

Protokoll styrelsemöte 2024-03-21

Plats: Terminalvägen 30, Timråbo

Tid: kl. 08.30-11.30

Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson	ordförande
Pirjo Jonsson	vice ordförande
Marianne Larsson	

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

Deltagare övriga

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

Beslutsförteckning

§ 24 – 35

- 24 Mötets öppnande och val av justerare
- 25 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 26 Beslut – Godkännande av dagordning
- 27 Beslut – Publik årsredovisning och periodrapport 2024-2
- 28 Beslut – Vakansrapport 2024-02
- 29 Beslut - Årsuppföljning av förbrukningar 2023
- 30 Beslut – Reviderad lönepolicy
- 31 Beslut – Reviderad uthyrningspolicy
- 32 Information – Fortsatt bostadsutveckling
- 33 Information – Närvaro styrelsemöten
- 34 Övriga frågor
- 35 Mötet avslutas

§ 24 Mötets öppnande och val av justerare

Ordförande öppnar mötet

Val av justerare.

Styrelsen beslutar:

1, att ordförande Per-Arne Olsson och Marianne Larsson justerar dagens protokoll.

§ 25 Föregående protokoll

2024-02-21

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna föregående protokoll utan ytterligare åtgärder

§ 26 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna dagordningen

§ 27 Publik årsredovisning och periodrapport 2024-02

Vd går igenom den publika årsredovisningen, återfinns i Box under mappen 4.Ekonomi och årsredovisning.

Ekonomichef Anna-Malin går igenom periodrapport för februari.

Noteras:

- ✓ Att årets hyresförhandling ger och oss ett inkomsttapp gällande lägenhetshyror med ca -1,2 mnkr jmf med Budget 2024.
- ✓ Vidare ser vi ökade totala vakanser på lägenheter, lokaler och bilplatser samt att minskad IMD(förbrukning) belastar med -3,7 mnkr jmf (budgeterad vakans -2,3 mnkr).
- ✓ Att efterdebitering kommer att ske enligt KPA gällande tjänstepension för tjänstemän med ca 800 kkr.

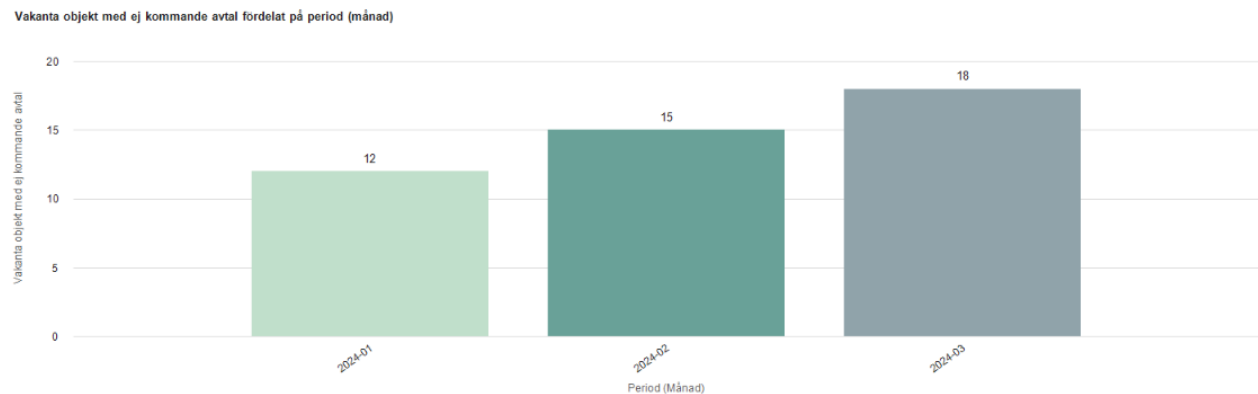
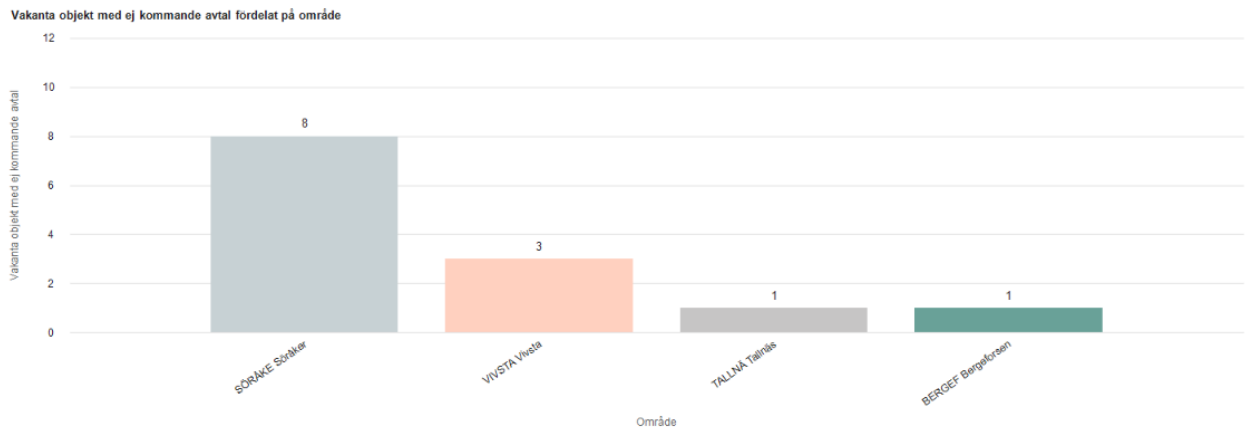
Summering av ovan ger att vi redan vid period 2 har vetskap om att årsresultatet indikerar ca minus 4 mnkr jmf Budget 2024 plus 0,4 mnkr.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna periodrapporten 2024-02.
- 2, att uppdraget och inriktningen om ett nollresultat kvarstår.
- 3, att uppdra till vd att ge en tydlig redovisning vid tertialrapport 1 om vidtagna åtgärder och en justerad årsprognos utifrån det.

§ 28 Vakansrapport 2024-02

Vd går igenom uthyrningsläget.



Styrelsen beslutar:

1, att godkänna vakansrapporten 2024-02

§ 29 Årsuppföljning förbrukningar 2023

Förvaltningschef Vanja Aldengård går igenom årsuppföljning gällande nöjdkundindex.

Vad/År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total energi kwh/m2	193	183	173	173	169	164	162	165	160	156
El MWh totalt	3387	3353	3309	3168	2941	2925	2750	2707	2653	2557
Värme MWh totalt	21697	20651	19163	19464	18866	18593	18674	19019	18317	17996
Vatten (m3)	182565	175073	172478	163524	156791	152504	153353	157086	146610	132478

År 2023

Under 2023 har vi arbetat med små underhållsåtgärder och lagt stort fokus på att justera, trimma och förfina det vi har. Vi har rekryterat flera nya medarbetare som fått lära sig om våra system och hantering av energi- klimat- och miljöfrågor. Våra hyresgäster är fortfarande i stort sett nöjda med sina lägenheters temperatur. Vi ligger fortsatt betydligt högre i betyg än vad snittet av våra kollegor gör. Antalet ”kallappar” är också lågt.

Timråbo har arbetat aktivt hela året med att förbättra rutiner med beröring på inomhusklimat och energiförbrukning. Bl a har vi sett över åtgärder i samband med lägenhetsbyten där det blivit regel att gå igenom skick på tätningslister i fönster och dörrar. Vi har arbetat löpande med uppföljning av energiförbrukning och vattenförbrukning för att snabbt hitta oväntade avvikelser och för att säkra att vi får utdelning på genomförda insatser. Våra drifttekniker har arbetat intensivt med justering i hus där temperaturerna skiljer sig mellan olika lägenheter, de går varsamt fram men håller i tills vi kan vara nöjd med den insats vi gjort och det resultat vi fått. Tyvärr kan vi inte lyckas fullt ut i alla hus men vi gör så gott det går till rimliga insatser.

2023 låg vi på 156 kWh/m2 vilket är en sänkning med 4 kWh/m2 eller 2,5% jämfört med året innan. Det är andra året i rad som vi når vår genom tiderna lägsta förbrukning per kvadratmeter och bådär naturligtvis gott inför vår fortsatta resa att nå 145 kWh/m2 år 2030.

Utmaningar 2024

Vår i särklass största utmaning är att fortsätta att sänka vår energiförbrukning samtidigt som vi vill behålla nivån på kundernas nöjdhet och som vi befinner oss i ett ansträngt ekonomiskt läge. Vi kommer att fortsätta förfina våra arbetssätt och rutiner och vi planerar för två projekt

som ska leda till lägre energiförbrukning samtidigt som vi driftssäkrar och förbättrar inomhusklimatet.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna föredragningen.

§ 30 Reviderad lönepolicy

Vd går igenom uppdaterade lönepolicy. Timråbos lönepolicy uppdateras och anpassas utifrån Timrå kommuns styrmodell och lönesamtalsmall.

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna Lönepolicy daterad 240321.

§ 31 Reviderad uthyrningspolicy

Vd föredrar uppdaterad uthyrningspolicy, se gulmarkerade sektioner i bifogat material.

Styrelsen beslutar:

1, Att godkänna Uthyrningspolicy daterad 240321 med noterade justeringar kring inkomstkrav och kontroller.

§ 32 Information fortsatt bostadsutveckling

Vd informerar om kommunstyrelsens möte.

Vd informerar om hur byggnationerna fortlöper för Acasa

Vd informerar om tänkbara strategiska markköp i central Timrå och Söråker.

Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna informationen.
- 2, att uppdra till Ordförande och Vd att fortsätta förhandlingar gällande strategiska markköp.

§ 33 Närvaro vid styrelsesammanträden

Ordförande lyfter frågan om närvaro vi beslutade sammanträden.

Styrelsen beslutar:

1, att ta upp frågan igen på kommande styrelsemöte

§ 34 Övriga frågor och nästa möte

1, Nästa årsstämma och konstituerande styrelsemöte 2024-05-23, kl 08.30

Styrelsemöte från ca 09.30

Plats: T30

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

§ 35 Mötet avslutas

Ordförande avslutar mötet.

Ordförande för mötet: Per-Arne Olsson

Justering av protokoll: Marianne Larsson

Sekreterare: Micael Löfqvist