



TIMRÅBO
ÅRSREDOVISNING
2020





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

INNEHÅLL

VD har ordet	5
Året i sammandrag	6
Uppgifter om bostadsområden	7
Områdeskarta	8
Hållbarhetsredovisning	10
Kunder	13
Medarbetare	14
Förbrukning	16
Ekonomisk hållbarhet	18
Ekonomisk redovisning	20
Förvaltningsberättelse	22
Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Kassaflödesanalys	28
Noter och bokslutskommentarer	29
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport för år 2020	38



Micael Löfqvist
VD Timråbo

VD HAR ORDET

År 2020, året som vi kommer att minnas med både glädje och sorg. Sällan eller aldrig har vi som lever nu i Timrå upplevt en pandemi. Visst alla har hört ordet, men vad betyder det och vad innebär det? Pandemi betyder en smittsam sjukdom som drabbar flera länder och hela världsdelar. Kan det hända? Ja, nu vet vi att det händer och att det får oerhörda konsekvenser för människor, samhället och ekonomin. Många har förlorat en eller flera anhöriga på grund av covid-19 och en del har förlorat arbetet på grund av de ekonomiska konsekvenserna. Men det finns också positiva saker som eftertanke, ökat samarbete och en omställning i ekonomin där företag hittar nya affärsområden och där vårdpersonalens status höjs. De samhällsviktiga funktionerna hamnar i fokus och den ständiga nedrustning som pågått bromsas troligen upp nu och det tillförs både kompetens och resurser. Det är positivt. Pandemin har i viss mån också fått positiv effekt på den pågående klimatförändringen, lägre CO²-halter har uppmäts i utsläppen under året till exempel.

Timråbo har klarat sig bra under året. Vårt uppdrag att förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Timrå kommun har gått väldigt bra. Vi ser fortfarande en stark uthyrning med mycket låga vakanser. Den vakans som uppstår beror på att vi frivilligt försöker hinna med att renovera uppsagda lägenheter innan nästa hyresgäst flyttar in. Som organisation har vi sett ett ökat förtroende från er hyresgäster. Faktum är att vi innan årsskiftet uppnådde det högsta Nöjd Kund Index (NKI) som Timråbo någonsin haft. Vi tackar för förtroendet! Våra medarbetare har faktiskt heller aldrig varit friskare eller nöjdare med sitt uppdrag hos Timråbo. Bra betyg i en svår tid där det finns mycket oro och arbete som behövs ställas om eller ställas in.

Timråbo arbetar både utifrån Timrå kommuns ägardirektiv och egna interna övergripande målsättningar. Du kan läsa mer om dessa

under respektive kapitel i årsredovisningen. Jag vill ändå lyfta några viktiga nyckeltal här i förordet.

Vårt viktiga hållbarhetsarbete fortsatta naturligtvis även under 2020. Vår mission "mer än en bostad" är bärande för alla våra möten med er hyresgäster. Under 2020 har vi fortsatt satsa på att optimera energiförbrukningen i våra fastigheter och vi närmar oss målet om max 160 kWh/m². Vi landade på 162 kWh/m², vilket gör att målet inte riktigt är uppfyllt. Däremot ser vi att ni kunder är betydligt mer nöjda med komforten i lägenheterna nu än för några år sedan och det är väldigt positivt för oss och ger oss kraft att fortsätta arbetet.

Vi tog fram ett eget koncept under 2019 för kommunikation av trygghet i våra bostäder, vi kallar det för "jag bryr mig – Huskurage". Vår ambition är att omtanken om varandra ska vara bärande och att hemmet ska vara den tryggaste platsen på jorden. Under 2020 fortsatte vi arbetet med att sätta upp vår huspolicy i varje trapphus och hoppas att den ska vara en viktig ledstjärna för våra hyresgästers agerande vid oro i våra fastigheter.

Timråbos arbete med att förbygga hyresgästers skuldsättning, kriminalitetsdämpande åtgärder, motverka våld i nära relationer samt bostadssociala frågor har fortsatt under året. Där vi i nära samarbete med andra viktiga samhällsfunktioner vill göra Timrå till en bra och trygg plats att bo på.

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

Tillsammans når vi ända fram.

ÅRET I SAMMANDRAG

HÄNT UNDER ÅRET

- Timråbos satsning på att minska energiförbrukningen har fortsatt. Besparingen är nu ca 18 % jämfört med 2012.
- Under årets återskapades 12 nya lägenheter på Rörvägen 24-26, fd vårdboende.
- Under året har e-faktura för privatpersoner införts, även möjlighet till inloggning på mina sidor med BankID genomfördes samt att bolaget driftsatte en chatfunktion via hemsidan. Allt för att öka service till kund.
- Under året färdigställdes omfattande åtgärder på Nygatan med stambyten, fasadrenovering, nya tak och balkonger samt nya kök.
- Under året genomfördes omprioritering gällande underhåll på grund av pandemin, totalt genomfördes 12 stycken omfattande takbyten under sommaren 2020.
- Underhåll har gjorts för ca 11,8 mkr och investeringar för 78,0 mkr med bland annat fasader, tak, byte av hissar samt energi-optimeringsprojekt.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Avkastning på justerat eget kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader (netto) i procent av sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital är synligt eget kapital plus räntebärande skulder.

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Räntetäckningsgrad

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

Driftnetto

Driftnetto är detsamma som rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar.

Likviditet

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till synligt eget kapital.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

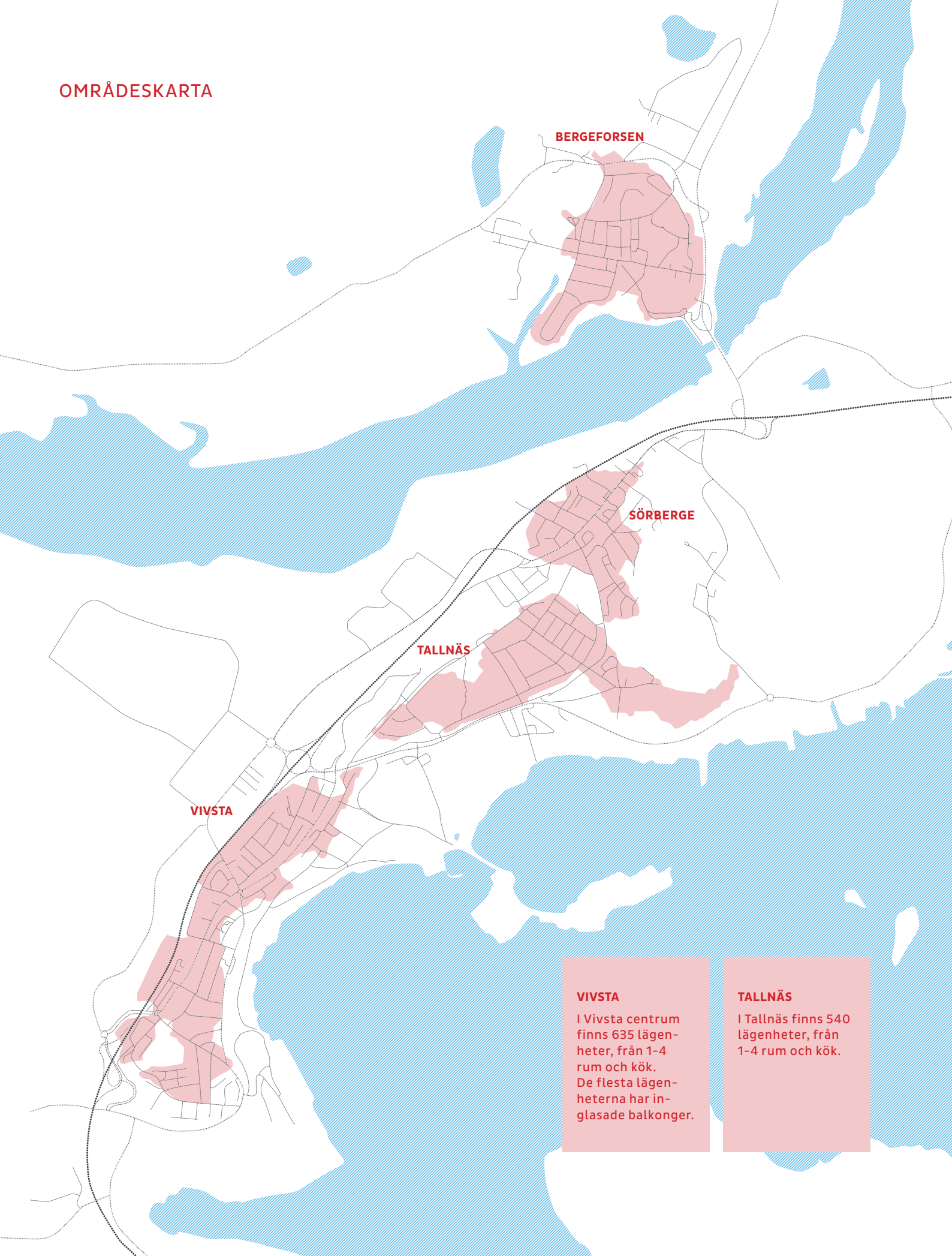
NYCKELTAL	2020	2019
Hysesintäkter, mkr	144,3	140,0
Resultat efter finansnetto, mkr	12,2	-11,0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	34,7	22,5
Investeringar, mkr	78,0	119,9
Balansomslutning, mkr	679	671
Avkastning på totalt kapital	2,7	Neg
Soliditet	22,5 %	22,0 %
Likviditet	124 %	248 %
Låneskuld, mkr	468	468
Genomsnittlig bruttoränta	1,3 %	1,3 %
Reparation och underhåll, mkr	31,7	37,3

UPPGIFTER OM BOSTADSOMRÅDEN

Taxeringsvärden, ytor, antal lägenheter, lokaler m m per den 2020-12-31

OMRÅDE	FASTIGHET	TAXERINGS- VÄRDE	BOSTÄDER YTA M ²	ANTAL	LOKALER YTA M ²	ANTAL	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK
101	Vivsta 4:88, 4:89	30 667 000	5 066	88	952	15	45	28	0	0
102-	Vivsta 8:1		6 370	101	1 213	16	47	37	6	6
103	Vivsta 8:1 (15:1)	39 632 000	1 074	18	182	3	8	6	0	0
111	Fröland 11:1	6 167 000	4 120	117	4 988	3	37	0	0	0
115	Mellerstbyn 5:30		1 052	34	1 185	1	0	0	0	0
201	Vivsta 1:109	19 203 000	2 486	55	0	0	14	3	0	0
202-	Vivsta 28:7		3 559	58	80	1	39	10	3	3
203-	Vivsta 28:8		4 312	66	641	4	29	22	4	4
204	Vivsta 28:8	51 400 000	1 846	22	670	2	0	16	6	6
301	Sörberge 2:380	4 181 000	1 178	18			12	6	0	0
303	Tallnäs 5:1	17 749 000	5 721	88	50	4	30	30	6	6
304	Tallnäs 9:1	14 442 000	4 760	69	190	3	34	22	4	4
305	Tallnäs 4:1		1 884	24	36	3	0	24	0	
306	Tallnäs 1:112	5 959 000	1 844	31	6	1	19	4	0	0
307	Tallnäs 1:108	10 893 000	2 824	49	87	6	0	24	0	0
308	Tallnäs 1:104	22 648 000	6 652	104	15	3	64	16	0	0
309	Tallnäs 1:113	10 337 000	3 101	48			30	8	0	0
310	Tallnäs 1:114	12 490 000	3 665	60	181	1	26	20	0	0
311	Tallnäs 1:115	6 351 000	2 071	35			14	10	0	0
313	Tallnäs 1:119				1 775	1	0	0	0	0
401	Vivsta 27:1	18 374 000	4 191	60	83	2	24	24	0	0
402	Vivsta 27:3	18 216 000	4 072	60			24	22	0	0
403	Vivsta 27:4	17 841 000	3 826	56	1 454	3	21	22	0	0
404	Vivsta 3:141	7 776 000	1 824	28	568	2	28	0	0	0
406	Vivsta 3:11	-	1 969	37	0		16	14	0	0
407	Vivsta 3:15	-	76	1	68	1	0	1	0	0
501	Sörberge 1:55	16 820 000	4 693	75	385	4	23	21	3	3
502	Sörberge 18:1	4 184 000	1 111	36	75	2	0	0	0	0
503	Böle 1:148		582	8			0	0	0	0
701	Bergeforsen 1:149	11 823 000	4 328	64			26	22	0	0
925-	Söråker 15:2, 15:3		1 524	25	62	5	9	7	2	2
926	Söråker 15:4	6 311 000	1 096	18	143	4	6	6	0	0
927-	Söråker 30:12		2 191	36	242	9	12	12	0	0
928	Söråker 30:13, 30:14	7 976 000	1 107	18	129	3	6	6	0	0
929-	Söråker 30:15, 30:16		4 617	71	158	4	46	24	0	0
930	30:40	11 608 000	1 258	18	1 788	1	8	8	2	2
931	Söråker 21:1	10 084 000	3 740	55	63	2	29	20	0	0
933	Söråker 15:5	1 636 000	686	12			12	0	0	0
934	Strand 5:130 (5:19)		404	8			4	0	0	0
938	Strand 5:130	19 460 000	3 758	74	2 075	3	22	5	0	0
SUMMA		404 228 000	110 638	1 845	19 363	112	545	764	500	36

OMRÅDESKARTA

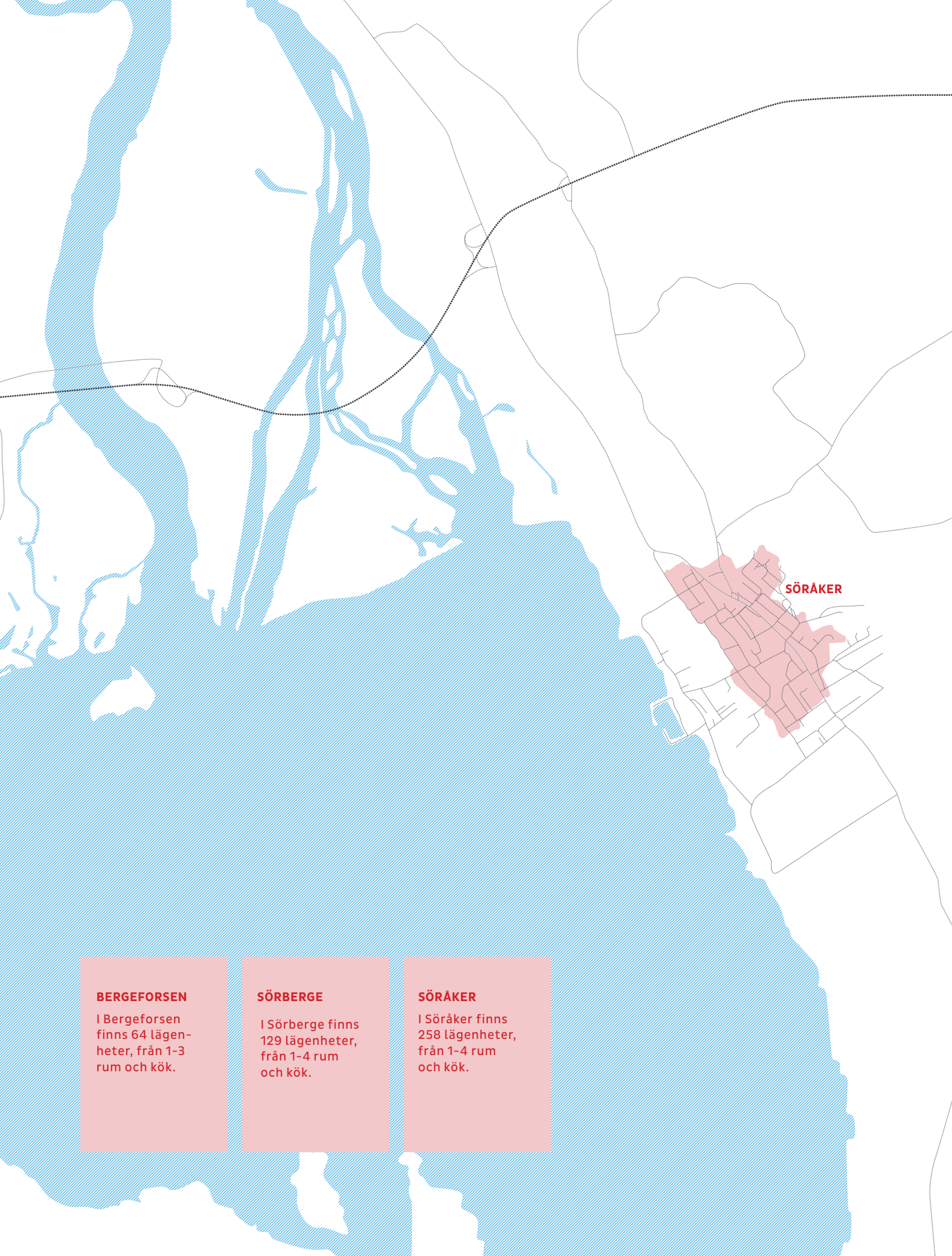


VIVSTA

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

TALLNÄS

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



SÖRÅKER

BERGEFORSEN

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

SÖRBERGE

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

SÖRÅKER

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

”

I detta kapitel belyser vi vårt viktiga hållbarhets- arbete.



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

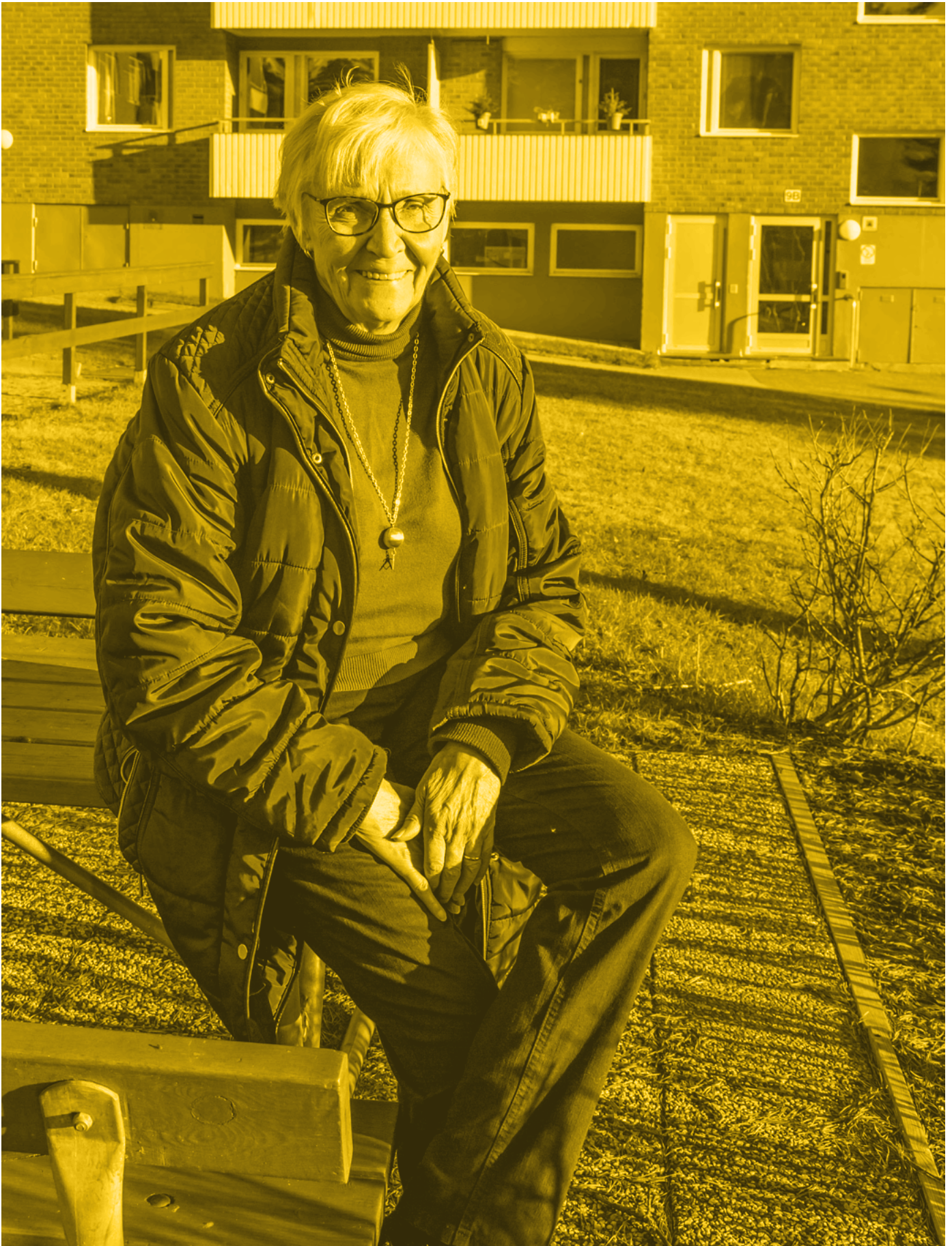
Hållbarhetsredovisningen riktar sig främst till Timråbos hyresgäster, medarbetare, styrelse, ägare och intresseorganisationer. Avsikten är att hållbarhetsredovisningen, tillsammans med Timråbos årsredovisning och webbplats, ska möta det informationsbehov som finns och ge en transparent bild av bolagets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

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

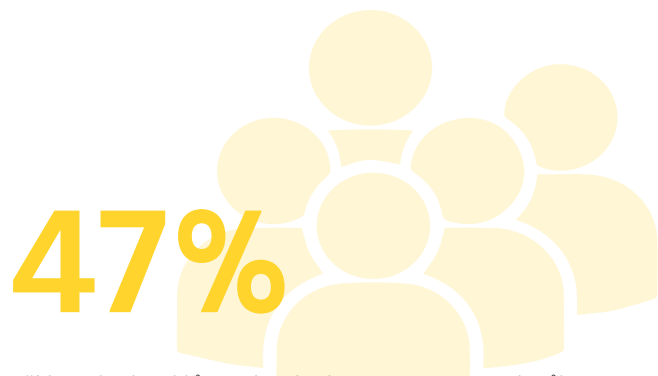
VANJA ALDENGÅRD
Förvaltningschef



HÅLLBARHETSREDOVISNING
2020



KUNDER



Nöjd Kund Index vid årets slut visade att 47 procent av Timråbos kunder är helnöjda. Genomsnittet för övriga allmännyttiga bostadsbolag som medverkar i undersökningen ligger på 33 procent.

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

Nöjd Kund Index

I vårt kundvårdsarbete använder vi Nöjd Kund Index (NKI), ett viktigt verktyg för att följa upp kundservicen och säkerställa kvalitetsarbetet. Vi deltar tillsammans med ett 60-tal kollegor i Sverige i Origo Groups kundmättningsverktyg, Livsteps. Detta medför att vi har stora möjligheter till jämförelser och benchmark. Resultatet av NKI-mätningen ligger också till grund för åtgärder internt som skapar ökad nöjdhet, högre lojalitet samt ambassadörskap hos kunderna. NKI-mätningen genomförs kontinuerligt då 1/12 av våra hyresgäster får möjlighet att svara på enkäten varje månad.

Vid årets slut låg NKI på 47 procent helnöjda hyresgäster. Det betyder att 47 procent av hyresgästerna gav oss 5 i betyg på en 5-gradig skala. Snittet för branschkollegorna ligger på 33 procent för samma period. Timråbo ligger alltså klart över genomsnittet och vi har högre ambitioner. Vårt mål är att nå 50 procent vid slutet av år 2023. Områden som hyresgästerna är särskilt nöjda med är att Timråbos personal är serviceinriktad och har ett trevligt bemötande. Det våra kunder önskar är en förbättring av värmekomforten och ventilationen i lägenheterna, men också en standardhöjning på lägenheterna, till exempel i köken.

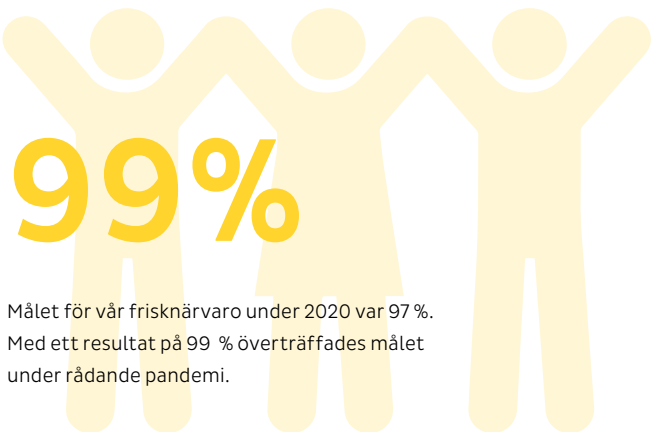
Ett annat viktigt projekt är att slutföra det hyressättningsprojekt som vi påbörjade 2017. Syftet är i första hand att poängsätta alla lägenheter och därmed få en rättvisare hyra. I samma projekt gör vi även en underhållsinventering och kan på så sätt få en nulägesbild av alla våra lägenheter och därmed möjliggöra en mer långsiktig underhållsplanering. Den nya hyressättningen kommer att vara införd med ett första steg från hyresförändringar 1 april 2022.

Satsningar 2020

Under året har vi satsat på att öka vår service trots begränsade öppettider på grund av rådande pandemi. Vi har infört en kundchat där vi blir tillgängliga för dem som vill chatta med oss via nätet. Vi införde även e-faktura för privatpersoner, något som var efterlängtat av många av våra kunder.

Under våren 2020 kunde vi även återföra 12 st nyrenoverade lägenheter på Rörvägen 24-26 för uthyrning på den öppna hyresmarknaden i Timrå. I fastigheten hade sedan många år tidigare ett vårdboende varit hyresgäst. Vidare kunde vi slutföra ett omfattande renoveringsprojekt under året, där de boende på Nygatan med 26 lägenheter fått nya kök och nya badrum samt nya balkonger vilket väsentligt ökade kundvärdet för berörda hyresgäster.

MEDARBETARE



Målet för vår frisknärvaro under 2020 var 97 %. Med ett resultat på 99 % överträffades målet under rådande pandemi.

Ett lagarbete

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

Under 2020 hade vi planerat för att fortsätta med flera olika kompetensutvecklings-insatser men som många andra företag har vi fått ställa om till andra sätt att mötas och utvecklas på grund av pandemin. Trots det kunde vi genomföra en medarbetardag, Coronasäkert, med föreläsaren Christer Olsson. Han pratar om livet som ett tillsammansprojekt och stärker individer på ett fantastiskt sätt. En inspirationsföreläsning att minnas. Vidare arbetade vi med förändringsprocesser och vad som händer med oss människor när tillvaron förändras och vi reagerar olika. Det blev två givande dagar trots pandemin.

Hållbart Medarbetar Engagemang

Under 2020 har Timråbo fortsatt mäta medarbetarengagemanget på veckobasis genom verktyget &frankly. Engagemanget har nått KPI 85 under 2020, vilket är bra under rådande förutsättningar. Sett över året ser vi att pandemins konsekvenser påverkar oss, vi arbetar på distans, det blir svårare att hålla daglig kontakt och möten sker digitalt.

Personalstatistik

Timråbo hade 26 st tillsvidareanställda under året. Under sommaren ökades antalet anställda med 20 personer vilket var en medveten satsning på sommarjobb. Insatsen fick stor uppmärksamhet i media och var uppskattad av våra hyresgäster. Årsmedeltalet antal anställda uppgick till 32 årsarbetare inklusive vikarier.

Sjukfrånvaron för år 2020 blev 1,0 % (1,9 %) för hela Timråbo. Åtgärder för att minska smittspridning och distansarbete ser ut att haft stor effekt på sjukskrivningarna under året. Vår frisknärvaro blev 99 %, vårt mål är 97 %.

Medelåldern i bolaget är ca 40 år inklusive säsongsanställda.





FÖRBRUKNING



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 arbete för att minska energiförbrukningen inom Timråbo och bidra till en hållbar miljö fortsätter oavbrutet.

Underhållsarbetet på anläggningarna har fortsatt under året. Det har bland annat handlat om byten av pumpar, värmeväxlare, fläktar och ventiler. Genom att aktivt arbeta med driftövervakning kan vi nu på ett tidigt stadium upptäcka avvikelser och fel och prioritera att åtgärda dessa. Sammantaget bidrar dessa insatser till att vi får ett jämnare inomhusklimat, sparar energi och minskar vår miljöpåverkan. Vårt mål för 2020 års energiförbrukning (el och värme) var 160 kWh/m². Vi landade väldigt nära målet.

Resultatet blev 162 kWh/m², vilket är en klar förbättring jämfört med 2012, som är vårt jämförelseår. Då var energiförbrukningen 198 kWh/m².

Energiarbete

Timråbos satsningar på underhåll av värmesystemen samt uppkoppling av anläggningarna till styr- och övervakningssystem, har skapat förutsättningar för en trygg och säker leverans av värme,

varmvatten och ventilation. Flertalet av Timråbos fastigheter är nu digitalt uppkopplade och våra drifttekniker kan sköta driftövervakningen på distans. Eventuella avvikelser upptäcks nu enklare och snabbare och kan därför också åtgärdas på ett mycket tidigt stadium, innan större skador riskerar att uppstå.

I en modul i vårt fastighetssystem följer vi också kontinuerligt upp förbrukningen av energi och vatten. Timråbos energigrupp analyserar resultatet så snart föregående månads förbrukning är inrapporterad. Skulle något avvika från det förväntade kan nu utredning och åtgärd genomföras snabbt. En intern arbetsgrupp har också skapats för att jobba med långsiktig och strategisk planering av inomhusklimat- och energiarbetet.

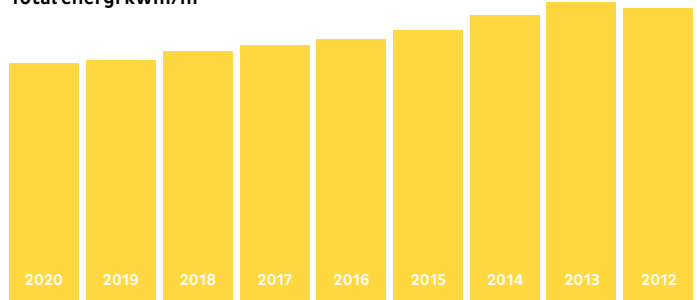
Allmännyttans klimatinitiativ

Timråbo tar aktivt del i Allmännyttans klimatinitiativ, som är ett gemensamt uppdrag inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är bl a att vara fossilfri 2030. Timråbo har tillsatt en särskild arbetsgrupp som jobbar med dessa frågor.

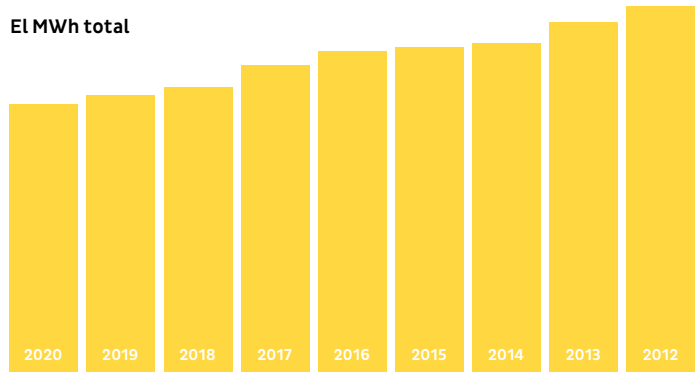
FÖRBRUKNINGSTATISTIK

År	Total energi kWh/m ²	El MWh totalt	Värme MWh total	Vatten (m ³)
2020	162	2 750	18 674	153 353
2019	164	2 925	18 593	152 504
2018	169	2 941	18 866	156 791
2017	173	3 168	19 464	163 524
2016	173	3 309	19 163	172 478
2015	183	3 353	20 651	175 073
2014	193	3 387	21 697	182 565
2013	202	3 608	22 597	185 722
2012	198	3 770	22 767	186 227

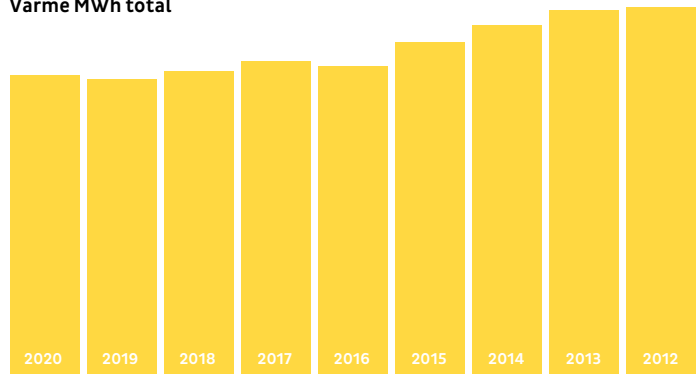
Total energi kwm/m²



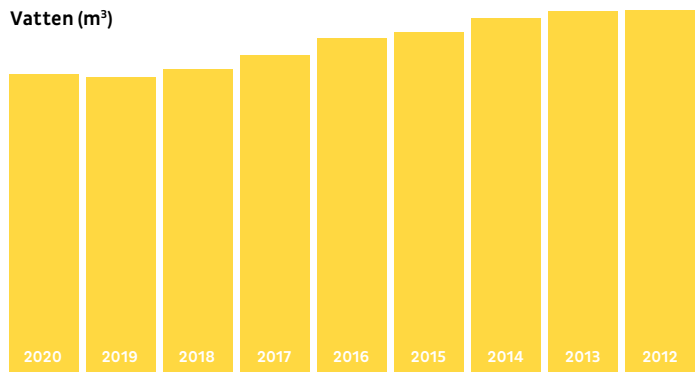
El MWh total



Värme MWh total



Vatten (m³)



EKONOMISK HÅLLBARHET

I vår ekonomiska hållbarhet är det framför allt tre mål vi jobbar långsiktigt med – soliditet, avkastning på totalt kapital och resultat. Målen är satta av vår styrelse och vår ägare Timrå kommun

Soliditeten

Stora investeringar gjordes under föregående år, men vi behövde inte göra någon ny upplåning. Investeringarna och underhåll var nästan 90 mnkr. Där ingick bl a köp av fastigheterna Tallnäs 4:1 (20 mnkr) och Söråker 30:15-16 (5,7 mnkr).

Soliditeten hamnade på 22,5 % vilket var bättre än vårt mål på 22,0 %.

Avkastning på totalt kapital

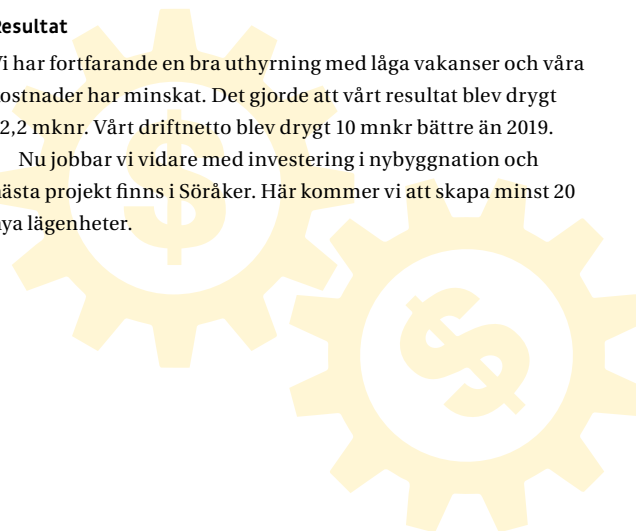
Vår ägare Timrå kommun har satt upp ett mål för oss på 2,5 %. Ett bra rörelseresultat 2020 bidrog till att vi nådde upp till 2,7 % vilket var bättre än budgeterat.

Fortsatta investeringar i nybyggnation av lägenheter kommer att medföra att målet blir svårt att uppnå de närmsta åren.

Resultat

Vi har fortfarande en bra uthyrning med låga vakanser och våra kostnader har minskat. Det gjorde att vårt resultat blev drygt 12,2 mnkr. Vårt driftnetto blev drygt 10 mnkr bättre än 2019.

Nu jobbar vi vidare med investering i nybyggnation och nästa projekt finns i Söråker. Här kommer vi att skapa minst 20 nya lägenheter.



FEMÅRSÖVERSIKT	2020	2019	2018	2017	2016
Tillväxt					
Antal lägenheter, ägda	1845	1822	1784	1781	1777
Antal lägenheter, förvaltade ej ägda	-	32	32	32	32
Lägenhetsyta, ägda	110 638	108 508	106 457	106 064	106 064
Lägenhetsyta, förvaltade ej ägda	-	2 508	2 508	2 508	2 508
Vakansgrad bostäder	0,8	1,3	0,5	0,3	0,3
Antal lokaler	112	116	115	112	127
Lokalyta	19 363	20 478	20 574	20 523	21 175
Antal garage	272	272	272	267	270
Antal bilplatser	930	930	930	920	910
Nettoomsättning, mkr	144,3	140,0	136,8	135,8	135,4
Balansomslutning, mkr	679,4	671,2	547,0	506,7	428,2
Räntebärande skulder, mkr	468	468	398	358	299
Medelantal anställda	31	26	27	23	23
Lönsamhet					
Avkastning på eget kapital %	8	Neg	4,6	10,4	17,6
Avkastning på totalt kapital %	2,7	Neg	1,9	3,0	5,2
Driftnetto i % av omsättningen	33,2	26,7	26,3	27,1	29,4
Fastigheternas direktavkastning %	7,5	6,4	7,3	8,4	10,0
Finansiella mått					
Likviditet %	124	248	129	39	51
Soliditet %	22,5	22,0	18,8	19,7	21,6
Skuldsättningsgrad, ggr	3,1	3,3	3,9	3,6	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	Neg	1,9	3,2	3,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	12,2	-11,0	4,8	10,3	16,2
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	34,7	22,5	21,6	24,8	28,7



22,5

Soliditet

Justerat eget kapital
i förhållande till totalt kapital.

2,7

Avkastning

På totalt kapital %.

12,2

Resultat

Efter finansiella poster,
uttryckt i miljoner kronor.

”

Vi fortsätter att investera i nya lägenheter.



Vårt nybygge av 37 lägenheter på Köpmangatan 45 blev succé. Nu fortsätter vi vår satsning på att skapa ännu fler attraktiva bostäder. Denna gång i Söråker, där vi vet att intresset för och behovet av moderna hyresrätter är stort.

Beslut om att bygga nytt har tagits av Timråbos styrelse. Vi kommer att bygga minst 40 lägenheter i centrala Söråker. Byggstart blir 2022-2023.

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 2020. Fjölårets siffror inom parentes.

Verksamhet

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

Organisation

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

Försäkring

Bolagets fastigheter och inventarier var under 2020 fullvärdesförsäkrade hos IF. Anticimex svarade för skadedjursförsäkringen.

Styrelse och revisorer

Ledamöter utsedda av Timrå kommun:

Ledamöter utsedda av Timrå kommun:

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

Personalrepresentanter:

Ann-Charlotte Backman, Vision.

Verkställande direktör:

Micael Löfqvist

Revisorer utsedda av Timrå kommun:

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

Revisorer utsedda av bolagsstämman:

KPMG AB med huvudansvarig revisor Therese Malmgren

Sammanträden

Under året har hållits 10 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2020-05-25.

Ägardirektiv

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1 845 lägenheter (1 822) och 112 lokaler (116), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 130 001 kvm (128 986).

Företaget hade 272 garage (272) och 930 bilplatser (930). Fastigheternas bokförda värde uppgick till 640 mkr (586), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 404 mkr (404).

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 99,2 % (98,5 %). Vid årsskiftet var 42 (25) av bolagets 1845 lägenheter vakanta.

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

Personal

Engagerade medarbetare är en förutsättning för att lyckas med målsättningen att ständigt bli en bättre hyresvärd. Ett av Timråbos övergripande mål handlar därför om engagerad personal. Vi den senaste medarbetarundersökning fick Timråbo ett Hållbart Medarbetar Engagemang på index 87, Timråbos målsättning är ett index om minst 80. Timråbo vill ha kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktigt. Under 2020 användes 477 tkr (668 tkr) till kompetensutveckling.

Hållbarhet

Fram till och med 2020-12-31 skall Timråbo sänka sin energiförbrukning med 20 % jämfört med startåret 2012-01-01. Med anledning av detta har bolaget lagt resurser och kommer att fortsätta lägga resurser på ett antal projekt med syfte att sänka såväl vatten, el samt fjärrvärmeförbrukningen. Minskningen vid utgången av 2020 var 18 % mot startvärdet 2012.

Under året har Timråbo permanentat sin bilpool för hyresgäster och delar en elbil via bokningssidan Greencarpool där även branschkollegan Mitthem delar sina elfordon, vilket ökar tillgången av bokningsbara elfordon för våra hyresgäster.

Bolaget har under 2020 fortsatt arbetet med policyn Huskurance – "Jag bryr mig"-budskapet för att öka tryggheten för bolagets hyresgäster samt förebygga våld i nära relation.

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade med 4,3 mkr till 144,3 mkr (140,0). Hyresförlusterna för bostäder var 0,8 (0,7) mkr. Bostadshyrorna höjdes 2020-04-01 med 1,95 % enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 12,2 mkr.

Investeringar

Nettoinvesteringarna i materiella tillgångar uppgick under året till 78,0 mkr.

Finansiering

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 468 mkr (468). Medelräntan på räntebärande skulder var 1,3 % vilket är samma som 2019. I medelräntan ingår borgensavgift med 0,4 % till Timrå kommun.

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

AB Timråbos nettoskulsättning, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick 2020-12-31 till 442 mkr (399). Nettoskulsättningen motsvarar en belåningsgrad på 71 % (87%) i relation till fastigheternas bokförda värde.

Kassaflöde, likviditet och soliditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 73,8 mkr (-13,1) medan kassaflödet efter finansieringsverksamheten utföll med 0,2 mkr (-0,1).

År	2020	2019
Kassaflödet från den löpande verksamheten	73,8	-13,1
Kassaflödet efter investeringsverksamhet	0,2	-70,0
Kassaflödet efter finansieringsverksamhet	0,2	-0,1

De likvida medlen inklusive fordran på Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 25,8 (69,7) mkr. Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 247 % (128 %). Den justerade soliditeten är 22,0 %..

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	144,3	140,0	136,8	135,8	135,4
Resultat efter finansnetto	12,2	-11,0	4,8	10,3	16,2
Soliditet %	22,5	22,0	18,8	19,7	21,6
Avkastning på totalt kapital %	2,7	Neg	1,9	3,0	5,2
Likviditet %	124	248	129	159	51

Definitioner Nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Avkastning på totalt kapital: Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

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

Framtidsutveckling

Förhoppningen är att ett ökat bostadsbyggande inom Timrå kommun ska öka inflyttningen. En ökad befolkningsutveckling ger en positiv effekt för bolagets uthyrning. För tillfället tittar man parallellt på några möjliga projekt, så väl nyproduktion som ombyggnation av befintliga lokaler. Nybyggnation är beslutat för Söråker med start 2022.

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

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

Förändringar i eget kapital	Övrigt bundet kapital			Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Uppskr. Fond byggnad			
Belopp vid årets ing.	6 000 000	15 000 000	55 054 000	82 226 174	-10 958 576	147 321 598
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma				-10 958 576	10 958 576	
Utdelning till aktieägare						
Uppskrivningsf. Fastighet			-1 060 816	1 060 816		
Årets vinst					5 568 188	5 568 188
Belopp vid årets utg.	6 000 000	15 000 000	53 993 184	72 328 414	5 568 188	152 889 786

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	72 328 414,20
Årets vinst	5 568 187,76
SUMMA	77 896 601,96

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	61 800,00
I ny räkning överföres	77 834 801,96

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande:

Resultat – balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2020	2019
Allmän information	1		
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2		
Hysesavtal - leasegivare	3		
Hysesintäkter	4	144 322	140 043
Övriga förvaltningsintäkter	5	394	348
Nettoomsättning		144 716	140 391
Fastighetskostnader			
Drift	6,10	-83 600	-85 019
Underhåll	7	-11 750	-16 460
Fastighetsskatt		-1 365	-1 365
Driftnetto		48 001	37 547
Av - och nedskrivningar av materiella anl.tillgångar	8	-22 252	-33 445
Summa fastighetskostnader		-118 967	-136 289
BRUTTORESULTAT		25 749	4 102
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9,10	-8 661	-10 023
Vinst vid försäljning		396	
RÖRELSERESULTAT		17 484	-5 921
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	682	675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 921	-5 762
Resultat efter finansiella poster		12 245	-11 008
Periodiseringsfond		0	604
RESULTAT FÖRE SKATT		12 245	-10 404
Årets skatt	12	-6 677	-555
ÅRETS RESULTAT		5 568	-10 959

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	NOT	2020	2019
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	640 481	585 888
Pågående nyanläggning och nybyggnation	13	1 537	4 228
Inventarier	14	3 582	4 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		540	90
Summa anläggningstillgångar		646 140	594 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 591	823
Fordran Timrå kommun		25 537	69 738
Övriga fordringar		817	715
Skattefordran		2 225	2 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 826	2 674
Kassa och bank		249	44
Summa omsättningstillgångar		33 245	76 283
SUMMA TILLGÅNGAR		679 385	671 187
EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR			
	NOT	2020	2019
Bundet eget kapital			
	15		
Aktiekapital		6 000	6 000
Reservfond		15 000	15 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		72 329	82 226
Uppskrivning		53 993	55 054
Årets resultat		5 568	-10 959
Summa eget kapital		152 890	147 321
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	31 768	25 091
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	468 000	468 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 206	12 858
Övriga kortfristiga skulder		953	1 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	17 568	16 554
Summa kortfristiga skulder		26 727	30 775
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		679 385	671 187

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2020	2019
Rörelseresultat	17 484	-5 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Reavinst	45	67
Vinst vid lösen av aktier		
- Skatt	64	20
Avskrivningar	22 325	33 445
Erhållen ränta	682	675
Erlagd ränta	-5 921	-5 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 679	22 524
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	43 179	-31 529
Ökning/minskning av leverantörsskuld	-4 652	-4 808
Ökning/minskning av övriga korta skulder	604	693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 131	-35 644
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 991	-56 945
Försäljning	4 774	55
Förvärv av finansiella tillgångar	-500	0
Avyttring av finansiella tillgångar	112	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 605	-56 890
Finansieringsverksamheten		
Förändring låneskuld	0	70 000
Utdelning	0	-89
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	69 911
Minskning/ökning av likvida medel	205	-99
Likvida medel vid årets ingång	44	143
Likvida medel vid årets slut	249	44

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 skattemetoden.

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

2020 2019

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	51 388	50 854
Senare än ett år men inom fem år	42 929	37 115
Senare än fem år	34 285	37 137
SUMMA	128 602	125 106

4. HYRESINTÄKTER

2020 2019

Bostäder	118 074	114 823
SBO bostäder	-48	-1068
Lägenhetsel	4 251	4 388
Avgivna rabatter	-449	-378
Lokaler	20 175	20 228
Garage	1364	1 208
P-platser	2 459	2 129
Summa	145 826	141 330

HYRESBORTFALL

Outhyrda lägenheter	-796	-674
" lokaler	-245	-227
" garage	-31	-31
" p-platser	-432	-355
Summa	-1 504	-1 287

NETTOHYROR

144 322 140 043

Intäkter Timrå kommun 32 308 (33 033)

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

5. ÖVRIGA INTÄKTER	2020	2019
Ersättning från hyresgäster	103	104
Övrigt, utförda tjänster	291	244
SUMMA	394	348

6. DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Reparationer	19 942	20 864
Skötselkostnader	18 377	17 433
Fastighetsel	8 899	9 358
Vatten	7 232	6 855
Sophantering	3 508	3 592
Värmekostnader	15 111	15 119
Administration	7 504	8 798
Kabel-TV, bredband	261	284
Fastighetsförsäkringar	990	1 053
Avskrivna hyresfordringar m m	579	508
Avgifter mm till Hyresgästförening	694	744
Försäljning inventarier/fastighet	-34	-67
Utrangering komponent	537	478
SUMMA	83 600	85 019

7. UNDERHÅLL	2020	2019
Periodiskt underhåll	11 750	16 460
SUMMA	11 750	16 460

8. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION	2020	2019
Funktioner/tillgångsslag		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	20 819	17 338
Byggnader		15 000
Markanläggning	266	102
Maskiner och inventarier		
Inventarier	1 167	1 005
Summa avskrivning	22 252	33 445
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Maskiner och inventarier		
Inventarier	73	60
Summa	73	60
SUMMA AVSKRIVNINGAR	22 325	33 505

9. UPPLYSNING OM	2020	2019
ERSÄTTNING TILL REVISORN		
KPMG AB		
- revisionsuppdrag	80	60
- övrig revision	20	20
SUMMA	100	80

Kostnader för räkenskapsrevision, belopp i tkr		
Auktoriserad revisor	80	60
Förtroendevalda revisorer	0	0
TOTAL KOSTNAD FÖR RÄKENSKAPSREVISION	80	60
Kostnader för övrig revision		
Sakkunnigt biträde	19	0
Förtroendevalda revisorer	1	0
Total kostnad för övrig revision	20	0
TOTAL KOSTNAD FÖR REVISION	100	60

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	2020	2019
VD:s uppsägningstid är ömsesidigt 6 månader. Om bolaget säger upp VD utges utöver uppsägningslön, avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.		
Antalet män	21	16
Antalet kvinnor	10	10
SUMMA	31	26

Löner fördelade mellan

ledning och övriga anställda

Styrelse och VD	1 207	1 238
Övriga anställda	10 044	9 970
SUMMA	11 251	11 208
Sociala kostnader	3 341	5 262
Varav pensionskostnader VD	245	260
Varav pensionskostnader övriga	361	611

11. FINANSIELLA INTÄKTER	2020	2019
Annuitet anslutningslån	483	483
Ränteutgifter	199	192
SUMMA	682	675

12. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2020	2019
Aktuell skatt	0	20
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-6 677	-575
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-6 677	-555

Avstämning årets skattekostnad

Resultat före skatt	12 245	-10 404
Skatt enligt gällande skattesats	-2 620	2 226
Ej avdragsgill kostnad	101	-68
Ej skattepliktiga intäkter	0	-
Ökning underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-4 440	-2 792
Förändring uppskjuten skatt p g a ändrad skattesats	282	22
Omklassificering	0	-
Andra skattemässiga justeringar	0	37
Försäljning fastighet	0	-
Taxering tidigare år	0	20
Redovisad effektiv skatt	-6 677	-555

13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2020	2019
-----------------------------	------	------

Byggnader

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	865 041	745 190
Nyanskaffningar under året	73 852	41 801
Omklassificeringar	4 228	70 863
Nyanskaffning markanläggning	2 082	7 187
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	936 443	865 041
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-347 367	-330 235
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 980	-
Årets avskrivning enligt plan	-19 992	-17 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-363 379	-347 367

Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	60 000	-
Årets uppskrivning	-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1336	-
Årets uppskrivning fastigheter 27:1, 27:3, 27:4	-	60 000

Utgående ackumulerade uppskrivningar	58 664	60 000
---	---------------	---------------

Akkumulerade nedskrivningar Vid årets början	-15 000	-
Årets avskrivning på nedskrivning	300	-15 000

Utgående bokfört värde byggnader	617 028	562 674
---	----------------	----------------

Taxeringsvärde byggnad	334 149	334 149
------------------------	---------	---------

Mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 214	13 713
Nyanskaffning mark 407	0	164
Uppskrivning Mark 401-403	0	9 337
Nyanskaffning 305, 929	240	-

Utgående bokfört värde mark	23 454	23 214
------------------------------------	---------------	---------------

Taxeringsvärde mark	70 079	70 079
---------------------	--------	--------

Pågående Nyanläggningar

Vid årets början	4 228	70 863
Omklassificeringar	-4 228	-70 863
Investeringar	1 537	4 228

Redovisat värde vid årets slut	1 537	4 228
---------------------------------------	--------------	--------------

Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter

Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 179 600	1 142 300
---	------------------	------------------

En extern värdering är gjord av Forum Fastighetsekonomi AB under 2020 för delar av fastighetsbeståndet.

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

14. INVENTARIER	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 509	10 928
Nyanskaffningar under året	162	3 565
Utrangering och försäljning	-295	-984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 376	13 509
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 811	-8 360
Årets avskrivning enligt plan	-1 278	-1 065
Utrangering och försäljning	295	614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 794	-8 811
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	3 582	4 698

15. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	2020	2019
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	2020	2019
Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	31 768	25 091

17. FASTIGHETSLÅN	2020	2019
Räntebindningstid		
2020	0	45 000
2021	70 000	65 000
2022	43 000	43 000
2023	113 000	113 000
2024	96 000	96 000
2025	146 000	106 000
SUMMA	468 000	468 000

18. UPPLUPNA KOSTNADER	2020	2019
Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	299	291
Upplupna kostnadsräntor	421	444
Förskottsbetalda hyror	12 446	11 438
Semesterskuld	1 201	1 078
EDI	2 677	2 669
Övrigt	524	635
SUMMA	17 568	16 554

19. KONCERNUPPGIFTER

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

Borgensavgift Timrå kommun 0,4 %	1 872 (1 393)
Intäkter Timrå kommun	33 355 (32 308)
Kostnader Mittsverige Vatten	5 908 (5 608)
Timrå kommun borgar för våra lån	468 000 (468 000)
Kundfordringar Timrå kommun	1 356 (593)
Leverantörsskuld Mittsverige Vatten	0 (1 144)
Leverantörsskuld Timrå kommun	10 (48)



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-22
KPMG AB

Therese Malmgren
AUKTORISERAD REVISOR

TIMRÅBOS STYRELSE

Per-Arne Olsson
ORDFÖRANDE

Pirjo Jonsson
VICE ORDFÖRANDE

Mats Larsson

Ronnie Söderlund

Robert Thunfors

Micael Löfqvist
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Timråbo för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 22-35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Timråbos finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören

avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Timråbo för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Sundsvall den 22 mars 2021

KPMG AB

Therese Malmgren

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2020

Till årsstämman i Aktiebolaget Timråbo, organisationsnummer 556109-9572

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

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

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

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

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

Timrå kommun 17 mars 2021

Conny Edelryd
LEKMANNAREVISOR

