningskraven gällande nyproducerade fastigheter. Detta tillsammans med att räntorna nu vänder gör att vi ser mycket positivt på marknadsvärdesutvecklingen framåt.

Styrelsens uppfattning är alltså inte förändrad, enligt protokollet 230915:

”Vidare går styrelse och vd igenom preliminär värdering för nyproduktionsprojektet på Söråker 2:178, inriktningen är att inte genomföra ytterligare nedskrivning med motivering att Timråbo genomför allmännyttas uppdrag i Timrå kommun. Investeringsperspektivet är mycket långsiktigt och därav krävs ett särskilt förhållningssätt det gäller affärsmässigheten för Timråbo och investeringar gällande nyproduktion. Styrelsen noterar i tillägg till det, att redan nu har intresset för bostäder i Timrå ökat väsentligt och med perspektivet Torsboda och PTL:s kommande investering beräknas marknadsvärdet på fastigheter i Timrå kommun stiga väsentligt inom den närmaste 5-årsperioden.”

Styrelsen beslutar:

- 1, att till stämman föreslå att förfogade vinstmedel 59 041 001 plus årets vinst 605 847 kr disponeras på följande sätt.
- 2, att till aktieägarna utdela 0 kr
- 3, att i ny räkning balanseras 59 646 848 kr
- 4, Godkänna årsredovisningen för 2023 med justering i not 13 gällande det totala marknadsvärdet på fastigheterna, värdet justeras till 1 365 900 000 kr efter ny värdering av område 924.
- 5, att uppdra till vd att skicka årsredovisning 2023 till kommunstyrelsen för vidare handläggning.
- 6, att styrelsen särskilt noterar att KPMG inkommit med erinran gällande styrelse och vd:s syn på marknadsvärdet gällande fastighet 924.
- 7, att göra omvärdering av fastighet 924 under 2024 och att genomföra eventuellt ytterligare nedskrivning i 2024-års bokslut.

§ 17 Bolagsstyrningsrapport

Vd går igenom bolagsstyrningsrapport för år 2023.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna bolagsstyrningsrapport för år 2023.

2, att uppdra till Vd att skicka bolagsstyrningsrapport 2023 till kommunstyrelsen för vidare handläggning.

§ 18 Årsuppföljning av Nöjdkundindex 2023

Förvaltningschef Vanja Aldengård går igenom årsuppföljning gällande nöjdkundindex.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna föredragningen.

§ 19 Periodrapport 2024-1

Ekonomichef Anna-Malin Ekblom och vd går igenom årets första periodrapport.

	Budget 2024	Utfall kkr 24.01	Utfall % 24.01	Utfall kkr 23.01	Årsprogn. 2024	Utfall 2023
Rörelsens intäkter						
Bostäder	137 060	10 849	8%	10 039	137 060	124 993
Intäkter IMD	4 720	400	8%	354	4 720	5 007
Lokaler	23 274	1 863	8%	1 774	23 274	21 498
Garage o Bilplatser	5 400	354	7%	301	5 400	4 031
Ersättningar	320	22	7%	22	320	748
Rabatter	-280	-61	22%	-3	-280	-59
	170 494	13 427	8%	12 487	170 494	156 218
Rörelsens kostnader						
Administration	-22 010	-1 811	8%	-1 781	-22 010	-22 274
Företagsförsäkring	-1 500	-132	9%	-125	-1 500	-1 429
Riskkostnader	-6 973	-455	7%	-573	-6 973	-8 491
Reklam o marknadsföring	-300	-20	7%	-52	-300	-736
Fastighetsskatt	-1 600	-133	8%	-304	-1 600	-1 629
Planenliga avskrivningar	-26 550	-2 390	9%	-2 042	-26 550	-24 510
Övriga driftkostnader	-500	-23	5%	-15	-500	-671
	-59 433	-4 964	8%	-4 892	-59 433	-59 740
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-11 000	-724	7%	-1 214	-11 000	-10 630
	-11 000	-724	7%	-1 214	-11 000	-10 630
Fastighetsskötsel, förbrukning						
Skötselkostnader	-20 429	-1 857	9%	-2 056	-20 429	-21 520
Reparationer	-16 600	-550	3%	-861	-16 600	-13 616
Vatten	-8 687	-734	8%	-640	-8 687	-7 120
Fastighetsel	-11 587	-1 200	10%	-1 213	-11 587	-11 458
Sopor	-3 658	-293	8%	-345	-3 658	-3 678
Uppvärmning	-21 716	-3 228	15%	-2 399	-21 716	-19 172
	-82 677	-7 862	10%	-7 514	-82 677	-76 564
Driftnetto	55 239	3 193		1 852	55 239	45 667
<i>rörelseresultat före finansiella</i>	<i>17 384</i>	<i>-123</i>		<i>-1 133</i>	<i>17 384</i>	<i>9 284</i>
Finansiella poster						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	1 100	15	1%	57	1 100	1 858
Räntekostnader	-18 020	-931	5%	-267	-18 020	-12 419
	-16 920	-916	5%	-210	-16 920	-10 561

Periodens rörelseresultat	464	-1 039	-1 343	464	-1 277
Koncernkonto 31 jan	20 658				

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna periodrapport 2024-1.

§ 20 Årsplanering styrelsemöten

För att rationalisera höstens styrelsemöte föreslås att september och oktobers möte blir ett möte, förslagsvis den 3 oktober.

Datum	Tid	Tema
2024		
21 mars	8.30-12.00	Förbrukningar
23 maj	8.30-13.00	Årsstämma + styrelsemöte
13 juni	9.00-16.00 Styrelsekonferens/möte	Utvärdering styrelse/VD Uppföljning Mål/NKI/risker mm.
3 oktober	8.30-12.00	Ekonomi T2 + prognos Budgetdirektiv + Investeringsram 2025
21 november	8.30-12.00	Uppdatering och beslut av verksamhetsplan och budget för 2025-2027
12 december	8.30-12.00	Organisation
2025		
20 februari	8.30-12.00	Årsredovisning 2024
20 mars	8.30-12.00	Förbrukningar
22 maj	8.30-12.00	Årsstämma + styrelsemöte
12 juni	9.00-16.00 Styrelsekonferens/möte	Utvärdering styrelse/VD Uppföljning Mål/NKI/risker mm.

Styrelsen beslutar:

- 1, Att godkänna föreslagna datum.

§ 21 Fortsatt bostadsbyggande

Ärendet: Genomgång och godkännande av upprättat aktieöverlåtelseavtal gällande köp av bolaget Acasa i Timrå AB org nr 559058-1699

Köpeskilling aktier: 25 000 kr

Lösen av koncernintern skuld i Acasa Timrå AB: 147 600 000 kr

Tillträde: Som ägare december 2024.

Bakgrund: Acasa Bostad AB har som ägare till Acasa i Timrå AB kontaktat AB Timråbo under hösten 2023 för att förhöra sig om AB Timråbos intresse att förvärva bolaget Acasa i Timrå AB innehållande fastigheten Timrå Bergforsen 1:173 med tillhörande byggnader, lägenheter 72 st med boarea 4569 m2 samt övriga fastighetstillbehör.

Föredragande: Micael Löfqvist vd, Timråbo och Advokat Lovisa Lagervall deltog via länk kl 15.30

Styrelsen beslutar:

- 1, Att godkänna upprättat aktieöverlåtelseavtal daterat 2024-02-14(16143858)
- 2, att uppdra till ordförande och vd att underteckna aktieöverlåtelseavtalet
- 3, att uppdra till vd att skicka ärendet och aktieöverlåtelseavtalet för slutligt godkännande i kommunfullmäktige

§ 22 Övriga frågor och nästa möte

1, Nästa styrelsemöte 2024-03-21, kl 8.30

Plats: T30

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

§ 23 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet.

Ordförande för mötet: Per-Arne Olsson

Justering av protokoll: Pirjo Jonsson

Sekreterare: Micael Löfqvist