



TIMRÅBO
ÅRSREDOVISNING
2017



VERKSAMHETSIDÉ



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

INNEHÅLL

Vd har ordet	5
Året i sammandrag	6
Områdeskarta	8
Förteckning över lägenheter	10
Uppgifter om bostadsområden	11
Hållbarhetsredovisning	13
Kunder	14
Medarbetare	16
Förbrukning	18
Ekonomisk hållbarhet	20
Ekonomisk redovisning	23
Förvaltningsberättelse	24
Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Kassaflödesanalys	28
Noter till resultaträkningen	29
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport	38



Thomas Svelander
Tf. vd Timråbo

VD HAR ORDET

En dag i februari med sol och enorma högar med snö. Dags för en summering av 2017. Ett bra och händelserikt år som vi kan vara nöjda med.

Vi har rekord i underhåll och investeringar, totalt ca 50 miljoner, samt pågående projekt på ca 18 miljoner. Det som sticker ut mest är självklart Multiarenan i Tallnäs som aktiverar många av våra hyresgäster. Vår satsning på miljö och energioptimering fortsätter och vi skapar bra förutsättningar för både bättre miljö och energispar.

Efterfrågan på lägenheter är fortfarande stor och uthyrningsgraden är på 99,7 %. Vi har under året jobbat med att ordna nya lägenheter och har genom ombyggnation av lokaler skapat ca 20 st nya. Dessutom startade vårt nybygge i september och där blir det ytterligare 37 st lägenheter med inflytt våren 2019.

Vi har vi sålt en fastighet i Söråker med endast lokaler där fastighetsskötarna hade sitt kontor. Nytt vaktmästeri för fastighetsskötarna fixade vi genom att bygga om garaget på mogatan. Det blev en riktigt bra och en mycket trevlig arbetsplats för dem.

Under året har vår vd Lotta Björklund tagit sig an nya utmaningar och börjat en anställning på Mitthem. Ett stort tack till henne för hennes fina insatser för Timråbo. Ny vd blir Micael Löfquist som tillträder 1 mars 2018.

Vi har gjort en stor satsning på utbildning av personal under hösten, där vi har jobbat hårt med arbetsmiljöfrågor och personalutveckling. Det är viktigt för oss att satsa på utbildning av egen personal. Vi lever i en värld där allt sker så snabbt och förändringar sker hela tiden. Här måste vi hänga med och framför allt kunna ta hand om våra hyresgäster och ge dem den bästa service vi kan. Vårt NKI (nöjd kund index) ligger på 48 % för 2017 vilket är jättebra. Vi nöjer oss inte med det utan vi har satt ett mål tillsammans med styrelsen att nå 55 % 2019.

Under 2018 kommer vi att fortsätta vår satsning på energioptimering i Söråker, Bergeforsen och Sörberge. Här har vi fjärrvärmecentraler som en del är från slutet på 60-talet så det är hög tid att uppgradera dem.

Hyressättningsprojektet dvs att inventera alla lägenheter kommer att slutföras innan sommaren. Här får vi en nulägesrapport på alla lägenheter vilket medför att vi får en bra bild av underhållsstatusen samt ett underlag för kommande hyresförhandlingar.

Ett stort jobb med att kartlägga och skapa rutiner i GDPR (personuppgiftslagen) ligger också framför oss. Det är ett jobb som berör alla företag i Sverige och ska vara klart senast den 25 maj i år.

Till slut vill jag tacka alla våra duktiga medarbetare, vår styrelse och entreprenörer för ett mycket händelserikt år. Ser fram emot ett lika bra år 2018 med många spännande utmaningar.

ÅRET I SAMMANDRAG

HÄNT UNDER ÅRET

- Hyresuppgörelse med en hyreshöjning på 0,70 % från 1 april 2018.
- Uthyrningsgrad vid årsskiftet, samma som 2016, 99,7 %.
- En fastighet i Söråker med endast lokaler avyttrades 1 februari.
- Löpande kundindex visar 48 % nöjda kunder. En mycket bra siffra som är högre än genomsnittet i Sverige.
- Fortsatt satsning på sänkning av energiförbrukningen. Totalen visar på en sänkning på 15 % vid utgången av 2017 mot 2012 då projektet drog igång.
- Renovering och stambyten har slutförts på Sörbergevägen 9 och Mogatan 1.
- I augusti stod en multiarena med lekplatser och samvaroytor klar i Tallnäs
- Nybygget på köpmangatan kördes igång i september. Klart våren 2019.
- Flyttning av all data till Timrå kommun gjordes under hösten.
- Ny lokal färdigställdes till fastighetsskötarna i Söråker under våren.
- En arbetsmiljöplan jobbad fram av all personal på Timråbo.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Avkastning på justerat eget kapital

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

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Räntetäckningsgrad

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

Driftnetto

Driftnetto är detsamma som rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar.

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.

NYCKELTAL	2017	2016
Hyresintäkter, mkr	135,8	135,4
Resultat efter finansnetto, mkr	10,3	16,2
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	-13	27
Investeringar, mkr	47,8	18,9
Balansomslutning, mkr	506,7	428,2
Avkastning på sysselsatt kapital	3,5 %	5,6 %
Soliditet	19,7 %	21,6 %
Likviditet	159 %	51 %
Låneskuld, mkr	358	299
Genomsnittlig bruttoränta	1,6 %	2,3 %
Reparation och underhåll, mkr	38,6	34,2





BERGEFORSÉN

SÖRBERGE

TALLNÄS

VIVSTA



SÖRÅKER

FÖRTECKNING ÖVER LÄGENHETER

OMRÅDE	FASTIGHET	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	SAMTLIGA
101	Vivsta 4:88, 4:89	15	45	28	0	88
102	Vivsta 8:1	12	46	37	6	101
103	Vivsta 8:1	4	8	6	0	18
111	Fröland 11:1	80	37	0	0	117
115	Mellerstbyn 5:30	34	0	0	0	34
201	Vivsta 1:109	38	14	3	0	55
202	Vivsta 28:7	6	39	10	3	58
203	Vivsta 28:8	11	29	22	4	66
204	Vivsta 28:8	0	0	16	6	22
301	Sörberge 2:380	0	12	6	0	18
303	Tallnäs 5:1	22	30	30	6	88
304	Tallnäs 9:1	9	33	22	4	68
306	Tallnäs 1:112	8	19	4	0	31
307	Tallnäs 1:108	25	0	24	0	49
308	Tallnäs 1:104	24	64	16	0	104
309	Tallnäs 1:113	10	30	8	0	48
310	Tallnäs 1:114	14	26	20	0	60
311	Tallnäs 1:115	11	14	10	0	35
401	Vivsta 27:1	12	24	24	0	60
402	Vivsta 27:3	14	24	22	0	60
403	Vivsta 27:4	13	21	22	0	56
404	Vivsta 3:141	0	28	0	0	28
501	Sörberge 1:55	28	23	21	3	75
502	Sörberge 18:1	36	0	0	0	36
503	Böle 1:148	8	0	0	0	8
701	Bergeforsen 1:149	16	26	22	0	64
925	Söråker 15:2, 15:3	7	9	7	2	25
926	Söråker 15:4	6	6	6	0	18
927	Söråker 30:12	12	12	12	0	36
928	Söråker 30:13, 30:14	6	6	6	0	18
929	Söråker 30:15, 30:16	0	44	16	0	60
930	Söråker 30:40	0	8	8	2	18
931	Söråker 21:1	6	29	20	0	55
933	Söråker 15:1	0	12	0	0	12
934	Strand 5:130	4	4	0	0	8
937	Strand 5:130	9	0	0	0	9
938	Strand 5:130	47	22	5	0	74
SUMMA		547	744	453	36	1780
Förvaltade ej ägda, SBO						
305	Tallnäs 4:1	0	0	24	0	24
929	Del av Söråker 30:16	0	0	8	0	8
SUMMA		547	744	485	36	1812

UPPGIFTER OM BOSTADSOMRÅDEN

Taxeringsvärden, ytor, antal lägenheter, lokaler m m per den 2017-12-31

OMRÅDE	FASTIGHET	TAXERINGSVÄRDE	BOSTÄDER YTA M ²	ANTAL	LOKALER YTA M ²	ANTAL
101	Vivsta 4:88, 4:89	27 186 000	5 066	88	952	15
102	Vivsta 8:1	-	6 405	101	1 284	19
103	Vivsta 8:1 (15:1)	35 377 000	1 074	18	122	2
111	Fröland 11:1	5 853 000	4 120	117	4 988	3
115	Mellerstbyn 5:30	-	1 052	34	1 185	1
201	Vivsta 1:109	12 834 000	2 349	55	154	0
202	Vivsta 28:7	-	3 559	58	80	1
203	Vivsta 28:8	-	4 312	66	641	4
204	Vivsta 28:8	53 279 000	1 846	22	670	2
301	Sörberge 2:380	2 996 000	1 178	18	0	0
303	Tallnäs 5:1	14 712 000	5 761	88	43	3
304	Tallnäs 9:1	11 933 000	4 700	68	190	3
306	Tallnäs 1:112	4 945 000	1 844	31	6	1
307	Tallnäs 1:108	10 150 000	2 667	49	588	5
308	Tallnäs 1:104	18 853 000	6 652	104	11	2
309	Tallnäs 1:113	8 556 000	3 101	48	0	0
310	Tallnäs 1:114	10 803 000	3 665	60	0	0
311	Tallnäs 1:115	5 453 000	2 071	35	181	1
313	Tallnäs 1:119	-	0	0	1 775	1
401	Vivsta 27:1	16 387 000	4 191	60	83	2
402	Vivsta 27:3	16 252 000	4 072	60	0	0
403	Vivsta 27:4	15 832 000	3 826	56	1 454	3
404	Vivsta 3:141	6 807 000	1 824	28	568	2
501	Sörberge 1:55	14 178 000	4 693	75	385	4
502	Sörberge 18:1	3 400 000	1 111	36	75	2
503	Böle 1:148	-	582	8	0	0
701	Bergeforsen 1:149	11 287 000	4 328	64	0	0
925	Söråker 15:2, 15:3	-	1 524	25	62	5
926	Söråker 15:4	6 090 000	1 096	18	209	5
927	Söråker 30:12	-	2 191	36	242	9
928	Söråker 30:13, 30:14	7 661 000	1 107	18	129	3
929	Söråker 30:15, 30:16	-	0	0	0	0
930	30:40	11 223 000	5 131	78	2 161	5
931	Söråker 21:1	9 565 000	3 740	55	63	2
933	Söråker 15:5	1 558 000	686	12	0	0
934	Strand 5:130 (5:19)	-	404	8	0	0
937	Strand 5:130	-	378	9	147	1
938	Strand 5:130	24 918 000	3 758	74	2 075	3
SUMMA		368 088 000	106 064	1 780	20 523	109
Förvaltade ej ägda, SBO						
305	Tallnäs 4:1	-	1 884	24	0	0
929	Del av Söråker 30:16	-	624	8	0	0
SUMMA		368 088 000	108 572	1 812	20 523	109

”

I detta kapitel hoppas vi kunna belysa delar av verksamheten som inte framkommer i den ekonomiska redovisningen.



Vi på Timråbo är stolta över hur långt vi har kommit i vårt hållbarhetsarbete, men utgår samtidigt ifrån att allt har en potential att bli bättre. Vår hållbarhetsredovisning är därför ett bra verktyg för oss att kartlägga, utvärdera och driva på vårt hållbarhetsarbete.

Detta är Timråbos första hållbarhetsredovisning och riktar sig i första hand till Timråbos hyresgäster, medarbetare, styrelse, ägare och intresseorganisationer. Avsikten är att hållbarhetsredovisningen för 2017, tillsammans med Timråbos årsredovisning och webbplats, ska möta intressenternas informationsbehov 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 försöker åstadkomma, hur vi ligger till och för att vi själva ska kunna avgöra hur vi bäst kan utvecklas och bli ännu mer hållbara och lönsamma.

VANJA ALDENGÅRD
Förvaltningschef



HÅLLBARHETSREDOVISNING
2017

KUNDER

Var dag har Timråbos medarbetare kontakt med våra hyresgäster. Vi önskar ha en nära relation till våra hyresgäster, det ger oss en bra marknadskännedom samt god kunskap om om deras vardag vilket i sin tur gör att vi kan ge snabb och bra service. Med engagerade medarbetare kan vi dessutom ge det där lilla extra och personliga som hyresvärd och fastighetsägare – nöjda kunder är det viktigaste för oss.

Vi ska vara en attraktivt val för timråbon i olika skeden i livet. För den som börjar sin boendekarriär men även vara den som återvänder till Timrå efter år på annan ort eller för den som vill flytta till lägenhet efter boende i villa. Det är med stolthet vi kan konstatera att vi är duktiga på att ta hand om våra kunder.

Nöjd Kund Index

Timråbo arbetar strukturerat och löpande med kundvårdsarbete. Arbetet består bland annat av Nöjd Kund Index (NKI), ett viktigt verktyg för att följa upp kundservicen och säkerställa kvalitetsarbetet. Resultatet av NKI-mätningen ligger också till grund för åtgärder internt som skapar ökad nöjdhet, högre lojalitet samt ambassadörskap hos kunderna.

NKI-mätningen genomförs kontinuerligt då 1/12 av våra hyresgäster får möjlighet fylla i enkäten varje månad. Vid en nyligen genomförd kundundersökning hade vi 48 procent helnöjda kunder, ett resultat som är över snittet bland de 40-50 bostadsbolag spridda över hela landet som genomför samma undersökning.

Områden som hyresgästerna är särskilt nöjda med är att Timråbos personal är serviceinriktad och har ett trevligt bemötande. Det våra kunder önskar en förbättring gällande är standarden på lägenheterna, som till exempel kök. Detta är något vi har tagit till oss av och ett första steg för att tillgodose dessa önskemål är det hyressättningsprojekt vi påbörjade i slutet av året. Syftet är i första hand att poängsätta alla lägenheter och därmed få en rättvisare hyra men i samma projekt gör vi även en underhållsinventering och kan

på så sätt få en nulägesbild av alla våra lägenheter. Vi får en mycket bra överblick över vårt inre underhåll och kan på det viset skapa en säkrare underhållsplan.

Vi har ett högt NKI men vi kan och vill bli bättre, målet för 2018 är att fortsätta att öka och hålla en nivå över rikssnittet. Målet från styrelsen är att vi 2019 har ett NKI snittvärde på 55 procent.

Satsningar 2017

Under 2017 fick Timråbo bidrag beviljat från Boverket vilket möjliggjorde en satsning på utemiljön i Tallnäs.

Bidraget var på 1,5 miljoner och vi i Timråbo sköt in en lika stor summa, och mer därtill, i satsningen. Totalt landade kostnaden på ca 3,8 miljoner.

Innan planerna sattes till verket ställdes projektet ut på aktivitetshuset Pangea för att kvarterets boende skulle få tycka till. Efter synpunkter från boende där man sammantaget såg att det fanns ett stort intresse för samvaro, lek och aktiviteter inom området togs första spadtaget för projektet under våren 2017. Multiarenan, med tillhörande gym, lekplats och boulebana, invigdes på Tallnäsdagen i augusti. Förhoppningen är att sysselsättningen för unga och äldre ska öka i området samt att skapa naturliga mötesplatser och öka tryggheten.

Vi har även satsat mycket på att förenkla kommunikationen för våra kunder. Under 2017 tog vi därför fram olika typer av kontaktvägar som ska göra det enklare för dig som boende att kontakta oss på det sätt som passar dig bäst.

Via vårt kundforum på vår hemsida kan du göra en felanmälan, boka tvättstuga, ställa en fråga eller ge förslag till förbättringar när det passar dig. Här kan du även ta del av det senaste resultatet av vår kundundersökning. Via vår hemsida eller via den app vi utvecklade under 2017 kan du även komma åt Mina sidor. Där kan du som boende se hur mycket el du förbrukat, en viktig tjänst för att hjälpa våra boende i deras hållbarhetsarbete.



48%

En nyligen gjord kundundersökning visar att 48 procent är helnöjda kunder hos Timråbo. Snittresultatet för de 40-50 bolag som medverkar i undersökningen ligger på 40 procent. Målet är att innan 2019 uppnå NKI på 55 procent.

MEDARBETARE

90 %

Känner engagemang och stolthet för sin arbetsplats. 2017 års medarbetarundersökning hade en svarsfrekvens på 83 procent och visar att majoriteten av de anställda är mycket engagerade i företaget och stolta över att arbeta på Timråbo. En ökning från 2016 års resultat som var på 88 procent.

80 %

Timråbos övergripande Nöjd Medarbetar Index var i år 80 procent. Målet från styrelsen är att nå 86 procent till 2019.

65 %

Över hälften anser att vi utvärderas och följer upp mål. Men inom detta segment kan vi bli betydligt bättre – något vi tar med oss in i 2018.

Timråbos mål är att ha engagerade medarbetare. Det är alla vi som jobbar på Timråbo som tillsammans utvecklar bolaget och ser till att våra kunder är nöjda med oss och den service vi levererar.

Det är därför viktigt att våra medarbetare trivs och har möjligheter att fortsätta utvecklas inom företaget. Under året satsade vi därför på utbildningsdagar för samtliga anställda för att de skulle få möjlighet att höja sin kompetens ytterligare.

Glädjande siffror från vår Nöjd Medarbetar Index (NMI) är att 90 procent av våra medarbetare känner stolthet och engagemang för Timråbo. En ökning från 2016 års NMI som låg på 88%. Det är ett privilegium att få jobba med en engagerad och kunnig styrelse och med medarbetare som har kompetens och yrkesstolthet.

Vid 2017 slut hade Timråbo 23 tillsvidareanställda. Under året har tre anställda slutat och tre nya anställts; varav en är vår nya VD Micael Löfqvist som kom att ta över efter Lotta Björklund som slutade i december. Micael Löfqvist tillträdde i mars 2018.

Nöjd Medarbetar Index

Timråbo genomför regelbundet medarbetarundersökningar för att få reda på vad medarbetarna tycker är bra, vad vi kan göra bättre och hur vi tillsammans ska arbeta med att utveckla en god och hälsofrämjande arbetskraft. Nöjd Medarbetar Index, NMI, bygger på frågor som är framtagna för att enkelt åskådliggöra nöjdheten hos medarbetarna på ett sätt som är lätt att mäta, redovisa och jämföra. Timråbo har under många år jobbat med medarbetarenkäten för att ha ett bra underlag för vilka mål vi ska ha.

Vid senaste medarbetarenkäten 2017 ställdes 42 antal frågor till samtliga tillsvidareanställda medarbetare. Svarsfrekvensen var 83 procent och enkätens fokus var på upplevelsen av arbetet, engagemang, jämlikhet samt hälsa kopplat till arbetet. I undersökningen får Timråbo ett HME (Index på medarbetarengagemang) på 76 procent vilket är en sänkning från 2016. HME berör frågor kring motivation, ledarskap och styrning. Utifrån medarbetarenkäten kan vi även utläsa att det finns möjlighet till förbättring gällande bland annat verksamhetens mål följs upp och utvärderas.

Resultatet för 2017 visade även att våra medarbetare känner stolthet och starkt engagemang för sina arbetsuppgifter men att vi inte riktigt lyckas få till gruppsamverkan eller samarbete över yrkesrevirgränser. Våra anställda trivs på arbetet, vi stödjer varandra och utvecklar verksamheten tillsammans.

Vår personalpolitik säger att Timråbo ska vara ett företag där medarbetarna trivs och har roligt på jobbet. Det utesluter alla former av diskriminering, trakasserier eller annan negativ särbehandling på grund av kön, ålder, etnisk tillhörighet eller sexuell läggning. NMI visar att våra anställda står bakom dessa ståndpunkter där 89 procent anser att vi blir lika behandlade oavsett vissa olikheter.



Hälsa

Samtliga tillsvidareanställda har ett årligt friskvårdsbidrag som under 2017 nyttjades till 50 procent. Tittar man på sjukfrånvaro så har vi 2,71 procent samt en långtidssjukskriven. 64 procent har varit sjuk i mindre än 5 dagar och endast 20 procent av personalen har varit frånvarande mer än 10 dagar under året.

Under året har vi gjort en frivillig friskvårdskontroll för att se vad vi som företag ska satsa på. Vi konstaterade att det finns ett behov för en friskvårdsatsning och under 2018 har vi för avsikt att göra denna satsning tillsammans med Previa (företagshälsovården).

Utbildning

Utbildning och lärande är ett centralt begrepp och under hösten 2017 påbörjade Timråbo sin utbildningsatsning för samtliga av våra anställda. Vid utbildningstillfällena arbetade vi med både praktiskt

externt utbyte och interna samtal med en coach och inspiratör vid fyra tillfällen.

Under utbildningen pratade de anställda om befogenheter, ansvar, förväntningar på andra samt vad vi ska göra när vi inte lever upp till våra egna och andras förväntningar. Förväntningarna på denna satsning var att det skulle ge oss verktyg för att underlätta kommunikationen med våra hyresgäster, öka delaktigheten i verksamheten samt skapa en positiv arbetsmiljö. Det blev en mycket lyckad satsning och vi fick mycket positiv respons på dessa gemensamma aktiviteter.

Under hösten så jobbade vi även med arbetsmiljöfrågor och skapade tillsammans ett årshjul för arbetsmiljöfrågor samt uppföljning av tillbud och risker. Vi känner att alla har en god inblick i viktiga arbetsmiljöfrågor.

FÖRBRUKNING

Timråbo arbetar intensivt för att nå energimålet att spara 20 procent genom en rad underhållsinsatser och uppdatering av teknisk utrustning. En satsning som gör att vi spar både energi och pengar, förbättrar inomhusklimatet för våra hyresgäster samt minskar miljöpåverkan.

För att uppnå detta mål har Timråbo projekt tillsammans med Schneider Electric samt Siemens. I båda dessa projekt tas underhållsbehov omhand som att byta bland annat pumpar, fläktar och undercentraler. Genom att välja energismarta lösningar minskar även energiförbrukningen i samma veva. I projekten ingår också ny styr- och reglerutrustning som dessutom kopplas upp så att Timråbo kan se systemet i realtid.

2012 var förbrukningen hos Timråbo 198 kWh/m². Målet för förbrukad energi (el samt värme) är att 2020 ha en förbrukning på max 160kWh/m².

Schneider Electric och Siemens

Timråbo har vidtagit många olika åtgärder för att nå energimålet. Under 2017 tecknades bland annat ett projektavtal med energispecialisten Schneider Electric. Projektet är ett EPC-projekt (Energy Performance Contracting) vilket innebär att Schneider garanterar att Timråbos investering kommer att återbetalas via energibesparingar.

Totalt omfattas 15 bostadsfastigheter i Söråker, Bergeforsen samt delar av Sörberge. Bland annat ska fastigheterna kopplas upp vilket

gör att driftteknikerna i realtid kan se hur husen mår och var det eventuellt uppstår fel som måste åtgärdas. Upphandlingen av projektet genomfördes i maj 2017 med beslut i juni. Arbetet satte igång direkt efter sommaresemestrarna och projektet beräknas vara klart i början på 2019 med ett uppföljningssamarbete på två år.

Schneider kommer även att utbilda våra medarbetare i syfte att minska kostnader för driften och skötseln av fastigheterna. Utbildningsinsatsen inom energiområdet påbörjades under 2017 och kommer att fortsätta även under 2018.

Timråbo tecknade även avtal med Siemens kring ett projekt i delar av Tallnäs och delar av Vivsta. Olika energieffektiviseringsåtgärder har genomförts i fastigheterna då förutsättningarna är olika. Bland åtgärderna kan nämnas byte av styr- och reglersystem, termostater, pumpar, ventiler och takfläktar. Detta är sedan uppkopplat i ett övergripande fastighetsautomationssystem varifrån kontinuerlig övervakning och analys kan ske. Projektet påbörjades i mars och löpte under 2017.

Timråbo har även ett serviceavtal tecknat med Siemens. Enklare fel åtgärdas av vår egen personal medan Siemens finns tillgängliga vid större åtgärder och för rådgivning.

Siemens garanterar minst 16 procents energibesparing. Graddagskompenserade månadsförbrukningar den gångna vintern visar på besparingar på upp till 26 procent. Det ska då beaktas att allt ännu inte hunnits trimmas så det finns betydligt större besparingar att göra

FÖRBRUKNINGSTATISTIK

	2017	2016	2015	2014	2013
Värmeförbrukning					
Värmeförbrukning faktisk, MWh	18 490	18 579	19 211	20 018	22 767
Värmeförbrukning faktisk, kWh/m ²	143,3	143,2	147,4	153,6	174,6
Värmeförbrukning normalårskorrigerad, MWh	19 236	19 123	20 651	21 696	21 861
Värmeförbrukning normalårskorrigerad, kWh/m ²	149,0	147,4	158,5	166,5	167,6
Fastighetsel					
Elförbrukning, MWh	6 233	6 463	6 528	6 570	6 530
Elförbrukning, kWh/m ²	48,3	49,9	50,1	50,4	50,1
Elförbrukning, MWh exkl. lägenhetsel	3 128	3 300	3 353	3 386	3 421
Elförbrukning, kWh/m ² exkl. lägenhetsel	24,3	25,4	25,7	26	26,2
Vattenförbrukning					
Vattenförbrukning m ³	162 387	171 256	175 057	182 125	191 113
Vattenförbrukning m ³ /m ²	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5
Yta					
m ²	129 095	129 747	130 316	130 316	130 414
Total Värme + El	173,3	172,8	184,2	192,5	193,9

100 000

Hundra tusen kilowattimmar har våra solceller producerat det första året.

framåt. Stora kostnadsbesparingar har också gjorts. På en av fastigheterna är kostnaderna vad gäller värme 80 000 kr lägre från 1 januari till sista augusti i år. I flera av fastigheterna har också inneklimatet förbättrats betydligt, innebärande en mer lagom temperatur och bättre ventilation.

Målet för 2017 var att ha en förbrukning på max 170 kWh/m². Tyvärr når vi inte riktigt upp till det målet utan hamnar på 173 kWh/m², något som beror på en kall sommar samt läckage i två av våra system i Söråker.

Vi satsar på energi

Att satsa på solenergi är en del i vårt mål att sänka förbrukningen av köpt el eller fjärrvärme fram till år 2020. Det är även en del av vår miljöstrategi och genom solcellerna kommer vi kunna minska koldioxidutsläppen.

I september 2016 beslutade Timråbos styrelse att genomföra satsningen och solcellerna var på plats och i drift redan i februari i år. Idag pryds sex flerbostadshus i Timrå av solceller på taken. På varje fastighet ryms 64 solpaneler och den el som produceras kommer att användas i de egna fastigheterna. Totalt 738 kvadratmeter solceller har monterats och installerats.

2 000 000 kr har investerats i solceller på Skogsvägen 16-26, varav 30 procent har beviljats medel från länsstyrelsen. Målet är att 20 procent av fastigheternas elförbrukning ska komma från sol.

Fler investeringar som ska styra förstahandsvalet vid resor till andra alternativ än bilen gjordes under hösten. Timrå kommun och Timråbo har tillsammans med BioFuel Region och flera andra aktörer i länet valt att delta i projektet "stolpe in för stad och land" där intres-

serade företag, organisationer och föreningar bjuds in för att få mer kunskap om laddstolpar för elfordon.

Timråbo har en elbil som leasats under några år men som 2017 köptes lös och numer ägs av Timråbo. Timråbo följer utvecklingen av räckvidd och användningsområden för elfordon för att om möjligt välja sådana vid nya inköp.

Vattensparprojektet där Timråbo i egen regi gör utbyten och installationer i lägenheterna för att få minskad förbrukning av vatten har fortgått under 2017 och snart har hela beståndet gått igenom. Nu kvarstår endast delar av Söråker.

Timråbo erbjuder bra möjlighet till sopsortering i alla bostadsområden. De flesta hyresgästerna har en Miljöbod inom kort promenadavstånd och i bodarna kan många olika fraktioner separeras.

Översyn av tvättstugor pågår. 300 000 kr har investerats i mer energieffektiva tvättmaskiner & torktumlare. Genom detta kommer el- och vattenanvändningen att sänkas.

Projektet med att i första hand sänka värmeförbrukningen har fortsatt. Det har totalt sett kostat 6 000 000 kr. En del av kostnaden består av underhåll, dvs byte av gamla grejer. På totalen en sänkning med ca 3,5 %.

500 000 kr har investerats i vattenbesparande åtgärder vilket resulterat i 2 % lägre vattenanvändning. Minskad vattenförbrukning 2 % minskning på totalen.

Timråbo och Timrå kommunkoncern har tillsammans börjat titta på framtida placeringar av laddstationer för elbilar.

Byte av belysning till rörelsestyrt och LED. Kostnad för detta blev 500 000 kr och elanvändningen har minskat med 1 % av den totala elanvändningen.

EKONOMISK HÅLLBARHET

I vår ekonomiska hållbarhet är det framförallt 3 mål som vi jobbar långsiktigt med.

Det är soliditet, låneskuld och resultat. Styrelsen har satt upp mål för dessa i vår ekonomiska långtidsprognos.

Soliditet

Vi har stärkt vår soliditet varje år och har i år 19,7 %. Det uppsatta målet på 22 % 2019 och 26 % 2021. Dessa mål kommer vi nog med all sannolikhet att klara av. Detta trots att vi har gjort en nyupplåning på 70 miljoner för nybygget. Från ägarnas sida, timrå kommun så har man satt ett mål på minst 14 % 2017 och det ligger vi klart över.

Räntebärande skuld

Vi har idag en låneskuld på 358 miljoner men där ligger även lånet för vårt nybygge på 70 miljoner. Våra mål är 270 miljoner 2019 och 250 miljoner 2021 men det är undantaget lånet för nybygget. Vi har mao en låneskuld på 288 miljoner exkl. nybygget. Här har vi en större

utmaning eftersom vi hela tiden vill investera och underhålla våra fastigheter. Det kommer hela tiden att vara en balansgång mellan att minska låneskulden och samtidigt klara ett bra underhåll.

Resultat.

Vårt resultat har under alla år varit på en bra nivå och vid övergången till K3 har vi haft mycket goda resultat. Målsättningen är att hålla denna nivå och vårt mål är 12 miljoner efter finansiella poster både år 2019 och 2021. Det ställer höga krav på en effektiv förvaltning och god planering.

För att uppnå alla dessa mål så jobbar vi för en fortsatt låg vakansgrad och 2017 hamnade vi på otroligt låg 0,3 %. Det visar att det är hög efterfrågan på lägenheter och att vi är bra på att erbjuda attraktiva lägenheter.

Naturligtvis så kommer det krav på oss att skapa fler lägenheter i kommun vilket påverkar våra 3 mål. Det blir en stor utmaning för oss att klarar dessa mål samtidigt tillskapa nya lägenheter.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Tillväxt					
Antal lägenheter, ägda	1 781	1 777	1 780	1 779	1 779
Antal lägenheter, förvaltade ej ägda	32	32	32	32	32
Lägenhetsyta, ägda	106 064	106 064	106 302	106 268	106 270
Lägenhetsyta, förvaltade ej ägda	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508
Vakansgrad bostäder	0,3	0,3	0,8	1,4	1,0
Antal lokaler	112	127	130	129	129
Lokalyta	20 523	21 175	21 472	21 506	21 507
Antal garage	267	270	272	272	272
Antal bilplatser	920	910	863	863	863
Nettoomsättning, mkr	135,8	135,4	134,7	133,0	131,6
Balansomslutning, mkr	506,7	428,2	434,5	429,9	424,4
Räntebärande skulder, mkr	358	299	313	324	336
Medelantal anställda	23	23	23	22	23
Lönsamhet					
Avkastning på eget kapital %	10,4	17,6	15,5	4,7	0,7
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,5	5,6	5,2	3,4	2,8
Driftnetto i % av omsättningen	27,1	29,4	31,8	25,1	25,5
Fastigheternas direktavkastning %	8,4	10,0	10,3	8,8	8,1
Finansiella mått					
Likviditet %	39	51	63	71	64
Soliditet %	19,7	21,6	18,2	16,0	15,3
Skuldsättningsgrad, ggr	3,6	3,2	4,0	4,7	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,7	2,5	1,3	1
Resultat efter finansiella poster, mkr	10,3	16,2	12,3	3,2	0,4
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	24,8	28,7	26,7	18,4	15,2



19,7

Soliditet

Justerat eget kapital i
förhållande till totalt kapital.

358

Räntebärande skuld

Låneskuld
uttryckt i miljoner kronor.

10,3

Resultat

Efter finansiella poster,
uttryckt i miljoner kronor.

”

Ytterligare ett år har gått och vi har satt rekord i totala investeringar – nästan 50 miljoner.



Vi har sedan tidigare haft ett stort eftersatt underhåll och arbetar aktivt för att hålla en hög standard på våra fastigheter, något som kräver stor planering och prioritering av oss. Samtidigt vill vi satsa på fler lägenheter och under 2017 blev det ytterligare 20 lägenheter som genom ombyggnation av lokaler kunde hyras ut. Vi har dessutom startat ett nybygge av 37 lägenheter som blir klart sommaren 2019.

Trots de ökade satsningarna så har vi fortfarande en bra soliditet på 19,7 procent och gör ett resultat på 10,3 efter finansiella poster. Vår räntebärande skuld har ökat till 358 miljoner genom nyupplåning av 70 miljoner till nybygget.

En uppskattad satsning för våra hyresgäster är Multiarenan i Tallnäs. Vi på Timråbo ser vikten av att skapa bra utemiljöer där man kan aktivera sig men även en samlingsplats för att träffa andra.

För att klara vår hållbarhet på sikt så kommer vi att fortsätta att jobba stenhårt för att medverka till ett attraktivt boende i våra områden. Vi måste fortsätta att göra stora investeringar de närmaste åren – nöjda kunder är absolut det viktigast för oss.

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 2017. Fjölårets siffror inom parentes.

Verksamhet

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliserings-princip främja bostadsförsörjningen i Timrå kommun. Hyresgästerna skall erbjudas 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 intresseorganisationerna SABO, Fastigo och HBV.

Försäkring

Bolagets fastigheter och inventarier var under 2017 fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Västernorrland. Anticimex svarade för skadedjursförsäkringen.

Styrelse och revisorer

Ledamöter utsedda av Timrå kommun:

Per-Arne Olsson(s), ordförande, Lisbeth Eklund (s), vice ordförande, Benny Eriksson (s), Mats Larsson (m), Megan Sandberg (l).

Personalrepresentanter:

Ann-Charlotte Backman, Vision, Patrik Svedin, Fastighetsanställda.

Verkställande direktör:

Thomas Svelander

Revisorer utsedda av Timrå kommun:

Ordinarie: Sten Ekström (opol), Suppleant: Sören Nordkvist (s).

Revisorer utsedda av bolagsstämman:

KPMG AB med huvudansvarig revisor Marlene Olsson.

Sammanträden

Under året har hållits 9 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2017-04-27.

Ägardirektiv

Den 2014-11-24 antog kommunfullmäktige ny bolagsordning för AB Timråbo.

I särskilda ägardirektiv 2016-09-26 fastställde kommunen att det mest prioriterade för bolaget under närmaste år är att genom förvärv, ombyggnation eller nyproduktion skapa fler bostäder, detta i enlighet med kommunens nya vision "Timrå 2025. Tidigare mål, kring vakans och soliditet kan tillfälligt försämrats för att uppnå målet om fler bostäder.

Revidering av ägardirektiven gjordes 2017/1127 och antogs på ett extra bolagsstämma.

Mål

Tidigare angivna mål är:

- Andelen lediga lägenheter i bolagets bostadsbestånd bör inte överskrida 1,5 %
- Soliditeten ska öka och bör vara lägst 14,0 %

2017-12-31 var måluuppfyllelsen följande:

- Andelen lediga lägenheter i bolagets bostadsbestånd var 0,3 % (0,3%)
- Soliditeten uppgick till 19,7 %, en minskning med 1,9 % sedan 2016-12-31.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1780 lägenheter (1777) och 109 lokaler (127), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 126 587 kvm (127 239).

Företaget hade 267 garage (270) och 920 bilplatser (910). Fastigheternas bokförda värde uppgick till 410 mkr (393), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 412 mkr (402).

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

Under året avyttrades en mindre fastighet, Söråker 14:4, då huvudparten av intäkten kom från lokalavtal.

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 99,7 % (99,6 %). Vid årsskiftet var 8 (5) av bolagets 1812 lägenheter vakanta.

AB Timråbo har kommersiella lokaler där offentlig sektor svarar för 71 % (71%) av uthyrningsbara ytan och ca 83 % (83%) av hyresvärdet för lokaler. Hyresvärdet för lokalerna uppgick till 20,1 mkr (20,2) vid årets slut. På lokalsidan var vakanserna vid årets slut 1,7 % (1,4 %) av hyresvärdet för lokaler.

Personal

Engagerade medarbetare är en förutsättning för att lyckas med målsättningen att ständigt bli en bättre hyresvärd. Ett av Timråbos övergripande mål handlar därför om engagerad personal. Under 2017 har medarbetarundersökning gjorts som visar på överlag nöjd personal. Timråbo vill ha kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktig. Under 2017 användes 695 tkr (656 tkr) till kompetensutveckling.

Hållbarhet

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

Under året har stora åtgärder gjorts med ny utrustning, värmeåtervinning samt injusteringar. Rörelsestyrd belysning har installerats och ett vattensparprojekt har dragits i gång. Minskningen vid utgången av 2017 var 15 % mot startvärdet 2012.

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade med 0,4 mkr till 135,8 mkr (135,4). Hysesförlusterna för bostäder minskade, med 0,3 mkr till 0,5 mkr vilket motsvarade 0,5 % av bruttohyrorna för bostäder.

Bostadshyrorna höjdes 2017-04-01 med 0,63 % enligt överenskomst med Hyresgäst-föreningen.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 10,3 mkr.

Investeringar

Nettoinvesteringarna i materiella tillgångar uppgick under året till 47,8 mkr.

Finansiering

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 358 mkr (299). Medelräntan på räntebärande skulder var 1,6 % vilket innebär en minskning av räntenivån med 0,7 % jämfört med 2016. I medelräntan ingår borgensavgift med 0,3 % till Timrå kommun.

AB Timråbo har som målsättning att sprida ränteförfallen över tiden. 25 % av de räntebärande skulderna, motsvarande 75 mkr, löper med kort räntebindningstid.

AB Timråbos nettoskuldssättning, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick 2017-12-31 till 302 mkr (290). Nettoskuldssättningen motsvarar en belåningsgrad på 74 % (73%) i relation till fastigheternas bokförda värde.

Kassaflöde, likviditet och soliditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -13 mkr (27) medan kassaflödet efter investeringar utföll med 1 mkr (1).

År	2017	2016
Kassaflödet från den löpande verksamheten	-13	27
Kassaflödet efter investeringsverksamhet	-60	13
Kassaflödet efter finansieringsverksamhet	-0,5	1

De likvida medlen inklusive fordran på Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 55,8 (8,6) mkr. Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 127 % (39 %). Den justerade soliditeten är 19,7 %.

Framtidsutveckling

Förhoppningen är en befolkningsökning i Timrå under 2018. En ökad befolkningsutveckling ger en positiv effekt för bolagets uthyrning, samt bättre förutsättningar för att genomföra nyproduktion av lägenheter. För tillfället tittar man parallellt på några möjliga projekt, så väl nyproduktion som ombyggnation av befintliga lokaler. Nyproduktion av 37 st lägenheter påbörjades 2017 och kommer stå klar 2019.

AB Timråbo kommer under de närmaste åren att fortsätta sitt jobba med att sänka sina förbrukningar. Ägaren, Timrå kommun vill se sänkningar med 20 % från 2012 till 2020.

Även övrigt underhåll kommer att genomföras i största möjliga takt då flertalet av fastigheterna är aktuella för genomgående renovering.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	92 301 761,33
Årets vinst	7 029 872,61
SUMMA	99 331 633,94

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	90 600,00
I ny räkning överföres	99 241 033,94

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

Styrelsen föreslås att bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsen uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken av det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet kapital, reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ing.	6 000 000	15 000 000	57 873 247	13 428 513	92 301 761
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman	-	-	13 428 513	-13 428 513	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-	-
Årets vinst	-	-	-	7 029 872	7 029 872
Belopp vid årets utg.	6 000 000	15 000 000	71 301 761	7 029 872	99 331 633

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2017	2016
Allmän information	1	–	–
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2	–	–
Hysesavtal - leasegivare	3	–	–
Hysesintäkter	4	135 809	135 444
Övriga förvaltningsintäkter	5	509	538
Nettoomsättning		136 318	135 982
Fastighetskostnader			
Drift	6	-80 457	-78 606
Underhåll	7	-17 600	-15 006
Fastighetsskatt		-1 262	-1 163
Driftnetto		36 999	41 207
Avskrivningar	8	-16 249	-15 316
Summa fastighetskostnader		-115 568	-110 091
BRUTTORESULTAT		20 750	25 891
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9	-8 222	-7 255
Vinst vid försäljning		1 800	2 973
RÖRELSERESULTAT	10	14 328	21 609
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	692	689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 655	-6 083
Resultat efter finansiella poster		10 365	16 215
Avsättning periodiseringsfond		–	-604
RESULTAT FÖRE SKATT		10 365	15 611
Årets skatt	12	-3 335	-2 182
ÅRETS RESULTAT		7 030	13 429

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	NOT	2017	2016
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	423 229	410 799
Pågående	13	18 863	4 271
Inventarier	14	2 005	1 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		90	90
Summa anläggningstillgångar		444 187	412 693
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		1 075	1 393
Fordran Timrå kommun		55 803	8 150
Övriga fordringar		1 939	1 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 664	3 613
Kassa och bank		26	489
Summa omsättningstillgångar		62 507	15 488
SUMMA TILLGÅNGAR		506 694	428 181
EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	6 000	6 000
Reservfond		15 000	15 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		71 302	57 874
Årets resultat		7 030	13 429
Summa eget kapital		99 332	92 303
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	9 520	6 277
Obeskattade reserver		604	604
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	348 000	289 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del fastighetslån	17	10 000	10 000
Leverantörsskulder		21 571	12 232
Övriga kortfristiga skulder		11 050	10 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	16 617	16 893
Summa kortfristiga skulder		49 238	39 997
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		506 694	428 181

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2017	2016
Rörelseresultat	14 328	21 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Reavins	-1 800	-2 462
- Skatt	-92	-399
Avskrivningar	16 314	15 356
Erhållen ränta	692	689
Erlagd ränta	-4 655	-6 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 787	28 710
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	-47 482	-7 453
Ökning/minskning av leverantörsskuld	9 339	7 120
Ökning/minskning av övriga korta skulder	-98	-986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 241	-1 319
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-47 809	-18 908
Försäljning	1 800	4 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 009	-14 308
Finansieringsverksamheten		
Nytt lån	70 000	-14 000
Amortering lån	-11 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	59 000	-14 000
Minskning/ökning av likvida medel	-463	-917
Likvida medel vid årets ingång	489	1 406
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	26	489

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

1. ALLMÄN INFORMATION

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

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

Koncernuppgifter

Borgensavgift Timrå kommun 0,3 %.....	897 (939)
Intäkter Timrå kommun	31 952 (32 878)
Kostnader Mittsverige Vatten	5 802 (5 632)
Timrå kommun borgar för våra lån	358 000 (299 000)
Kundfordringar Timrå kommun	791 (0)
Leverantörsskuld Mittsverige Vatten	1 498 (1 167)
Leverantörsskuld Timrå kommun	309 (0)

2. REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Intäkter

Hyresintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden.

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

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning

klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

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 till-

gångens 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 tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

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 redovis-

ningstillfället 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

2017 2016

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

Förfallotidpunkt

Inom ett år	53 102	46 253
Senare än ett år men inom fem år	39 570	44 160
Senare än fem år	39 075	43 045
SUMMA	131 747	133 458

4. HYRESINTÄKTER

2017 2016

Bostäder	110 976	110 182
SBO bostäder	-1 028	-1 016
Lägenhetsel	4 444	4 561
Avgivna rabatter	-426	-339
Lokaler	20 114	20 550
Garage	1 141	1 172
P-platser	1 866	1 847
Summa	137 087	136 957

HYRESBORTFALL

Outhyrda lägenheter	-553	-799
" lokaler	-354	-283
" garage	-39	-45
" p-platser	-332	-386
Summa	-1 278	-1 513

NETTOHYROR

135 809 135 444

Intäkter Timrå kommun 31 952 (32 878)

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

5. ÖVRIGA INTÄKTER	2017	2016
Ersättning från hyresgäster	154	144
Övrigt, utförda tjänster	355	394
SUMMA	509	538

6. DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Reparationer	20 988	19 175
Skötselkostnader	15 921	16 362
Fastighetsel	7 535	7 538
Vatten	6 690	6 879
Sophantering	3 273	3 142
Värmekostnader	15 641	15 929
Administration	6 996	6 309
Kabel-TV, bredband	382	381
Fastighetsförsäkringar	1 462	1 429
Avskrivna hyresfordringar m m	772	700
Avgifter mm till Hyresgästförening	820	806
Försäljning inventarier	-23	-44
SUMMA	80 457	78 606

7. UNDERHÅLL	2017	2016
Periodiskt underhåll	17 600	15 006
SUMMA	17 600	15 006

8. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION	2017	2016
--	------	------

Fastighetskostnader		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Byggnader	15 759	14 903
Maskiner och inventarier		
Inventarier	490	413
Summa avskrivning	16 249	15 316

Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Maskiner och inventarier		
Inventarier	65	40
Summa	65	40
SUMMA AVSKRIVNINGAR	16 314	15 356

9. UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN	2017	2 016
---	------	-------

KPMG AB		
- revisionsuppdrag	80	0
- övriga tjänster	0	0
Deloitte		
- revisionsuppdrag	0	52
- övriga tjänster	0	10
SUMMA	80	62

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 TILL RESULTATRÄKNINGEN

10. ANTALET ANSTÄLLDA	2017	2016
Antalet anställda	23	23
- varav män	13	11
Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
Styrelse och VD	962	1 010
Övriga anställda	8 905	8 242
SUMMA	9 867	9 252
Sociala kostnader	3 565	3 385
Varav pensionskostnader VD	219	121
Varav pensionskostnader övriga	178	502

11. FINANSIELLA INTÄKTER	2017	2016
Annuitet anslutningslån	483	483
Ränteutgifter	209	206
SUMMA	692	689

12. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2017	2016
Aktuell skatt	92	413
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	3 243	1 769
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	3 335	2 182

Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	10 365	16 215
Periodiseringsfond	-	-133
Skatt beräknad med skattesats 22 %	2 280	3 567
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	16	15
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-1
Andra skattemässiga justeringar	-2 917	-3 019
Skattemässig justering		
avskrivning förvaltningsfastighet	137	22
Andra ej bokförda kostnader	-52	-52
Årets redovisade skattekostnad	-536	399

13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2017	2016
Byggnader		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	692 137	681 583
Nyanskaffningar under året	31 981	13 719
Försäljning fastighet Vivsta 4:67	-527	-3 165
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	723 591	692 137
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-298 843	-285 699
Årets avskrivning enligt plan	-15 759	-14 903
Försäljning fastighet Vivsta 3:67	527	1 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 075	-298 843
Utgående bokfört värde byggnader	409 516	393 294
Taxeringsvärde byggnad	363 857	353 911

Mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 233	13 313
Försäljning fastighet Vivsta 3:67	-	-80
Inköp Vivsta 3:11	480	-
Utgående bokfört värde mark	13 713	13 233
Taxeringsvärde mark	48 432	48 432

Pågående Nyanläggningar		
Ombyggnad Sörberge 2:380	-	3 048
Nybyggnad Vivsta 3:11	13 945	497
Ombyggnad Vivsta 27:4	-	1 874
Nybyggnad Tallnäs	-	-1 148
Energi Söråker	1 773	-
Ombyggnad Tallnäs 1:108	3 119	-
Ombyggnad Tallnäs 9:1	26	-
Summa	18 863	4 271

Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	961 520	926 321

En extern värdering är gjord av Nal Svefa under 2017 för 1/3 av fastighetsbeståndet. 2015 gjordes en värdering av hela fastighetsbeståndet av Nal Svefa. Värdet har ökat med 12,0 % från 2015 till 2017.

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

14. INVENTARIER	2017	2016
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 892	10 652
Nyanskaffningar under året	756	917
Utrangering och försäljning	-121	-677
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 527	10 892
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 088	-9 312
Årets avskrivning enligt plan	-555	-453
Utrangering och försäljning	121	677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 522	-9 088
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	2 005	1 804

15. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	2017	2016
Enligt balansräkning vid årets ingång	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	6 000 000	1000
Antal/värde vid årets utgång	6 000 000	1000

16. UPPSKJUTNA SKATTESKULDER	2017	2016
Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	9 520	6 277

17. FASTIGHETSLÅN	2017	2016
Räntebindningstid		
2017	–	77 000
2018	68 000	63 000
2019	54 000	54 000
2020	60 000	40 000
2021	65 000	65 000
2022	20 000	–
2024	26 000	–
2025	65 000	–
Summa	358 000	299 000

Avgår redovisad som kortfristig del med förfall inom ett år	-10 000	-10 000
SUMMA	348 000	289 000

18. UPPLUPNA KOSTNADER	2017	2016
Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	248	239
Upplupna kostnadsräntor	434	895
Förskottsbetalda hyror	11 765	11 437
Semesterskulld	1 041	1 308
EDI	2 318	2 288
Övrigt	811	726
SUMMA	16 617	16 893



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-23
KPMG AB

Marlene Olsson
AUKTORISERAD REVISOR

TIMRÅBOS STYRELSE

Per-Arne Olsson
ORDFÖRANDE

Lisbeth Eklund
VICE ORDFÖRANDE

Micael Löfqvist
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Benny Eriksson

Ann-Charlotte Backman

Megan Sandberg

Mats Larsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Timråbo AB, organisationsnummer 556109-9572

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Timråbo för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 24-35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Timråbos finansiella ställning per den 31 december 2017 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 AB 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.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 mars 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-24. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Timråbo AB, organisationsnummer 556109-9572

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Timråbo för år 2017 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 AB 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.

Den 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 23 mars 2018

KPMG AB
Marlene Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2017

Till årsstämman i Timråbo AB, organisationsnummer 556109-9572

Jag, av fullmäktige i Timrå kommun utsedd lekmanrevisorer, har granskat Aktiebolaget Timråbos verksamhet. Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen,

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

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

Timrå kommun 12 mars 2018

Sten Ekström
LEKMANNAREVISOR

