



TIMRÅBO
ÅRSREDOVISNING
2023



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	4
	Året i sammandrag	6
	Uppgifter om bostadsområden	7
	Områdeskarta	8
	Hållbarhetsredovisning	10
	Medarbetare	13
	Kunder	15
	Förbrukning	16
	Ekonomisk hållbarhet	20
	Ekonomisk redovisning	22
	Förvaltningsberättelse	24
	Resultaträkning	27
	Balansräkning	28
	Kassaflödesanalys	29
	Noter och bokslutskommentarer	30
	Revisionsberättelse	40
	Granskningsrapport för år 2023	42

”Styrelsen har visat starkt engagemang för bolagets uppdrag och för att säkerställa en trygg boendemiljö”



MICAEL LÖFQVIST
VD Timråbo

VD HAR ORDET

Vintermånaderna i Timrå, särskilt januari, har präglats av lite mer extrema väderförhållanden med temperaturer ned till minus 20 grader och betydande snömängder. Denna vinter har inte bara varit vacker utan också kostsam, och skapade nya utmaningar för Timråbo. Året inleds på samma sätt som år 2023 avslutades, med höga driftkostnader för våra fastigheter.

Globala utmaningar och ekonomisk påverkan

På den globala scenen har 2023 fortsatt präglats av utmaningar och oro, vilket har påverkat företag och branscher över hela världen, inklusive Sverige. Dessa har återspeglats i prisökningar på en nivå som tidigare varit oöverträffad, skapande av nya utmaningar för företag som Timråbo. Stigande räntekostnader och dramatiskt ökande kostnader för energi och andra tjänster har varit påtagliga.

Återblick på 2023

Året 2023 för Timråbo har varit fyllt av ekonomiska utmaningar. Redan vid årets början visste företaget att det skulle bli en tuff period med låga hyreshöjningar och små marginaler. Trots engagemang från medarbetarna för att minska kostnader och trots ett fantastiskt arbete har kostnaderna ökat mer än förväntat. Svårigheter att övertyga Hyresgästföreningen om nödvändigheten av hållbara hyreshöjningar resulterade i att året startade på minus 1,5 miljon kronor jämfört med budget. Trots dessa utmaningar har medarbetarna lyckats göra betydande besparingar, och det slutliga nettoresultatet landar på cirka minus 1,3 miljoner kronor.

Uthyrning och förtroende

Trots ekonomiska prövningar har Timråbo fortsatt att förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Timrå kommun framgångsrikt.

Uthyrningsgraden förblir hög med relativt låga vakanser. Förtroendet från hyresgästerna förblir starkt, som bekräftats av en nationell undersökning där Timråbo behåller en topp 3-placering.

Personal och engagemang

Företaget har stärkt sitt team under 2023, vilket har resulterat i en betydande ökning av medarbetarnöjdhet och engagemang. HME för 2023 steg till 88 från 77, vilket visar på en positiv utveckling och ökat förtroende för både ledning och verksamhet.

Styrelse och hållbarhetsarbete

Styrelsen har visat starkt engagemang för bolagets uppdrag och för att säkerställa en trygg boendemiljö. Hållbarhetsarbetet har fortsatt vara en prioritet, med fokus på att optimera energiförbrukningen och förbättra komforten i fastigheterna. Kundnöjdhet med komforten i lägenheterna har ökat, vilket ger företaget motivation att fortsätta sitt hållbarhetsarbete.

I den fullständiga årsredovisningen kan du som läsare få mer detaljerad information om Timråbos prestationer och utmaningar under 2023.

ÅRET I SAMMANDRAG

HÄNT UNDER ÅRET

- Färdigställt 54 nya hyreslägenheter i Söråker, projektkostnad 118 mnkr.
- Fortsatt satsning på "Jag bryr mig" – Huskurage, för ökad trygghet inom bostadsbeståndet
- Lägenhetsunderhåll har genomförts för ca 10,6 mkr och nettoinvesteringarna under året uppgick till 76,7 mkr inklusive nyproduktionen i Söråker men innehåller även större projekt gällande tak, fasad, belysning, dörrar och låssystem.
- Aktivt samarbete med polis och socialtjänst för att förebygga och stävja kriminalitet och droganvändning.
- Under året har rekrytering och introduktion skett av nyanställda. Timråbo har arbetat med organisationsutveckling och arbetsmiljön. Det gav ett positivt resultat vid kommunens stora medarbetarenkät där HME hamnade på höga 87,6. Framförallt har ledning och styrning fått bättre betyg i år.

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.

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.

NYCKELTAL

	2023	2022
Hyresintäkter, mkr	155,5	148,4
Resultat efter finansnetto, mkr	-1,3	-13,6
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	22,9	25,6
Investeringar, mkr	76,7	30,4
Balansomslutning, mkr	800	801
Avkastning på totalt kapital	1,4	-0,8
Soliditet	16,4 %	16,3 %
Likviditet	86,7 %	274 %
Låneskuld, mkr	600	600
Genomsnittlig bruttoränta	1,6 %	1,0 %
Reparation och underhåll, mkr	31,2	36,4

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.

Likviditet

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till synligt eget kapital.

Fastigheternas direktavkastning

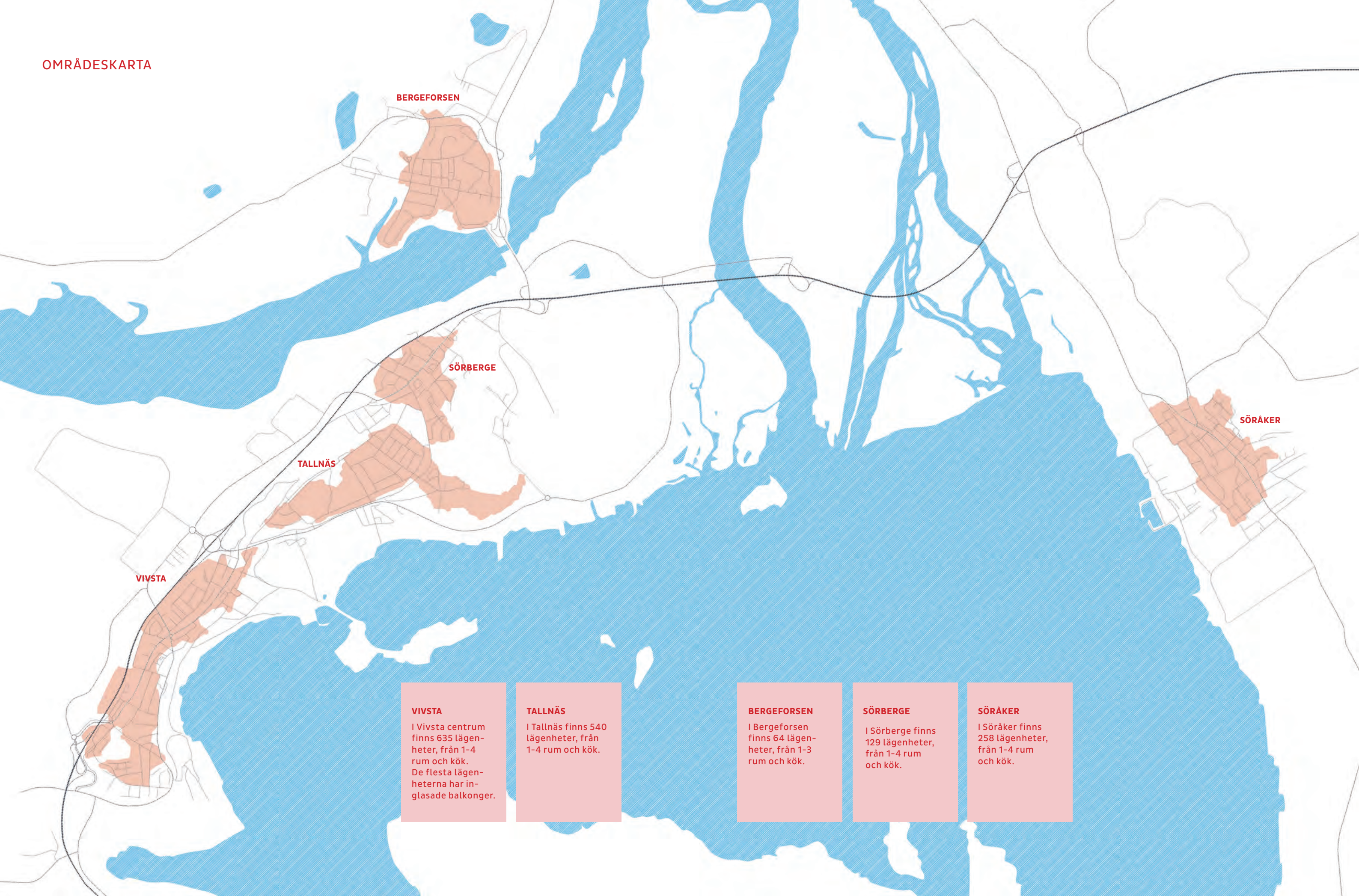
Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

UPPGIFTER OM BOSTADSOMRÅDEN

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

OMRÅDE	FASTIGHET	TAXERINGS- VÄRDE	BOSTÅDER YTA M ²	ANTAL	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	LOKALER YTA M ²	ANTAL
101	Vivsta 4:88, 4:89	36 283 000	5 066	88	15	45	28	0	953	15
102-	Vivsta 8:1	40 741 000	6 402	101	11	47	37	6	1 213	17
103	Vivsta 8:1 (15:1)	5 918 000	1 074	18	4	8	6	0	182	3
111	Fröland 11:1	6 437 000	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	17 083 000	2 487	55	38	14	3	0	0	0
202-	Vivsta 28:7	22 662 000	3 559	58	6	39	10	3	80	1
203-	Vivsta 28:8	29 595 000	4 312	66	11	29	22	4	684	5
204	Vivsta 28:8	14 416 000	1 846	22	0	0	16	6	670	2
301	Sörberge 2:380	5 811 000	1 178	18	0	12	6	0		
303	Tallnäs 5:1	21 450 000	5 721	88	22	30	30	6	50	4
304	Tallnäs 9:1	17 593 000	4 759	69	9	34	22	4	190	3
305	Tallnäs 4:1	9 960 000	1 884	24	0	0	24	0	36	3
306	Tallnäs 1:112	7 098 000	1 844	31	8	19	4	0	6	1
307	Tallnäs 1:108	12 176 000	3 036	53	29	0	24	0	112	6
308	Tallnäs 1:104	27 400 000	6 652	104	24	64	16	0	15	3
309	Tallnäs 1:113	12 318 000	3 104	48	10	30	8	0		
310	Tallnäs 1:114	15 377 000	3 665	60	14	26	20	0	181	2
311	Tallnäs 1:115	7 696 000	2 071	35	11	14	10	0		
313	Tallnäs 1:119				0	0	0	0	1 775	1
401	Vivsta 27:1	21 356 000	4 187	60	12	24	24	0	83	2
402	Vivsta 27:3	21 324 000	4 069	60	14	24	22	0		
403	Vivsta 27:4	20 779 000	3 825	56	13	21	22	0	1 454	3
404	Vivsta 3:141	9 200 000	1 824	28	0	28	0	0	568	2
406	Vivsta 3:11	16 358 000	1 969	37	7	16	14	0	0	
407	Vivsta 3:15	-	76	1	0	0	1	0	68	1
501	Sörberge 1:55	20 471 000	4 693	75	28	23	21	3	385	4
502	Sörberge 18:1	4 967 000	1 111	36	36	0	0	0	75	2
503	Böle 1:148		582	8	8	0	0	0		
701	Bergeforsen 1:149	14 093 000	4 328	64	16	26	22	0		
924	Söråker 2: 178		2 884	54	10	23	21	0	50	1
925-	Söråker 15:2, 15:3	3 660 000	1 524	25	7	9	7	2	62	5
926	Söråker 15:4	2 651 000	1 096	18	6	6	6	0	143	4
927-	Söråker 30:12	6 054 000	2 191	36	12	12	12	0	242	9
928	Söråker 30:13, 30:14	3 124 000	1 107	18	6	6	6	0	129	3
929-	Söråker 30:15, 30:16	12 343 000	4 618	71	1	46	24	0	1 58	4
930	Söråker 30:40	3 481 000	1 318	18	0	8	8	2	1 788	1
931	Söråker 21:1	11 727 000	3 740	55	6	29	20	0	63	2
933	Söråker 15:5	1 888 000	686	12	0	12	0	0		
934	Strand 5:130 (5:19)	1 201 000	404	8	4	4	0	0		
938	Strand 5:130	18 050 000	3 758	74	47	22	5	0	2 075	3
SUMMA		502 741 000	113 820	1 903	559	787	521	36	19 452	116

OMRÅDESKARTA



BERGEFORSEN

SÖRBERGE

TALLNÄS

VIVSTA

SÖRÅKER

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.

BERGEFORSEN

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

SÖRBERGE

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

SÖRÅKER

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



HÅLLBARHETSREDOVISNING
2023





”Medveten satsning gav resultat i årets medarbetarenkät”



LINDA BYSTRÖM
Kontorschef, HR

MEDARBETARE

Arbetsmiljö

Timråbo har som mål att skapa en arbetsmiljö där medarbetarna kan och vill vara engagerade i verksamheten och i sin egen hälsa. Detta innebär att företaget strävar efter att vara en plats där medarbetarna trivs, utvecklas och har roligt. Företaget förbjuder alla former av diskriminering, trakasserier eller annan kränkande behandling baserat på kön, ålder, etnisk tillhörighet eller sexuell läggning.

Medarbetarenkät

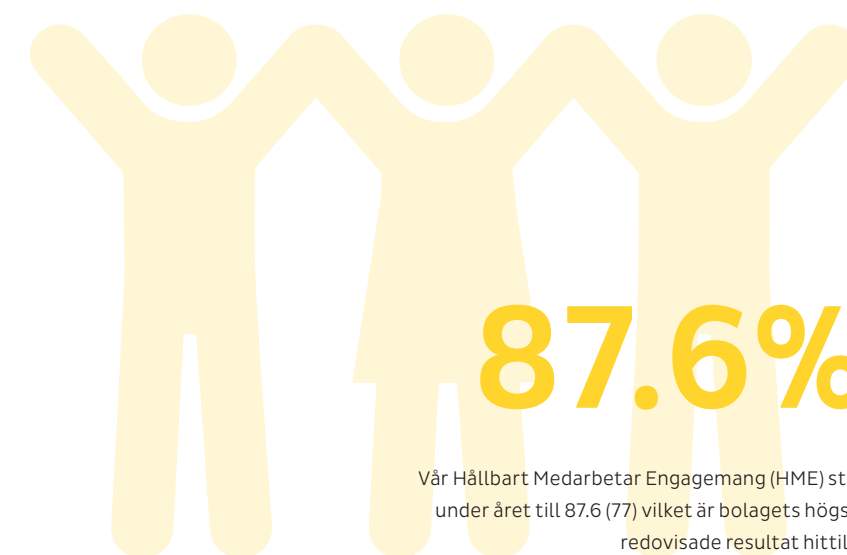
Under hösten 2023 genomfördes en medarbetarenkät. Resultatet visade att den upplevda Hållbart Medarbetar Engagemang (HME) hade stigit till index 87.6 (77). Detta är bolagets högsta redovisade resultat hittills. Ledningen har arbetat hårt med prioriterade insatser under 2023 för att organisera om arbetsmiljöarbetet. Bland annat har en arbetsmiljödag och en ekonomidag genomförts i början av året där samtliga medarbetare har fått möjlighet att delta och påverka. Även kompetensutveckling i HLR, hyresjuridik och jag bryr mig-utanförskap har utförts på övergripande företagsnivå. Förvaltningssidan har stärkt kompetensen med elsäkerhetsutbildning och fallskyddsutbildning medan administration har arbetat med att implementera konceptet bostad först och vidareutbildats i våld och hot. Under våren 2023 fick medarbetare möjlighet att anmäla sig till ett hälsoprogram som sträckte sig över hela vårterminen, vilket gav goda resultat för deltagarna.

Organisation

Timråbo hade 28 (25) tillsvidareanställda under året. Organisationsmässigt är det en utökning och det har inneburit många nyanställda med behov av introduktion i företaget. Under sommarsäsongen förstärktes uteskötseln med 13 sommarjobbade ungdomar och 8 säsongsarbetande fastighetsskötare. Frisknärvaron för året blev 96,15 % (95,5), bolagets mål är minst 97 %. Medelåldern för medarbetarna är 48 år och den genomsnittliga anställningstiden är 9 år.

Medarbetarengagemang

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 fortbildning och utvecklingsmöjligheter. Vi fortsätter vårt arbete för att involvera medarbetarna allt mer i processen för 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. Medarbetarnas kunskap tillvaratas genom att förtydliga rollbeskrivningar, öka tillsammansarbetet och den interna kommunikationen för att därigenom effektivisera och utveckla verksamheten.





KUNDER

Timråbo strävar efter att vara mer än bara en bostadsleverantör – vi strävar efter att skapa en välkomnande och trivsamt miljö för våra hyresgäster, oavsett vilket skede av livet de befinner sig i. Vår övergripande ambition är att vara det självklara valet för dem som söker en trygg och kvalitativ boendemiljö inom Timrå kommun. För att uppnå detta fokuserar vi på strukturerat och kontinuerligt arbete med kundvård.

Nöjd Kund Index (NKI) och kundmätning med Livesteps

Vi mäter och övervakar vår kundservice genom Nöjd Kund Index (NKI), ett kraftfullt verktyg för att säkerställa hög förvaltningskvalitet. I samarbete med 60 kollegor i Sverige använder vi kundmätningssystemet Livesteps från Origo Group, vilket möjliggör jämförelser med andra företag och branschstandarder. NKI-mätningen genomförs månatligen via enkäter som skickas till 1/12 av våra hyresgäster.

Resultat och ambitioner

Vid årets slut hade 47 % av våra hyresgäster givit betyg 5 av 5, vilket innebär att de var helnöjda med vår service och boendemiljö. Jämfört med branschens genomsnitt på 30 %, visar detta att Timråbo överträffar de flesta andra bostadsföretag. Vår specifika ambition att nå 50% helnöjda hyresgäster innan slutet av 2023 blev nästan uppfyllt.

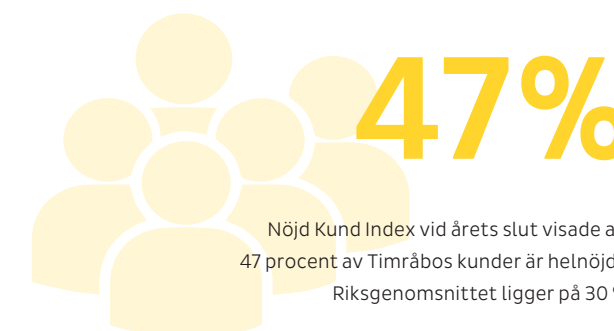
Kundnöjdhet och specifika områden

Vi har identifierat att våra hyresgäster särskilt uppskattar vår personal för deras serviceinriktade och vänliga bemötande. Dessutom har vi noterat betydande förbättringar i nöjdheten med t ex ordningen i våra sophus och hur väl det städas i våra tvättstugor, där 41 % respektive 39 % nu ger betyget 5 av 5 och där benchmark mot branschsnittet ligger på 24 % respektive 21 %. Viktigaste av allt är att notera att den upplevda tryggheten i våra bostadsområden fortsätter ligga på en hög nivå med 51 % i nöjdhet där benchmark ligger på 36 %.

Framtida mål och åtaganden

Sammanfattningsvis fortsätter Timråbo sitt engagemang för att skapa en trivsamt och välkomnande miljö för sina hyresgäster. Vi kommer att bygga vidare på våra framgångar och fortsätta förbättra vår kundservice och hållbarhet. Målet är tydligt: nå 50 % helnöjda hyresgäster vid årets slut 2024. Vi tackar alla våra hyresgäster för deras förtroende och ser fram emot att fortsätta leverera högkvalitativ boendeservice trots ett utmanande ekonomiskt läge för 2024.

Tack för förtroendet!





FÖRBRUKNING

Timråbo arbetar för en hållbar miljö vilket gör att vi bland annat arbetar för att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Vi har de senaste åren säkrat en god boendekomfort och fokus under 2023 har varit att bibehålla komforten samtidigt som vi arbetat vidare för att spara energi.

Boendekomfort

Vi mäter våra hyresgästers nöjdhet genom Lifesteps Nöjd Kund Index (NKI) där ett stort antal olika frågor ställs och nivån på nöjdhet betygsätts inom många olika områden. En fråga i denna undersökning lyder "Hur nöjd är du med bostadens temperatur just nu?" Vi är mycket nöjda att konstatera att den hamnar på 37 % helnöjda kunder i slutet av 2023, vilket är bra mycket bättre än riksgenomsnittet 29 %. Det är också tre procentenheter bättre resultat än förra året så vi känner oss trygga i att vi har lyckats bibehålla och till och med ökat boendekomforten.

Energiförbrukning

Timråbo har arbetat för att minska energiförbrukningarna i många år och har ett mål uppsatt till 2030 där vår totala energiförbrukning, det vill säga värme plus el ska vara högst 145 kWh/m². Vi hade tidigare ett mål satt till 2020 som låg på 160 kWh/m² vilket uppnåddes 2022. I år låg vi på 156 kWh/m², vilket är helt enligt vår långsiktiga plan för att nå målet 2030. Då Timråbo arbetat med energieffektiviseringar under lång tid så är det mycket av de enkla åtgärderna som redan har genomförts. Framåt handlar våra insatser om fler men många gånger mindre åtgärder. Till exempel solcellsanläggningar, fönster- och dörrbyten, löpande rutiner för kontroll och uppföljning av fastigheterna, snabbt hitta läckage och ändrade inställningar på utrustning.

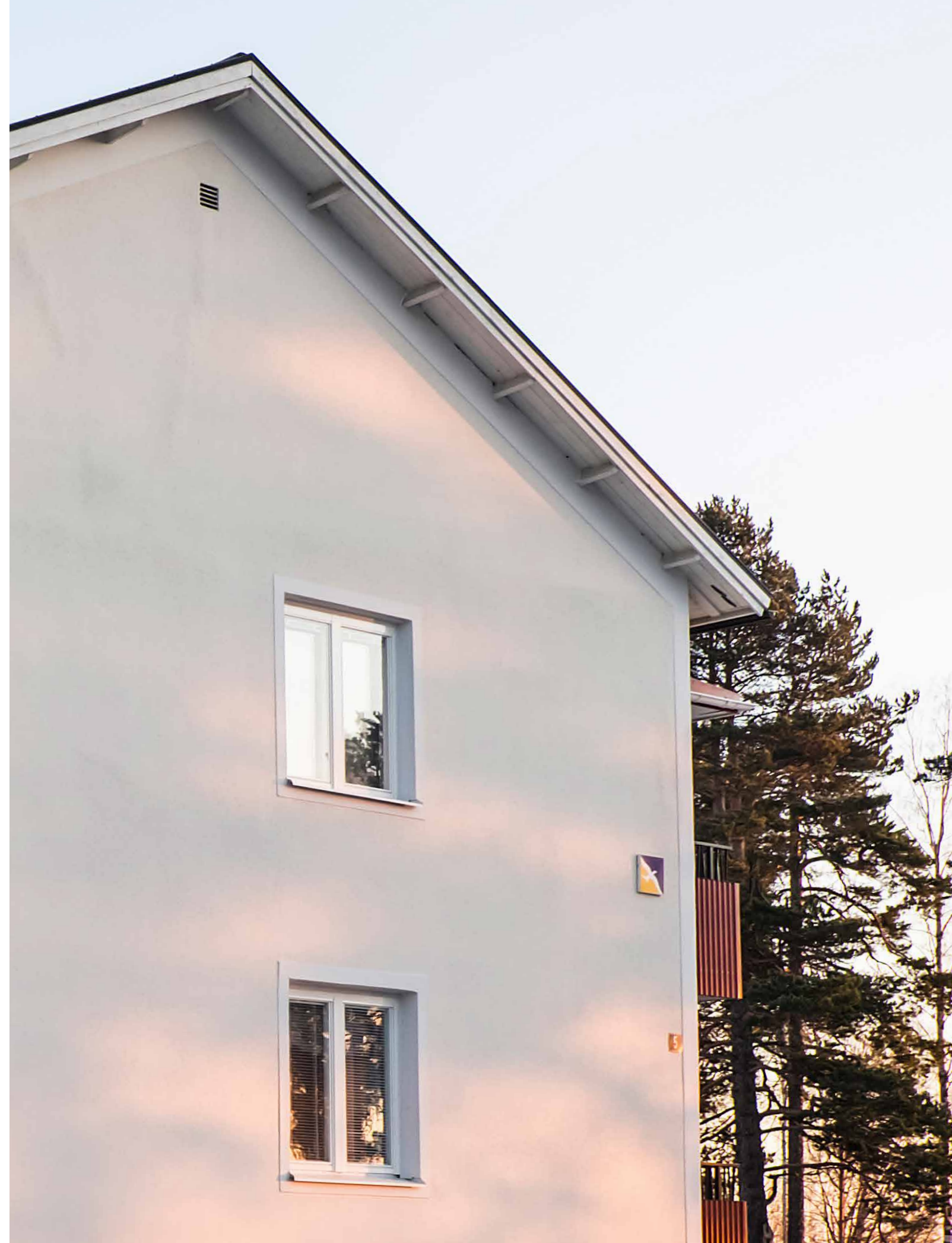
Allmännyttans klimatinitiativ

Timråbo deltar fortsatt i Allmännyttans klimatinitiativ där vi rapporterar och följer upp våra förbrukningar, får tips och råd och bra erfarenhetsutbyte med andra bolag som jobbar med liknande mål och utmaningar.



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.

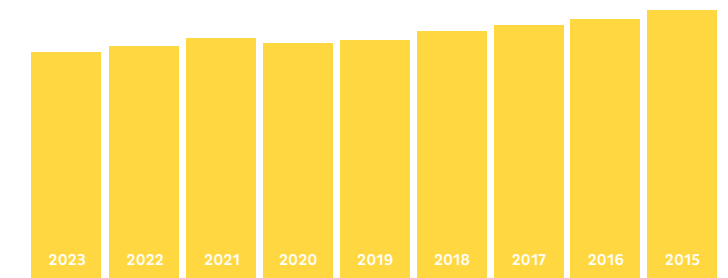


”Vårt långvariga och uthålliga arbete med att minska våra förbrukningar ger nu goda resultat”

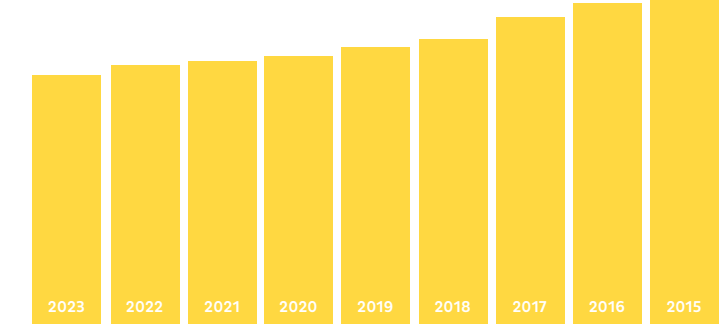


VANJA ALDENGÅRD
Förvaltningschef

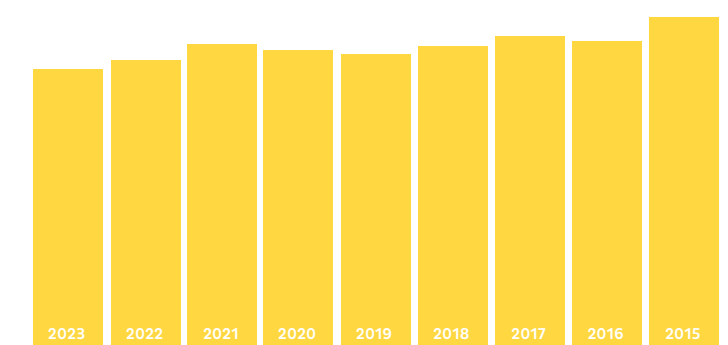
Total energi kwh/m²



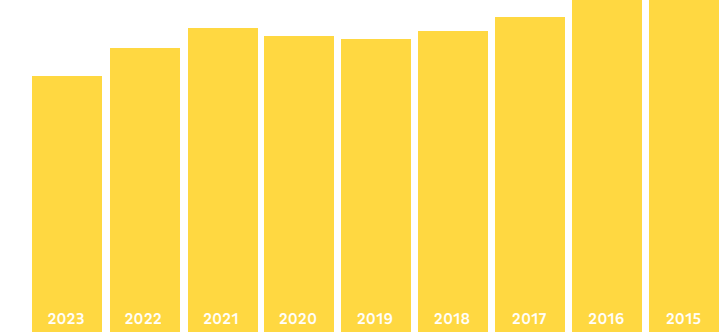
El MWh total



Värme MWh total



Vatten (m³)



FÖRBRUKNINGSTATISTIK

År	Total energi kWh/m ²	El MWh totalt	Värme MWh total	Vatten (m ³)
2023	156	2 557	17 996	132 478
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

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.

Soliditeten

AB Timråbo har senaste åren haft ett negativt resultat efter finansiella poster samt i samband med nybyggnation i Söråker ökat sin belåning med 92 mnkr. Detta sammantaget gör att soliditeten för bolaget inte har ökat. Soliditeten hamnar på 16,4 % vilket ligger under vårt nya mål på 18,0 %.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet för Timråbo är klart bättre i år än förra året, vilket gör att avkastning på totalt kapital i år hamnar på 1,4%. Trots att vi inte når upp till ägardirektivens mål är det ändå en stor förbättring jämfört med föregående år samt betydligt mer positivt än vad som var kalkylerat de närmaste åren.

Resultat

Vi har fortfarande en bra uthyrning med låga vakanser. Det har varit stora ökningar av taxebundna avgifter som vi inte fått kompensera vid ny hyressättning för året. Största bekymret för Timråbo har varit ökade räntekostnader vid refinansiering av våra lån. För året redovisar bolaget ett positivt rörelseresultat före finansiella poster på 9 286 tkr.

Årets resultat efter finansiella poster och beräkning uppskjuten skatt hamnar på 606 tkr.

FEMÅRSÖVERSIKT	2023	2022	2021	2020	2019
Tillväxt					
Antal lägenheter, ägda	1 903	1 849	1 849	1 845	1 822
Antal lägenheter, förvaltade ej ägda	-	-	-	-	32
Lägenhetsyta, ägda	113 820	110 936	110 936	110 638	108 508
Lägenhetsyta, förvaltade ej ägda	-	-	-	-	2 508
Vakansgrad bostäder	1,7	1,5	0,9	0,8	1,3
Antal lokaler	116	115	115	112	116
Lokalyta	19 482	19 363	19 432	19 363	20 478
Antal garage	272	272	272	272	272
Antal bilplatser	1 012	930	930	930	930
Nettoomsättning, mkr	155,9	149,9	146,5	144,3	140,0
Balansomslutning, mkr	799,8	801,3	722,8	679,4	671,2
Räntebärande skulder, mkr	600	600	508	468	468
Medelantal anställda	32	35	34	31	26
Lösamhet					
Avkastning på eget kapital %	Neg	Neg	1,3	8	Neg
Avkastning på sysselsatt kapital %	1,5	Neg	1,1	2,7	Neg
Avkastning på totalt kapital %	1,4	Neg	1,0		
Driftnetto i % av omsättningen	29,2	28,9	27,7	33,2	26,7
Fastigheternas direktavkastning %	6,0	6,5	6,2	7,5	6,4
Finansiella mått					
Likviditet %	86,7	274	193	124	248
Soliditet %	16,4	16,3	20,1	22,5	22,0
Skuldsättningsgrad, ggr	4,4	4,6	3,4	3,1	3,3
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	Neg	Neg	1,1	Neg
Resultat efter finansiella poster, mkr	-1,3	-13,6	1,9	12,2	-11,0
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	22,9	25,6	25,6	34,7	22,5





EKONOMISK REDOVISNING
RESULTATRÄKNING, BALANSRÄKNING
KASSAFLÖDESANALYS & NOTER



”Strävan efter måluppfyllelse av ägardirektiv”



Timråbos stora nybyggnation i Söråker blev klart innan årsskiftet. Den totala kostnaden för hela projektet blev 118 miljoner kronor. Förutom de två byggnaderna så ingår även allt markarbete, carport med solcellsanläggning, en samlingslokal, en ny miljöstation och ytterligare tillhörande markanläggningar. Självklart var det vårt största enskilda projekt under året. Förutom det har vi även lagt ned en hel del kraft på renoveringen av vår fastighet som i folkmun kallas ”Bågen”, och ligger på Köpmangatan i Vivsta. Där har takprojektet färdigställts och det har även renoverats fasad, målats både i trapphusen och utvändigt.

Timråbo har under året även investerat i byte av lägenhetsdörrar och uppdatering av låssystem samt belysning i flera av fastigheterna.

Timråbo ligger strax under målet 1,5% avseende avkastning på totalt kapital. Det är en klar förbättring jämfört med en negativ avkastning föregående år. Soliditeten ligger kvar på 16,4%. Tack vare beslut som ägarna tagit under 2024 att öka aktiekapitalet med 34 miljoner kronor finns bättre förutsättningar att nå målet på 18%. Det kräver dock att hyresförhandlingar landar positivt för oss och att det inte kommer några fler räntehöjningar.

ANNA-MALIN EKBLOM
Ekonomichef



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

AB Timråbo, Org.nr 556109-9572

Styrelsen och verkställande direktören för AB Timråbo, 556109-9572, får härmed avge årsredovisning för 2023. 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 Allmännyttta, arbetsgivarorganisationen Fastigo och upphandlingscentralen HBV.

Försäkring

Bolagets fastigheter och inventarier var under 2023 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
Robert Thunfors (T)
Oskar Andersson (M)
Marianne Larsson (SD)

Personalrepresentanter:

Ann-Charlotte Backman, Vision

Verkställande direktör:

Micael Löfqvist

Revisorer utsedda av Timrå kommun:

Ordinarie: Keijo Ojala (T)
Suppleant: Håkan Asp (M)

Revisorer utsedda av bolagsstämman:

KPMG AB med huvudansvarig revisor Therese Malmgren

Sammanträden

Under året har det varit nio protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2023-05-24.

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 1903 lägenheter (1 849) och 116 lokaler (115), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 133 302 kvm (130 368).
Företaget hade 272 garage (272) och 1 012 bilplatser (930).
Fastigheternas bokförda värde uppgick till 760 mkr (649), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 503 mkr (489).

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 98,7 % (98,7 %). Vid årsskiftet var 32 av bolagets 1 903 lägenheter vakanta.

Att det ligger på 1,7% (1,5%) kan dock förklaras av de nybyggda lägenheterna i Söråker, som just blivit inflyttningsklara. AB Timråbo har kommersiella lokaler där offentlig sektor svarar för 71 % (71%) av uthyrningsbara ytan och ca 85 % (83%) av hyresvärdet för lokaler. Hyresvärdet för lokalerna uppgick till 21,9 mkr (21,2) vid årets slut. På lokalsidan var vakanserna vid årets slut 1,1 % (1,0 %) 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 88 (77). Det är långt över Timråbos målsättning på ett index om minst 82. Timråbo vill ha kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktigt. Under 2023 användes 383 tkr (298 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/m².

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 7,1 mkr till 155,5 mkr (148,4).
Hyresförlusterna för bostäder var 1,3 (1,6) mkr.

Bostadshyrorna höjdes 2023-04-01 med 4,35 % enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Störst påverkan på resultatet var den ökade räntekostnader på grund av refinansiering av befintliga lån. Resultatet före finansiella poster uppgick till 9,3 mkr.

Investeringar

Nettoinvesteringarna i anläggningstillgångar uppgick under året till 76,7 mkr.

Finansiering

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 600 mkr (600). Medelräntan på räntebärande skulder var 1,64 % vilket är högre än 2022 (1,0 %). I medelräntan ingår inte borgensavgift på 0,4 % till Timrå kommun.

AB Timråbo har som målsättning att sprida ränteförfallen över tiden. 30,2 % av de räntebärande skulderna, motsvarande 181 mkr, löper med kort räntebindningstid.

AB Timråbos nettoskuldsättning, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick 2023-12-31 till 581 mkr (531). Nettoskuldsättningen motsvarar en belåningsgrad på 76 % (80 %) i relation till fastigheternas bokförda värde.

Kassaflöde, likviditet och soliditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 76,4 mkr (2,3) medan kassaflödet efter finansieringsverksamheten utföll med 0 mkr (0,1).

År	2023	2022	2021
Kassaflödet från den löpande verksamheten	76,4	2,3	5,7
Kassaflödet från investeringsverksamhet	-76,3	-94,3	-45,0
Kassaflödet från finansieringsverksamhet	0	0,1	0,2

De likvida medlen inklusive fordran på Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 18,6 (69,2) mkr. Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 87 % (274 %). Den justerade soliditeten är 16,4 %.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	155,4	148,4	146,5	144,3	140,0
Resultat efter finansnetto	-1,3	-13,6	1,9	12,2	-11,0
Soliditet %	16,4	16,3	20,1	22,5	22,0
Avkastning på totalt kapital %	1,4	Neg	1,1	2,7	Neg
Likviditet %	87	274	193	124	248

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 (ev. minus kortfristig del av långfristig skuld).

Framtidsutveckling

Som följd av den ökade räntekostnaden och sämre hyresökningar än budgeterat läggs ett stort fokus på effektivisering av kostnader.

En förhoppning är att Timrå kommun får ökad inflyttning i samband med etablering av stor industri i området. 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.

Moderbolaget beslutade i januari 2024 att öka aktiekapitalet med 34 000 tkr. AB Timråbo kommer under de närmaste åren att fortsätta arbeta med att sänka sin energiförbrukning. Målet för år 2030 är 145 kWh/m². Timråbo är också anslutet till Allmännyttans klimatinitiativ för att aktivt bidra till att minska klimatförändringarna, vilket innebär ett mål om fossilfri Allmännyttta 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	51963 624	74 914 371	-16 888 370	130 989 625
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma				-16 888 370	16 888 370	0
Uppskrivningsf. Fastighet			-1015 000	1 015 000		0
Årets resultat				605 847		605 847
Belopp vid årets utg.	6 000 000	15 000 000	50 948 624	59 041 001	605 847	131 595 472

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets resultat.

Till årsstämmans förfogande står

Balanserad vinst	59 041 001
Årets resultat	605 847
	59 646 848
Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning överföres	59 646 848

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat – balansräkning med till hörande noter.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2023	2022
Allmän information	1		
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2		
Hysesavtal - leasegivare	3		
Hyresintäkter	4	155 480	148 393
Övriga förvaltningsintäkter	5	415	1 510
Nettoomsättning		155 895	149 903
Fastighetskostnader			
Drift	6,10	-98 129	-92 934
Underhåll	7	-10 630	-12 092
Fastighetsskatt		-1 629	-1 629
Driftnetto		45 507	43 248
Av - och nedskrivningar av materiella anl.tillgångar	8	-24 232	-39 253
Summa fastighetskostnader		-134 620	-145 908
BRUTTORESULTAT		21 275	3 995
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9,10	-11 989	-11 274
RÖRELSERESULTAT		9 286	-7 279
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 858	1 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 419	-7 507
Resultat efter finansiella poster		-1 275	-13 644
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 275	-13 644
Årets skatt	12	1 881	-3 244
ÅRETS RESULTAT		606	-16 888



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	NOT	2023	2022
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	760 437	664 231
Pågående nyanläggning och nybyggnation	13	8 430	54 940
Inventarier	14	6 485	4 107
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefordran		0	82
Summa anläggningstillgångar		775 392	723 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		215	1 313
Fordran Timrå kommun		19 264	69 202
Övriga fordringar		422	355
Skattefordran		1 524	1 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 955	5 275
Kassa och bank		46	8
Summa omsättningstillgångar		24 426	77 921
SUMMA TILLGÅNGAR		799 818	801 321
EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR			
	NOT	2023	2022
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	6 000	6 000
Reservfond		15 000	15 000
Uppskrivning		50 949	51 964
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		59 041	74 914
Årets resultat		606	-16 888
Summa eget kapital		131 596	130 990
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	40 033	41 914
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	600 000	600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 134	12 206
Övriga kortfristiga skulder		919	1 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	17 136	15 159
Summa kortfristiga skulder		28 189	28 417
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		799 818	801 321

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	9 286	-7 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Vinst vid lösen av aktier	0	0
- Skatt	0	0
- Rearesultat vid avyttring anläggningstillgångar	-161	0
Avskrivningar	24 348	39 253
Erhållen ränta	1 858	1 142
Erlagd ränta	-12 419	-7 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 912	25 609
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	53 744	-23 489
Ökning/minskning av leverantörsskuld	-2 072	3 685
Ökning/minskning av övriga korta skulder	1 844	-3 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 428	2 267
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 713	-94 352
Försäljning	323	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 390	-94 352
Finansieringsverksamheten		
Förändring låneskuld	0	92 000
Utdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	92 000
Minskning/ökning av likvida medel	38	-85
Likvida medel vid årets ingång	8	93
Likvida medel vid årets slut	46	8



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 framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

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

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

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

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

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

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

Kassaflödesanalys

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör 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

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som hyrs ut. På balansdagen framtida mini-mileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara hyresavtal för faller enligt följande:

Förfallotidpunkt

Inom ett år	58 510	56 605
Senare än ett år men inom fem år	90 032	37 909
Senare än fem år	37 675	30 743
SUMMA	186 217	125 257

4. HYRESINTÄKTER

Bostäder	126 315	121 404
Lägenhetsel	5 007	4 118
Avgivna rabatter	-59	-128
Lokaler	21 892	21 181
Garage	1 644	1 426
P-platser	3 201	2 879
Summa	158 000	150 880

HYRESBORTFALL

Outhyrda lägenheter	-1 322	-1 575
" lokaler	-394	-211
" garage	-91	-74
" p-platser	-713	-627
Summa	-2 520	-2 487

NETTOHYROR

Intäkter Timrå kommun 36 015 (33 724)

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

5. ÖVRIGA INTÄKTER

Ersättning från hyresgäster	88	48
Försäkringsersättning	0	1 212
Övrigt, utförda tjänster	327	250
SUMMA	415	1 510

6. DRIFTKOSTNADER

Reparationer	20 589	24 342
Skötselkostnader	21 520	17 680
Fastighetsel	11 458	8 982
Vatten	7 120	7 440
Sophantering	3 678	3 432
Värmekostnader	19 171	16 644
Administration	11 137	10 288
Kabel-TV, bredband	221	264
Fastighetsförsäkringar	1 429	1 228
Avskrivna hyresfordringar m m	1 518	1 020
Avgifter mm till Hyresgästförening	450	225
Försäljning inventarier/fastighet	-323	-14
Utrangering komponent	161	1 403
SUMMA	98 129	92 934

7. UNDERHÅLL

Periodiskt underhåll	10 630	12 092
SUMMA	10 630	12 092

8. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION

Funktioner/tillgångsslag		
Fastighetskostnader		
Avskrivning byggnader	22 139	22 444
Nedskrivning byggnader	0	15 000
Markanläggning	491	359
Maskiner och inventarier		
Inventarier	1 602	1 450
Summa avskrivning	24 232	39 253

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Maskiner och inventarier		
Inventarier	116	119
Summa	116	119
SUMMA AVSKRIVNINGAR	24 348	39 372

9. UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN

KPMG AB		
- Revisionsuppdrag	125	80
- Övrig revision	96	20
SUMMA	221	100

Kostnader för räkenskapsrevision, belopp i tkr

Auktoriserad revisor	125	80
Förtroendevalda revisorer	0	0

TOTAL KOSTNAD FÖR RÄKENSKAPSREVISION	125	80
---------------------------------------------	------------	-----------

Kostnader för övrig revision

Sakkunnigt biträde	95	19
Förtroendevalda revisorer	1	1
Total kostnad för övrig revision	96	20
TOTAL KOSTNAD FÖR REVISION	221	100

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	2023	2022
VD:s uppsägningstid är ömsesidigt 6 månader. Om bolaget säger upp VD utges utöver uppsägningslön, avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.		
Antalet män	22	21
Antalet kvinnor	10	9
SUMMA	32	30
Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
Styrelse och VD	1 329	1 292
Övriga anställda	13 195	11 324
SUMMA	14 524	12 616
Sociala kostnader	6 745	5 056
Varav pensionskostnader VD	486	258
Varav pensionskostnader övriga	1 558	765
11. FINANSIELLA INTÄKTER	2023	2022
Annuitet anslutningslån	470	470
Ränteintäkter	1 388	672
SUMMA	1 858	1 142

12. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	1 881	-3 244
Skatt på årets resultat	1 881	-3 244
Avstämning årets skattekostnad		
Resultat före skatt	-1 275	-13 641
Skatt enligt gällande skattesats	263	2 810
Ej skattepliktig intäkt	9	0
Ej avdragsgill kostnad	-7	-11
Ej avdragsgill ränta	-726	-377
Ökning underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	2 292	-5 928
Skattereduktion investeringar	0	0
Övrigt	50	262
Redovisad effektiv skatt	1 881	-3 244

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2023	2022
Byggnader		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	998 746	973 333
Nyanskaffningar under året	4 193	23 981
Nyanskaffning markanläggning	19 149	2 688
Omklassificeringar	69 424	3 601
Avyttringar och utrangeringar	-1 884	-4 857
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 127 368	998 746
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-399 977	-381 736
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 723	3 453
Årets avskrivning enligt plan	-21 781	-21 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-420 035	-399 977
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	56 108	57 386
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 278	-1 278
Utgående ackumulerade uppskrivningar	54 830	56 108
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-14 100	-14 400
Omklassificering nedskrivningar på nybyggnation	-15 000	0
Årets avskrivning på nedskrivning	300	300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-28 800	-14 100
Utgående bokfört värde byggnader	733 363	640 777
Taxeringsvärde byggnad	415 909	403 909

Mark	2023	2022
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 454	23 454
Nyanskaffningar under året	3 620	0
Utgående bokfört värde mark	27 074	23 454
Taxeringsvärde mark	86 702	85 423
Pågående Nyanläggningar		
Vid årets början	54 940	4 622
Investeringar	7 914	68 919
Omklassificeringar	-54 424	-3 601
Nedskrivning Söråker	0	-15 000
Redovisat värde vid årets slut	8 430	54 940

Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter

Verkligt värde förvaltningsfastigheter **1 365 900** **1 375 700**

En extern värdering är i år gjord på hela beståndet av Forum Fastighetsekonomi AB. Styrelse och vd har avvikande uppfattning gällande värderingen av Söråker 2:178.

Styrelse och vd har beslutat att inte göra ytterligare nedskrivningar utöver 15 mkr. Bolaget kommer att ompröva marknadsvärdet vid nästa värderingstillfälle

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

14. INVENTARIER	2023	2022
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 638	16 691
Nyanskaffningar under året	4 097	158
Utrangering och försäljning	-2 273	-211
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 462	16 638
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 531	-11 173
Årets avskrivning enligt plan	-1 719	-1 569
Utrangering och försäljning	2 273	211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 977	-12 531
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	6 485	4 107

15. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	2023	
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	2023	2022
Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	40 033	41 914

17. FASTIGHETSLÅN	2023	2022
Räntebindningstid		
2023	-	118 000
2024	181 000	96 000
2025	146 000	146 000
2026	108 000	108 000
2027	40 000	40 000
2028	33 000	0
2029	92 000	92 000
SUMMA	600 000	600 000

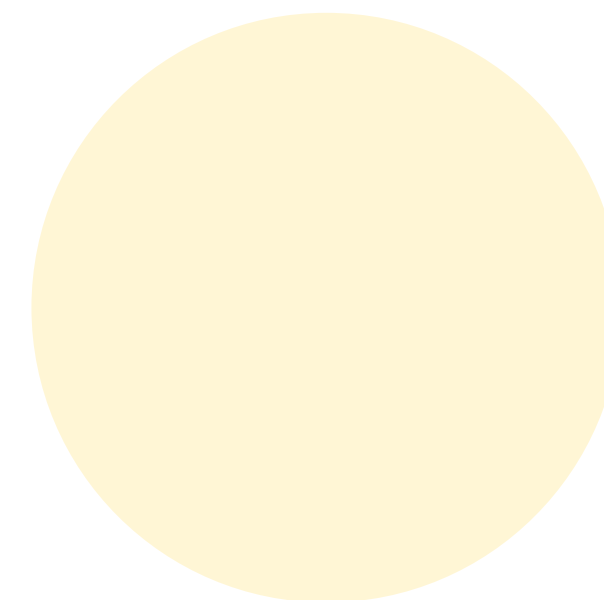
NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

18. UPPLUPNA KOSTNADER	2023	2022
Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	328	300
Upplupna kostnadsräntor	1 471	757
Förskottsbetalda hyror	9 446	8 741
Semesterskulld	1 490	1 573
EDI	3 815	3 241
Övrigt	586	547
SUMMA	17 136	15 159

19. KONCERNUPPGIFTER

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

Timrå kommun borgar för våra lån	600 000 (600 000)
Borgensavgift Timrå kommun	0,4 % 2 400 (2 032)
Intäkter Timrå kommun	36 015 (33 724)
Intäkter Timrå Invest AB	42 (108)
Kostnader Timrå kommun	847 (838)
Kostnader Mittsverige Vatten	7 132 (6 447)
Kundfordringar Timrå kommun	683 (6 008)
Leverantörsskulld Mittsverige Vatten	0 (0)
Leverantörsskulld Timrå kommun	3 (12)



Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-07
KPMG AB

Therese Malmgren
AUKTORISERAD REVISOR

TIMRÅBOS STYRELSE

Per-Arne Olsson
ORDFÖRANDE

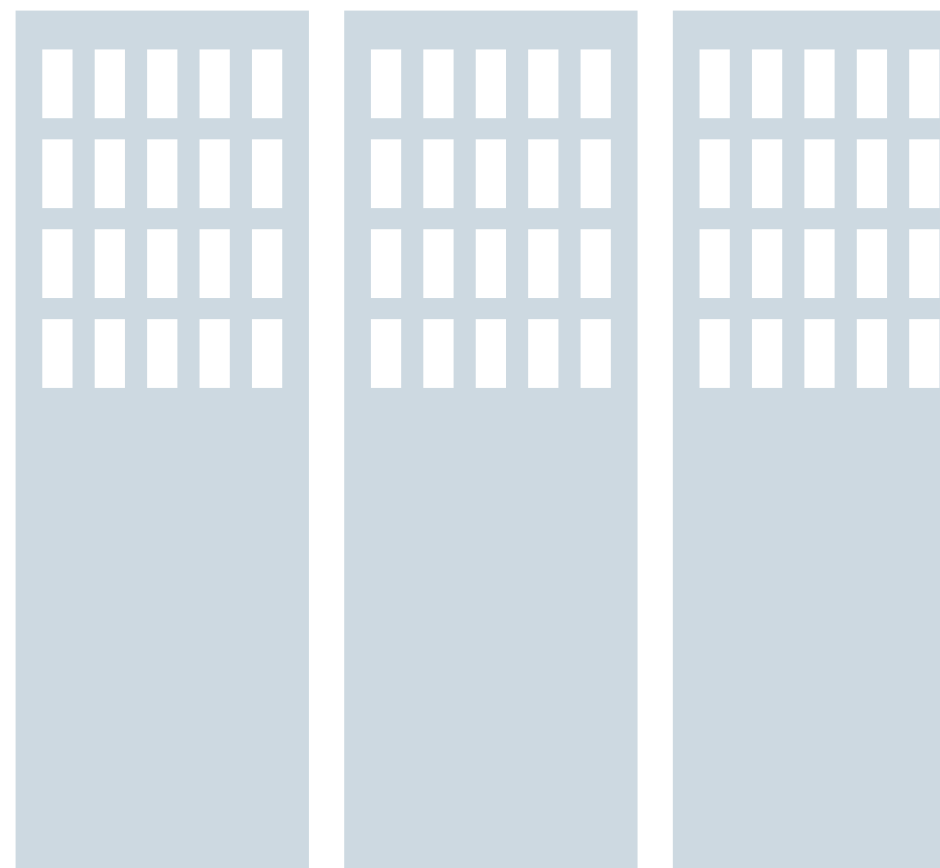
Pirjo Jonsson
VICE ORDFÖRANDE

Oskar Andersson

Marianne Larsson

Robert Thunfors

Micael Löfqvist
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Utvalda delar av rapporten

Rapport om årsredovisningen

Utvalda delar av rapporten

Rapport om årsredovisningen

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalande med reservation respektive uttalande med avvikande mening

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget

Timråbo för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, med undantag för det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden*, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Timråbos finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av uttalandet ovan avstryker vi att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Utvalda delar av rapporten

Grund för uttalanden

Fastigheten Söråker 2:178 ingår i balansposten Förvaltningsfastigheter till ett värde av 101 mkr baserat på anskaffingsvärdet 116 Mkr och en tidigare nedskrivning om 15 mkr. Fastigheten ska enligt god redovisningssed redovisas till det lägsta av anskaffingsvärdet och marknadsvärdet. Trots tydliga indikationer att marknadsvärdet är lägre än det redovisade värdet har ytterligare nedskrivning inte gjorts. Enligt vår bedömning borde värdet av fastigheten i fråga skrivits ned med ett väsentligt belopp. Felet är väsentligt för bedömningen av bolagets resultat och ställning.

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

Utvalda delar av rapporten

Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen består av information som finns i det samlade dokumentet ”Timrå Årsredovisning 2023” i vilket även en kopia av den formella årsredovisningen kommer återges. Vi förväntat oss att få tillgång till det samlade dokumentet ”Timråbo Årsredovisning 2023” efter datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelssen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsresovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestrykande 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 väsenliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta.

Utvalda delar av rapporten

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.

Utvalda delar av rapporten

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 revisionsssed 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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Utvalda delar av rapporten

Rapport om årsredovisningen

Utvalda delar av rapporten

Rapport om årsredovisningen

- 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.

Utvalda delar av rapporten

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.

Utvalda delar av rapporten

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utvalda delar av rapporten

Uttalande med avvikande mening respektive uttalande Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Timråbo för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstryker vi att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Utvalda delar av rapporten

Grund för uttalanden

Som framgår av vår Rapport om årsredovisningen avstryker vi att bolagsstämman fastställer balansräkningen.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Utvalda delar av rapporten

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 tryggsamt 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 tryggsamt sätt.

Utvalda delar av rapporten

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Utvalda delar av rapporten

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

Utvalda delar av rapporten

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2023

Till årsstämman i Aktiebolaget Timråbo, organisationsnummer 556109-9572

Jag, av fullmäktige i Timrå kommun utsedda lekmanrevisor, har granskat Aktiebolaget Timråbos verksamhet.

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

Lekmanrevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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 22 februari 2024

Keijo Ojala

AV FULLMÄKTIGE I TIMRÅ KOMMUN UTSEDD LEKMANNAREVISOR

