



TIMRÅBO
ÅRSREDOVISNING
2018



VERKSAMHETSIDÉ



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 2018	38



Micael Löfqvist
VD Timråbo

VD HAR ORDET

Det är mitten av januari när jag skriver det här och det första riktigt kraftiga snöfallet har dragit förbi i natt. Det är tid för mig att summera mitt första år som vd för Timråbo, tillika mitt första år som vd i bostadsbranschen, eller Välkommande Direktör som jag väljer att kalla jobbet. Jag tänker, vilken arbetsuppgift kan vara viktigare än att få välkomna människor till sitt nya hem?

Just nya hem har varit i fokus under 2018. Vårt fina nybygge på Köpmangatan 45 har verkligen skjutit i höjden under året som gått. Inflyttning är planerad till 1 juli 2019 men redan i december 2018 kunde vi tillföra 37 nya lägenheter till vår bostadskö och intresset var rekordartat. Hela 1 955 intresseanmälningar gjordes på 14 dagar och innan december var slut hade samtliga 37 lägenheter undertecknade hyreskontrakt.

Ett inte lika angenämt minne från 2018 är den extremt snörika vintern, där kostnaderna för att hantera snön slog alla rekord. Det myckna snöandet var naturligtvis påfrestande för alla våra hyresgäster liksom för vår personal, som slet hårt för att hålla våra områden snöfria och halkbekämpade.

Ingen trodde att snön någonsin skulle tina bort, men den försvann fortare än kvickt! Som i ett trollslag övergick våren till sommar och redan i början av maj kom högsommarvärmen. Och värmen höll i sig, med ett undantag – midsommarhelgen blev, nästan traditionsenligt, kall. Sommaren 2018 slog alla statistiska rekord. Här i Norrland hade vi sammanlagt närmare 40 dagar med högsommarvärme, dvs temperaturen understeg aldrig +10 grader någon gång under dygnet. Värme är underbart, men blir också väldigt ansträngande när temperaturen inomhus börjar överstiga de rekommenderade 26 grader under så här lång tid. Många hörde av sig för att få hjälp att sänka temperaturen inomhus. Men tyvärr kunde vi sällan vara behjälpliga, då det i realiteten var ett omöjligt uppdrag på grund av att dagstemperaturen låg på närmare 28-30 grader under så lång tid. Vi kunde istället enbart ge rådet att hålla sig i skuggan, dricka mycket vatten och dra ned persienner samt ventilera lägenheten nattetid.

Från sommarvärme till fjärrvärme.

Under 2018 har vi fortsatt utbytet av fjärrvärmecentraler i våra fastigheter. Resultatet kommer att bli en jämnare inomhustemperatur under den kalla säsongen, till lägre kostnad, då vi i och med värmeprojektet också fått uppkopplade fastigheter med stora möjligheter till driftövervakning.

Under året har vi också arbetat med den nya hyressättningsmodellen "rättvis hyra" och vi blev färdiga med besiktningen av alla lägenheter under hösten. Besiktningunderlaget ligger nu till grund för bedömning av respektive lägenhets standard. Det är standarden, i kombination med lägenhetens läge och område, som slutligen

kommer att påverka hur stor hyreshöjning det blir för respektive lägenhet. Om allt går vägen är det 2020-års hyror som för första gången fördelas enligt modellen för så kallad "rättvis hyra".

Timråbo lägger stor vikt vid fortbildning och utveckling av både människor och organisation. Under 2018 har stort fokus lagts på att införa bolagets reviderade ledstjärnor och övergripande mål. Jag vill verkligen tacka våra duktiga medarbetare och styrelsen för allt bidrag och engagemang i att ta fram nya mål och för viljan som finns för att vi ska lyckas leva upp till målen.

Sist, men inte minst, vill jag också uppmärksamma vårt viktiga hållbarhetsarbete, där vi är engagerade i att våra hyresgäster verkligen ska få "mer än en bostad". Under 2018 har vi aktivt arbetat med att förebygga hyresgästers skuldsättning, kriminalitetsdämpande åtgärder, motverka våld i nära relationer, bostadssociala frågor, praktikplatser, ordningsfrågor och aktivt samarbetat med andra viktiga samhällsfunktioner. Under 2018 har även cirka 20 föreningar i Timrå kommun fått sitt aktiva stöd av Timråbo genom ömsesidigt vinnande samarbeten.

Timråbo levererar verkligen en affärsmässig samhällsnytta.

Välkommen hem!

ÅRET I SAMMANDRAG

HÄNT UNDER ÅRET

- Timråbos satsning på att minska energiförbrukningen har fortsatt. Nu är sänkningen ca 15 % totalt på el och värmesidan jämfört med startåret 2012.
- Timråbo har under 2018 fortsatt färdigställa 37 lägenheter i Vivsta. Inflyttning juli 2019.
- Timråbo har en löpande kundundersökning. Resultatet visar på ca 46 % helnöjda kunder, ett resultat klart över rikssnittet.
- Underhåll har gjorts för ca 17,4 mkr och investeringar för 74,8 mkr (varav nybygge 59,0 mkr) med bland annat fasader, tak, byte av hissar samt energioptimeringsprojekt.

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 kostnader (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	2018	2017
Hysesintäkter, mkr	136,8	135,8
Resultat efter finansnetto, mkr	4,8	10,3
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	21,6	24,8
Investeringar, mkr	74,8	47,8
Balansomslutning, mkr	547	506,7
Avkastning på sysselsatt kapital	2,1 %	3,5 %
Soliditet	18,8 %	19,7 %
Likviditet	128 %	159 %
Låneskuld, mkr	398	358
Genomsnittlig bruttoränta	1,4 %	1,6 %
Reparation och underhåll, mkr	36,5	38,6

UPPGIFTER OM BOSTADSOMRÅDEN

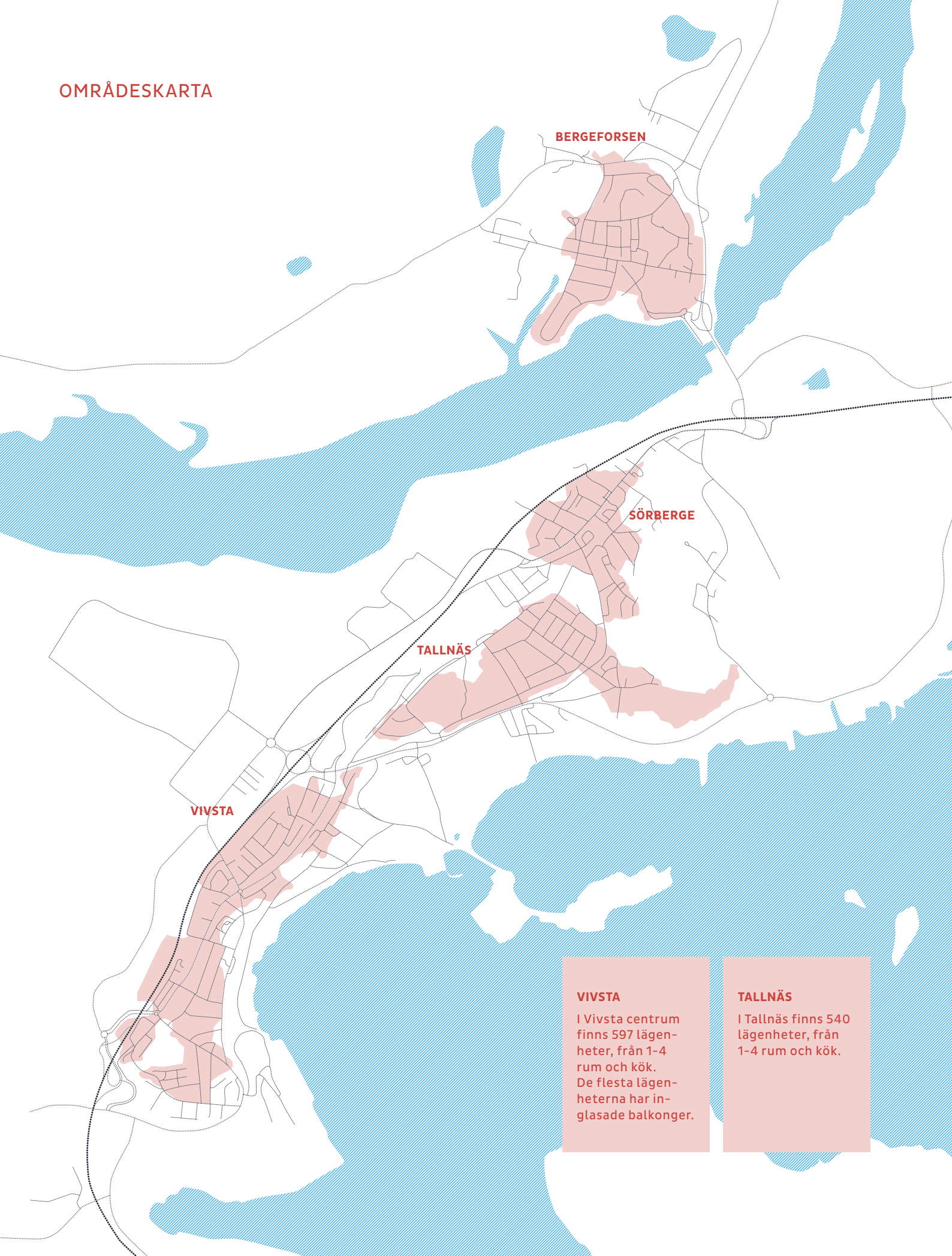
Taxeringsvärden, ytor, antal lägenheter, lokaler m m per den 2018-12-31

OMRÅDE	FASTIGHET	TAXERINGSVÄRDE	BOSTÄDER YTA M ²	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	ANTAL	LOKALER YTA M ²	ANTAL
101	Vivsta 4:88, 4:89	27 186 000	5 066	15	45	28	0	88	952	15
102 -	Vivsta 8:1		6 370	11	47	37	6	101	1 325	21
103	Vivsta 8:1 (15:1)	35 377 000	1 074	4	8	6	0	18	122	2
111	Fröland 11:1	5 853 000	4 120	80	37	0	0	117	4 988	3
115	Mellerstbyn 5:30	N/A	1 052	34	0	0	0	34	1 185	1
201	Vivsta 1:109	12 834 000	2 486	38	14	3	0	55	0	0
202 -	Vivsta 28:7		3 559	6	39	10	3	58	80	1
203 -	Vivsta 28:8		4 312	11	29	22	4	66	641	4
204	Vivsta 28:8	53 279 000	1 846	0	0	16	6	22	670	2
301	Sörberge 2:380	2 996 000	1 178	0	12	6	0	18	0	0
303	Tallnäs 5:1	14 712 000	5 721	22	30	30	6	88	43	3
304	Tallnäs 9:1	11 933 000	4 760	9	34	22	4	69	190	3
306	Tallnäs 1:112	4 945 000	1 844	8	19	4	0	31	6	1
307	Tallnäs 1:108	10 150 000	2 824	25	0	24	0	49	588	8
308	Tallnäs 1:104	18 853 000	6 652	24	64	16	0	104	11	2
309	Tallnäs 1:113	8 556 000	3 101	10	30	8	0	48	0	0
310	Tallnäs 1:114	10 803 000	3 665	14	26	20	0	60	181	1
311	Tallnäs 1:115	5 453 000	2 071	11	14	10	0	35	181	1
313	Tallnäs 1:119	N/A	0	0	0	0	0	0	1 775	1
401	Vivsta 27:1	16 387 000	4 191	12	24	24	0	60	83	2
402	Vivsta 27:3	16 252 000	4 072	14	24	22	0	60	0	0
403	Vivsta 27:4	15 832 000	3 826	13	21	22	0	56	1 454	3
404	Vivsta 3:141	6 807 000	1 824	0	28	0	0	28	568	2
501	Sörberge 1:55	14 178 000	4 693	28	23	21	3	75	385	4
502	Sörberge 18:1	3 400 000	1 111	36	0	0	0	36	75	2
503	Böle 1:148	N/A	582	8	0	0	0	8	0	0
701	Bergeforsen 1:149	11 287 000	4 328	16	26	22	0	64	0	0
925 -	Söråker 15:2, 15:3		1 524	7	9	7	2	25	62	5
926	Söråker 15:4	6 090 000	1 096	6	6	6	0	18	209	5
927 -	Söråker 30:12		2 191	12	12	12	0	36	242	9
928	Söråker 30:13, 30:14	7 661 000	1 107	6	6	6	0	18	129	3
929 -	Söråker 30:15, 30:16		0	1	46	16	0	63	0	0
930	Söråker 30:40	11 223 000	5 251	0	8	8	2	18	2 161	5
931	Söråker 21:1	9 565 000	3 740	6	29	20	0	55	63	2
933	Söråker 15:1	1 558 000	686	0	12	0	0	12	0	0
934	Strand 5:130 (5:19)	N/A	404	4	4	0	0	8	0	0
937	Strand 5:130	N/A	378	9	0	0	0	9	147	1
938	Strand 5:130	18 831 000	3 758	47	22	5	0	74	2 075	3
SUMMA		362 001 000	106 463	547	748	453	36	1 784	20 410	115

Förvaltade ej ägda, SBO

305	Tallnäs 4:1	-	1 884	0	0	24	0	24	0	0
929	Del av Söråker 30:16	-	624	0	0	8	0	8	0	0
SUMMA		368 088 000	108 572	547	748	485	36	1 816	20 410	115

OMRÅDESKARTA



BERGEFORSEN

SÖRBERGE

TALLNÄS

VIVSTA

VIVSTA

I Vivsta centrum finns 597 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
2018



KUNDER

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

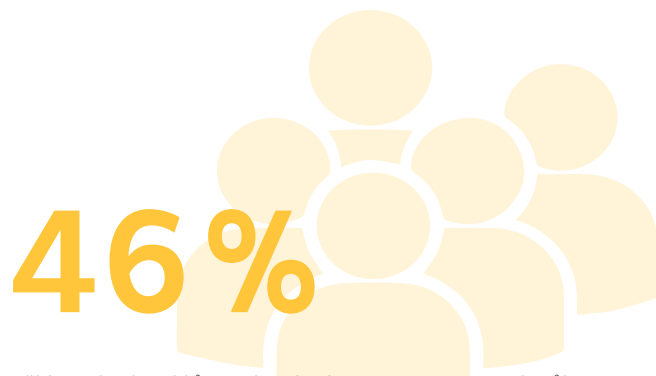
Nöjd Kund Index

I vårt kundvårdsarbete använder vi bland annat 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 svara på enkäten varje månad.

Vid årets slut låg NKI på 46 procent helnöjda hyresgäster. Det betyder att 46 procent av hyresgästerna gav oss 5 i betyg på en 5-gradig skala. Snittet för allmännyttan ligger på 36 procent för samma period. Timråbo ligger alltså klart över genomsnittet och vi har höga ambitioner. Vårt mål är att nå 49 procent vid slutet av år 2019. 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 värmen och ventilationen i lägenheterna, men också en standardhöjning på lägenheterna, till exempel i köken. Detta är något vi har tagit till oss av och vår förvaltningsavdelning arbetar hårt med driftfrågorna.

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, men i samma projekt gör vi även en underhållsinventering och kan på så sätt få en nuläges-



Nöjd Kund Index vid årets slut visade att 46 procent av Timråbos kunder är helnöjda. Genomsnittet för övriga allmännyttiga bostadsbolag som medverkar i undersökningen ligger på 36 procent.

bild av alla våra lägenheter och därmed möjliggöra en mer långsiktig underhållsplanering.

Satsningar 2018

Under året har vi gjort en omfattande miljö- och energisatsning, som bland annat inkluderar byten av värmecentraler samt underhåll av värme- och fläktssystem.

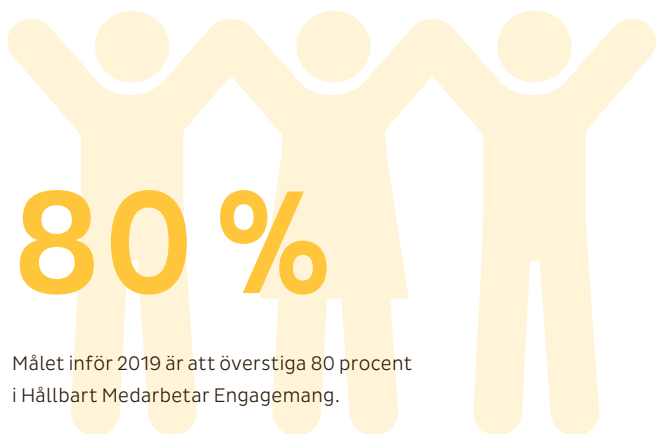
Sedan hösten 2018 deltar Timråbo i Allmännyttans klimatinitiativ. Det är ett gemensamt uppprop inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent, räknat från år 2007.

Tanken med initiativet är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen. Genom att inspirera och lära av varandra kan vi göra omställningen snabbare än var och en för sig.

Den 5 december 2018 blev de två första lägenhetskontrakten i nyproduktionen på Köpmangatan 45 tecknade. Vi fick in totalt 1 950 intresseanmälningar till de 37 tillgängliga lägenheterna.

Under året har Timråbo delat ut brandfiltar till så gott som samtliga lägenheter, för ytterligare ökad trygghet och säkerhet för våra hyresgäster.

MEDARBETARE



Målet inför 2019 är att överstiga 80 procent i Hållbart Medarbetar Engagemang.

Timråbo har som övergripande mål att medarbetarna ska vara starkt engagerade i verksamheten och även i sitt eget välbefinnande.

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 kränkande särbehandling på grund av kön, ålder, etnisk tillhörighet eller sexuell läggning.

Under 2018 har vi gjort ett omtag gällande bolagets målstyrning och ett företagsgemensamt arbete har startats där tydligare mål och ett aktivare arbetssätt kring målstyrningen arbetats fram. Vi har arbetat med värdsfrågor och genomfört utbildning kring ämnet som ett led i implementeringen av bolagets reviderade ledstjärnor, mission och vision.

Hållbart Medarbetar Engagemang

Under 2019 kommer nästa medarbetarenkät att genomföras, Hållbart Medarbetar Engagemang (HME). Vid den senast mätningen, 2017, uppgick HME till 76 procent. Inför 2019 är målet att överstiga 80 procent. HME berör frågor kring motivation, ledarskap och styrning.

Hälsa

Vi har även genomfört åtgärder för hållbart arbetsliv utifrån en tidigare genomförd hälsoprofilundersökning. Målsättningar som kopplar till långtidsfrisk och låg sjukfrånvaro har arbetats fram. Under 2019 ska nya hälsoprofilundersökningar erbjudas för uppföljning av nyckeltalen.

Kraftsamling och utbildning

Under 2018 organiserades förvaltningsavdelning om, för en kraftsamling av kompetens kring värme och ventilation. Avdelningen förstärktes med en drifttekniker.

Samtliga fastighetsskötare har under året deltagit i en omfattande utbildningsinsats inom området drift och skötsel av vvs-system.





FÖRBRUKNING



Målet är att sänka energiförbrukningen med 20 procent till år 2020. Det motsvarar cirka 12,5 ton CO² per år i minskad miljöpåverkan.

Timråbo arbetar aktivt med att minska sin energiförbrukning och därigenom bidra till en hållbar miljö.

Under året har vi arbetat med en rad underhållsinsatser, till exempel utbyte av pumpar, värmeväxlare och fläktar. Ett arbete som gör att vi kan spara både energi och förbättra inomhusklimatet för våra hyresgäster samt minska vår miljöpåverkan. Vårt mål är att energiförbrukningen (el samt värme) ska vara max 160kWh/m² år 2020, jämfört med 198 kWh/m² år 2012.

Energiarbete

För att nå energimålet har vi vidtagit många olika åtgärder. Vi inventerar kontinuerligt våra fastigheter för att bedöma status på de tekniska installationerna. Under 2018 har ett flertal större insatser genomförts bland annat utbyte av värme- och ventilationssystem. De aktuella fastigheterna är nu uppkopplade i ett övergripande informationssystem som gör det möjligt att övervaka och analysera driftdata kontinuerligt.

Timråbos fastighetsskötare har vidareutbildats i driftsfrågor gällande värme och ventilation. Under året togs även beslut om att förstärka organisationen med ytterligare en drifttekniker. För att kvalitetssäkra arbetet med inomhusklimatet så har rutinerna för felanmälan och hanteringen som följer förbättrats.

Projekt vattenbesparing

Timråbos vattensparprojektet avslutades 2018 i och med att samtliga fastigheter nu har gått igenom. I egen regi har vi bytt och gjort ny-

installationer i lägenheterna för att minska förbrukningen av vatten. Vattenförbrukningen ligger nu på 156 791 m³, att jämföras med 2016 års förbrukning som var 172 478 m³.

Solenergi

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 miljöåtgärdsplan och genom solcellerna kommer vi att kunna minska koldioxidutsläppen.

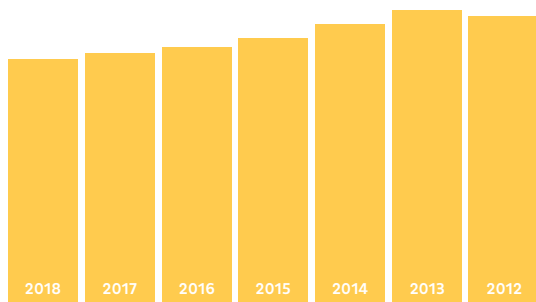
Idag har sex flerbostadshus i Timrå solceller på taken. På varje fastighet ryms 64 solpaneler och den el som produceras används i de egna fastigheterna. Totalt 738 kvadratmeter solceller har monterats och installerats.

Allmännyttans klimatinitiativ

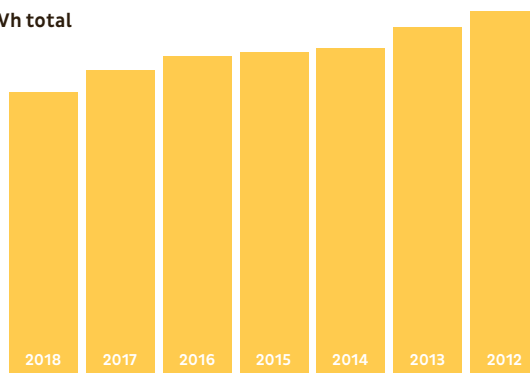
Timråbo deltar i Allmännyttans klimatinitiativ – ett gemensamt uppdrag inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent, räknat från år 2007.

Tanken med initiativet är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen. Genom att inspirera och lära av varandra kan vi göra omställningen snabbare än var och en för sig.

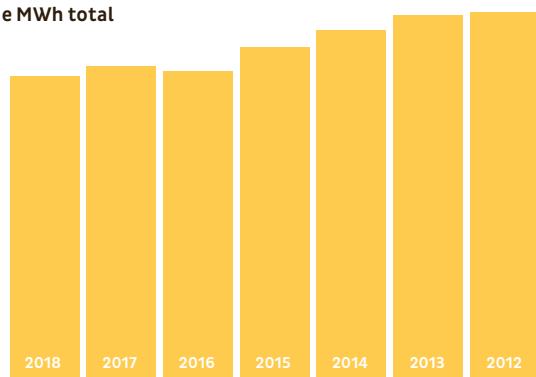
Total energi kwm/m²



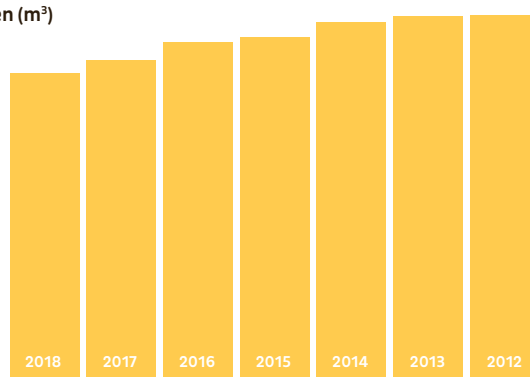
El MWh total



Värme MWh total



Vatten (m³)



FÖRBRUKNINGSTATISTIK

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

EKONOMISK HÅLLBARHET

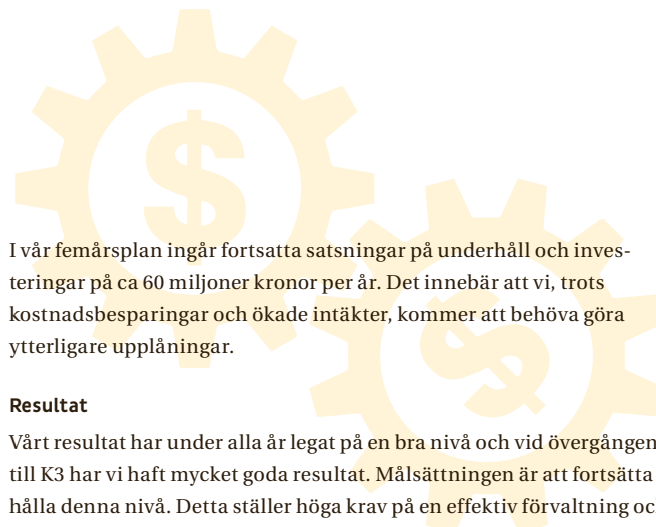
I vår ekonomiska hållbarhet är det framför allt tre mål vi jobbar långsiktigt med – soliditet, låneskuld och resultat. Målen är satta av styrelsen i vår ekonomiska långtidsprognos.

Soliditet

En nyupplåning på 70 miljoner kronor, med anledning av nybygget på Köpmangatan, har medfört att soliditeten har sänkts till 18,8 %. Vi ligger dock klart över det mål på 14 % som vår ägare, Timrå kommun, satte i samband med nyupplåningen. Vårt eget mål är att soliditeten ska vara 22 % 2019 och 26 % 2021.

Räntebärande skuld

Vi satsar på ökat underhåll och investering i våra fastigheter och har därför gjort en nyupplåning på 40 miljoner kronor. Vår totala låneskuld ligger nu på 398 miljoner kronor. Vårt att nämna i sammanhanget är att marknadsvärdet för våra fastigheter ligger på drygt 1 miljard kronor.



I vår femårsplan ingår fortsatta satsningar på underhåll och investeringar på ca 60 miljoner kronor per år. Det innebär att vi, trots kostnadsbesparingar och ökade intäkter, kommer att behöva göra ytterligare upplåningar.

Resultat

Vårt resultat har under alla år legat på en bra nivå och vid övergången till K3 har vi haft mycket goda resultat. Målsättningen är att fortsätta hålla denna nivå. Detta ställer höga krav på en effektiv förvaltning och god planering.

För att uppnå målen jobbar vi för en fortsatt låg vakansgrad och det är med glädje vi ser att efterfrågan på lägenheter är fortsatt hög och att vi är bra på att erbjuda attraktiva lägenheter.

Behovet av att skapa fler lägenheter i kommunen är fortsatt stort vilket påverkar våra tre mål. Det är en stor utmaning att klara dessa mål och samtidigt öka utbudet av lägenheter.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Tillväxt					
Antal lägenheter, ägda	1 784	1 781	1 777	1 780	1 779
Antal lägenheter, förvaltade ej ägda	32	32	32	32	32
Lägenhetsyta, ägda	106 457	106 064	106 064	106 302	106 268
Lägenhetsyta, förvaltade ej ägda	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508
Vakansgrad bostäder	0,5	0,3	0,3	0,8	1,4
Antal lokaler	115	112	127	130	129
Lokalyta	20 574	20 523	21 175	21 472	21 506
Antal garage	272	267	270	272	272
Antal bilplatser	930	920	910	863	863
Nettoomsättning, mkr	136,8	135,8	135,4	134,7	133,0
Balansomslutning, mkr	547,0	506,7	428,2	434,5	429,9
Räntebärande skulder, mkr	398	358	299	313	324
Medelantal anställda	27	23	23	23	22
Lönsamhet					
Avkastning på eget kapital %	4,6	10,4	17,6	15,5	4,7
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,1	3,5	5,6	5,2	3,4
Driftnetto i % av omsättningen	26,3	27,1	29,4	31,8	25,1
Fastigheternas direktavkastning %	7,3	8,4	10,0	10,3	8,8
Finansiella mått					
Likviditet %	129	159	51	63	71
Soliditet %	18,8	19,7	21,6	18,2	16,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3,9	3,6	3,2	4,0	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	3,2	3,7	2,5	1,3
Resultat efter finansiella poster, mkr	4,8	10,3	16,2	12,3	3,2
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	21,6	24,8	28,7	26,7	18,4

18,8

Soliditet

Justerat eget kapital
i förhållande till totalt kapital.

398

Räntebärande skuld

Låneskulduttryckt
i miljoner kronor.

4,8

Resultat

Efter finansiella poster,
uttryckt i miljoner kronor.



”

Vi gör en energisatsning för en driftsäker framtid



Genom att satsa på ökat underhåll och investeringar i våra fastigheter medverkar vi till att skapa ett attraktivt boende i våra områden. Det kräver stor planering och prioritering av oss. I samband med det hyressättningsprojekt som vi har genomfört, för en rättvisare hyressättning, har vi också gjort en underhållsinventering för att få en nulägesbild av alla våra lägenheter. Inventeringen ligger till grund för en mer långsiktig underhållsplanering.

En storsatsning som redan är igång är energi-effektivisering och optimering. En annan storsatsning som har pågått de senaste åren är nybygget av höghuset på Köpmangatan 45 och

till sommaren flyttar hyresgästerna in i de 37 lägenheterna.

De ökade satsningarna visar sig förstås i den ekonomiska redovisningen. Såväl soliditeten som resultatet efter finansiella poster har sjunkit jämfört med förra året och vår räntebärande skuld har ökat på grund av nyupplåning. Men för att fortsatt kunna erbjuda attraktiva bostäder och vara en hållbar aktör på marknaden behöver vi göra stora investeringar – nöjda kunder är det absolut viktigaste 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 2018. Fjolårets siffror inom parentes.

Verksamhet

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunalagens 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 2018 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:

Micael Löfqvist

Revisorer utsedda av Timrå kommun:

Ordinarie: Sten Ekström (opol),
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 2018-04-26.

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 2017-11-27 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 %

2018-12-31 var målluppfyllelsen följande:

- Andelen lediga lägenheter i bolagets bostadsbestånd var 0,6 % (0,3%)
- Soliditeten uppgick till 18,8 %, en minskning med 0,9 % sedan 2017-12-31.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1784 lägenheter (1780) och 115 lokaler (109), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 126 873 kvm (126 587).

Företaget hade 272 garage (267) och 920 bilplatser (910). Fastigheternas bokförda värde uppgick till 415 mkr (410), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 412 mkr (412).

AB Timråbo har tecknat ett blockhyresavtal på 15 år (2011) 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.

Marknad

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 99,4 % (99,7 %). Vid årsskiftet var 12 (8) av bolagets 1816 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 1,4 % (1,7 %) 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. Timråbo vill ha kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktigt. Under 2018 användes 683 tkr (695 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 är i gång. Minskningen vid utgången av 2018 var 18 % mot startvärdet 2012.

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade med 1,0 mkr till 136,8 mkr (135,8). Hyresförlusterna för bostäder var oförändrade 0,5 mkr jämfört med 2017.

Bostadshyrorna höjdes 2018-04-01 med 0,70 % enligt överenskomelse med Hyresgästföreningen.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 4,8 mkr.

Investeringar

Nettoinvesteringarna i materiella tillgångar uppgick under året till 74,8 mkr.

Finansiering

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 398 mkr (358). Medelräntan på räntebärande skulder var 1,4 % vilket innebär en minskning av räntenivån med 0,2 % jämfört med 2017. I medelräntan ingår borgensavgift med 0,3 % 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 nettoskuldsättning, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick 2018-12-31 till 361 mkr (302). Nettoskuldssättningen motsvarar en belåningsgrad på 87 % (74%) i relation till fastigheternas bokförda värde.

Kassaflöde, likviditet och soliditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 25 mkr (-13) medan kassaflödet efter finansieringsverksamheten utföll med -0,1 mkr (-0,5).

År	2018	2017
Kassaflödet från den löpande verksamheten	25	13
Kassaflödet efter investeringsverksamhet	-50	-60
Kassaflödet efter finansieringsverksamhet	-0,1	-0,5

De likvida medlen inklusive fordran på Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 37,0 (55,8) mkr. Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 0,1 % (127 %). Den justerade soliditeten är 18,8 %.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter	136,8	135,8	135,4	134,7
Resultat efter finansnetto	4,8	10,3	16,2	12,3
Soliditet	18,8	19,7	21,6	18,2
Avkastning på sysselsatt kapital	2,1	3,5	5,6	5,2
Likviditet %	129	159	51	63

Definitioner Nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

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 skuld.

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

Framtidsutveckling

Förhoppningen är en fortsatt befolkningsökning i Timrå under 2019. 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 står klart 2019.

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 hejda klimatförändringarna och leva upp till Parisavtalets ambitioner.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	78 241 033,94
Årets vinst	4 073 940,80
SUMMA	82 314 974,74

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	88 800,00
I ny räkning överföres	82 226 174,74

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: Styrelsens 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 ingång	6 000 000	15 000 000	71 301 760	7 029 872	99 331 632
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma	-	-	7 029 872	-7 029 872	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-90 600	-	-90 600
Årets vinst	-	-	-	4 073 940	4 073 940
Belopp vid årets utg.	6 000 000	15 000 000	78 241 032	4 073 940	103 314 972

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2018	2017
Allmän information	1	–	–
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2	–	–
Hysesavtal - leasegivare	3	–	–
Hysesintäkter	4	136 817	135 809
Övriga förvaltningsintäkter	5	864	509
Nettoomsättning		137 681	136 318
Fastighetskostnader			
Drift	6	-82 701	-80 457
Underhåll	7	-17 444	-17 600
Fastighetsskatt		-1 262	-1 262
Driftnetto		36 274	36 999
Avskrivningar	8	-16 660	-16 249
Summa fastighetskostnader		-118 067	-115 568
BRUTTORESULTAT		19 614	20 750
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9	-10 128	-8 222
Vinst vid försäljning		–	1 800
RÖRELSERESULTAT	10	9 486	14 328
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	733	692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 453	-4 655
Resultat efter finansiella poster		4 766	10 365
Avsättning periodiseringsfond		–	–
RESULTAT FÖRE SKATT		4 766	10 365
Årets skatt	12	-692	-3 335
ÅRETS RESULTAT		4 074	7 030

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	NOT	2018	2017
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	428 668	423 229
Pågående nyanläggningar och nybyggnation	13	70 863	18 863
Inventarier	14	2 568	2 005
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		90	90
Summa anläggningstillgångar		502 189	444 187
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar		2 865	1 075
Fordran Timrå kommun		37 004	55 803
Övriga fordringar		243	192
Aktuell skattefordran		1 846	1 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 752	3 664
Kassa och bank		143	26
Summa omsättningstillgångar		44 853	62 507
SUMMA TILLGÅNGAR		547 042	506 694
EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	6 000	6 000
Reservfond		15 000	15 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		78 241	71 302
Årets resultat		4 074	7 030
Summa eget kapital		103 315	99 332
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	10 233	9 520
Obeskattade reserver		604	604
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	398 000	348 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del fastighetslån	17	–	10 000
Leverantörsskulder		17 666	21 571
Övriga kortfristiga skulder		1 286	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	15 938	16 617
Summa kortfristiga skulder		34 890	49 238
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		547 042	506 694

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2018	2017
Rörelseresultat	9 486	14 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Reavins	79	-1 800
- Skatt	21	-92
Avskrivningar	16 723	16 314
Erhållen ränta	733	692
Erlagd ränta	-5 453	-4 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 589	24 787
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	17 771	-47 482
Ökning/minskning av leverantörsskuld	-3 905	9 339
Ökning/minskning av övriga korta skulder	-10 443	-98
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 423	-38 241
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-74 725	-47 809
Försäljning	-79	1 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 804	-46 009
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	50 000	70 000
Amortering lån	-	-11 000
Utdelning	-91	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49 909	59 000
Minskning/ökning av likvida medel	117	-463
Likvida medel vid årets ingång	26	489
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	143	26

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.

Moderföretag som AB Timråbo är ett helägt dotterföretag till är 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 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 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 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 OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

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

2018 2017

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	49 141	53 102
Senare än ett år men inom fem år	29 284	39 570
Senare än fem år	39 350	39 075
SUMMA	117 775	131 747

4. HYRESINTÄKTER

2018 2017

Bostäder	111 830	110 976
SBO bostäder	-1 045	-1 028
Lägenhetsel	4 589	4 444
Avgivna rabatter	-379	-426
Lokaler	20 012	20 114
Garage	1 166	1 141
P-platser	1 885	1 866
Summa	138 058	137 087

HYRESBORTFALL

Outhyrda lägenheter	-585	-553
" lokaler	-279	-354
" garage	-40	39
" p-platser	-337	-332
Summa	-1 241	-1 278

NETTOHYROR

136 817 135 809

Intäkter Timrå kommun 33 033 (31 952)

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

5. ÖVRIGA INTÄKTER	2018	2017
Ersättning från hyresgäster	135	154
Övrigt, utförda tjänster	729	355
SUMMA	864	509

6. DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Reparationer	19 047	20 988
Skötselkostnader	18 458	15 921
Fastighetsel	8 094	7 535
Vatten	6 692	6 690
Sophantering	3 395	3 273
Värmekostnader	14 967	15 641
Administration	8 843	6 996
Kabel-TV, bredband	279	382
Fastighetsförsäkringar	1 589	1 462
Avskrivna hyresfordringar m m	671	772
Avgifter mm till Hyresgästförening	742	820
Försäljning inventarier	-76	-23
SUMMA	82 701	80 457

7. UNDERHÅLL	2018	2017
Periodiskt underhåll	17 444	17 600
SUMMA	17 444	17 600

8. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION	2018	2017
Fastighetskostnader		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Byggnader	16 160	15 759
Maskiner och inventarier		
Inventarier	500	490
Summa avskrivning	16 660	16 249
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Maskiner och inventarier		
Inventarier	63	65
Summa	63	65
SUMMA AVSKRIVNINGAR	16 723	16 314

9. UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN	2018	2017
KPMG AB		
- revisionsuppdrag	60	80
- övriga tjänster	0	0
SUMMA	60	80

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

VD:s uppsägningstid är ömsesidigt 6 månader. Om bolaget säger upp VD utges utöver uppsägningslön, avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

	2018	2017
Antalet män	17	13
Antalet kvinnor	10	10
	<u>27</u>	<u>23</u>

Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda

	2018	2017
Styrelse och VD	1 017	962
Övriga anställda	<u>9 532</u>	<u>8 905</u>
SUMMA	<u>10 549</u>	<u>9 867</u>

Sociala kostnader	6 014	3 565
Varav pensionskostnader VD	233	219
Varav pensionskostnader övriga	2 000	178

11. FINANSIELLA INTÄKTER

	2018	2017
Annuitet anslutningslån	483	483
Ränteutgifter	233	209
SUMMA	<u>733</u>	<u>692</u>

12. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2018	2017
Aktuell skatt	21	-92
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-713	-3 243
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	<u>-692</u>	<u>-3 335</u>

Avstämning årets skattekostnad

Resultat före skatt	4 766	10 365
Skatt enligt gällande skattesats	-1 049	-2 280
Ej avdragsgill kostnad	-20	-16
Ökning underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-335	-557
Förändringar uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	692	0
Andra skattemässiga justeringar	0	-482
Övrigt	20	0
Årets redovisade skattekostnad	<u>-692</u>	<u>-3 335</u>

13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Byggnader

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	723 591	692 137
Nyanskaffningar under året	21 599	31 981
Försäljning fastighet Vivsta 4:67	-	-527
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>745 190</u>	<u>723 591</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-314 075	-298 843
Årets avskrivning enligt plan	-16 160	-15 759
Försäljning fastighet Vivsta 3:67	-	527
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-330 235</u>	<u>-314 075</u>
Utgående bokfört värde byggnader	<u>414 955</u>	<u>409 516</u>
Taxeringsvärde byggnad	362 001	363 857

Mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 713	13 233
Försäljning fastighet Vivsta 3:67	-	-
Inköp Vivsta 3:11	-	480
Utgående bokfört värde mark	<u>13 713</u>	<u>13 713</u>
Taxeringsvärde mark	48 140	48 432

Pågående Nyanläggningar

Nybyggnad Vivsta 3:11	59 001	13 945
Utemiljö Tallnäs 1:114	-267	-
Fasad Söråker 15:2 15:3	2 639	-
Energi Söråker	9 490	1 773
Ombyggnad Tallnäs 1:108	-	3 119
Ombyggnad Tallnäs 9:1	-	26
Summa	<u>70 863</u>	<u>18 863</u>

Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter

Verkligt värde förvaltningsfastigheter	<u>1 017 322</u>	<u>961 520</u>
---	-------------------------	-----------------------

En extern värdering är gjord av Nal Svefa under 2018 för 1/3 av fastighetsbeståndet. 2015 gjordes en värdering av hela fastighetsbeståndet av Nal Svefa. Värdet har ökat med 18,5 % från 2015 till 2018.

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

14. INVENTARIER	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 914	10 279
Nyanskaffningar under året	1 126	756
Utrangering och försäljning	-1 112	-121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 928	10 914
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 909	-8 475
Årets avskrivning enligt plan	-500	-555
Utrangering och försäljning	1 049	121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 360	-8 909
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	2 568	2 005

15. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	2018	2017
Enligt balansräkning vid årets ingång	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	6 000 000	1 000
Antal/värde vid årets utgång	6 000 000	1 000

16. UPPSKJUTNA SKATTESKULDER	2018	2017
Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	10 928	9 520

17. FASTIGHETSLÅN	2018	2017
Räntebindningstid		
2018	–	68 000
2019	59 000	54 000
2020	60 000	60 000
2021	65 000	65 000
2022	43 000	20 000
2023	80 000	26 000
2024	26 000	65 000
2025	65 000	–
Summa	398 000	358 000
Avgår redovisad som kortfristig del med förfall inom ett år	–	-10 000
SUMMA	398 000	348 000

18. UPPLUPNA KOSTNADER	2018	2017
Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	247	248
Upplupna kostnadsräntor	419	434
Förskottsbetalda hyror	10 915	11 765
Semesterskuld	973	1 041
EDI	2 618	2 318
Övrigt	766	811
SUMMA	15 938	16 617

19. KONCERNUPPGIFTER

Borgensavgift Timrå kommun 0,3 %	1 074 (897)
Intäkter Timrå kommun	33 033 (31 952)
Kostnader Timrå Vatten AB	5 473 (5 802)
Timrå kommun borgar för våra lån	398 000 (358 000)
Kundfordringar Timrå kommun	2 424 (791)
Leverantörsskuld Timrå Vatten AB	1 177 (1 498)
Leverantörsskuld Timrå kommun	7 (309)



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-22
KPMG AB

Therese Malmgren
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 Timrå AB, organisationsnummer 556109-9572

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Timråbo för år 2018. 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 AB Timråbos finansiella ställning per den 31 december 2018 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 Revisornas 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.

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 Timråbo AB, organisationsnummer 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 AB Timråbo för år 2018 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 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.

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 revisionsssed 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 22 mars 2019

KPMG AB
Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2018

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 2019

Sten Ekström
LEKMANNAREVISOR

