

AB TIMRÅBO Protokoll

Styrelsemöte 2023-03-22

Plats: Sundsvall/Timrå Airport konferensen

Tid: 2023-03-22 kl 08.15-12.00

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson	ordförande
Pirjo Jonsson	vice ordförande
Ronnie Söderlund	
Robert Thunfors	

Lotta Backman

Deltagare övriga

Micael Löfqvist	
Thomas Svelander	
Anna-Malin Ekblom	
Vanja Aldengård	från §18
Linda Byström	

Beslutsförteckning

§ 14 – 26

- 14 Mötets öppnande och val av justerare
- 15 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 16 Beslut - Godkännande av dagordning
- 17 Beslut – Periodrapport 2302
- 18 Rapport – Förbrukningar 2022
- 19 Rapport – Arbetsmiljöarbete 2023
- 20 Rapport – Inför Ägardialog
- 21 Rapport - GDPR
- 22 Rapport – Söråker NP projektrapport
- 23 Rapport - Solceller
- 24 Rapport – Hyresförhandlingar 2023
- 25 Övriga frågor
- 26 Mötet avslutas

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-03-22

Beslut

§ 14 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande öppnar mötet.

Styrelsen beslutar:

1, Ordförande och Ronnie Söderlund justerar dagens protokoll.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-03-22

Beslut

§ 15 Genomgång och godkännande av föregående mötesprotokoll

Protokoll 2023-02-22

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna föregående protokoll och lägga det till handlingarna.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-03-22

Beslut

§ 16 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna dagordningen

§ 17 Periodrapport 2302

	Budget	Utfall	Utfall %	Utfall	Årsprogn.	Utfall
	2023	kk 23.02	23.02	kk 22.02	2023	2022
Rörelsens intäkter						
Bostäder	126 100	20 112	16%	19 726	126 100	119 828
Lägenhetsel	5 400	850	16%	676	5 400	4 118
Lokaler	21 700	3 555	16%	3 425	21 700	20 970
Garage o Bilplatser	4 100	604	15%	584	4 100	3 593
Ersättningar	200	27	14%	11	200	1 521
Rabatter	-300	-5	2%	-18	-300	-128
	157 200	25 143	16%	24 404	157 200	149 902
Rörelsens kostnader						
Administration	-20 430	-3 553	17%	-3 170	-20 430	-20 577
Företagsförsäkring	-1 250	-208	17%	-200	-1 250	-1 225
Riskkostnader	-4 950	-1 010	20%	-1 008	-4 950	-6 859
Reklam o marknadsföring	-760	-89	12%	-50	-760	-867
Fastighetsskatt	-1 600	-267	17%	-608	-1 600	-1 629
Planenliga avskrivningar	-27 100	-4 084	15%	-4 098	-27 100	-40 775
Övriga driftkostnader	-410	-33	8%	-48	-410	-489
	-56 500	-9 244	16%	-9 182	-56 500	-72 421
Kostnader för underhåll						
Planerat underhåll	-10 000	-1 732	17%	-2 831	-10 000	-12 092
	-10 000	-1 732	17%	-2 831	-10 000	-12 092
Fastighetsskötsel, förbrukning						
Skötselkostnader	-19 600	-3 266	17%	-3 044	-19 600	-17 680
Reparationer	-18 700	-3 100	17%	-3 100	-18 700	-18 506
Vatten	-8 000	-1 281	16%	-1 203	-8 000	-7 440
Fastighetsel	-13 400	-2 156	16%	-1 690	-13 400	-8 982
Sopor	-3 500	-631	18%	-526	-3 500	-3 433
Uppvärmning	-19 000	-4 488	24%	-4 157	-19 000	-16 645
	-82 200	-14 922	18%	-13 720	-82 200	-72 686
Driftnetto	46 575	5 195		7 235	46 575	44 634
Finansiella poster						
Ränteintäkter o annuitet						
ansl.lån	1 150	38	3%	101	1 150	1 142
Räntekostnader	-9 611	-1 633	17%	-761	-9 611	-10 733
	-8 461	-1 595	19%	-660	-8 461	-9 591
Periodens rörelseresultat	39	-2 350		-1 989	39	-16 888

Styrelsen beslutar:

1, Godkänna periodrapporten utan ytterligare åtgärder.

§ 18 Förbrukningar 2022

Vad/År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Total energi kwh/m2	202	193	183	173	173	169	164	162	165	160
El MWh totalt	3608	3387	3353	3309	3168	2941	2925	2750	2707	2653
Värme MWh totalt	22597	21697	20651	19163	19464	18866	18593	18674	19019	18317
Vatten (m3)	185722	182565	175073	172478	163524	156791	152504	153353	157086	146610

År 2022

Under 2022 har endast mindre underhållsåtgärder utförts. Vi har bytt ut ett par äldre värmepumpar. Vi har utökat antalet temperaturgivare i lägenheter. Vi har också tillfört undermätare på ett par stora värmesystem för att se de olika husens förbrukning. Hos våra lokalhyresgäster så har flera äldre ventilationsaggregat bytts ut. Våra hyresgäster har signalerat att de är mer nöjda med sin inomhustemperatur än tidigare både genom att vårt NKI gällande inomhustemperatur har ökat men också genom att vi har förhållandevis få "kallappar".

Som organisation har vi jobbat mer med att hitta brister t ex i form av vattenläckage, otätheter i fönster och dörrar mm samt sett över sådant vi kan ändra för att minska våra förbrukningar utan att ge för mycket avkall på komforten. Nu har vi kommit ner i 160 kWh/m² total energiförbrukning. Det är lägst hittills och vi ser att både fjärrvärme och el har minskat och samtidigt har också vattenförbrukningen gått ned.

Årets utmaningar 2023

Timråbo har till stora delar ny personal och en av de stora utmaningarna i år är att ge den nya personalen en bra introduktion för att de ska kunna bidra på ett bra sätt till ett fortsatt energiarbete. Med ny personal kommer också nya idéer och ny kunskap in i organisationen vilket vi ska försöka ta tillvara på ett bra sätt för att utveckla vårt arbete. Vår energigrupp har arbetat ihop sig och en stor utmaning är att göra färdig en mer utvecklad och detaljerad handlingsplan för att nå målet på en total energiförbrukning på 145 kWh/m² till år 2030.

Styrelsen beslutar:

- 1, Godkänna föredragningen

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-02-22

Beslut

§ 19 Arbetsmiljöarbetet 2023

Vd går igenom utskickad rapport gällande arbetsmiljön i bolaget. Vd redovisar vidtagna åtgärder gällande det försämrade resultatet inom arbetsmiljön som uppkom under hösten 2022.

Ny pulsmätning planeras till den 9 maj 2023.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

§ 20 Inför ägardialogen

Ordförande och vd samlar upp eventuella frågor att diskutera inför ägardialogen 2023.

Genomgång av checklista inför ägardialog, inget att anmärka.

Diskussion gällande hur ägaren ser på bolagets låneutrymme för fortsatt nyproduktion av bostäder.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna föredragningen.

2, att uppdra till ordförande och vd att ställa följande frågor till ägaren:

A. Bolaget har 392 mnkr i låneutrymme. Vad vill ägaren att bolaget prioriterar, äldreboende eller bostäder? Vad är förväntansbilden?

B. Kan bolaget tillåtas sänka avkastningskravet ytterligare för att klara av det försämrade ekonomiska läge som råder samt för att öka möjligheten till ytterligare nyproduktion?

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-03-22

Rapport

§ 21 GDPR rapport

Thomas Svelander går igenom GDPR granskning 2022. Bolaget avser förbättra hanteringen gällande sk biträdesavtal.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-03-22

Rapport

§ 22 Söråker projektrapport och hyror

Vd går igenom projektrapport samt förhandlad hyresnivå för lägenheterna i Söråker.

Noteras särskilt att produktionen går fortare än förväntat, övertagande planeras till 30 oktober 2023.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

§ 23 Statusrapport - Solceller

Vd går igenom arbetet med upphandlingsunderlagen.

Det administrativa arbetet med upphandlingsdokumenten är i stort sett klart, återstår elbesiktning av fastigheterna samt projektering av vilka utrymmen och anslutningsvägar som ska beskrivas samt takbesiktning och kontroll gällande garantier från takläggarens sida.

Bolaget planerar för Platåvägen först ut och göra det helt färdigt innan nästa upphandling sker, göra en kunskapsuppbyggnad helt enkelt gällande solcellsprojekt.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-03-22

Rapport

§ 24 Hyresförhandlingar 2023

Vd informerar om förhandlingsläget och att förhandlingarna är slutförda lokalt.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-02-22

Beslut

§ 25 Övriga frågor och nästa möte

1, Nästa styrelsemöte 2023-05-24, ca kl 09.45 efter årsstämman.

Plats: T30

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

AB TIMRÅBO

Styrelsen

2023-03-22

§ 26 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet och tackar Ronnie Söderlund för sina fina insatser i styrelsen.