

## Protokoll styrelsemöte 2024-11-21

**Plats: Terminalvägen 30, Timråbo**

**Tid: kl 08.30-11.30**

### Närvarande styrelsen

Per Arne Olsson	ordf
Pirjo Jonsson	v ordf
Robert Thunfors	Via Teams
Oskar Andersson	Ej närvarande
Marianne Larsson	

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

### Deltagare övriga

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

### Beslutsförteckning

#### § 69 – 78

- 69 Mötets öppnande och val av justerare
- 70 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 71 Beslut – Godkännande av dagordning
- 72 Beslut – Periodrapport 2024-10
- 73 Beslut – Verksamhetsplan 2025-2027 med budget 2025
- 74 Rapport – Fastighetsköp Söråker 22:1
- 75 Beslut – Fortsatt bostadsbyggande.
- 76 Rapport – Acasa i Timrå AB
- 77 Övriga frågor
- 78 Mötet avslutas

## § 69 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.

## § 70 Föregående protokoll

2024-10-03

-----

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna föregående protokoll utan ytterligare åtgärder

## § 71 Godkännande av dagordning

-----

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna dagordningen

## § 72 Periodrapport 2024-10

	Budget 2024	Utfall kk 24.10	Utfall % 24.10	Utfall kk 23.10	Årsprogn. 2024	Utfall 2023
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Bostäder	137 060	113 183	83%	103 640	136 100	124 993
Intäkter IMD	5 400	4 180	77%	4 350	4 800	5 007
Lokaler	23 274	18 505	80%	17 876	22 100	21 498
Garage o Bilplatser	4 720	3 703	78%	3 328	4 400	4 031
Ersättningar	320	681	213%	471	1 000	748
Rabatter	-280	-217	78%	-51	-300	-59
	<b>170 494</b>	<b>140 035</b>	<b>82%</b>	<b>129 614</b>	<b>168 100</b>	<b>156 218</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Administration	-22 010	-17 540	80%	-18 175	-21 700	-22 274
Företagsförsäkring	-1 500	-1 339	89%	-1 041	-1 600	-1 429
Riskkostnader	-6 973	-5 393	77%	-6 397	-8 000	-8 491
Reklam o marknadsföring	-300	-226	75%	-727	-300	-736
Fastighetsskatt	-1 600	-1 333	83%	-1 333	-1 700	-1 629
Planenliga avskrivningar	-26 550	-22 716	86%	-20 546	-27 550	-24 510
Övriga driftkostnader	-500	-375	75%	-350	-500	-671
	<b>-59 433</b>	<b>-48 922</b>	<b>82%</b>	<b>-48 569</b>	<b>-61 350</b>	<b>-59 740</b>
<b>Kostnader för underhåll</b>						
Planerat underhåll	-11 000	-5 991	54%	-8 870	-9 000	-10 630
	<b>-11 000</b>	<b>-5 991</b>	<b>54%</b>	<b>-8 870</b>	<b>-9 000</b>	<b>-10 630</b>
<b>Fastighetsskötsel, förbrukning</b>						
Skötselkostnader	-20 429	-16 306	80%	-17 353	-20 400	-21 520
Reparationer	-16 600	-6 533	39%	-11 666	-10 000	-13 616
Vatten	-8 687	-7 278	84%	-5 860	-8 600	-7 120
Fastighetsel	-11 587	-9 750	84%	-9 300	-12 000	-11 458
Sopor	-3 658	-2 681	73%	-3 075	-3 500	-3 678
Uppvärmning	-21 716	-17 190	79%	-14 209	-24 000	-19 172
	<b>-82 677</b>	<b>-59 738</b>	<b>72%</b>	<b>-61 463</b>	<b>-78 500</b>	<b>-76 564</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>55 239</b>	<b>57 096</b>		<b>41 073</b>	<b>57 950</b>	<b>45 667</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	1 100	572	52%	970	1 100	1 858
Räntekostnader	-18 020	-13 181	73%	-10 023	-16 500	-12 419
	<b>-16 920</b>	<b>-12 609</b>	<b>75%</b>	<b>-9 053</b>	<b>-15 400</b>	<b>-10 561</b>
<b>Periodens rörelseresultat</b>	<b>464</b>	<b>12 775</b>		<b>1 659</b>	<b>3 850</b>	<b>-1 277</b>
<b>Koncernkonto 31 oktober</b>	64 865					

**Periodrapport 20240101-20241031****Intäkter**

Decembers hyror är aviserade varför vi kan lägga en säker årsprognos. Små avvikelser kan ske kommande två månader. Med få vakanser löpande, höjer vi därför prognosen med 700 tkr. Även prognosen för intäkter Lokaler, IMD och bilplatser justeras upp med 400 tkr.

**Försäkringar**

Kostnaden för bolagets försäkringar har ökat under året med ökning av antalet bilar, ny fastighet på Mellangatan och i Bergforsen påverkar slutsumman. Ökning av prognos med 100 tkr.

**Fastighetsskatt**

Utifrån erhållen slutskattsedel för föregående år samt upprättande av fastighetsdeklarationer för alla fastigheter konstateras att årets fastighetsskatt är för lågt budgeterad. Prognosen ökas med 100 kkr.

**Underhåll och Reparationer**

Utfallet ligger fortsatt långt under prognos, trots tidigare sänkningar jämfört med budget. Sänker därför prognosen ytterligare avseende reparationer med 2 milj.

**Taxebunden kostnad - uppvärmning**

En varm senhöst har gjort att utfallet nu är bättre än lagd prognos. Förhoppningen är att även kommande två månader inte drar iväg kostnadsmässigt avseende uppvärmning. Justerar ned prognosen med 500 kkr.

**Slutsats:**

Det är utfallet avseende underhåll och reparationer som ger den största förklaringen till det goda driftnettot. Periodens rörelseresultat prognostiseras till ca +3 850 kkr.

-----  
Styrelsen beslutar:

1, att godkänna periodrapporten utan ytterligare åtgärder.

## § 73 Verksamhetsplan 2025-2027 med budget 2025

Vd föredrar budgetförutsättningar för 2025.

	<b>Budget 2025 kkr</b>	<b>Prognos 2024 kkr</b>	<b>Bokslut 2023 kkr</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
hyresintäkter, bostäder	145 000	141 500	130 000
hyresintäkter, lokaler	22 300	22 100	21 498
övrigt	4 600	4 500	4 720
	<b>171 900</b>	<b>168 100</b>	<b>156 218</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Övriga kostnader</b>			
administration	-22 500	-22 000	-22 274
riskkostnader	-11 250	-9 600	-8 491
fastighetsskatt	-1 800	-1 700	-1 629
planenliga avskrivningar	-26 650	-27 550	-24 510
Övrigt	-550	-500	-2 836
	<b>-62 750</b>	<b>-61 350</b>	<b>-59 740</b>
<b>Kostnader för underhåll</b>			
planerat underhåll	-9 000	-9 000	-10 630
	<b>-9 000</b>	<b>-9 000</b>	<b>-10 630</b>
<b>Kostnader för fastigheternas skötsel och förbrukning</b>			
skötselkostnader	-21 750	-20 400	-21 520
reparationer	-10 000	-10 000	-13 616
taxebundna kostnader	-49 200	-48 100	-41 428
	<b>-80 950</b>	<b>-78 500</b>	<b>-76 564</b>
<b>Övriga resultatsteg</b>			
finansiella intäkter	800	1 100	1 858
finansiella kostnader	-18 500	-16 500	-12 419
	<b>-17 700</b>	<b>-15 400</b>	<b>-10 561</b>
<b>Avkastning på tot. kapital</b>			
	<b>2,50%</b>	<b>2,54%</b>	<b>1,46%</b>
<b>Nettoresultat</b>			
	<b>1 500</b>	<b>3 850</b>	<b>-1 277</b>

Verksamhetsplan 2025-2027 bifogas.

-----

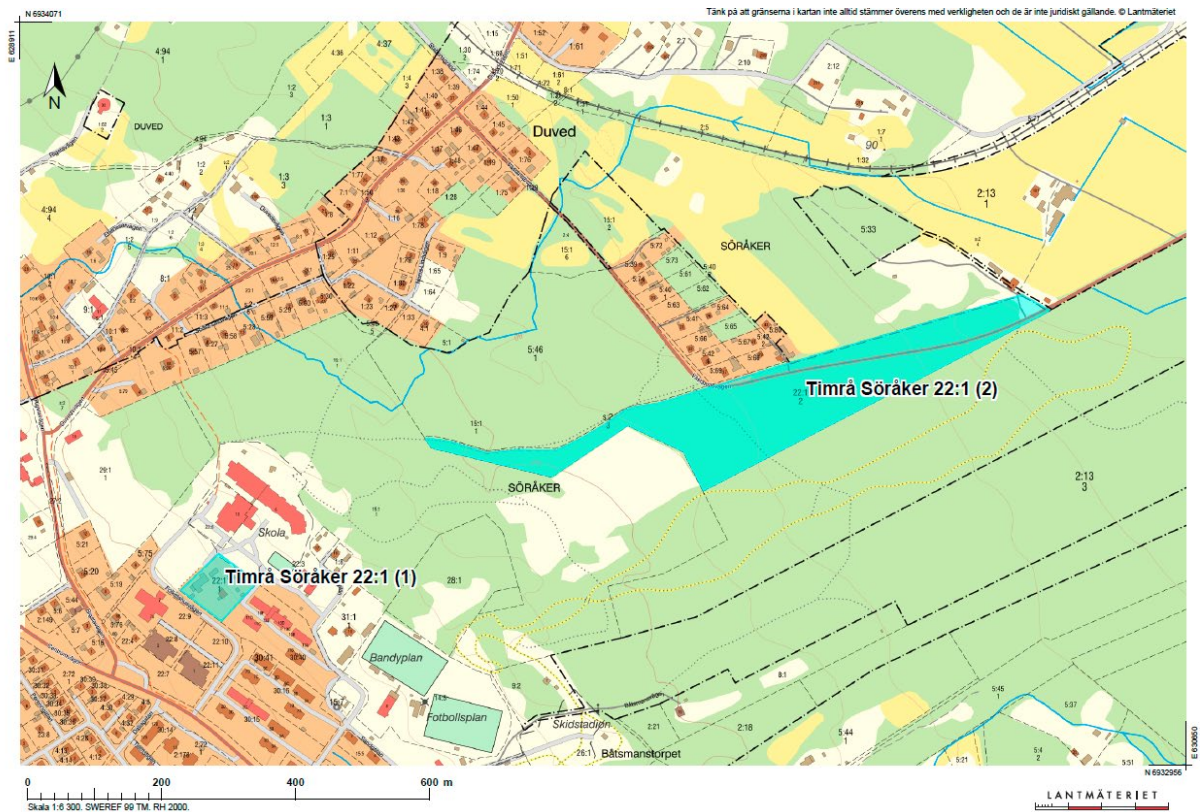
Styrelsen beslutar:

- 1, att godkänna budget 2025 med tillhörande verksamhetsplan för perioden 2025-2027
- 2, att uppdra till vd att skicka budget 2025 med tillhörande verksamhetsplan för perioden 2025-2027 till kommunstyrelsen för vidare handläggning.
- 3, att uppdra till vd att till nästa styrelsemöte presentera bolagets arbete kring åtgärder skyddsrum.



## § 74 Fastighetsköp Söråker 22:1(1) och 22:1(2)

VD och ordförande återrporterar ärendet om fastighetsköp av ovan nämnda fastighet.



-----

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

## § 75 Fortsatt bostadsbyggande

Vd, redogör internt arbete kring koncept för Solhöjden.





-----  
Styrelsen beslutar:

1, att uppdra vd att arbeta fram ett bostadskoncept där följande styrprinciper:

- Rimlig lägenhetsyta i förhållande till kvalitéer i boendet.
- Möblerbar köksdel i öppen planlösning
- Ekonomisk bra, ej nedskrivning men samtidigt hyra som gör att vi kan hyra ut.

2, att ta fram olika lägenhetsmodeller till nästa möte och tidig kalkyl för SABO lamell.

## § 76 Acasa i Timrå AB

Den 24 oktober genomförde AB Timråbo köpet och övertog därmed ägande av Acasa I Timrå AB, i enlighet med av kommunfullmäktige beslutat avtal, daterat 2024-02-14.

Vd och ordförande återrapporterar ärendet till styrelsen.

-----

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna rapporten

## § 77 Övriga frågor och nästa möte

1, Nästa möte styrelsemöte 2024-12-12, kl 08.30-12.30

Tema: Organisation

Plats: Söråkers Herrgård, avslut med gemensam lunch.

-----

Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

## § 78 Mötet avslutas

-----

Ordförande avslutar mötet.

Ordförande för mötet: Per-Arne Olsson

Justering av protokoll: Pirjo Jonsson

Sekreterare: Micael Löfqvist