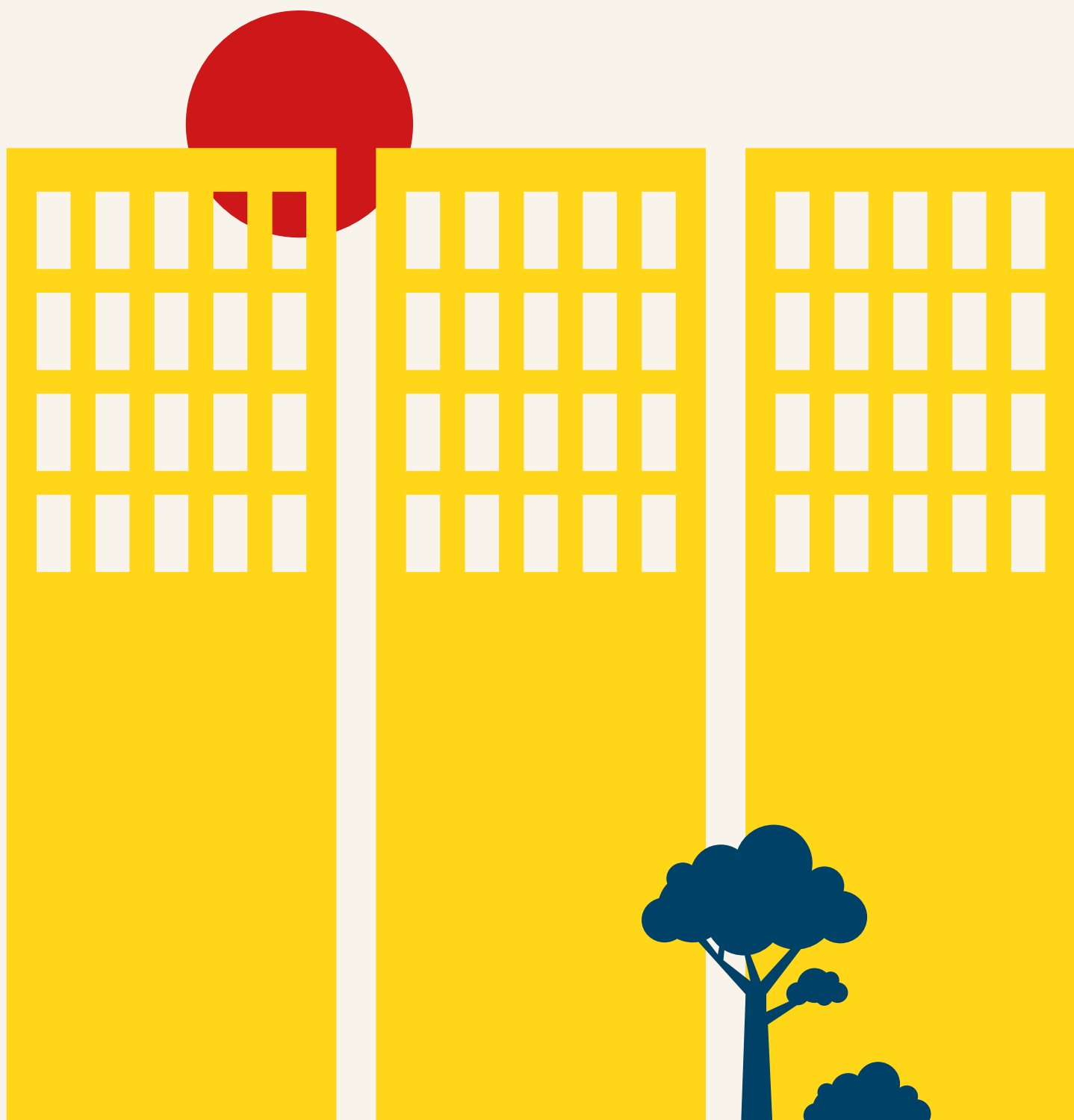






Timråbo erbjuder boende med bra service i trygg och god miljö.
Genom ett attraktivt boende för alla arbetar Timråbo för kommunens vision:
"Timrå – en stark kommun i en växande region".

INNEHÅLL

VD har ordet	4
Året i sammandrag	6
Uppgifter om bostadsområden	7
Områdeskarta	8
Hållbarhetsredovisning	10
Medarbetare	13
Kunder	15
Förbrukning	16
Ekonomisk hållbarhet	20
Ekonomisk redovisning	22
Förvaltningsberättelse	26
Resultaträkning	29
Balansräkning	30
Kassaflödesanalys	32
Noter och bokslutskommentarer	34
Revisionsberättelse	42
Granskningsrapport för år 2024	44

”Vårt mål är att inte bara vara en bostadsaktör utan också en viktig kraft för hållbar utveckling i vår kommun.”



MICAEL LÖFQVIST
VD Timråbo

KÄRA AKTIEÄGARE, MEDARBETARE OCH HYRESGÄSTER

År 2024 inleddes under utmanande förhållanden där vi fortsatt påverkats av det svåra ekonomiska klimatet som också präglade föregående år. Höjda driftkostnader och stigande räntekostnader har skapat ett märkbart kostnadstryck på vår verksamhet, men vi är fast beslutna att navigera dessa svårigheter med en proaktiv och strategisk långsiktig inställning. Med så höga kostnadsökningar för verksamheten har vi gjort vårt yttersta att få ned kostnadsbilden och därmed också indirekt kravet på hyresökningar under året.

Timråbo står starkt

Trots dessa utmaningar fortsätter AB Timråbo att stå starkt. Förvaltningsresultatet blev det bästa sett till de senaste 10 åren och en ökning med 37 % jämfört med 2023. Vår uthyrningsgrad är fortsatt hög vilket visar att vår strategi för att erbjuda attraktiva boendelösningar i Timrå kommun bär frukt. Vi har behållit förtroendet hos våra hyresgäster och det engagemang vi upplever bland våra medarbetare är en av våra största tillgångar. Medarbetarnöjdheten ligger totalt sett på hög nivå vilket är en direkt följd av våra insatser för att främja en positiv arbetsmiljö.

Vi har också fortlöpande investerat i vårt hållbarhetsarbete för att säkerställa en trygg och komfortabel boendemiljö för våra hyresgäster. Genom att fokusera på energioptimering och andra hållbarhetsinitiativ arbetar vi inte bara för att sänka kostnader utan också mot att minska vår miljöpåverkan. Vårt mål är att inte bara vara en bostadsaktör utan också en viktig kraft för hållbar utveckling i vår kommun.

Styrelsen och ledningen arbetar intensifierat med att anpassa våra strategier för att möta de ekonomiska utmaningarna, vilket innefattar att fortsätta optimera driften och söka nya intäktsmöjligheter. Vi ser också en möjlighet att ytterligare fördjupa dialogerna med Hyresgästföreningen för att skapa en mer hållbar och transparent grund för kommande hyreshöjningar.

Tillsammans ser vi mot en framgångsrik framtid

Om vi blickar framåt är jag optimistisk och övertygad om att vårt engagemang kommer att fortsätta att ge oss styrka. Tack för ert fortsatta stöd. Tillsammans ser vi mot en framgångsrik framtid för AB Timråbo.



ÅRET I SAMMANDRAG

HÄNT UNDER ÅRET

- Köpt ett dotterbolag med 72 nyproducerade lägenheter, total bostadsyta 4 569 m² i Bergeforsen, Timråbo Bergeforsen AB. Detta har också inneburit en ökad upplåning i Timråbo AB med 130 milj kr.
 - Köpt två exploateringsfastigheter, Timrå Vivsta 1:27 på Mellangatan 44 och Timrå Söråker 22:1 på Folketshusvägen 2.
 - Färdigställt 54 nya hyreslägenheter i Söråker, projektkostnad 118 mnkr.
- Lägenhetsunderhåll har genomförts för 7,8 mkr och netto-investeringarna under året uppgick till 17,7 mkr.
 - Tillsammans med medarbetarna bedrivet en kostnadsjakt, kampen om 50-lappen. Målet har varit att hitta 50 kr/m² i ökat driftnetto, resultatet blev över det dubbla.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Avkastning på justerat eget kapital	Avkastning på sysselsatt kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital. Justerat eget kapital utgörs av synligt eget kapital, 79,4 % av obeskattade reserver.	Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader (netto) i procent av sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital är synligt eget kapital plus räntebärande skulder.
Soliditet	Likviditet
Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital.	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (minus kortfristig del av långfristig skuld).
Räntetäckningsgrad	Skuldsättningsgrad
Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader (netto) i förhållande till finansiella kostnader	Räntebärande nettoskuld i förhållande till synligt eget kapital.
Driftnetto	Fastigheternas direktavkastning
Driftnetto är detsamma som rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar.	Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

NYCKELTAL	2024	2023
Hyresintäkter, mkr	167	155,5
Resultat efter finansnetto, mkr	-17	-1,3
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	35,8	22,9
Investeringar, mkr	17,8	76,7
Balansomslutning, mkr	953	800
Avkastning på totalt kapital	3	1,4
Soliditet	15 %	16,4 %
Likviditet	205 %	86,7 %
Låneskuld, mkr	730	600
Genomsnittlig bruttoränta	2,0 %	1,6 %
Reparation och underhåll, mkr	22,8	31,2

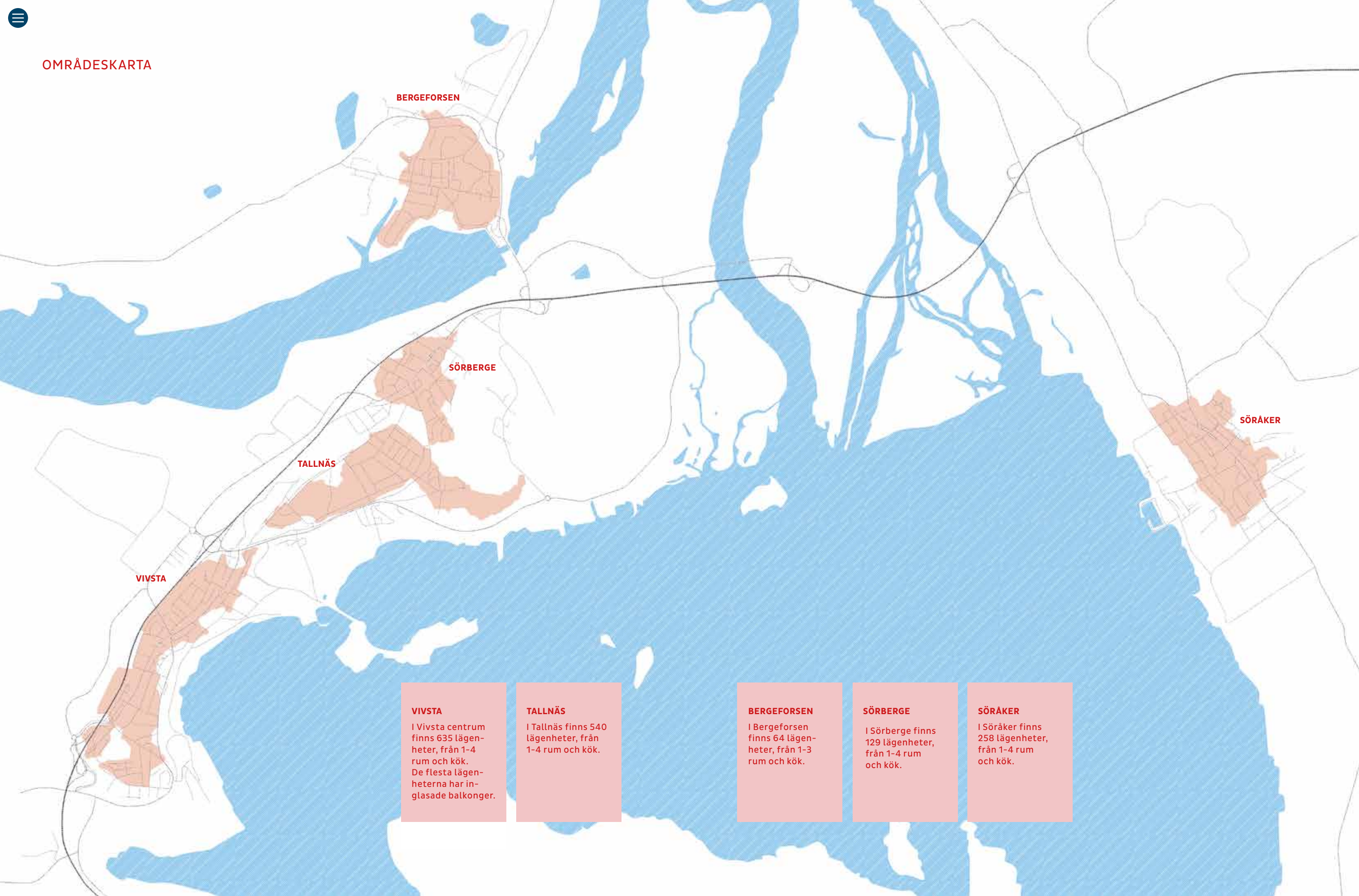
UPPGIFTER OM BOSTADSOMRÅDEN

Taxeringsvärden, ytor, antal lägenheter, lokaler m m per den 2024-12-31

OMRÅDE	FASTIGHET	TAXERINGS- VÄRDE	BOSTÅDER YTA M²	ANTAL	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	LOKALER YTA M²	ANTAL
101	Vivsta 4:88, 4:89	36 283 000	5 066	88	15	45	28	0	953	15
102-	Vivsta 8:1	40 741 000	6 402	101	11	47	37	6	1 213	17
103	Vivsta 8:1 (15:1)	5 918 000	1 074	18	4	8	6	0	182	3
111	Fröland 11:1	7 137 000	4 118	117	80	37	0	0	4 988	3
115	Mellerstbyn 5:30		1 052	34	34	0	0	0	1 185	1
201	Vivsta 1:109	17 083 000	2 487	55	38	14	3	0	0	0
202-	Vivsta 28:7	22 662 000	3 559	58	6	39	10	3	80	1
203-	Vivsta 28:8	29 595 000	4 312	66	11	29	22	4	684	5
204	Vivsta 28:8	14 416 000	1 846	22	0	0	16	6	670	2
301	Sörberge 2:380	5 811 000	1 178	18	0	12	6	0		
303	Tallnäs 5:1	21 450 000	5 721	88	22	30	30	6	50	4
304	Tallnäs 9:1	17 593 000	4 759	69	9	34	22	4	190	3
305	Tallnäs 4:1	9 960 000	1 884	24	0	0	24	0	36	3
306	Tallnäs 1:112	7 098 000	1 844	31	8	19	4	0	6	1
307	Tallnäs 1:108	12 176 000	3 036	53	29	0	24	0	112	6
308	Tallnäs 1:104	27 400 000	6 652	104	24	64	16	0	15	3
309	Tallnäs 1:113	12 318 000	3 104	48	10	30	8	0		
310	Tallnäs 1:114	15 377 000	3 665	60	14	26	20	0	181	2
311	Tallnäs 1:115	7 696 000	2 071	35	11	14	10	0		
313	Tallnäs 1:119				0	0	0	0	1 775	1
401	Vivsta 27:1	21 356 000	4 187	60	12	24	24	0	83	2
402	Vivsta 27:3	21 324 000	4 069	60	14	24	22	0		
403	Vivsta 27:4	20 779 000	3 825	56	13	21	22	0	1 454	3
404	Vivsta 3:141	9 200 000	1 824	28	0	28	0	0	568	2
406	Vivsta 3:11	16 358 000	1 969	37	7	16	14	0	0	
407	Vivsta 3:15	1 175 000	76	1	0	0	1	0	68	1
501	Sörberge 1:55	20 471 000	4 693	75	28	23	21	3	385	4
502	Sörberge 18:1	4 967 000	1 111	36	36	0	0	0	75	2
503	Böle 1:148		582	8	8	0	0	0		
701	Bergeforsen 1:149	14 093 000	4 328	64	16	26	22	0		
924	Söråker 2: 178	27 261 000	2 884	54	10	23	21	0	50	1
925-	Söråker 15:2, 15:3	4 722 000	1 524	25	7	9	7	2	62	5
926	Söråker 15:4	2 651 000	1 096	18	6	6	6	0	143	4
927-	Söråker 30:12	6 054 000	2 191	36	12	12	12	0	242	9
928	Söråker 30:13, 30:14	3 124 000	1 107	18	6	6	6	0	129	3
929-	Söråker 30:15, 30:16	12 343 000	4 618	71	1	46	24	0	1 58	4
930	Söråker 30:40	3 481 000	1 318	18	0	8	8	2	1 788	1
931	Söråker 21:1	11 727 000	3 740	55	6	29	20	0	63	2
933	Söråker 15:5	1 888 000	686	12	0	12	0	0		
934	Strand 5:130 (5:19)	1 201 000	404	8	4	4	0	0		
938	Strand 5:130	18 304 000	3 758	74	47	22	5	0	2 075	3
SUMMA		533 193 000	113 820	1 903	559	787	521	36	19 482	116



OMRÅDESKARTA



VIVSTA

I Vivsta centrum finns 635 lägenheter, från 1-4 rum och kök. De flesta lägenheterna har inglasade balkonger.

TALLNÄS

I Tallnäs finns 540 lägenheter, från 1-4 rum och kök.

BERGEFORSÉN

I Bergeforsén finns 64 lägenheter, från 1-3 rum och kök.

SÖRBERGE

I Sörberge finns 129 lägenheter, från 1-4 rum och kök.

SÖRÅKER

I Söråker finns 258 lägenheter, från 1-4 rum och kök.



HÅLLBARHETSREDOVISNING
2024





”Vi arbetar ständigt för en engagerande och hälsofrämjande arbetsmiljö på Timråbo.”

MEDARBETARE

Arbetsmiljö

Timråbo har som mål att skapa en arbetsmiljö där medarbetarna kan och vill vara engagerade i verksamheten och i sin egen hälsa. Detta innebär att företaget strävar efter att vara en plats där medarbetarna trivs, utvecklas och har roligt. Företaget förbjuder alla former av diskriminering, trakasserier eller annan kränkande behandling baserat på kön, ålder, etnisk tillhörighet eller sexuell läggning.

Medarbetarskap

Hösten 2024 genomfördes en medarbetarenkät. Resultatet visade ett upplevt HME, Hållbart Medarbetar Engagemang index, på 83,1 (87,6). Det är fortfarande ett övergripande bra resultat trots att vi tappar några enheter gentemot föregående års undersökning. Prioriterade insatser för hela organisationen under 2024 har varit kommunikationsutbildning och två kundrelaterade verksamhetsdagar. På våren genomfördes en halvdag med inriktning på den externa kundens förväntningar och behov. Det följdes därefter upp med en heldag på hösten med fokus på den interna kunden och medarbetarskap. Givande dagar för oss alla där vi tillsammans sätter grunden för vårt dagliga arbete. Löpande kompetensutveckling för berörda har bland annat varit Bostad Först, vräkningsförebyggande, anläggningsskötare, heta arbeten, hyresjuridik och upphandling. Fem medarbetare har gått Sveriges allmännyttas grundläggande utbildning ny på jobbet.

För tredje året i rad gjorde vi återigen november till en trygghetsmånad. Teman var kvinnojouren, bostad först, Pangea och mäns våld mot kvinnor i samband med orange week.

Organisation

Timråbo hade 27 (28) tillsvidareanställda under året. Minskningen beror på en överlappande pensionsavgång. Under sommarsäsongen förstärktes uteskötseln med 12 sommarjobbade ungdomar och 6 säsongsarbetande fastighetsskötare.

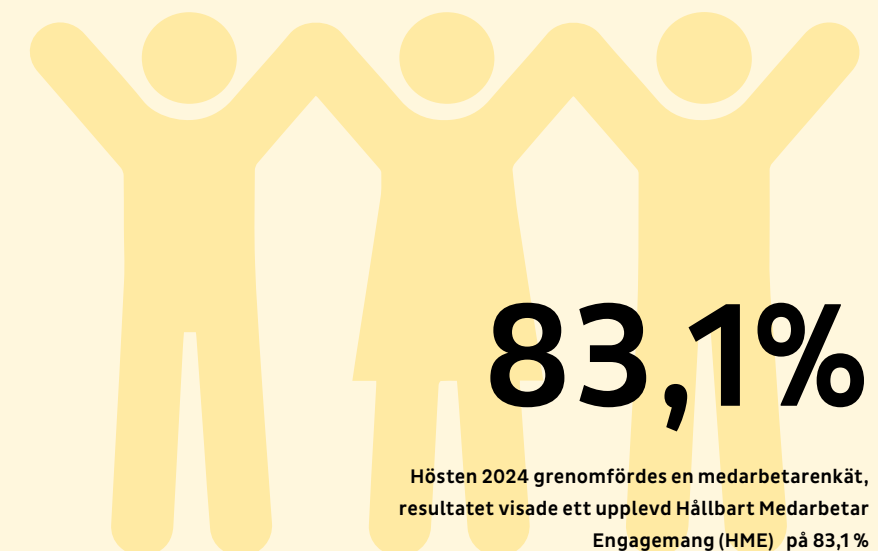
Frisknärvaron för året blev 95 % (96,15), bolagets mål är minst 97 %. Medelåldern för medarbetarna är 49 år och den genomsnittliga anställningstiden är 9 år.

Medarbetarengagemang

Det är viktigt att Timråbo fortsätter att fokusera på att skapa en tydlig, hälsosam och trivsamt arbetsmiljö för sina medarbetare. Detta kan inkludera olika åtgärder som att se över arbetsbelastningen, erbjuda fortbildning och utvecklingsmöjligheter. Vi fortsätter vårt arbete för att involvera medarbetarna allt mer i processen för att förbättra arbetsmiljön och hälsan på arbetsplatsen. Genom att ge dem möjlighet att påverka och bidra med sina egna idéer och förslag kan man skapa en kultur där medarbetarna känner sig värdefulla och engagerade. Medarbetarnas kunskap tillvaratas genom att förtydliga rollbeskrivningar, öka tillsammansarbetet och den interna kommunikationen för att därigenom effektivisera och utveckla verksamheten.



LINDA BYSTRÖM
Kontorscheff, HR





KUNDER

Timråbo strävar efter att vara mer än bara en bostadsleverantör – vi strävar efter att skapa en välkomnande och trivsamt miljö för våra hyresgäster, oavsett vilket skede av livet de befinner sig i. Vår övergripande ambition är att vara det självklara valet för dem som söker en trygg och kvalitativ boendemiljö inom Timrå kommun. För att uppnå detta fokuserar vi på strukturerat och kontinuerligt arbete med kundvård.

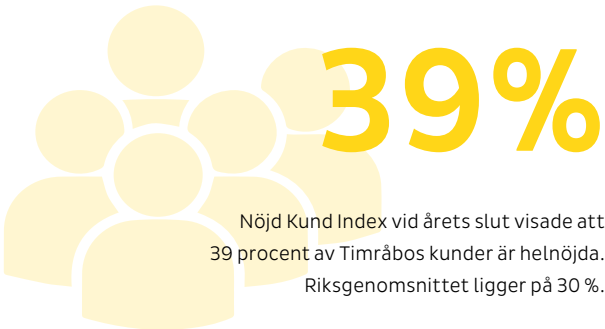
Nöjd Kund Index (NKI) och kundmätning med Livesteps
Vi mäter och övervakar vår kundservice genom Nöjd Kund Index (NKI), ett kraftfullt verktyg för att säkerställa hög förvaltningskvalitet. I samarbete med ca 60 kollegor i Sverige använder vi kundmätningens verktyget Livesteps från Origo Group, vilket möjliggör jämförelser med andra företag och branschstandarder. NKI-mätningen genomförs månatligen via enkäter som skickas till 1/12 av våra hyresgäster.

Resultat och ambitioner
Vid årets slut hade 39% av våra hyresgäster givit betyg 5 av 5, vilket innebär att de var helnöjda med vår service och boendemiljö. Jämfört med branschens genomsnitt på 30%, visar detta att Timråbo överträffar de flesta andra bostadsföretag. Här noterar vi en klar nedgång av kundnöjdheten generellt, vissa bolag tappar mer och vissa mindre. Men tydligt är att de senaste årens höga hyreshöjning påverkar kundnöjdheten. Från 2025 och framåt sätts nya mål för Timråbo och viljan finns att nå högre nivåer och en topplacering i undersökningen.

Kundnöjdhet och specifika områden
Vi har identifierat att våra hyresgäster särskilt uppskattar vår personal för deras serviceinriktade och vänliga bemötande. Dessutom har vi noterat fortsatt höga nivåer på nöjdheten med t ex hur utemiljön sköts och hur väl det städas i våra tvättstugor. Viktigaste av allt är att notera att den upplevda tryggheten i våra bostadsområden fortsätter ligga på en hög nivå.

Framtida mål och åtaganden
Sammanfattningsvis fortsätter Timråbo sitt engagemang för att skapa en trivsamt och välkomnande miljö för sina hyresgäster. Vi kommer att bygga vidare på våra framgångar och fortsätta förbättra vår kundservice och hållbarhet. Vi tackar alla våra hyresgäster för deras förtroende och ser fram emot att fortsätta leverera högkvalitativ boendeservice även under 2025.

Tack för förtroendet!





FÖRBRUKNING

Energiförbrukning 2024

Timråbo jobbar vidare med att minska energiförbrukningen. 2024 har genomsnittsförbrukningen minskat med drygt 1 kWh/ m². Vi ligger nu på en förbrukning av 155 kWh/m2 och ska till 2030 nå en förbrukning av 145 kWh/ m² eller lägre.

2024 har ägnats åt intrimning av befintlig utrustning och översyn av tätningsslistor, ytterdörrar och andra enkla åtgärder.

Driftteknikerna har sett över värmesystemen varje dag och vidtagit åtgärder snabbt ifall något varit fel eller behövt justerats.

Ett omfattande arbete har genomförts för att minska antalet larm från övervakningssystemen. Vi har felsökt och genomfört varaktiga förbättringar som mynnat ut i betydligt färre larm vilket gör att viktiga larm snabbare kan hanteras.

Solceller

Två nya solcellsanläggningar har tagits i drift under året. Dessa finns på tak med fint solläge i Söråker och effekten av dessa och våra övriga solcellsanläggningar gör att vi ser solcellsanläggningar som något vi vill fortsätta att utveckla och investera i.

Boendekomfort

I vår kundmätning ser vi att Nöjd kund Index för frågor relaterade till boendekomfort har sjunkit något. Sänkningen är dock mindre än rådande trend i riket vilket vi ser som en bekräftelse på att vi lyckas spara energi men ändå upprätthålla boendekomforten på en bra nivå.

Allmännyttans klimatinitiativ

Timråbo deltar fortsatt i Allmännyttans klimatinitiativ där vi rapporterar och följer upp våra förbrukningar, får tips och råd och bra erfarenhetsutbyte med andra bolag som jobbar med liknande mål och utmaningar.

2030

Timråbo tar aktivt del i Allmännyttans klimatinitiativ, som är ett gemensamt upprop inom allmännyttan för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är bland annat att vara fossilfri år 2030.





”Våra värmesystem utvecklar vi hela tiden för att få så bra komfort som möjligt och minska miljöpåverkan”

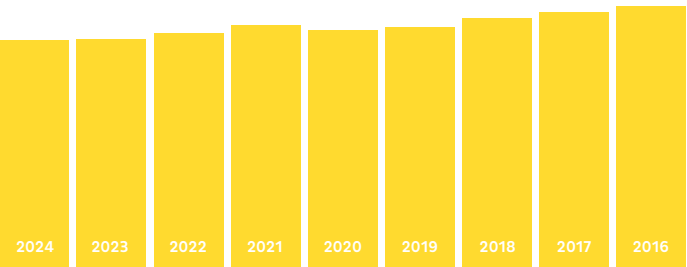


VANJA ALDENGÅRD
Förvaltningschef

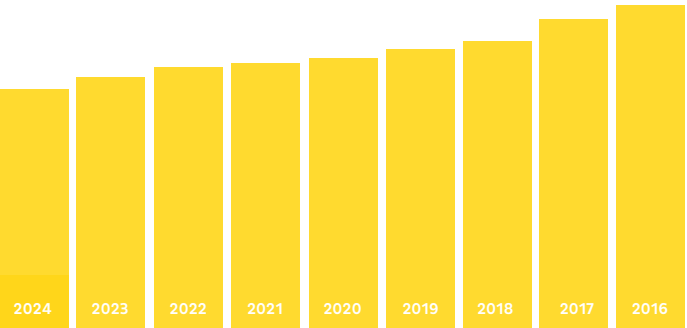
FÖRBRUKNINGSTATISTIK

År	Total energi kWh/m²	El MWh totalt	Värme MWh total	Vatten (m³)
2024	156	2 441	18 476	128 616
2023	156	2 557	17 996	132 478
2022	160	2 653	18 317	146 610
2021	165	2 707	19 019	157 806
2020	162	2 750	18 674	153 353
2019	164	2 925	18 593	152 504
2018	169	2 941	18 866	156 791
2017	173	3 168	19 464	163 524
2016	173	3 309	19 163	172 478

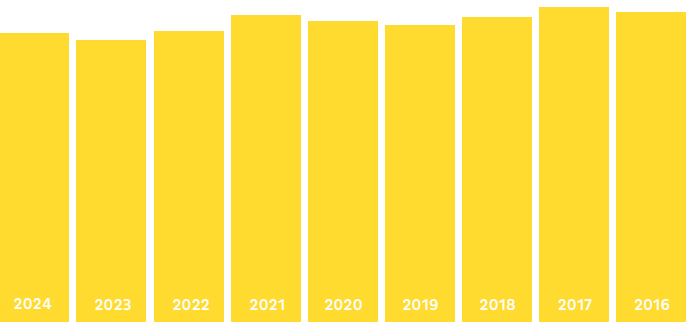
Total energi kwm/m²



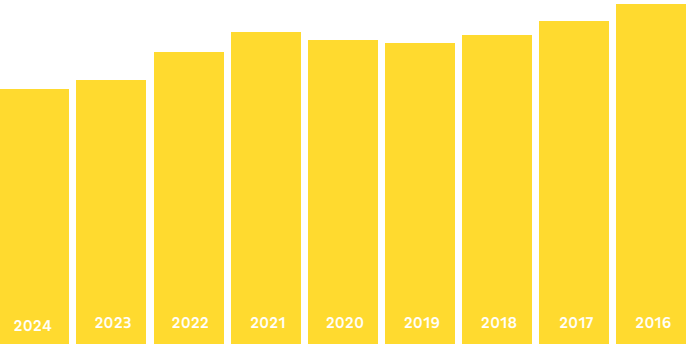
El MWh total



Värme MWh total



Vatten (m³)





EKONOMISK HÅLLBARHET

I vår ekonomiska hållbarhet är det framför allt tre mål vi jobbar långsiktigt med. Det är soliditet, avkastning på totalt kapital och rörelseresultat. Vår ägare Timrå kommun har i ägardirektiven satt som mål att soliditeten ska vara minst 18 % och avkastningen på totalt kapital minst 1,5 %.

Under året har Timråbo ökat sitt aktiekapital med 34 mkr genom en riktad nyemission. Timråbo har också ökat belåningen med 130 mkr. Dessa två tillskott av likvida medel gav bolaget utrymme till ett företagsförvärv, Timråbo Bergeforsen AB, innehållande 4 569 m2 bostadslägenheter (72 st) i Bergeforsen.

Resultat

Vi har fortsatt låga vakanser. Hela organisationen har genom stora och små insatser lyckats hålla budgeten bättre än förväntat, vilket ger ett positivt rörelseresultat. Bolaget har en hög belåningsgrad vilket leder till att räntekostnaderna utgör en tung kostnadspost på resultatet.

AB Timråbo redovisar ett positivt rörelseresultat före finansiella poster på 22 735 tkr. Årets resultat är även positivt efter finansnetto. Men eftersom en nedskrivning måste ske av fastigheter i dotterbolaget leder det till en nedskrivning på 25 000 tkr även i moderbolaget och ett negativt resultat för året på -19 340 tkr.

Soliditeten

AB Timråbo hade innan nedskrivningen av fastigheten i Timråbo Bergeforsen AB kunnat redovisa en soliditet som uppnådde ägardirektivens mål, men i och med nedskrivningen så hamnar den istället på 15,34%.

Avkastning på totalt kapital

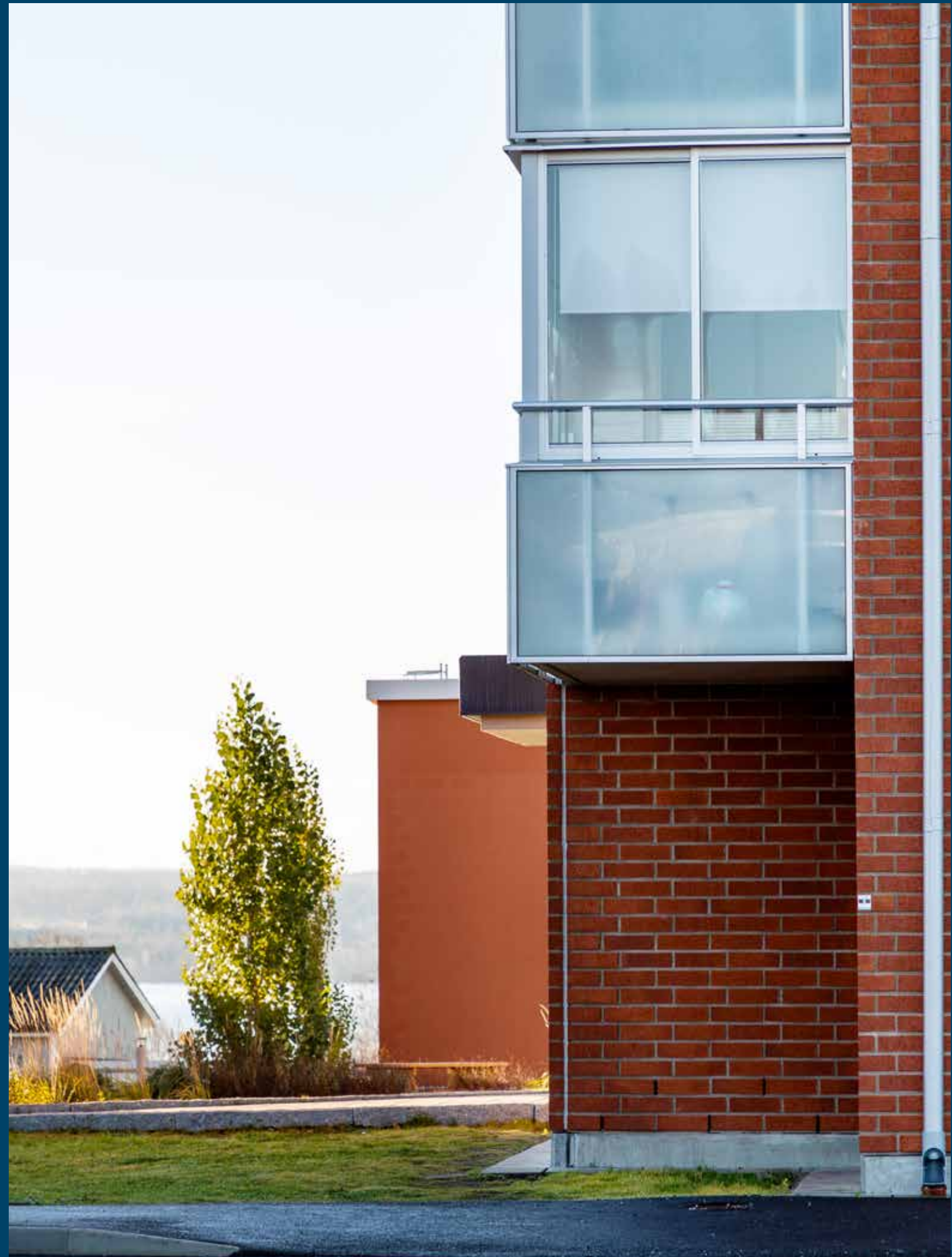
Rörelseresultatet för Timråbo är klart bättre i år än förra året, vilket gör att avkastning på totalt kapital i år hamnar på 2,8%. Här uppnår vi ägarens uppsatta mål.

FEMÅRSÖVERSIKT	2024	2023	2022	2021	2020
Tillväxt					
Antal lägenheter, ägda	1975	1 903	1 849	1 849	1 845
Antal lägenheter, förvaltade ej ägda	-	-	-	-	-
Lägenhetsyta, ägda	137 871	113 820	110 936	110 936	110 638
Lägenhetsyta, förvaltade ej ägda	-	-	-	-	-
Vakansgrad bostäder	1,3	1,7	1,5	0,9	0,8
Antal lokaler	116	116	115	115	112
Lokalyta	19 482	19 482	19 363	19 432	19 363
Antal garage	272	272	272	272	272
Antal bilplatser	1 094	1 012	930	930	930
Nettoomsättning, mkr	169,4	155,9	149,9	146,5	144,3
Balansomslutning, mkr	1 083	799,8	801,3	722,8	679,4
Räntebärande skulder, mkr	730	600	600	508	468
Medelantal anställda	33	32	35	34	31
Lönsamhet					
Avkastning på eget kapital %	Neg	Neg	Neg	1,3	8
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,8	1,5	Neg	1,1	2,7
Avkastning på totalt kapital %	2,8	1,4	Neg	1,0	
Driftnetto i % av omsättningen	36,9	29,2	28,9	27,7	33,2
Fastigheternas direktavkastning %	4,5	6,0	6,5	6,2	7,5
Finansiella mått					
Likviditet %	204,8	86,7	274	193	124
Soliditet %	15,3	16,4	16,3	20,1	22,5
Skuldsättningsgrad, ggr	4,56	4,4	4,6	3,4	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,51	0,9	Neg	Neg	1,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	-16,6	-1,3	-13,6	1,9	12,2
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	35,8	22,9	25,6	25,6	34,7





EKONOMISK REDOVISNING
RESULTATRÄKNING, BALANSRÄKNING
KASSAFLÖDESANALYS & NOTER



”Ett positivt år med starkt förbättrat rörelseresultat och ökat fastighetsbestånd”



Timråbo har i år genom ett bolagsförvärv skaffat sig ytterligare 72 nyproducerade hyresrätter och 4 569 boarea. Förutom denna stora investering har även två exploateringsfastigheter förvärvats i attraktiva områden i Timrå kommun.

Hela organisationen har genom stora och små insatser lyckats hålla budgeten bättre än förväntat, vilket ger ett positivt rörelseresultat på 22 735 tkr.

Timråbo har en i år avkastning på totalt kapital på 2,8%, vilket är över uppsatta ägardirektiv. Eftersom koncernen är tvungen att göra en stor nedskrivning av fastighetens värde på Blomkålgatan, hamnar soliditeten under målet på 18% Det ligger i år på 15,34 %.

ANNA-MALIN EKBLOM
Ekonomichef



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

AB Timråbo är ett allmännyttigt bostadsföretag med säte i Timrå. AB Timråbo är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännytta, arbetsgivarorganisationen Fastigo och upphandlingscentralen HBV. Bolaget och dess dotterbolag 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. Bolagets fastigheter och inventarier var under 2024 fullvärdesförsäkrade hos IF. Anticimex svarade för skade- djursförsäkringen. Fordonen i bolaget är försäkrade hos Länsförsäkringar. Under året har det varit nio protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2024-05-23. Detta är AB Timråbos första år som ägare av ett dotterföretag. Eftersom inga siffror finns att jämföra tidigare år, visas ingen flerårsjämförelse för koncernen i siffror. Det totala fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 1975 lägenheter (1903) och 116 lokaler (116), den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till 137 871 kvm (133 302). Koncernen har 272 garage (272) och 1 094 bilplatser (1 012). Fastigheternas bokförda värde uppgick till 875 mkr (760), och det sammanlagda taxeringsvärdet till 639 mkr (503).

Flerårsjämförelse* Koncernen

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	168				
Resultat efter finansnetto	-16				
Balansomslutning	955				
Soliditet %	16				
Avkastning på totalt kapital %	0,17				
Kassalikviditet %	203				

*Definitioner Nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelse* Moderbolaget

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	167	155	148	146	144
Resultat efter finansnetto	-17	-1	-14	2	12
Balansomslutning	953	800	801	723	679
Soliditet %	15	16,4	16,3	20,1	22,5
Avkastning på totalt kapital %	3	1,4	Neg	1,0	2,7
Kassalikviditet %	205	87	274	193	124

*Definitioner Nyckeltal, se noter

Hyresintäkterna för moderbolaget AB Timråbo ökade med 11,2 mkr till 166,7 mkr (155,5). Hyresförlusterna för bostäder var 1,8 mkr (1,6). Bostadshyrorna höjdes 2024-04-01 med 5,38 % (4,35) enligt överenskommelse med hyresgästföreningen. AB Timråbos räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 730 mkr (600). Den ökade lånestocken beror till sin helhet på investeringen av dotterbolaget Timråbo Bergeforsen AB, med ytterligare 72 lägenheter. Medelräntan på skulderna var 2,02 % (1,64). I medelräntan ingår inte borgensavgiften på 0,67 % (0,4) till Timrå Kommun. AB Timråbo lämnar ett ovillkorat aktieägar tillskott till dotterbolaget Timråbo Bergeforsen AB på 25 mkr, men anledning av den nedskrivning som dotterbolaget behöver göra på fastigheten i Bergeforsen.

Investeringar

Nettoinvesteringar för AB Timråbo i anläggningstillgångar uppgick under året till 17,7 mkr (76,7). Två fastigheter har införskaffats under året. Timrå Vivsta 1:27 samt Timrå Söråker 22:1. Totalt till ett värde av 4,3 mkr. Rot-projektet på Bäckgatan i Söråker färdigställdes i år till en summa av 8,9 mkr. Andra investeringar under året som kan nämnas är 3 nya servicefordon (i begagnat skick), installation av fiber för TV-anslutning i Merlo, Uppgradering av värme- och ventilationssystem i flera fastigheter, Solcellespaneler på Platåvägen samt en del lokalanpassningar och ritningar Hagalid. Ägerdirektiv

Ägardirektiv

Det är ett hellägt dotterbolag till Timrå kommun, org nr 212000-2395. Timråbo Bergeforsen AB, org nr 559317-8949 är ett helägt dotterbolag till AB Timråbo från och med 2024-10-24. 2021-05-31 antog kommunfullmäktige ägardirektiv för 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%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har dotterbolaget Timråbo Bergeforsen AB (org nr 559317-8949) införskaffats, med 72 nyproducerade lägenheter (4 569 m²) på Blomkålgatan. Summan uppgick till 147 mkr.

För att kunna genomföra denna fastighetsaffär har AB Timråbo erhållit 34 mkr i nytt aktiekapital från ägarna genom en riktad nyemission samt utökat sin lånestock med ytterligare 130 miljoner kronor. AB Timråbo har även köpt två exploateringsfastigheter under året, dels Vivsta 1:27 på Mellangatan till ett bokfört värde av 995 tkr samt Söråker 22:1 på Folketshusvägen 2 till ett värde av 3 300 tkr Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Med en stabil likviditetsutveckling, på grund av 2024 års goda arbete i hela organisationen, har AB Timråbo i början av 2025 amorterat av 20 milj kronor av sin lånestock på 730 milj.

Hållbarhetsupplysningar

Timråbo fortsätter att 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/m². Förbrukningen för år 2024 är 155 kWh/m2. 2024 har ägnats åt intrimning av befintlig utrustning och översyn av tätningsslistor, ytterdörrar och andra enkla åtgärder. Driftteknikerna har sett över värmesystemen varje dag och vidtagit åtgärder snabbt ifall något varit fel eller behövt justerats. Ett omfattande arbete har genomförts för att minska antalet larm från övervakningssystemen. Vi har felsökt och genomfört varaktiga förbättringar som mynnat ut i betydligt färre larm vilket gör att viktiga larm snabbare kan hanteras. Timråbo deltar fortsatt i Allmännyttans klimatinitiativ där vi rapporterar och följer upp våra förbrukningar, får tips och råd och bra erfarenhetsutbyte med andra bolag som jobbar med liknande mål och utmaningar.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERN				
	Aktiekapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 000	50 949	74 647	131 596
Nyemission	34 000			34 000
Uppskrivningsfond fastighet		-1 015	1 015	0
Årets förlust			-13 458	-13 458
Belopp vid årets utg.	40 000	49 934	62 204	152 138

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET					
	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapitel
Belopp vid årets ingång	6 000	65 949	59 041	606	59 647
Nyemission	34 000	0	0	0	0
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Uppskrivningsfond fastighet	0	-1 015	1 015	-606	1 015
Årets förlust			-40 058	0	-19 341
Belopp vid årets utg.	40 000	64 934	60 662	-19 341	41 321

Resultatdisposition	
Förslag till disposition av bolagets resultat.	
Förslag till disposition av bolagets vinst	
Balanserad vinst	60 661 409
Årets förlust	-19 341 006
	41 320 403
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	
	41 320 403
	41 320 403

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP, TKR	Koncernen		Moderbolaget	
	NOT	2024	2024	2023
Rörelsens intäkter m.m.				
Nettoomsättning	2, 3	167 773	166 680	155 480
Driftkostnader		-149 058	-123 967	-122 361
BRUTTORESULTAT		18 715	42 713	33 119
Rörelsens kostnader				
Underhåll		-7 769	-7 769	-10 630
Central administrations- och försäljn.kostnader	5	-12 125	-12 061	-11 989
Fastighetsskatt		-1 739	-1 739	-1 629
Övriga rörelseintäkter		1 591	1 591	415
Summa		-20 042	-19 978	-23 833
RÖRELSERESULTAT		-1 327	22 735	9 286
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	-25 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 152	2 152	1 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 527	-16 527	-12 419
Summa		-14 375	-39 375	-10 561
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15 702	-16 640	-1 275
Resultat före skatt		-15 702	-16 640	-1 275
Skatt på årets resultat	8	2 244	-2 700	1 881
ÅRETS RESULTAT		-13 458	-19 340	606
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		-13 458		



BALANSRÄKNING

BELOPP, TKR		Koncernen	Moderbolaget	
TILLGÅNGAR, TKR	NOT	2024	2024	2023
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	9	875 166	752 057	760 437
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 374	5 374	6 485
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 917	2 917	8 430
		883 457	760 348	775 352
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	12	0	25	0
Fordringar hos koncernföretag	13	0	122 600	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		40	40	40
		40	122 665	40
Summa anläggningstillgångar		883 497	883 013	775 392
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		1 380	1 379	215
Fordringar hos koncernföretag	14	62 907	63 079	19 264
Aktuell skattefordran		1 415	1 415	1 524
Övriga fordringar		522	522	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 988	3 891	2 955
		70 212	70 286	24 380
Kassa och bank				
Kassa och bank		1 495	8	46
Summa kassa och bank		1 495	8	46
Summa omsättningstillgångar		71 707	70 294	24 426
SUMMA TILLGÅNGAR		955 204	953 307	799 818

EGET KAPITAL OCH SKULDER, TKR		Koncernen	Moderbolaget	
	NOT	2024	2024	2023
Eget kapital, koncern				
Aktiekapital		40 000		
Övrigt tillskjutet kapital		49 934		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		62 204		
Summa eget kapital, koncern		152 138		
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	15		40 000	6 000
Uppskrivning			49 934	50 949
Reservfond			15 000	15 000
			104 934	71 949
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst			60 661	59 041
Årets resultat			-19 341	606
			41 320	59 647
Summa eget kapital			146 254	131 596
Avsättningar	16			
Uppskjuten skatteskuld		37 789	42 733	40 033
Summa avsättningar		37 789	42 733	40 033
Långfristiga skulder	17			
Skulder till kreditinstitut		730 000	730 000	600 000
Summa långfristiga skulder		730 000	730 000	600 000
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		15 374	15 151	10 134
Övriga skulder		979	979	919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	18 924	18 190	17 136
Summa kortfristiga skulder		35 277	34 320	28 189
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		955 204	953 307	799 818



KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	NOT	Koncernen	Moderbolaget	
		2024	2024	2023
Den löpande verksamheten		-15 702	-16 640	-1 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		52 152	27 530	24 187
Betald inkomstskatt		109	109	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		36 559	10 999	22 912
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning/minskning av fordringar		-45 941	-46 015	53 744
Ökning/minskning av kortafristiga skulder		-140 632	6 140	-228
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-150 014	-28 876	76 428
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-440	-440	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-12 097	-12 097	0
Förvärv av finansiella tillgångar		0	-122 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 537	-135 162	-76 390
Finansieringsverksamheten				
Årets nyemission		34 000	34 000	0
Upptagna långfristiga lån		130 000	130 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		164 000	164 000	0
Förändring av likvida medel		1 449	-38	38
Likvida medel vid årets början		46	46	8
Likvida medel vid årets slut		1 495	8	46





NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

1. REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

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.

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	Antal år
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
Markanläggningar	40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer.....	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.

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.
Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.
Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.
Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.
Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.
Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen.
Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Ersättningar till anställda

Pensioner
Avgiftsbestämda pensionsplaner
Ersättningar till anställda i form av pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Koncernredovisning

Dotterföretag
Är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.
Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse.
Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.



NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

2. HYRESINTÄKTER	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Resultatet uppdelat på rörelsegren			
Bostäder	139 226	138 044	126 315
IMD	4 142	4 088	5 007
Avgivna rabatter	-254	-254	-59
Lokaler	22 886	22 886	21 892
Garage	1 701	1 701	1 644
P-platser	3 759	3 720	3 201
SUMMA	171 460	170 185	158 000
Hyresbortfall			
Outhyrda lägenheter	-2 003	-1 827	-1 322
Outhyrdalokaler	-713	-713	-394
Outhyrda garage	-108	-108	-91
Outhyrda p-platser	-863	-857	-713
SUMMA	-3 687	-3 505	-2 520
Övriga intäkter			
Ersättning från hyresgäster	750	750	361
Övriga ersättningar	831	830	53
El-laddplatser	11	11	0
SUMMA	1 592	1 591	414

3. LEASINGAVTAL – OPERATIONELL LEASING LEASEGIVARE			
	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:			
Inom 1 år	7 501	7 501	25 377
Mellan 2 till 5 år	16 253	16 253	90 032
Senare än 5 år	3 621	3 621	37 675
SUMMA	27 373	27 375	153 084

4. DRIFTKOSTNADER	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Reparationer	15 027	14 990	20 589
Skötselkostnader	21 010	20 911	21 520
Fastighetsel	10 967	10 865	11 458
Vatten	8 690	8 645	7 120
Sophantering	3 252	3 243	3 678
Värmekostnader	22 623	22 531	19 171
Fastighetsanknuten administration	11 670	11 607	11 137
Bredband	251	230	221
Försäkringar	1 608	1 608	1 429
Avskrivna hyresfordringar	615	615	514
Avgifter hyresgästföreningen	469	469	450
Försäljning anläggningstillgångar	0	0	-324
Utrangering	238	238	0
Trygghetsjour	926	926	977
Avskrivningar	27 711	27 089	24 394
Nedskrivnin anläggningstillgångar	24 000	0	-
SUMMA	149 058	123 967	122 361

5. ERSÄTTNING TILL REVISORER			
	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
KPMG			
Revisionsuppdrag	230	180	125
Skatterådgivning	46	46	95
Övriga tjänster	2	2	0
Förtroendevald revisor			
Revisionsuppdrag		2	1
SUMMA	280	230	221

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

6. PERSONAL	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Medelantalet anställda			
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.			
Medeltal anställda har varit	33	33	32
varav kvinnor	9	9	10
varav män	24	24	22

Löner, ersättning m.m			
Löner, ersättningar, social kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:			
Styrelse och VD:			
Löner och ersättningar	1 377	1 377	1 329
Pensionskostnader	433	433	486
SUMMA	1 810	1 810	1 815

Övriga anställda:			
Löner och ersättningar	13 141	13 141	13 195
Pensionskostnader	1 843	1 843	14 753
SUMMA	14 984	14 984	14 753

Sociala avgifter	8 126	8 126	4 701
SUMMA styrelse och övriga	24 920	24 920	21 269

Könsfördelning i styrelse och företagsledning			
Antal styrelseledarmöten	5	5	5
varav kvinnor	2	2	2
varav män	3	3	3
Antal övriga befattningshavare inkl.			
VD	1	1	1
Varav kvinnor	0	0	0

7. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			
	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Nedskrivning	-25 000	-25 000	0
SUMMA	-25 000	-25 000	0

8. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT			
	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Aktuell skatt	4 944		
Uppskjuten skatt	-2 700	-2 700	1 881
SUMMA	2 244	-2 700	1 881

Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt	-15 702	-16 641	-1 275
Skattekostnad 20,60 % (20,60%)	3 235	3 428	263

Skatteeffekt av:			
Ej avdragsgilla kostnader	-586	-5 156	-7
Andra justeringar	-3 045	-3 031	59
Skattemässiga justeringar		-581	-726
Utnyttjade av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	2 640	2 640	2 292
SUMMA	2 244	-2 700	1 881



NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

9. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	1 148 855	1 145 105	1 012 863
Inköp	10 707	10 707	64 702
Försäljningar/utrangeringar	-353	-354	-1 884
Omklassificeringar	6 806	6 806	69 424
Tillkommande genom förvärv	143 980	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 309 995	1 162 264	1 145 105
Ingående avskrivningar	-420 036	-420 036	-399 978
Försäljningar/utrangeringar	116	116	1 723
Årets avskrivningar	-25 598	-24 976	-21 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-445 518	-444 896	-420 036
Ingående uppskrivningar	64 167	64 167	65 445
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 278	-1 278	-1 278
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	62 889	62 889	64 167
Ingående nedskrivningar	-28 800	-28 800	-14 100
Årets nedskrivningar	-24 000		-15 000
Årets avskrivning på nedskrivning	600	600	300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-52 200	-28 200	-28 800
Utgående redovisat värde	875 166	752 057	760 436
Redovisat värde byggnader	775 263	682 167	696 225
Redovisat värde markanläggningar	67 039	39 171	37 137
Redovisat värde mark	32 864	30 719	27 075
Summa	875 166	752 057	760 437
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 498 195	1 374 195	1 365 900
Hela beståndet avser förvaltningsfastigheter			
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	515 660	515 660	502 611
varav byggnader:	429 190	429 190	415 909

10. INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER					
			Koncernen	Moderbolaget	
			2024	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde			18 463	18 463	16 639
Inköp			483	483	4 097
Försäljningar/utrangeringar			0	0	-2 273
Omklassificeringar			-44	-44	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			18 902	18 902	18 463
Ingående avskrivningar			-11 978	-11 978	-12 531
Försäljningar/utrangeringar			0	0	2 273
Årets avskrivningar			-1 551	-1 551	-1 719
Utgående ackumulerade avskrivningar			-13 528	-13 528	-11 978
Utgående redovisat värde			5 374	5 374	6 485
Av årets avskrivningar avser 117 tkr (116) centrala administrationskostnader.					
11. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLAANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
			Koncernen	Moderbolaget	
			2024	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde			8 430	8 430	54 940
Inköp			1 390	1 390	7 914
Omklassificeringar			-6 903	-6 903	-54 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			2 917	2 917	8 430
Utgående redovisat värde			2 917	2 917	8 430
12. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG					
Moderbolaget			2024	2024	2023
Företag organisationsnummer	Säte	Antal/ Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde	
Timråbo Bergeforsen AB 559317-8949	Timrå	100 100%	25	0	0
SUMMA			25	0	0

NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

13. FORDINGAR HOS KONCERNFÖRETAGET			
		Koncernen	Moderbolaget
		2024	2024 2023
Tillkommande		0	147 600 0
Avgående		0	-25 000 0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		0	122 600 0
Utgående redovisat värde		0	122 600 0
Erlagd köpeskillning i AB Timråbo motsvarande kostnader för anskaffande av fastighet i Timråbo Bergeforsen AB, Summa 147 600 tkr.			
Nedskrivning av lämnat aktieägartillskott på grund av värdering av fastighet i Timråbo Bergeforsen AB, Summa -25 000 tkr.			
14. FORDRINGAR HOS TIMRÅ KOMMUN			
		Koncernen	Moderbolaget
		2024	2024 2023
Swedbank koncernkonto		62 907	62 907 18 581
		62 907	62 907 18 581
15. UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL			
		Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång		6 000	1 000,00
Nyemission		34 000	
Antal/värde vid årets utgång		40 000	1 000,00
16. UPPSKJUTEN SKATTESKULD			
		Koncernen	Moderbolaget
		2024	2024 2023
Temporär skillnad avseende fastigheter		37 789	42 733 40 033
		37 789	42 733 40 033

17. LÅNGFRISTIGA SKULDER			
		Koncernen	Moderbolaget
		2024	2024 2023
Skulder till kreditinstitut		730 000	730 000 600 000
Amortering inom 1 år		166 000	166 000 181 000
Amortering inom 2 till 5 år		564 000	564 000 327 000
Amortering efter 5 år		0	0 92 000
18. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER			
		Koncernen	Moderbolaget
		2024	2024 2023
Förskottsbetalda hyror		10 492	9 928 9 446
EDI		4 152	4 152 3 815
Semesterlöneskuld		1 721	1 721 1 490
Upplupna kostnadsräntor		1 504	1 504 1 471
Övrigt		1 055	885 914
		18 924	18 190 17 136
19. DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST			
Förslag till disposition av bolagets vinst			
Till årsstämman förfogande står balanserad vinst		60 661	
årets förlust		-19 341	
		41 320	
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres		41 320	41 320



NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

20. STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Skulder för vilka säkerhet ställts			
KPA Garantibelopp		5 164	0

21. KONCERNUPPGIFTER
Bolaget är helägt dotterbolag till Timrå Kommun, Org.nr. 212000-2395, som upprättar sammanställd redovisning.
Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 7 701 (7 979) av inköpen och 37 550 (36 057) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.
Moderföretaget har även betalat en borgensavgift på 3 885 (2 400) till Timrå Kommun.

22. DEFINITION AV NYCKELTAL
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning
Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder



Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-10
KPMG AB

Therese Malmgren
AUKTORISERAD REVISOR

TIMRÅBOS STYRELSE

Per-Arne Olsson
STYRELSELEDARMOT
ORDFÖRANDE

Pirjo Jonsson
STYRELSELEDARMOT

Micael Löfqvist
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Oskar Andersson
STYRELSELEDARMOT

Marianne Larsson
STYRELSELEDARMOT

Robert Thunfors
STYRELSELEDARMOT

Ann-Charlotte Backman
PERSONALREPRESENTANT

Keijo Ojala
FÖRTROENDEVALD REVISOR

Håkan Asp
ERS FÖRTROENDEVALD REVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Timråbo för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstryker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och jkoncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Timråbo för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 26 februari 2025

KPMG AB
Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2024

Till årsstämman i Aktiebolaget Timråbo, organisationsnummer 556109-9572

Jag, av fullmäktige i Timrå kommun utsedda lekmannarevisor, har granskat Aktiebolaget Timråbos verksamhet.

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

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Jag har under året tagit del av styrelsens protokoll samt träffat representanter för bolagets styrelse och ledning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Timrå kommun 20 februari 2025

Keijo Ojala

AV FULLMÄKTIGE I TIMRÅ KOMMUN UTSEDD LEKMANNAREVISOR

