

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Timråbo, 556109-9572, får härmed avge årsredovisning för 2020. Fjölårets siffror inom parentes.

VERKSAMHET

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av 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 2020 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 10 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie bolagsstämman hölls 2020-05-25.

ÄGARDIREKTIV

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

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

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

MARKNAD

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 99,2 % (98,5 %). Vid årsskiftet var 42 (25) av bolagets 1845 lägenheter vakanta. AB Timråbo har kommersiella lokaler där offentlig sektor svarar för 71 % (71%) av uthyrningsbara ytan och ca 83 % (83%) av hyresvärdet för lokaler. Hyresvärdet för lokalerna uppgick till 20,2 mkr (20,2) vid årets slut. På lokalsidan var vakanserna vid årets slut 1,2 % (1,3 %) av hyresvärdet för lokaler.

PERSONAL

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

HÅLLBARHET

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

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

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

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hyresintäkterna ökade med 4,3 mkr till 144,3 mkr (140,0). Hyresförlusterna för bostäder var 0,8 (0,7) mkr.

Bostadshyrorna höjdes 2020-04-01 med 1,95 % enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 12,2 mkr.

INVESTERINGAR

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

FINANSIERING

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

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

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

KASSAFLÖDE, LIKVIDITET OCH SOLIDITET

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

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

PAO

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

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

Definitioner Nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

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

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

FRAMTIDSUTVECKLING

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står

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

Styrelsen föreslår att

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

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	Not	2020	2019
Allmän information	1		
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2		
Hysesavtal - leasegivare	3		
Hysesintäkter	4	144322	140043
Övriga förvaltningsintäkter	5	394	348
Nettoomsättning		144716	140391
Fastighetskostnader			
Drift	6, 10	-83600	-85019
Underhåll	7	-11750	-16460
Fastighetsskatt		-1365	-1365
Driftnetto		48001	37 547
Av - och nedskrivningar av materiella anl.tillgångar	8	-22252	-33445
Summa fastighetskostnader		-118 967	-136 289
Bruttoresultat		25749	4 102
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9,10	-8661	-10023
Vinst vid försäljning		396	
Rörelseresultat		17484	-5 921
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	682	675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5921	-5762
Resultat efter finansiella poster		12 245	-11 008
Periodiseringsfond		0	604
Resultat före skatt		12245	-10404
Årets skatt	12	-6677	-555
ÅRETS RESULTAT		5 568	-10 959

F 40

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	Not	2020	2019
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	640481	585888
Pågående nyanläggning och nybyggnation	13	1537	4228
Inventarier	14	3582	4698
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		540	90
Summa anläggningstillgångar		646140	594904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1591	823
Fordran Timrå kommun		25537	69738
Övriga fordringar		817	715
Skattefordran		2225	2289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2826	2674
Kassa och bank		249	44
Summa omsättningstillgångar		33 245	76 283
SUMMA TILLGÅNGAR		679 385	671 187

100

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR	Not	2020	2019
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital		6000	6000
Reservfond		15000	15000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		72329	82226
Uppskrivning		53993	55054
Årets resultat		5568	-10959
Summa eget kapital		152 890	147 321
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	31768	25091
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	468000	468000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8206	12858
Övriga kortfristiga skulder		953	1363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	17568	16554
Summa kortfristiga skulder		26 727	30 775
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		679 385	671 187

Å 10/10 

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.

AB Timråbo är ett helägt dotterföretag till 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 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.

248

.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

PAO

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.

Handwritten initials/signature

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:	2020	2019
Inom ett år	51 388	50 854
Senare än ett år men inom fem år	42 929	37 115
Senare än fem år	34 285	37 137
	128 602	125 106

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2020	2019
Not 4		
HYRESINTÄKTER		
Bostäder	118074	114823
SBO bostäder	-48	-1068
Lägenhetsel	4251	4388
Avgivna rabatter	-449	-378
Lokaler	20175	20228
Garage	1364	1208
P-platser	2459	2129
	145826	141330
	2020	2019
HYRESBORTFALL		
Outhyrda lägenheter	-796	-674
" lokaler	-245	-227
" garage	-31	-31
" p-platser	-432	-355
	-1504	-1287
Nettohyror	144 322	140 043
Intäkter Timrå kommun (33 355)		
Not 5		
ÖVRIGA INTÄKTER		
Ersättning från hyresgäster	103	104
Övrigt, utförda tjänster	291	244
	394	348
Not 6		
DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	19942	20864
Skötselkostnader	18377	17433
Fastighetsel	8899	9358
Vatten	7232	6855
Sophantering	3508	3592
Värmekostnader	15111	15119
Administration	7504	8798
Kabel-TV, bredband	261	284
Fastighetsförsäkringar	990	1053
Avskrivna hyresfordringar m m	579	508
Avgifter mm till Hyresgästförening	694	744
Försäljning inventarier/fastighet	-34	-67
Utrangering komponent	537	478
	83600	85019
Not 7		
UNDERHÅLL		
Periodiskt underhåll	11750	16 460
	11750	16 460

P/B/

Not 8	PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION	2020	2019
	Funktioner/tillgångsslag		
	Fastighets- kostnader		
	Materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader och mark	20819	17338
	Byggnader		15000
	Markanläggning	266	102
	Maskiner och inventarier		
	Inventarier	1167	1005
	Summa avskrivning	22252	33445
	Centrala administrations och försäljningskostnader		
	Maskiner och inventarier		
	Inventarier	73	60
	Summa	73	60
	Summa avskrivningar	22 325	33 505
Not 9	UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN	2020	2019
	KPMG AB		
	Revisionsuppdrag	80	60
	Övrig revision	20	20
	SUMMA	100	60
	Kostnader för räkenskapsrevision, belopp i tkr		
	Auktoriserad revisor	80	60
	Förtroendevalda revisorer	0	0
	Total kostnad för räkenskapsrevision	80	60
	Kostnader för övrig revision		
	Sakkunnigt biträde	19	0
	Förtroendevalda revisorer	1	0
	Total kostnad för övrig revision	20	0
	Total kostnad för revision	100	60

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Handwritten signature

Not 10 ANTALET ANSTÄLLDA

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

Män	21	16
Kvinnor	10	10
	31	26

Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda

Styrelse och VD	1207	1 238
Övriga anställda	10044	9 970
	11251	11 208

Sociala kostnader	3341	5 262
Varav pensionskostnader VD	245	260
Varav pensionskostnader övriga	361	611

Not 11 FINANSIELLA INTÄKTER

Annuitet anslutningslån	483	483
Ränteintäkter	199	192
	682	675

Not 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	0	20
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-6677	-575
Skatt på årets resultat	-6677	-555

Avstämning årets skattekostnad

Resultat före skatt	12245	-10404
Skatt enligt gällande skattesats	-2620	2226
Ej avdragsgill kostnad	101	-68
Ej skattepliktiga intäkter	0	
Ökning underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-4440	-2792
Förändring uppskjuten skatt p g a ändrad skattesats	282	22
Omklassificering	0	
Andra skattemässiga justeringar	0	37
Försäljning fastighet	0	
Taxering tidigare år	0	20
Redovisad effektiv skatt	-6677	-555

Not 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Byggnader

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	865041	745190
Nyanskaffningar under året	73852	41801
Omklassificeringar	4228	70863
Nyanskaffning markanläggning	2082	7187
Avyttringar och utrangeringar	-8760	

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde **936443** **865041**

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-347367	-330235
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3980	
Årets avskrivning enligt plan	-19992	-17132

Utgående ackumulerade avskrivningar **-363 379** **-347 367**

Ackumulerade uppskrivningar Vid årets början	60000	-
Årets uppskrivning	-	
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1336	

Utgående ackumulerade uppskrivningar **58664** **60 000**

Ackumulerade nedskrivningar Vid årets början	-15000	-
Årets avskrivning på nedskrivning	300	-15 000

Utgående ackumulerade nedskrivningar **-14700** **-15 000**

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

Taxeringsvärde byggnad	334149	334 149
------------------------	--------	---------

Mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23214	13713
Nyanskaffning mark 407	0	164
Uppskrivning Mark 401-403	0	9337
Nyanskaffning 305,929	240	

Utgående bokfört värde mark **23454** **23214**

Taxeringsvärde mark	70079	70079
---------------------	-------	-------

Handwritten marks/signatures

Pågående Nyanläggningar	2020	2019
Vid årets början	4228	70863
Omklassificeringar	-4228	-70863
Investeringar	1537	4228
Redovisat värde vid årets slut	1537	4228

Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter	2020	2019
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 179 600	1 142 300

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

Not 14 INVENTARIER

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13509	10928
Nyanskaffningar under året	162	3565
Utrangering och försäljning	-295	-984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13376	13509
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8811	-8360
Årets avskrivning enligt plan	-1278	-1065
Utrangering och försäljning	295	614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9794	-8811
Utgående bokfört värde	3 582	4 698

Not 15 UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL

2020

Enligt balansräkning vid årets ingång	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	6 000	1 000
Antal/värde vid årets utgång	6 000	1 000
		20

Not 16 UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	31768	25 091
---	-------	--------

Not 17 FASTIGHETSLÅN

RÄNTEBINDNINGSTID

2020	0	45000
2021	70000	65000
2022	43000	43000
2023	113000	113000
2024	96000	96000
2025	146000	106000

468 000 468 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER	2020	2019
	Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	299	291
	Upplupna kostnadsräntor	421	444
	Förskottsbetalda hyror	12446	11438
	Semesterskuld	1201	1078
	EDI	2677	2669
	Övrigt	524	635
		17568	16554

Not 19 Koncernuppgifter

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

Borgensavgift Timrå kommun 0,4 % 1 872 (1 393)

Intäkter Timrå kommun 33 355 (32 308)

Kostnader Mittsverige Vatten 5 908 (5 608)

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

Kundfordringar Timrå kommun 1 356 (593)

Leverantörsskuld Mittsverige Vatten 0 (1 144)

Leverantörsskuld Timrå kommun 10 (48)

4/20 1000

Kassaflödesanalys

	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17484	-5921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Reavinst	45	67
Vinst vid lösen av aktier		
- Skatt	64	20
Avskrivningar	22325	33445
Erhållen ränta	682	675
Erlagd ränta	-5921	-5762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34679	22524
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	43179	-31529
Ökning/minskning av leverantörsskuld	-4652	-4808
Ökning/minskning av övriga korta skulder	604	693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39131	-35 644
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77991	-56945
Försäljning	4774	55
Förvärv av finansiella tillgångar	-500	0
Avyttring av finansiella tillgångar	112	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73605	-56 890
Finansieringsverksamheten		
Förändring låneskuld	0	70000
Utdelning	0	-89
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	69 911
Minskning/ökning av likvida medel	205	-99
Likvida medel vid årets ingång	44	143
Likvida medel vid årets slut	249	44

8/12 100

Timrå 2021-03-17



Per-Arne Olsson
Ordförande



Pirjo Jonsson
Vice ordförande



Ronnie Söderlund



Mats Larsson



Robert Thunfors



Micael Löfqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
2021-03-18
KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor