

Plats: Timråbo konferensrum – Terminalvägen 30**Tid: 2023-05-24 kl 09.45-13.00**

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson ordf
Pirjo Jonsson v ordf
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

§ 27 – 42

- 27 Mötets öppnande och val av justerare
- 28 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 29 Beslut - Godkännande av dagordning
- 30 Beslut - Instruktion avseende styrelsens arbetsordning
- 31 Beslut - VD-instruktion
- 32 Beslut - Instruktion avseende ekonomisk rapportering
- 33 Beslut - Firmateckning
- 34 Beslut – Tertialrapport 2022-01—04
- 35 Beslut – Internkontroll delrapport 1
- 36 Beslut – Granskning KPMG bisysslor samt arbete mot mutor och jäv
- 37 Rapport – Arbetsmiljöarbete 2023/2024
- 38 Rapport – Söråker NP projektrapport
- 39 Rapport – Solceller
- 40 Rapport – NKI 2023
- 41 Övriga frågor
- 42 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-05-24

Beslut

§ 27 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande öppnar mötet. Presentation av varandra.

Val av justerare.

Styrelsen beslutar:

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

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2025-05-24

Beslut

§ 28 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2023-03-22

Styrelsen beslutar:

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

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-05-24

Beslut

§ 29 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna dagordningen

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-05-24

Beslut

§ 30 Instruktion avseende styrelsens arbetsordning

Överlämnas förslag till instruktion avseende styrelsens arbetsordning.

Se separat upprättad handling.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna styrelsens arbetsordning 20230524

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-05-24

Rapport

§ 31 VD-instruktion 2023

Överlämnas förslag till VD instruktion.

Se separat upprättad handling

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna Vd instruktion 20230524

§ 32 Instruktion avseende ekonomisk rapportering

Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation.

I denna instruktion meddelar styrelsen när och hur de uppgifter som behövs för styrelsens bedömning skall samlas in och rapporteras till styrelsen. Det ankommer på VD att ombesörja rapporteringen till styrelsen.

VD skall vid ordinarie styrelsesammanträde framlägga ekonomisk och finansiell rapport. Den ekonomiska rapporten skall lämnas i form av erhållna siffror för berörd period och jämförd med årets totalbudget samt från och med april månad även en uppdaterad årsprognos.

Rapporterna skall i tillämpliga delar redovisas i form av tertialbokslut, vid styrelsesammanträden däremellan skall VD redovisa avvikelser av betydelse gentemot budget.

Inför varje kommande verksamhetsår ska VD tillställa styrelsen resultat- investerings- och likviditetsbudget för det kommande året. Förslag till budgetar skall samordnas med Timrå kommuns årsplanering.

Förslag till årsredovisning för föregående räkenskapsår skall av VD delges styrelseledamöterna senast 3 månader efter utgången av räkenskapsåret som årsredovisningen avser.

Årligen vid styrelsesammanträde skall styrelsen behandla revisorernas rapport. Därvid skall beaktas bla revisorernas bedömning av hur bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållande i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna instruktionen

Beslut

§ 33 Firmateckning

Förslag till firmateckning:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av

- ledamöterna

Firman tecknas i förening av

- Löfqvist, Anders Micael
- Olsson, Per Arne

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Styrelsen beslutar:

1, Att besluta om firmateckning enligt nedan:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av

- ledamöterna

Firman tecknas i förening av

- Löfqvist, Anders Micael
- Olsson, Per Arne

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

§ 34 Tertialrapport 2023-01-04

	Budget	Utfall kkr	Utfall %	Utfall kkr	Årsprogn.	Utfall
	2023	23.04	23.04	22.04	2023	2022
Rörelsens intäkter						
Bostäder	126 100	40 260	32%	39 683	124 600	119 828
Lägenhetsel	5 400	1 550	29%	1 600	5 300	4 118
Lokaler	21 700	7 155	33%	6 851	21 700	20 970
Garage o Bilplatser	4 100	1 258	31%	1 179	4 100	3 593
Ersättningar	200	93	47%	37	200	1 521
Rabatter	-300	-11	4%	-48	-300	-128
	157 200	50 305	32%	49 302	155 600	149 902
Rörelsens kostnader						
Administration	-20 430	-7 329	36%	-5 799	-20 430	-20 577
Företagsförsäkring	-1 250	-417	33%	-399	-1 250	-1 225
Risikkostnader	-4 950	-2 500	51%	-2 271	-4 950	-6 859
Reklam o marknadsföring	-760	-252	33%	-181	-700	-867
Fastighetsskatt	-1 600	-533	33%	-500	-1 600	-1 629
Planenliga avskrivningar	-27 100	-8 039	30%	-8 199	-26 500	-40 775
Övriga driftkostnader	-410	-126	31%	-142	-470	-489
	-56 500	-19 196	34%	-17 491	-55 900	-72 421
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-10 000	-3 797	38%	-4 189	-10 000	-12 092
	-10 000	-3 797	38%	-4 189	-10 000	-12 092
Fastighetsskötsel, förbrukning						
Skötselkostnader	-19 600	-7 025	36%	-5 791	-19 600	-17 680
Reparationer	-18 700	-4 854	26%	-6 646	-18 700	-18 506
Vatten	-8 000	-2 605	33%	-2 446	-8 000	-7 440
Fastighetsel	-13 400	-4 120	31%	-3 193	-12 900	-8 982
Sopor	-3 500	-1 168	33%	-1 069	-3 500	-3 433
Uppvärmning	-19 000	-8 200	43%	-7 250	-19 000	-16 645
	-82 200	-27 972	34%	-26 395	-81 700	-72 686
Driftnetto	46 575	11 296		12 507	45 415	44 634
Finansiella poster						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	1 150	219	19%	209	1 150	1 142
Räntekostnader	-9 611	-3 594	37%	-2 099	-10 900	-7 507
	-8 461	-3 375	40%	-1 890	-9 750	-6 365
Periodens rörelseresultat	39	-4 035		-663	-1 750	-13 662

Periodrapport 20230401-20230430

Intäkter

Prognosen för intäkterna är sedan tidigare justerad med -1,5 milj utifrån årets hyresförhandlingar.

Administration

Något högre än budgeterat, fler fordon, högre bränslekostnader, dyrare licenser, fler pc.

Risikkostnader

Kostnader för vattenskador och brandskador tenderar att även i år överskrida budget.

Avskrivningar

Något lägre än budget.

Övriga kostnader

Följer i stort sett budget.

Underhåll

Följer budget.

Skötsel

Snöröjningen har kostat mer än budget första delen av detta år. Har även varit mycket sandning, vilket troligtvis också kommer leda till en förhöjd kostnad än beräknat avseende sandupptagning.

Reparationer

Lägre än budget.

Taxebundna kostnader

Fastighetsel mindre än förväntat. Har nu fast pris året ut, vilket är bättre pris än beräknat i budget. Uppvärmning ligger över budget. Det beror främst på den kalla inledningen av år 2023. Kan över tid komma att jämma ut sig. Beslut om elstöd är taget av Regeringen. Gäller ej för bolag i elstödsområde 1 & 2 eller för de med fast pris under år 2022.

Finansiella kostnader

Sämre än budget. Högre räntor pga omläggning av flera lån.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-05-24

Beslut

§ 35 Internkontroll delrapport 1

Ekonomichef går igenom arbetet med årets internkontroll.

Se separat upprättad handling

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

Beslut

§ 36 Granskning KPMG bisysslor samt arbete mot mutor och jäv

Vd går igenom årets granskning.

KPMG har av lekmannarevisor i Timråbo AB fått i uppdrag att granska bolagets rutiner för en ändamålsenlig kontroll och uppföljning av bisysslor. I uppdraget ingick även att översiktligt bedöma om bolaget hanterar risker för mutor och jäv på ett ändamålsenligt sätt.

Syftet med granskningen var att bedöma styrdokument och rutiner för att motverka förtroendeskadliga bisysslor samt mutor och jäv. Vad gäller bisysslor har vi även granskat bolagets kontroller och uppföljning.

Bolagets kommentarer till rapporten samlas nedan:

1. Bolaget ser positivt på att granskning sker av ovan nämnda områden. Bolaget har aktivt arbetat med att förebygga oegentligheter och har byggt en medvetenhet i organisationen gällande otillbörliga situationer, sammankomster eller gåvor.
2. Punkt 3.1 Omnämnda riktlinjer och policys kommer att antas på ordinarie årsstämma 24:e maj 2023.
3. Kommentar till "överenskommelser med medarbetare", stycke 2 vad gäller vid anställning. Bolaget uppfattade frågan som vad gäller för redan anställda i bolaget, där regleras framförallt delen om närståendeskap i bolagets upphandlingspolicy. Någon form av relegering för kontroller av detta vid nyanställning är inte reglerat i kommunens riktlinjer för anställning eller bolaget.
4. Kommentar till punkt 3.1.1 Vi anser att det är underförstått att samtliga bisysslor ska anmälas inte bara de förtroendeskadliga, åtminstone är det så Timråbo kommunicerat inom bolaget och till de anställda.

Åtgärder

Bolaget anser inte att ytterligare styrdokument krävs för att göra tydligt vad som gäller mutor och jäv inom Timrå kommuns bolag AB Timråbo. Inga åtgärder föreslås vidtas.

Bolaget har för avsikt att implementera rutinen för inventering av samtliga bisysslor och förändringar av dessa, en gång per år. Rutinen läggs in i HR-hjulet med påminnelse i februari. Dokumentation sker i HR-mappen på server.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna rapporten och uppdra till Vd att skicka svaret till KPMG.

§ 37 Arbetsmiljöarbete 2023/2024

Ledningsgruppen går igenom det fortsatta arbetet med att förbättra arbetsmiljön.

Ledningen har fortsatt vårens aktiva arbete med förbättra den upplevda arbetsmiljön.

Arbetsmiljödag 17:e feb: En hel dag där vi tillsammans tog vi del av mätningen av arbetsmiljön och våra svarsvärden. Vi förde en dialog i mindre grupper och sammanfattade vår upplevelse och vad som kan göras för att höja HME. Vid detta tillfälle gjordes också en genomgång kring skyddsronsarbetet, och punkter som behövde åtgärdas. En lång lista av tänkbara åtgärder arbetades fram, bland annat önskemålet om en ny pulsmätning nu på värdkanten.

Ekonomidag 24 feb: Kunskapen kring Timråbos ekonomiska förutsättningar och olika styrmedel vi har att förhålla oss till diskuterades och kan vara en parameter som förbättrar den egna motivationen och även förståelse för framtida beslut, likväl som en känsla av ökad delaktighet. Detta var fokus då bolaget genomförde en ekonomidag. Det var en mycket positiv känsla vid dagens slut, då många idéer framkommit som ett led i ekonomijakten hos Timråbo.

Hälsoprojekt: Vi har blivit utvalda som företag att få delta i hälsoprojektet "hållbar hälsa Västernorrland". Erbjudandet innebär att 10 frivilliga personer i bolaget får möjlighet att delta i ett unikt hälsoprojekt med personlig handledning. Projektet innebär att med små steg kan du göra individuella livsstilsförändringar som får dig att må bättre och att fortsätta leva ett hållbart liv. Projektet pågår fram till midsommar. Individuella coachmöten och möten i grupp kommer att erbjudas beroende på vilket koncept deltagarna själva anser aktuellt och dessa möten utförs på arbetstid.

Tisdagsmöten: Vi tar upp aktuella frågor, vi kör teman, vi informerar om punkter som behandlas på styrelse och i ledningsgrupp, bjuder in externa parter som ger en kort dragning kring saker som även påverkar vår vardag. Vi visar att bolaget är transparent i så stor utsträckning som möjligt.

APT: Är helt klart igång. Här tänker vi att fördelningen avseende arbetsbelastning fångas upp, verksamhetsplanering och arbetsmiljön diskuteras och följs upp. Likaså är det ett tillfälle att stärka motivationen för gruppen, att arbeta tillsammans.

Löpande morgonmöten: Ett extra tillfälle att gemensamt mötas har lagts in kl 07.00-07.10 (morgonmöten) där alla från förvaltningssidan sammanstrålar i vårt gemensamma fikarum, och personal från adm som är på plats kan delta. Detta tillfälle ger möjlighet att sprida ut arbetsbelastningen, som kanske ligger tung på någon den specifika dagen, vilket då kan underlättas genom att andra hoppar in och hjälper till.

Rutiner som stärkts upp: Förstärkt rutin för ett smidigt månadsskifte i hela organisationen. Något som tagits fram med hjälp av medarbetarna själva. Här förstärks sammanhanget mellan enheterna och förhoppningsvis också vissheten i enskilda uppgifters syfte i en större helhet. Det skapar mer delaktighet, autonomi och möjligheter till påverkan.

Friskvårdsgrupp: har bildats för att skapa ytterligare gemenskap över hela organisationen. Förhoppningsvis även det en förstärkning av sammanhang mellan enheterna och möjlighet till ökad trivsel.

Ny förvaltningsorganisation: Förvaltningsenheten har omorganiserat sina ansvarsområden och skapat en tydligare förvaltningsorganisation. Tre förvaltningsområden Nord, Mitt och Syd där respektive fastighetsförvaltare ansvarsroll tydliggörs och breddas, fastighetsskötarna arbetar tillsammans inom förvaltningsområdet men även mellan förvaltningsområdena.

Ledningsgruppsutveckling: Sedan i hösten 2022 har ledningsgruppen kontinuerligt träffats för att samordna sig kring de utmaningar bolaget har. I utvecklingsarbete satsar vi särskilt på grupputveckling och samsyn på det gemensamma ledningsuppdraget och samordningen mot kommunen styr och ledningsmodell. Arbetet fortsätter under hela 2023.

Teambuilding Städdag: Vi fortsätter och håller i den årliga rutinen att tillsammans lyfta utemiljön i ett specifikt område, i år var det Vista som städades tillsammans. I blev det särskilt lyckat då vädret verkligen var på vår sida. Under dagen hade även tid satts av för att svara på vår uppföljningsenkät gällande arbetsmiljön.

Pulsmätning: Genomfördes som planerat den 9:e maj. Den 11:e maj fick vi besked från kommunens upphandlade leverantör av arbetsmiljöenkäter, Springlife, att bolaget sätts i omedelbar konkurs. En antiklimax för oss på Timråbo där vi nu står i ett läge där våra data inte finns tillgängliga. Vi avvaktar och söker kontakt med konkursförvaltaren för att höra om vi kan få tillgång till "rådatat" i alla fall.

Sommaravslutning: Den 16:e juni träffas alla medarbetare för en halv dag med "sommaravslutning". En summering av första halvåret, där vi reflekterar tillsammans och individuellt över "vad tar vi/jag med mig?". "Vad har jag lärt mig?", "Vad kvarstår främst att arbeta med, för att hösten ska fortsätta i samma goda anda?"

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-05-24

Rapport

§ 38 Söråker projektrapport

Vd lämnar projektrapport om status på bygget samt hur uthyrningen av lägenheterna ligger till.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-05-24

Rapport

§ 39 Solceller utbyggnad

Vd lämnar delrapport i upphandlingen av solceller för Platåvägen Söråker.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

§ 40 NKI-Nöjd kund

Vd går igenom NKI och utfallet för 2023 så här långt.

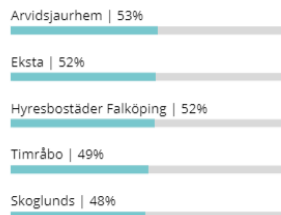
Timråbo Helhetsbedömning hyresvärd



49% RESULTAT **+2.2** TREND **60** KOMMENTARER **3** AKTIVITETER **35%*** SVARFREKVENNS

* svarsfrekvensen baseras på utskick gjorda mellan 2022-03-01 och 2023-02-28

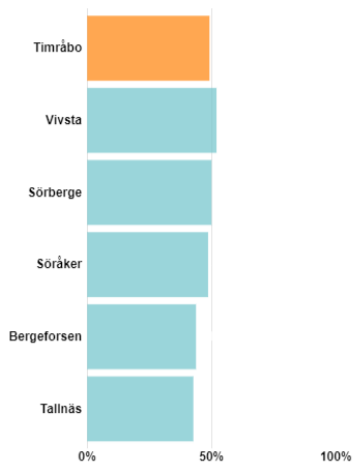
★ BEST PRACTICE



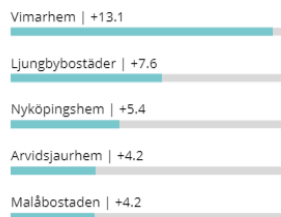
📍 BENCHMARK antal svar=43164

Snitt alla hyresgäster i LiveSteps | 30%

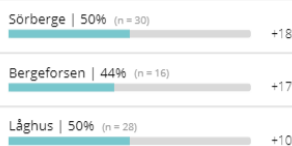
Resultat för underliggande nivåer



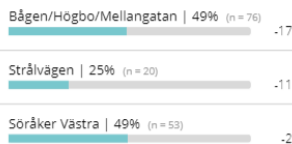
↑ BEST PROGRESS



FÖRSTÄRKTS top 3



FÖRSVAGATS top 3



Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

§ 41 Övriga frågor och nästa möte

1, Lokalhyresavtal genomgång och diskussion.

Styrelsen beslutar:

a) att ge VD i uppdrag att utreda det hyresrättsliga förhållandet för nuvarande hyresavtal samt utreda möjligheten att öka andelen tillgängliga vanliga hyreslägenheter i området.

2, Nästa styrelsemöte 2023-06-13/14, Styrelsekonferens, besök i bostadsområden och utveckling Torsboda, behov av bostäder.

Plats: T30

Styrelsen beslutar:

a) att fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-05-24

§ 42 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet