

AB TIMRÅBO
Styrelsemöte

Protokoll
2023-11-24

Plats: Terminalvägen 30
Tid: 2023-11-24 kl 09.15-13.00

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson	ordf
Pirjo Jonsson	Anmäld frånvaro
Robert Thunfors	
Oskar Andersson	
Marianne Larsson	

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

Deltagare övriga

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

Beslutsförteckning

§ 68 – 77

- 68 Mötets öppnande och val av justerare
- 69 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 70 Beslut - Godkännande av dagordning
- 71 Beslut - Periodbokslut period månad 1-10 2023
- 72 Beslut - Budget & Verksamhetsplan 2024
- 73 Beslut – Interkontrollrapport 2023
- 74 Rapport – Nyproduktion Söråker
- 75 Rapport - Fortsatt bostadsbyggande
- 76 Övriga frågor
- 77 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-11-24

Beslut

§ 68 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande öppnar mötet

Val av justerare.

Styrelsen beslutar:

1, att ordförande Per-Arne Olsson och Robert Thunfors justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-11-24

Beslut

§ 69 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2023-10-19

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-11-24

Beslut

§ 70 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna dagordningen

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-11-24

Beslut

§ 71 Periodbokslut period 1-10 2023

Ekonomichef Anna-Malin Ekblom, går igenom periodbokslutet och justerad prognos för helåret.
Rött = justerad prognos.

VD och ledningsgruppen redogör för verksamheten så här långt.

	Budget	Utfall	Utfall %	Utfall	Årsprogn.	Utfall
	2023	23.10	23.10	22.10	2023	2022
Rörelsens intäkter						
Bostäder	126 100	103 640	82%	99 773	125 000	119 828
Lägenhets el	5 400	4 350	81%	3 490	5 000	4 118
Lokaler	21 700	17 876	82%	17 581	21 700	20 970
Garage o Bilplatser	4 100	3 328	81%	2 987	4 100	3 593
Ersättningar	200	471	236%	107	500	1 521
Rabatter	-300	-51	17%	-117	-300	-128
	157 200	129 614	82%	123 821	156 000	149 902
Rörelsens kostnader						
Administration	-20 430	-18 175	89%	-16 070	-21 450	-20 577
Företagsförsäkring	-1 250	-1 041	83%	-1 000	-1 350	-1 225
Riskkostnader	-4 950	-6 397	129%	-5 017	-7 900	-6 859
Reklam o marknadsföring	-760	-727	96%	-707	-760	-867
Fastighetsskatt	-1 600	-1 333	83%	-1 250	-1 600	-1 629
Planenliga avskrivningar	-27 100	-20 546	76%	-20 504	-25 500	-25 775
Övriga driftkostnader	-410	-350	85%	-401	-470	-489
	-56 500	-48 569	86%	-44 949	-59 030	-57 421
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-10 000	-8 870	89%	-10 218	-10 000	-12 092
	-10 000	-8 870	89%	-10 218	-10 000	-12 092
Fastighetsskötsel, förbrukning						
Skötselkostnader	-19 600	-17 353	89%	-14 721	-21 900	-17 680
Reparationer	-18 700	-11 666	62%	-15 307	-15 000	-18 506
Vatten	-8 000	-5 860	73%	-6 197	-7 200	-7 440
Fastighetsel	-13 400	-9 300	69%	-7 270	-11 900	-8 982
Sopor	-3 500	-3 075	88%	-2 859	-3 700	-3 433
Uppvärmning	-19 000	-14 209	75%	-12 645	-18 500	-16 645
	-82 200	-61 463	75%	-58 999	-78 200	-72 686
Driftnetto	46 575	41 073		38 901	45 755	44 634
Finansiella poster						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	1 150	970	84%	667	1 150	1 142
Räntekostnader	-9 611	-10 023	104%	-5 927	-12 200	-7 507
	-8 461	-9 053	107%	-5 260	-11 050	-6 365
Periodens rörelseresultat	39	1 659		4 395	-2 280	1 338
Nedskrivning						
Söråker		0		-15000		-15000
Periodens rörelseresultat		1 659		-10 605	-2 280	-13 662
Koncernkonto 31 okt	33 745					

Periodrapport 20231001-202310

Intäkter

Då nybyggda lägenheter i Söråker blev inflyttningsklart redan i dec höjs prognos för intäkter år 2023 med 400 tkr.

Administration

Fler fordon, högre bränslekostnader, dyrare programlicenser och IT-kostnader. Prognos justeras.

Riskkostnader

Kostnader för vattenskador och brandskador överskrida budget. Det har varit oroligt i våra områden, så kostnaden för Trygghetsjour ligger också över budget. Prognos justerad ytterligare.

Skötselkostnader

Även här högre bränslekostnader och ökade kostnader snöröjning och sandning. Prognos justerad ytterligare.

Reparationer

Utför en hel del själva, utan att anlita entreprenörer. Utfallet är betydligt lägre än budget, varför prognos justeras.

Taxebundna kostnader

Överlag är kostnader lägre än budgeterat. Prognos justeras ytterligare för vatten och sopor.

Finansiella kostnader

Sämre än budget. Ytterligare ett lån lades om denna månad. Prognos justerad ytterligare.

Styrelsen beslutar:

1, Att godkänna periodrapporten utan ytterligare åtgärder.

§ 72 Budget- och verksamhetsplan 2024

Vd och ledningsgruppen går igenom förslag till budget och verksamhetsplan 2024-2026.

	Budget 2024	Prognos 2023	Bokslut 2022
Rörelsens intäkter			
hyresintäkter, bostäder	142 360	130 000	123 946
hyresintäkter, lokaler	22 790	21 700	20 970
övrigt	5 344	4 300	4 986
	170 494	156 000	149 902
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader			
administration	-22 010	-21 450	-20 577
riskkostnader	-7 523	-9 250	-8 084
fastighetskostnader	-1 600	-1 600	-1 629
planenliga avskrivningar	-26 550	-25 500	-40 775
övrigt	-1 750	-1 230	-1 338
	-59 433	-59 030	-72 403
Kostnader för underhåll			
planerat underhåll	-11 000	-10 000	-12 092
	-11 000	-10 000	-12 092
Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning			
skötselkostnader	-20 429	-21 900	-18 506
reparationer	-16 600	-15 000	-17 680
taxebundna kostnader	-45 648	-41 300	-36 500
	-82 677	-78 200	-72 686
Övriga resultatsteg			
finansiella intäkter	1 100	1 150	1 142
finansiella kostnader	-18 020	-12 200	-7 507
	-16 920	-11 050	-6 365
Avkastning på tot. kapital	2,31%	1,24%	-0,81%
Nettoresultat	464	-2 280	-13 644

* inkluderar 15 000 kkr nedskrivning gällande nyproduktion Söråker

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna budget och verksamhetsplan 2024-2026
- 2, att uppdra till vd att skicka budget och verksamhetsplan 2024-2026 till kommunstyrelsen för vidare handläggning.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-11-24

Beslut

§ 73 Rapport internkontroll

Vd och ekonomichef går igenom internkontrollrapport 2.

Konstateras att alla ekonomiska kontroller varit utan anmärkning.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten utan ytterligare åtgärd

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-11-24

Beslut

§ 74 Rapport nyproduktion Söråker

Vd går igenom uthyrningsläget samt hur inflyttningen hittills förfarit.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

§ 75 Bostadsbyggande när Timrå växer

VD föredrar fortsatta frågor kopplat till nyproduktion av bostäder.

AB Timråbo har behov att förbättra likviditeten för att möjliggöra fortsatt utveckling av bostäder inom kommunen. Styrelsen diskuterar möjligheten att tillföra mer kapital och uppdrar till vd att till kommunstyrelsen hemställa frågan om att höja bolagets aktiekapital med 34 mnkr till totalt 40 mnkr i syfte att stärka bolagets framtida ställning och möjlighet till fortsatta nyinvesteringar.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna rapporten
- 2, att uppdra till vd att hemställa kommunstyrelsen frågan om att utöka AB Timråbos aktiekapital med 34 mnkr för att öka bolagets likviditet och ställning för fortsatta nyinvesteringar.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-11-24

Beslut

§ 76 Övriga frågor och nästa möte

1, Nästa styrelsemöte 2023-12-14, kl 08.30

Plats: T30

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-11-24

§ 77 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet.