



TIMRABO
ARSREDOVISHING

2016

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	3
Fem år i sammandrag	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter och kommentarer	12
Signaturer	22
Granskningsrapport	23
Revisionsberättelse	24

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Timråbo, 556109-9572, får härmed avge årsredovisning för 2016.
Fjolårets siffror inom parentes.

VERKSAMHET

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

ORGANISATION

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

FÖRSÄKRING

Bolagets fastigheter och inventarier var under 2016 fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Västernorrland. Anticimex svarade för skadedjursförsäkringen.

STYRELSE OCH REVISORER

Ledamöter utsedda av Timrå kommun:

Per-Arne Olsson(s), ordförande

Lisbeth Eklund (s), vice ordförande

Benny Eriksson (s)

Mats Larsson (m)

Megan Sandberg (l)

Personalrepresentanter:

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

Verkställande direktör:

Lotta Björklund.

Revisorer utsedda av Timrå kommun:

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

Revisorer utsedda av bolagsstämman:

Deloitte AB med huvudansvarig revisor Anna Sundholm.

SAMMANTRÄDEN

Under året har hållits 6 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2016-05-09, extra bolagsstämma hölls 2016-11-01.

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.

Tidigare angivna mål är:

- Andelen lediga lägenheter i bolagets bostadsbestånd bör inte överskrida 1,5 %
- Soliditeten ska öka och bör vara lägst 15,1 %

2016-12-31 var måluppfyllelsen följande:

- Andelen lediga lägenheter i bolagets bostadsbestånd var 0,3 % (0,8%)
- Soliditeten uppgick till 21,6 %, en ökning med 3,4 % sedan 2015-12-31.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1 777 lägenheter (1 780) och 127 lokaler (130), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 127 239 kvm (127 774).

Företaget hade 270 garage (272) och 910 bilplatser (863). Fastigheternas bokförda värde uppgick till 393 mkr (396), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 402 mkr (400).

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

Under året avyttrades en mindre fastighet, Vivsta 3:67, då huvudparten av intäkten kom från lokalavtal.

MARKNAD

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 99,7 % (99,2 %). Vid årsskiftet var 5 (14) av bolagets 1809 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 (20,6) vid årets slut. På lokalsidan var vakanserna vid årets slut 1,4 % (1,4 %) av hyresvärdet för lokaler.

PERSONAL

Engagerade medarbetare är en förutsättning för att lyckas med målsättningen att ständigt bli en bättre hyresvärd. Ett av Timråbos övergripande mål handlar därför om engagerad personal. Under 2016 har medarbetarundersökning gjorts som visar på överlag nöjd personal. Timråbo vill ha kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktigt. Under 2016 användes ca 656 tkr (538 tkr) till kompetensutveckling.

MILJÖ

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

Under året har stora åtgärder gjorts med ny utrustning, värmeåtervinning samt injusteringar. Rörelsestyrd belysning har installerats och ett vattensparprojekt har dragits i gång. Minskningen vid utgången av 2016 var 15 % mot startvärdet 2012.

Timråbo har också genomfört ett solel projekt i Vivsta. 738 m² solceller har monterats och totalt effekt producerad el per år är beräknad till 122,88 kW/år.

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hyresintäkterna ökade med 0,7 mkr till 135,4 mkr (134,7). Hyresförlusterna för bostäder minskade, med 0,4 mkr till 1,1 mkr vilket motsvarade 0,7 % av bruttohyrorna för bostäder. Bostadshyrorna höjdes 2016-04-01 med 0,60 % enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 16,2 mkr.

INVESTERINGAR

Nettoinvesteringarna i materiella tillgångar uppgick under året till 18,9 mkr.

FINASIERING

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 299 mkr (313). Medelräntan på räntebärande skulder var 2,3 % vilket innebär en minskning av räntenivån med 0,3 % jämfört med 2015. I medelräntan ingår borgensavgift med 0,3 % till Timrå kommun.

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

AB Timråbos nettoskuldsättning, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick 2016-12-31 till 290 mkr (296). Nettoskuldsättningen motsvarar en belåningsgrad på 74 % (75%) i relation till fastigheternas bokförda värde.

KASSAFLÖDE, LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 27 mkr (31) medan kassaflödet efter investeringar utföll med 1 mkr (1).

	2016	2015
Kassaflödet från den löpande verksamheten	27	31
Kassaflödet efter investeringsverksamhet	13	12
Kassaflödet efter finansieringsverksamhet	1	1

De likvida medlen inklusive fordran till Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 8,6 mkr (16,7). Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 39 % (50 %). Den justerade soliditeten hade ökat till 21,6 %.

FRAMTIDSUTVECKLING

Förhoppningen är en befolkningsökning i Timrå under 2017. 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.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekap.	Övrigt bundet EK Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ing.	6 000 000	15 000 000	47 735 664	10 137 583	57 873 247
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma			10 137 583	-10 137 583	0
Utdelning till aktieägare			0	0	0
Årets vinst				13 428 513	13 428 513
Belopp vid årets utg.	6 000 000	15 000 000	57 873 247	13 428 513	71 301 761

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

Balanserad vinst	57 873 247,88
Årets vinst	<u>13 428 513,45</u>
	71 301 761,25

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	0,00
I ny räkning överföres	71 301 761,25

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

Fem år i sammandrag

	2016	2015	2014	2013	2012
Tillväxt					
Antal lägenheter, ägda	1 777	1 780	1 779	1 779	1 757
Antal lägenheter, förvaltade ej ägda	32	32	32	32	32
Lägenhetsyta, ägda	106 064	106 302	106 268	106 270	104 425
Lägenhetsyta, förvaltade ej ägda	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508
Vakansgrad bostäder	0,3	0,8	1,4	1,0	2,0
Antal lokaler	127	130	129	129	129
Lokalyta	21 175	21 472	21 506	21 507	20 837
Antal garage	270	272	272	272	272
Antal bilplatser	910	863	863	863	863
Nettoomsättning, mkr	135,4	134,7	133,0	131,6	127,3
Balansomslutning, mkr	428,2	434,5	429,9	424,4	444,6
Räntebärande skulder, mkr	299	313	324	336	344
Medelantal anställda	23	23	22	23	22
Lönsamhet					
Avkastning på eget kapital%	17,6	15,5	4,7	0,7	-6,4
Avkastning på sysselsatt kapital %	5,6	5,2	3,4	2,8	1,8
Driftnetto i % av omsättningen	29,4	31,8	25,1	25,5	23,2
Fastigheternas direktavkastning %	10,0	10,3	8,8	8,1	7,2
Finansiella mått					
Likviditet %	51	63	71	64	96
Soliditet %	21,6	18,2	16,0	15,3	15,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3,2	4,0	4,7	5,0	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,5	1,3	1	0,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	16,2	12,3	3,2	0,4	-4,2
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	31,1	26,7	18,4	15,2	10,9

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Avkastning på justerat eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital. Justerat eget kapital utgörs av synligt eget kapital, 78,0 % av obeskattade reserver.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader (netto) i procent av sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital är synligt eget kapital plus räntebärande skulder.

Driftnetto

Driftnetto är detsamma som rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Likviditet

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

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till synligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostn. (netto) i förhållande till finansiella kostn. 7

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	Not	2016	2015
Allmän information	1		
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2		
Hysesavtal - leasegivare	3		
Hysesintäkter	4	135 444	134 694
Övriga förvaltningsintäkter	5	538	490
Nettoomsättning		135 982	135 184
Fastighetskostnader			
Drift	6	-78 606	-75 477
Underhåll	7	-15 006	-16 346
Fastighetsskatt		-1 163	-1 195
Driftnetto		41 207	42 166
Avskrivningar	8	-15 316	-15 884
Summa fastighetskostnader		-110 091	-108 902
Bruttoresultat		25 891	26 282
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9	-7 255	-6 791
Vinst vid försäljning		2 973	0
Rörelseresultat	10	21 609	19 491
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	689	725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 083	-7 962
Resultat efter finansiella poster		16 215	12 254
Avsättning periodiseringsfond		-604	0
Resultat före skatt		15 611	12 254
Årets skatt	12	-2 182	-2 116
ÅRETS RESULTAT		13 429	10 138

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	Not	2016	2015
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	410 799	409 197
Inventarier	14	1 804	1 340
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		90	90
Summa anläggningstillgångar		412 693	410 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 393	1 103
Fordran Timrå kommun		8 150	15 322
Övriga fordringar		1 843	1 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 613	4 832
Kassa och bank		489	1 406
Summa omsättningstillgångar		15 488	23 858
SUMMA TILLGÅNGAR		428 181	434 485

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR	Not	2016	2015
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital (6000 aktier)		6 000	6 000
Reservfond		15 000	15 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		57 874	47 736
Årets resultat		13 429	10 138
Summa eget kapital		92 303	78 874
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt		6 277	4 508
Obeskattade reserver		604	0
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	289 000	303 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 232	19 352
Övriga kortfristiga skulder		10 872	10 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	16 893	17 878
Summa kortfristiga skulder		39 997	48 103
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		428 181	434 485
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för egna förpliktelser	18		
Ansvarsförbindelser			

Kassaflödesanalys

	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 609	19 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Reavinst	-2 462	0
- Skatt	-399	-1 467
Avskrivningar	15 356	15 925
Erhållen ränta	689	725
Erlagd ränta	-6 083	-7 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28 710	26 712
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	-7 453	154
Ökning/minskning av leverantörsskuld	7 120	6 499
Ökning/minskning av övriga korta skulder	-986	-1 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 391	31 672
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 908	-19 666
Försäljning	4 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 308	-19 666
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder	-14 000	-11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 000	-11 000
Minskning/ökning av likvida medel	-917	1 006
Likvida medel vid årets ingång	1 406	400
Likvida medel vid årets slut	489	1 406

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.

Koncernuppgifter

Borgensavgift Timrå kommun 0,3 % 939 (972)
Intäkter Timrå kommun 32 878 (33 479)
Kostnader Mittsverige Vatten 5 632 (5 830)
Timrå kommun borgar för våra lån 299 000 (313 000)
Kundfordringar Timrå kommun 0 (6)
Leverantörsskuld Mittsverige Vatten 1 167 (1 179)
Leverantörsskuld Timrå kommun 0 (0,5)

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

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

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. 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.

AB Timråbo

Org.nr 556109-9572

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	100 år
Fönster	30-40 år
Fasad	40 år
Yttertak	30-35 år
El, va, ventilation	40-50 år
Kulvert dränering	50 år
Snickeri	30 år
Tekniska installationer	25-35 år
Ytskikt	15-20 år
Inventarier, maskiner	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

AB Timråbo

Org.nr 556109-9572

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:	2016	2015
Inom ett år	28 017	27 446
Senare än ett år men inom fem år	71 816	73 052
Senare än fem år	2 726	2 513
	102 559	103 011

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

		2016	2015
Not 4	HYRESINTÄKTER		
	Bostäder	110 182	109 784
	SBO bostäder	-1 016	-1 000
	Lägenhetsel	4 561	4 576
	Avgivna rabatter	-339	-427
	Lokaler	20 550	20 625
	Garage	1 172	1 175
	P-platser	1 847	1 832
		136 957	136 565
		2 016	2015
	HYRESBORTFALL		
	Outhyrda lägenheter	-799	-1 134
	" lokaler	-283	-274
	" garage	-45	-39
	" p-platser	-386	-424
		-1 513	-1 871
	Nettohyror	135 444	134 694
	Intäkter Timrå kommun 32 878 (33 326)		
Not 5	OVRIGA INTAKTER		
	Ersättning från hyresgäster	144	163
	Övrigt, utförda tjänster	394	327
		538	490
Not 6	DRIFTKOSTNADER		
	Reparationer	19 175	18 017
	Skötselkostnader	16 362	14 729
	Fastighetsel	7 538	7 272
	Vatten	6 879	7 127
	Sophantering	3 142	3 224
	Värmekostnader	15 929	15 834
	Administration	6 309	5 784
	Kabel-TV, bredband	381	805
	Fastighetsförsäkringar	1 429	1 271
	Avskrivna hyresfordringar m m	700	719
	Avgifter mm till Hyresgästförening	806	768
	Försäljning inventarier	-44	-73
		78 606	75 477
Not 7	UNDERHÅLL		
	Periodiskt underhåll	15 006	16 346
		15 006	16 346

Not 8	PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION		
	Funktioner/tillgångsslag	Fastighets-	kostnader
	Materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader och mark	14 903	15 716
	Byggnader		
	Maskiner och inventarier	413	168
	Inventarier	15 316	15 884
	Summa avskrivning		
	Centrala administrations och försäljningskostnader		
	Maskiner och inventarier		
	Inventarier	40	41
	Summa	40	41
	Summa avskrivningar	15 356	15 925

Not 9	UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN	2 016	2015
	Deloitte AB		
	revisionsuppdrag	52	52
	skatterådgivning		
	övriga tjänster	10	10
	SUMMA	62	62

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

Not 10	ANTALET ANSTÄLLDA		
	Antalet anställda	23	23
	Varav män	11	11
	Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
	Styrelse och VD	1 010	934
	Övriga anställda	8 242	8 111
		9 252	9 045
	Sociala kostnader	3 385	3 024
	Varav pensionskostnader VD	121	116
	Varav pensionskostnader övriga	502	456

Not 11 FINANSIELLA INTÄKTER

Annuitet anslutningslån	483	483
Ränteintäkter	206	242
	689	725

Not 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	2 016	2015
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	413	1 467
	1 769	649
Skatt på årets resultat	2 182	2116

Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	16 215	12 288
Periodiseringsfond	-133	0
Skatt beräknad med skattesats 22 %	3 567	2 703
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	15	15
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1	-2
Andra skattemässiga justeringar	-3 019	-1 399
Skattemässig justering avskrivning förvaltningsfastighet	22	202
Andra ej bokförda kostnader	-52	-52
Årets redovisade skattekostnad	399	1 467

**Not 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Byggnader**

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	681 583	662 991
Nyanskaffningar under året	13 719	18 592
Försäljning fastighet Vivsta 4:67	-3 165	0

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde **692 137** **681 583**

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-285 699	-269 984
Årets avskrivning enligt plan	-14 903	-15 715
Försäljning fastighet Vivsta 3:67	1 759	0

Utgående ackumulerade avskrivningar **-298 843** **-285 699**

Utgående bokfört värde byggnader **393 294** **395 884**

Taxeringsvärde byggnad 353 911 351 718

19

Mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 313	13 313
Försäljning fastighet Vivsta 3:67	-80	

Utgående bokfört värde mark

13 233 13 313

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

Pågående Nyanläggningar

2 016 2015

Ombyggnad Sörberge 2:380	3 048	0
Nybyggnad Vivsta	497	0
Ombyggnad Vivsta 27:4	1 874	0
Nybyggnad Tallnäs	-1 148	0
	4 271	0

Uppllysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter

2 016 2015

Verkligt värde förvaltningsfastigheter	926 321	858 500
--	---------	---------

En extern värdering är gjord av Nal Svefa under 2016 för 1/3 av fastighetsbeståndet.

2015 gjordes en värdering av hela fastighetsbeståndet av Nal Svefa

Värdet har ökat med 7,9 % från 2015 till 2016.

Not 14 INVENTARIER

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 652	10 318
Nyanskaffningar under året	917	1 074
Utrangering och försäljning	-677	-740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 892	10 652
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 312	-9 843
Årets avskrivning enligt plan	-453	-209
Utrangering och försäljning	677	740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 088	-9 312
Utgående bokfört värde	1 804	1 340

2016 2015

Not 15 UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL

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 FASTIGHETSLÅN**RÄNTEBINDNINGSTID**

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

2016	-	70 000
2017	77 000	66 000
2018	63 000	63 000
2019	54 000	54 000
2020	40 000	40 000
2021	65 000	20 000

	299 000	313 000
Avgår redovisad som kortfristig del med förfall inom ett år	-10 000	-10 000
	289 000	303 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER

Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	254	217
Upplupna kostnadsräntor	895	1 332
Förskottsbetalda hyror	11 437	11 591
Semesterskuld	1 308	1 088
EDI	2 288	2 260
Övrigt	613	1 390
	16 795	17 878

Not 18 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR EGNA FÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter för egna förpliktelser	0	24 015
Ansvarsförbindelser	0	170
	0	24 185

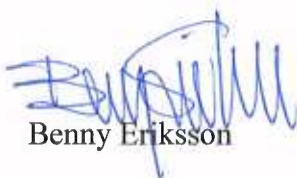
Timrå 2017-03-13



Per-Arne Olsson
Ordförande



Lisbeth Eklund
Vice ordförande



Benny Eriksson



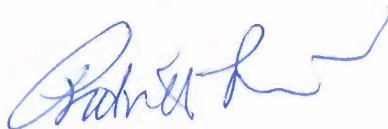
Mats Larsson



Megan Sandberg



Lotta Björklund
Verkställande direktör



Patrik Svedin



Ann-Charlotte Backman

Vår revisionsberättelse har lämnats
2017-03-13
Deloitte AB



Anna Sundholm
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Timråbo
organisationsnummer 556109-9572

Till fullmäktige i Timrå kommun

Granskningsrapport för år 2016

Jag, av fullmäktige i Timrå kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Timråbos verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Timrå kommun 2017-03-06



Sten Ekström
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Timråbo
organisationsnummer 556109-9572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Timråbo för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 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 förvaltning för AB Timråbo för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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

13 mars

2017

Deloitte AB



Anna Sundholm
Auktoriserad revisor