



TIMRÅBO
ÅRSREDOVISNING

2015

VERKSAMHETSIDÉ



Timråbo tillhandahåller hyresrätter med god service till allmän nytta. Genom att ge alla som vill bo eller verka i Timrå möjlighet till tryggt boende i olika skeden i livet bidrar Timråbo till kommunens övergripande vision om god livskvalitet och god livsmiljö.

INNEHÅLL

Vd har ordet	4
Året i sammandrag	7
Femårsöversikt	8
Förbrukningsstatistik	9
Förvaltningsberättelse	11
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	16
Noter till resultaträkningen	18
Granskningsrapport	23
Revisionsberättelse	24
Förteckning över lägenheter	25
Uppgifter om bostadsområden	26
I våra områden	29

Åter igen är det dags att summera ett år här på Timråbo. 2015 blev ett bra år för bolaget. Efterfrågan på lägenheter har varit fortsatt bra, vakansen har under hela året varit låg. Vi har också en minskad omflyttning, något som är naturligt med tanke på den ökande efterfrågan.

Vi har fortsatt våra stora satsningar på fastighetsunderhållet. Fokus har varit att jobba mycket med husens skalskydd, dvs tak och fasader. Vidare har resurser lagt på balkongreoveringar och hissar. Vi jobbar vidare med att sänka bolagets värme och elförbrukningar. Under 2015 gjordes stora åtgärder i bostadsområdet Tallnäs och på Hagalid. Projekt som inte varit helt problemfria men där vi nu kan summera och se att vi kommer att få stora besparingar och en jämnare komfort framöver. Även i det övriga fastighetsbeståndet har kloka åtgärder genomfört och vi börjar nu tro att vi kommer att ro i land vårt mål på 20 % sänkning fram till och med 2020. Från 2012 till och med 2015 ser vi en sänkning på 10 % på värmesidan.

UTMANINGAR UNDER 2016

Vi jobbar hela tiden med att bli ännu bättre på det vi gör. Som ett led i det kommer vi under 2016 att gå över på kontinuerligt kundundersökningar. Ständig feedback från kunderna på vad som är bra och vad vi kan bli bättre ger oss möjlighet att hela tiden aktivt jobbar i dialog med våra kunder.

Underhållssatsningarna kommer att fortsätta. Vi har några tak och fasader kvar som behöver ses över. Fönster skall bytas och kommer att dra igång ett stambytesprojekt. Våra hyresgäster och vår ägare har också varit tydliga i att vi skall höja nivån på utvändigt skötsel ytterligare så det kommer vi att jobba aktivt med under verksamhetsåret.

Behovet av nya lägenheter är stort. Alla vi i Timrå är glada över den stora satsning som SCA nu gör i Östrands fabriken, något som säkrar arbetsplatser för framtida kommunmedborgare. Detta tillsammans med den flyktingsituation som råder medför att vi har en stor efterfrågan på lägenheter många år framöver. Vi hoppade på att kunna förvärva en fastighet för ombyggnation till lägenheter under 2015. Det blev ett annat bolag som köpte den men för kommunen är det ändå positivt att där nu skapas boendeplatser främst för ensamkommande flyktingbarn.

Nu gör vi omtag igen och tittar som bäst på två möjliga platser i kommunen där nyproduktion av ett Kombo hus är möjligt. I dagarna har vi presenterat ett förslag på ett Kombo Plus hus på Köpmangatan. Något som fått mycket positiva reaktioner och många har redan hört av sig till oss för att visa sitt intresse. Nu väntar vi med spänning på det plan arbete som kommunen drar i gång. Vi tror att projektet är genomförbart och förhoppningsvis kan vi ha inflytt under 2018.

Att jobba på Timråbo med en engagerad styrelse och kunnig och arbetsvillig personal är en bra förmån, jag ser framemot att gå till jobbet varje dag och min övertygelse är att 2016 kommer att bli minst lika bra som året vi just lagt bakom oss.

Lotta Björklund





ÅRET I SAMMANDRAG

HÄNT UNDER ÅRET

- Hyresuppgörelse om en hyreshöjning för bostäder på 0,6 % från 1 april 2016.
- Uthyrningsgraden vid årsskiftet uppgick till 99,2 %, jämfört med föregående årsskifte då uthyrningen uppgick till 98,6%.
- Nytt avtal på leverantör för internet och tv, Timråbos kunder har nu ett modernt och prisvärt öppet nät med stora valmöjligheter. Även några fastigheter som tidigare inte haft internet och/eller kabel-tv har anslutits under året.
- Friskvårdssatsning har dragits i gång, där mer än hälften av de anställda valt att delta.
- Medarbetarundersökning har genomfört med gott resultat.
- Timråbo har vid årsskiftet 2015/2016 övergått till kontinuerlig nöjd kundmätning. I och med detta får bolaget fortlöpande feedback från kunderna vad som är bra och vad som kan förbättras.
- Arbetet med att sänka bolagets förbrukningar har fortsatt med stora satsningar i Tallnäs och på Hagalid. På totalen en energisänkning på 9 % vid 2015 års utgång mot 2012 då projektet drog igång.
- Vattensparprojekt har dragits igång.
- Timråbo har leasat en elbil som en del i sitt miljöarbete.

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.

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.

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.

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 kostnader (netto) i förhållande till finansiella kostnader.

NYCKELTAL

	2015	2014
Hyresintäkter, mkr	134,7	133
Resultat efter finansnetto, mkr	12,3	3,2
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	31	23
Investeringar, mkr	18,6	12,6
Balansomslutning, mkr	434,5	429,9
Avkastning på sysselsatt kapital	15,5 %	3,4 %
Soliditet	18,2 %	16,0%
Likviditet	63 %	71 %
Låneskuld, mkr	313	324
Genomsnittlig bruttoränta	2,6 %	2,8 %
Amortering låneskuld, mkr	11	12
Reparation och underhåll, mkr	34,4	38,0

FEMÅRSÖVERSIKT

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

	2015	2014	2013	2012	2011
Tillväxt					
Antal lägenheter, ägda	1 780	1 779	1 779	1 757	1 757
Antal lägenheter, förvaltade ej ägda	32	32	32	32	32
Lägenhetsyta, ägda	106 302	106 268	106 270	104 425	104 425
Lägenhetsyta, förvaltade ej ägda	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508
Vakansgrad bostäder	0,8	1,4	1,0	2,0	1,8
Antal lokaler	130	129	129	129	132
Lokalyta	21 472	21 506	21 507	20 837	20 837
Antal garage	272	272	272	272	272
Antal bilplatser	863	863	863	863	863
Nettoomsättning, mkr	134,7	133,0	131,6	127,3	125,9
Balansomslutning, mkr	434,5	429,9	424,4	444,6	442,8
Räntebärande skulder, mkr	313	324	336	344	344
Medelantal anställda	23	22	23	22	22
Lönsamhet					
Avkastning på eget kapital%	15,5	4,7	0,7	-6,4	4,0
Avkastning på sysselsatt kapital %	5,2	3,4	2,8	1,8	3,8
Driftnetto i % av omsättningen	31,8	25,1	25,5	23,2	26,0
Fastigheternas direktavkastning %	10,3	8,8	8,1	7,2	8,9
Finansiella mått					
Likviditet %	63	71	64	96	54
Soliditet %	18,2	16,0	15,3	15,0	15,6
Skuldsättningsgrad, ggr	4,0	4,7	5,0	5,4	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	1,3	1	0,6	1,2
Resultat efter finansiella poster, mkr	12,3	3,2	0,4	-4,2	2,8
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	26,7	18,4	15,2	10,9	18,4

FÖRBRUKNINGSTATISTIK

AVFALL	2015	2014	2013	2012	2011
Hushållsavfall					
Liter/lgh och vecka	81,7	75,1	69,9	69,2	68,4
Värmeförbrukning					
Värmeförbrukning faktisk, MWh	19 211	20 018	22 767	20 534	20 429
Värmeförbrukning faktisk, kWh/m ²	147,4	153,6	174,6	160,7	159,9
Värmeförbrukning normalårskorrigerad, MWh	20 651	21 696	21 861	21 564	22 242
Värmeförbrukning normalårskorrigerad, kWh/m ²	158,5	166,5	167,6	168,8	174,1
Fastighetsel					
Elförbrukning, MWh	6 528	6 570	6 530	6 795	6 985
Elförbrukning, kWh/m ²	50,1	50,4	50,1	53,2	54,7
Elförbrukning, MWh exkl. lägenhetsel	3353	3386	3421	3556	3747
Elförbrukning, kWh/m ² exkl. lägenhetsel	25,7	26	26,2	27,8	29,3
Vattenförbrukning					
Vattenförbrukning m ³	175 057	182 125	191 113	194 101	195 177
Vattenförbrukning m ³ /m ²	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5
Yta					
Total Värme + EL	184,2	192,5	193,9	196,6	203,4



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Viktig information för att bedöma företagets
ställning och resultat

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

TIMRÅBO, ORGANISATIONSNUMMER: 556109-9572

Styrelsen och verkställande direktören för AB Timråbo får härmed avge årsredovisning för 2015, 2015-01-01 – 2015-12-31. Fjölårets siffror inom parentes.

VERKSAMHET

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunalagens 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 2015 fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Västernorrland. Anticimex svarade för skadedjursföräkringen.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie ledamöter utsedda av Timrå kommun:

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

Personalrepresentanter:

Ordinarie: Lotta 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 Andreas Wassberg.

SAMMANTRÄDEN

Under året har hållits 7 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2015-04-27, extra bolagsstämma hölls 2015-06-01.

ÄGARDIREKTIV

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

I särskilda ägardirektiv 2015-06-15 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.

MÅL

Tidigare angivna mål är:

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

2015-12-31 var måloffyllelsen följande:

- Andelen lediga lägenheter i bolagets bostadsbestånd var 0,8 % (1,4%)
- Soliditeten uppgick till 18,2 %, en ökning med 2,2 % sedan 2014-12-31

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1 780 lägenheter (1 779) och 130 lokaler (130), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 127 774 kvm (127 774).

Företaget hade 272 garage (272) och 863 bilplatser (863). Fastigheternas bokförda värde uppgick till 396 mkr (406), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 400 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.

MARKNAD

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 99,2 % (98,6 %). Vid årsskiftet var 14 (26) av bolagets 1812 lägenheter vakanta.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 20,6 mkr (20,5) vid årets slut. På lokalsidan var vakanserna vid årets slut 1,4 % (1,7 %) av hyresvärdet för lokaler.

PERSONAL

Engagerade medarbetare är en förutsättning för att lyckas med målsättningen att ständigt bli en bättre hyresvärd. Timråbo fokuserar därför på personalen. Under 2015 har medarbetarundersökning gjorts som visar på överlag nöjd personal. Bolaget har ett friskvårdsprojekt med konditionstest, föreläsningar och coachande samtal. Fler än hälften av de anställda har valt att delta i projektet.

Timråbo vill ha en kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktigt. Under 2015 användes ca 538 tkr (404 tkr) till kompetensutveckling. Utbildningsinsatser är gjorda på bland annat ledarskapssidan, energisidan, personalsidan samt kommunikationsidan.

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 2015 var 9 % mot startvärdet 2012.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hyresintäkterna ökade med 1,7 mkr till 135,7 mkr (134). Hyresförlusterna för bostäder minskade, med 0,4 mkr till 1,1 mkr vilket motsvarade 1 % av bruttohyrorna för bostäder.

Bostadshyrorna höjs 2016-04-01 med 0,6 % enligt överenskomst med Hyresgästföreningen.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 12,3 mkr.

INVESTERINGAR

Nettoinvesteringarna i materiella tillgångar uppgick under året till 18,6 mkr.

FINASIERING

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 313 mkr (324). Medelräntan på räntebärande skulder var 2,6 % vilket innebär en minskning av räntenivån med 0,2 % jämfört med 2014. I medelräntan ingår borgensavgift med 0,3 % till Timrå kommun.

AB Timråbo har som målsättning att sprida ränteförfallen över tiden. 18 % av de räntebärande skulderna, motsvarande 56 mkr, löper

med kort räntebindningstid. AB Timråbos nettoskultsättning, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick 2015-12-31 till 296 mkr (308). Nettoskultsättningen motsvarar en belåningsgrad på 75 % (76%) i relation till fastigheternas bokförda värde.

KASSAFLÖDE, LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 31 mkr (23) medan kassaflödet efter investeringar utföll med 1 mkr (4).

ÅR	2015	2014
Kassaflödet från den löpande verksamheten	31	19
Kassaflödet efter investeringsverksamhet	12	13
Kassaflödet efter finansieringsverksamhet	1	1

De likvida medlen inkl.fordran Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 16,7 mkr (16). Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 50 % (54 %). Den justerade soliditeten hade ökat till 18,2 % (16).

FRAMTIDSUTVECKLING

Förhoppningen är en befolkningsökning i Timrå under 2016, delvis genom den stora ökningen av flyktingar & ensamkommande flyktingbarn, den stora ombyggnationen av Östrandfabriken, med även genom inflyttning till kommunen. 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 för att hitta det mest lämpliga.

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.

EGET KAPITAL OCH OBESKATTADE RESERVER

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 78,9 mkr (68,7) fördelat på 21 mkr (21) bundet och 57,9 mkr (47,7) fritt eget kapital.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	47 735 664,78
Årets vinst	10 137 583,10
Summa	57 873 247,88

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	57 873 247,88
-------------------------	---------------



EKONOMISK REDOVISNING

Resultaträkning, balansräkning & kassaflödesanalys

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	NOT	2015	2014
Allmän information	1	–	–
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2	–	–
Hysesavtal - leasegivare	3	–	–
Hysesintäkter	4	134 694	132 986
Övriga förvaltningsintäkter	5	490	659
Nettoomsättning		135 184	133 645
Fastighetskostnader			
Drift	6	-75 477	-80 541
Underhåll	7	-16 346	-17 193
Fastighetsskatt		-1 195	-1 103
Driftnetto		42 166	34 808
Avskrivningar	8	-15 884	-15 711
Summa fastighetskostnader		-108 902	-114 548
BRUTTORESULTAT		26 282	19 097
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9	-6 791	-6 488
RÖRELSERESULTAT	10	19 491	12 609
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	725	759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 962	-10 145
Resultat efter finansiella poster		12 254	3 223
RESULTAT FÖRE SKATT		12 254	3 223
Årets skatt	12	-2 116	-1 598
ÅRETS RESULTAT		10 138	1 625

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	NOT	2015	2014
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	409 197	406 320
Inventarier	14	1 340	476
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		90	90
Summa anläggningstillgångar		410 627	406 886

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 103	924
Fordran Timrå kommun		15 322	2 568
Övriga fordringar		1 195	15 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 832	3 520
Kassa och bank		1 406	400
Summa omsättningstillgångar		23 858	23 006
SUMMA TILLGÅNGAR		434 485	429 892

EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR	NOT	2015	2014
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (6000 aktier)	15	6 000	6 000
Reservfond		15 000	15 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		47 736	46 111
Årets resultat		10 138	1 625
Summa eget kapital		78 874	68 736
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt		4 508	3 859
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	303 000	314 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 352	12 853
Övriga kortfristiga skulder		10 873	10 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	17 878	19 544
Summa kortfristiga skulder		48 103	43 297
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		434 485	429 892

Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för egna förpliktelser	18	24 172	24 172
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2015	2014
Rörelseresultat	19 491	12 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
– Förlust vid avyttring av fastigheter	–	–
– Skatt	-1 467	-560
Avskrivningar	15 925	15 757
Erhållen ränta	725	759
Erlagd ränta	-7 962	-10 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 712	18 420
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	154	-4249
Ökning/minskning av leverantörsskuld	6 499	-5 191
Ökning/minskning av övriga korta skulder	-1 693	9 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 672	18 916
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 666	-6 609
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 666	-6 609
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder	-11 000	-12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 000	-12 000
Minskning/ökning av likvida medel	1 006	307
Likvida medel vid årets ingång	400	427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 406	734



NOTER

Redovisningsprinciper, värderingsprinciper
och ekonomisk fördjupning.

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

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 %	972 (1 008)
Intäkter Timrå kommun	33 479 (33 326)
Kostnader Mittsverige Vatten	5 830 (5 938)
Timrå kommun borgar för våra lån	313 000 (324 000)
Kundfordringar Timrå kommun	6 (775)
Leverantörsskuld Mittsverige Vatten	1 179 (1 219)
Leverantörsskuld Timrå kommun	539 (5)

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 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 sk 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.

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:

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

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 framåttriktat.

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 förplik-

telsen 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.

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.

3. HYRESAVTAL – LEASEGIVARE

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

Förfallotidpunkt:	2015	2014
Inom ett år	27 446	27 032
Senare än ett år men inom fem år	73 052	72 552
Senare än fem år	2 513	2 687
SUMMA	103 011	102 271

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

4. HYRESINTÄKTER	2015	2014
Bostäder	109 784	108 412
SBO bostäder	-1 000	-1 001
Lägenhetsel	4 576	5 063
Avgivna rabatter	-427	-590
Lokaler	20 625	20 495
Garage	1 175	1 183
P-platser	1 832	1 792
Summa	136 565	135 354

Hyresbortfall

Outhyrda lägenheter	-1 134	-1 510
" lokaler	-274	-352
" garage	-39	-64
" p-platser	-424	-442
Summa	-1 871	-2 368

NETTOHYROR	134 694	132 986
-------------------	----------------	----------------

Intäkter Timrå kommun 33 326 (32 058)

5. ÖVRIGA INTÄKTER	2015	2014
Ersättning från hyresgäster	163	357
Övrigt, utförda tjänster	327	302
SUMMA	490	659

6. DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Reparationer	18 017	20 344
Skötselkostnader	14 171	14 521
Fastighetsel	7 272	8 366
Vatten	7 127	7 371
Sopphantering	3 224	2 924
Sotning, OVK	558	1 298
Värmekostnader	15 834	15 670
Administration	5 784	5 576
Kabel-TV, bredband	805	1 362
Fastighetsförsäkringar	1 271	1 241
Avskrivna hyresfordringar m m	719	1 029
Avgifter mm till Hyresgästförening	768	839
Försäljning inventarier	-73	-
SUMMA	75 477	80 541

7. UNDERHÅLL	2015	2014
Periodiskt inre lägenhetsunderhåll	5 329	7 133
Periodiskt gemensamt underhåll	11 017	10 060

SUMMA	16 346	17 193
--------------	---------------	---------------

8. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR PER FUNKTION	2015	2014
--	------	------

Fastighetskostnader

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Byggnader	15 716	15 454
Maskiner och inventarier		
Inventarier	168	257

Summa avskrivning	15 884	15 711
--------------------------	---------------	---------------

Centrala administrations och försäljningskostnader

Maskiner och inventarier		
Inventarier	41	46
Summa	41	46

SUMMA AVSKRIVNINGAR	15 925	15 757
----------------------------	---------------	---------------

9. UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISOR	2015	2014
--	------	------

Deloitte AB

- revisionsuppdrag	52	38
- skatterådgivning	-	-
- övriga tjänster	10	5

SUMMA	62	43
--------------	-----------	-----------

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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2015	2014
10. ANTALET ANSTÄLLDA		
Antalet anställda	23	22
– varav män	11	12
Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
Styrelse och VD	934	825
Övriga anställda	8 111	7 644
SUMMA	9 045	8 469
Sociala kostnader	3 024	3 262
Varav pensionskostnader VD	116	144
Varav pensionskostnader övriga	456	540
11. FINANSIELLA INTÄKTER	2015	2014
Annuitet anslutningslån	483	483
Ränteintäkter	242	276
SUMMA	725	759
12. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2015	2014
Aktuell skatt	1 467	560
Uppskjuten skatt	649	1 038
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2 116	1 598
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	12 288	3 223
Återföring periodiseringsfond	–	–
Skatt beräknad med skattesats 22 %	2 703	709
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	15	12
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	–2	–1
Andra skattemässiga justeringar	–1 399	–324
Skattemässig justering avskrivning förvaltningsfastighet	202	216
Andra ej bokförda kostnader	–52	–52
ÅRETS REDOVISADE SKATTEKOSTNAD	1 467	560

	2015	2014
13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Byggnader		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	662 991	650 442
Nyanskaffningar under året	18 592	12 549
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	681 583	662 991
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	–269 984	–254 531
Årets avskrivning enligt plan	–15 715	–15 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	–285 699	–269 984
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	395 884	393 007
Taxeringsvärde byggnad	351 718	351 718
Mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 313	13 313
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	13 313	13 313
Taxeringsvärde mark	48 432	48 432
Upplysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter	2015	2014
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	858 500	997 120
En extern värdering är gjord av Nal Svefa under 2015 för hela fastighetsbeståndet. 2014 gjordes en intern värdering som har beräknats på lägsta kassflödesgenererande enhet baserad på aktuella hyresnivåer och antagen inflation med beaktande av schablon för antagna vakanser samt en schablon för driftskostnader och hyresgästanpassningar baserad på historik samt ett för respektive fastighet antaget avkastningskrav.		

	2015	2014
14. INVENTARIER		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 318	10 265
Nyanskaffningar under året	1 074	53
Utrangering och försäljning	–740	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 652	10 318
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	–9 843	–9 540
Årets avskrivning enligt plan	–209	–303
Utrangering och försäljning	740	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–9 312	–9 843
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	1 340	475

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

15. EGET KAPITAL	2015	2014
Enligt balansräkning vid årets ingång		
Aktiekapital	6 000	6 000
Reservfond	15 000	15 000
Balanserat resultat	47 736	46 111
Tillkommer årets resultat	10 138	1 625
ENLIGT BALANSRÄKNING VID ÅRETS UTGÅNG	78 874	68 736

16. FASTIGHETSLÅN	2015	2014
Räntebindningstid		
2015	–	113 000
2016 (lån med rörlig ränta 56 000)	70 000	64 000
2017	66 000	66 000
2018	63 000	40 000
2019	54 000	21 000
2020	40 000	20 000
2021	20 000	–
Summa	313 000	324 000
Avgår redovisad som kortfristig del med förfall inom ett år	-10 000	-10 000
SUMMA	303 000	314 000

17. UPPLUPNA KOSTNADER	2015	2014
Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	217	210
Upplupna kostnadsräntor	1 332	1 675
Förskottsbetalda hyror	11 591	11 685
Semesterskuld	1 088	1 046
EDI	2 260	2 481
Övrigt	1 390	2 447
SUMMA	17 878	19 544

18. STÄLLDA SÄKERHETER FÖR EGNA FÖRPLIKTELSER	2015	2014
Fastighetsinteckningar	24 015	24 015
Garanti Fastigo	170	165
SUMMA	24 185	24 180

Vår revisionsberättelse har lämnats

2016-03-21

Deloitte AB

Andreas Wassberg
AUKTORISERAD REVISOR

TIMRÅBOS STYRELSE

Per-Arne Olsson
ORDFÖRANDE

Lisbeth Eklund
VICE ORDFÖRANDE

Lotta Björklund
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lotta Backamn

Benny Eriksson

Megan Sandberg

Patrik Svedin

Kenneth Westberg

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2015

Till årsstämman i AB Timråbo, organisationsnummer 556109-9572

Jag, av fullmäktige i Timrå kommun utsedd lekmannarevisorer, 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 revisionsred 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 14 mars 2016



Sten Ekström
LEKMANNAREVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i AB Timråbo, organisationsnummer 556109-9572

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen för AB Timråbo för år 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 11–22.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVA

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden

rättvisande bild av AB Timråbo s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Timråbo för år 2015.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

UTTALANDEN

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för året.

Östersund den XX mars 2016



Deloitte AB

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

FÖRTECKNING ÖVER LÄGENHETER

OMRÅDE	FASTIGHET	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	SAMTLIGA
101	Vivsta 4:88, 4:89	16	45	28	0	89
102	Vivsta 8:1	11	46	37	6	100
103	Vivsta 8:1	4	8	6	0	18
111	Fröland 11:1	80	37	0	0	117
115	Mellerstbyn 5:30	34	0	0	0	34
201	Vivsta 1:109	38	12	3	0	53
202	Vivsta 28:7	6	39	10	3	58
203	Vivsta 28:8	11	29	22	4	66
204	Vivsta 28:8	0	0	16	6	22
301	Sörberge 2:380	0	12	6	0	18
303	Tallnäs 5:1	22	30	30	6	88
304	Tallnäs 9:1	9	33	22	4	68
306	Tallnäs 1:112	8	19	4	0	31
307	Tallnäs 1:108	24	0	24	0	48
308	Tallnäs 1:104	24	64	16	0	104
309	Tallnäs 1:113	10	30	8	0	48
310	Tallnäs 1:114	14	26	20	0	60
311	Tallnäs 1:115	11	14	10	0	35
401	Vivsta 27:1	12	24	24	0	60
402	Vivsta 27:3	14	24	22	0	60
403	Vivsta 27:4	13	21	22	0	56
404	Vivsta 3:141	0	28	0	0	28
405	Vivsta 3:67	0	1	2	0	3
501	Sörberge 1:55	28	23	21	3	75
502	Sörberge 18:1	36	0	0	0	36
503	Böle 1:148	8	0	0	0	8
701	Bergeforsen 1:149	16	26	22	0	64
925	Söråker 15:2, 15:3	7	9	7	2	25
926	Söråker 15:4	6	6	6	0	18
927	Söråker 30:12	12	12	12	0	36
928	Söråker 30:13, 30:14	6	6	6	0	18
929	Söråker 30:15, 30:16	0	44	16	0	60
930	Söråker 30:40	0	8	8	2	18
931	Söråker 21:1	6	29	20	0	55
933	Söråker 15:1	0	12	0	0	12
934	Strand 5:130	4	4	0	0	8
937	Strand 5:130	9	0	0	0	9
938	Strand 5:130	47	22	5	0	74
Summa		546	743	455	36	1780
Förvaltade, ej ägda						
305	Tallnäs 4:1	0	0	24	0	24
929	Del av Söråker 30:16	0	0	8	0	8
SUMMA		546	743	487	36	1812

UPPGIFTER OM BOSTADSOMRÅDEN

Taxeringsvärden, ytor, antal lägenheter, lokaler m m per den 2015-12-31

OMRÅDE	FASTIGHET	TAXERINGSVÄRDE	BOSTÄDER YTA M2	ANTAL	LOKALER YTA M2	ANTAL
101	Vivsta 4:88, 4:89	26 315 000	5 066	88	952	14
102-	Vivsta 8:1	-	6 405	101	1 284	21
103	Vivsta 8:1 (15:1)	34 608 000	1 074	18	122	2
111	Fröland 11:1	-	4 120	117	4 988	3
115	Mellerstbyn 5:30	-	1 052	34	1 185	1
201	Vivsta 1:109	12 537 000	2 349	53	154	1
202-	Vivsta 28:7	-	3 559	58	80	1
203-	Vivsta 28:8	-	4 312	66	641	4
204	Vivsta 28:8	55 230 000	1 846	22	670	2
301	Sörberge 2:380	2 804 000	1 178	18	0	0
303	Tallnäs 5:1	13 749 000	5 761	88	43	3
304	Tallnäs 9:1	11 466 000	4 700	68	190	3
306	Tallnäs 1:112	4 628 000	1 844	31	6	1
307	Tallnäs 1:108	10 996 000	2 667	48	588	8
308	Tallnäs 1:104	17 653 000	6 652	104	11	2
309	Tallnäs 1:113	7 956 000	3 101	48	0	0
310	Tallnäs 1:114	10 003 000	3 665	60	0	0
311	Tallnäs 1:115	5 103 000	2 071	35	181	1
313	Tallnäs 1:119	-	0	0	1 775	1
401	Vivsta 27:1	14 932 000	4 191	60	83	2
402	Vivsta 27:3	14 544 000	4 072	60	0	0
403	Vivsta 27:4	14 094 000	3 826	56	1 454	3
404	Vivsta 3:141	6 203 000	1 824	28	568	2
405	Vivsta 3:67	2 527 000	238	3	297	2
501	Sörberge 1:55	13 956 000	4 693	75	385	4
502	Sörberge 18:1	3 184 000	1 111	36	75	2
503	Böle 1:148	-	582	8	0	0
701	Bergeforsen 1:149	10 352 000	4 328	64	0	0
925-	Söråker 15:2, 15:3	-	1 524	25	62	5
926	Söråker 15:4	5 803 000	1 096	18	209	5
927-	Söråker 30:12	-	2 191	36	242	9
928	Söråker 30:13, 30:14	7 441 000	1 107	18	129	3
929-	Söråker 30:15, 30:16	-	0	0	0	0
930	30:40	9 383 000	5 131	78	2 161	10
931	Söråker 21:1	8 932 000	3 740	55	63	2
932	Söråker 14:4	969 000	0	0	652	8
933	Söråker 15:5	1 432 000	686	12	0	0
934	Strand 5:130 (5:19)	-	404	8	0	0
937	Strand 5:130	-	378	9	147	1
938	Strand 5:130	24 918 000	3 758	74	2 075	3
Summa		351 718 000	106 302	1 780	21 472	129
Förvaltade, ej ägda						
305	Tallnäs 4:1	-	1 884	24	0	0
929	Del av Söråker 30:16	-	624	8	0	0
SUMMA		351 718 000	108 779	1 812	21 472	129





I VÅRA OMRÅDEN

Många spännande och roliga åtgärder är planerade även under kommande år. Den största utmaningen är att tillskapa mer lägenheter. Vi har begärt att kommunen tar fram en ny detaljplan för en del av Köpmangatan. Förhoppningsvis blir detta klart under året och vi kan dra igång vår del av projektet, Kombo hus Plus med runt 35-40 lägenhet.

Vi jobbar med att uppdatera hemsidan och vårt marknadssystem. Det skall bli ännu lättare att söka lägenhet, bland annat genom en helt ny app. Samtidigt tillkommer funktioner för våra kunder också, många funderingar vad rör boendet kan man snart lösa med några knapptryck.

Vår kundundersökning visar att kunderna överlag är nöjda men att vi kan bättra oss på yttreskötsel. Ett tydligt direktiv från styrelsen är att den frågan skall prioriteras under året. Något som vi gör genom extra resurser och stort engagemang bland alla anställda. Till den årliga städningen kommer även Timråbos styrelse att ansluta i år.

SÖRBERGE

- Tak skall renoveras
- Stambyte på Sörbergvägen 9 skall påbörjas

SÖRÅKER

- Fasadrenovering i Söråker skall fortsätta
- Kompletteringsmålning på Strandbo
- Avloppsstammar på Strandbo skall renoveras

BERGEFORSÉN

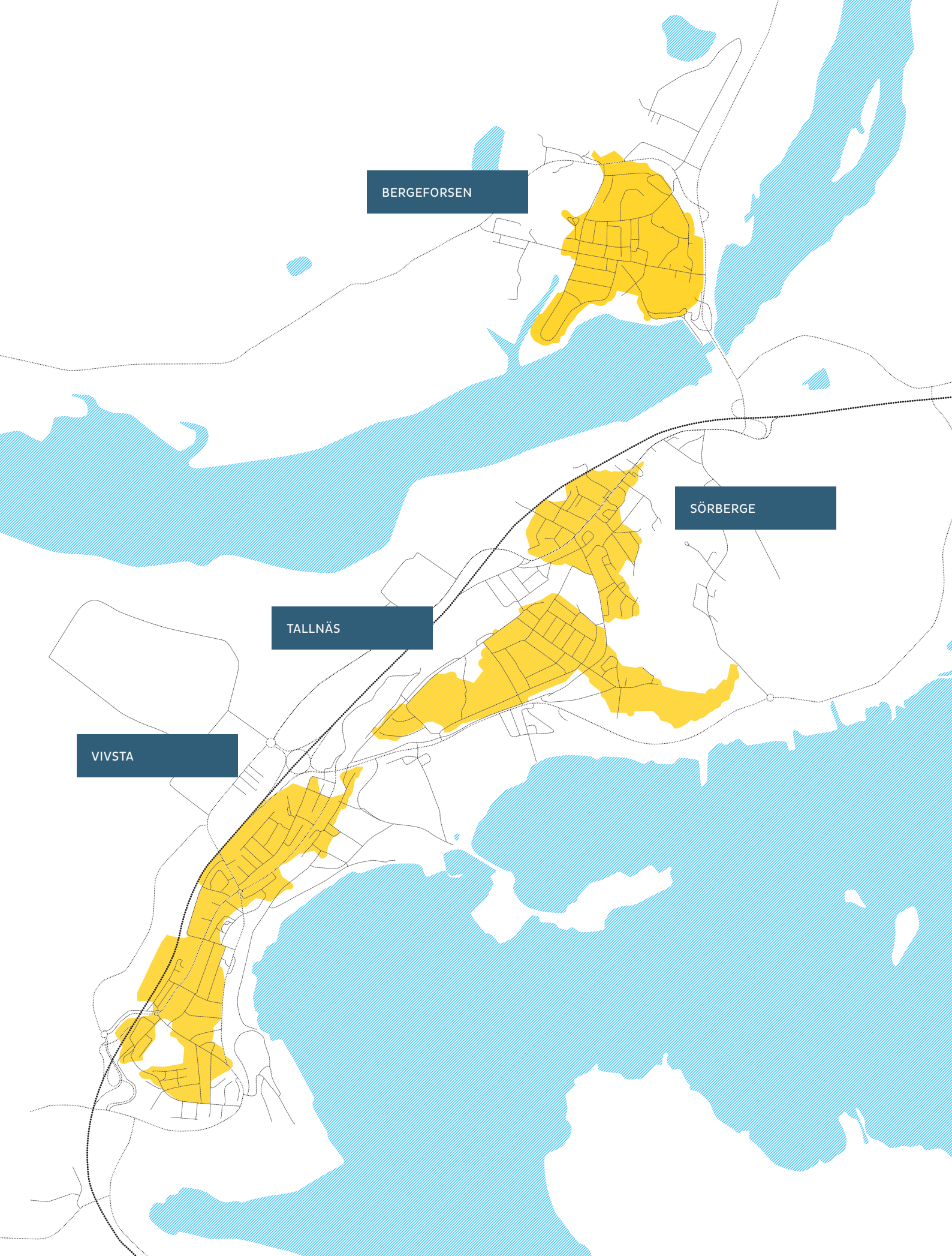
- Skötsel av uteplatser skall ses över

VIVSTA

- Förhoppningsvis få fram en detaljplan som möjliggör nyproduktion på Köpmangatan under 2017
- Hiss på Mellangatan & Merlo skall renoveras
- Fasader på Mellangatan samt Hagalid skall målas
- Tak på Skogsvägen skall åtgärdas
- Trapphus på Skogsvägen skall målas och lägenhetsdörrar bytas
- Tvättstugor skall fräschas till och några skall kompletteras med ytterligare maskin
- Kompletteringsmålning på Hagalid och Merlo
- Timråbos årliga städdag gästar Vivsta i maj

TALLNÄS

- Fönster skall renoveras på några hus
- Garage skall fräschas till
- Ett låghus skall målas
- Tak skall renoveras
- Avloppsledningar skall inventeras
- Vitvaror skall ses över
- Vaktmästeriet skall flytta
- Tallnäs aktivitetsdag äger rum i juni
- Tallnäs dagen går av stapeln i augusti

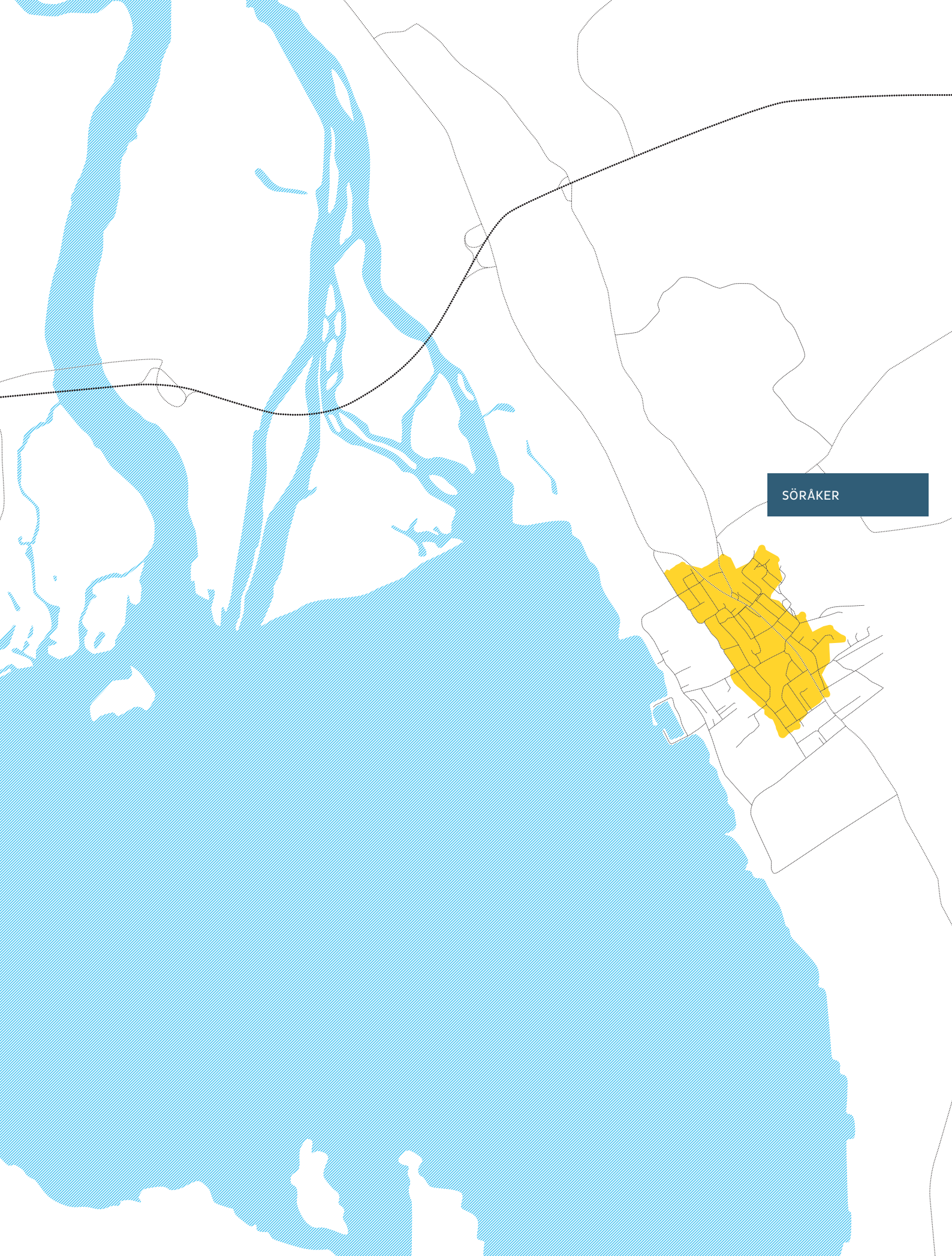


BERGEFORSÉN

SÖRBERGE

TALLNÄS

VIVSTA



SÖRÅKER



ADRESS: AB Timråbo, Box 134, 861 24 Timrå
BESÖKSADRESS: Centrumhuset Köpmangatan 31
TELEFON: 060-16 35 00
FAX: 060-57 43 70
E-POST: info@timrabo.se