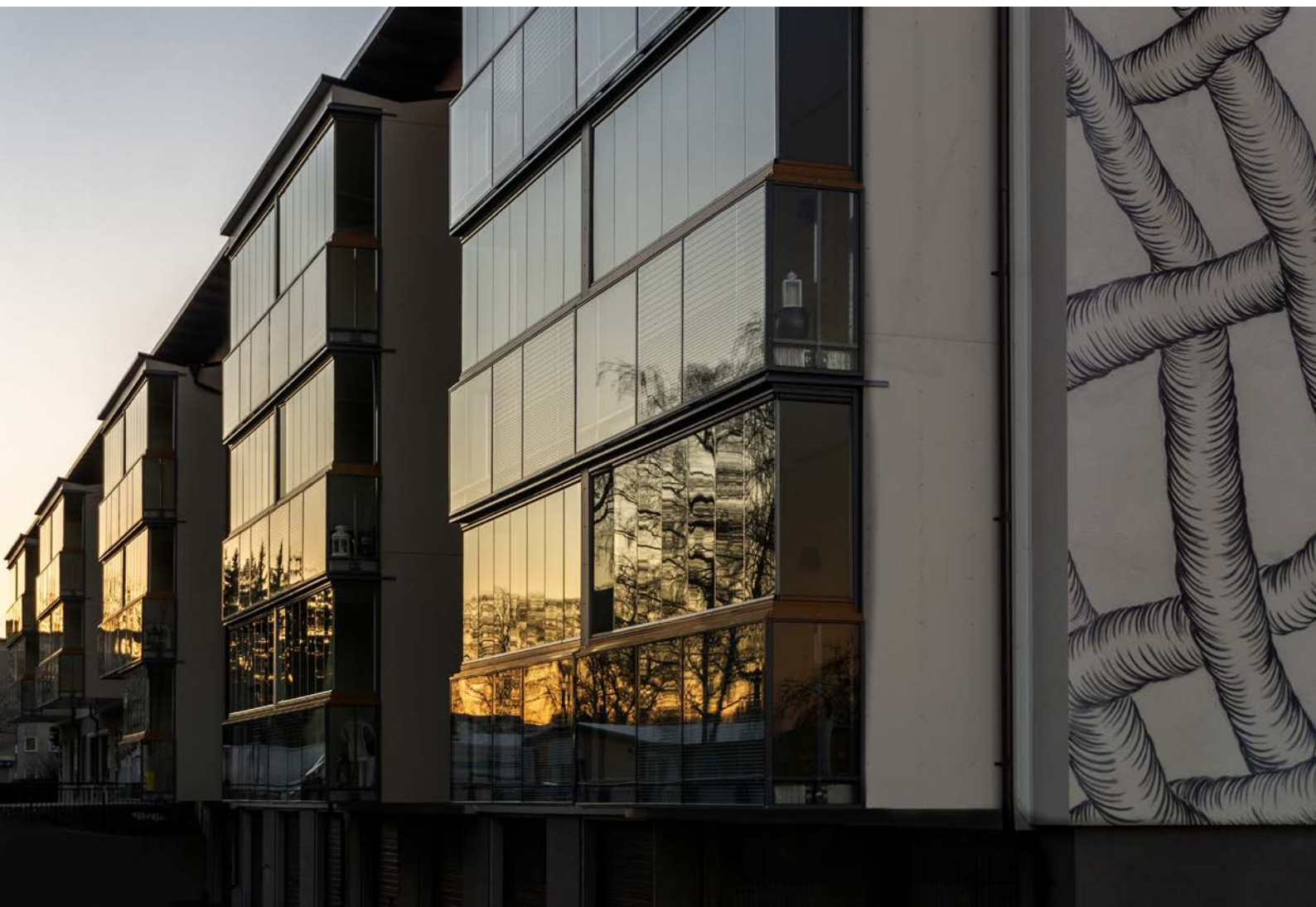




AB Tierpsbyggen -kommunägt bostadsföretag i Tierps kommun



ÅRSREDOVISNING 2018



Innehåll

VD har ordet	4
Årsredovisning	5
Förvaltningsberättelse	5
Verksamhet	7
Förändring av eget kapital	20
Förslag till vinstdisposition	20
Nyckeltal	21
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	25
Noter	26
Underskrifter	35
Lägenhetsbestånd	36
Miljöarbetet 2018	38



VD har ordet

På de mässor och event vi deltar på tillsammans med kommunen så blir det mycket tydligt, att intresset för Tierps kommun är mycket stort i vår närmaste omvärld. Det är ingen tvekan om att vi är en del av Stockholmsregionen. Kommunen är inte enbart en möjlig plats att bo på utan även ett etableringsalternativ för företag när de upptäcker närheten till Uppsala, Arlanda och Stockholm. Det är mycket viktigt att vi, tillsammans med kommunen, fortsätter att marknadsföra oss och berätta vilket bra alternativ Tierps kommun är för boende och företagande. För Tierpsbyggens del måste vi marknadsföra, inte bara lägenheterna, utan även andra viktiga samhällsområden som t.ex. boendemiljöer, skola, kultur och omsorg, då kunderna inte enbart efterfrågar bra boende med hög service.

Vi har en fortsatt mycket hög efterfrågan på hyreslägenheter och en kö på 2-3 år på alla orter. De lägenheter vi har tillskapat de senaste åren genom omvandling från lokaler till lägenheter eller nyproduktion har vi inte haft några problem att hyra ut. Vår nyproduktion har inneburit att flera villaägare i kommunen har valt att sälja och flytta in i en lägenhet. Detta har medfört att flera barnfamiljer har kunnat köpa ett hus i en ”trygg” lantlig miljö. Tyvärr har de höga produktionskostnaderna, vilket medför höga hyror, i kombination med de ”indragna” statsbidragen, medfört att vi i dagsläget måste lägga planerna på nyproduktion i Söderfors och Månkarbo på is.

Hyresförhandlingen var för första gången på många år mycket positiv och vi hade förutom en bra förhandling konstruktiva samtal om strategier för framtida hyresförhandlingar.

För att ytterligare öka vårt medvetande om våra hyresgästers behov och önskemål så letar vi efter fler verktyg, förutom den årliga hyresgästenkäten.

Jag är övertygad om att bolaget måste fortsätta vara en ledande aktör för hyresrätten för att få privata marknaden intresserad av att etablera sig i kommunen.

Roger Kjetselberg
VD



Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Tierpsbyggen avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret

1/1 - 31/12 2018.

Förvaltningsberättelse

(Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt föregående år)

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter utsedda av Tierps kommun

Bengt-Olov Eriksson, ordförande, Månkarbo

Daniel Blomstedt, vice ordförande, Strömsbergs bruk, *har avgått på egen begäran. Då suppleant kunnat inträda i hans ställe har styrelsen ansetts fulltalig.*

Pia Wårdsäter, Örbyhus

Kjell Hammerin, Söderfors

Anders Gejke, Tierp

Styrelsesuppleanter utsedda av Tierps kommun

Jonas Nyberg, Tierp

Anna Zmudzin-Ågren, Tierp

Jan Salomonsson, Hållnäs

Håkan Thomsson, Tierp

Erik Kolm, Tierp

Verkställande direktör

Roger Kjetselberg

Revisorer

Revisorer valda av bolagsstämman

Maria Wigenfeldt, ordinarie revisor, Öhrlings

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg, revisorssuppleant, Öhrlings

PricewaterhouseCoopers AB

Lekmannarevisorer

Per Davidsson, ordinarie revisor

Bo Englund, suppleant

Information om verksamheten

Meningen med bolaget

Tierpsbyggen ska med långsiktig hållbarhet äga och förvalta bostäder enligt affärsmässiga principer och erbjuda kunderna ett tryggt, attraktivt boende med hög kvalitet.

Övergripande mål Utveckling

Tierpsbyggens övergripande mål avseende fastighetsutveckling är att bygga nya bostäder och omvandla äldre bostäder och lokaler till attraktiva bostäder.

Övergripande mål Ekonomi

Tierpsbyggens övergripande mål avseende ekonomi är god lönsamhet och finansiell stabilitet samt betryggande fastighetsvärden. Långsiktigt ska bolaget ha en soliditet på 15 %.

Övergripande mål Miljö

Tierpsbyggens övergripande mål avseende miljö är att verka för en effektiv energianvändning, fasa ut användningen av fossila bränslen och ha en god hushållning med jordens resurser. Målet är att minska den klimatkorrigerade energiförbrukningen per m² med 2 % per år.

Övergripande mål Kunder

Tierpsbyggens övergripande mål avseende kunder är att ha nöjda kunder. Nöjdhetsindex, NKI, ska vid periodens slut 2020 uppgå till 72.

Övergripande mål Personal

Tierpsbyggens övergripande mål avseende personal är att ha en kompetent och motiverad personal som möter kunder och leverantörer med lojalitet, ärlighet, respekt och ansvar. Nöjd medarbetarindex, NMI, ska vid periodens slut 2020 vara 75.

Övergripande mål Organisation

Tierpsbyggens övergripande mål avseende organisation är att utveckla och behålla en långsiktig, effektiv och affärsmässig organisation.

Soliditeten var 10,5 % (10,3 %) 2018

NKI (Nöjd Kund Index) hade vid mätning 2018 ett index på 69 (69).

NMI (Nöjd Medarbetar Index) hade vid mätning 2017 ett index på 70 (ej mätt 2018).

Minskad energiförbrukning

2017 173,7 kWh/m²

2018 170,5 kWh/m² (- 1,8 %)

Verksamhet

AB Tierpsbyggen är ett, av Tierps kommunfastigheter AB, helägt bostadsföretag.

Tierpsbyggen är medlem i Sveriges allmännyttiga bostadsföretagsorganisation SABO samt fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation Fastigo. Bolaget är även delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a. och medlem i Tierps Företagare.

Företaget äger och förvaltar totalt 1 767 stycken (2018-12-31) bostadslägenheter med en yta uppgående till 117 861 m², varav 117 105 m² var uthyrningsbar 2018-12-31, samt 36 968 m² uthyrningsbar lokalyta. I lokalytan ingår bostäder i grupp- och äldreboenden med en yta på 18 571 m², där lokalerna blockhyrs av Tierps kommun.

I övrigt var i genomsnitt 60 stycken (42 st.) bostadslägenheter ej uthyrningsbara av olika anledningar under året. De flesta var avställda p.g.a. omfattande underhållsarbeten. Fastighetsinnehav se s. 36.

Bolagets fastigheter finns på 11 av kommunens orter. Knappt hälften av bostadslägenheterna ligger i Tierp där också bolagets centrala administration finns.

Sedan 2013-02-01 har företaget haft totalansvar för skötseln av Tierps kommun fastigheters fastigheter. Den sista december uppgick förvaltat yta till 120 013 m².

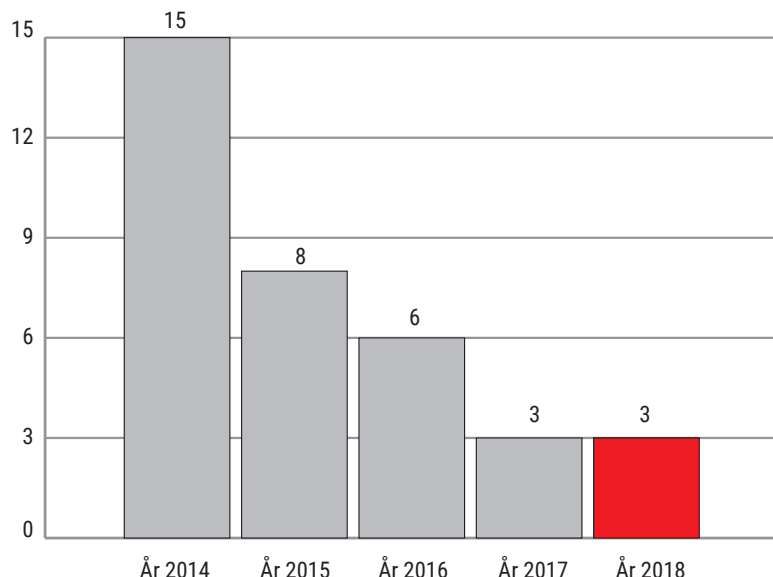


Uthyrning

Bostäder

Det genomsnittliga antalet outhyrda bostadslägenheter under 2018 uppgick till 3 stycken (3 st.)

Antal lediga bostadslägenheter i genomsnitt 2014-2018



Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt hög och vid årsskiftet fanns kötid, med varierande längd, på bolagets samtliga områden.

Omflyttningen har varit i genomsnitt 18,9 % (18,0 %). Det var i nivå med allmännyttan i såväl likvärdigt stora bolag, som likvärdigt stora kommuner i landet.

Lokaler

Även för lokaler finns en stor efterfrågan som bedöms vara fortsatt hög den närmaste tiden och det råder brist på lokaler på de flesta orter. Den genomsnittliga vakansgraden blev 2,4 % 2018 (2,6 %).

Kostnad för outhyrt

Uteblivna hyresintäkter p.g.a. outhyrda bostadslägenheter uppgick till 4,5 Mkr (2,5 Mkr) och för outhyrda lokaler till 1,1 Mkr (1,2 Mkr). Den största delen av kostnaden för outhyrda lägenheter avser sådana som varit avställda för renoveringsåtgärder.

De lokaler som idag är outhyrda passar inte det behov som för närvarande finns på marknaden.

Viktiga händelser

Energiåtgärder

Under 2018 har utrustning monterats på Mattiasgatan som reglerar värmen efter inomhustemperaturen, väderprognoser och husets förmåga att lagra värme. Liknande utrustning finns sedan tidigare på Bondegatan.

Under 2018 har fjärrvärmeförbrukningen minskat med nästan 7 %.

Utrustningen har också visat att en injustering bör göras för att värmen ska fördelas mer rättvist mellan lägenheterna.

På Vendelvägen och Blomstervägen i Örbyhus har ny kulvert för värme, varmvatten och kallvatten lagts. Här kommer två undercentraler att slås ihop till en under 2019 för att minska stora värmeförluster i kulvertarna.

Vid Kapellvägen i Mehedeby och vid fyra hus på Claes Grills Väg i Söderfors har tvåglasfönster bytts till treglasfönster. Även här kan vi se en minskad energiförbrukning.

I samband med stamreoveringarna som utförts på Skolvägen i Örbyhus och på Torggatan i Tierp har energiåtgärder utförts, som t.ex. fönsterbyten och tilläggsisolering av vägg och vind.

Bolaget har även beslutat att gå med i SABO:s nya energisatsning: Allmännyttans Klimatinitiativ.

Det är två övergripande mål som ska uppnås till 2030 – En fossilfri allmännytta och 30 procent lägre energianvändning (räknat från år 2007).

Underhåll

Under året har underhåll motsvarande 38,1 Mkr (32,7 Mkr) genomförts. Av detta har 18,4 Mkr (16,3 Mkr) belastat resultatet direkt som underhåll och resten aktiverats som byggnader då det utgjort komponentbyten.

Underhållet har bl.a. omfattat måleriarbeten, stambyten, golvbyten och energisparåtgärder.

Arbetet med åtgärder i utemiljön fortlöper, med syfte att öka trivsel och trygghet i områdena. Under året har 2,1 Mkr lagts på sådana åtgärder.

Hyresförhandling

Hyresförhandlingarna, avseende 2019 års hyror, genomfördes vid fem tillfällen mellan 2018-10-31 och 2018-12-11.

Förhandlingarna genomfördes i en god anda och med hänsyn till bolagets förutsättningar, även om utfallet i förhandlingarna inte motsvarar de kostnadsökningar som bolaget belastats med.

Bolaget hade yrkat på en hyreshöjning med 3,22 %. Grunden till yrkandet var prisökningar som beräknas belasta bolaget under 2019 men även prisökningar som inte kunnat täckas av ökade intäkter de senaste åren.

Några områden som haft en prisutveckling som vida överstiger inflation och hyresökningar är reparationer och underhåll. Även taxebundet och uppvärmning har haft stora kostnadsökningar och inflationen överstiger idag 2 %-målet. Städkostnaderna har stigit efter att idag genomföras i egen regi. Detta har också medfört att kvalitén kraftigt förbättrats vilket länge varit ett önskemål från kunderna.

Parterna enades om en hyreshöjning på 1,62 % fr.o.m. 2019-01-01 för såväl bostäder som garage och p-platser.

Generellt kan sägas att ett stort behov finns av en fortsatt positiv utveckling av hyresnivåerna för att matcha ovannämnda prisökningar och kvalitetsförbättringar.

Boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen

Arbetet i den utvecklingsgrupp som jobbar med boinflytandeavtalet som bas har fungerat bra. Under 2019 kommer gruppen att jobba med att få igång boinflytande på flera bostadsområden.



Nyproduktion och försäljningar

Under året såldes 5 stycken fastigheter. Fyra av dem var belägna i Skärplinge och en i Karlholm. De i Skärplinge var mindre fastigheter innehållande 3-8 lägenheter medan den i Karlholm hade 28 lägenheter. Totalt har försäljningarna givit en reavinst som påverkat årets resultat med 9,8 Mkr.

Intresset från köpare var över förväntan och alla fastigheterna såldes för högre summor än accepterat pris. Nya ägare blev både lokala och externa aktörer.

En ny detaljplan vann laga kraft i Månkarbo under året. Den har möjliggjort att bolaget börjat planera för en eventuell byggnation av bostäder på orten.

Även i Söderfors finns planer på att nyproducera lägenheter.

De höga produktionskostnaderna samt att staten nu dragit tillbaka investeringsstödet fr.o.m. årsskiftet gör att hyrorna blir höga vid nyproduktion och det är tveksamt om detta möjliggör nyproduktion av hyresrätter i kommun för närvarande. Förhoppning finns dock att stödet ska komma tillbaka vilket gör att bolaget för närvarande avvaktar med byggnation utanför tätorten.

Det har även jobbats med en ny detaljplan för Örbyhus centrum under året. Även den kommer på sikt att ge möjlighet till att bygga bostäder där. Cirka 60 lägenheter planeras långsiktigt på orten. Förhoppningsvis ska planen vinna laga kraft under 2019.

En ansökan om planändring har lämnats in för Tegvägen 2 i Tierp. Den fastigheten ägs av bolaget idag och har kapacitet för fler bostäder än vad som redan finns där. Läget är relativt centralt, med cirka 10 minuters gångväg till tågstationen.

Friskvård

Den totala sjukfrånvaron var 6,0 % (6,0 %) 2018. Korttidssjukfrånvaron var 2,7 % (2,8 %) och långtidssjukfrånvaron 3,3 % (3,2 %).

Verksamhetsstyrning

AB Tierpsbyggens verksamhetssystem är certifierat enligt SS-EN ISO 9001:2015 och SS-EN ISO 14001:2015. Företagets verksamhetssystem har granskats av SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut.

En övergångsrevision genomfördes under fyra dagar våren 2018, vilket inneburit att verksamheten anpassats till den nya ISO standard som började gälla 2015 men som haft en övergångsperiod på 3 år.

Marknad/Marknadssatsningar

Genom kontakter med bostadssökande, i samband med mäsddagar och med andra bostadsbolag, bekräftas att bolagets långsiktiga satsning på tv-reklam ger resultat. Med det som grund har denna typ av marknadsföringsinsatser fortsatt under 2018.

TV-reklamen i TV4-Uppland och Sjuan har fortsatt under året med inriktning på produktreklam. Marknadsföring har även skett med radioreklam i RIX FM.

Marknadsföringsinsatserna har även omfattat:

- ▶ Sponsring av Tierps Volley och deras satsning på ungdomar, Strömsbergs IF (div. 2 fotboll), Tierps IF Damfotboll (div. 2) och andra föreningar i kommunen med inriktning på ungdomsverksamhet.
- ▶ Sponsring av drog förebyggande arbete i kommunens skolor.
- ▶ Sponsring av Ung Företagsamhet.
- ▶ Annonsering i olika media.
- ▶ Ett informationsblad till hyresgästerna 4 ggr/år.
- ▶ Sponsring till handikapporganisationer.
- ▶ Sponsring till Kvinnojouren.
- ▶ Annons i natur- och miljöpärm en läromedel i miljö för mellanstadiet.
- ▶ Sponsring till kommunens skolor för att öka trafikmedvetandet.



Resultatöversikt

Resultatutveckling

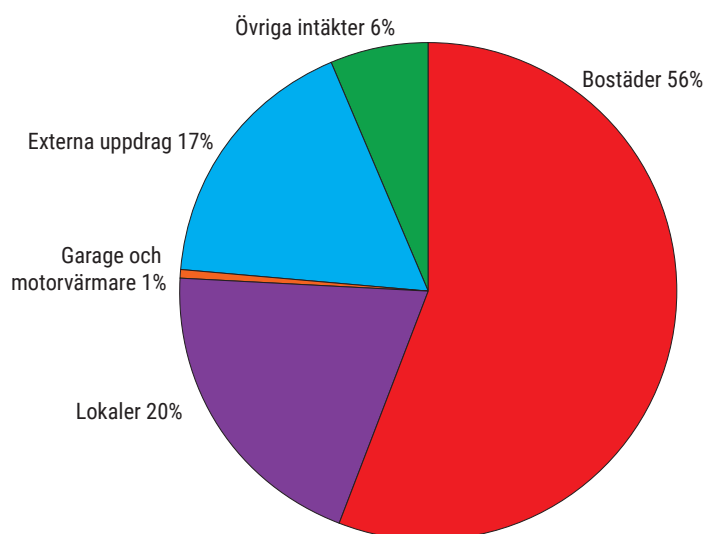
Verksamhetsåret har lämnat ett överskott på 8,2 Mkr (2,8 Mkr). Rörelseresultatet har ökat med 1,2 Mkr till 27,6 Mkr (26,4 Mkr).

Omsättningen har ökat med 14,6 Mkr (15,2 Mkr). Omsättningen påverkas av att 0,5 Mkr (1,1 Mkr) aktiverats, i nyproducerade anläggningstillgångar, avseende eget nedlagt arbete.

Hysesintäkterna ökade med 1,8 Mkr (6,5 Mkr), bl.a. med anledning av att nyproducerade bostäder börjat generera intäkter. Dessutom har hyreshöjningen för 2018 på 0,80 % avseende bostäder tillfört cirka en miljon.

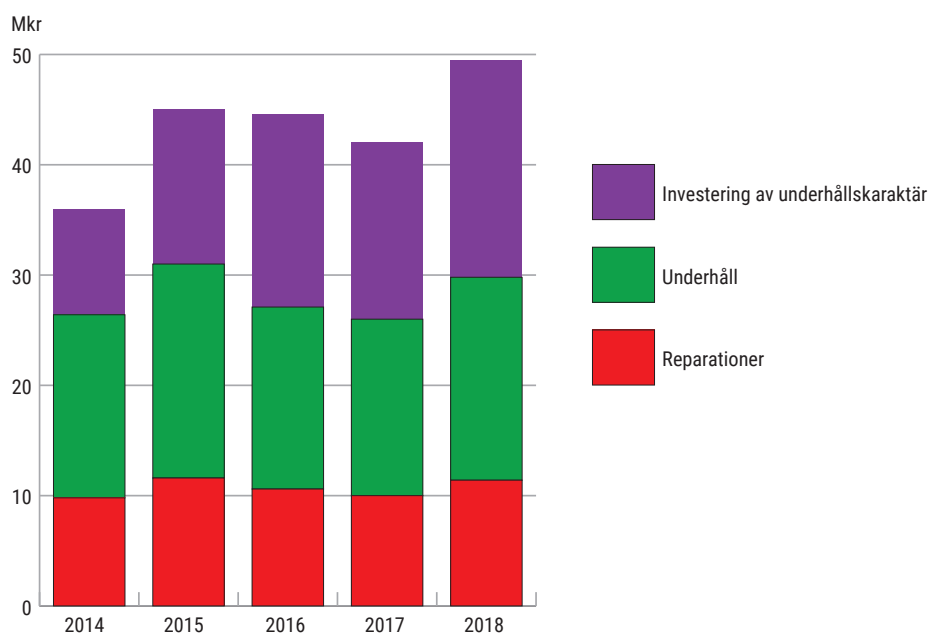
Övriga rörelseintäkter ökade med 13,4 Mkr (8,7 Mkr), främst på grund av fastighetsförsäljningar, som gav en reavinst på 9,8 Mkr, men även p.g.a. ökad försäljning av lokalvårdstjänster, fastighetsskötsel och administrativa tjänster till moderbolaget.

Fördelning av intäkter 2018



Kostnaden för underhåll ökade jämfört med föregående år och 2018 lades 38,1 Mkr (32,7) på underhållsåtgärder medan 11,4 Mkr (10,6 Mkr) lades på reparationsåtgärder.

Reparationer och underhåll 2014-2018



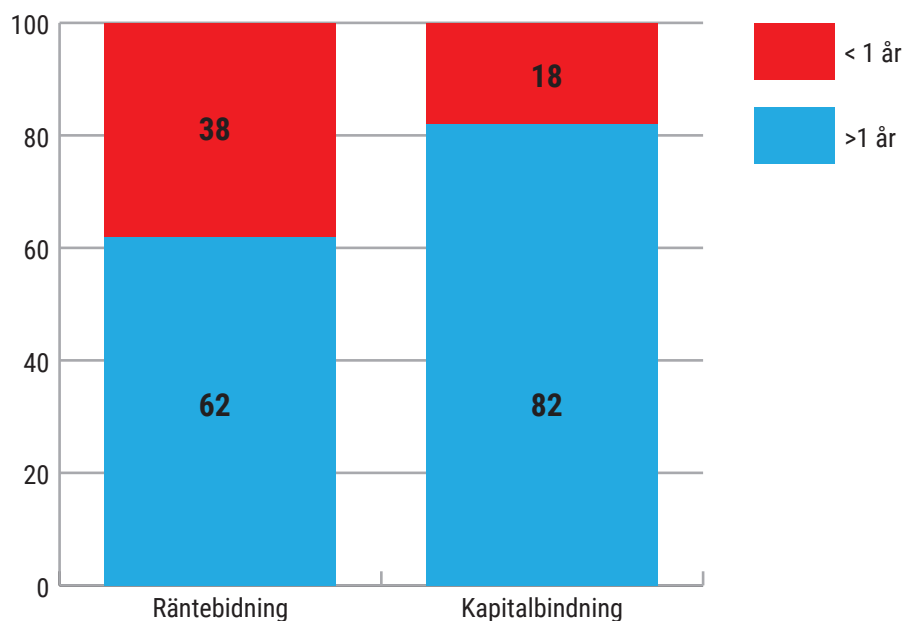
Taxebundna kostnader minskade med -1,0 % (7,2 %) medan uppvärmningskostnaderna minskade med -3,4 % (2,4 %). Se vidare nedan, avsnittet taxebundna- och uppvärmningskostnader.

Övriga externa kostnader ökade med 19,2 % (-7,8 %) och uppgick till 36,1 Mkr (30,3 Mkr). Försäkringsrelaterade kostnader ökade med 2,4 Mkr där fastighetspremierna ökade med 0,8 Mkr och självriskärenden med 1,5 Mkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel ökade med 1,4 Mkr, bl.a. beroende på en snörik vinter och kostsam sandupptagning.

Personalkostnaderna ökade med 4,5 Mkr (10,9 Mkr) jämfört med 2017. Förutom årets löneökningar så förstärktes verksamheten med 6 heltidstjänster.

Marknadsräntorna har varit fortsatt låga under året.

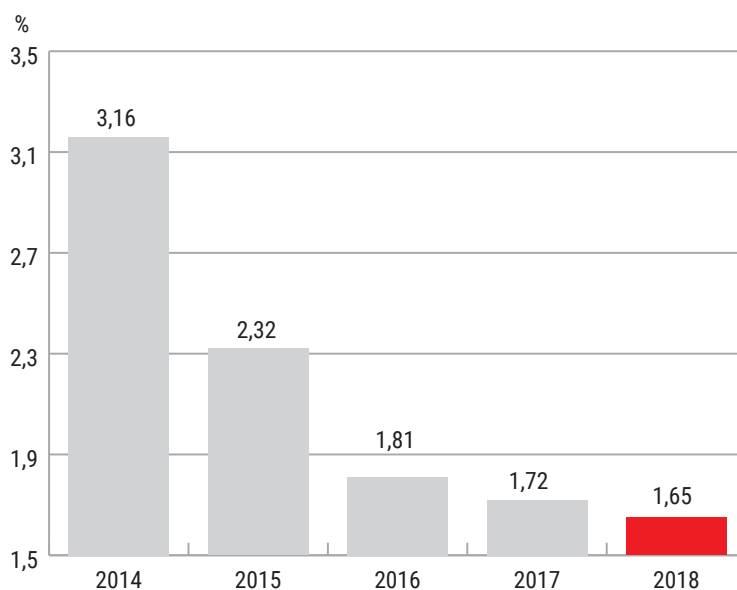
Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden cirka 2,7 år (3,5 år) medan den genomsnittliga kapitalbindningstiden var cirka 2,7 år (2,2 år). Räntor med bindningstider över 1 år uppgick till 62 % (66 %) och lån med kapitalbindningstider över 1 år till 82 % (70 %).

Ränte- och kapitalbindningstider

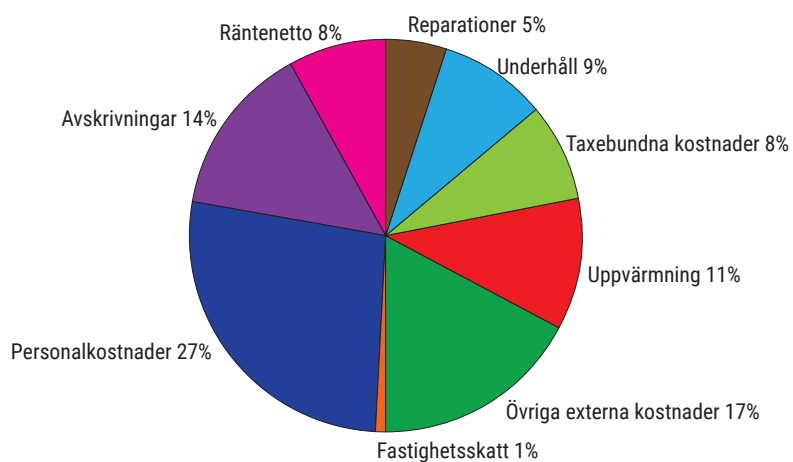
Totalt hade bolaget ränteswappar på 530 Mkr 2018-12-31 (530 Mkr).
Se not 29.

Genom en fortsatt aktiv finansförvaltning ska räntekostnaderna minimeras. Bolaget har en av styrelsen fastställd finanspolicy.

Den genomsnittliga räntan på lånestocken sjönk under 2018 och uppgick till 1,68 % (1,91 %). Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

Genomsnittlig ränta 31/12 2014-2018

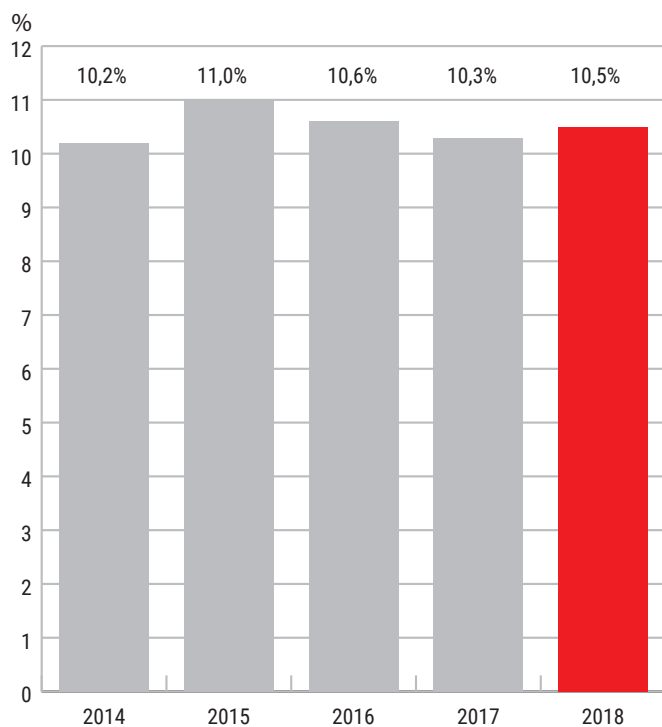
Fördelning av kostnader 2018



*Taxebundna kostnader består av fastighetsel, vatten & avlopp och sophantering.

Soliditeten har ökat från 10,3 % till 10,5 % under året. Bolagets långsiktiga mål sätts av styrelsen och innebar att soliditeten över tid ska uppgå till minst 15,0 %.

Soliditets utveckling 2014-2018



Taxebundna- och uppvärmningskostnader

Totalt minskade de normalårskorrigerade uppvärmningskostnaderna med blygsamma 0,1 % gentemot 2017. 2018 var 6 % varmare än ett normalår och 1 % varmare än 2017. Den faktiska förbrukningen av värme minskade med 0,9 % gentemot 2017.

Elförbrukningen för fastighetsdriften har fortsatt att sjunka men mycket sakta. Sänkningen är 0,6 % jämfört med 2017. Det är ett resultat av att bolaget strävar efter att välja så driftekonomiska installationer som möjligt vid utbyte av elektrisk utrustning. Även kostnaderna har kunnat sänkas, trots att Vattenfalls nätkostnader och elskatten ökat, på grund av ett mycket bra elpris.

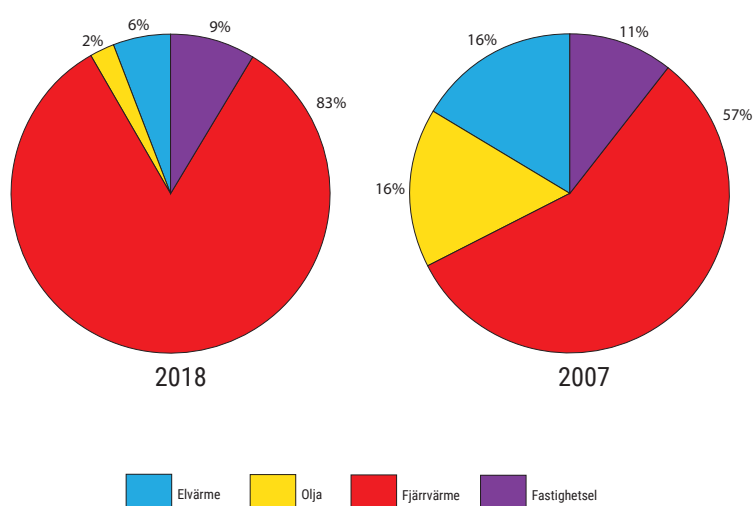
När det gäller elpriset har bolaget ett nytt avtal för 2019 via en gemensam upphandling med Tierps Kommun och de övriga kommunala bolagen. Priset har låsts för hela 2019 men det är inte lika fördelaktigt som priset för 2018.

Oljepriset har varit jämnt under året. Det genomsnittliga kubikmeterpriset för året var 17 % högre än föregående år.

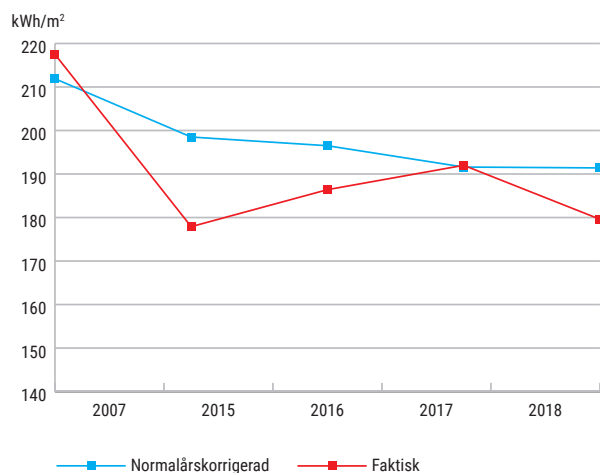
Huvuddelen av den energi som används inom bolaget kommer från förnyelsebara bränslen, vilket också är en strävan i bolagets miljöarbete. Elavtalet är tecknat med en elleverantör som endast levererar el producerad av vatten-, vind- och solkraft. Fjärrvärmens produceras huvudsakligen av biobränslen.

Diagram över energi- och vattenförbrukning

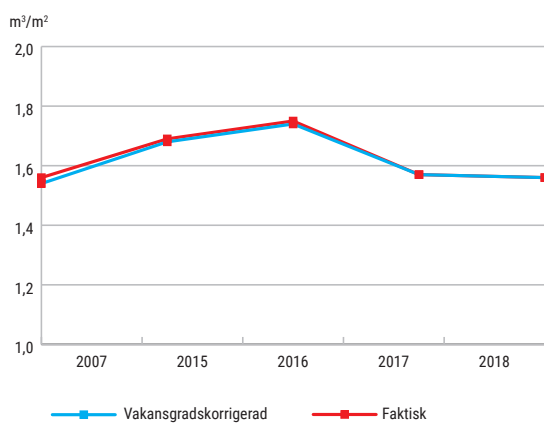
Fördelning av energislag 2018 och 2007



Förbrukning av värme (kWh/m²)

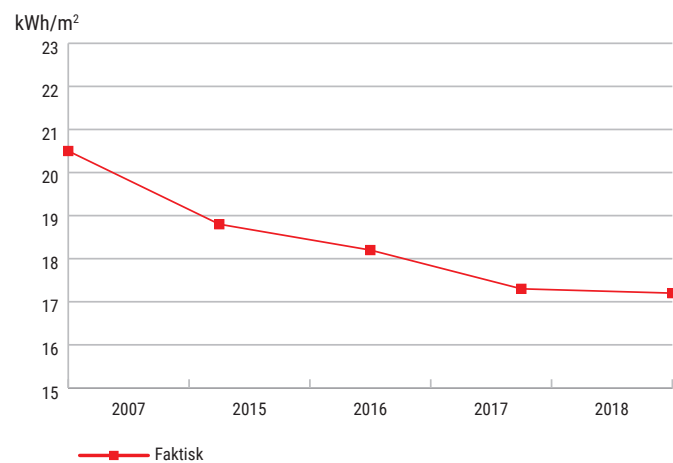


Förbrukning av vatten (m³/m²)



Vakansgradskorrigerade värden visar en beräknad förbrukning vid 100 % uthyrningsgrad.

Förbrukning av fastighetsel (kWh/m²)



Miljöredovisning

AB Tierpsbyggen bedriver verksamheter som är tillstånds- och anmälningspliktiga till Tierps kommun eller Länsstyrelsen i Uppsala län.

Tillståndspliktiga verksamheter är:

- ▶ Hantering av brandfarliga varor d.v.s. förvaring och hantering av klass 1-2 vätskor, gas samt hantering av klass 3 vätskor ovan jord.
- ▶ Spridning av bekämpningsmedel.
- ▶ Nyinstallation av köldmedieanläggning som innehåller mer än 14 ton koldioxid-ekvivalenter köldmedium.

Anmälningspliktiga verksamheter är:

- ▶ Transport av farligt avfall som uppkommit i egen verksamhet.
- ▶ Förvaring av klass 3 vätska i mark och ovan jord inom vattenskyddsområden.
- ▶ Köldmedieanläggningar som innehåller mer än 14 ton koldioxidekvivalenter köldmedium.
- ▶ Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- ▶ Energideklarationer

Besiktning av cisterner (oljetankar) sker med regelbundna intervaller enligt förordningen om brandfarliga varor samt miljölagstiftningen. Besiktningarna säkerställer cisternernas standard för att minimera risken för utsläpp och förorening av mark och grundvatten. Vid 2018 års utgång fanns 11 stycken cisterner i drift i verksamheten.

Anläggningar med köldmedium förekommer av tre orsaker.

1: Vid värmeproduktion från omgivning eller tillvaratagande av värme i frånluften med värmepump. Företaget hade 4 stycken fastigheter med dessa installationer vid 2018 års utgång.

2: I lokaler som utnyttjas av verksamheter med någon form av kylbehov. Det kan t.ex. bestå av kylning/frysning av livsmedel/soprum. Denna konsumtion står för mindre än 5 % av fastighetselen i verksamheten.

3: I anläggningar som genom sin drift skapar en bättre arbetsmiljö med liten påverkan i form av buller. Det kan t.ex. avse lokaler med behov av kyla. Även denna konsumtion är mindre än 5 % av fastighetselen.

Anläggningar som innehåller 5 ton koldioxidekvivalenter eller mer köldmedium genomgår periodisk läcksökning enligt de föreskrifter som finns. En kontrollrapport skickas årligen till miljöförvaltningen avseende de köldmedieanläggningar vilkas sammanlagda mängd är mer än 14 ton koldioxidekvivalenter. I verksamheten finns för närvarande 3 stycken sådana anläggningar.

Förväntad utveckling

Den största utmaningen bolaget har den närmaste framtiden är att möta den stora efterfrågan på hyreslägenheter. Med de produktionskostnader som är idag och det faktum att de statliga investeringsstöden ”frusits” så är det i princip omöjligt att nyproducera ett mindre antal lägenheter på någon ort i kommunen. Det är kanske möjligt att nyproducera en större volym lägenheter i Tierps tätort med hyror som är acceptabla men det är troligen inte möjligt utan något statligt stöd.

Det är svårt att förstå logiken i det som regeringen och andra aktörer fortsätter att påtala, att det byggs för få hyresrätter och samtidigt inte möjliggöra nyproduktion utanför storstadsregionerna. Med dagens produktionskostnader och utan statligt stöd i någon form försvinner möjligheten att tillgodose de önskemålen.

Det är också frustrerande att inte kunna möta den efterfrågan som finns på hyresrätter. För bolagets del så kommer de planerade nybyggnationerna att läggas på is tills det är klart vad de nya, utlovade stöden kommer att ställa för villkor och när de kommer att träda ikraft.

En av förutsättningarna för att kommunen ska växa är att få en ökat inflyttning vilket innebär att bolagets ”flyttkarusell” måste snabbas på. En möjlighet bolaget har är att finna andra alternativ till att bygga flera lägenheter, till exempel genom kooperativ hyresrätt.

Det är nu viktigt att inte den positiva utvecklingen av bolaget och kommunen stannar upp, då det bara finns positiva framtidsutsikter.

Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Belopp 2017-01-01	53 700	5 483	37 015
Årets resultat			2 818
Belopp 2017-12-31	53 700	5 483	39 833
Belopp 2018-01-01	53 700	5 483	39 833
Årets resultat			8 178
Belopp 2018-12-31	53 700	5 483	48 011

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	39 832 836 kr
Årets resultat	8 177 575 kr
Summa	48 010 411 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 48 010 411 kr balanseras i ny räkning.

Nyckeltal

RESULTATRÄKNING (TKR)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	221 543	206 977	191 765	173 915	161 292
Reparationer	-11 425	-10 551	-10 580	-11 609	-9 780
Underhåll	-18 441	-16 261	-16 511	-19 396	-16 664
Taxebundna kostnader	-15 812	-15 979	-14 904	-13 224	-13 032
Uppvärmning	-22 808	-23 605	-23 047	-22 129	-21 994
Övriga externa kostnader	-36 125	-30 303	-32 874	-29 999	-24 709
Fastighetsskatt	-2 651	-2 653	-2 648	-2 527	-2 565
Personalkostnader	-57 282	-52 790	-41 897	-27 058	-23 939
Avskrivningar	-29 421	-28 435	-24 469	-21 910	-19 671
Räntenetto inkl borgensavgift	-15 788	-20 134	-14 767	-17 778	-20 806
Skatt på årets resultat	-3 612	-3 448	-570	0	0
Årets resultat	8 178	2 818	9 498	8 285	8 133
Bokfört värde på byggnader och mark tkr	882 032	885 076	741 399	729 835	679 618
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	783 253	738 378	724 607	680 672	655 169
Likviditet %	29	19	10	23	21
Räntetäckningsgrad %	174	131	168	146	139
Skuldtäckningsgrad %	138	124	139	127	125
Soliditet %	10,5	10,3	10,6	11,0	10,2
Belåningsgrad %	86,3	86,4	84,1	86,2	86,8
Räntabilitet på totalt kapital %	2,7	2,8	2,8	3,3	3,8
Räntabilitet på eget kapital %	11,0	6,3	10,5	9,6	10,4
Årets snittränta %	1,68	1,91	2,00	2,61	3,47
Vakansgrad bostäder (hyror kr), uthyrningsbara %	3,5	2,0	2,1	2,8	3,4
Vakansgrad lokaler (hyror kr) %	2,4	2,6	3,1	2,6	5,7
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	1 500 000	1 425 000	1 242 000	1 079 000	979 000
Genomsnittlig hyra för uthyrningsbara bostäder kr/m ²	1 084	1 061	1 030	1 024	995

Jämförelseåren har inte räknats om med anledning av införandet av K3 reglerna 2014, i enlighet med övergångsreglerna.

Förklaring till nyckeltal

Nyckeltal	Förklaring
Likviditet	Omsättningstillgångar exkl varulager / Kortfristiga skulder
Räntetäckningsgrad	(Rörelseresultat+Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader
Skuldtäckningsgrad	(Resultat före avskrivningar+finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader+avskrivningar för byggnader)
Soliditet	Eget kapital / Totalt kapital
Belåningsgrad	Långfristiga skulder inkl. kortfristig del / Bokfört värde för Materiella anläggningstillgångar exkl. inventarier
Räntabilitet på totalt kapital	(Resultat efter finansiella poster+räntekostnader+övriga finansiella kostnader) / Totalt kapital
Räntabilitet på eget kapital	Resultat efter finansiella poster / Eget kapital
Snittränta	Årets räntekostnader / Genomsnittlig lånestock under året
Vakansgrad	Uteblivna hyresintäkter p g a outhyrt / Bruttohyresintäkter
Snitthyra	Bruttohyresintäkter 2018-12-31 / Total bostadsyta

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2018

tkr	NOT	2018		2017	
	1,2				
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3	169 766		168 007	
Aktiverat arbete för egen räkning		505		1 051	
Övriga rörelseintäkter		51 271	221 542	37 919	206 977
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-29 866		-26 812	
Taxebundna kostnader	5	-15 812		-15 979	
Uppvärmning	6	-22 808		-23 605	
Övriga externa kostnader	7	-36 125		-30 303	
Fastighetskatt	8	-2 651		-2 653	
Personalkostnader	9	-57 281		-52 790	
Avskrivningar	10	-29 421	-193 964	-28 435	-180 577
Rörelseresultat			27 578		26 400
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	152		83	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-15 940	-15 788	-20 217	-20 134
Resultat efter finansiella poster			11 790		6 266
Skatt på årets resultat	13		-3 612		-3 448
ÅRETS RESULTAT			8 178		2 818

Balansräkning per 31/12 2018

tkr	NOT	2018		2017	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	858 082		861 295	
Mark	15	23 950		23 781	
Markanläggning	16	25 741		25 426	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	37		322	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	72 014		23 593	
Inventarier, verktyg och installationer	19	13 558	993 382	13 498	947 915
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	20				
Andelar i bostadsrättsföreningar		40	40	40	40
Summa anläggningstillgångar			993 422		947 955
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	1 157	1 157	1 450	1 450
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		531		677	
Fordringar hos koncernföretag		6 600		5 859	
Övriga fordringar		4 046		3 265	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5 253	16 430	1 330	11 131
Kassa och bank		5 851	5 851	389	389
Summa omsättningstillgångar			23 438		12 970
SUMMA TILLGÅNGAR			1 016 860		960 925

Balansräkning per 31/12 2018

tkr	NOT	2018		2017	
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		53 700		53 700	
Reservfond		5 483	59 183	5 483	59 183
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		39 833		37 015	
Årets resultat		8 178	48 011	2 818	39 833
Summa eget kapital			107 194		99 016
Avsättningar	24				
Uppskjuten skatteskuld		7 630	7 630	4 018	4 018
Skulder					
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	25	845 414	845 414	800 000	800 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskuld		21 113		17 633	
Skulder till koncernföretag	26	13 712		18 332	
Övriga kortfristiga skulder		3 078		3 710	
Förskottsbetalda hyror		8 311		8 848	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	10 408	56 622	9 368	57 891
Summa skulder			902 036		857 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 016 860		960 925

Kassaflödesanalys 31/12 2018

enligt indirekt metod

tkr	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	27 578	26 400
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	29 421	28 435
Reavinster	-9 890	-60
Reaförluster	68	246
Erlagd ränta	-15 940	-20 217
Erhållen ränta	152	83
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31 389	34 887
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/ minskning (+) varulager	293	-123
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar	-5 299	-4 025
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld	3 480	-8 486
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder	-4 749	-2 220
Kassaflöde från löpande verksamheten	25 114	20 033
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-80 185	-60 971
Investering i inventarier	-2 462	-6 805
Investering i markanläggning	-2 255	-14 959
Försäljning av fastigheter	19 765	0
Försäljning av inventarier	71	10
Bostadsrättsandelar	0	3 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 066	-79 650
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga lån	45 414	60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45 414	60 000
Årets kassaflöde	5 462	383
Likvida medel vid årets början	389	6
Likvida medel vid årets slut	5 851	389

Noter

till resultaträkning 2018 samt balansräkning 2018-12-31

(Belopp redovisas i tkr)

NOT

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

1:1 Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

1:2 Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har, om inget annat anges nedan, värderats till anskaffningsvärden. Varulager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

1:3 Fordringar och skulder

Fordringar har individuellt prövats och upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde.

1:4 Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggning värderas till nedlagda kostnader. Interna byggherrekostnader räknas in motsvarande faktiskt nedlagda kostnader. Ränta på kapital som lånats för att finansiera pågående projekt räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

1:5 Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

1:6 Statligt stöd

Statligt stöd för anskaffning av anläggningstillgångar reducerar tillgångens anskaffningsvärde. Nettoanskaffningsvärdet utgör grund för avskrivning. Statligt stöd som hänför sig till kostnader intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera.

1:7 Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal)

1:8 Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering för ränterisker. Ränteswappar skyddar bolaget mot ränteändringar. Eventuella ränteskillnader som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas som intäkts- eller kostnadsränta. Bolaget tillämpar säkringsredovisning.

NOT**1:9 Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Byggnader		15-100 år
Stomme	100 år	
Stomkompletteringar, värme och sanitet, fasad utom trä, fönster och yttertak	50 år	
El,	40 år	
Fasad trä, transport, yttertak papp och köksinredning	30 år	
Ventilation och tekniska installationer	25 år	
Styr- och övervakning och inre ytskikt och vitvaror	15 år	
Förbättringsutgifter på annans fastighet		2-20 år
Anslutningsavgifter		20 år
Markanläggning		20 år
Inventarier, verktyg och installationer		3-10 år

1:10 Bolagsuppgifter

AB Tierpsbyggen – org. nr 556088-2325 – med säte i Tierp ägs till 100 % av Tierps kommunfastigheter AB.

1:11 Inga uppskattningar och bedömningar som har påverkat de finansiella rapporterna har gjorts.

NOT		2018	2017
2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Andel av räkenskapsårets försäljningar	15 %	13 %
	Andel av räkenskapsårets inköp	1 %	1 %
3 Hyresintäkter			
Bostäder	Hysesintäkt brutto	128 873	126 442
	Outhyrt	-4 507	-2 544
	Rabatter	-570	-576
	Nettohyra bostäder	123 796	123 322
Lokaler	Hysesintäkt brutto	45 739	44 464
	Outhyrt	-1 119	-1 155
	Hysesrabatt	-199	-165
	Nettohyra lokaler	44 421	43 144
Garage och P-platser	Hysesintäkt brutto	2 266	2 254
	Outhyrt	-717	-713
	Nettohyra garage och p-platser	1 549	1 541
Summa hyresintäkter netto		169 766	168 007
4 Reparationer och Underhåll	Reparationer	11 425	10 551
	Planerat underhåll	18 441	16 261
	Summa	29 866	26 812
5 Taxebundna kostnader	Vatten	7 603	7 991
	El	4 629	4 594
	Sophantering	3 580	3 394
	Summa	15 812	15 979
6 Uppvärmning	Olja	594	780
	Fjärrvärme	19 679	20 172
	Eluppvärmning	2 535	2 653
	Summa	22 808	23 605
7 Övriga externa kostnader			
7:1 Ersättning till revisorerna			
	Revisionsuppdraget	81	139
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	7	28
	Övriga tjänster	19	18
7:2 Operationella leasingavtal			
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som			
	Förfaller inom ett år	139	26
	Förfaller senare än ett men inom 5 år	4 878	8 174
	Förfaller senare än fem år	0	0
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter varav maskiner och inventarier	2 932	3 067
		1 164	1 021

NOT		2018	2017
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:			
	Förfaller inom ett år	36 155	34 588
	Förfaller senare än ett men inom 5 år	92 167	121 877
	Förfaller senare än fem år	77 191	84 469
	Under perioden intäktsförda leasingavgifter	169 766	168 007
De framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avser i huvudsak maskiner. De framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avser i huvudsak hyror för bostäder och lokaler. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på nominella värden och kvarvarande avtalstid.			
Avtalstiden för bostäder är 3 mån i enlighet med hyreslagen. För lokaler varierar avtalstiden mellan 3 mån och 25 år. Avtalstiden för maskiner och inventarier är normalt mellan 2-4 år.			
8 Fastighetsskatt	Fastighetsskatt lokaler	732	732
	Fastighetsskatt bostäder	1 919	1 921
	Summa	2 651	2 653
9 Personal			
9:1 Medeltalet anställda	Antal anställda	104	98
	– varav kvinnor	53	50
Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Styrelseledamöter	5	5
	– varav kvinnor	20 %	20 %
	VD och andra ledande befattningshavare	7	7
	– varav kvinnor	43 %	43 %
9:2 Personalkostnader			
Löner och andra ersättningar	Styrelse och VD	1 213	1 154
	Övriga anställda	38 179	35 035
Sociala kostnader	Sociala kostnader – exkl. pensionskostnader	13 011	12 074
	Pensionskostnader VD/Styrelse	371	335
	Pensionskostnader övrig personal	2 808	2 557
Övriga personalkostnader	Kostnadsersättningar	26	37
	Övriga personalkostnader	1 673	1 598
	Summa	57 281	52 790
10 Avskrivningar			
	Byggnader	25 443	23 981
	Maskiner och inventarier	2 214	2 018
	Markanläggningar	1 487	1 040
	Förbättringsutgifter på annans fastighet	277	1 396
	Summa	29 421	28 435

NOT		2018	2017
11 Ränteintäkter och liknande resultatposter	Övriga finansiella intäkter	152	83
	Summa	152	83
12 Räntekostnader och liknande resultatposter	Räntor till kreditinstitut	13 980	18 801
	Aktiverade räntekostnader	-557	-971
	Övriga finansiella kostnader	2 517	2 387
	Summa	15 940	20 217
13 Skatt på årets resultat	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	-3 612	-3 448
	Skatt på årets resultat	-3 612	-3 448
	Redovisat resultat före skatt	11 789	6 266
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats 22 %	-2 594	-1 379
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-67	-48
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0
	Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	-1 008	-2 021
	Skatteeffekt av ändrad skattesats från 22 till 20,6 %	57	0
	Redovisad skattekostnad	-3 612	-3 448
14 Byggnader	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 190 686	1 023 380
	Årets investeringar	31 502	167 708
	Sålda/utrangerade byggnader	-17 380	-402
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 204 808	1 190 686
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-330 516	-306 740
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 443	-23 982
	Sålda/utrangerade byggnader	6 108	206
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-349 851	-330 516
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-137 375	-137 375
	Såld/utrangerade byggnader	2 000	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-135 375	-137 375
	Bokfört värde	858 082	861 295

NOT		2018	2017
15 Mark	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 724	23 578
	Årets investeringar	269	146
	Sålda/utrangerade byggnader	-100	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 893	23 724
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	3 500	3 500
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 500	3 500
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 443	-3 443
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 443	-3 443
	Bokfört värde	23 950	23 781
	Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter	882 032	885 076
	varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde -typ vårdbyggnader	28 526	28 184
	Taxeringsvärde för byggnader och mark	783 253	738 378
	Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2018-12-31	1 500 000	1 425 000
	Fastigheterna har värderats internt. Till stöd vid värderingen har Datschas information- och analysverktyg för värdering av kommersiella fastigheter använts. Fastigheternas värde har bedömts med hjälp av en kassaflödesmodell.		
16 Markanläggning	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 622	14 663
	Nyanskaffning under året	2 255	14 959
	Sålda/Utrangerade markanläggningar	-752	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 125	29 622
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 196	-3 156
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 486	-1 040
	Sålda/utrangerade markanläggningar	298	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 384	-4 196
	Bokfört värde	25 741	25 426

NOT		2018	2017	
17 Förbättringsutgifter på annans fastighet	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 903	2 903	
	Nyanskaffning under året	0	0	
	Sålda/utrangerade tillgångar	-2 799	0	
	Omklassificeringar kostnadsfört	-9	0	
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95	2 903	
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 581	-1 185	
	Årets avskrivningar enligt plan	-278	-1 396	
	Sålda/Utrangerade markanläggningar	2 799	0	
	Omklassificering	2	0	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-58	-2 581	
	Bokfört värde	37	322	
	18 Pågående ny- och ombyggnationer	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 593	130 476
		Årets investeringar/avslutade projekt	48 421	-106 883
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 014	23 593
19 Inventarier, verktyg och installationer	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 360	37 760	
	Årets investering	2 462	6 805	
	Sålda/utrangerade inventarier	-1 414	-205	
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 408	44 360	
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 862	-29 050	
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 226	-2 017	
	Sålda/utrangerade inventarier	1 238	205	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 850	-30 862	
	Bokfört värde	13 558	13 498	
	20 Långfristiga värdepappersinnehav	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
		Summa	40	40
	21 Varulager	Bränslelager	497	703

NOT		2018	2017
	Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m m	660	747
	Summa varulager	1 157	1 450
22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Försäkringspremier	3 799	104
	Kabel TV	212	212
	Övriga interimiska fordringar	1 242	1 014
		5 253	1 330
23 Eget kapital			
	Aktiekapital 53 700 aktier. Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 med säte i Tierp äger samtliga aktier i bolaget.		
24 Avsättningar	Uppskjuten skatteskuld	7 630	4 018
	Byggnader	14 881	12 701
	Balanslåneposter	-1 327	-1 602
	Uppskjuten skatt på pågående projekt	2 823	1 129
	Skattemässigt underskott	-8 747	-8 210
	Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	-3 612	-3 448
25 Långfristiga skulder	Långfristiga skulder till kreditinstitut	845 414	800 000
	Redovisning av förfallotider för långfristiga skulder till kreditinstitut		
	Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	150 000	
	Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	635 414	
	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen		60 000
26 Skulder till koncernföretag			
	Skulder till koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit		
	Checkkredit		
	Checkkredit limit	60 000	20 000
	Ej utnyttjad kredit	-60 000	-13 083
	Utnyttjad kredit	0	6 917

NOT		2018	2017
27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna semester- och löneersättningar	2 784	2 470
	Upplupna sociala avgifter	2 371	2 178
	Upplupna kostnadsräntor	1 410	1 458
	Upplupna sociala avgifter för semesterskuld	1 148	1 020
	Övriga upplupna kostnader	2 695	2 242
	Summa	10 408	9 368
28	Eventualförpliktelser		
	Ansvarsförbindelser Fastigo	715	563
29	Derivat 2018-12-31		
	Bolaget innehar 12 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindingstider. Bolaget tillämpar säkringsredovisning. Bolaget betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar.		
	Derivatinstrument	Belopp	Slutdag
	Ränteswap (betalar fast ränta)	40 000	2020
	Ränteswap (betalar fast ränta)	90 000	2021
	Ränteswap (betalar fast ränta)	150 000	2022
	Ränteswap (betalar fast ränta)	110 000	2023
	Ränteswap (betalar fast ränta)	40 000	2024
	Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2025
	Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2026
		530 000	
		2018	2017
	2018-12-31 hade bolagets swapar ett värde på	-34 393	-40 835

30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	39 832 836 kr
Årets resultat	8 177 575 kr
Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	48 010 411 kr

Underskrifter

Tierp den 25 mars 2019

Bengt-Olov Eriksson
Ordförande

Jan Salomonsson

Pia Wårdsäter

Kjell Hammerin

Anders Gejke

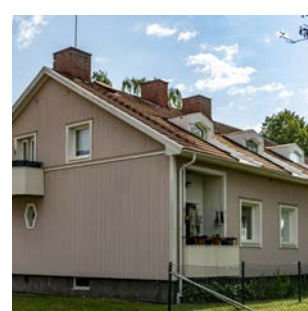
Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 2019-04-02

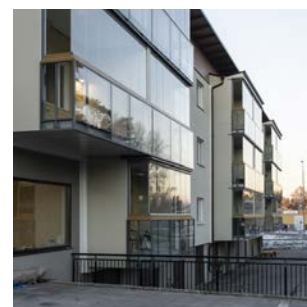
Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lägenhetsbestånd

Område	Lgh yta (m ²)	Kr/m ²	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
TIERP						
Rådhusallen 15/Kyrkog 2	2 556	1074	42	4	14	1964
Rådhusa. 17-19 / S.Espl. 10	2 187	1065	33	4	8	1965
Mattiasgatan 5, 7, 10, 12	6 920	1042	101		21	1968
Bondegatan 1-19 A-D	10 750	1097	160	33	50	1970
Bergsg. 4-10, Kyrkog. 5-11	9 166	1092	136	50	55	1971
Torgg. 7, Rådhusallén 11	942	1381	20		9	1947
Centralgatan (Lejonet)		0			37	
Makrillvägen, Manetv.	9 999	1057	132	59	8	1976
Bangårdsgatan 6-8	976	1110	12		12	1981
Åskarbyg., Tolftaliden 6		0			8	1994
Svängen 1-39	1 160	915	10	20		1980
Tegelbruksg 4-26, 30-44	3 235	1045	39	38	15	1982
Tegelbruksg 54-76, 80-88	2 749	1157	46	21	2	1985(-95)
Tegelbruksg 100-116	4 177	1101	53	14		1988
Badhusgatan	5 723	1541	96		53	2014
Palmgatan 2-8	2 889	1167	49		16	86-88
Gustavsgatan 5	519	1047	13		12	94(-04)
Tegvägen 2	549	1202	12			60-80
KARLHOLMSBRUK						
Karlitplan 1-7	5 380	952	79	19	10	40-88
Vårdshv. 1-2, Hauhög. 1-2	2 987	966	42		22	1970
Karlitplan 8 A-B, 9 A-C	2 411	1041	36		19	1967
Flisvägen 3-11	680	1020	10			1986
MEHEDEBY						
Kapellvägen 1 A-C, 3 A-C	398	1056	6	5	2	1965
Tallmovägen 15 K, L, M	174	1050	3			1964
Tallmovägen 15 A-D, H-M	393	1061	9		2	1964
MÅNKARBO						
Gunnarsbovägen 2	768	1070	12		6	1972
Åsvägen 14 A-C	300	996	3	2		1959
Åsvägen 16 A-J	443	1048	10			1971
Fridhemsvägen 2 A-B	564	1048	8		6	1953
Fruktvillsvägen 1-19	2 978	1101	40		19	1990
TIERPS KYRKBY						
Backbrovägen 1	148	999	3			1955
Backbrovägen 5 A-D	828	1012	16			1960
Backbrovägen 2 A-B	531	1030	10	6	4	1962
Backbrovägen 4 A-J	833	1104	10		4	1980



Område	Lgh yta (m ²)	Kr/m ²	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
ÖRBYHUS						
Blomstv. 4 A-J, Vendelv. 5-7	7 557	1067	117	14	30	1970
Skolv 2 A-D, Tibyv. 2 E-F	2 852	1021	48	23		1964
Vendelvägen 9, 11 A-B	1 136	1034	24			1964
Libbarbovägen 43, 45, 47	365	1090	5	2		1973
Murkelv. 1-69, 2-16, 20-34	4 005	1121	51	26		1990
TOBO						
Bruksg 2 A-H, 4A-B, 6 A-H	2 410	1080	36	8		1977
Radhusvägen 2-20	816	1025	10			1964
Bruksvägen 9	255	1094	4			1957
LÖVSTABRUK						
Fägatan 31 A-D, 33 A-D	344	1020	8		4	1960
Stora gatan / Södra gatan	2 529	810	32	8		1992
Bohagen 2-4 A-C, 6-8 A-B	336	1035	6		19	88-89
VÄSTLAND						
Västland	399	1010	11			1960
SÖDERFORS						
Tamms väg 9 A-C	975	1012	18			1962
Gullivsvägen 2-24	570	1035	12			1967
Claes Grillis väg 19-37	1 018	1088	13			59-66
Tamms väg 20	479	963	6	3	4	1966
Ankarströms väg 1 A-B	527	930	10	3		1954
Tallbacksvägen 2,4,6,8,10,12	2 074	987	32	9	8	1980
Tamms väg 11	413	1000	6	2	2	1949
SKÄRPLINGE						
Tvärvägen 2 A-B	743	1022	12		2	1972
Bivägen 1-21, 2-10	1 068	1175	16		8	88-89
Nordbergavägen 1-16	859	1051	16			1940
Centralplan 2	121	1022	2		2	1963
Torget 1	478	1230	8		5	1979
Hornbergsvägen 5	1 222	1109	13	16	5	1979
SUMMA	117 861	1 084	1 767	389	484	1977



Bolaget har dessutom 36 968 m² uthyrningsbar lokalyta i vilken det ingår grupp- och äldreboenden med 18 571 m².

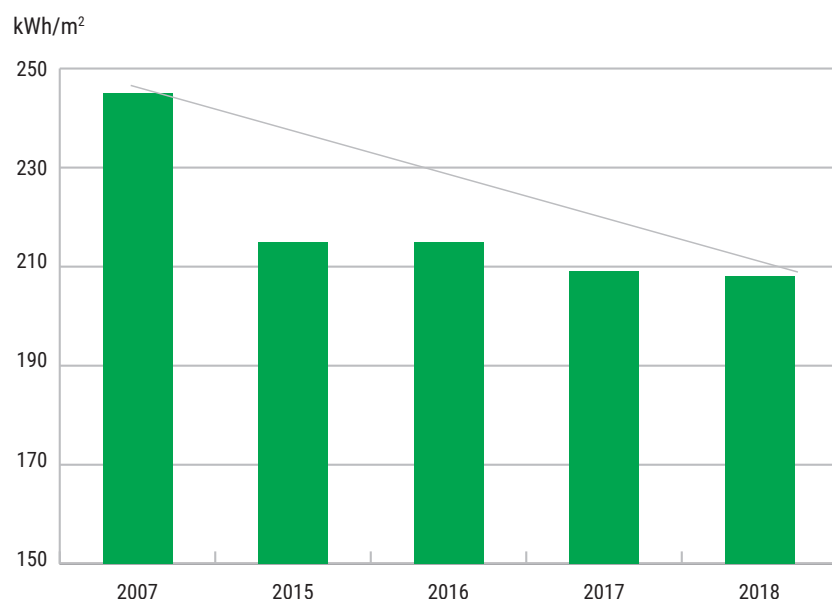
Miljöarbetet 2018

2018 års miljöarbete har haft två målområden,

- ▶ att minska förbrukningen av energi
- ▶ att minska användningen av fossila bränslen

▶ Miljömål 1:

Minskad energiförbrukning



Energiförbrukningen går långsamt nedåt.

Bland de åtgärder som genomförts hittills märks bl.a. följande:

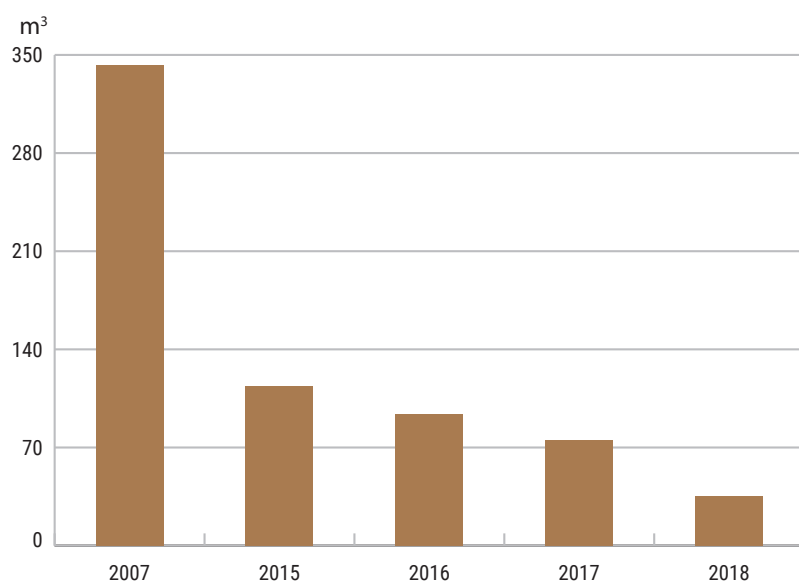
- ▶ Installation av styrsystem som styr på inomhustemperatur i första hand med hjälp av husets förmåga att lagra värme och väderprognoser.
- ▶ Fortsatt utbyggnad av fastighetsautomation ansluten till bredbandet, med möjlighet till övervakning och reglering på distans (DUC). Denna typ av utrustning ger en snabbare återkoppling vid driftstörningar. Den kan löpande skicka larmmeddelanden via e-post och sms, vilket minimerar negativa konsekvenser i boendet för hyresgästerna i samband med driftstörningar.
- ▶ Belysning byts löpande ut till energisnål LED belysning och belysning med närvarostyrning installeras där det är lämpligt.
- ▶ Gammal tvättstugeutrustning byts kontinuerligt mot energieffektiva maskiner.

- ▶ Vid utbyte av äldre utrustning, t.ex. pumpar och fläktmotorer, övervägs alltid förutsättningen att utnyttja utrustning som är energieffektivare och som har fler regleringsmöjligheter.
- ▶ Ombyggnad av undercentraler, i samband med andra arbeten, för en förbättrad funktion.
- ▶ Förbättrad kompetens på styr- och reglerområdet har medfört en aktivare reglering av fastigheternas värme- och ventilationssystem.
- ▶ Installation av radiatortermostater i lägenheter.
- ▶ Installation av temperaturbegränsande termostater i fastigheters allmänna utrymmen, t.ex. källargångar och trapphus.

▶ Miljömål 2:

Minska förbrukningen av fossila bränslen

Två fastigheter har kopplats över till elpanna, då oljepannan gått sönder, i väntan på att en annan värmelösning ska installeras. Det har lett till att oljeförbrukningen minskat. Bolaget väntar ännu på att Tierps Kyrkby ska få en närvärmeanläggning som Bionär ska sätta upp där.



Faktisk oljeförbrukning 2007 och 2015-2018 i m³.



Verksamhetssystemet

AB Tierpsbyggens verksamhetssystem är certifierat enligt SS-EN ISO 9001:2015 och SS-EN ISO 14001:2015. Miljöarbetet inriktar sig mot de miljömål som tagits fram inom ramen för verksamhetssystemet och baserar sig på de områden där bolaget har störst negativ miljöpåverkan, de s.k. betydande miljöaspekterna.

Miljönyckeltal

Nyckeltalen i tabellen nedan beskriver utvecklingen för några övriga av AB Tierpsbyggens betydande miljöaspekter.

Beskrivning	2007	2015	2016	2017	2018
Vattenförbrukning*, m ³ /m ² (lägenhetsyta har tillämpats)	1,50	1,66	1,74	1,57	1,56
Utsläpp av koldioxid från egen olja/ fossila bränslen för uppvärmning, ton	926,1	306,9	253,4	202,7	176,3
Tjänsteresor, Mil/årsanställd	43,5	4,5	20,3	8,2	5,7
Förbrukning, drivmedel till egna fordon och maskiner, m ³	40,1	21,6	33,9	36,0	37,9

* Vakansgradskorrigerad förbrukning



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Tierpsbyggen, org.nr 556088-2325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tierpsbyggen för år 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 5-35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tierpsbyggens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 för AB Tierpsbyggen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Tierpsbyggen 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-4 och 36-40. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 AB Tierpsbyggen för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Tierpsbyggen 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. Den 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 2 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Tierpsbyggen

Granskningsrapport för år 2018

Vi har granskat AB Tierpsbyggens (org.nr 556088-2325) verksamhet för år 2018.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions sed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Samordning har skett mellan oss som lekmannarevisorer och de auktoriserade revisorerna från PwC.

Som ett led i vår granskning av bolaget har på vårt uppdrag en fördjupad granskning gjorts. Granskningen har utförts av PwC och har redovisats i en rapport som lämnats till bolagets styrelse. Vi har även löpande följt styrelsens arbete och under året haft två möten med verkställande direktör. Vi har även tagit del av den auktoriserade revisorns avrapportering avseende räkenskapsår 2018.

Granskningen visar att bolaget arbetar enligt de direktiv som är uppställda i kommunfullmäktige. Ägarstyrningen fungerar väl.

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Tierp 2019-04-04

Per Davidsson

Lekmannarevisor

Bo Englund

Lekmannarevisorssuppleant



www.tierpsbyggen.se

AB TIERPSBYGGEN
Box 2, 815 21 Tierp

Besöksadress
Centralgatan 17, 815 38 TIERP
Tel: 0293-130 25

E-post: info@tierpsbyggen.se