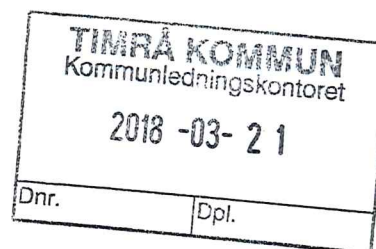


AB Timråbo
Org.nr 556109-9572



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Timråbo, 556109-9572, får härmed avge årsredovisning för 2017.
Fjölårets siffror inom parentes.

VERKSAMHET

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

ORGANISATION

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

FÖRSÄKRING

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

STYRELSE OCH REVISORER

Ledamöter utsedda av Timrå kommun:

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

Personalrepresentanter:

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

Verkställande direktör:

Thomas Svelander

Revisorer utsedda av Timrå kommun:

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

Revisorer utsedda av bolagsstämman:

KPMG AB med huvudansvarig revisor Marlene Olsson.

SAMMANTRÄDEN

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

ÄGARDIREKTIV

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

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

Revidering av ägardirektiven gjordes 20171127 och antogs på en extra bolagsstämma.

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Tidigare angivna mål är:

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

2017-12-31 var måluppfyllelsen följande:

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1 780 lägenheter (1 777) och 109 lokaler (127), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 126 587 kvm (127 239).

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

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

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

MARKNAD

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

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

PERSONAL

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

HÅLLBARHET

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

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

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hyresintäkterna ökade med 0,4 mkr till 135,8 mkr (135,4). Hyresförlusterna för bostäder minskade, med 0,3 mkr till 0,5 mkr vilket motsvarade 0,5 % av bruttohyrorna för bostäder. Bostadshyrorna höjdes 2017-04-01 med 0,63 % enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 10,3 mkr.

INVESTERINGAR

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

FINANSIERING

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

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

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

KASSAFLÖDE, LIKVIDITET OCH SOLIDITET

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

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

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

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

FRAMTIDSUTVECKLING

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

AB Timråbo kommer under de närmaste åren att fortsätta sitt jobba med att sänka sina förbrukningar. Ägaren, Timrå kommun vill se sänkningar med 20 % från 2012 till 2020. Även övrigt underhåll kommer att genomföras i största möjliga takt då flertalet av fastigheterna är aktuella för genomgående renovering.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekap.	Övrigt bundet EK Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ing.	6 000 000	15 000 000	57 873 247	13 428 513	92 301 761
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma			13 428 513	-13 428 513	0
Utdelning till aktieägare			0	0	0
<u>Årets vinst</u>				7 029 872	7 029 872
Belopp vid årets utg.	6 000 000	15 000 000	71 301 761	7 029 872	99 331 633

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

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

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

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

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	Not	2017	2016
Allmän information	1		
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2		
Hyesavtal - leasegivare	3		
Hyesintäkter	4	135809	135 444
Övriga förvaltningsintäkter	5	509	538
Nettoomsättning		136 318	135 982
Fastighetskostnader			
Drift	6	-80457	-78 606
Underhåll	7	-17600	-15 006
Fastighetsskatt		-1262	-1 163
Driftnetto		36 999	41 207
Avskrivningar	8	-16249	-15 316
Summa fastighetskostnader		-115 568	-110 091
Bruttoresultat		20 750	25 891
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9	-8222	-7 255
Vinst vid försäljning		1800	2 973
Rörelseresultat	10	14 328	21 609
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	692	689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4655	-6 083
Resultat efter finansiella poster		10 365	16 215
Avsättning periodiseringsfond		0	-604
Resultat före skatt		10 365	15 611
Årets skatt	12	-3335	-2 182
ÅRETS RESULTAT		7 030	13 429

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	Not	2017	2016
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	423229	406 528
Pågående	13	18863	4 271
Inventarier	14	2005	1 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		90	90
Summa anläggningstillgångar		444 187	412 693
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1075	1 393
Fordran Timrå kommun		55803	8 150
Övriga fordringar		1939	1 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3664	3 613
Kassa och bank		26	489
Summa omsättningstillgångar		62 507	15 488
SUMMA TILLGÅNGAR		506 694	428 181

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR	Not	2017	2016
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital		6000	6 000
Reservfond		15000	15 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		71302	57 874
Årets resultat		7030	13 429
Summa eget kapital		99 332	92 303
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	9 520	6 277
Obeskattade reserver		604	604
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	348000	289 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del fastighetslån		10000	10000
Leverantörsskulder		21571	12 232
Övriga kortfristiga skulder		1050	872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	16617	16 893
Summa kortfristiga skulder		49 238	39 997
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		506 694	428 181

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14328	21 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Reavinst	-1800	-2 462
- Skatt	-92	-399
Avskrivningar	16314	15 356
Erhållen ränta	692	689
Erlagd ränta	-4655	-6 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 787	28 710
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	-47482	-7 453
Ökning/minskning av leverantörsskuld	9339	7 120
Ökning/minskning av övriga korta skulder	-98	-986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 241	-1 319
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-47809	-18 908
Försäljning	1800	4 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 009	-14 308
Finansieringsverksamheten		
Nytt Lån	70000	-
Amortering Lån	-11000	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	59 000	-14 000
Minskning/ökning av likvida medel	-463	-917
Likvida medel vid årets ingång	489	1 406
Likvida medel vid årets slut	26	489

AB Timråbo

Org.nr 556109-9572

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 omprövar 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 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.

AB Timråbo

Org.nr 556109-9572

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

Not 3

Hyresavtal - leasegivare

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

Förfallotidpunkt:	2017	2016
Inom ett år	53 102	46 253
Senare än ett år men inom fem år	39 570	44 160
Senare än fem år	39 075	43 045
	131 747	133 458

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

		2017	2016
Not 4	HYRESINTÄKTER		
	Bostäder	110976	110 182
	SBO bostäder	-1028	-1 016
	Lägenhetsel	4444	4 561
	Avgivna rabatter	-426	-339
	Lokaler	20114	20 550
	Garage	1141	1 172
	P-platser	1866	1 847
		137 087	136 957
	HYRESBORTFALL	2017	2 016
	Outhyrda lägenheter	-553	-799
	" lokaler	-354	-283
	" garage	-39	-45
	" p-platser	-332	-386
		-1 278	-1 513
	Nettohyror	135 809	135 444
	Intäkter Timrå kommun 31 952 (32 878)		
Not 5	ÖVRIGA INTAKTER		
	Ersättning från hyresgäster	154	144
	Övrigt, utförda tjänster	355	394
		509	538
Not 6	DRIFTKOSTNADER		
	Reparationer	20988	19 175
	Skötselkostnader	15921	16 362
	Fastighetsel	7535	7 538
	Vatten	6690	6 879
	Sophantering	3273	3 142
	Värmekostnader	15641	15 929
	Administration	6996	6 309
	Kabel-TV, bredband	382	381
	Fastighetsförsäkringar	1462	1 429
	Avskrivna hyresfordringar m m	772	700
	Avgifter mm till Hyresgästförening	820	806
	Försäljning inventarier	-23	-44
		80 457	78 606
Not 7	UNDERHÅLL		
	Periodiskt underhåll	17600	15 006
		17 600	15 006

Not 8	PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION Funktioner/tillgångsslag	Fastighets- kostnader	
	Materiella anläggningstillgångar	15759	14 903
	Byggnader och mark		
	Byggnader		
		490	413
	Maskiner och inventarier	16 249	15 316
	Inventarier		
	Summa avskrivning		
	Centrala administrations och försäljningskostnader		
	Maskiner och inventarier	65	40
	Inventarier		
	Summa	65	40
	Summa avskrivningar	16 314	15 356
Not 9	UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN	2017	2 016
	KPMG AB	80	0
	revisionsuppdrag	0	0
	övriga tjänster		
	Deloitte	0	52
	revisionsuppdrag	0	10
	övriga tjänster		
	SUMMA	80	62
	Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.		
lot 10	ANTALET ANSTÄLLDA	23	23
	Antalet anställda	13	11
	Varav män		
	Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
	Styrelse och VD	962	1 010
	Övriga anställda	8905	8 242
		9 867	9 252
	Sociala kostnader	3565	3 385
	Varav pensionskostnader VD	219	121
	Varav pensionskostnader övriga	178	502

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Not 11 FINANSIELLA INTÄKTER

Annuitet anslutningslån	483	483
Ränteintäkter	209	206
	692	689

Not 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	92	413
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	3243	1 769
Skatt på årets resultat	3 335	2 182

Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	10365	16 215
Periodiseringsfond	0	-133
Skatt beräknad med skattesats 22 %	2280	3 567
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	16	15
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	-1
Andra skattemässiga justeringar	-2917	-3 019
Skattemässig justering avskrivning förvaltningsfastighet	137	22
Andra ej bokförda kostnader	-52	-52
Årets redovisade skattekostnad	-536	399

Not 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Byggnader		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	692137	681 583
Nyanskaffningar under året	31981	13 719
Försäljning fastighet Vivsta 4:67	-527	-3 165
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	723 591	692 137
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-298843	-285 699
Årets avskrivning enligt plan	-15759	-14 903
Försäljning fastighet Vivsta 3:67	527	1 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 075	-298 843
Utgående bokfört värde byggnader	409 516	393 294
Taxeringsvärde byggnad	363857	353 911

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13233	13 313
Försäljning fastighet Vivsta 3:67	-	-80
Inköp Vivsta 3:11	480 -	
Utgående bokfört värde mark	13 713	13 233

Taxeringsvärde mark	48432	48 432
---------------------	-------	--------

Pågående Nyanläggningar

Ombyggnad Sörberge 2:380	2017	2 016
Nybyggnad Vivsta 3:11	-	3 048
Ombyggnad Vivsta 27:4	13945	497
Nybyggnad Tallnäs	-	1 874
Energi Söråker	-	-1 148
Ombyggnad Tallnäs 1:108	1773	
Ombyggnad Tallnäs 9:1	3119	
	26	
	18 863	4 271

Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter

	2017	2 016
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	961520	926 321

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

Lot 14 INVENTARIER

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10892	10 652
Nyanskaffningar under året	756	917
Utrangering och försäljning	-121	-677
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 527	10 892
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9088	-9 312
Årets avskrivning enligt plan	-555	-453
Utrangering och försäljning	121	677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 522	-9 088
Utgående bokfört värde	2 005	1 804

Lot 15 UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL

Enligt balansräkning vid årets ingång

	2017	2016
	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

Not 16	UPPSKJUTNA SKATTESKULDER		
	Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	9 520	6 277

Not 17	FASTIGHETSLÅN		
	RÄNTEBINDNINGSTID		

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

2017	-	77 000
2018	68000	63 000
2019	54000	54 000
2020	60000	40 000
2021	65000	65 000
2022	20000	
2024	26 000	
2025	65000	

	358 000	299 000
Avgår redovisad som kortfristig del med förfall inom ett år	-10 000	-10 000
	348 000	289 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER	2 017	2016
	Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	248	239
	Upplupna kostnadsräntor	434	895
	Förskottsbetalda hyror	11765	11 437
	Semesterskuld	1041	1 308
	EDI	2318	2 288
	Övrigt	811	726
		16 617	16 893

Timrå 2018-03-19

Per-Arne Olsson
Ordförande

Lisbeth Eklund
Vice ordförande

Benny Eriksson

Mats Larsson

Megan Sandberg

Micael Löfqvist
Verkställande direktör

Ann-Charlotte Backman

Vår revisionsberättelse har lämnats
2017-03-19
KPMG AB

Marlene Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2017

Till årsstämman i Aktiebolaget Timråbo organisationsnummer 556109-9572

Jag, av fullmäktige i Timrå kommun utsedd lekmannarevisorer, 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

2018-03-12



Sten Ekström

Lekmannarevisor

