

## Protokoll styrelsemöte 2024-05-23

**Plats: Terminalvägen 30, Timråbo**

**Tid: kl 09.00-12.30 – OBS Börjar med årsstämma!**

### 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	Ekonomichef
Vanja Aldengård	Förvaltningschef från §45

### Beslutsförteckning

#### § 36 – 49

- 36 Mötets öppnande och val av justerare
- 37 Beslut - Godkännande av föregående protokoll
- 38 Beslut – Godkännande av dagordning
- 39 Beslut - Instruktion avseende styrelsens arbetsordning
- 40 Beslut - VD-instruktion
- 41 Beslut - Instruktion avseende ekonomisk rapportering
- 42 Beslut - Firmateckning
- 43 Beslut – Periodrapport 2024-4
- 44 Beslut – Vakansrapport 2024-04
- 45 Beslut – Nyuppta fastighetslån via kommuninvest
- 46 Information – Fortsatt bostadsutveckling
- 47 Information – Närvaro styrelsemöten
- 48 Övriga frågor
- 49 Mötet avslutas

## § 36 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.

## § 37 Föregående protokoll

2024-03-21

-----

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna föregående protokoll utan ytterligare åtgärder

## § 38 Godkännande av dagordning

-----

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna dagordningen

## § 39 Instruktion avseende styrelsens arbetsordning

Överlämnas förslag till arbetsordning för styrelsen.

Se bifogade filer i Box, mapp bilagor & material 20240523.

-----  
Styrelsen beslutar:

1, att godkänna instruktion avseende styrelsens arbetsordning daterad 20240523

## § 40 VD-instruktion 2024

Överlämnas förslag till VD instruktion.

Se bifogade filer i Box, mapp bilagor & material 20240523.

-----  
Styrelsen beslutar:

1, att godkänna VD-instruktion daterad 20240523 med uppdatering kring beslutsrätten för VD att öka personalkostnaden med maximalt 15 PBB.

## § 41 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 (bolagets likvida ställning vid varje prognostillfälle). 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 tillstålla 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 instruktion för ekonomisk rapportering

## § 42 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.



## § 43 Periodrapport 2024-04

Vd och ekonomichef går igenom det ekonomiska utfallet för tertial 1 och uppdaterad årsprognos för 2024.

	Budget	Utfall kkr	Utfall %	Utfall kkr	Årsprogn.	Utfall
	2024	24.04	24.04	23.04	2024	2023
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Bostäder	137 060	44 014	32%	40 260	135 400	124 993
Intäkter IMD	5 400	1 425	26%	1 550	4 500	5 007
Lokaler	23 274	7 467	32%	7 155	22 000	21 498
Garage o Bilplatser	4 720	1 441	31%	1 258	4 400	4 031
Ersättningar	320	244	76%	93	500	748
Rabatter	-280	-97	35%	-11	-300	-59
	<b>170 494</b>	<b>54 494</b>	32%	<b>50 305</b>	<b>166 500</b>	<b>156 218</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Administration	-22 010	-7 580	34%	-7 329	-21 700	-22 274
Företagsförsäkring	-1 500	-500	33%	-417	-1 500	-1 429
Riskkostnader	-6 973	-2 350	34%	-2 500	-7 500	-8 491
Reklam o marknadsföring	-300	-80	27%	-252	-300	-736
Fastighetsskatt	-1 600	-533	33%	-533	-1 600	-1 629
Planenliga avskrivningar	-26 550	-9 196	35%	-8 039	-27 550	-24 510
Övriga driftkostnader	-500	-155	31%	-126	-500	-671
	<b>-59 433</b>	<b>-20 394</b>	34%	<b>-19 196</b>	<b>-60 650</b>	<b>-59 740</b>
<b>Kostnader för underhåll</b>						
Planerat underhåll	-11 000	-2 748	25%	-3 797	-9 000	-10 630
	<b>-11 000</b>	<b>-2 748</b>	25%	<b>-3 797</b>	<b>-9 000</b>	<b>-10 630</b>
<b>Fastighetsskötsel, förbrukning</b>						
Skötselkostnader	-20 429	-6 750	33%	-7 025	-20 400	-21 520
Reparationer	-16 600	-2 750	17%	-4 854	-12 000	-13 616
Vatten	-8 687	-2 730	31%	-2 605	-8 600	-7 120
Fastighetsel	-11 587	-4 061	35%	-4 120	-12 000	-11 458
Sopor	-3 658	-1 200	33%	-1 168	-3 500	-3 678
Uppvärmning	-21 716	-10 414	48%	-8 200	-24 500	-19 172
	<b>-82 677</b>	<b>-27 905</b>	34%	<b>-27 972</b>	<b>-81 000</b>	<b>-76 564</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>55 239</b>	<b>16 513</b>		<b>11 296</b>	<b>54 550</b>	<b>45 667</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteintäkter o annuitet ansl.lån	1 100	217	20%	219	1 100	1 858
Räntekostnader	-18 020	-5 153	29%	-3 594	-16 500	-12 419
	<b>-16 920</b>	<b>-4 936</b>	29%	<b>-3 375</b>	<b>-15 400</b>	<b>-10 561</b>
<b>Periodens rörelseresultat</b>	<b>464</b>	<b>-1 489</b>		<b>-4 035</b>	<b>450</b>	<b>-1 277</b>

**Koncernkonto 30 apr**  
**mnkr****53 975**

Kommentarer:

**Intäkter**

Hysesintäkterna beräknas bli 3 500 tkr lägre än budgeterat efter att årets hyresförhandlingar avslutats. Istället för en beräknad årseffekt på +5,4% hamnade vi på 4,04%. Även lokalintäkterna kommer att bli 1 300 tkr lägre än budgeterat. Intäkterna för lägenhetsel ser inte heller ut att nå upp till 5 400 tkr varför prognosen sänks till 4 500 tkr. Rörelsens intäkter minskas från budgeterade 170,5 milj till 166,5 milj kronor.

**Administration**

Fördelar kostnaden för företagets bilar till skötselkostnader vilket stämmer bättre överens med verksamheten, varför vi sänker prognosen med 300 tkr.

**Riskkostnader**

Vi ser fortsatt hög skadefrekvens, varför prognosen höjs med 500 tkr.

**Planenliga avskrivningar**

Avskrivningarna för nybygget i Söråker blev högre än budget, och prognosen är därför tvungen att ökas med 1 milj kronor.

**Kostnader för underhåll**

Planerat underhåll sänks på grund av det försämrade intäktsläget, 2 000 tkr i minskad prognos för helåret jämfört med budget.

**Reparationer**

Även här görs en restriktiv bedömning utifrån minskade intäkter och ett första kvartal som visar på en tydlig minskning jämfört med budget. Prognosen blir därför 4 600 tkr lägre än budgeterat.

**Taxebundna kostnader**

Största förändringen jämfört med budget ser vi på uppvärmningskostnader. Där har vi kapat för stort i lagd budget och tror inte att den kommer att hålla utifrån att vi nu ser utfallet tertial 1. Därför höjer vi prognosen med 3 000 tkr för hela kostnadsgruppen, med tyngdpunkt på uppvärmningen.

**Räntekostnader**

Här är det en positiv trend jämfört med vad vi vågade hoppas på när vi beslutade om budgeten. I prognosen minskar vi därför räntekostnaderna med 1 500 tkr.

**Slutsats:**

Efter gjorda justeringar på prognosen redovisas ett årsresultat på i stort sett samma nivå som budget.

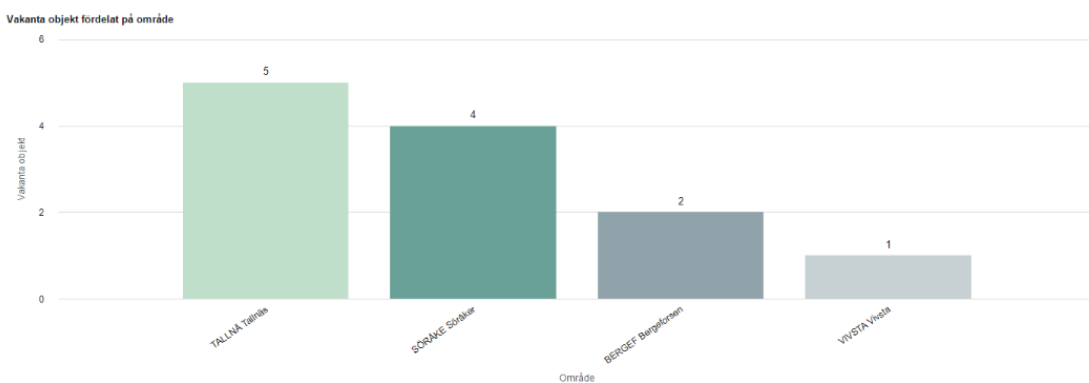
-----  
Styrelsen beslutar:

1, att godkänna prognosrapporten utan ytterligare åtgärder.

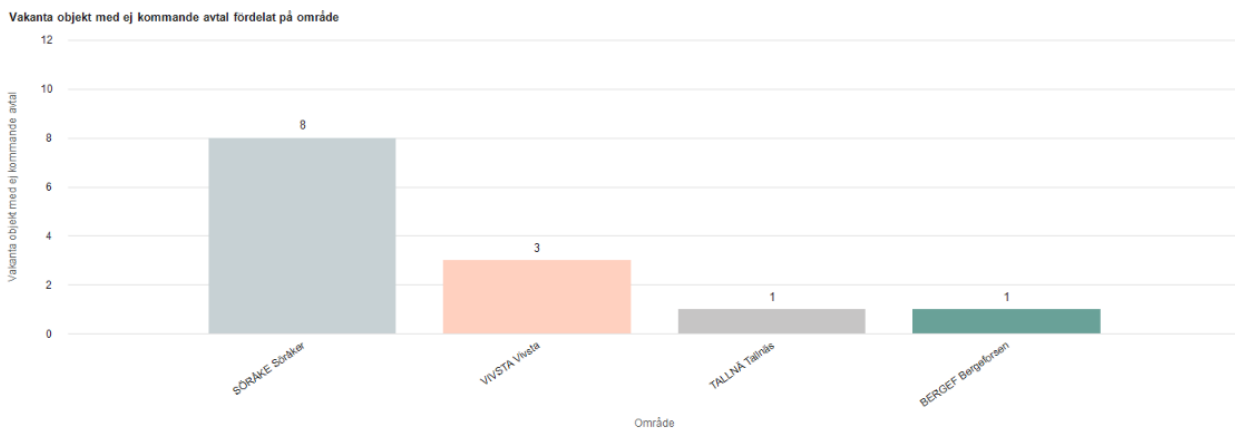
## § 44 Vakansrapport 2024-04

Vd går igenom uthyrningsläget.

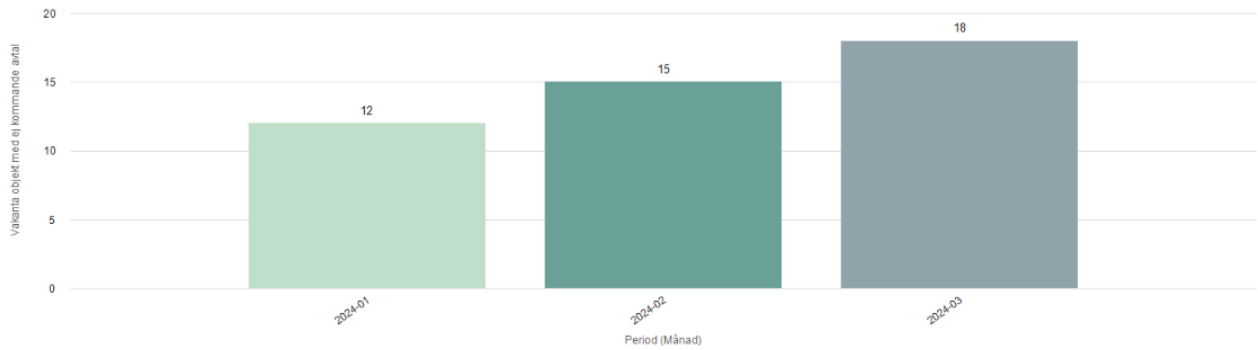
Period 5



Period 3



Vakanta objekt med ej kommande avtal fördelat på period (månad)



-----

Styrelsen beslutar:

1, att godkänna vakansrapporten 2024-05

## § 45 Nya fastighetslån via kommuninvest

Vd går igenom går igenom likviditetsprognos för perioden 2024-06-01 till 2024-12-31. För att finansiera köpet av fastigheten Timrå Bergforsen 1:173 föreslås att bolaget nyupplånar 130 000 000 kr. Köpeskillingen för fastigheten uppgår enligt avtal till 147 600 000 kr.

Se bifogade filer i Box, mapp bilagor & material 20240523.

-----

Styrelsen beslutar:

1, Styrelsen beslutar uppdra till verkställande direktör Micael Löfqvist, med ekonomichef Anna-Malin Ekblom som ersättare att från och med den 2024-06-01 till och med den 2024-12-31, för företagets räkning nyupplåna, dvs. öka företagets skulder under nämnda period, med totalt 130 000 000 kr.

## § 46 Fortsatt bostadsutveckling

Vd föredrar ärenden kopplade till bolaget fortsatta bidrag till samhällsomvandlingen.

- 1) Markanvisning Solhöjden etapp 1
- 2) Markanvisning Solhöjden etapp 2
- 3) Möte med Westerlind Fastigheter i Härnösand AB

Styrelsen beslutar:

- 1, Att godkänna markanvisningsavtal för Solhöjden etapp 1.

## § 47 Närvaro vid styrelsesammanträden

Ordförande lyfter frågan om närvaro vi beslutade sammanträden.

-----

Styrelsen beslutar:

1, att stänga frågan.



## § 48 Övriga frågor och nästa möte

1, Nästa möte styrelsekonferens 2024-06-13, kl 09.30-16.00

Start 09.30 ute på Bygget i Bergeforsen. Adress Blomkålgatan.

Tema: Fortsatt bostadsbyggande mm, Utvärdering av styrelse & vd, studiebesök Bergeforsen.

Vd, skickar ut enkät via Survey Monkey.

Robert Thunfors vill gärna beröra frågan om AI på kommande konferens.

Plats: T30

-----  
Styrelsen beslutar:

1, att fastställa ovanstående datum.

## § 49 Mötet avslutas

-----

Ordförande avslutar mötet.

Ordförande för mötet: Per-Arne Olsson

Justering av protokoll: Marianne Larsson

Sekreterare: Micael Löfqvist