



TIMRÅBO
ÅRSREDOVISNING
2021





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 2021	38



Micael Löfqvist
VD Timråbo

VD HAR ORDET

Januari 2022 och tid för summering och eftertanke. 2020 började pandemin och vid förra årsredovisningen var vi nog många som tänkte att under 2021 vänder det. I viss mån har mycket vänt till det positiva och en strimma hopp om en återgång till det mer normala föddes under sommaren och hösten 2021. Hoppet grusades dock mot årets slut och nya restriktioner återinfördes, samtidigt utan direkta problem, vi är fantastiska på att anpassa oss. Men lite less är vi nog alla till mans...

Timråbo har klarat sig bra under året. Vårt uppdrag att förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Timrå kommun har gått väldigt bra. Vi ser fortfarande en stark uthyrning med låga vakanser. Den vakans som uppstår beror på att vi frivilligt försöker hinna med att renovera uppsagda lägenheter innan nästa hyresgäst flyttar in eller på grund av större skador, därav ökade bolagets ekonomiska vakanser under året. Som organisation har vi sett ett fortsatt ökat förtroende från er hyresgäster. Faktum är att vi innan årsskiftet uppnådde det högsta Nöjd Kund Index (NKI) som Timråbo någonsin haft. Vi tackar för förtroendet!

Timråbo arbetar både utifrån Timrå kommuns ägardirektiv och egna interna övergripande målsättningar. Du kan läsa mer om dessa under respektive kapitel i årsredovisningen. Jag vill ändå lyfta några viktiga nyckeltal här i förordet.

Vårt viktiga hållbarhetsarbete fortsätter naturligtvis och under 2021 har vi fortsatt satsningen på att optimera energiförbrukningen samtidigt som komforten i våra fastigheter ska öka. Vi närmar oss

målet om max 160 kWh/m². Vi landade på 165 kWh/m vilket gör att målet inte riktigt är uppfyllt. Däremot ser vi att ni kunder är betydligt mer nöjda med komforten i lägenheterna nu än för några år sedan och det är väldigt positivt för oss och ger oss kraft att fortsätta arbetet.

En viktig händelse 2021 var steget mot nya verksamhetslokaler på Terminalvägen 30. Beslutet om att samlokalisera all vår verksamhet och att vi som arbetar i Timråbo utgår från en gemensam arbetsplats är ett viktigt steg i Timråbos utvecklingsresa. För er kunder ligger den nya adressen mitt i vårt upptagningsområde. Nu är det lika nära för alla våra hyresgäster till vårt kundcenter. Terminalvägen är precis mitt i Timrå, med lika korta avstånd till våra centrala bostadsområden, Sörberge, Tallnäs och Vivsta. Har du svårt att ta dig till oss, så ringer du oss och vi besöker dig.

Under 2021 fortsatte arbetet med skapa trygghet i våra bostadsområden. Vi genomförde bland annat trygghetsvandringar tillsammans med kommunen, polisen och Hyresgästföreningen. Timråbos arbete med att förbygga hyresgästers skuldsättning, kriminalitetsdämpande åtgärder, motverka våld i närrelationer samt bostadssociala frågor har fortsatt under 2021. Vi vill verkligen göra Timrå till en bra och trygg plats att bo på. Jag vill tacka våra engagerade medarbetare och styrelsen för allt bidrag och engagemang i att säkerställa Timråbos roll som aktör för leverans av affärsmässig samhällsnytta i Timrå kommun.

Tillsammans når vi ända fram.

ÅRET I SAMMANDRAG

HÄNT UNDER ÅRET

- Våren 2021 flyttade Timråbo sin verksamhet till nya lokaler på Terminalvägen 30.
- Under året gjordes en ombyggnation av Tallnäs studiecenter för olika kommunala verksamheter.
- Underhåll har gjorts för ca 10,2 mkr och investeringar för 40,0 mkr med bland annat fasader, tak, byte av hissar samt utemiljö.
- Beslut om och upphandling av 2 st nya hus i Söråker genomfördes. Planerad byggstart är våren 2022.
- Tillsammans med Timrå kommun fortsätter arbetet med att ta fram handlingar för beslut om ett nytt Äldreboende i Timrå.
- Timråbo fortsätter att aktivt arbeta vidare med målet nöjda kunder, bolagets NKI uppgick till 49 % helnöjda kunder (5 av 5 i betyg), vilket gav Timråbo en position som ett av de tre bästa fastighetsbolagen i denna löpande undersökning.

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.

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 skulder.

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.

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.

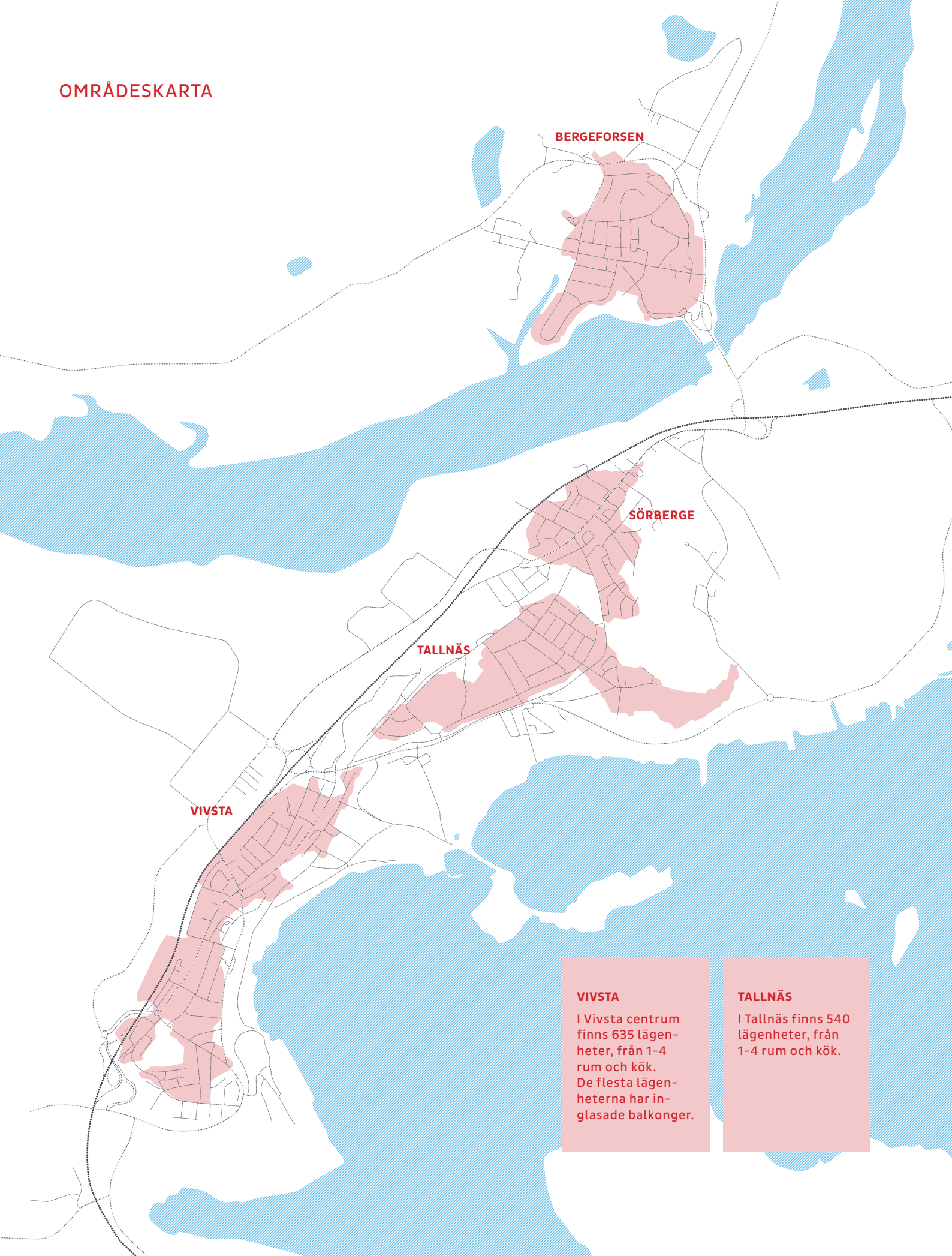
NYCKELTAL	2021	2020
Hysesintäkter, mkr	146,5	144,3
Resultat efter finansnetto, mkr	1,9	12,2
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	25,6	34,7
Investeringar, mkr	40	78,0
Balansomslutning, mkr	723	679
Avkastning på totalt kapital	1,1	2,7
Soliditet	20,1	22,5 %
Likviditet	193%	124 %
Låneskuld, mkr	508	468
Genomsnittlig bruttoränta	1,2%	1,3 %
Reparation och underhåll, mkr	35,7	31,7

UPPGIFTER OM BOSTADSOMRÅDEN

Taxeringsvärden, ytor, antal lägenheter, lokaler m m per den 2021-12-31

OMRÅDE	FASTIGHET	TAXERINGS- VÄRDE	BOSTÄDER YTA M ²	ANTAL	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	LOKALER YTA M ²	ANTAL
101	Vivsta 4:88, 4:89	30 667 000	5 066	88	15	45	28	0	953	15
102-	Vivsta 8:1		6 402	101	11	47	37	6	1 213	17
103	Vivsta 8:1 (15:1)	39 632 000	1 074	18	4	8	6	0	182	3
111	Fröländ 11:1	6 167 000	4 118	117	80	37	0	0	4 988	3
115	Mellerstbyn 5:30		1 052	34	34	0	0	0	1 185	1
201	Vivsta 1:109	19 203 000	2 487	55	38	14	3	0	0	0
202-	Vivsta 28:7		3 559	58	6	39	10	3	80	1
203-	Vivsta 28:8		4 312	66	11	29	22	4	684	5
204	Vivsta 28:8	51 400 000	1 846	22	0	0	16	6	670	2
301	Sörberge 2:380	4 181 000	1 178	18	0	12	6	0		
303	Tallnäs 5:1	17 749 000	5 721	88	22	30	30	6	50	4
304	Tallnäs 9:1	14 442 000	4 759	69	9	34	22	4	190	3
305	Tallnäs 4:1		1 884	24	0	0	24	0	36	3
306	Tallnäs 1:112	5 959 000	1 844	31	8	19	4	0	6	1
307	Tallnäs 1:108	10 893 000	3 036	53	25	0	24	0	112	6
308	Tallnäs 1:104	22 648 000	6 652	104	24	64	16	0	15	3
309	Tallnäs 1:113	10 337 000	3 104	48	10	30	8	0		
310	Tallnäs 1:114	12 490 000	3 665	60	14	26	20	0	181	2
311	Tallnäs 1:115	6 351 000	2 071	35	11	14	10	0		
313	Tallnäs 1:119				0	0	0	0	1 775	1
401	Vivsta 27:1	18 374 000	4 187	60	12	24	24	0	83	2
402	Vivsta 27:3	18 216 000	4 069	60	14	24	22	0		
403	Vivsta 27:4	17 841 000	3 825	56	13	21	22	0	1 454	3
404	Vivsta 3:141	7 776 000	1 824	28	0	28	0	0	568	2
406	Vivsta 3:11	-	1 969	37	7	16	14	0	0	
407	Vivsta 3:15	-	76	1	0	0	1	0	68	1
501	Sörberge 1:55	16 820 000	4 693	75	28	23	21	3	385	4
502	Sörberge 18:1	4 184 000	1 111	36	36	0	0	0	75	2
503	Böle 1:148		582	8	8	0	0	0		
701	Bergeforsen 1:149	11 823 000	4 328	64	16	26	22	0		
925-	Söråker 15:2, 15:3		1 524	25	7	9	7	2	62	5
926	Söråker 15:4	6 311 000	1 096	18	6	6	6	0	143	4
927-	Söråker 30:12		2 191	36	242	9	12	12	242	9
928	Söråker 30:13, 30:14	7 976 000	1 107	18	6	6	6	0	129	3
929-	Söråker 30:15, 30:16		4 618	71	1	46	24	0	158	4
930	30:40	11 608 000	1 318	18	0	8	8	2	1 788	1
931	Söråker 21:1	10 084 000	3 740	55	6	29	20	0	63	2
933	Söråker 15:5	1 636 000	686	12	0	12	0	0		
934	Strand 5:130 (5:19)		404	8	4	4	0	0		
938	Strand 5:130	19 460 000	3 758	74	47	22	5	0	2 075	3
SUMMA		404 228 000	110 638	1 845	545	764	500	36	19 432	115

OMRÅDESKARTA

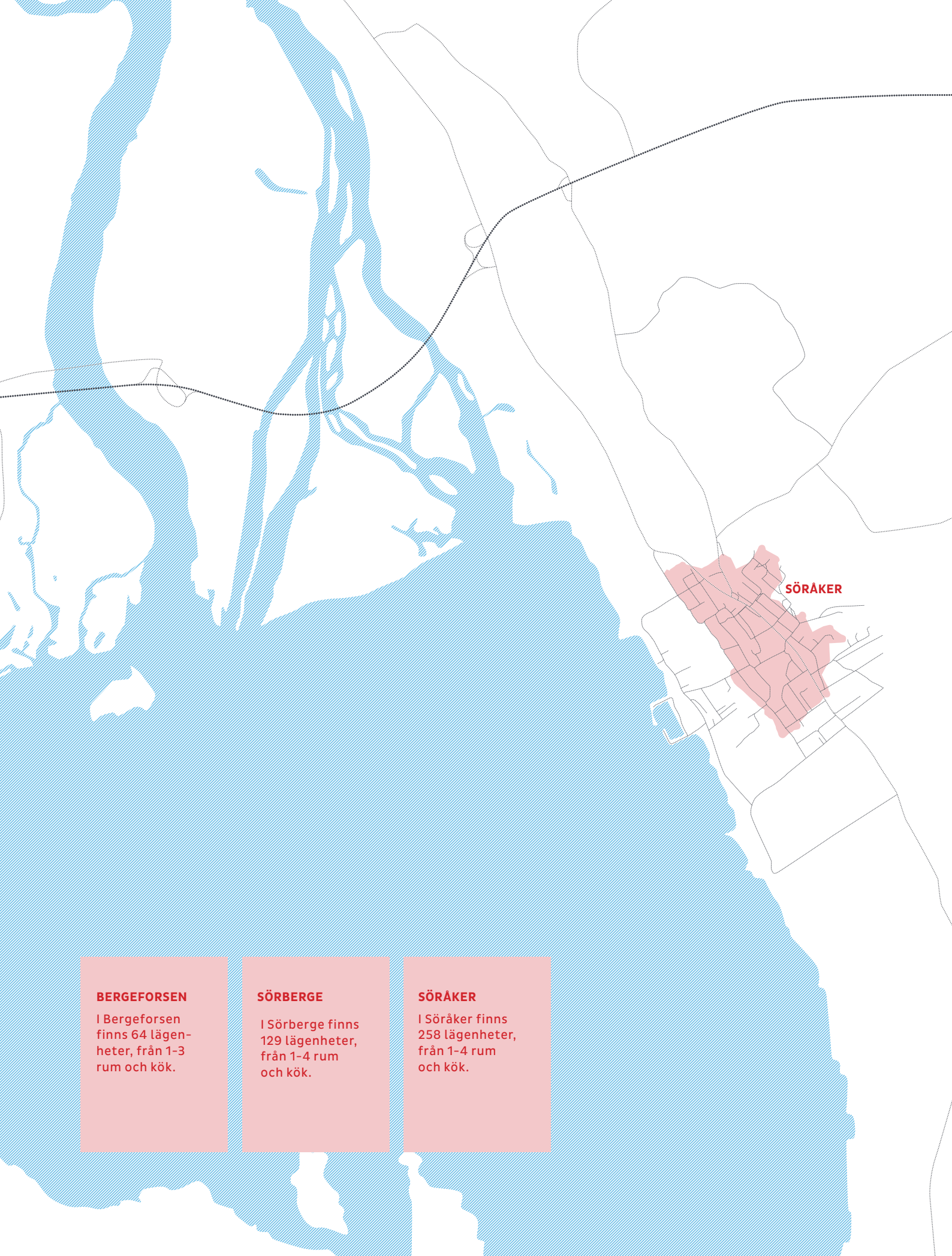


VIVSTA

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

BERGEFORSSEN

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
2021



KUNDER

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 Nöjd Kund Index (NKI), ett viktigt verktyg för att följa upp kundservicen och säkerställa kvalitetsarbetet. Vi deltar tillsammans med ett 60-tal kollegor i Sverige i Origo Groups kundmättningsverktyg, Livsteps. Detta medför att vi har stora möjligheter till jämförelser och benchmark. 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 svara på enkäten varje månad.

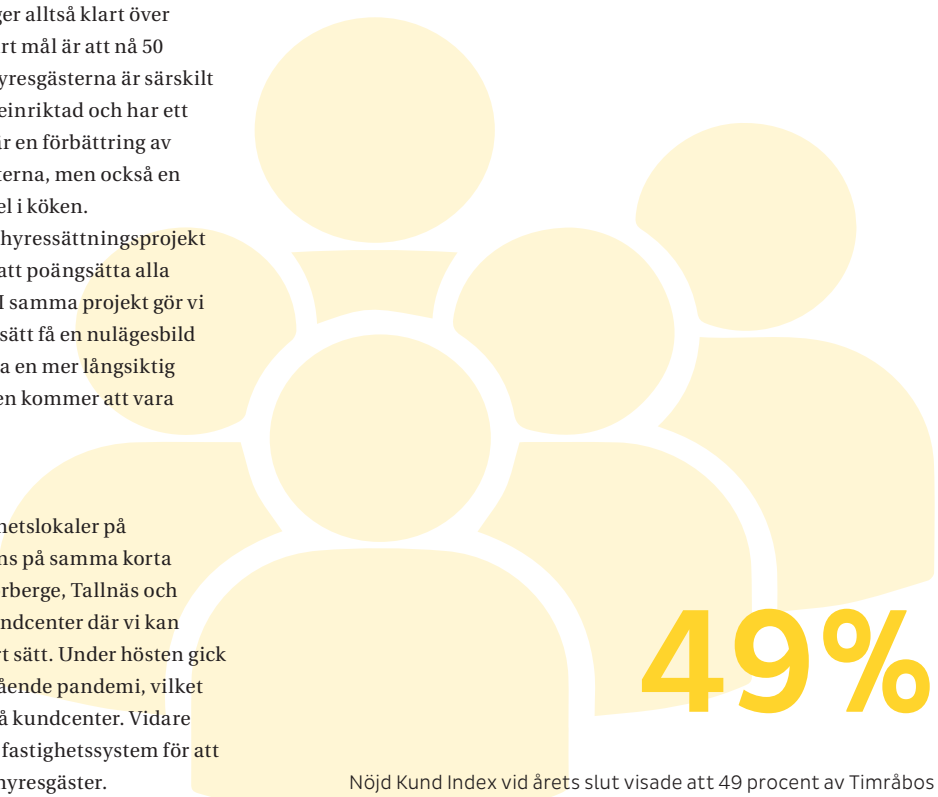
Vid årets slut låg NKI på 49 (47)* procent helnöjda hyresgäster. Det betyder att 49 procent av hyresgästerna gav oss 5 i betyg på en 5-gradig skala. Snittet för branschkollegorna ligger på 30 (33)* procent för samma period. Timråbo ligger alltså klart över genomsnittet och vi har högre ambitioner. Vårt 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. 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 kommer att vara införd med ett första steg 1 april 2022.

Satsningar 2021

Under året har vi flyttat till centrala verksamhetslokaler på Terminalvägen 30, vilket betyder att vi nu finns på samma korta avstånd för våra centrala bostadsområden Sörberge, Tallnäs och Vivsta. Vi har nu ett mycket fint och luftigt kundcenter där vi kan möta våra kunder på ett mycket bra och säkert sätt. Under hösten gick vi tillbaka till ordinarie besöksstider trots pågående pandemi, vilket blev möjligt med vår nya receptionslösning på kundcenter. Vidare har vi uppgraderat vårt kundhanterings- och fastighetssystem för att säkra framtida funktion och service till våra hyresgäster.

*Inom parentes anges 2020-års NKI.



Nöjd Kund Index vid årets slut visade att 49 procent av Timråbos kunder är helnöjda. Genomsnittet för övriga allmännyttiga bostadsbolag som medverkar i undersökningen ligger på 30 procent.

MEDARBETARE

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 2021 hade vi planerat att fortsätta med flera olika kompetensutvecklingsinsatser. Men på grund av pandemin har vi, som så många andra företag, fått ställa om till andra sätt att mötas och utvecklas. Vi fortsatte att arbeta delvis på distans vilket också medförde att våra fastighetsskötare inte fick flytta in i våra nya gemensamma lokaler. Arbetet kring det förväntas slutföras under 2022.

Fortbildning

Trots pågående pandemi har ett antal fortbildningsinsatser genomförts. Bland annat deltog tre personer i Sveriges allmännyttas grundutbildning, "Ny på jobbet". Samtliga medarbetare har under 2021 deltagit i olika utvecklings- och utbildningsinsatser i vårt uppgraderade fastighetssystem, Momentum PM5. Vidare genomförde vi en utbildningsserie i fastighetsskötarens vardag och vilket viktigt arbete vi på Timråbo utför, med film och diskussionsgrupper. Flera av fastighetsskötarna har genomfört anläggnings-skötarutbildning inom brandlarm under året.



Hållbart Medarbetar Engagemang

Under 2021 har Timråbo deltagit i Timrå kommuns medarbetarenkät. Vid årets mätning hade Timråbos HME sjunkit till index 83 (87)*. Resultatet var väntat och förklaras på en övergripande nivå av att bolaget genomfört stora förändringar under pandemin. Lägg där till att det har varit svårt att exempelvis genomföra möten, på grund av rekommendationerna att hålla distans och att arbeta hemifrån. Vidare kan noteras att stressen inom vissa arbetsgrupper ökat. Ledningen kommer att arbeta hårt för att organisera om arbetet och förstärka vissa funktioner under år 2022.

Personalstatistik

Timråbo hade 25 tillsvidareanställda under året. Under sommaren ökade antalet anställda med ca 20 personer vilket var en medveten satsning på sommarjobb. Årsmedeltalet antal anställda uppgick till 34 årsarbetare inklusive vikarier.

Sjukfrånvaron för år 2021 blev 2,2 % (1,0 %)* för hela Timråbo. Åtgärder för att minska smittspridning och distansarbete ser ut att haft stor effekt på sjukskrivningarna under året. Vår frisknärvaro blev 97,8 %, vårt mål är minst 97 %.

Medelåldern i bolaget, inklusive säsongsanställda, är ca 49 år.

*Inom parentes anges 2020-års siffror.

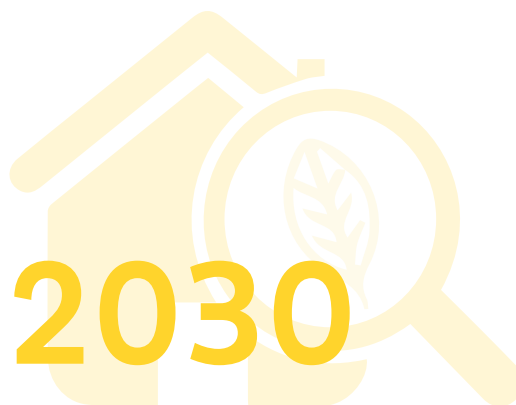


FÖRBRUKNING

Timråbo fortsätter arbetet med att minska energiförbrukningen i beståndet. Vi gör detta då vi drivs av att bidra till en hållbar miljö.

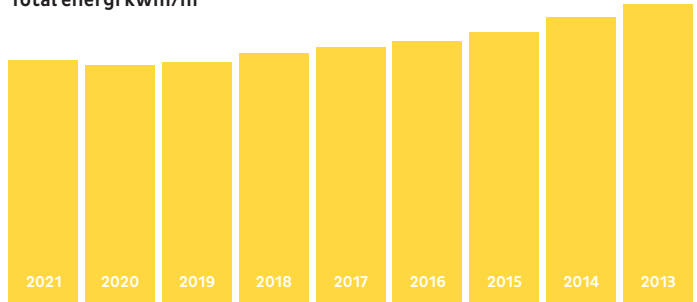
Under året har stort fokus legat på att boendekomforten ska vara bra för alla vilket har inneburit att vi jobbat för mer exakt värmefördelning och att svaga delar i anläggningarna har förbättrats. Vi har kunnat konstatera att vårt arbete lett till mer nöjda kunder men att vår energiförbrukning också har ökat lite grann. Vi är ändå väldigt nöjda med vårt arbete då en nöjd kund står i fokus och att vi nu har ett bra utgångsläge att arbeta vidare utifrån. Vår strävan är att behålla boendekomforten vi har men att arbeta vidare med energibesparande insatser för att åter sänka vår energiförbrukning. Vi arbetar med en långsiktig planering av olika insatser fram till 2030 för att uppnå vår målsättning på 145 kWh/m². 2021 låg vår energiförbrukning på 165 kWh/m² vilket var en ökning med 3 kWh/m² jämfört med året innan. En förklaring till att energiförbrukningen har ökat kan vara pandemin som gjort att många varit hemma mer än vanligt.

I den långsiktiga planeringen fram till 2030 där även Allmännyttans klimatinitiativs upprop hanteras ser vi över olika möjligheter och effekter av både stora och små insatser som t ex att bygga fler solcellsanläggningar, fönster- och dörrbyten och rutiner för kontroller av fastigheterna osv.

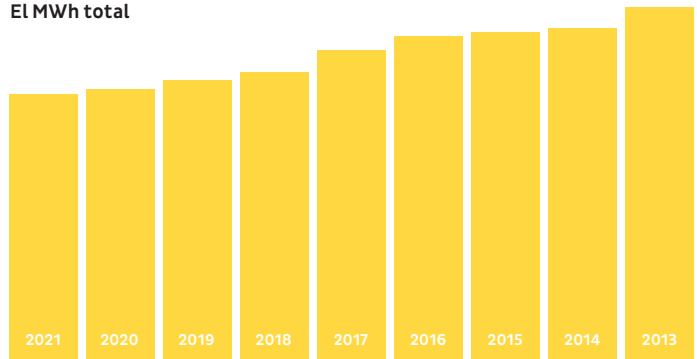


Timråbo tar aktivt del i Allmännyttans klimatinitiativ, som är ett gemensamt upprop inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är bland annat att vara fossilfri år 2030.

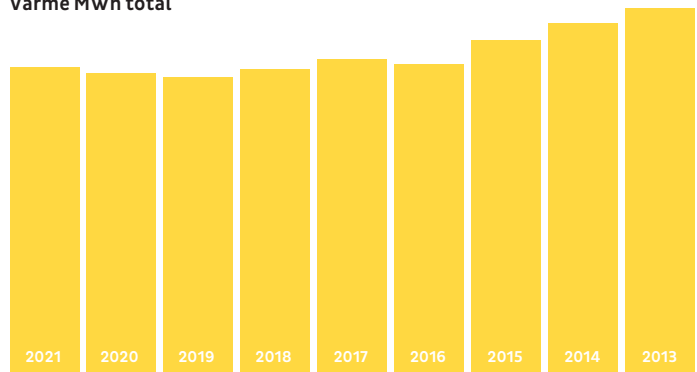
Total energi kwm/m²



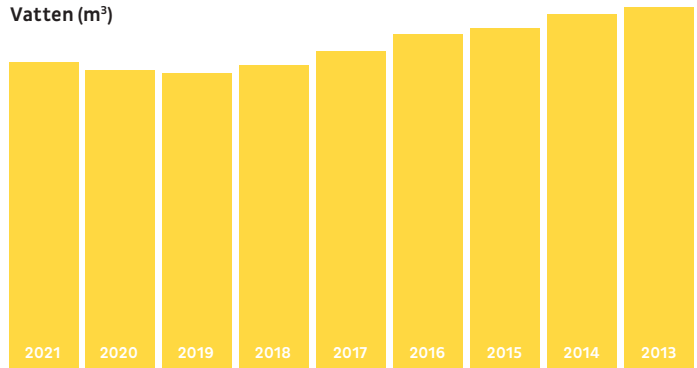
El MWh total



Värme MWh total



Vatten (m³)



FÖRBRUKNINGSTATISTIK

År	Total energi kWh/m²	El MWh totalt	Värme MWh total	Vatten (m³)
2021	165	2 707	19 019	157 806
2020	162	2 750	18 674	153 353
2019	164	2 925	18 593	152 504
2018	169	2 941	18 866	156 791
2017	173	3 168	19 464	163 524
2016	173	3 309	19 163	172 478
2015	183	3 353	20 651	175 073
2014	193	3 387	21 697	182 565
2013	202	3 608	22 597	185 722

EKONOMISK HÅLLBARHET

I vår ekonomiska hållbarhet är det framför allt tre mål vi jobbar långsiktigt med. Det är soliditet, avkastning på totalt kapital och rörelseresultat. Vår ägare Timrå kommun har i nya ägardirektiv satt som mål att soliditeten ska vara minst 18 % och avkastningen på totalt kapital minst 1,5 %. Det är en minskning jämfört med tidigare mål men pga nybyggnation så har dessa mål reviderats.

Soliditeten

Stora investeringar gjordes under föregående år vilket medförde att vi gjorde en nyupplåning på 40 miljoner. Investeringarna och underhåll var drygt 50 mknr. Soliditeten hamnade på 20,1 % vilket ligger över vårt nya mål på 18,0 %.

Avkastning på totalt kapital

Ett svagt rörelseresultat 2021 bidrog till att vi hamnade på 1,1 % som

ligger under vårt mål på 1,5%. Fortsatta investeringar i nybyggnation och underhåll kommer att medföra att målet blir svårt att uppnå de närmaste åren.

Resultat

Vi har fortfarande en bra uthyrning med låga vakanser men ökade kostnader framförallt vattenskador. Det gjorde att vårt rörelseresultat hamnade på 1,8 mknr.

Vi har startat ett nytt projekt, ekonomijakten, som är en flerårsplan för att minska våra kostnader. För att klara det så förstärker vi med några nyrekryteringar under detta år.

Nu jobbar vi även vidare med investering i nybyggnation och nästa projekt finns i Söråker. Här kommer vi att skapa 54 nya lägenheter med start 2022. Vi har även börjat, tillsammans med Timrå kommun, projektera ett nytt Äldreomsorgscenter (ÄOC). Byggstart 2024-2025.

FEMÅRSÖVERSIKT	2021	2020	2019	2018	2017
Tillväxt					
Antal lägenheter, ägda	1849	1845	1822	1784	1781
Antal lägenheter, förvaltade ej ägda	-	-	32	32	32
Lägenhetsyta, ägda	110 936	110 638	108 508	106 457	106 064
Lägenhetsyta, förvaltade ej ägda	-	-	2 508	2 508	2 508
Vakansgrad bostäder	0,9	0,8	1,3	0,5	0,3
Antal lokaler	115	112	116	115	112
Lokalyta	19 432	19 363	20 478	20 574	20 523
Antal garage	272	272	272	272	267
Antal bilplatser	930	930	930	930	920
Nettoomsättning, mkr	146,5	144,3	140,0	136,8	135,8
Balansomslutning, mkr	722,8	679,4	671,2	547,0	506,7
Räntebärande skulder, mkr	508	468	468	398	358
Medelantal anställda	34	31	26	27	23
Lönsamhet					
Avkastning på eget kapital %	1,3	8	Neg	4,6	10,4
Avkastning på totalt kapital %	1,1	2,7	Neg	1,9	3,0
Driftnetto i % av omsättningen	27,7	33,2	26,7	26,3	27,1
Fastigheternas direktavkastning %	6,2	7,5	6,4	7,3	8,4
Finansiella mått					
Likviditet %	193	124	248	129	39
Soliditet %	20,1	22,5	22,0	18,8	19,7
Skuldsättningsgrad, ggr	3,4	3,1	3,3	3,9	3,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Neg	1,1	Neg	1,9	3,2
Resultat efter finansiella poster, mkr	1,9	12,2	-11,0	4,8	10,3
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	25,6	34,7	22,5	21,6	24,8



20,1

Soliditet

Justerat eget kapital
i förhållande till totalt kapital.

1,1

Avkastning

På totalt kapital %.

1,9

Resultat

Efter finansiella poster,
uttryckt i miljoner kronor.

”

Fortsatt stora investeringar i våra fastigheter



Under året har stora satsningar gjorts på bland annat tak, utemiljö och fönsterbyten. Vi har en stor underhållsskuld som vi försöker åtgärda. Under fem år har vi satsat 100 miljoner extra för att minska skulden.

Samtidigt så satsar vi på ett nybygge i Söråker med byggstart till våren. Vi kommer att bygga två hus med totalt 54 lägenheter. Inflyttning kommer att ske 2024.

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 2021. 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 Sveriges Allmännytt, arbetsgivarorganisationen Fastigo och upphandlingscentralen HBV.

Försäkring

Bolagets fastigheter och inventarier var under 2021 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: Keijo Ojala(T)/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 2021-05-26 samt extra bolagsstämma 2021-09-30.

Ägardirektiv

Den 2021-05-31 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 18 %. Avkastningen på totalt kapital ska uppgå till minst 1,5 %.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1 849 lägenheter (1 845) och 115 lokaler (112), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 130 368 kvm (130 001).

Företaget hade 272 garage (272) och 930 bilplatser (930). Fastigheternas bokförda värde uppgick till 658 mkr (640), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 416 mkr (404).

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 98,8 % (97,7 %). Vid årsskiftet var 16 (42) av bolagets 1849 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 20,3 mkr (20,2) vid årets slut. På lokalsidan var vakanserna vid årets slut 0,8 % (1,2 %) 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 den senaste medarbetarundersökning fick Timråbo ett Hållbart Medarbetar Engagemang på index 83, Timråbos målsättning är ett index om minst 80. Timråbo vill ha kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktigt. Under 2021 användes 231 tkr (477 tkr) till kompetensutveckling.

Hållbarhet

Timråbo fortsätter satsa resurser på att sänka energiförbrukningen i våra bostäder och även bli fossilfria år 2030. Styrelsen har satt som mål att till 2030 sänka energiförbrukningen till 145 kwh.

Under året har Timråbo erbjudit sina hyresgäster att dela elbil via vår bokningssidan (bilpool) Greencarpool där även branschkollegan Mitthem delar sina elfordon, vilket ökar tillgången av bokningsbara elfordon för våra hyresgäster.

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade med 2,2 mkr till 146,5 mkr (144,3).

Hyresförlusterna för bostäder var 1,4 (0,8) mkr.

Bostadshyrorna höjdes 2021-04-01 med 0,98 % enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1,8 mkr.

Investeringar

Nettoinvesteringarna i materiella tillgångar uppgick under året till 40,0 mkr.

Finansiering

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 508 mkr (468). Medelräntan på räntebärande skulder var 1,1 % vilket är lägre än 2020 (1,3%). I medelräntan ingår borgensavgift med 0,4 % till Timrå kommun.

AB Timråbo har som målsättning att sprida ränteförfallen över tiden. 10 % av de räntebärande skulderna, motsvarande 48 mkr, löper med kort räntebindningstid.

AB Timråbos nettoskulsättning, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick 2021-12-31 till 464 mkr (442). Nettoskulsättningen motsvarar en belåningsgrad på 70 % (71%) i relation till fastigheternas bokförda värde.

Kassaflöde, likviditet och soliditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 5,7 mkr (73,8) medan kassaflödet efter finansieringsverksamheten utföll med 0,2 mkr (0,2).

År

	2021	2020
Kassaflödet från den löpande verksamheten	5,7	73,8
Kassaflödet efter investeringsverksamhet	-40	0,2
Kassaflödet efter finansieringsverksamhet	0,2	0,2

De likvida medlen inklusive fordran på Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 44,5 (25,8) mkr. Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 193 % (124 %). Den justerade soliditeten är 20,1 %.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	146,5	144,3	140,0	136,8	135,8
Resultat efter finansnetto	1,9	12,2	-11,0	4,8	10,3
Soliditet %	20,1	22,5	22,0	18,8	19,7
Avkastning på totalt kapital %	1,1	2,7	Neg	1,9	3,0
Likviditet %	193	124	248	129	159

Definitioner Nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

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).

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 är beslutat för Söråker med start 2022.

AB Timråbo kommer under de närmaste åren att fortsätta sitt jobb med att sänka sin energiförbrukning

Nytt mål är 145 kwh år 2030.

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	53 993 184	72 328 414	5 568 188	152 889 786
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma				5 568 188	-5 568 188	
Utdelning till aktieägare				-61 800		-61 800
Uppskrivningsf. Fastighet			-1 014 780	1 014 780		
Årets vinst					-4 949 990	-4 949 990
Belopp vid årets utg.	6 000 000	15 000 000	52 978 404	78 849 582	-4 949 990	147 877 996

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	78 849 582
Årets förlust	-4 949 990
SUMMA	73 899 592

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning överföres	73 899 592

Beträffande bolagetsresultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande:

Resultat – balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2021	2020
Allmän information	1		
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2		
Hysesavtal - leasegivare	3		
Hysesintäkter	4	146 473	144 322
Övriga förvaltningsintäkter	5	792	394
Nettoomsättning		147 265	144 716
Fastighetskostnader			
Drift	6, 10	-94 701	-83 600
Underhåll	7	-10 274	-11 750
Fastighetsskatt		-1 403	-1 365
Driftnetto		40 887	48 001
Av - och nedskrivningar av materiella anl.tillgångar	8	-23 655	-22 252
Summa fastighetskostnader		-130 033	-118 967
BRUTTORESULTAT		17 232	25 749
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-10 418	-8 661
Vinst vid försäljning		0	396
RÖRELSERESULTAT		6 814	17 484
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	599	682
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 543	-5 921
Resultat efter finansiella poster		1 870	12 245
Periodiseringsfond		0	0
RESULTAT FÖRE SKATT		1 870	12 245
Årets skatt	12	-6 820	-6 677
ÅRETS RESULTAT		-4 950	5 568

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	NOT	2021	2020
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	658036	640 481
Pågående nyanläggning och nybyggnation	13	4622	1 537
Inventarier	14	5518	3 582
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	540
		82	0
Summa anläggningstillgångar		668298	646 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1391	1 591
Fordran Timrå kommun		44439	25 537
Övriga fordringar		786	817
Skattefordran		2062	2 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5749	2 826
Kassa och bank		93	249
Summa omsättningstillgångar		54 520	33 245
SUMMA TILLGÅNGAR		722 818	679 385
EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR	NOT	2021	2020
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital		6 000	6 000
Reservfond		15 000	15 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		78850	72 329
Uppskrivning		52978	53 993
Årets resultat		-4950	5 568
Summa eget kapital		147 878	152 890
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	38670	31 768
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	508000	468 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8521	8 206
Övriga kortfristiga skulder		646	953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	19103	17 568
Summa kortfristiga skulder		28 270	26 727
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		722 818	679 385

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2021	2020
Rörelseresultat	6 785	17 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Reavinst	0	45
Vinst vid lösen av aktier	36	
- Skatt	-29	64
Avskrivningar	23 766	22 325
Erhållen ränta	599	682
Erlagd ränta	-5 543	-5 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 614	34 679
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	-21 594	43 179
Ökning/minskning av leverantörsskuld	315	-4 652
Ökning/minskning av övriga korta skulder	1 413	604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 866	39 131
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 342	-77 991
Försäljning	0	4 774
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-500
Avyttring av finansiella tillgångar	500	112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 842	-73 605
Finansieringsverksamheten		
Förändring låneskuld	40 000	0
Utdelning	-62	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 938	0
Minskning/ökning av likvida medel	-156	205
Likvida medel vid årets ingång	249	44
Likvida medel vid årets slut	93	249

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.

AB Timråbo är ett helägt dotterföretag till 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 s k 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 framåtriktat.

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 omsättningstillgångar 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	2021	2020
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	53 554	51 388
Senare än ett år men inom fem år	27 093	42 929
Senare än fem år	32 235	34 285
SUMMA	112 882	128 602

4. HYRESINTÄKTER	2021	2020
Bostäder	119 686	118 074
SBO bostäder	0	-48
Lägenhetsel	4588	4251
Avgivna rabatter	-72	-449
Lokaler	20 295	20 175
Garage	1 397	1 364
P-platser	2 700	2 459
Summa	148 594	145 826

HYRESBORTFALL

Outhyrda	lägenheter	-1 359	-796
"	lokaler	-158	-245
"	garage	-63	-31
"	p-platser	-541	-432
Summa		-2 121	-1 504
NETTOHYROR		146 473	144 322

Intäkter Timrå kommun 33 355 (32 308)

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

5. ÖVRIGA INTÄKTER	2021	2020
Ersättning från hyresgäster	54	103
Övrigt, utförda tjänster	738	291
SUMMA	792	394

6. DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Reparationer	25 496	19 942
Skötselkostnader	19 615	18 377
Fastighetsel	8 915	8 899
Vatten	7 264	7 232
Sophantering	3 067	3 508
Värmekostnader	16 899	15 111
Administration	9 460	7 504
Kabel-TV, bredband	226	261
Fastighetsförsäkringar	1 065	990
Avskrivna hyresfordringar m m	982	579
Avgifter mm till Hyresgästförening	343	694
Försäljning inventarier/fastighet	0	-34
Utrangering komponent	1 369	537
SUMMA	94 701	83 600

7. UNDERHÅLL	2021	2020
Periodiskt underhåll	10 274	11 750
SUMMA	10 274	11 750

8. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION	2021	2020
Funktioner/tillgångsslag		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-	20 819
Byggnader	22 097	-
Markanläggning	290	266
Maskiner och inventarier		
Inventarier	1 268	1 167
Summa avskrivning	23 655	22 252
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Maskiner och inventarier		
Inventarier	111	73
Summa	111	73
SUMMA AVSKRIVNINGAR	23 766	22 325

9. UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORERN	2021	2020
KPMG AB		
- revisionsuppdrag	80	80
- övrig revision	0	0
SUMMA	80	80

Kostnader för räkenskapsrevision, belopp i tkr		
Auktoriserad revisor	80	80
Förtroendevalda revisorer	0	0
TOTAL KOSTNAD FÖR RÄKENSKAPSREVISION	80	80

Kostnader för övrig revision		
Sakkunnigt biträde	19	19
Förtroendevalda revisorer	1	1
Total kostnad för övrig revision	20	20
TOTAL KOSTNAD FÖR REVISION	100	100

Med revisionsuppdrag avses revisorners 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	2021	2020
VD:s uppsägningstid är ömsesidigt 6 månader. Om bolaget säger upp VD utges utöver uppsägningslön, avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.		
Antalet män	25	25
Antalet kvinnor	11	11
SUMMA	36	36
Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
Styrelse och VD	1 269	1 207
Övriga anställda	10 986	10 044
SUMMA	12 237	11 251
Sociala kostnader	4 503	3 341
Varav pensionskostnader VD	255	245
Varav pensionskostnader övriga	376	361
11. FINANSIELLA INTÄKTER		
Annuitet anslutningslån	463	483
Ränteutgifter	136	199
SUMMA	599	682
12. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt skattereduktion inventarier	82	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-6 902	-6 677
Skatt på årets resultat	-6 820	-6 677
Avstämning årets skattekostnad		
Resultat före skatt	1 870	12 245
Skatt enligt gällande skattesats	-385	-2 620
Ej avdragsgill kostnad	-27	101
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ökning underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-6 847	-4 440
Förändring uppskjuten skatt p g a ändrad skattesats	0	282
Skattereduktion investeringar	82	0
Övrigt	357	0
Redovisad effektiv skatt	-6 820	-6 677

13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2021	2020
Byggnader		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	936 443	865 041
Nyanskaffningar under året	40 040	73 852
Omklassificeringar	1 271	4 228
Nyanskaffning markanläggning	0	2 082
Avyttringar och utrangeringar	-4 421	-8 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	973 333	936 443
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-363 379	-347 367
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 052	3 980
Årets avskrivning enligt plan	-21 409	-19 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-381 736	-363 379
Mark		
Ackumulerade uppskrivningar vid årets början	58 664	60 000
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 278	-1 336
Utgående ackumulerade uppskrivningar	57 386	58 664
Ackumulerade nedskrivningar Vid årets början	-14 700	-15 000
Årets avskrivning på nedskrivning	300	300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 400	-147 00
Utgående bokfört värde byggnader	634 583	617 028
Taxeringsvärde byggnad	334 016	334 149
Mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 454	23 454
Utgående bokfört värde mark	23 454	23 454
Taxeringsvärde mark	71 727	70 079
Pågående Nyanläggningar		
Vid årets början	1 537	4 228
Omklassificeringar	-1 271	-4 228
Investeringar	4 356	1 537
Redovisat värde vid årets slut	4 622	1 537
Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 375 700	1 179 600

En extern värdering är gjord av Forum Fastighetsekonomi AB under 2021 för delar av fastighetsbeståndet.

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

14. INVENTARIER	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 376	13 509
Nyanskaffningar under året	3 315	162
Utrangering och försäljning	0	-295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 691	13 376
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 794	-8 811
Årets avskrivning enligt plan	-1 379	-1 278
Utrangering och försäljning	0	295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 1173	-9 794
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	5 518	3 582

15. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	2021	2020
Enligt balansräkning vid årets ingång	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	6 000	1000
Antal/värde vid årets utgång	6 000	1000

16. UPPSKJUTNA SKATTESKULDER	2021	2020
Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	38 670	31 768

17. FASTIGHETSLÅN	2021	2020
Räntebindningstid		
2020	0	70 000
2021	48 000	43 000
2022	113 000	113 000
2023	96 000	96 000
2024	146 000	146 000
2025	85 000	0
2025	20 000	0
SUMMA	508 000	468 000

18. UPPLUPNA KOSTNADER	2021	2020
Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	285	299
Upplupna kostnadsräntor	385	421
Förskottsbetalda hyror	13 409	12 446
Semesterskuld	1 409	1 201
EDI	3 233	2 677
Övrigt	382	524
SUMMA	19 103	17 568

19. KONCERNUPPGIFTER

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

Borgensavgift Timrå kommun 0,4 %	1 872 (1 872)
Intäkter Timrå kommun	32 806 (33 355)
Kostnader Mittsverige Vatten	5 931 (5 908)
Timrå kommun borgar för våra lån	508 000 (468 000)
Kundfordringar Timrå kommun	146 (1 356)
Leverantörsskuld Mittsverige Vatten	0 (0)
Leverantörsskuld Timrå kommun	88 (10)



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-16
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 2021. 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 Timråbos finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-21. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. Risken 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, förfälskning, 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 betryggande 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 betryggande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 18 mars 2022

KPMG AB

Therese Malmgren

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2021

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, se rapport "Grundläggande granskning".

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

Timrå kommun 17 mars 2022

Keijo Ojala

AV FULLMÄKTIGE I TIMRÅ KOMMUN UTSEDD LEKMANNAREVISOR

