

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 kommunallagens lokaliserings-princip främja bostadsförsörjningen i Timrå kommun. Hyresgästerna skall erbjudas möjlighet till boendeinflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

ORGANISATION

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

FÖRSÄKRING

Bolagets fastigheter och inventarier var under 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..

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 bolagsstämman 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 20171127 och antogs på en extra bolagsstämman.

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 måluppfyllelsen 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.

Am

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1 784 lägenheter (1 780) 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 överenskommelse med Hyresgäst-föreningen.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 4,1 mkr.

INVESTERINGAR

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

FINASIERING

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 nettoskuldssättning, 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).

	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
Hysesintäkter	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 %	128	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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekap.	Övrigt bundet EK	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ing.	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	0
Utdelning till aktieägare			-90 600	0	-90 600
<u>Årets vinst</u>				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

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

Balanserad vinst	78 241 033,94
Årets vinst	4 073 940,80
	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: 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	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
Resultat före skatt		4 766	10 365
Årets skatt	12	-692	-3 335
ÅRETS RESULTAT		4 074	7 030

Am

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	Not	2018	2017
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	428 668	423 229
Pågående nyanläggning 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			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 865	1 075
Fordran Timrå kommun		37 004	55 803
Övriga fordringar		243	192
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

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR	Not	2018	2017
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital		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		-	10 000
Leverantörsskulder		17 666	21 571
Övriga kortfristiga skulder		1 286	1 050
Opplupna 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
---------------------------------------	--	----------------	----------------

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Kassaflödesanalys

	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 486	14 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Reavinst	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 låneskuld	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

AB Timråbo

Org.nr 556109-9572

NOTER

Not 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.

Not 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 mervärdeskatt, 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

Skatteskostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden.



.AB Timråbo

Org.nr 556109-9572

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.

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
Ei, va, ventilation	40-50 år
Kulvert dränering	50 år
Snickeri	30 år 

AB Timråbo

Org.nr 556109-9572

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 framåtriktat.

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.



AB Timråbo

Org.nr 556109-9572

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

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:	2018	2017
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
	117 775	131 747

Am

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

		2018	2017
Not 4	HYRESINTÄKTER		
	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
		138 058	137 087

		2018	2017
	HYRESBORTFALL		
	Outhyrda lägenheter	-585	-553
	" lokaler	-279	-354
	" garage	-40	-39
	" p-platser	-337	-332

	Nettohyror	-1 241	-1 278
		136 817	135 809

Intäkter Timrå kommun 33 033 (31 952)

Not 5	OVRIGA INTAKTER		
	Ersättning från hyresgäster	135	154
	Övrigt, utförda tjänster	729	355
		864	509

Not 6	DRIFTKOSTNADER		
	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
		82 701	80 457

Not 7	UNDERHÅLL		
	Periodiskt underhåll	17 444	17 600
		17 444	17 600

om

Not 8	PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION Funktioner/tillgångsslag	Fastighets- kostnader	
	Materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader och mark	16 160	15 759
	Byggnader		
	Maskiner och inventarier		
	Inventarier	500	490
	Summa avskrivning	16 660	16 249
	Centrala administrations och försäljningskostnader		
	Maskiner och inventarier		
	Inventarier	63	65
	Summa	65	65
	Summa avskrivningar	16 723	16 314

Not 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.

lot 10 **ANTALET ANSTÄLLDA**
VD:s uppsägningstid är ömsesidigt 6 månader. Om bolaget säger upp VD utges utöver uppsägningslön, avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Män	17	13
Kvinnor	10	10
	27	13
Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
Styrelse och VD	1 017	962
Övriga anställda	9 532	8 905
	10 549	9 867

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

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Not 11 FINANSIELLA INTÄKTER

Annuitet anslutningslån	483	483
Ränteintäkter	250	209
	733	692

Not 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	2018	2017
	21	-92
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-713	-3 243
Skatt på årets resultat	-692	-3 335

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
Förändring uppskjuten skatt p g a ändrad skattesats	692	0
Andra skattemässiga justeringar	0	-482
Övrigt	20	0
Redovisad effektiv skatt	-692	-3 335

Not 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 **745 190** **723 591**

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 **-330 235** **-314 075**

Utgående bokfört värde byggnader **414 955** **409 516**

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Mark

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

Taxeringsvärde mark	48 140	48 432
---------------------	--------	--------

Pågående Nyanläggningar

Nybyggnad Vivsta 3:11	2 018	2 017
Utremiljö Tallnäs 1:114	59 001	13 945
Fasad Söråker 15:2 15:3	-267	-
Energi Söråker	2 639	-
Ombyggnad Tallnäs 1:108	9 490	1 773
Ombyggnad Tallnäs 9:1	-	3 119
	-	26
	70 863	18 863

Uppllysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter

	2 018	2 017
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 017 322	961 520

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.

Not 14 INVENTARIER

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

Not 15 UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL

2018

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

Not 16	UPPSKJUTNA SKATTESKULDER		
	Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	10 233	9 520

Not 17 **FASTIGHETSLÅN**

RÄNTEBINDNINGSTID

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

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	-

	398 000	358 000
Avgår redovisad som kortfristig del med förfall inom ett år		-10 000
	398 000	348 000

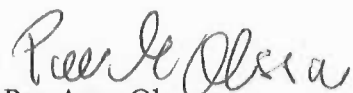
Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER	2018	2 017
	Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	247	248
	Upplupna kostnadsräntor	419	434
	Förskottsbetalda hyror	10 915	11 765
	Semesterskuld	973	1 041
	EDI	2 618	2 318
	Övrigt	766	811
		15 938	16 617

Not 19 **Koncernuppgifter**
Företaget är ett helägt dotterbolag till Timrå Kommun, 212000-2395 med säte i Timrå kommun. Kommunen upprättar koncernredovisning.

Borgensavgift Timrå kommun 0,3 % 1074 (897)
Intäkter Timrå kommun 33 033 (31 952)
Kostnader Mittsverige Vatten 5 473 (5 802)
Timrå kommun borgar för våra lån 398 000 (358 000)
Kundfordringar Timrå kommun 2 424 (791)
Leverantörsskuld Mittsverige Vatten 1 177 (1 498)
Leverantörsskuld Timrå kommun 7 (309)

an

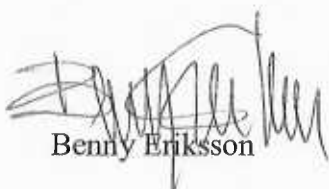
Timrå 2019-03-19



Per-Arne Olsson
Ordförande



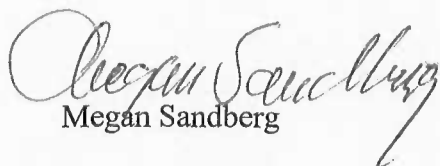
Lisbeth Eklund
Vice ordförande



Benny Eriksson



Mats Larsson



Megan Sandberg

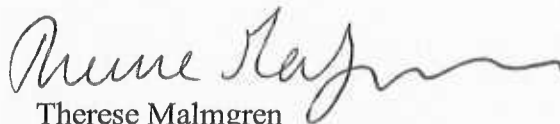


Micael Löfqvist
Verkställande direktör



Ann-Charlotte Backman

Vår revisionsberättelse har lämnats
2019-03-22
KPMG AB



Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Timråbo, org. nr 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 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.

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. Risker 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.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Timråbo enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 22 mars 2019

KPMG AB


Therese Malmgren
Auktoriserad revisor