

2023052910947



TIMRÅBO
ÅRSREDOVISNING
2022

AB Timråbo 20220101-20221231

Org.nr 556109-9572

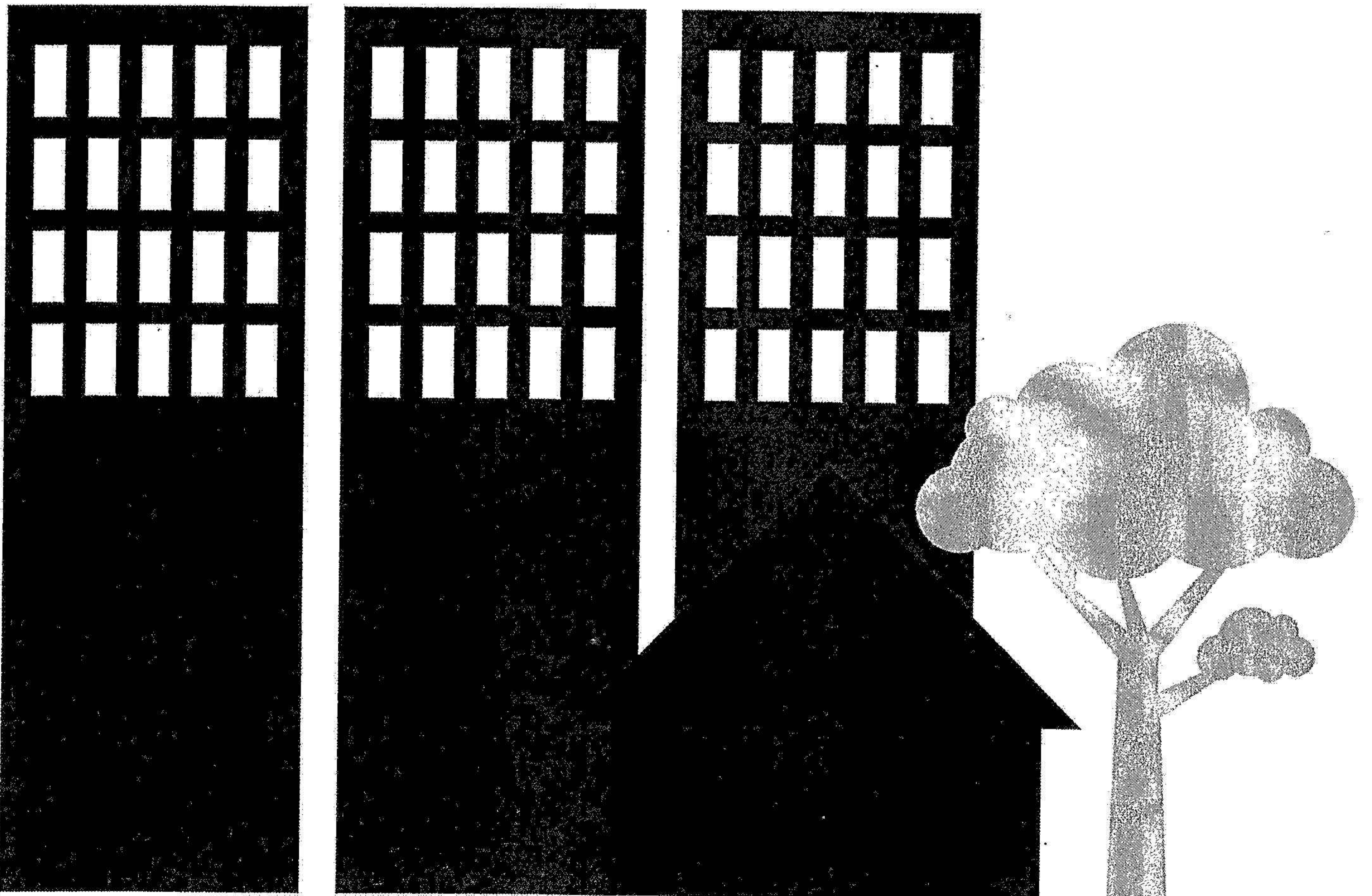
Fastställelseintyg

Undertecknad VD i AB Timråbo intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 24 maj 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Timrå 2023-05-24

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Micael Löfqvist'.

Micael Löfqvist VD



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Timråbo, 556109-9572, får härmed avge årsredovisning för 2022. 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 Sveriges Allmännytta, arbetsgivarorganisationen Fastigo och upphandlingscentralen HBV.

FÖRSÄKRING

Bolagets fastigheter och inventarier var under 2022 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: Keijo Ojala(T), Suppleant: Sören Nordkvist (S).

Revisorer utsedda av bolagsstämman:

KPMG AB med huvudansvarig revisor Therese Malmgren

SAMMANTRÄDEN

Under året har hållits 9 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2022-05-19.

ÄGARDIREKTIV

Den 2021-05-31 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 18 %. Avkastningen på totalt kapital ska uppgå till minst 1,5 %.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1 849 lägenheter (1 849) och 115 lokaler (115), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 130 368 kvm (130 368).

Företaget hade 272 garage (272) och 930 bilplatser (930). Fastigheternas bokförda värde uppgick till 649 mkr (658), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 489 mkr (416).

Am

Don

MARKNAD

Efterfrågan på bostäder har varit stor under verksamhetsåret. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årets slut till 98,7 % (98,8 %). Vid årsskiftet var 27 (16) av bolagets 1849 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 21,2 mkr (20,3) vid årets slut. På lokalsidan var vakanserna vid årets slut 1,0 % (0,8 %) 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. Vid den senaste medarbetarundersökning fick Timråbo ett Hållbart Medarbetar Engagemang på index 77, Timråbos målsättning är ett index om minst 80. Timråbo vill ha kompetenta medarbetare och ständig kompetensutveckling är viktigt. Under 2022 användes 298 tkr (287 tkr) till kompetensutveckling

HÅLLBARHET

Timråbo fortsätter satsa resurser på att sänka energiförbrukningen i våra bostäder och även bli fossilfria år 2030. Styrelsen har satt som mål att till 2030 sänka energiförbrukningen till 145 kwh.

Under året har Timråbo arbetat vidare med trygghetsfrågorna och lanserat Trygga trappan, ett samarbete med Polisen i syfte att minska så kallat häng i trapphus och källare. Vidare har ett omtag med "Jag bryr mig – Huskurage" genomförts, med utbildning för medarbetarna gällande mäns våld mot kvinnor.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hyresintäkterna ökade med 1,9 mkr till 148,4 mkr (146,5). Hyresförlusterna för bostäder var 1,6 (1,4) mkr.

Bostadshyrorna höjdes 2022-04-01 med 1,5 % enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Under året har en nedskrivning på 15 mkr, avseende nybyggnation i Söråker, påverkat resultatet negativt. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -13,6 mkr.

INVESTERINGAR

Nettoinvesteringarna i materiella tillgångar uppgick under året till 94,3 mkr.

FINANSIERING

AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 600 mkr (508). Medelräntan på räntebärande skulder var 1,0 % vilket är lägre än 2021 (1,1%). I medelräntan ingår borgensavgift med 0,4 % till Timrå kommun.

AB Timråbo har som målsättning att sprida ränteförfallen över tiden. 19,6 % av de räntebärande skulderna, motsvarande 118 mkr, löper med kort räntebindningstid.

AB Timråbos nettoskuldsättning, räntebärande skulder med avdrag för likvida medel uppgick 2022-12-31 till 531 mkr (464). Nettoskuldssättningen motsvarar en belåningsgrad på 82 % (70%) i relation till fastigheternas bokförda värde.

KASSAFLÖDE, LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2,3 mkr (5,7) medan kassaflödet efter finansieringsverksamheten utföll med 0,1 mkr (0,2).

	2022	2021
Kassaflödet från den löpande verksamheten	2,3	5,7
Kassaflödet efter investeringsverksamhet	-92,0	-40,0
Kassaflödet efter finansieringsverksamhet	0,1	0,2



De likvida medlen inklusive fordran på Timrå kommun uppgick vid årsskiftet till 69,2 (44,5) mkr. Balanslikviditeten (förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder) uppgick vid årets slut till 274 % (193 %). Den justerade soliditeten är 16,3 %.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	148,4	146,5	144,3	140,0	136,8
Resultat efter finansnetto	-13,6	1,9	12,2	-11	4,8
Soliditet %	16,3	20,1	22,5	22,0	18,8
Avkastning på totalt kapital %	Neg	1,1	2,7	Neg	1,9
Likviditet %	274	193	124	248	129

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 (ev 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, som pågår i Söråker beräknas vara inflyttningsklart till årsskiftet 2023/2024.

AB Timråbo kommer under de närmaste åren att fortsätta sitt jobb med att sänka sin energiförbrukning. Nytt mål är 145 kwh år 2030.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekap.	Övrigt bundet eget kapital Reservfond	Uppsk.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 000 000	15 000 000	52 978 404	78 849 582	-4 949 990	147 877 996
Resultatdisp. enl. beslut årsstämma				-4 949 990	4 949 990	0
Uppskr.fond fast.			-1 014 780	1 014 780		0
Årets förlust					-16 888 370	-16 888 370
Belopp vid årets utgång	6 000 000	15 000 000	51 963 624	74 914 371	-16 888 370	130 989 626

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står

Balanserad vinst	74 914 371
Årets förlust	-16 888 370
	58 026 001
Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning överföres	58 026 001

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	Not	2022	2021
Allmän information	1		
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	2		
Hysesavtal - leasegivare	3		
Hysesintäkter	4	148 393	146 473
Övriga förvaltningsintäkter	5	1 510	792
Nettoomsättning		149 903	147 265
Fastighetskostnader			
Drift	6, 10	-92 934	-94 701
Underhåll	7	-12 092	-10 274
Fastighetsskatt		-1 629	-1 403
Driftnetto		43 248	40 887
Av - och nedskrivningar av materiella anl.tillgångar	8	-39 253	-23 655
Summa fastighetskostnader		-145 908	-130 033
Bruttoresultat		3 995	17 232
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9,10	-11 274	-10 418
Vinst vid försäljning		0	0
Rörelseresultat		-7 279	6 814
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 142	599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 507	-5 543
Resultat efter finansiella poster		-13 644	1 870
Resultat före skatt		-13 644	1 870
Årets skatt	12	-3 244	-6 820
ÅRETS RESULTAT		-16 888	-4 950

m

PA

AB Timråbo
Org.nr 556109-9572

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR, TKR	Not	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	664 231	658 037
Pågående nyanläggning och nybyggnation	13	54 940	4 622
Inventarier	14	4 107	5 518
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefordran		82	82
Summa anläggningstillgångar		723 400	668 299
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 313	1 391
Fordran Timrå kommun		69 202	44 439
Övriga fordringar		355	786
Skattefordran		1 768	2 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 275	5 749
Kassa och bank		8	93
Summa omsättningstillgångar		77 921	54 520
SUMMA TILLGÅNGAR		801 321	722 819

Am

BA

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR	Not	2022	2021
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital		6 000	6 000
Reservfond		15 000	15 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		74 914	78 850
Uppskrivning		51 964	52 978
Årets resultat		-16 888	-4 950
Summa eget kapital		130 990	147 878
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	16	41 914	38 670
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	600 000	508 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 206	8 521
Övriga kortfristiga skulder		1 052	646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	15 159	19 103
Summa kortfristiga skulder		28 417	28 270
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		801 321	722 818

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 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.

m

P. B. O.

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



AB Timråbo

Org.nr 556109-9572

Tekniska installationer	25-35 år
Ytskikt	15-20 år
Inventarier, maskiner	5 år

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

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i balansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

an

1/10

2023052910952

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.

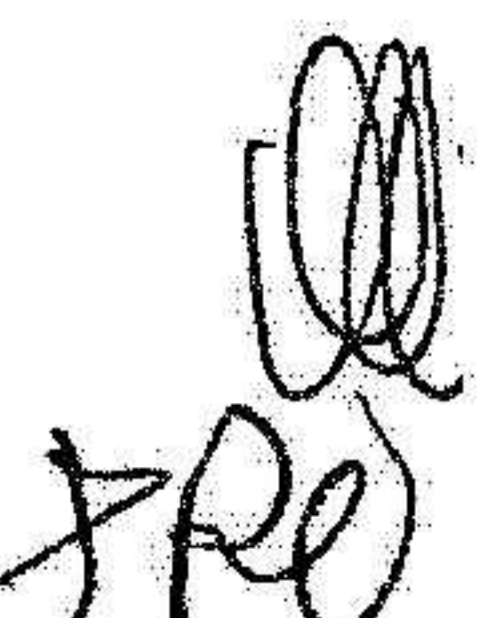
Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden

Not 3**Hysesavtal - leasegivare**

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

Förfallotidpunkt:	2022	2021
Inom ett år	56 605	53 554
Senare än ett år men inom fem år	37 909	27 093
Senare än fem år	30 743	32 235
	125 257	112 882

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Not 4	HYRESINTÄKTER	2022	2021
2023052910953	Bostäder	121 404	119 686
	SBO bostäder	0	0
	Lägenhetsel	4 118	4 588
	Avgivna rabatter	-128	-72
	Lokaler	21 181	20 295
	Garage	1 426	1 397
	P-platser	2 879	2 700
	150 880	148 594	

HYRESBORTFALL

Outhyrda lägenheter	-1 575	-1 359
" lokaler	-211	-158
" garage	-74	-63
" p-platser	-627	-541
	-2 487	-2 121

Nettohyror **148 393** **146 473**

Intäkter Timrå kommun 33 724 (33 355)

Not 5	ÖVRIGA INTÄKTER	2022	2021
	Ersättning från hyresgäster	48	54
	Försäkringsersättning	1 212	0
	Övrigt, utförda tjänster	250	738
	1 510	792	

Not 6	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Reparationer	24 342	25 496
	Skötselkostnader	17 680	19 615
	Fastighetsel	8 982	8 915
	Vatten	7 440	7 264
	Sophantering	3 432	3 067
	Värmekostnader	16 644	16 899
	Administration	10 288	9 460
	Kabel-TV, bredband	264	226
	Fastighetsförsäkringar	1 228	1 065
	Avskrivna hyresfordringar m m	1 020	982
	Avgifter mm till Hyresgästförening	225	343
	Försäljning inventarier/fastighet	-14	0
	Utrangering komponent	1 403	1 369
	92 934	94 701	

[Handwritten signature]

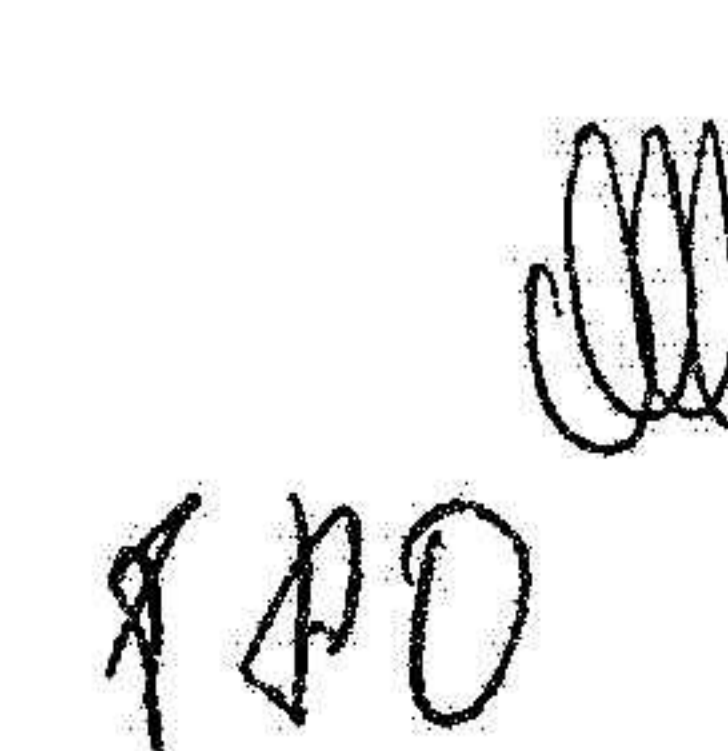
[Handwritten signature]

Not 7	UNDERHÅLL	2022	2021
	Periodiskt underhåll	12 092	10 274
		12 092	10 274

Not 8	PLANENLIGA AV OCH NEDSKRIVNINGAR PER FUNKTION	2022	2021
	Funktioner/tillgångsslag		
	Fastighetskostnader		
	Materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader	22 444	22 097
	Nedskrivning byggnader	15 000	0
	Markanläggning	359	290
	Maskiner och inventarier		
	Inventarier	1 450	1 268
	Summa avskrivning	39 253	23 655
	Centrala administrations och försäljningskostnader		
	Maskiner och inventarier		
	Inventarier	119	111
	Summa	119	111
	Summa avskrivningar	39 372	23 766

Not 9	UPPLYSNING OM ERSÄTTNING TILL REVISORN	2022	2021
	KPMG AB		
	Revisionsuppdrag	80	80
	Övrig revision	20	20
	SUMMA	100	100
	Kostnader för räkenskapsrevision, belopp i tkr		
	Auktoriserad revisor	80	80
	Förtroendevalda revisorer	0	0
	Total kostnad för räkenskapsrevision	80	80
	Kostnader för övrig revision		
	Sakkunnigt biträde	19	19
	Förtroendevalda revisorer	1	1
	Total kostnad för övrig revision	20	20
	Total kostnad för revision	100	100

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	2022	2021
2023052910954	VD:s uppsägningstid är ömsesidigt 6 månader. Om bolaget säger upp VD utges utöver uppsägningslön, avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.		
	Män	25	25
	Kvinnor	10	11
		35	36
	Löner fördelade mellan ledning och övriga anställda		
	Styrelse och VD	1 292	1 269
	Övriga anställda	11 324	10 968
		12 616	12 237
	Sociala kostnader	5 056	4 503
	Varav pensionskostnader VD	258	255
Varav pensionskostnader övriga	765	376	
Not 11	FINANSIELLA INTÄKTER	2022	2021
	Annuitet anslutningslån	470	463
	Ränteintäkter	672	136
		1 142	599
Not 12	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2022	2021
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-3 244	-6 902
	Skatt på årets resultat	-3 244	-6 902
	Avstämning årets skattekostnad		
	Resultat före skatt	-13 641	1 870
	Skatt enligt gällande skattesats	2 810	-385
	Ej avdragsgill kostnad	-11	-27
	Ej avdragsgill ränta	-377	0
	Ökning underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-5 928	-6 847
	Skattereduktion investeringar	0	82
	Övrigt	262	357
	Redovisad effektiv skatt	-3 244	-6 820

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Not 13	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2022	2021
	Byggnader		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	973 333	936 443
	Nyanskaffningar under året	23 981	40 040
	Omklassificeringar	3 601	1 271
	Nyanskaffning markanläggning	2 688	0
	Avyttringar och utrangeringar	-4 857	-4 421
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	998 746	973 333
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-381 736	-363 379
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 453	3 052
	Årets avskrivning enligt plan	-21 694	-21 409
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-399 977	-381 736
	Akkumulerade uppskrivningar Vid årets början	57 386	58 664
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 278	-1 278
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	56 108	57 386
	Akkumulerade nedskrivningar Vid årets början	-14 400	-14 700
	Årets avskrivning på nedskrivning	300	300
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 100	-14 400
	Utgående bokfört värde byggnader	640 777	634 583
	Taxeringsvärde byggnad	403 909	344 016
	Mark		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 454	23 454
	Utgående bokfört värde mark	23 454	23 454
	Taxeringsvärde mark	85 423	71 727
	Pågående Nyanläggningar		
	Vid årets början	4 622	1 537
	Omklassificeringar	-3 601	-1 271
	Investeringar	68 919	4 356
	Nedskrivning Söråker	-15 000	0
	Redovisat värde vid årets slut	54 940	4 622
	Uppllysning om verkligt värde förvaltningsfastigheter		
	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 375 700	1 375 700

En extern värdering är gjord av Forum Fastighetsekonomi AB under 2021 för hela fastighetsbeståndet

Not 14	INVENTARIER	2022	2021
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 691	13 376
	Nyanskaffningar under året	158	3 315
	Utrangering och försäljning	-211	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 638	16 691
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 173	-9 794
	Årets avskrivning enligt plan	-1 569	-1 379
	Utrangering och försäljning	211	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 531	-11 173
	Utgående bokfört värde	4 107	5 518
Not 15	UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	2022	
	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
Not 16	UPPSKJUTNA SKATTESKULDER	2022	2021
	Skattepliktiga temporära skillnader byggnader	41 914	38 670
Not 17	FASTIGHETSLÅN	2022	2021
	RÄNTEBINDNINGSTID		
	2022	0	48 000
	2023	118 000	113 000
	2024	96 000	96 000
	2025	146 000	146 000
	2026	108 000	85 000
	2027	40 000	20 000
	2028	0	0
	2029	92 000	0
	600 000	508 000	
Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER	2022	2021
	Upplupen skuld socialförsäkring, avgift m m	300	285
	Upplupna kostnadsräntor	757	385
	Förskottsbetalda hyror	8 741	13 409
	Semesterskuld	1 573	1 409
	EDI	3 241	3 233
	Övrigt	547	382
		15 159	19 103

Am

PA

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 % 2032 (1 872)

Intäkter Timrå kommun 33 724 (32 806)

Intäkter Timrå Invest AB 108 (0)

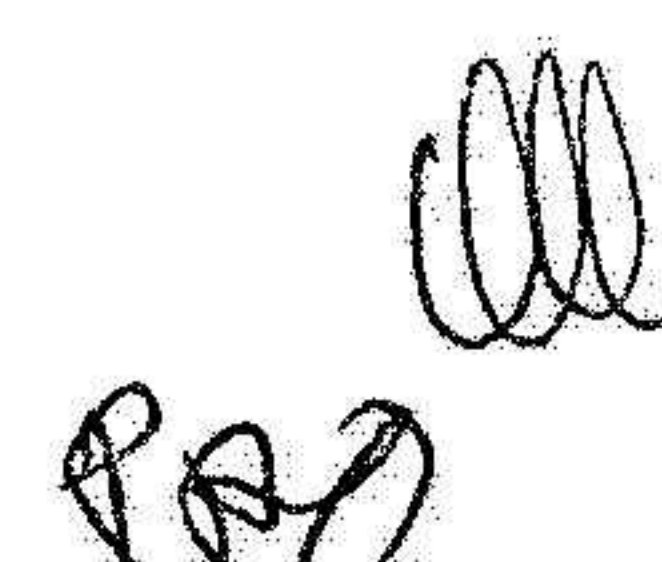
Kostnader Mittsverige Vatten 6 447 (5 931)

Timrå kommun borgar för våra lån 600 000 (508 000)

Kundfordringar Timrå kommun 6 008 (146)

Leverantörsskuld Mittsverige Vatten 0 (0)

Leverantörsskuld Timrå kommun 12 (88)




Kassaflödesanalys

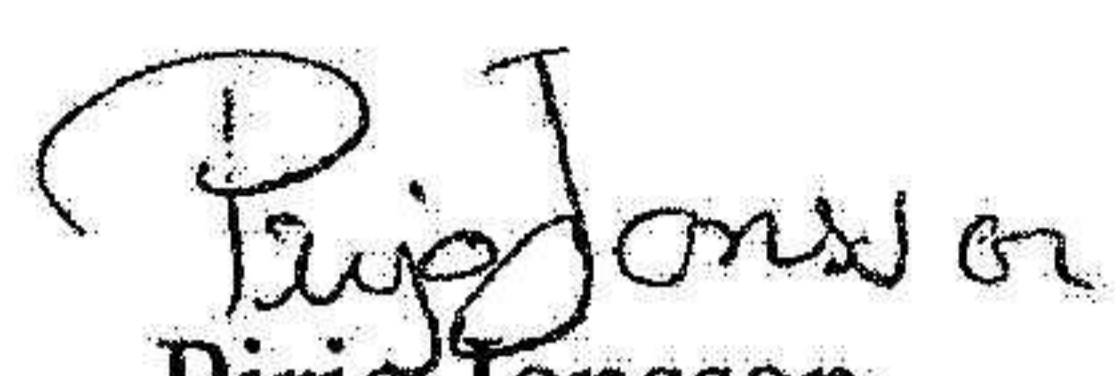
	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 279	6 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Vinst vid lösen av aktier	0	36
- Skatt	0	-29
Avskrivningar	39 253	23 766
Erhållen ränta	1 142	599
Erlagd ränta	-7 507	-5 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 609	25 614
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av fordringar	-23 489	-21 594
Ökning/minskning av leverantörsskuld	3 685	315
Ökning/minskning av övriga korta skulder	-3 538	1 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 267	5 748
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-94 352	-46 342
Försäljning	0	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94 352	-45 842
Finansieringsverksamheten		
Förändring låneskuld	92 000	40 000
Utdelning	0	-62
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	92 000	39 938
Minskning/ökning av likvida medel	-85	-156
Likvida medel vid årets ingång	93	249
Likvida medel vid årets slut	8	93

[Handwritten signature]

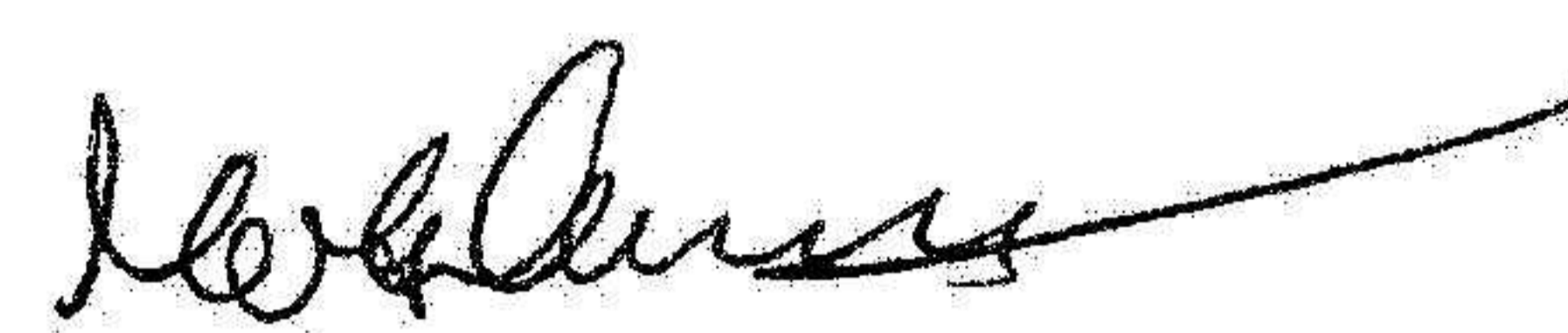
[Handwritten signature]

Timrå 2023-02-22


Per-Arne Olsson
Ordförande


Pirjo Jonsson
Vice ordförande


Ronnie Södeflund


Mats Larsson


Robert Thunfors


Micael Löfqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
2023-03-07
KPMG AB


Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Timråbo, org. nr 556109-9572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Timråbo för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Timråbos finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Aktiebolaget Timråbo enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Timråbo för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Timråbo enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

Sundsvall den 7 mars 2023

KPMG AB



Therese Malmgren
Auktoriserad revisor