



TIMRÅBO  
ÅRSREDOVISNING  
2022



## INNEHÅLL



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".

	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 2022	38



Micael Löfqvist  
VD Timråbo

## VD HAR ORDET

Just idag lyser solen så vackert och välkomnande men det är mycket isigt på grund av regnet som inträffade under gårdagen, samtidigt som temperaturen låg på tio minusgrader.

Sammantaget kan det sägas att år 2022 har präglats av en rad utmaningar och oro på den globala scenen, vilket har påverkat många olika branscher och verksamheter även i Sverige. Trots att det fanns höga förväntningar i början av året har en rad olika faktorer, såsom Rysslands invasion av Ukraina och den osäkra världsekonomin, bidragit till en stökig situation. Detta har manifesterat sig i form av prisökningar på en nivå som aldrig tidigare har setts, vilket har skapat nya utmaningar för fastighetsbolag och andra företag. År 2022 har inte varit det enklaste av år, men trots detta finns det alltid hopp om att nya möjligheter och förbättringar kommer att uppstå i framtiden. Nu är det hög tid att summera Timråbos verksamhetsår 2022 i en årsredovisning.

Timråbo har klarat av verksamhetsåret men med låg lönsamhet som konsekvens av det nya ekonomiska läget. Vårt uppdrag att förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Timrå kommun har gått bra. Vi ser fortfarande en bra 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. Som organisation har vi sett ett fortsatt högt förtroende från våra hyresgäster, faktum är att vi innan årsskiftet uppnådde samma rekordnivå för Nöjd Kund Index (NKI) som Timråbo hade 2021, vi tackar verkligen 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.

Jag vill verkligen tacka våra engagerade medarbetare för ett fantastiskt

arbete i ett år av motvind. På grund av pensioneringar och ökad personalomsättning har arbetsbelastningen varit högre än tidigare. För att stärka upp organisationen genomfördes en omorganisation under året och ledningsgruppen förstärktes med dels en ny ekonomichef och dels en ny kontorschef. Även vårt kundcenter förstärktes med en teknisk handläggare. Rekrytering av två fastighetsförvaltare och tre fastighetsskötare förväntas bli färdiga under kvartal ett 2023.

Jag vill också tacka styrelsen för deras engagemang gällande bolagets uppdrag och viljan att arbeta för en säker och trygg leverans av god boendemiljö.

Vårt viktiga hållbarhetsarbete fortsatte naturligtvis och under 2022 har vi fortsatt satsa på att optimera energiförbrukningen men samtidigt öka komforten i våra fastigheter. Vi kan se att våra 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.

Under 2022 fortsatte arbetet med skapa trygghet i våra bostads-områden, bland annat genomfördes flertalet 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 2022, vi vill verkligen göra Timrå till en bra och trygg plats att bo på.

Tillsammans når vi ända fram.

## ÅRET I SAMMANDRAG

### HÄNT UNDER ÅRET

- Byggstart för 54 nya lägenheter i Söråker med inflyttning i slutet av 2023.
- Satsning på "Jag bryr mig" – Huskurge, för ökad trygghet inom bostadsbeståndet.
- Bolaget har även byggt upp och tagit ansvar för redovisningen för två andra bolag i Timrå kommun, Torsboda Industrial Park AB och Timrå Invest AB.
- Aktivt samarbete med polis och socialtjänst för att förebygga och stävja kriminalitet och droganvändning.
- Ombyggnation och anpassning av en förskola i Söråker för utökad verksamhet.
- Lägenhetsunderhåll har genomförts för ca 12,1 mkr och investeringarna uppgick till 94,3 mkr inklusive nyproduktionen i Söråker men innehåller även större projekt gällande fasader och tak.

### 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, 79,4 % 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

NYCKELTAL	2022	2021
Hysesintäkter, mkr	148,4	146,5
Resultat efter finansnetto, mkr	-13,6	1,9
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	25,6	25,6
Investeringar, mkr	30,4	40,0
Balansomslutning, mkr	801	723
Avkastning på totalt kapital	-0,8	1,1
Soliditet	16,3 %	20,1 %
Likviditet	274 %	193 %
Låneskuld, mkr	600	508
Genomsnittlig bruttoränta	1,0 %	1,1 %
Reparation och underhåll, mkr	36,4	35,7

#### 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.

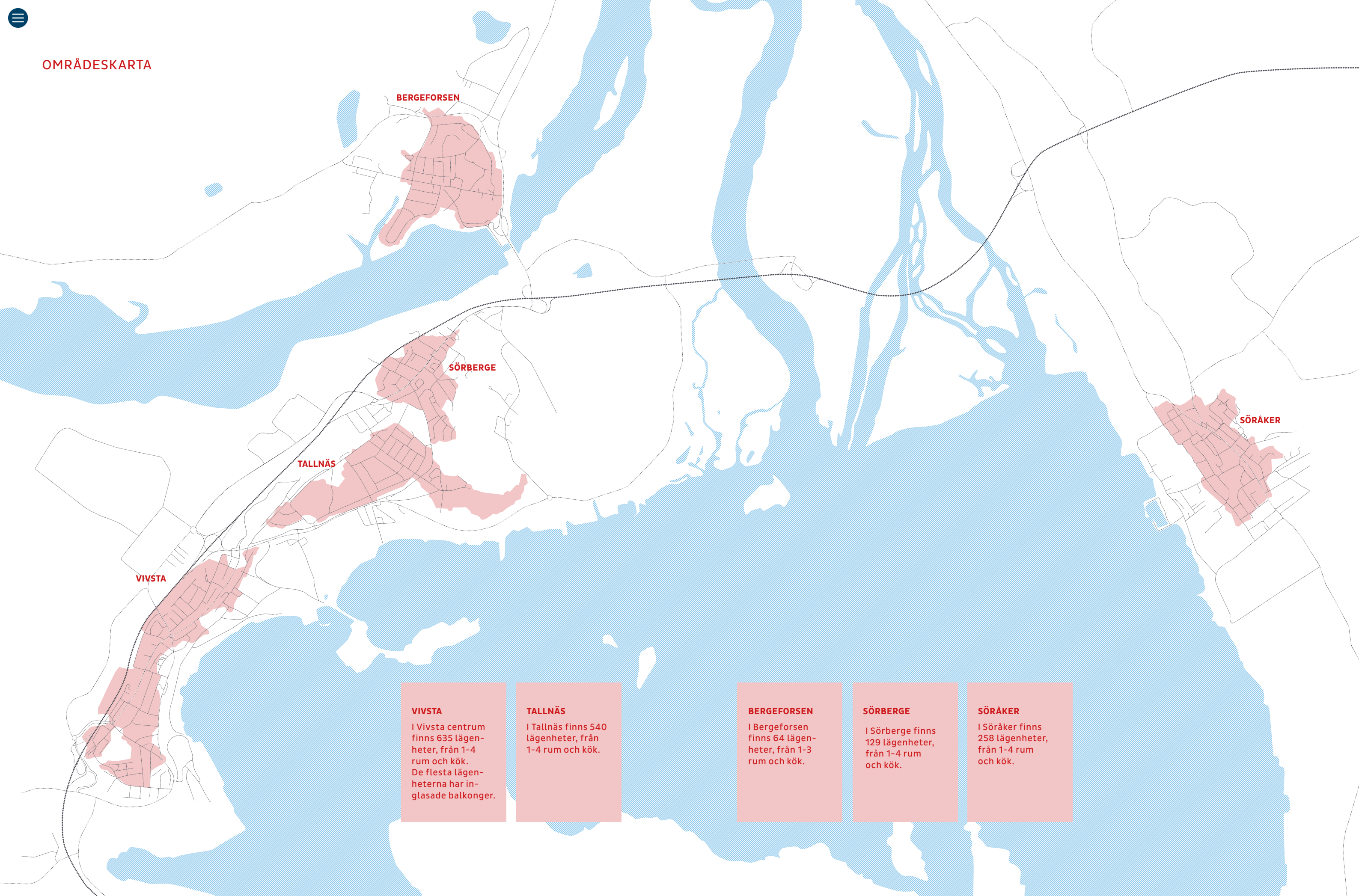
## UPPGIFTER OM BOSTADSOMRÅDEN

Taxeringsvärden, ytor, antal lägenheter, lokaler m m per den 2022-12-31

OMRÅDE	FASTIGHET	TAXERINGS- VÄRDE	BOSTÅDER YTA M <sup>2</sup>	ANTAL	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	LOKALER YTA M <sup>2</sup>	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	Fröland 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	12	12	12	0	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	1 58	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
<b>SUMMA</b>		<b>404 228 000</b>	<b>110 638</b>	<b>1 849</b>	<b>545</b>	<b>764</b>	<b>500</b>	<b>36</b>	<b>19 432</b>	<b>115</b>



## OMRÅDESKARTA



VIVSTA

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

TALLNÄS

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

SÖRBERGE

**BERGEFORSÉN**  
I Bergeforsén finns 64 lägenheter, från 1-3 rum och kök.

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

SÖRÅKER

**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  
2022





## KUNDER

Timråbo strävar efter att skapa en välkomnande miljö för sina hyresgäster och att vara ett attraktivt val för personer i olika stadier av livet. För att uppnå detta arbetar vi strukturerat och kontinuerligt med kundvård.

### Nöjd Kund Index

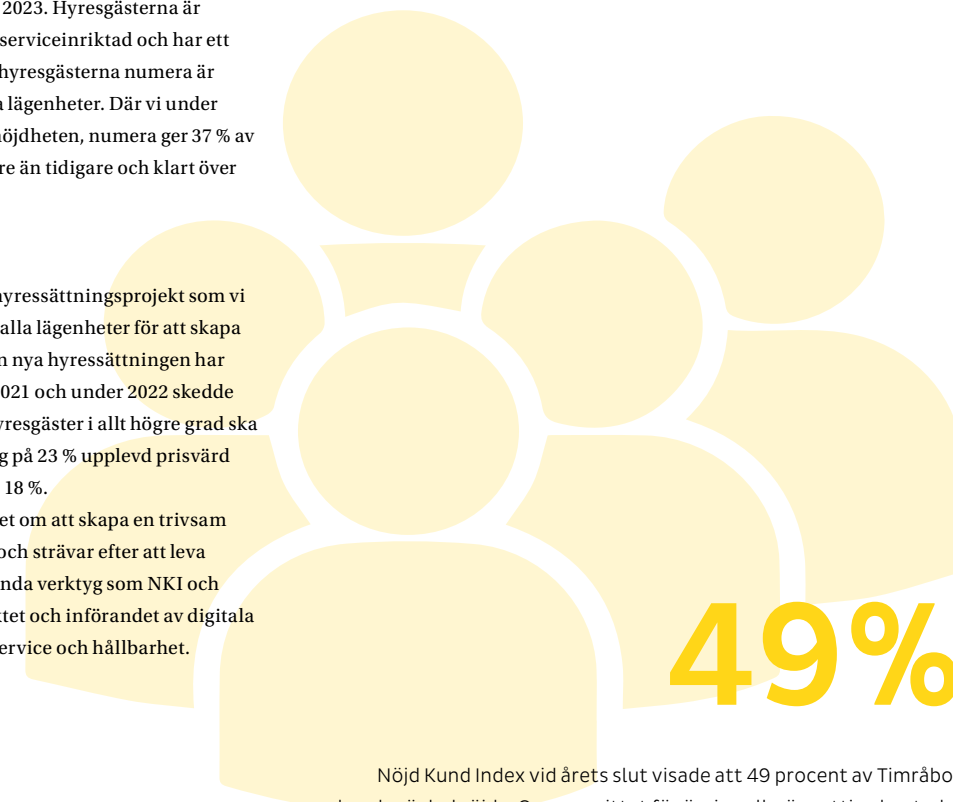
Nöjd Kund Index (NKI) är ett verktyg som vi använder för att följa upp kundservicen och säkerställa att vi håller hög förvaltningskvalitet. Tillsammans med 60 kollegor i Sverige deltar vi i kundmätningssystemet Livsteps från Origo Group, vilket ger oss möjlighet att jämföra oss mot andra företag. Resultatet av NKI-mätningen ligger också till grund för interna åtgärder som ökar nöjdheten, lojaliteten och ambassadörskapet hos våra kunder. NKI-mätningen genomförs kontinuerligt med enkäter som skickas ut till 1/12 av våra hyresgäster varje månad.

Vid årets slut hade vi 49 % helnöjda hyresgäster enligt undersökningen. Det innebär att 49 % av hyresgästerna gav oss betyget 5 av 5 på en femgradig skala. Branschens genomsnitt är under samma period 31 %, Timråbo ligger klart över genomsnittet. Vi har högre ambitioner än så och strävar efter att nå 50 % till slutet av 2023. Hyresgästerna är speciellt nöjda med att Timråbos personal är serviceinriktad och har ett trevligt bemötande. Vi är extra glada över att hyresgästerna numera är betydligt nöjdare med värmekomforten i våra lägenheter. Där vi under 2022 fortsatt arbeta systematiskt för att höja nöjdheten, numera ger 37 % av våra kunder betyget 5 av 5, vilket är klart bättre än tidigare och klart över branschsnittet som ligger på 29 %.

### Satsningar 2022

Ett annat viktigt projekt är att fortsätta med hyressättningsprojekt som vi startade 2017. Målet är främst att poängsätta alla lägenheter för att skapa en rättvisare hyra, så kallad schysst hyra. Den nya hyressättningen har implementerats stegvis från och med 1 april 2021 och under 2022 skedde den andra infasningen av fem. Målet är att hyresgäster i allt högre grad ska uppleva en prisvärd hyra. Timråbo ligger idag på 23 % upplevd prisvärd hyra, att jämföra mot branschen som uppnår 18 %.

Sammanfattningsvis är Timråbo angeläget om att skapa en trivsamt och välkomnande miljö för sina hyresgäster och strävar efter att leva upp till deras förväntningar. Genom att använda verktyg som NKI och genomföra projekt som hyressättningsprojektet och införandet av digitala tjänster förbättrar vi kontinuerligt vår kundservice och hållbarhet.



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 31 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.

### Fortbildning

Trots hög arbetsbelastning och personella vakanser har Timråbo ändå lyckats genomföra utbildningar inom olika områden, såsom arbetsmiljö, våld i nära relationer och trygga trappan. Tre personer har också deltagit i Sveriges allmännyttas grundutbildning, "ny på jobbet". Flera av fastighetsskötarna har också genomgått anläggningskötartutbildning inom brandlarm under året.

### Hållbart Medarbetar Engagemang

Våren 2022 erbjöds anställda hälsokontroll via Previa. Deltagandet blev något mindre än tidigare år, ca 72 % av medarbetarna genomförde hälsoundersökningen. Under hösten 2022 genomfördes en pulsmätning av medarbetarnas engagemang. Resultatet visade att den upplevda HME (Hållbart Medarbetar Engagemang) hade sjunkit till index 77 (83). Detta är under bolagets målnivå och kommer att leda till en ökad fokusering på arbetsmiljön under 2023. Ledningen kommer att arbeta hårt för att organisera om arbetsmiljöarbetet och genomföra prioriterade insatser under nästa år.

### Personalstatistik

Timråbo hade 25 tillsvidareanställda under året. Under sommarsäsongen förstärktes uteskötseln med 12 sommarjobbande ungdomar och 8 säsongsarbetande fastighetskötare.

Enligt personalstatistiken ökade sjukfrånvaron till 4,5 % (2,2 %) för hela företaget. En skillnad jämfört med pandemins effekter är att medarbetare i allt större utsträckning väljer att inte jobba hemma vid till exempel virusinfektioner. Frisknärvaron blev 95,5 %, medan bolagets mål är minst 97 %. Medelåldern för medarbetarna är 48 år.

Det är oroande att sjukfrånvaron ökat och att HME har sjunkit. Det är viktigt att Timråbo fortsätter att fokusera på att skapa en tydlig, hälsosam och trivsamt arbetsmiljö för sina medarbetare. Detta kan inkludera olika åtgärder som att se över arbetsbelastningen, erbjuda utbildning och utvecklingsmöjligheter. Det kan också vara värdefullt att utvärdera orsakerna till den ökade sjukfrånvaron och vidta åtgärder för att förbättra

hälsan hos medarbetarna. En väg framåt kan också vara att involvera medarbetarna allt mer i processen att förbättra arbetsmiljön och hälsan på arbetsplatsen

Genom att ge dem möjlighet att påverka och bidra med sina egna idéer och förslag kan man skapa en kultur där medarbetarna känner sig värdefulla och engagerade. Att ta allt mer tillvara på medarbetarnas kunskap, erfarenhet och perspektiv kommer också bidra till att utveckla verksamheten.







## FÖRBRUKNING

Under 2022 har Timråbo fortsatt arbetet med att minska energiförbrukningen samtidigt som fokus på boendekomforten har varit hög. Vi har återigen lyckats minska energiförbrukningen efter att ha haft en ökning under 2021. Nöjd kund index för temperatur i lägenhet ligger fortsatt på en stabil och relativt hög nivå.

Arbetat med att minska energiförbrukningen har pågått under många år och vi kämpar allt hårdare för att åstadkomma besparingar då de enklare åtgärderna redan är genomförda. Under 2022 är har vi utfört fönsterbyten, injustering och i vissa fall även bytt ut radiatorer i lägenheter där temperaturen skiljer sig från övriga. Vi har även gjort utbyte av enstaka värmepumpar och samt entréportar. Vidare har fler undermätare ordnats för att kunna följa energiförbrukningen på mer detaljerad nivå.

Arbetet med energifrågor finns idag med oss i stor del av det arbete som vi gör inom Timråbo. Personalen håller ögonen öppna för att se och förebygga brister eller fel som kan leda till onödigt hög energiförbrukning. Vår Driftgrupp kontrollerar våra system via datorövervakning varje vardagsmorgon och upptäcks avvikelser eller fel så tas dessa omhand skyndsamt.

# 2030

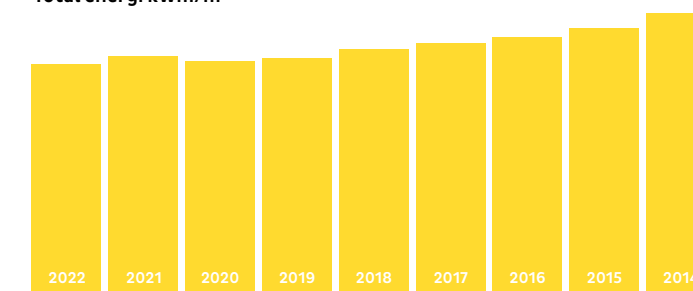
Timråbo tar aktivt del i Allmännyttans klimatinitiativ, som är ett gemensamt uppdrag inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är bland annat att vara fossilfri år 2030.



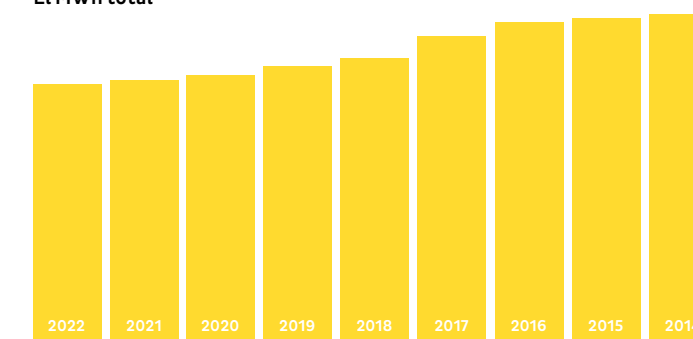
### FÖRBRUKNINGSTATISTIK

År	Total energi kWh/m <sup>2</sup>	El MWh totalt	Värme MWh total	Vatten (m <sup>3</sup> )
2022	160	2 653	18 317	146 610
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

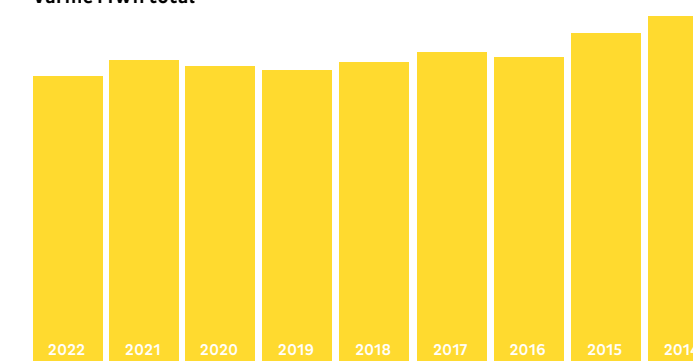
Total energi kwh/m<sup>2</sup>



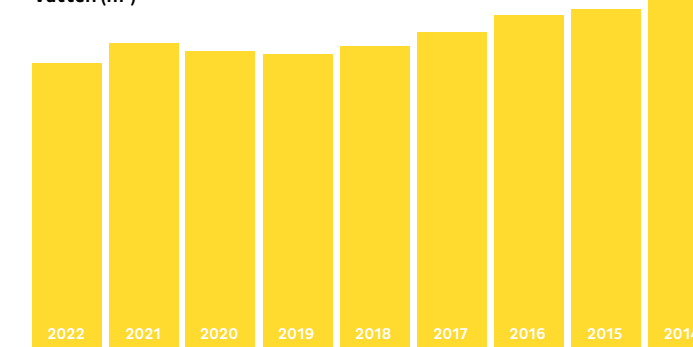
El MWh total



Värme MWh total



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



## 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 på grund av nybyggnation så har dessa mål reviderats.

Bolaget kommer inte att erhålla något investeringsbidrag nästa år, samt fortsatt höga underhållskostnader, kommer att medföra att målet blir svårt att uppnå de närmaste åren.

### Soliditeten

Nyproduktionen i Söråker innebär stora investeringskostnader samt ytterligare upplåning på 92 mnkr. Investeringarna och underhåll var drygt 94,3 mkr. Bolaget redovisar också en nedskrivning om 15 mkr avseende denna nyproduktion, vilket varit kalkylerat. Soliditeten hamnar på 16,3 % vilket ligger under vårt nya mål på 18,0 %.

### Avkastning på totalt kapital

Den kalkylerade nedskrivningen på 15 mkr och ett i övrigt svagt rörelseresultat gör att bolaget detta år har en negativ avkastning på totalt kapital.

### Resultat

Vi har fortfarande en bra uthyrning med låga vakanser men ökade kostnader på reparation och underhåll, där framförallt vattenskador sticker ut. Det negativa rörelseresultatet på -7,3 mkr beror dock till största delen på den nedskrivning som gjorts på nybygget i Söråker.

Med anledning av oroliga tider och stora ökade kostnader, vilket kräver en del besparingsåtgärder i Timrå kommun, har projektet med ett nytt Äldreomsorgscenter (ÄOC) lagts vilande.

FEMÅRSÖVERSIKT	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Tillväxt</b>					
Antal lägenheter, ägda	1 849	1 849	1 845	1 822	1 784
Antal lägenheter, förvaltade ej ägda	-	-	-	32	32
Lägenhetsyta, ägda	110 936	110 936	110 638	108 508	106 457
Lägenhetsyta, förvaltade ej ägda	-	-	-	2 508	2 508
Vakansgrad bostäder	1,5	0,9	0,8	1,3	0,5
Antal lokaler	115	115	112	116	115
Lokalyta	19 363	19 432	19 363	20 478	20 574
Antal garage	272	272	272	272	272
Antal bilplatser	930	930	930	930	930
Nettoomsättning, mkr	149,9	146,5	144,3	140,0	136,8
Balansomslutning, mkr	801,3	722,8	679,4	671,2	547,0
Räntebärande skulder, mkr	600	508	468	468	398
Medelantal anställda	35	34	31	26	27
<b>Lösamhet</b>					
Avkastning på eget kapital %	Neg	1,3	8	Neg	4,6
Avkastning på totalt kapital %	Neg	1,1	2,7	Neg	1,9
Driftnetto i % av omsättningen	28,9	27,7	33,2	26,7	26,3
Fastigheternas direktavkastning %	6,5	6,2	7,5	6,4	7,3
<b>Finansiella mått</b>					
Likviditet %	274	193	124	248	129
Soliditet %	16,3	20,1	22,5	22,0	18,8
Skuldsättningsgrad, ggr	4,6	3,4	3,1	3,3	3,9
Räntetäckningsgrad, ggr	Neg	Neg	1,1	Neg	1,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	-13,6	1,9	12,2	-11,0	4,8
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	25,6	25,6	34,7	22,5	21,6





”

# Nybyggnationen i Söråker väntas vara inflyttningsklar årsskiftet 23/24



Projektet avseende nybyggnation i Söråker går enligt plan. Timråbo har utifrån de kalkyler som gjorts redovisat en nedskrivning om 15 mkr i bokslutet. Under senare delen av året har det blivit klart att Timråbo inte kommer att erhålla något investeringsbidrag för projektet och därmed kommer vi att behöva ta nya beslut avseende hyresnivåer. Ytterligare nedskrivnings-beslut kan därför bli aktuellt om Timråbo bedömer att kostnadsökningen inte fullt ut kan läggas på hyresgästerna. Byggnaden väntas vara klar för inflyttning årsskiftet 23/24.

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 2022. Fjölårets siffror inom parentes.

### Verksamhet

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunal-lagens 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 Allmännytta, arbetsgivarorganisationen Fastigo och upphandlingscentralen HBV.

### Försäkring

Bolagets fastigheter och inventarier var under 2022 fullvärdes-försäkrade 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)  
Suppleant: Sören Nordkvist (S)

#### Revisorer utsedda av bolagsstämman:

KPMG AB med huvudansvarig revisor Therese Malmgren

### Sammanträden

Under året har hållits 9 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2022-05-19.

### 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 1849 lägenheter (1 849) och 115 lokaler (115), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 130 368 kvm (130 368).  
Företaget hade 272 garage (272) och 930 bilplatser (930).  
Fastigheternas bokförda värde uppgick till 649 mkr (658), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 489 mkr (416).

### Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 98,7 % (98,8 %). Vid årsskiftet var 27 (16) 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 21,2 mkr (20,3) vid årets slut. På lokalsidan var vakanserna vid årets slut 1,0 % (0,8 %) 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. Vid den senaste medarbetarundersökning fick Timråbo ett Hållbart Medarbetar Engagemang på index 77, Timråbos målsättning är ett index om minst 80. Timråbo vill ha kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktigt. Under 2022 användes 298 tkr (287 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 arbetat vidare med trygghetsfrågorna och lanserat Trygga trappan, ett samarbete med Polisen i syfte att minska så kallat häng i trapphus och källare. Vidare har ett omtag med "Jag bryr mig – Huskurage" genomförts, med utbildning för medarbetarna gällande mäns våld mot kvinnor.

### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade med 1,9 mkr till 148,4 mkr (146,5).

Hyresförlusterna för bostäder var 1,6 (1,4) mkr.

Bostadshyrorna höjdes 2022-04-01 med 1,5 % enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Under året har en nedskrivning på 15 mkr, avseende nybyggnation i Söråker, påverkat resultatet negativt.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -13,6 mkr.

### Investeringar

Nettoinvesteringarna i materiella tillgångar uppgick under året till 94,3 mkr.

### Finansiering

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 600 mkr (508). Medelräntan på räntebärande skulder var 1,0 % vilket är lägre än 2021 (1,1%). I medelräntan ingår borgensavgift med 0,4 % till Timrå kommun.

AB Timråbo har som målsättning att sprida ränteförfallen över tiden. 19,6 % av de räntebärande skulderna, motsvarande 118 mkr, löper med kort räntebindningstid.

AB Timråbos nettoskuldsättning, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick 2022-12-31 till 531 mkr (464). Nettoskuldsättningen motsvarar en belåningsgrad på 82 % (70 %) i relation till fastigheternas bokförda värde.

### Kassaflöde, likviditet och soliditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2,3 mkr (5,7) medan kassaflödet efter finansieringsverksamheten utföll med 0,1 mkr (0,2).

År	2022	2021
Kassaflödet från den löpande verksamheten	2,3	5,7
Kassaflödet efter investeringsverksamhet	-92,0	-40,1
Kassaflödet efter finansieringsverksamhet	0,1	0,2

De likvida medlen inklusive fordran på Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 69,2 (44,5) mkr. Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 274 % (193 %). Den justerade soliditeten är 16,3 %.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	148,4	146,5	144,3	140,0	136,8
Resultat efter finansnetto	-13,6	1,9	12,2	-11,0	4,8
Soliditet %	16,3	20,1	22,5	22,0	18,8
Avkastning på totalt kapital %	Neg	1,1	2,7	Neg	1,9
Likviditet %	274	193	124	248	129

### 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, som pågår i Söråker beräknas vara inflyttningsklart till årsskiftet 2023/2024.

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		Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond				Uppskr. fond
Belopp vid årets ing.	6 000 000	15 000 000	52 978 404	78 849 582	-4 949 990	147 877 996
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma				-4 949 990	4 949 990	
Uppskrivningsf. Fastighet			-1 014 780	1 014 780		
Årets förlust					-16 888 370	-16 888 370
<b>Belopp vid årets utg.</b>	<b>6 000 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>51 963 624</b>	<b>74 914 371</b>	<b>-16 888 370</b>	<b>130 989 626</b>

#### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets förlust.

#### Till årsstämmans förfogande står

Balanserad vinst	74 914 371
Årets förlust	-16 888 370
	58 026 001

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning överföres	58 026 001

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande.

Resultat – balansräkning med till hörande noter.

## RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2022	2021
Allmän information	1		
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2		
Hysesavtal - leasegivare	3		
<b>Hysesintäkter</b>	<b>4</b>	<b>148 393</b>	<b>146 473</b>
Övriga förvaltningsintäkter	5	1 510	792
<b>Nettoomsättning</b>		<b>149 903</b>	<b>147 265</b>
Fastighetskostnader			
Drift	6,10	-92 934	-94 701
Underhåll	7	-12 092	-10 274
Fastighetsskatt		-1 629	-1 403
<b>Driftnetto</b>		<b>43 248</b>	<b>40 887</b>
Av - och nedskrivningar av materiella anl.tillgångar	8	-39 253	-23 655
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-145 908</b>	<b>-130 033</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>3 995</b>	<b>17 232</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9,10	-11 274	-10 418
Vinst vid försäljning		0	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-7 279</b>	<b>6 814</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 142	599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 507	-5 543
Resultat efter finansiella poster		-13 644	1 870
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-13 644</b>	<b>1 870</b>
Årets skatt	12	-3 244	-6 820
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-16 888</b>	<b>-4 950</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	NOT	2022	2021
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	664 231	658 036
Pågående nyanläggning och nybyggnation	13	54 940	4 622
Inventarier	14	4 107	5 518
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefordran		82	82
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>723 400</b>	<b>668 298</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 313	1 391
Fordran Timrå kommun		69 202	44 439
Övriga fordringar		355	786
Skattefordran		1 768	2 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 275	5 749
Kassa och bank		8	93
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>77 921</b>	<b>54 520</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>801 321</b>	<b>722 818</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR</b>	<b>NOT</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Bundet eget kapital</b>	<b>15</b>		
Aktiekapital		6 000	6 000
Reservfond		15 000	15 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		74 914	78 850
Uppskrivning		51 964	52 978
Årets resultat		-16 888	-4 950
<b>Summa eget kapital</b>		<b>130 990</b>	<b>147 878</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	41 914	38 670
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	600 000	508 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 206	8 521
Övriga kortfristiga skulder		1 052	646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	15 159	19 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 417</b>	<b>28 270</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>801 321</b>	<b>722 818</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2022	2021
Rörelseresultat	-7 279	6 785
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Vinst vid lösen av aktier	0	36
- Skatt	0	-29
Avskrivningar	39 253	23 766
Erhållen ränta	1 142	599
Erlagd ränta	-7 507	-5 543
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>25 609</b>	<b>25 614</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av fordringar	-23 489	-21 594
Ökning/minskning av leverantörsskuld	3 685	315
Ökning/minskning av övriga korta skulder	-3 538	1 413
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 267</b>	<b>5 748</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-94 352	-46 342
Försäljning	0	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-94 352</b>	<b>-45 842</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring låneskuld	92 000	40 000
Utdelning	0	-62
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>92 000</b>	<b>39 938</b>
Minskning/ökning av likvida medel	-85	-156
Likvida medel vid årets ingång	93	249
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8</b>	<b>93</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.

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 BFAR 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 mervärdeskatt, 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	2022	2021
-----------------------------	------	------

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	56 605	53 554
Senare än ett år men inom fem år	37 909	27 093
Senare än fem år	30 743	32 235
<b>SUMMA</b>	<b>125 257</b>	<b>112 882</b>

4. HYRESINTÄKTER	2022	2021
------------------	------	------

Bostäder	121 404	119 686
SBO bostäder	0	0
Lägenhetsel	4 118	4 588
Avgivna rabatter	-128	-72
Lokaler	21 181	20 295
Garage	1 426	1 397
P-platser	2 879	2 700
<b>Summa</b>	<b>150 880</b>	<b>148 594</b>

### HYRESBORTFALL

Outhyrda lägenheter	-1 575	-1 359
" lokaler	-211	-158
" garage	-74	-63
" p-platser	-627	-541
<b>Summa</b>	<b>-2 487</b>	<b>-2 121</b>

<b>NETTOHYROR</b>	<b>148 393</b>	<b>146 473</b>
-------------------	----------------	----------------

Intäkter Timrå kommun 33 724 (33 355)

## NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

5. ÖVRIGA INTÄKTER	2022	2021
Ersättning från hyresgäster	48	54
Försäkringsersättning	1 212	0
Övrigt, utförda tjänster	250	738
<b>SUMMA</b>	<b>1 510</b>	<b>792</b>

6. DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Reparationer	24 342	25 496
Skötselkostnader	17 680	19 615
Fastighetsel	8 982	8 915
Vatten	7 440	7 264
Sophantering	3 432	3 067
Värmekostnader	16 644	16 899
Administration	10 288	9 460
Kabel-TV, bredband	264	226
Fastighetsförsäkringar	1 228	1 065
Avskrivna hyresfordringar m m	1 020	982
Avgifter mm till Hyresgästförening	225	343
Försäljning inventarier/fastighet	-14	0
Utrangering komponent	1 403	1 369
<b>SUMMA</b>	<b>92 934</b>	<b>94 701</b>

7. UNDERHÅLL	2022	2021
Periodiskt underhåll	12 092	10 274
<b>SUMMA</b>	<b>12 092</b>	<b>10 274</b>

8. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION	2022	2021
<b>Funktioner/tillgångsslag</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Avskrivning byggnader	22 444	22 097
Nedskrivning byggnader	15 000	0
Markanläggning	359	290
Maskiner och inventarier		
Inventarier	1 450	1 268
<b>Summa avskrivning</b>	<b>39 253</b>	<b>23 655</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		
Maskiner och inventarier		
Inventarier	119	111
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>111</b>
<b>SUMMA AVSKRIVNINGAR</b>	<b>39 372</b>	<b>23 766</b>

9. UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN	2022	2021
<b>KPMG AB</b>		
- Revisionsuppdrag	80	80
- Övrig revision	20	20
<b>SUMMA</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Kostnader för räkenskapsrevision, belopp i tkr</b>		
Auktoriserad revisor	80	80
Förtroendevalda revisorer	0	0
<b>TOTAL KOSTNAD FÖR RÄKENSKAPSREVISION</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
<b>Kostnader för övrig revision</b>		
Sakkunnigt biträde	19	19
Förtroendevalda revisorer	1	1
Total kostnad för övrig revision	20	20
<b>TOTAL KOSTNAD FÖR REVISION</b>	<b>100</b>	<b>100</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	2022	2021
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	10	11
<b>SUMMA</b>	<b>35</b>	<b>36</b>
<b>Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda</b>		
Styrelse och VD	1 292	1 269
Övriga anställda	11 324	10 986
<b>SUMMA</b>	<b>12 616</b>	<b>12 237</b>
Sociala kostnader	5 056	4 503
Varav pensionskostnader VD	258	255
Varav pensionskostnader övriga	765	376

11. FINANSIELLA INTÄKTER	2022	2021
Annuitet anslutningslån	470	463
Ränteintäkter	672	136
<b>SUMMA</b>	<b>1 142</b>	<b>599</b>

12. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-3 244	-6 902
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-3 244</b>	<b>-6 902</b>
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>		
Resultat före skatt	-13 641	1 870
Skatt enligt gällande skattesats	2 810	-385
Ej avdragsgill kostnad	-11	-27
Ej skattepliktiga intäkter	-377	0
Ökning underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-5 928	-6 847
Skattereduktion investeringar	0	82
Övrigt	262	357
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-3 244</b>	<b>-6 820</b>

13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2022	2021
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	973 333	936 443
Nyanskaffningar under året	23 981	40 040
Omklassificeringar	3 601	1 271
Nyanskaffning markanläggning	2 688	0
Avyttringar och utrangeringar	-4 857	-4 421
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>998 746</b>	<b>973 333</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-381 736	-363 379
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 453	3 052
Årets avskrivning enligt plan	-21 694	-21 409
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-399 977</b>	<b>-381 736</b>
Ackumulerade uppskrivningar vid årets början	57 386	58 664
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 278	-1 278
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>56 108</b>	<b>57 386</b>
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-14 400	-14 700
Årets avskrivning på nedskrivning	300	300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 100	-14 400
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>640 777</b>	<b>634 583</b>
Taxeringsvärde byggnad	403 909	334 016
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 454	23 454
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>23 454</b>	<b>23 454</b>
Taxeringsvärde mark	85 423	71 727
<b>Pågående Nyanläggningar</b>		
Vid årets början	4 622	1 537
Omklassificeringar	-3 601	-1 271
Investeringar	68 919	4 356
Nedskrivning Söråker	-15 000	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 940</b>	<b>4 622</b>
<b>Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>		
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 375 700</b>	<b>1 375 700</b>

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





## NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

14. INVENTARIER	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 691	13 376
Nyanskaffningar under året	158	3 315
Utrangering och försäljning	-211	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 638</b>	<b>16 691</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 173	-9 794
Årets avskrivning enligt plan	-1 569	-1 379
Utrangering och försäljning	211	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 531</b>	<b>-11 173</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>4 107</b>	<b>5 518</b>

15. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	2022	
Enligt balansräkning vid årets ingång	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	6 000	1 000
Antal/värde vid årets utgång	6 000	1 000

16. UPPSKJUTNA SKATTESKULDER	2022	2021
Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	41 914	38 670

17. FASTIGHETSLÅN	2022	2021
<b>Räntebindningstid</b>		
2022	0	48 000
2023	118 000	113 000
2024	96 000	96 000
2025	146 000	146 000
2026	108 000	85 000
2027	40 000	20 000
2028	0	0
2029	92 000	0
<b>SUMMA</b>	<b>600 000</b>	<b>508 000</b>

18. UPPLUPNA KOSTNADER	2022	2021
Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	300	285
Upplupna kostnadsräntor	757	385
Förskottsbetalda hyror	8 741	13 409
Semesterskuld	1 573	1 409
EDI	3 241	3 233
Övrigt	547	382
<b>SUMMA</b>	<b>15 159</b>	<b>19 103</b>

### 19. KONCERNUPPGIFTER

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

Borgensavgift Timrå kommun .....	0,4 %	2032 (1 872)
Intäkter Timrå kommun .....		33 724 (32 806)
Intäkter Timrå Invest AB .....		108 (0)
Kostnader Mittsverige Vatten .....		6 447 (5 931)
Timrå kommun borgar för våra lån .....		600 000 (508 000)
Kundfordringar Timrå kommun .....		6 008 (146)
Leverantörsskuld Mittsverige Vatten .....		0 (0)
Leverantörsskuld Timrå kommun .....		12 (88)



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-07  
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

## REVISIONSBERÄTTELSE

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget

Timråbo för år 2022.

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 2022 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. 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, 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 gransknings-åtgärder 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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Timråbo för år 2022 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 7 mars 2023

KPMG AB
<b>Therese Malmgren</b>
Auktoriserad revisor

## GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2022

Till årsstämman i Aktiebolaget Timråbo, organisationsnummer 556109-9572

Jag, av fullmäktige i Timrå kommun utsedd lekmanarevisor, 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.

Lekmanarevisorns 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 har under året tagit del av styrelsens protokoll samt träffat representanter för bolagets styrelse och ledning.

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 7 mars 2023

Keijo Ojala

AV FULLMÄKTIGE I TIMRÅ KOMMUN UTSEDD LEKMANNAREVISOR



