

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Timråbo, 556109-9572, får härmed avge årsredovisning för 2019. Fjölårets siffror inom parentes.

VERKSAMHET

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

ORGANISATION

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

FÖRSÄKRING

Bolagets fastigheter och inventarier var under 2019 fullvärdesförsäkrade hos IF. Anticimex svarade för skadedjursförsäkringen.

STYRELSE OCH REVISORER

Ledamöter utsedda av Timrå kommun:

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

Personalrepresentanter:

Ann-Charlotte Backman, Vision.

Verkställande direktör:

Micael Löfqvist

Revisorer utsedda av Timrå kommun:

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

Revisorer utsedda av bolagsstämman:

KPMG AB med huvudansvarig revisor Therese Malmgren

SAMMANTRÄDEN

Under året har hållits 8 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie bolagsstämman hölls 2019-06-03.

ÄGARDIREKTIV

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1 822 lägenheter (1 784) och 116 lokaler (115), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 128 986 kvm (126 873). Företaget hade 272 garage (267) och 930 bilplatser (920). Fastigheternas bokförda värde uppgick till 586 mkr (429), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 404 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.

Am

R D

MARKNAD

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 98,5 % (99,4 %). Den ökade vakansgraden förklaras av ökat antal lägenheter som genomgår reparation vid uppsägning. Vid årsskiftet var 25 (12) av bolagets 1822 lägenheter vakanta. AB Timråbo har kommersiella lokaler där offentlig sektor svarar för 71 % (71%) av uthyrningsbara ytan och ca 83 % (83%) av hyresvärdet för lokaler. Hyresvärdet för lokalerna uppgick till 20,2 mkr (20,1) vid årets slut. På lokalsidan var vakanserna vid årets slut 1,3 % (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. Vi årets medarbetarundersökning fick Timråbo ett Hållbart Medarbetar Engagemang på index 87, Timråbos målsättning är ett index om minst 80. Timråbo vill ha kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktigt. Under 2019 användes 668 tkr (683 tkr) till kompetensutveckling.

HÅLLBARHET

Fram till och med 2020-12-31 skall Timråbo sänka sin energiförbrukning med 20 % jämfört med startåret 2012-01-01. Med anledning av detta har bolaget lagt resurser och kommer att fortsätta lägga resurser på ett antal projekt med syfte att sänka såväl vatten, el samt fjärrvärmeförbrukningen. Minskningen vid utgången av 2019 var 18 % mot startvärdet 2012.

Under året har Timråbo startat en testverksamhet gällande bilpool där hyresgäster delar på en elbil, projektet löper in på 2020 och kommer därefter utvärderas.

Bolaget har under 2019 även antagit policyn Huskurage för att öka tryggheten för bolagets hyresgäster samt förebygga våld i nära relation.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hyresintäkterna ökade med 3,2 mkr till 140,0 mkr (136,8). Hyresförlusterna för bostäder var 0,7 (0,6) mkr.

Bostadshyrorna höjdes 2019-04-01 med 1,75 % enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -11,0 mkr.

INVESTERINGAR

Nettoinvesteringarna i materiella tillgångar uppgick under året till 119,9 mkr.

FINANSIERING

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 468 mkr (398). Medelräntan på räntebärande skulder var 1,3 % vilket innebär en minskning av räntenivån med 0,2 % jämfört med 2018. I medelräntan ingår borgensavgift med 0,3 % (0,4 % from 190701) 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 2019-12-31 till 399 mkr (361). Nettoskuldsättningen motsvarar en belåningsgrad på 71 % (87%) i relation till fastigheternas bokförda värde.

KASSAFLÖDE, LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 19,6 mkr (25,0) medan kassaflödet efter finansieringsverksamheten utföll med 32,6 mkr (-0,1).

	2019	2018
Kassaflödet från den löpande verksamheten	-13,1	25,0
Kassaflödet efter investeringsverksamhet	-70,0	-50,0
Kassaflödet efter finansieringsverksamhet	-0,1	0,1

100

De likvida medlen inklusive fordran på Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 69,7 (37,0) mkr. Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 247 % (128 %). Den justerade soliditeten är 22,0 %.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Hyesintäkter	140,0	136,8	135,8	135,4	134,7
Resultat efter finansnetto	-11,0	4,8	10,3	16,2	12,3
Soliditet	22,0	18,8	19,7	21,6	18,2
Avkastning på totalt kapital	Neg	1,9	3,0	5,2	4,7
Likviditet %	248	129	159	51	63

Definitioner Nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

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

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

FRAMTIDSUTVECKLING

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekap.	Övrigt bundet eget kapital Reservfond	Övrigt fritt Uppsk.fond Byggnad	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ing.	6 000 000	15 000 000		78 241 034	4 073 940	103 314 974
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma				4 073 940	-4 073 940	
Utdelning till aktieägare				-88 800	0	-88 800
Uppskrivningsf Fastighet			55 054 000			55 054 000
Årets förlust					-10 958 576	-10 958 576
Belopp vid årets utg.	6 000 000	15 000 000	55 054 000	82 226 174	-10 958 576	147 321 598

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står

Balanserad vinst	82 226 174,74
Årets förlust	-10 958 576,54
	71 267 598,20
Styrelsen föreslår att Till aktieägarna utdelas	0,00
I ny räkning överföres	71 267 598,20

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



190

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	Not	2019	2018
Allmän information	1		
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2		
Hysesavtal - leasegivare	3		
Hysesintäkter	4	140043	136 817
Övriga förvaltningsintäkter	5	348	864
Nettoomsättning		140391	137 681
Fastighetskostnader			
Drift	6, 10	-85019	-82 701
Underhåll	7	-16460	-17 444
Fastighetsskatt		-1365	-1 262
Driftnetto		37 547	36 274
Av - och nedskrivningar av materiella anl.tillgångar	8	-33445	-16 660
Summa fastighetskostnader		-136 289	-118 067
Bruttoresultat		4 102	19 614
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9,10	-10023	-10 128
Rörelseresultat		-5 921	9 486
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	675	733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5762	-5 453
Resultat efter finansiella poster		-11 008	4 766
Periodiseringsfond		604	
Resultat före skatt		-11008	4 766
Årets skatt	12	-555	-692
ÅRETS RESULTAT		-10 959	4 074

(AO)

Om

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	Not	2019	2018
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	585888	428 668
Pågående nyanläggning och nybyggnation	13	4228	70 863
Inventarier	14	4698	2 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		90	90
Summa anläggningstillgångar		594904	502 189
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		823	2 865
Fordran Timrå kommun		69738	37 004
Övriga fordringar		715	243
Skattefordran		2289	1 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2674	2 752
Kassa och bank		44	143
Summa omsättningstillgångar		76 283	44 853
SUMMA TILLGÅNGAR		671 187	547 042

am

(09)

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR	Not	2019	2018
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital		6000	6 000
Reservfond		15000	15 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		82226	78 241
Uppskrivning		55054	0
Årets resultat		-10959	4 074
Summa eget kapital		147 321	103 315
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	25091	10 233
Obeskattade reserver		0	604
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	468000	398 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12858	17 666
Övriga kortfristiga skulder		1363	1 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	16554	15 938
Summa kortfristiga skulder		30 775	34 890
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		671 187	547 042

PM

PM

AB Timråbo

Org.nr 556109-9572

NOTER

Not 1 Allmän information

AB Timråbo med organisationsnummer 556109-9572 är ett aktieföretag 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 BFAR 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 s k balansräkningsmetoden.

PP

.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
El, va, ventilation	40-50 år
Kulvert dränering	50 år
Snickeri	30 år

am

PRO

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 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 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:	2019	2018
Inom ett år	50 854	49 141
Senare än ett år men inom fem år	37 115	29 284
Senare än fem år	37 137	39 350
	125 106	117 775

om

PRR

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2019	2018
Not 4 HYRESINTÄKTER		
Bostäder	114823	111 830
SBO bostäder	-1068	-1 045
Lägenhetsel	4388	4 589
Avgivna rabatter	-378	-379
Lokaler	20228	20 012
Garage	1208	1 166
P-platser	2129	1 885
	141330	138 058
	2019	2018
HYRESBORTFALL		
Outhyrda lägenheter	-674	-585
" lokaler	-227	-279
" garage	-31	-40
" p-platser	-355	-337
	-1287	-1 241
Nettohyror	140 043	136 817
Intäkter Timrå kommun 32 308 (33 033)		
Not 5 ÖVRIGA INTÄKTER		
Ersättning från hyresgäster	104	135
Ovrigt, utförda tjänster	244	729
	348	864
Not 6 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	20864	19 047
Skötselkostnader	17433	18 458
Fastighetsel	9358	8 094
Vatten	6855	6 692
Sophantering	3592	3 395
Värmekostnader	15119	14 967
Administration	8798	8 843
Kabel-TV, bredband	284	279
Fastighetsförsäkringar	1053	1 589
Avskrivna hyresfordringar m m	508	671
Avgifter mm till Hyresgästförening	744	742
Försäljning inventarier	-67	-76
Utrangering komponent	478	0
	85019	82 701

am

PPD

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Not 7	UNDERHÅLL		
	Periodiskt underhåll	16460	17 444
		<u>16460</u>	<u>17 444</u>
Not 8	PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION		
	Funktioner/tillgångsslag		Fastighets- kostnader
	Materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader och mark	17338	16 160
	Byggnader	15000	
	Markanläggning	102	
	Maskiner och inventarier		
	Inventarier	1005	500
	Summa avskrivning	<u>33445</u>	<u>16 660</u>
	Centrala administrations och försäljningskostnader		
	Maskiner och inventarier		
	Inventarier	60	63
	Summa	<u>60</u>	<u>63</u>
	Summa avskrivningar	<u>33 505</u>	<u>16 723</u>
Not 9	UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN	2019	2018
	KPMG AB		
	revisionsuppdrag	60	60
	övriga tjänster	20	0
	SUMMA	<u>80</u>	<u>60</u>

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.



AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Not 10 ANTALET ANSTÄLLDA

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

Män	16	17
Kvinnor	10	10
	26	27

Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda

Styrelse och VD	1238	1 017
Övriga anställda	9970	9 532
	11208	10 549

Sociala kostnader	5262	6 014
Varav pensionskostnader VD	260	233
Varav pensionskostnader övriga	611	2 000

Not 11 FINANSIELLA INTÄKTER

Annuitet anslutningslån	483	483
Ränteintäkter	192	250
	675	733

Not 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	20	21
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-575	-713
Skatt på årets resultat	-555	-692

Avstämning årets skattekostnad

Resultat före skatt	-10404	4 766
Skatt enligt gällande skattesats	2226	-1 049
Ej avdragsgill kostnad	-68	-20
Ökning underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-2792	-335
Förändring uppskjuten skatt p g a ändrad skattesats	22	692
Andra skattemässiga justeringar	37	0
Taxering tidigare år	20	20
Redovisad effektiv skatt	-555	4 074

Am

PAJ

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Not 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Byggnader

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	745190	723 591
Nyanskaffningar under året	41801	21 599
Omklassificeringar	70863	-
Nyanskaffning markanläggning	7187	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	865041	745 190
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-330235	-314 075
Årets avskrivning enligt plan	-17132	-16 160
		-
<hr/>		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347 367	-330 235
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	-	-
Årets uppskrivning fastigheter 27:1, 27:3, 27:4	60 000	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	60 000	-
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivning	-15 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 000	-
Utgående bokfört värde byggnader	562 674	414 955
Taxeringsvärde byggnad	334149	362 001

m

YAD

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13713	13 713
Nyanskaffning mark 407	164	-
Uppskrivning Mark 401-403	9337	-
Utgående bokfört värde mark	23214	13 713
Taxeringsvärde mark	70079	48 140
Pågående Nyanläggningar	2019	2 018
Nybyggnad Vívsta 3:11	0	59 001
Utemiljö Tallnäs 1:114	0	-267
Fasad Söråker 15:2 15:3	0	2 639
Energi Söråker	0	9 490
Våtutrymmen 204	692	-
Våtutrymmen 925	1301	-
Inköp fastighet 305, 929	2235	-
	4228	70 863

Upplýsning om verkligt värde förvaltningsfastigheter	2019	2 018
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 142 300	1 017 322

En extern värdering är gjord av Forum Fastighetsekonomi AB under 2019 för hela fastighetsbeståndet.

Not 14 INVENTARIER		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10928	10 914
Nyanskaffningar under året	3565	1 126
Utrangering och försäljning	-984	-1 112
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13509	10 928
Ingående ackumulerade		
avskrivningar enligt plan	-8360	-8 909
Årets avskrivning enligt plan	-1065	-500
Utrangering och försäljning	614	1 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8811	-8 360
Utgående bokfört värde	4 698	2 568

Not 15 UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	2019	
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	25091	10 233

Am

KPM

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Not 17 FASTIGHETSLÅN

RÄNTEBINDNINGSTID

2019	0	59 000
2020	45000	60 000
2021	65000	65 000
2022	43000	43 000
2023	113000	80 000
2024	96000	26 000
2025	106000	65 000

468 000 398 000

Avgår redovisad som kortfristig del med förfall inom ett år

-10 000

468 000 388 000

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER

	2019	2018
Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	291	247
Upplupna kostnadsräntor	444	419
Förskottsbetalda hyror	11438	10 915
Semesterskuld	1078	973
EDI	2669	2 618
Övrigt	635	766
	16554	15 938

Not 19 Koncernuppgifter

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

Borgensavgift Timrå kommun 0,3-0,4 % 1393 (1074)

Intäkter Timrå kommun 32 308 (33 033)

Kostnader Mittsverige Vatten 5 608 (5 473)

Timrå kommun borgar för våra lån 468 000 (398 000)

Kundfordringar Timrå kommun 593 (2 424)

Leverantörsskuld Mittsverige Vatten 1 144 (1 177)

Leverantörsskuld Timrå kommun 48 (7)

Om

1/20

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

Kassaflödesanalys

	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5921	9 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Reavinst	67	79
- Skatt	20	21
Avskrivningar	33445	16 723
Erhållen ränta	675	733
Erlagd ränta	-5762	-5 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22524	21 589
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	-31529	17 771
Ökning/minskning av leverantörsskuld	-4808	-3 905
Ökning/minskning av övriga korta skulder	693	-10 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35 644	3 423
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-56945	-74 725
Försäljning	55	-79
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 890	-74 804
Finansieringsverksamheten		
Förändring låneskuld	70000	50 000
Utdelning	-89	-91
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69 911	49 909
Minskning/ökning av likvida medel	-99	117
Likvida medel vid årets ingång	143	26
Likvida medel vid årets slut	44	143

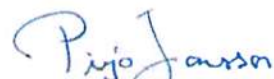
Om

8 100

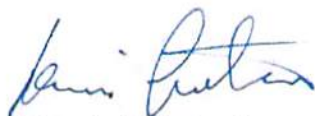
Timrå 2020-03-17



Per-Arne Olsson
Ordförande



Pirjo Jonsson
Vice ordförande



Ronnie Söderlund



Mats Larsson



Robert Thunfors



Micael Löfqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
2020-03-18
KPMG AB



Therese Malmgren
Auktoriserad revisor