



TIMRÅBO  
ÅRSREDOVISNING  
2019



## VERKSAMHETSIDÉ



Timråbo erbjuder boende med bra service i trygg och god miljö.  
Genom ett attraktivt boende för alla arbetar Timråbo för kommunens vision:  
"Timrå – en stark kommun i en växande region".

# INNEHÅLL

VD har ordet	5
Året i sammandrag	6
Uppgifter om bostadsområden	7
Områdeskarta	8
Hållbarhetsredovisning	10
Kunder	13
Medarbetare	14
Förbrukning	16
Ekonomisk hållbarhet	18
Ekonomisk redovisning	20
Förvaltningsberättelse	22
Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Kassaflödesanalys	28
Noter och bokslutskommentarer	29
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport för år 2019	38



Micael Löfqvist  
VD Timråbo

## VD HAR ORDET

Det är mitten av januari och det är hög tid att summera ytterligare ett år i allmännyttans tjänst. Vi på Timråbo har på ett engagerat sätt fortsatt välkomna människor till sina hem. Under 2019 fick vi också möjligheten att för första gången på nästan 40 år hälsa välkommen hem till vår nyproduktion av 37 lägenheter på Köpmangatan 45.

Under året har vi fortsatt arbeta med den nya hyressättningsmodellen "rättvis hyra". Lägenhetens standard i kombination med lägenhetens läge är det som framledes ska ligga till grund för fastställandet av lägenhetens hyresnivå. Om allt går vägen kommer vi att börja fördela om hyrorna för första gången under år 2020.

Vårt viktiga hållbarhetsarbete fortsätter naturligtvis även under 2019. Vår mission "mer än en bostad" är bärande för alla våra möten med er hyresgäster. Under 2019 har vi fortsatt satsa på att optimera energiförbrukningen i våra fastigheter och vi närmar oss målet om max 160 kW/m<sup>2</sup>. Vi har även tagit fram ett eget koncept för kommunikation av trygghet i våra bostäder, vi kallar det för "jag bryr mig – Huskurage". Vår ambition är att omtanken om varandra ska vara bärande och att hemmet ska vara den tryggaste platsen på jorden. Timråbos arbete med att förebygga hyresgästers skuldsättning, kriminalitetsdämpande åtgärder, motverka våld i närrelationer samt bostadssociala frågor har fortsatt i nära samarbete med andra viktiga samhällsfunktioner. Under 2019 har även ca 20 föreningar i Timrå kommun fått sitt aktiva stöd av Timråbo genom ömsesidigt vinnande samarbeten.

Jag vill verkligen tacka våra fantastiska medarbetare och styrelsen för allt bidrag och engagemang i att säkerställa Timråbos roll som aktör för leverans av affärsmässig samhällsnytta.

Tillsammans når vi ända fram.

# ÅRET I SAMMANDRAG

## HÄNT UNDER ÅRET

- Timråbos satsning på att minska energiförbrukningen har fortsatt. Nu är sänkningen ca 18 % totalt på el och värmesidan jämfört med startåret 2012.
- Under 2019 flyttade 37 familjer in i nya lägenheter på Köpmangatan 45.
- Under året startades även en bilpool för elbil, där hyresgäster delar kollektivt på ett elfordon.
- Timråbo fortsätter ha hög kundnöjdhet. Resultatet visar på 82 % nöjda kunder, ett resultat klart över riksnittet.
- Under året blev mötesplats Tallnäs klart, en helt ny lekplats vid Tallnäsvägen 45-47.
- Underhåll har gjorts för ca 17,4 mkr och investeringar för 119,9 mkr (varav nybygge 59,0 mkr) med bland annat fasader, tak, byte av hissar samt energioptimeringsprojekt

## DEFINITIONER AV NYCKELTAL

### Avkastning på justerat eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital. Justerat eget kapital utgörs av synligt eget kapital, 78,0 % av obeskattade reserver.

### Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader (netto) i förhållande till finansiella kostnader.

### Driftnetto

Driftnetto är detsamma som rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar.

### Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (minus kortfristig del av långfristig skuld).

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till synligt eget kapital.

### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

NYCKELTAL	2019	2018
Hyresintäkter, mkr	140,0	136,8
Resultat efter finansnetto, mkr	-11,0	4,8
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	22,5	21,6
Investeringar, mkr	119,9	74,8
Balansomslutning, mkr	671	547,0
Avkastning på totalt kapital	Neg	1,9 %
Soliditet	22,0 %	18,8 %
Likviditet	248 %	128 %
Låneskuld, mkr	468	398
Genomsnittlig bruttoränta	1,3 %	1,5 %
Reparation och underhåll, mkr	37,3	36,5

## UPPGIFTER OM BOSTADSOMRÅDEN

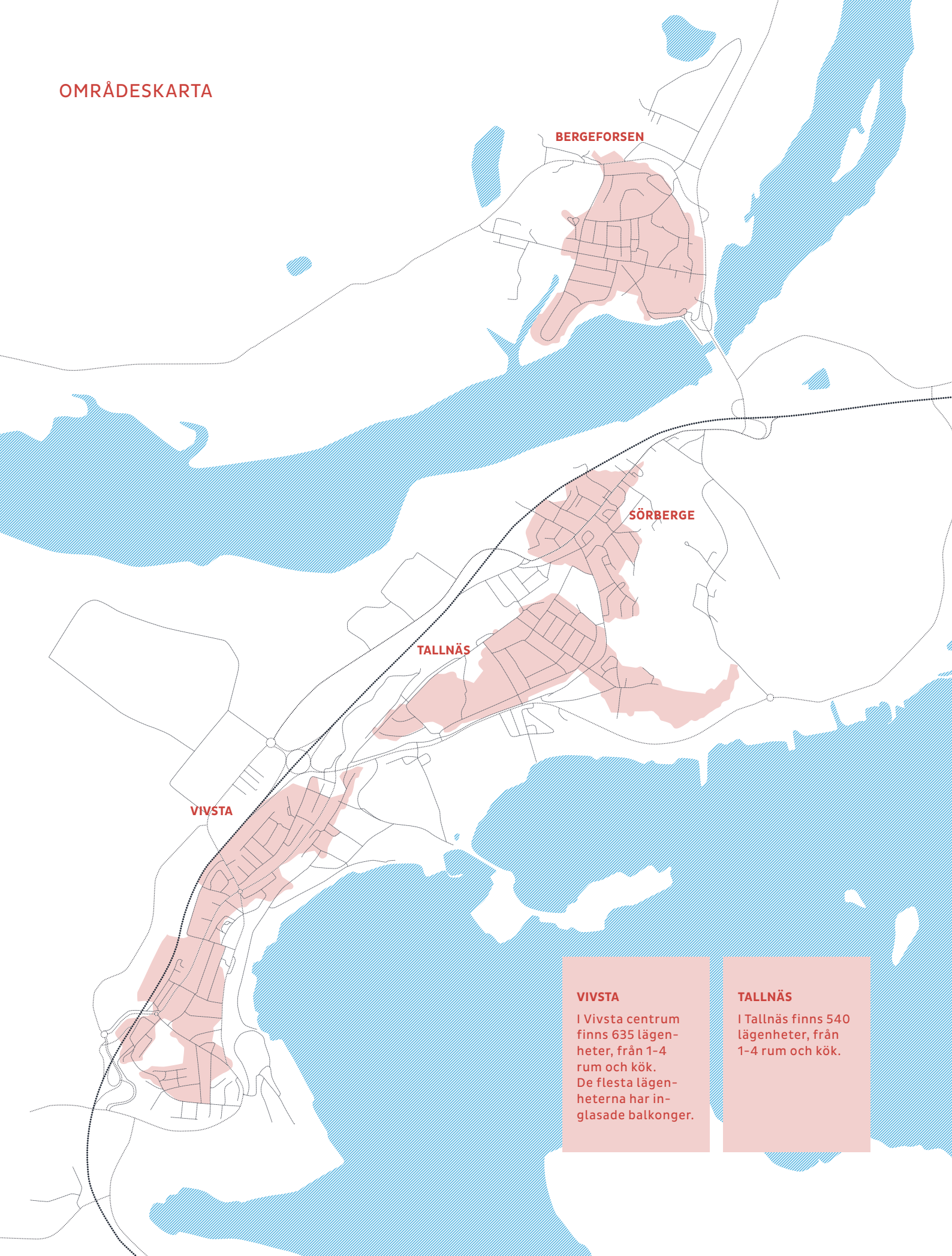
Taxeringsvärden, ytor, antal lägenheter, lokaler m m per den 2019-12-31

OMRÅDE	FASTIGHET	TAXERINGSVÄRDE	BOSTÄDER YTAM <sup>2</sup>	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	ANTAL	LOKALER YTA M <sup>2</sup>	ANTAL
101	Vivsta 4:88, 4:89	30 667 000	5 066	15	45	28	0	88	952	15
102-	Vivsta 8:1		6 370	11	47	37	6	101	1 325	21
103	Vivsta 8:1(15:1)	39 632 000	1 074	4	8	6	0	18	122	2
111	Fröland 11:1	6 167 000	4 120	80	37	0	0	117	4 988	3
115	Mellerstbyn 5:30		1 052	34	0	0	0	34	1 185	1
201	Vivsta 1:109	19 203 000	2 486	38	14	3	0	55	0	0
202-	Vivsta 28:7		3 559	6	39	10	3	58	80	1
203-	Vivsta 28:8		4 312	11	29	22	4	66	641	4
204	Vivsta 28:8	51 400 000	1 846	0	0	16	6	22	670	2
301	Sörberge 2:380	4 181 000	1 178	0	12	6	0	18		
303	Tallnäs 5:1	17 749 000	5 721	22	30	30	6	88	43	3
304	Tallnäs 9:1	14 442 000	4 760	9	34	22	4	69	190	3
306	Tallnäs 1:112	5 959 000	1 844	8	19	4	0	31	6	1
307	Tallnäs 1:108	10 893 000	2 824	25	0	24	0	49	588	8
308	Tallnäs 1:104	22 648 000	6 652	24	64	16	0	104	11	2
309	Tallnäs 1:113	10 337 000	3 101	10	30	8	0	48		
310	Tallnäs 1:114	12 490 000	3 665	14	26	20	0	60	181	1
311	Tallnäs 1:115	6 351 000	2 071	11	14	10	0	35	181	1
313	Tallnäs 1:119			0	0	0	0		1 775	1
401	Vivsta 27:1	18 374 000	4 191	12	24	24	0	60	83	2
402	Vivsta 27:3	18 216 000	4 072	14	24	22	0	60		
403	Vivsta 27:4	17 841 000	3 826	13	21	22	0	56	1 454	3
404	Vivsta 3:141	7 776 000	1 824	0	28	0	0	28	568	2
406	Vivsta 3:11		1 969	7	16	14	0	37	0	
407	Vivsta 3:15		76	0	0	0	0	1	68	1
501	Sörberge 1:55	16 820 000	4 693	28	23	21	3	75	385	4
502	Sörberge 18:1	4 184 000	1 111	36	0	0	0	36	75	2
503	Böle 1:148		582	8	0	0	0	8		
701	Bergeforsen 1:149	11 823 000	4 328	16	26	22	0	64		
925-	Söråker 15:2, 15:3		1 524	7	9	7	2	25	62	5
926	Söråker 15:4	6 311 000	1 096	6	6	6	0	18	209	5
927-	Söråker 30:12		2 191	12	12	12	0	36	242	9
928	Söråker 30:13, 30:14	7 976 000	1 107	6	6	6	0	18	129	3
929-	Söråker 30:15, 30:16			1	46	16	0			
930	30:40	11 608 000	5 251	0	8	8	2	81	2 161	5
931	Söråker 21:1	10 084 000	3 740	6	29	20	0	55	63	2
933	Söråker 15:5	1 636 000	686	0	12	0	0	12		
934	Strand 5:130 (5:19)		404	4	4	0	0	8		
937	Strand 5:130		378	9	0	0	0	9	147	1
938	Strand 5:130	19 460 000	3 758	47	22	5	0	74	2 075	3
<b>SUMMA</b>		<b>404 228 000</b>	<b>108 508</b>	<b>554</b>	<b>764</b>	<b>468</b>	<b>36</b>	<b>1 822</b>	<b>20 478</b>	<b>116</b>

### FÖRVALTADE EJ ÄGDA, SBO

305	Tallnäs 4:1	-	1 884	0	0	24	0	24	0	0
929	Del av Söråker 30:16	-	624	0	0	8	0	8	0	0
<b>SUMMA</b>		<b>404 228 000</b>	<b>110 016</b>	<b>554</b>	<b>764</b>	<b>500</b>	<b>36</b>	<b>1 854</b>	<b>20 478</b>	<b>116</b>

## OMRÅDESKARTA



**BERGEFORSEN**

**SÖRBERGE**

**TALLNÄS**

**VIVSTA**

### **VIVSTA**

I Vivsta centrum finns 635 lägenheter, från 1-4 rum och kök. De flesta lägenheterna har inglasade balkonger.

### **TALLNÄS**

I Tallnäs finns 540 lägenheter, från 1-4 rum och kök.





**SÖRÅKER**

**BERGEFORSEN**

I Bergeforsen finns 64 lägenheter, från 1-3 rum och kök.

**SÖRBERGE**

I Sörberge finns 129 lägenheter, från 1-4 rum och kök.

**SÖRÅKER**

I Söråker finns 258 lägenheter, från 1-4 rum och kök.

”

# I detta kapitel belyser vi vårt viktiga hållbarhets- arbete.



Vi är stolta över hur långt vi inom Timråbo har kommit i vårt hållbarhetsarbete. Samtidigt är vi väl medvetna om att allt har en potential att bli bättre och ser vår hållbarhetsredovisning som ett bra verktyg för oss att kartlägga, utvärdera och driva på hållbarhetsarbetet.

Hållbarhetsredovisningen riktar sig främst till Timråbos hyresgäster, medarbetare, styrelse, ägare och intresseorganisationer. Avsikten är att hållbarhetsredovisningen, tillsammans med Timråbos årsredovisning och webbplats, ska möta det informationsbehov som finns och ge en transparent bild av bolagets ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete samt dess resultat.

Vi redovisar detta för att andra ska kunna se vad vi strävar efter att åstadkomma, hur vi ligger till och för att vi själva ska kunna avgöra hur vi bäst kan utvecklas och bli både hållbara och lönsamma.

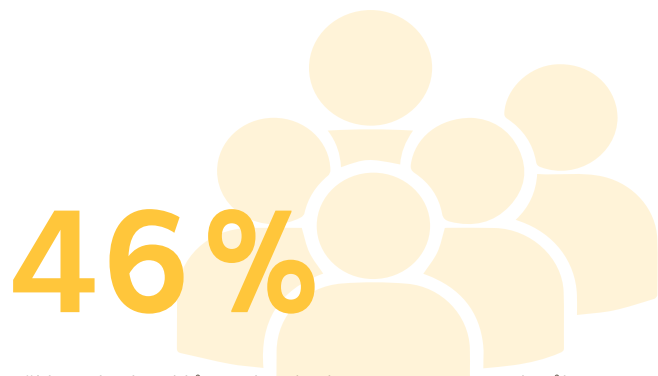
VANJA ALDENGÅRD  
Förvaltningschef



HÅLLBARHETSREDOVISNING  
**2019**



## KUNDER



Nöjd Kund Index vid årets slut visade att 46 procent av Timråbos kunder är helnöjda. Genomsnittet för övriga allmännyttiga bostadsbolag som medverkar i undersökningen ligger på 37 procent.

Timråbos hyresgäster ska alltid känna sig välkomna. Vi ska vara ett attraktivt val för Timråbor i olika skeden i livet. Därför lägger vi stor vikt vid att arbeta strukturerat och löpande med kundvårdsarbete.

### Nöjd Kund Index

I vårt kundvårdsarbete använder vi bland annat Nöjd Kund Index (NKI), ett viktigt verktyg för att följa upp kundservicen och säkerställa kvalitetsarbetet. Resultatet av NKI-mätningen ligger också till grund för åtgärder internt som skapar ökad nöjdhet, högre lojalitet samt ambassadörskap hos kunderna. NKI-mätningen genomförs kontinuerligt då 1/12 av våra hyresgäster får möjlighet att svara på enkäten varje månad.

Vid årets slut låg NKI på 46 procent helnöjda hyresgäster. Det betyder att 46 procent av hyresgästerna gav oss 5 i betyg på en 5- gradig skala. Snittet för allmännyttan ligger på 37 procent för samma period. Timråbo ligger alltså klart över genomsnittet och vi har höga ambitioner. Vårt mål är att nå 50 procent vid slutet av år 2023. Områden som hyresgästerna är särskilt nöjda med är att Timråbos personal är serviceinriktad och har ett trevligt bemötande. Det våra kunder önskar är en förbättring av värmekomforten och ventilationen i lägenheterna, men också en standardhöjning på lägenheterna, till exempel i köken.

Ett annat viktigt projekt är att slutföra det hyressättningsprojekt som vi påbörjade 2017. Syftet är i första hand att poängsätta alla

lägenheter och därmed få en rättvisare hyra, men i samma projekt gör vi även en underhållsinventering och kan på så sätt få en nulägesbild av alla våra lägenheter och därmed möjliggöra en mer långsiktig underhållsplanering. Den nya hyressättningen beräknas att vara genomförd under andra halvan av 2020.

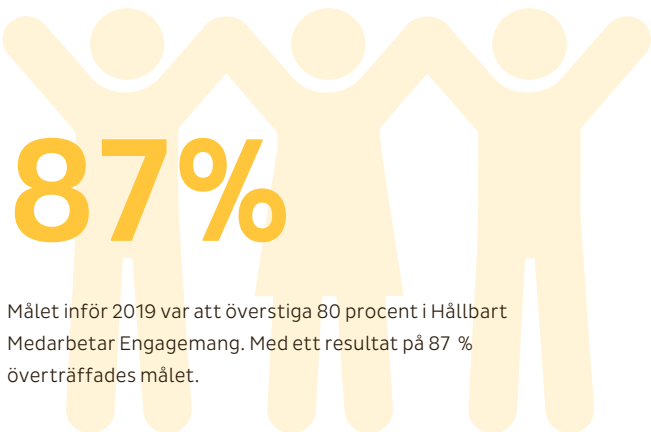
### Satsningar 2019

Under året har vi slutfört en omfattande miljö- och energisatsning, som bland annat inkluderar byten av värmecentraler samt underhåll av värme- och fläktssystem.

Sedan hösten 2018 deltar Timråbo i Allmännyttans klimatinitiativ. Det är ett gemensamt upprop inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent, räknat från år 2007. Tanken med initiativet är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen. Genom att inspirera och lära av varandra kan vi göra omställningen snabbare än var och en för sig.

I juli 2019 flyttade 37 glada familjer in i Timråbos nyproduktion på Köpmangatan 45. Det första nyproducerade flerfamiljshuset i Timråbos regi sedan 1981. Timråbo planerar för att fortsätta bygga nya attraktiva hyresrätter i Timrå.

## MEDARBETARE



Målet inför 2019 var att överstiga 80 procent i Hållbart Medarbetar Engagemang. Med ett resultat på 87 % överträffades målet.

### Ett lagarbete

Timråbo har som övergripande mål att medarbetarna kan och vill vara engagerade i verksamheten och även i sitt eget välbefinnande. Vår personalpolitik säger att Timråbo ska vara ett företag där medarbetarna trivs, utvecklas och har roligt. Det utesluter alla former av diskriminering, trakasserier eller annan kränkande särbehandling på grund av kön, ålder, etnisk tillhörighet eller sexuell läggning.

Under 2019 har vi fokuserat på att bygga vidare på vår kultur och våra arbetssätt. Vi har bland annat återanvänt tidigare utbildningsmaterial för ökad kunskap om företaget, vårt uppdrag och vår kultur. Vi genomförde en givande medarbetardag i september. Under året har vi genomfört åtta månadsmöten, där hela företaget får information och får möjlighet att gemensamt diskutera aktuella frågor, vi har genomfört intern utbildning i Huskurage och även fått möjlighet att förstå och genomföra "Nudging", dvs åtgärder eller informationsinsatser som påverkar beteenden. Utöver det har alla genomgått HLR-utbildning under året samt en del behörighetsutbildningar i heta arbeten och motorsågskörkort.

### Hållbart Medarbetar Engagemang

Under 2019 har Timråbo tillsammans med Timrå kommun genomfört en medarbetarenkät, enkäten mäter Hållbart Medarbetar Engagemang (HME). Vid den senast mätningen,

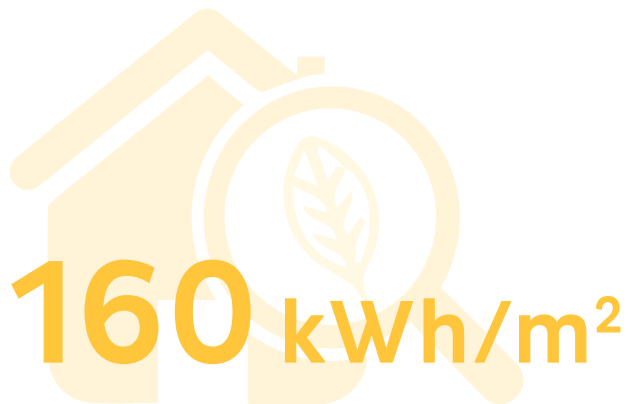
2017, uppgick HME till index 76. Timråbo har ett mål att överstiga index 80. HME berör frågor kring motivation, ledarskap, styrning och hälsa. Resultatet för 2019 blev index 87, dvs en klar förbättring och klart över Timråbos egen målsättning.

Under 2019 genomfördes även arbetsmiljö- och hälsoundersökning via Previa, Timråbos hälsopartner. Enkäten var den samma som år 2017 och även här kunde förbättringar noteras. Speciellt inom området Organisatorisk och social arbetsmiljö, där Timråbo ligger klart bättre till än genomsnittet i Sverige. Områden som kost och motion ligger sämre till samt besvär i rörelseapparaten. Målsättningar som kopplar till långtidsfrisk och låg sjukfrånvaro har arbetats fram. Under 2020 kommer en uppföljning med fokus på kost och motion erbjudas alla medarbetare. Sjukfrånvaron 2019 totalt sett blev 1,9 % för hela Timråbo.





## FÖRBRUKNING



Målet är att energiförbrukningen (el och värme) ska vara max 160 kWh/m<sup>2</sup> år 2020, jämfört med 198 kWh/m<sup>2</sup> år 2012.

Timråbo fortsätter att aktivt arbeta för att minska sin energiförbrukning för att bidra till en hållbar miljö.

Under året har underhållsarbeten på anläggningarna fortsatt. Pumpar, värmepumpar, fläktar och ventiler m m har bytts ut. Flera fastigheter har injusterats för att få en jämnare värmefördelning och fler anläggningar har blivit uppkopplade. Alla dessa insatser bidrar till att vi får ett jämnare inomhusklimat, kan spara energi och minska vår påverkan på miljön. Vi närmar oss vårt mål att energiförbrukningen (el och värme) ska vara max 160 kWh/m<sup>2</sup> år 2020, jämfört med 198 kWh/m<sup>2</sup> år 2012.

### Energiarbete

De senaste årens intensiva arbete med underhåll av värmesystemen samt uppkopplingen av anläggningarna till styr- och övervakningssystem, har skapat förutsättningar för en trygg och säker leverans av värme, varmvatten och ventilation. Målet är att åstadkomma ett bra inomhusklimat till en lägre energiförbrukning och minskad klimatpåverkan.

Nu startar Timråbos drifttekniker sin arbetsdag vid datorn där de kontrollerar område för område att allt ser bra ut vad gäller värme till våra fastigheter men också t ex att ventilationsaggregat fungerar som de ska. Finns något avvikande kontrollerar driftteknikerna detta och åtgärd vidtas, ibland så snabbt att hyresgästerna inte ens hinner märka att något problem funnits.

All förbrukning av energi och vatten följs upp i en modul till vårt fastighetssystem. Så snart föregående månads förbrukning är inrapporterad analyserar Timråbos energigrupp resultatet. Detta för att snabbt kunna påbörja utredning och åtgärd om något avviker från det förväntade.

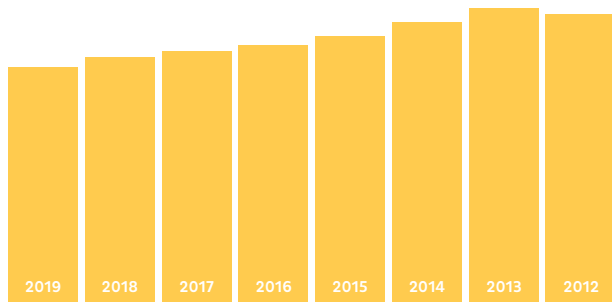
### Allmännyttans klimatinitiativ

Timråbo deltar i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är bl a att vara fossilfri 2030 och därför har Timråbo redan nu börjat att agera. Ett projekt med bilpool har skapats där boende i Timråbos nybygge på Köpmangatan 45 kan delta och använda bilpoolens elbil mot en ringa kostnad. Projektet kommer att utvärderas under 2020.

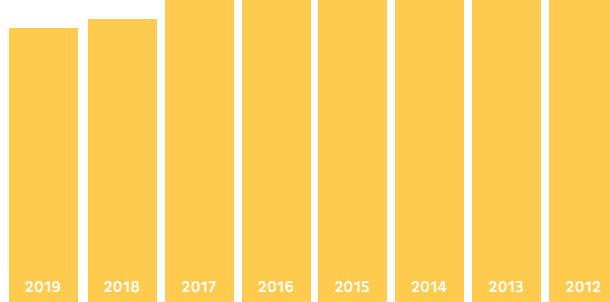
Vidare har Timråbos fastighetsskötare jobbat med att ta fram lämpliga batteridrivna redskap som t ex trimmer och häcksax. Ett litet antal har köpts in för att testas och utvärderas. Faller detta väl ut kan ett flertal redskap som idag drivs med fossilt bränsle bytas ut till batteridrivna.



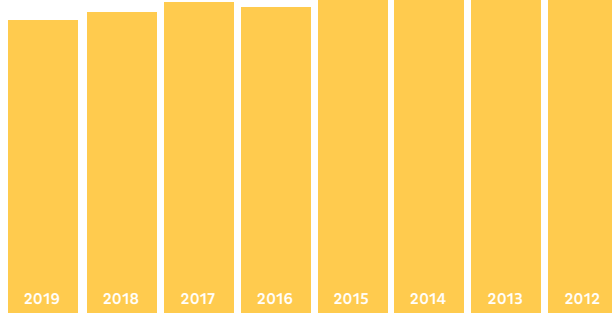
Total energi kwm/m<sup>2</sup>



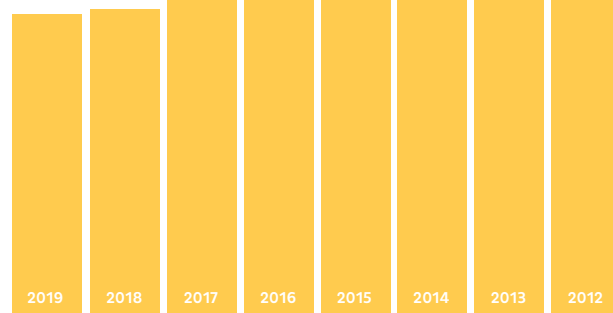
El MWh total



Värme MWh total



Vatten (m<sup>3</sup>)



FÖRBRUKNINGSTATISTIK	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Total energi kWh/m <sup>2</sup>	164	169	173	173	183	193	202	198
El MWh totalt	2 925	2 941	3 168	3 309	3 353	3 387	3 608	3 770
Värme MWh total	18 593	18 866	19 464	19 163	20 651	21 697	22 597	22 767
Vatten (m <sup>3</sup> )	152 504	156 791	163 524	172 478	175 073	182 565	185 722	186 227

## EKONOMISK HÅLLBARHET

I vår ekonomiska hållbarhet är det framför allt tre mål vi jobbar långsiktigt med – soliditet, låneskuld och resultat. Målen är satta av styrelsen i vår ekonomiska långtidsprognos.

### Soliditeten

Under 2019 gjordes en nyupplåning på 70 miljoner kronor för att klara alla investeringar under 2020. Vi köpte även två fastigheter för vilka vi haft ett långvarigt hyresavtal med SBO.

Vår nya fastighet Vivsta 3:11 blev klar för inflyttning 1 juli.

En värdering av fastigheten visade att vi måste göra en nedskrivning på 15 miljoner kronor. Samtidigt gjorde vi en uppskrivning på drygt 69 miljoner kronor för fastigheterna Vivsta 27:1, 27:3 och 27:4.

Detta medförde att vår soliditet hamnade på 22,0 % vilket precis var vårt mål 2019.

### Räntebärande skuld

För att klara underhållet i våra fastigheter har styrelsen beslutat att vi ska satsa totalt 80 miljoner kronor på underhåll/investeringar under 2020.

För att klara detta mål gjordes en nyupplåning 2019 vilket medfört att låneskulden har ökat till 468 miljoner kronor.

Målsättningen är att inom några år börja amortera och därmed minska låneskulden.

### Resultat

Vi jobbar hela tiden för att uppnå goda resultat. 2019 gjorde vi en nedskrivning av vår nybyggda fastighet med 15 miljoner kronor vilket medförde ett minusresultat med 11 miljoner kronor. Utan nedskrivningen höll vi vår budget.

Uthyrningen är fortfarande hög och vi jobbar hela tiden med att skapa fler lägenheter. Med utökad underhåll och investeringar ser vi till att våra fastigheter är i bra skick och att vi kan erbjuda våra hyresgäster ett bra boende.

### FEMÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Tillväxt</b>					
Antal lägenheter, ägda	1822	1784	1781	1777	1780
Antal lägenheter, förvaltade ej ägda	32	32	32	32	32
Lägenhetsyta, ägda	108 508	106 457	106 064	106 064	106 302
Lägenhetsyta, förvaltade ej ägda	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508
Vakansgrad bostäder	1,3	0,5	0,3	0,3	0,8
Antal lokaler	116	115	112	127	130
Lokalyta	20 478	20 574	20 523	21 175	21 472
Antal garage	272	272	267	270	272
Antal bilplatser	930	930	920	910	863
Nettoomsättning, mkr	140,0	136,8	135,8	135,4	134,7
Balansomslutning, mkr	671,2	547,0	506,7	428,2	434,5
Räntebärande skulder, mkr	468	398	358	299	313
Medelantal anställda	26	36	23	23	23
<b>Lönsamhet</b>					
Avkastning på eget kapital%	Neg	4,6	10,4	17,6	15,5
Avkastning på totalt kapital %	Neg	1,9	3,0	5,2	4,7
Driftnetto i % av omsättningen	26,7	26,3	27,1	29,4	31,8
Fastigheternas direktavkastning %	6,4	7,3	8,4	10,0	10,3
<b>Finansiella mått</b>					
Likviditet %	248	129	39	51	63
Soliditet %	22,0	18,8	19,7	21,6	18,2
Skuldsättningsgrad, ggr	3,3	3,9	3,6	3,2	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	Neg	1,9	3,2	3,7	2,5
Resultat efter finansiella poster, mkr	-11,0	4,8	10,3	16,2	12,3
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	22,5	21,6	24,8	28,7	26,7



# 22,0

## Soliditet

Justerat eget kapital  
i förhållande till totalt kapital.

# 468

## Räntebärande skuld

Låneskulduttryckt  
i miljoner kronor.

# -11,0

## Resultat

Efter finansiella poster,  
uttryckt i miljoner kronor.

”

# Vi investerar stort i våra fastigheter för att säkerställa ett bra boende för våra hyresgäster



Vi fortsätter att satsa på ökat underhåll och investeringar i våra fastigheter, totalt 80 miljoner kronor under 2020, för att skapa attraktiva boenden i våra områden. Detta kräver en mycket stor insats av vår organisation. Vi har därför genomfört en projektutbildning för att stå ännu bättre rustade inför 2020.

Naturligtvis påverkar detta våra tre mål under några år, men vi vill vara en bra aktör på marknaden och kunna erbjuda attraktiva bostäder.

THOMAS SVELANDER  
Ekonomichef



## EKONOMISK REDOVISNING

RESULTATRÄKNING, BALANSRÄKNING  
KASSAFLÖDESANALYS & NOTER

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## AB Timråbo, Org.nr 556109-9572

Styrelsen och verkställande direktören för AB Timråbo, 556109-9572, får härmed avge årsredovisning för 2019. Fjölårets siffror inom parentes.

## Verksamhet

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunalagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Timrå kommun. Hyresgästerna ska erbjudas viss möjlighet till boendeinflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

## Organisation

AB Timråbo är ett allmännyttigt bostadsföretag och ägs av Timrå kommun. Timråbo är medlem i branchorganisationen SABO, arbetsgivarorganisationen Fastigo och upphandlingscentralen HBV.

## Försäkring

Bolagets fastigheter och inventarier var under 2019 fullvärdesförsäkrade hos IF. Anticimex svarade för skadedjursförsäkringen.

## Styrelse och revisorer

### Ledamöter utsedda av Timrå kommun:

Per-Arne Olsson(S), ordförande  
Pirjo Jonsson (S), vice ordförande  
Ronnie Söderlund (S)  
Mats Larsson (M)  
Robert Thunfors (T)

### Personalrepresentanter:

Ann-Charlotte Backman, Vision.

### Verkställande direktör:

Micael Löfqvist

### Revisorer utsedda av Timrå kommun:

Ordinarie: Conny Edelryd (T), Suppleant: Sören Nordkvist (S).

### Revisorer utsedda av bolagsstämman:

KPMG AB med huvudansvarig revisor Therese Malmgren

## Sammanträden

Under året har hållits 8 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2019-06-03.

## Ägardirektiv

Den 2019-11-25 antog kommunfullmäktige nya ägardirektiv för AB Timråbo. Bolaget ska äga och förvalta fastigheter på ett långsiktigt effektivt sätt. Bolaget ska eftersträva hög kundnöjdhet. Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 22 %. Avkastningen på totalt kapital ska uppgå till minst 2,5 %.

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1 822 lägenheter (1 784) och 116 lokaler (115), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 128 986 kvm (126 873).

Företaget hade 272 garage (267) och 930 bilplatser (920). Fastigheternas bokförda värde uppgick till 586 mkr (429), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 404 mkr (412).

AB Timråbo har tecknat ett blockhyresavtal på 15 år (2011) med SBO (Statens Bostadsomvandling AB). AB Timråbo hyr 32 lägenheter, 24 i Tallnäs och 8 i Söråker. Den förvaltade uthyrningsbara ytan uppgår till 2 508 kvm. I Tallnäs ingår 24 bilplatser.

## Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 98,5 % (99,4 %). Den ökade vakansgraden förklaras av ökat antal lägenheter som genomgår reparation vid uppsägning. Vid årsskiftet var 25 (12) av bolagets 1 822 lägenheter vakanta.

AB Timråbo har kommersiella lokaler där offentlig sektor svarar för 71 % (71 %) av uthyrningsbara ytan och ca 83 % (83 %) av hyresvärdet för lokaler. Hyresvärdet för lokalerna uppgick till 20,2 mkr (20,1) vid årets slut. På lokalsidan var vakanserna vid årets slut 1,3 % (1,4 %) av hyresvärdet för lokaler.

## Personal

Engagerade medarbetare är en förutsättning för att lyckas med målsättningen att ständigt bli en bättre hyresvärd. Ett av Timråbos övergripande mål handlar därför om engagerad personal. Vi årets medarbetarundersökning fick Timråbo ett Hållbart Medarbetar Engagemang på index 87, Timråbos målsättning är ett index om minst 80. Timråbo

vill ha kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktigt. Under 2019 användes 668 tkr (683 tkr) till kompetensutveckling.

### Hållbarhet

Fram till och med 2020-12-31 skall Timråbo sänka sin energiförbrukning med 20 % jämfört med startåret 2012-01-01. Med anledning av detta har bolaget lagt resurser och kommer att fortsätta lägga resurser på ett antal projekt med syfte att sänka såväl vatten, el samt fjärrvärmeförbrukningen.

Minskningen vid utgången av 2019 var 18 % mot startvärdet 2012.

Under året har Timråbo startat en testverksamhet gällande bilpool där hyresgäster delar på en elbil, projektet löper in på 2020 och kommer därefter utvärderas.

Bolaget har under 2019 även antagit policyn Huskurage för att öka tryggheten för bolagets hyresgäster samt förebygga våld i nära relation.

### Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade med 3,2 mkr till 140,0 mkr (136,8). Hysesförlusterna för bostäder var 0,7 (0,6) mkr. Bostadshyrorna höjdes 2019-04-01 med 1,75 % enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -11,0 mkr.

### Investeringar

Nettoinvesteringarna i materiella tillgångar uppgick under året till 119,9 mkr.

### Finansiering

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 468 mkr (398). Medelräntan på räntebärande skulder var 1,3 % vilket innebär en minskning av räntenivån med 0,2 % jämfört med 2018. I medelräntan ingår borgensavgift med 0,3 % (0,4 % from 190701) till Timrå kommun.

AB Timråbo har som målsättning att sprida ränteförfallen över tiden. 20 % av de räntebärande skulderna, motsvarande 81 mkr, löper med kort räntebindingstid.

AB Timråbos nettoskulsättning, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick 2019-12-31 till 399 mkr (361). Nettoskulsättningen motsvarar en belåningsgrad på 71 % (87 %) i relation till fastigheternas bokförda värde.

### Kassaflöde, likviditet och soliditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -13,1 mkr (25,0)

medan kassaflödet efter finansieringsverksamheten utföll med -0,1 mkr (+0,1).

År	2019	2018
Kassaflödet från den löpande verksamheten	-13,1	25,0
Kassaflödet efter investeringsverksamhet	-70,0	-50,0
Kassaflödet efter finansieringsverksamhet	-0,1	0,1

De likvida medlen inklusive fordran på Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 69,7 (37,0) mkr. Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 247 % (128 %). Den justerade soliditeten är 22,0 %.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	140,0	136,8	135,8	135,4	134,7
Resultat efter finansnetto	-11,0	4,8	10,3	16,2	12,3
Soliditet	22,0	18,8	19,7	21,6	18,2
Avkastning på totalt kapital	Neg	1,9	3,0	5,2	4,7
Likviditet %	248	129	159	51	63

### Definitioner Nyckeltal

**Soliditet:** Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

**Avkastning på sysselsatt kapital:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader (netto) i procent av sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital är synligt eget kapital plus räntebärande skuld.

**Likviditet:** Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (minus kortfristig del av långfristig skuld).

### Framtidsutveckling

Förhoppningen är att ett ökat bostadsbyggande inom Timrå kommun ska öka inflyttningen. En ökad befolkningsutveckling ger en positiv effekt för bolagets uthyrning. För tillfället tittar man parallellt på några möjliga projekt, så väl nyproduktion som ombyggnation av befintliga lokaler. Nybyggnation planeras i Söråker.

AB Timråbo kommer under de närmaste åren att fortsätta sitt jobb med att sänka sina förbrukningar för att nå kommunens mål 2020, 20 % lägre förbrukning än 2012.

Timråbo har även anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ för att aktivt bidra till att minska klimatförändringarna, vilket innebär ett mål om fossilfri Allmännytta 2030.

Förändringar i eget kapital	Övrigt bundet kapital			Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Uppskr. Fond byggnad			
Belopp vid årets ing.	6 000 000	15 000 000		78 241 034	4 073 940	103 314 974
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma				4 073 940	-4 073 940	
Utdelning till aktieägare				-88 800	0	-88 800
Uppskrivningsf. Fastighet			55 054 000			55 054 000
Årets förlust					-10 958 576	-10 958 576
<b>Belopp vid årets utg.</b>	<b>6 000 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>55 054 000</b>	<b>82 226 174</b>	<b>-10 958 576</b>	<b>147 321 598</b>

#### Resultatdisposition

##### Förslag till disposition av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	82 226 174,74
Årets förlust	-10 958 576,54
<b>SUMMA</b>	<b>71 267 598,20</b>

##### Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	0,00
I ny räkning överföres	71 267 598,20

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande:

Resultat – balansräkning med till hörande noter.





## RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2019	2018
Allmän information	1		
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2		
Hysesavtal - leasegivare	3		
Hysesintäkter	4	140 043	136 817
Övriga förvaltningsintäkter	5	348	864
<b>Nettoomsättning</b>		<b>140 391</b>	<b>137 681</b>
Fastighetskostnader			
Drift	6,10	-85 019	-82 701
Underhåll	7	-16 460	-17 444
Fastighetsskatt		-1365	-1 262
<b>Driftnetto</b>		<b>37 547</b>	<b>36 274</b>
Av - och nedskrivningar av materiella anl.tillgångar	8	-33 445	-16 660
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-136 289</b>	<b>-118 067</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>4 102</b>	<b>19 614</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9,10	-10 023	-10 128
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 921</b>	<b>9 486</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	675	733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5762	-5 453
Resultat efter finansiella poster		-11 008	4 766
Periodiseringsfond		604	
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-11 008</b>	<b>4 766</b>
Årets skatt	12	-555	-692
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 959</b>	<b>4 074</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	NOT	2019	2018
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	585 888	428 668
Pågående nyanläggning och nybyggnation	13	4 228	70 863
Inventarier	14	4 698	2 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		90	90
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>594 904</b>	<b>502 189</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		823	2 865
Fordran Timrå kommun		69 738	37 004
Övriga fordringar		715	243
Skattefordran		2 289	1 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 674	2 752
Kassa och bank		44	143
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>76 283</b>	<b>44 853</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>671 187</b>	<b>547 042</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR</b>			
	NOT	2019	2018
<b>Bundet eget kapital</b>			
	15		
Aktiekapital		6 000	6 000
Reservfond		15 000	15 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		82 226	78 241
Uppskrivning		55 054	0
Årets resultat		-10 959	4 074
<b>Summa eget kapital</b>		<b>147 321</b>	<b>103 315</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	25 091	10 233
Obeskattade reserver		0	604
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	468 000	398 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 858	17 666
Övriga kortfristiga skulder		1 363	1 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	16 554	15 938
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 775</b>	<b>34 890</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>671 187</b>	<b>547 042</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2019	2018
Rörelseresultat	-5 921	9 486
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Reavinst	67	79
- Skatt	20	21
Avskrivningar	33 445	16 723
Erhållen ränta	675	733
Erlagd ränta	-5 762	-5 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>22 524</b>	<b>21 589</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av fordringar	-31 529	17 771
Ökning/minskning av leverantörsskuld	-4 808	-3 905
Ökning/minskning av övriga korta skulder	693	-10 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-35 644</b>	<b>3 423</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-56 945	-74 725
Försäljning	55	-79
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-56 890</b>	<b>-74 804</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring låneskuld	70 000	50 000
Utdelning	-89	-91
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>69 911</b>	<b>49 909</b>
Minskning/ökning av likvida medel	-99	117
Likvida medel vid årets ingång	143	26
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>44</b>	<b>143</b>

## NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

---

### 1. ALLMÄN INFORMATION

AB Timråbo med organisationsnummer 556109-9572 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Timrå. Adressen till huvudkontoret är Box 134, 861 24 Timrå. Företagets verksamhet omfattar uthyrning av hyreslägenheter.

Moderföretag som AB Timråbo är ett helägt dotterföretag till är Timrå kommun org.nr. 212000-2395 med säte i Timrå.

---

### 2. REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). De är oförändrade mot föregående år.

#### Intäkter

Hyresintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden.

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

AB Timråbos intäkter består i huvudsak av hyresintäkt från leasing av förvaltningsfastigheter.

#### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

#### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

#### Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital.

## NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp i dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

### Byggnader:

Stomme .....	50-100 år
Fönster .....	30-40 år
Fasad .....	15-30 år
Yttertak .....	30-35 år
El, va, ventilation .....	40-50 år
Kulvert dränering .....	50 år
Snickeri .....	30 år
Tekniska installationer .....	25-35 år
Ytskikt .....	15-20 år
Inventarier, maskiner .....	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas

även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

### Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn

## NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i balansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättnings-tillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### 3. HYRESAVTAL - LEASEGIVARE

2019 2018

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som hyrs ut. På balansdagen framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara hyresavtal förfaller enligt följande:

#### Förfallotidpunkt

Inom ett år	50 854	49 141
Senare än ett år men inom fem år	37 115	29 284
Senare än fem år	37 137	39 350
<b>SUMMA</b>	<b>125 106</b>	<b>117 775</b>

### 4. HYRESINTÄKTER

2019 2018

Bostäder	114 823	111 830
SBO bostäder	-1 068	-1 045
Lägenhetsel	4 388	4 589
Avgivna rabatter	-378	-379
Lokaler	20 228	20 012
Garage	1 208	1 166
P-platser	2 129	1 885
<b>Summa</b>	<b>141 330</b>	<b>138 058</b>

#### HYRESBORTFALL

Outhyrda lägenheter	-674	-585
" lokaler	-227	-279
" garage	-31	-40
" p-platser	-355	-337
<b>Summa</b>	<b>-1 287</b>	<b>-1 241</b>

#### NETTOHYROR

140 043 136 817

Intäkter Timrå kommun 32 308 (33 033)

## NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

5. ÖVRIGA INTÄKTER	2019	2018
Ersättning från hyresgäster	104	135
Övrigt, utförda tjänster	244	729
<b>SUMMA</b>	<b>348</b>	<b>864</b>

6. DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Reparationer	20 864	19 047
Skötselkostnader	17 433	18 458
Fastighetsel	9 358	8 094
Vatten	6 855	6 692
Sophantering	3 592	3 395
Värmekostnader	15 119	14 967
Administration	8 798	8 843
Kabel-TV, bredband	284	279
Fastighetsförsäkringar	1 053	1 589
Avskrivna hyresfordringar m m	508	671
Avgifter mm till Hyresgästförening	744	742
Försäljning inventarier	-67	-76
Utrangering komponent	478	0
<b>SUMMA</b>	<b>85 019</b>	<b>82 701</b>

7. UNDERHÅLL	2019	2018
Periodiskt underhåll	16 460	17 444
<b>SUMMA</b>	<b>16 460</b>	<b>17 444</b>

8. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION	2019	2018
<b>Funktioner/tillgångsslag</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	17 338	16 160
Byggnader	15 000	
Markanläggning	102	
Maskiner och inventarier		
Inventarier	1 005	500
<b>Summa avskrivning</b>	<b>33 445</b>	<b>16 660</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		
Maskiner och inventarier		
Inventarier	60	63
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>63</b>
<b>SUMMA AVSKRIVNINGAR</b>	<b>33 505</b>	<b>16 723</b>

9. UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN	2019	2018
<b>KPMG AB</b>		
- revisionsuppdrag	60	60
- övriga tjänster	20	0
<b>SUMMA</b>	<b>80</b>	<b>60</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.



## NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

### 10. ANTALET ANSTÄLLDA

VD:s uppsägningstid är ömsesidigt 6 månader. Om bolaget säger upp VD utges utöver uppsägningslön, avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

	2019	2018
Antalet män	16	17
Antalet kvinnor	10	10
<b>SUMMA</b>	<b>26</b>	<b>27</b>

### Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda

	2019	2018
Styrelse och VD	1 238	1 017
Övriga anställda	9 970	9 532
<b>SUMMA</b>	<b>11 208</b>	<b>10 549</b>

Sociala kostnader	5 262	6 014
Varav pensionskostnader VD	260	233
Varav pensionskostnader övriga	611	2 000

### 11. FINANSIELLA INTÄKTER

	2019	2018
Annuitet anslutningslån	483	483
Ränteutgifter	192	250
<b>SUMMA</b>	<b>675</b>	<b>733</b>

### 12. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Aktuell skatt	20	21
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-575	-713
<b>SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-555</b>	<b>-692</b>

### Avstämning årets skattekostnad

Resultat före skatt	-10 404	4 766
Skatt enligt gällande skattesats	2 226	-1 049
Ej avdragsgill kostnad	-68	-20
Ökning underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-2 792	-335
Förändring uppskjuten skatt p g a ändrad skattesats	22	692
Andra skattemässiga justeringar (periodiseringsfond)	37	0
Övrigt	20	20
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-555</b>	<b>4 074</b>

### 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

#### Byggnader

	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	745 190	723 591
Nyanskaffningar under året	41 801	21 599
Omklassificeringar	70 863	-
Nyanskaffning markanläggning	7 187	-
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>865 041</b>	<b>745 190</b>

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-330 235	-314 075
Årets avskrivning enligt plan	-17 132	-16 160

#### Utgående ackumulerade avskrivningar

Ackumulerade uppskrivningar vid årets början	-	-
Årets uppskrivning fastigheter 27:1, 27:3, 27:4	60 000	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	60 000	-
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-	-
Årets nedskrivning	-15 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 000	-

#### Utgående bokfört värde byggnader

Taxeringsvärde byggnad	334 149	362 001
------------------------	---------	---------

#### Mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 3713	13 713
Nyanskaffning mark 407	164	-
Uppskrivning Mark 401-403	9 337	-

#### Utgående bokfört värde mark

Taxeringsvärde mark	70 079	48 140
---------------------	--------	--------

#### Pågående Nyanläggningar

Nybyggnad Vivsta 3:11	0	59 001
Utemiljö Tallnäs 1:114	0	-267
Fasad Söråker 15:2 15:3	0	2 639
Energi Söråker	0	9 490
Våtutrymmen Vivsta 28:8	692	-
Våtutrymmen Söråker 15:7, 3	1 301	-
Inköp fastighet Tallnäs 4:1, Söråker 30:42	2 235	-

#### Summa

<b>Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>		
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 142 300</b>	<b>1 017 322</b>

En extern värdering är gjord av Forum Fastighetsekonomi AB under 2019 för hela fastighetsbeståndet.

## NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

14. INVENTARIER	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 928	10 914
Nyanskaffningar under året	3 565	1 126
Utrangering och försäljning	-984	-1 112
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 509</b>	<b>10 928</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 360	-8 909
Årets avskrivning enligt plan	-1 065	-500
Utrangering och försäljning	614	1 049
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 811</b>	<b>-8 360</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>4 698</b>	<b>2 568</b>

15. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	2019	2018
Enligt balansräkning vid årets ingång	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	6 000 000	1 000
Antal/värde vid årets utgång	6 000 000	1 000

16. UPPSKJUTNA SKATTESKULDER	2019	2018
Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	25 091	10 233

17. FASTIGHETSLÅN	2019	2018
<b>Räntebindningstid</b>		
2019	0	59 000
2020	45 000	60 000
2021	65 000	65 000
2022	43 000	43 000
2023	113 000	80 000
2024	96 000	26 000
2025	106 000	65 000
<b>Summa</b>	<b>468 000</b>	<b>398 000</b>
Avgår redovisad som kortfristig del med förfall inom ett år	-	0
<b>SUMMA</b>	<b>468 000</b>	<b>398 000</b>

18. UPPLUPNA KOSTNADER	2019	2018
Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	291	247
Upplupna kostnadsräntor	444	419
Förskottsbetalda hyror	11 438	10 915
Semesterskuld	1 078	973
EDI	2 669	2 618
Övrigt	635	766
<b>SUMMA</b>	<b>16 554</b>	<b>15 938</b>

### 19. KONCERNUPPGIFTER

Företaget är ett helägt dotterbolag till Timrå Kommun, 212000-2395 med säte i Timrå kommun. Kommunen upprättar koncernredovisning.

Borgensavgift Timrå kommun 0,3-0,4 %	1 393 (1 074)
Intäkter Timrå kommun	32 308 (33 033)
Kostnader Mittsverige Vatten	5 608 (5 473)
Timrå kommun borgar för våra lån	468 000 (398 000)
Kundfordringar Timrå kommun	593 (2 424)
Leverantörsskuld Mittsverige Vatten	1 144 (1 177)
Leverantörsskuld Timrå kommun	48 (7)



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-18  
KPMG AB

**Therese Malmgren**  
AUKTORISERAD REVISOR

---

**TIMRÅBOS STYRELSE**

**Per-Arne Olsson**  
ORDFÖRANDE

**Pirjo Jonsson**  
VICE ORDFÖRANDE

**Mats Larsson**

**Ronnie Söderlund**

**Robert Thunfors**

**Micael Löfqvist**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Timråbo, org. nr 556109-9572

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Timråbo för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 22-35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Timråbo s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Timråbo enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

### Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Timråbo för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Timråbo , org. nr 556109-9572

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Timråbo enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggt sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- Företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- På något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 18 mars 2020

KPMG AB

Therese Malmgren

Auktoriserad revisor

## GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2019

Till årsstämman i Aktiebolaget Timråbo, organisationsnummer 556109-9572

Jag, av fullmäktige i Timrå kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Aktiebolaget Timråbos verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån årsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Timrå kommun 17 mars 2020

Conny Edelryd  
LEKMANNAREVISOR



