



ÅRSREDOVISNING 2020



CERTIFIERAD
ISO 9001
ISO 14001
Ledningssystem för kvalitet
och miljö



Innehåll

VD har ordet	4
Årsredovisning och koncernredovisning	5
Förvaltningsberättelse	5
Förändring i eget kapital i koncern	12
Förändring i eget kapital i moderbolaget	12
Förslag till vinstdisposition i moderbolaget	12
Nyckeltal	13
Koncernens resultaträkning	14
Koncernens balansräkning	15
Koncernens kassaflödesanalys	17
Moderbolagets resultaträkning	18
Moderbolagets balansräkning	19
Moderbolagets kassaflödesanalys	21
Noter	22
Underskrifter	33
Fastighetsförteckning	34

VD har ordet

Detta år har verkligen varit annorlunda på grund av pandemin även om den inte har påverkat bolagets verksamhet så mycket. Vi har haft lite färre reparationer och en utökning av lokalvården i kommunens verksamheter.

Den stora händelsen detta år var ett stort läckage i utomhusbassängen på Vendelbadet i Örbyhus vilket gjorde att vi, i samråd med Kultur & Fritid, fick stänga bassängen. Bolaget konstaterade att vi inte kunde garantera säkerheten på badet och att det inte var ekonomiskt försvarbart att försöka reparera badet. Bolaget rekommenderade kommunen att bygga en ny utomhusbassäng samt att i nästa etapp bygga ett nytt inomhusbad. Detta ledde till att kommunen tog tillbaka förvaltningen av badet och sporthallen för att reparera utomhusbassängen under våren 2021.

Vi har fått en beställning på en ny förskola och skola i Kyrkbyn och projekteringen är påbörjad.

Bolaget och Kultur & Fritid har kommit överens om att inte förändra skötseln på kommunens fritidsanläggningar. Tydligare gränsdragningslistor och avtal kommer att underlätta och tydliggöra skötseln och ansvaret.

Brandstationen i Tierp och Söderfors bad och camping såldes av kommunen under året till privata aktörer, men detta har inte påverkat vår bemanning.

Det goda samarbetet med TEMAB har fortsatt beträffande den yttre skötsel men i ett långsammare tempo på grund av pandemin. Vi har hittat flera områden som vi kan utveckla samarbetet på och där bägge parter ser effektiviseringsvinster eller kostnadsbesparingar. Vi har även ett mycket gott samarbete med kommunens verksamheter.

Utredningar angående fastighetsaffären, det vill säga det beslut som Kommunfullmäktige tog 2012 att bolaget ska köpa kommunens fastigheter, har genomförts och ytterligare utredningar kommer att genomföras under 2021.

Roger Kjetselberg
VD



Årsredovisning och koncernredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Tierps kommunfastigheter AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter utsedda av Tierps kommun

Pär Oscarsson, ordförande, Älvkarleby fr o m 2020-11-03

Catarina Deremar, ordförande, Tierp t o m 2020-11-02

Bengt-Olov Eriksson, Månkarbo

Joakim Larsson, Örbyhus

Stig Lundqvist, Tierp

Viktoria Söderling, Tierp

Styrelsesuppleanter utsedda av Tierps kommun

Eva Berglund, Söderfors

Helen Jaktlund, Björklinge

Daniel Ringefors, Tierp

Pia Wårdsäter, Örbyhus

Jonhas Åker, Lövestabruk

Verkställande direktör

Roger Kjetselberg

Revisorer

Revisorer valda av bolagsstämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor, Maria Wigenfeldt

Lekmannarevisorer

Karl Gunnar Marklund, Tobo, ordinarie revisor

Inger Klockerman, Örbyhus, suppleant

Information om verksamheten

Bolagets övergripande mål

1. Minska användandet av fossila bränslen för att nå fossilfri verksamhet 2030. Bolaget ska också minska energiförbrukningen per kvm med 2,4 % per år.

Energiförbrukning (kWh/m²)

2020	73,5 (-10,0 %)
2019	81,7 (-0,1 %)
2018	81,8 (-3,2 %)
2017	84,5 (-2,8 %)
2013	86,9

CO₂ utsläpp för uppvärmning (ton)

2020	57,9
2019	93,0
2018	135,9
2017	203,2
2013	383,0

2. Nöjdhetsindex (NKI) ska i december 2024 uppgå till 58.

2020	Ingen mätning
2019	48
2018	Ingen mätning
2017	52
2016	55

3. Nedlagt underhåll ska under 2020-2024 ligga på i snitt 68 kr/m² och år.

(kr/m ²)	totalt	i resultatet
2020	177	56
2019	192	41
2018	80	35
2017	138	37
2016	114	21

Verksamhet

Tierps kommunfastigheter AB med org.nr. 556901-2171 är ett, av Tierps kommun, helägt fastighetsbolag. Bolaget äger 100 % av aktierna i AB Tierpsbyggen. Bolaget har sitt säte i Tierp. Bolaget registrerades 2012-08-20 men startade verksamheten 2013-02-01 då man tog över all drift och administration av de flesta av Tierps kommuns fastigheter, förutom vatten- och reningsverk.

Bolaget hyr för närvarande merparten av fastigheterna från Tierps kommun och hyr i sin tur ut dem med drift och underhåll till hyresgästerna. Alla investeringar som sker på de hyrda fastigheterna sker i Tierps kommunfastigheter AB som förbättringsutgifter i annans fastighet. Det innebär att bolaget har ett totalansvar för fastigheterna. Avsikten är att bolaget över tiden skall förvärva de fastigheter som hyrs idag. Endast mindre fastighetsförvärv har hittills skett i enlighet med den förvärvsplan som tagits fram. Enligt planen skall de flesta fastigheterna förvärvas 2022.

Bolaget har även förvärvat några strategiska fastigheter från andra än kommunen och även uppfört en förskola och en idrottshall, i egen regi.

Bolaget har ingen egen personal utan köper skötsel, administration, teknisk förvaltning och lokalvård från dotterbolaget Tierpsbyggen. Utöver det anlitas entreprenörer för många andra tjänsterna, som tex hantverks-tjänster och yttre skötsel.

Totalt förvaltar bolaget 119 381 m² lokalyta (2020-12-31). Lokalerna består framförallt av skolor, förskolor, fritidsanläggningar och omsorgsfastigheter men även av vissa affärslokaler. Merparten av lokalerna hyrs ut inom Tierps kommunkoncern.

Fastigheterna finns på 12 av kommunens orter och huvuddelen av lokalerna finns i Tierp. Fastighetsbestånd se s. 34.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Energiåtgärder

Bolaget arbetar aktivt för att skapa bättre förutsättningar för kontroll och övervakning av fastigheterna. När ett energieffektiviseringsprojekt genomförs är det självklart att komponenterna som installeras är uppkopplingsbara, detta för att snabbare kunna agera när avvikelser uppkommer i fastigheterna. Bland åtgärderna som utförts under 2020 kan nämnas:

- ▶ Högbergsskolan har fått ny fjärrvärmeväxlare, 3 ventilationsaggregat har ersatts med 2 nya.
- ▶ Örbyhuskolan har fått ny fjärrvärmeväxlare, 5 ventilationsaggregat har ersatts med 2 nya. Värmesystemet har injusterats och ett stort förberedande arbete, för att kunna koppla upp installationerna, har genomförts.
- ▶ Skolorna i Hållnäs och Vendel har fått nya bergvärmepumpar installerade, även de med möjlighet att fjärrövervaka.

Viktiga åtgärder på fastigheterna

En betydligt lägre investeringstakt, jämfört med de senaste åren, präglade 2020. Även Coronapandemin har förskjutit ett antal mindre projekt framåt i tiden. Nedan framgår några projekt och renoveringsåtgärder genomförts eller pågår.

Stationshuset i Tierp

Renoveringen av Stationshuset, där färger på fasad och originaldetaljer återskapats från tidigt 1900-tal, färdigställdes under våren 2020. Även ett miljöhus byggdes i samma stil som Stationshuset i övrigt.

Kyrkbyns skola, förskola och idrottshall

I Kyrkbyn pågår en projektering där bolaget undersöker förutsättningarna för att bygga om- & till skolan för att inrymma årskurserna F-6. Förstudien omfattar även en nybyggnad av SKR:S konceptförskola för att inrymma 6 avdelningar. Projekteringen fortlöper under 2021.

Planerat underhåll Tierps kommunfastigheter

PEK-Hallen	Byte av rörbädd, nya betongplattor, mark-isolering m.m.
PEK-Hallen	Byte kylkompressor/köldbärarpump/omb. kylinstallation
Örbyhusskola Hus B	Byte av taktätskikt
Högbergsskolan Hus E	Byte yttertak på högdelen och en lågdelen
Möbeln Högdelen	Byte av taktätskikt
Högbergsskolan Hus C	Installation av ventilerat golv och relining av avloppsstam

Bofinksvägen 4

Vid Bofinksvägen i Tierp bygger Tierpsbyggen ett LSS-boende med 6 lägenheter, gemensamhetsytor och personalutrymmen för kommunens räkning. Beräknad färdigställandetid är hösten 2021.

Planerat underhåll Tierpsbyggen

Tegelbruksgatan Etapp. 1&2	Byte av 34 st garageportar
Bondegatan 15,17,19	Renovering av fasader och byte av entrépartier
Kyrkogatan 9	Byte av taktätskikt
Tammsväg 9	Byte av tegeltak
Backbrovägen 4	Byte av fönster och balkongdörrar

Hyror

För 2020 skedde en hyreshöjning med 1,6 % för de lokaler som Tierps kommun hyr.

Hyrorna för de lokaler som bolaget hyr från Tierps kommun var oförändrade och externa hyresavtal regleras som regel med index.

För bostäderna i Tierpsbyggen höjdes hyrorna med 1,99 % fr.o.m. 2020-01-01.

Resultatutveckling

Bolagets åttonde verksamhetsår visade ett resultat på -3,4 Mkr (1,8 Mkr). I enlighet med de nya redovisningsreglerna K3, som infördes 2014, har 14,5 Mkr (18,6 Mkr) av underhållskaraktär redovisats som anläggningstillgångar. Koncernens samlade resultat blev -0,3 Mkr (-6,5 Mkr).

Koncernens negativa resultat har orsakats av moderbolagets underskott på 3,4 Mkr. I underskottet finns nedskrivningar på 5,0 Mkr.

Intäkter

Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter och lokalbeståndet var i princip fullt uthyrt.

Intäkterna har påverkats av engångsintäkter på 3,2 Mkr. De avser sålda anläggningstillgångar i samband med att kommunen sålt Rörholmsbadet i Söderfors och brandstationen i Tierp samt återtagit skötseln av Vendelbadet i egen regi.

Under året har även tilläggshyror på 7,8 Mkr avseende lokalanpassningar förtidslöst av hyresgästen. Då anpassningarna inte antas vara till nytta för andra hyresgäster har motsvarande avskrivning skett av dessa investeringar, vilket framgår av extra hög avskrivningar 2020.

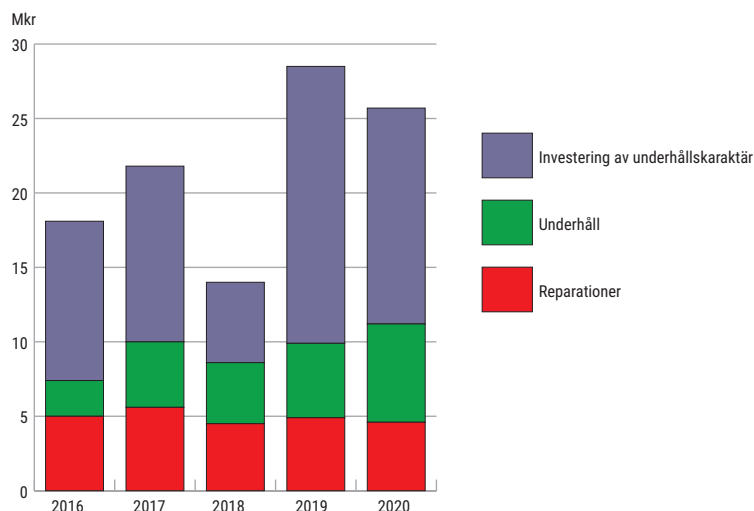


Reparationer och underhåll

Reparationskostnaderna uppgick till 4,6 Mkr (4,9 Mkr).

Underhåll motsvarande 6,6 Mkr (5,0 Mkr) har genomförts på fastigheterna. Tillsammans med de investeringar, av underhållskaraktär, på 14,5 Mkr (18,6 Mkr) som lagts ned 2020, har således underhåll på totalt 21,1 Mkr (23,6 Mkr) lagts på fastigheterna, vilket motsvarar 177 (192) kr/m².

Reparation och underhåll 2016-2020



Taxebundna- och uppvärmningskostnader

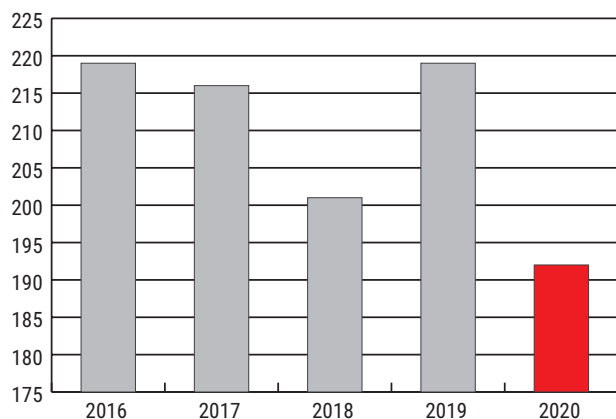
De taxebundna- och uppvärmningskostnaderna minskade med 14 % jämfört med 2019.

Den faktiska förbrukningen av värme minskade med 12,3 % och den klimatkorrigerade förbrukningen ökade med 1,7 % jämfört med 2019. Detta på grund av att 2020 varit nästan 23 % varmare än ett normalår.

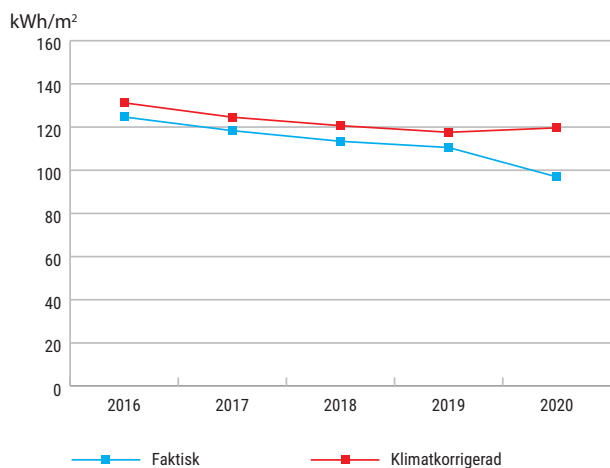
Elförbrukningen minskade med 10 % jämfört med 2019 och vattenförbrukningen minskade med 38 % jämfört med 2019.

Vattenförbrukningen 2020 har påverkats av att Vendelbadet återfördes till kommunen vid halvårsskiftet. Under 2019 fanns dessutom ett större vattenläckage vid anläggningen.

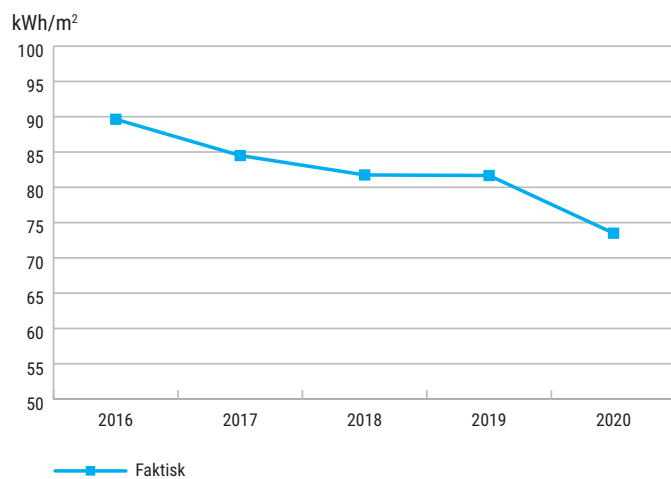
Taxebundna- och uppvärmningskostnader (kr/m²)



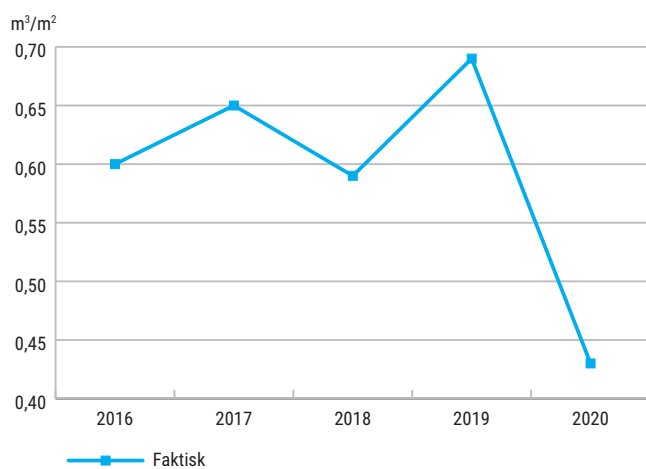
Förbrukning av värme 2016-2020



Total elförbrukning 2016-2020



Vattenförbrukning 2016-2020



Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det är positivt att det i kommunens flerårsplan framgår att bolaget kommer att få en beställning på en ny förskola i Söderfors under 2021 och en ny förskola i Skärplinge under 2022. Detta underlättar den långsiktiga planeringen av resursbehov m.m. Fokus den närmaste tiden kommer att vara på att hantera det eftersatta underhållet samt utredningarna angående bolagets eventuella förvärv av kommunens fastigheter.

Bolaget har endast marginellt påverkats av covid-19 pandemin och ser inga väsentliga risker för bolaget rörande den framöver.

Förändring i eget kapital i koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Totalt kapital
Eget kapital 2019-01-01	53 750	5 483	58 913	118 146
Årets resultat			-6 499	-6 499
Eget kapital 2019-12-31	53 750	5 483	52 414	111 647
Eget kapital 2020-01-01	53 750	5 483	52 414	111 647
Årets resultat			-334	-334
Eget kapital 2020-12-31	53 750	5 483	52 080	111 313

Förändring i eget kapital i moderbolaget

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2019-01-01	53 750	10 950	64 700
Årets resultat		1 770	1 770
Eget kapital 2019-12-31	53 750	12 720	66 470
Eget kapital 2020-01-01	53 750	12 720	66 470
Årets resultat		-3 384	-3 384
Eget kapital 2020-12-31	53 750	9 336	63 086

Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	12 720 109 kr
Årets resultat	-3 383 575 kr
Summa	9 336 534 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 9 336 534 kr balanseras i ny räkning.

Nyckeltal

Nyckeltal för moderbolaget

RESULTATRÄKNING (TKR)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	179 052	167 054	155 279	142 980	136 058
Reparationer	-4 604	-4 860	-4 490	-5 643	-5 045
Underhåll	-6 644	-5 040	-4 146	-4 368	-2 455
Taxebundna kostnader	-13 187	-15 677	-12 932	-13 584	-13 791
Uppvärmning	-8 908	-9 910	-10 070	-10 445	-10 273
Övriga externa kostnader	-110 608	-108 082	-104 580	-98 127	-98 136
Fastighetsskatt	-88	-81	-80	-76	-40
Personalkostnader	-165	-156	-116	-142	-105
Avskrivningar	-27 616	-17 472	-12 903	-8 545	-6 766
Nedskrivningar	-5 000	0	0	0	0
Räntenetto inkl borgensavgift	-5 663	-4 801	-2 677	-1 915	-1 688
Obeskattade reserver	0	0	220	0	0
Skatt på årets resultat	47	795	-1 158	-104	-149
Årets resultat	-3 384	1 770	2 347	30	-2 390
Bokfört värde på byggn., mark och förb. utg. på annans fast tkr	412 342	418 027	324 683	227 260	209 574
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	8 791	8 110	8 386	8 213	7 696
Likviditet %	41	15	9	8	11
Räntetäckningsgrad %	39	120	223	107	-32
Skuldtäckningsgrad %	119	120	145	122	87
Soliditet %	10,1	10,8	12,4	15,0	20,7
Belåningsgrad %	96,3	92,4	86,5	91,9	90,4
Räntabilitet på totalt kapital %	0,4	0,9	1,1	0,5	-0,2
Räntabilitet på eget kapital %	-5,4	1,5	5,1	0,2	-3,6
Årets snittränta %	0,77	0,71	0,51	0,60	0,67

Förklaring till nyckeltal

Nyckeltal	Förklaring
Likviditet	Omsättningstillgångar exkl varulager / Kortfristiga skulder
Räntetäckningsgrad	(Rörelseresultat + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader
Skuldtäckningsgrad	(Resultat före avskrivningar + finansiella intäkter) / (Räntekostnader + avskrivningar för byggnader och förbättringsutgifter på annans fastighet)
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

Koncernens resultaträkning för verksamhetsåret 2020-01-01--2020-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN			
		2020		2019	
	1				
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	2, 3	348 428		334 335	
Aktiverat arbete för egen räkning		934		1 575	
Övriga rörelseintäkter		38 424	387 786	11 269	347 179
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-42 143		-41 160	
Taxebundna kostnader	5	-29 342		-30 767	
Uppvärmning	6	-31 073		-33 052	
Övriga externa kostnader	7	-111 956		-114 276	
Fastighetskatt	8	-2 464		-2 354	
Personalkostnader	9	-60 548		-60 443	
Avskrivningar	10	-60 730		-48 368	
Nedskrivningar		-26 290	-364 546	0	-330 420
Rörelseresultat			23 240		16 759
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteutäkter och liknande resultatposter	11	88		79	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-23 550	-23 462	-22 505	-23 426
Resultat efter finansiella poster			-222		-5 667
Skatt på årets resultat	13		-112		-832
ÅRETS RESULTAT			-334		-6 499

Koncernens balansräkning per 2020-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN			
		2020		2019	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	1 030 602		1 063 361	
Mark	15	40 721		34 232	
Markanläggning	16	45 661		46 993	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	257 172		249 984	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	125 571		132 226	
Inventarier, verktyg och installationer	19	34 554	1 534 281	36 684	1 563 480
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Summa anläggningstillgångar			1 534 321		1 563 520
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	1 205	1 205	1 358	1 358
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		951		823	
Fordringar hos koncernföretag		22 026		0	
Övriga fordringar		22 568		9 859	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 269	52 814	7 221	17 903
Kassa och bank		6	6	6	6
Summa omsättningstillgångar			54 025		19 267
SUMMA TILLGÅNGAR			1 588 346		1 582 787

Koncernens balansräkning per 2020-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN			
		2020		2019	
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Aktiekapital		53 750		53 750	
Övrigt tillskjutet kapital		5 483		5 483	
Annat eget kapital inklusive årets resultat		52 080		52 414	
Summa eget kapital			111 313		111 647
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	24	12 033	12 033	11 921	11 921
Skulder					
Långfristiga skulder	25				
Skulder till kreditinstitut	30	1 385 000	1 385 000	1 335 414	1 335 414
Kortfristiga skulder					
Checkkredit	27	3 250		32 837	
Leverantörsskuld		39 895		32 769	
Skulder till koncernföretag		8 597		34 264	
Aktuella skatteskulder		0		0	
Övriga kortfristiga skulder		3 319		3 144	
Förskottsbetalda hyror		10 575		9 216	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	14 364	80 000	11 575	123 805
Summa skulder			1 465 000		1 459 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 588 346		1 582 787

Koncernens kassaflödesanalys 2020-12-31

enligt indirekt metod

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN	
		2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		23 240	16 759
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		60 730	48 368
Nedskrivningar		26 290	0
Reavinster		-2 687	-144
Reaförluster		2 689	3 782
Erlagd ränta		-23 550	-22 505
Erhållen ränta		88	79
Inkomstskatt	13	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		86 800	46 339
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/ minskning (+) varulager		153	-8
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar		-34 911	-2 251
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld		7 126	-22 636
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder		-50 931	29 666
Kassaflöde från löpande verksamheten		8 237	51 110
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnader och mark		-59 471	-143 725
Investering i inventarier		-3 827	-12 201
Investering i markanläggning		-1 920	-6 174
Försäljning av fastigheter		5 685	54
Försäljning av inventarier		162	91
Jämknings av moms		1 548	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-57 823	-161 955
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristiga lån		49 586	105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 586	105 000
Årets kassaflöde		0	-5 845
Likvida medel vid årets början		6	5 851
Likvida medel vid årets slut		6	6

Moderbolagets resultaträkning för verksamhetsåret 2020-01-01--2020-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG			
		2020		2019	
	1,2				
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3	172 802		163 644	
Övriga rörelseintäkter		6 250	179 052	3 410	167 054
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-11 248		-9 900	
Taxebundna kostnader	5	-13 187		-15 677	
Uppvärmning	6	-8 908		-9 910	
Övriga externa kostnader	7	-110 608		-108 082	
Fastighetskatt	8	-88		-81	
Personalkostnader	9	-165		-156	
Avskrivningar	10	-27 616		-17 472	
Nedskrivningar		-5 000	-176 820	0	-161 278
Rörelseresultat			2 232		5 776
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	0		0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 663	-5 663	-4 801	-4 801
Resultat efter finansiella poster			-3 431		975
Skatt på årets resultat	13		47		795
ÅRETS RESULTAT			-3 384		1 770

Moderbolagets balansräkning per 2020-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG			
		2020	2019		
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	144 914		157 792	
Mark	15	10 284		10 284	
Markanläggning	16	15 680		16 860	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	257 144		249 951	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	101 706		95 171	
Inventarier, verktyg och installationer	19	19 737	549 465	21 533	551 591
Finansiella anläggningstillgångar	20				
Andelar i koncernföretag		53 700	53 700	53 700	53 700
Summa anläggningstillgångar			603 165		605 291
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	178	178	176	176
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		66		23	
Fordringar hos koncernföretag		0		0	
Övriga fordringar		17 125		6 140	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 053	19 244	1 871	8 034
Kassa och bank		0	0	0	0
Summa omsättningstillgångar			19 422		8 210
SUMMA TILLGÅNGAR			622 587		613 501

Moderbolagets balansräkning per 2020-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG	
		2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		53 750	53 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 720	10 950
Årets resultat		-3 384	9 336
Summa eget kapital		63 086	66 470
Avsättningar	24		
Uppskjuten skatteskuld		2 569	2 569
Skulder			
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut	30	510 000	510 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskuld		28 837	9 714
Skulder till koncernföretag	26	13 922	42 125
Övriga kortfristiga skulder		19	23
Förskottsbetalda hyror		480	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	3 674	46 932
Summa skulder		556 932	544 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		622 587	613 501

Moderbolagets kassaflödesanalys 2020-12-31

enligt indirekt metod

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG	
		2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 232	5 776
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		27 616	17 472
Nedskrivningar		5 000	0
Reavinster		-32	0
Reaförluster		878	56
Erlagd ränta		-5 663	-4 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		30 031	18 503
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/ minskning (+) varulager		-2	17
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar		-11 209	-2 265
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskulder		19 123	-24 578
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder		-26 606	12 293
Kassaflöde från löpande verksamheten		11 337	3 970
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnader och mark		-34 472	-100 724
Investering i inventarier		-1 598	-8 218
Investering i markanläggning		0	-28
Jämkning moms		1 548	0
Försäljning anläggningstillgångar		3 185	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 337	-108 970
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristiga lån		20 000	105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 000	105 000
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

till resultaträkning 2020 samt balansräkning 2020-12-31

(Belopp redovisas i tkr)

NOT

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

1:1 Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 Koncernredovisning

I koncernens noter till balans- och resultaträkning har ingående värden från dotterbolaget AB Tierpsbyggen använts.

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. I moderföretagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde. Under året förvärvade företag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet.

1:5 Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggning värderas till nedlagda kostnader. Fr o m 2019 ingår ingen ränta i anskaffningsvärdet för kapital som lånats för att finansiera pågående projekt.

1:6 Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

1:7 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.

1:8 Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal)

1:9 Derivatinstrument

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

NOT**1:10 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, utträngs 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. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förbättringsutgifter på annans fastighet (byggnad) och 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 (markanläggning)	2-20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år
Markanläggning	20 år
Konst	skrivs inte av

1:11 Bolagsuppgifter

Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 – med säte i Tierp ägs till 100 % av Tierps kommun
Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 äger till 100 % AB Tierpsbyggen 556088-2325

1:12 Ändrade skattesatser

Skattesatsen i Sverige sänks i två steg från 22 % till 21,4 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2018 och till 20,6 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2020. Som ett resultat av detta har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om. Uppskjuten skatt som förväntas återföras fram till 31 december 2020 har beräknats med användning av den skattesats som kommer att gälla i Sverige under den aktuella perioden (21,4 %) och resterande del av den uppskjutna skatten har beräknats med den lägre skattesatsen (20,6 %). Beroende på när i tiden koncernen bedömer att återvinning respektive reglering av det redovisade värdet kommer att ske, kan de uppskjutna skatterna komma att justeras i efterföljande finansiella rapporter.

			MODERBOLAG	
NOT			2020	2019
2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Andel av räkenskapsårets försäljningar	1 %	1 %
		Andel av räkenskapsårets inköp	24 %	23 %

		KONCERN		MODERBOLAG	
NOT		2020	2019	2020	2019
3	Hysesintäkter				
	Bostäder				
	Hysesintäkt brutto	134 052	128 444	0	0
	Outhyrt	-2 309	-2 139	0	0
	Rabatter	-544	-532	0	0
	Nettohyra bostäder	131 199	125 773	0	0
	Lokaler				
	Hysesintäkt brutto	222 635	211 963	177 139	168 358
	Outhyrt	-2 608	-162	0	0
	Hysesrabatt	-4 493	-4 868	-4 383	-4 751
	Nettohyra lokaler	215 534	206 933	172 756	163 607
	Garage och P-platser				
	Hysesintäkt brutto	2 386	2 327	46	37
	Outhyrt	-691	-698	0	0
	Nettohyra garage och p-platser	1 695	1 629	46	37
	Summa hyresintäkter netto	348 428	334 335	172 802	163 644
4	Reparationer och Underhåll				
	Reparationer	13 218	15 678	4 604	4 860
	Planerat underhåll	28 925	25 482	6 644	5 040
	Summa	42 143	41 160	11 248	9 900
5	Taxebundna kostnader				
	Vatten	9 771	9 211	1 758	2 186
	El	14 235	16 851	10 322	12 419
	Sophantering	5 336	4 705	1 107	1 072
	Summa	29 342	30 767	13 187	15 677
6	Uppvärmning				
	Olja	309	827	117	323
	Fjärrvärme	28 444	29 136	8 791	9 587
	Eluppvärmning	2 320	3 089	0	0
	Summa	31 073	33 052	8 908	9 910

NOT	KONCERN		MODERBOLAG		
	2020	2019	2020	2019	
7	Övriga externa kostnader				
7:1	Ersättning till revisorerna				
	Revisionsuppdraget	256	255	129	110
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	130	0	68
	Övriga tjänster	28	30	8	9
7.2	Övriga externa kostnader				
	Operationella leasingavtal				
	Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
	Förfaller inom ett år	4 805	5 039	4 655	4 188
	Förfaller senare än ett men inom 5 år	110 957	169 392	107 109	167 457
	Förfaller senare än fem år	0	0	0	0
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	62 317	63 165	59 070	60 119
	varav maskiner och inventarier	1 840	1 717	606	501
	Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
	Förfaller inom ett år	41 443	48 004	3 562	12 309
	Förfaller senare än ett men inom 5 år	270 042	337 539	200 413	263 977
	Förfaller senare än fem år	517 132	569 920	517 132	489 366
	Under perioden intäktsförda leasingavgifter	349 350	335 337	172 802	163 644
	De framtida minimileasavgifter som skall erläggas avser i huvudsak lokalhyror.				
	De framtida minimileasavgifter som skall 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 mellan 2-4 år.				
8	Fastighetsskatt				
	Fastighetsskatt lokaler	526	408	88	81
	Fastighetsskatt bostäder	1 938	1 946	0	0
	Summa	2 464	2 354	88	81

NOT	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
9 Personal				
9:1 Medeltalet anställda				
Antal anställda	109	107	0	0
- varav kvinnor	57	55	0	0
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	5	5	5	5
- varav kvinnor	40 %	40 %	40 %	40 %
VD och andra ledande befattningshavare	7	8	7	8
- varav kvinnor	29 %	38 %	29 %	38 %
9:2 Personalkostnader				
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och VD	1 392	1 367	126	118
Övriga anställda	41 307	40 275	0	0
Sociala kostnader				
Sociala kostnader – exkl. pensionskostnader	13 407	13 800	34	33
Pensionskostnader VD/Styrelse	358	397	0	0
Pensionskostnader övrig personal	3 074	3 047	0	0
Övriga personalkostnader				
Kostnadsersättningar	37	38	5	5
Utbildning etc	973	1 519	0	0
Summa	60 548	60 443	165	156
Ingen i styrelsen har några särskilda anställningsvillkor.				
10 Avskrivningar				
Byggnader	40 758	31 465	12 049	4 718
Maskiner och inventarier	5 440	4 362	2 945	1 972
Markanläggningar	3 012	2 732	1 107	978
Förbättringsutgifter på annans fastighet	11 520	9 809	11 515	9 804
Summa	60 730	48 368	27 616	17 472
11 Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Övriga finansiella intäkter	88	79	0	0
Summa	88	79	0	0

NOT	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
12 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntor till kreditinstitut	19 044	18 433	3 991	3 325
Övriga finansiella kostnader	4 506	4 072	1 672	1 476
Summa	23 550	22 505	5 663	4 801
13 Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-112	-880	47	795
Skatt på årets resultat	-112	-880	47	795
Redovisat resultat före skatt	-222	-5 667	-3 431	975
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4 %)	48	1 391	734	-209
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-33	-4 841	0	-1 034
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	36	37	0	0
Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	-163	2 408	-687	1 977
Skatteeffekt av ändrad skattesats	0	126	0	61
Redovisad skattekostnad	-112	-880	47	795
14 Byggnader				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 448 273	1 375 611	171 802	170 803
Årets investeringar	36 643	78 960	5 921	999
Jämkning moms	-1 398	0	-1 398	0
Sålda/utrangerade byggnader	-3 437	-6 298	-578	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 480 081	1 448 273	175 747	171 802
Ingående ackumulerade avskrivningar	-388 037	-359 143	-14 010	-9 292
Årets avskrivningar enligt plan	-40 759	-31 465	-12 050	-4 718
Sålda/utrangerade byggnader	2 482	2 571	227	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 314	-388 037	-25 833	-14 010
Ingående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500	0	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-135 375	-135 375	0	0
Årets nedskrivning	-26 290	0	-5 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-161 665	-135 375	0	0
Bokfört värde	1 030 602	1 063 361	144 914	157 792

NOT	KONCERN		MODERBOLAG		
	2020	2019	2020	2019	
15	Mark				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 175	31 509	10 284	7 616
	Årets investeringar	6 500	2 668	0	2 668
	Såld mark	-11	-2	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 664	34 175	10 284	10 284
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	3 500	3 500	0	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 500	3 500	0	0
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 443	-3 443	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 443	-3 443	0	0
	Bokfört värde	40 721	34 232	10 284	10 284
	Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter	1 071 323	1 097 593	155 198	168 076
	varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde -typ vårdbyggnader	300 422	337 542	141 563	156 656
	Taxeringsvärde för byggnader och mark	796 530	784 298	8 791	8 110
	Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	1 962 000	1 936 000	194 000	236 000

Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2020-12-31

Fastigheterna i dotterbolaget 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	56 753	50 579	19 482	19 454
	Nyanskaffning under året	1 920	6 174	0	28
	Sålda/utrangerade markanläggningar	-415	0	-59	0
	Jämkning moms	-30	0	-30	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 228	56 753	19 393	19 482
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 760	-7 032	-2 622	-1 648
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 012	-2 728	-1 107	-974
	Sålda/utrangerade markanläggningar	205	0	16	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 567	-9 760	-3 713	-2 622
	Bokfört värde	45 661	46 993	15 680	16 860

NOT	KONCERN		MODERBOLAG		
	2020	2019	2020	2019	
17	Förbättringsutgifter på annans fastighet				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	276 709	172 514	276 614	172 420
	Nyanskaffning under året	22 016	104 259	22 016	104 259
	Sålda/utrangerade tillgångar	-3 929	-65	-3 929	-65
	Omklassificeringar	0	0	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	294 796	276 708	294 701	276 614
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 726	-16 921	-26 663	-16 864
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 519	-9 812	-11 515	-9 808
	Sålda/utrangerade tillgångar	621	9	621	9
	Omklassificering	0	0	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 624	-26 724	-37 557	-26 663
	Bokfört värde	257 172	249 984	257 144	249 951
18	Pågående ny- och ombyggnationer				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	132 226	174 387	95 171	102 373
	Årets investeringar och avslutade projekt	-5 688	-42 161	6 535	-7 202
	Förjävesprojektering	-967	0	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 571	132 226	101 706	95 171
19	Inventarier, verktyg och installationer				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	68 407	66 451	29 218	21 043
	Årets investering	3 827	12 201	1 598	8 218
	Sålda/utrangerade inventarier	-1 821	-10 245	-492	-43
	Jämkning moms	-120	0	-120	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 293	68 407	30 204	29 218
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 723	-37 607	-7 685	-5 756
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 440	-4 362	-2 945	-1 972
	Sålda/utrangerade inventarier	1 424	-10 246	163	43
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 739	-31 723	-10 467	-7 685
	Bokfört värde	34 554	36 684	19 737	21 533
20	Finansiella anläggningstillgångar				
	Långfristiga värdepappersinnehav				
	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40	0	0
	Andelar i koncernföretag				
	Aktier i dotterbolag AB Tierpsbyggen, 556088-2325 med säte i Tierp, ägd andel 100 %. 53 750 aktier á 1 000 kr. 2020-12-31 uppgick EK till 101 927 tkr och årets resultat var 3 050 tkr.	0	0	53 700	53 700
	Summa	40	40	53 700	53 700

NOT	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
21 Varulager				
Bränslelager	350	616	178	176
Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m m	855	742	0	0
Summa varulager	1 205	1 358	178	176
22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Modulhyra	1 481	1 452	1 481	1 452
Försäkringar	4 203	3 831	0	0
Kabel TV	212	212	0	0
Övriga interima fordringar	1 373	1 726	572	419
Summa	7 269	7 221	2 053	1 871
23 Eget kapital				
Aktiekapital 53 750 aktier. Tierps kommun äger samtliga aktier i bolaget.				
24 Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	12 033	11 921	2 569	2 616
Byggnader och förbättringsutgifter i annans fastighet	32 457	30 847	12 003	9 486
Skattemässigt underskott	-21 717	-20 562	-10 719	-8 770
Uppskjuten skatt på pågående projekt	2 275	2 790	1 285	1 900
Balanslåneposter	-982	-1 154	0	0
Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	-112	-880	47	795
25 Långfristiga skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 385 000	1 335 414	510 000	490 000
Redovisning av förfallotider för långfristiga skulder till kreditinstitut				
<i>Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen</i>	190 000	265 000	50 000	95 000
<i>Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</i>	1 100 000	910 414	415 000	295 000
<i>Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>	95 000	160 000	45 000	100 000
26 Skulder till koncernföretag				
Skulder till koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit				
Checkkredit				
Checkkredit limit			60 000	60 000
Ej utnyttjad kredit			-56 750	-27 163
Utnyttjad kredit			3 250	32 837

NOT	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
27 Checkkredit				
Checkkrediten utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit				
Checkkredit				
Checkkredit limit	120 000	120 000		
Ej utnyttjad kredit	-116 750	-70 555		
Utnyttjad kredit	3 250	49 445		
28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna semester- och löneersättningar	3 629	2 971	0	0
Upplupna sociala avgifter	1 805	1 852	16	20
Upplupna kostnadsräntor	2 058	2 188	461	494
Upplupna sociala avgifter för semester- och löneskuld	1 488	1 220	0	0
Övriga upplupna kostnader	5 384	3 344	3 197	1 849
Summa	14 364	11 575	3 674	2 363
29 Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelse Fastigo	838	826	0	0

30 Derivat 2020-12-31

Koncernen innehar 25 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindingstider. Koncernen tillämpar säkringsredovisning. Koncernen betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar. Dotterbolaget har utöver dessa 1 st swap på totalt 50 Mkr som startar 2021-10-13. (ingår ej nedan)

Derivatinstrument	Slutdag	2020	2019	2020	2019
Ränteswap (erhåller fast ränta)	2020	0	40 000	0	0
Ränteswap (betalar fast ränta)	2021	150 000	150 000	60 000	60 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2022	200 000	200 000	50 000	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2023	160 000	160 000	50 000	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2024	60 000	60 000	20 000	20 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2025	50 000	50 000	0	0
Ränteswap (betalar fast ränta)	2026	100 000	100 000	50 000	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2027	130 000	50 000	50 000	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2028	95 000	35 000	60 000	0
Ränteswap (betalar fast ränta)	2029	45 000	45 000	45 000	45 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2030	0	0		
		990 000	890 000	385 000	325 000
Ränteswaparnas värde 31/12		-30 050	-32 082	-5 739	-2 288

NOT

31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	12 720 109 kr
Årets resultat	-3 383 575 kr
Summa	9 336 534 kr

Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs

9 336 534 kr

32 Uppskattningar och bedömningar

Fastighetsvärdering har skett i enlighet med kommentarer i Not 15. Som stöd för direktavkastningen i modellen har statistik över Tierps kommun hämtats från Newsec.

Skattesatsen i Sverige sänks i två steg från 22 % till 21,4 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2019 och till 20,6 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2020. Som ett resultat av detta har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om. Uppskjuten skatt har beräknats med användning av den skattesats som kommer att gälla i Sverige från perioden efter 31 december 2020 (20,6 %) och framåt.

Underskrifter

Tierp den 25 mars 2021

Pär Oscarsson
Ordförande

Bengt-Olov Eriksson

Joakim Larsson

Stig Lundqvist

Viktoria Söderling

Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2021-04-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Malin Åkesson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Benämning	Ort	Fastighetsbeteckning	Total lokalyta	Total bostadsyta
Aspenskolan	Tierp	Tierp 127:1	8 057,0	
Högbergsskolan	Tierp	Tierp 11:2, 4:68	19 808,0	
Centralskolan	Tierp	Tierp 84:11	5 210,0	
Humlegården	Tierp	Tierp 89:8	720,0	
Industrihuset	Tierp	Tierp 58:1	10 008,0	
Vegavallen	Tierp	Tierp 2:67	5 318,0	
Aspenbadet	Tierp	Tierp 134:1	1 851,0	
Sjukarby ridanläggning	Tierp	Vallskoga 1:120	2 535,0	
Vallskoga förskola	Tierp	Tierp 2:74	779,0	
Möbeln	Tierp	Tierp 75:1	6 106,0	
Kommunhuset	Tierp	Tierp 140:1	3 308,0	
Brandstation Tierp	Tierp	Tierp 61:1	2 687,0	
Kommunhuset	Tierp	Tierp 140:1	3 308,0	
Kyrkskolan/förskola	Tierps kyrkby	Tierps Kyrkby 2:1	3 228,0	
Tallbacksskolan/förskola	Månkarbo	Yttrö 55:1	1 730,0	
Mehede skola/förskola	Mehedeby	Mehedeby 3:43	1 406,0	
Örbyhus skola/förskola	Örbyhus	Libbarbo 3:1	7 287,0	
Vendels skola/förskola	Vendel	Hovgårdsberg 1:16	1 645,0	
Tobo skola/förskola	Tobo	Pesarby 2:60	868,7	
Fyrklövern	Örbyhus	Libbarbo 8:3	1 050,0	
Örbyhus Sporthall	Örbyhus	Libbarbo 1:179	1 552,0	
Bruksskolan/förskola	Söderfors	Jörsön 1:310	4 101,0	
Solgläntan	Söderfors	Jörsön 1:32	1 373,0	
B-huset Söderfors	Söderfors	Jörsön 1:310	385,0	120,0
Bruksvallen	Söderfors	Jörsön 9:2	507,0	
Brandstation Söderfors	Söderfors	Jörsön 9:1	965,0	
Slagghus	Söderfors	Jörsön 9:1	206,0	
Björkängsskolan	Karlholm	Nöttö 50:46	3 377,0	
Gullvivan	Karlholm	Nöttö 50:47	933,0	
Ol-Andersskolan	Skärplinge	Skärplinge 1:77	4 440,0	
Linnean 1 & 2	Skärplinge	Skärplinge 1:80	420,0	
PEK-hallen	Skärplinge	Skärplinge 1:76	3 300,0	
Hållnäs skola/förskola	Hållnäs	Hållnäs 1:6	2 092,0	
Brandstation Hjälmenge	Hållnäs	Hjälmenge 1:41	98,0	
Gula Villan	Tierp	Tierp 75:1	244,0	
Stationshus	Tierp	Tierp 1:1	447,5	

Benämning	Ort	Fastighetsbeteckning	Total lokalyta	Total bostadsyta
Garage S-fors	Söderfors	Söderfors Bruk 1:67	168,0	
Garage Karlholm	Karlholm	Karlholm 1:48	120,0	
Friluftsgård (kollot)	Hållnäs	Göksnåret 7:228	625,0	
Masugn	Tobo	Tobo 1:8	10,0	
Greven	Tierp	Tierp 75:7	1 129,0	
Centralgatan 3	Tierp	Tierp 33:2	674,5	
Ängsvägen 17	Örbyhus	Libbarbo 8:24	511,5	
Smedjan	Karlholm	Karlholm 1:48	1 199,0	
Grekiska Templet	Söderfors	Jörsön 9:1	250,0	
Bäggeby	Tierp	Tierp 4:204	1 449,8	
Kvarnen Skärplinge	Skärplinge	Skärplinge 1:74	127,0	
Centralhallen	Tierp	Tierp 84:12	1 871,0	
Kvarnbackens förskola	Tierp	Tierp 4:114	1 572,5	
Missionskyrkan	Månkarbo	Yttrö 5:20	520,00	
Crosshallen	Tierp	Tierp 1:1	3 195,0	
Brädgårdsvägen	Tierp	Tierp 100:11	251,00	
			119 260,6	120,0





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tierpskommunfastigheter AB, org.nr 556901-2171

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tierpskommunfastigheter AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-33 i detta dokument.

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 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-4 och 34-35.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tierpskommunfastigheter AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 8 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Malin Åkesson
Auktoriserad revisor

Tierp den 8 april 2021

Till årsstämman i Tierps Kommunfastigheter AB
Organisationsnummer 556901-2171

Granskningsrapport för år 2020

Vi, av fullmäktige i Tierp kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Tierps Kommunfastigheter ABs verksamhet.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har lekmannarevisorerna genomfört en grundläggande granskning. Granskningen har omfattat bolagets interna kontroll samt styrelse och VD:s styrning, uppföljning, kontroll och åtgärder för att uppnå bolagets mål avseende verksamhet och ekonomi så som de är uttryckta i fastställda direktiv. Vidare har en uppföljning skett av de effekter som COVID-19 haft på bolagets verksamhet och ekonomi samt vilka åtgärder som styrelse och VD vidtagit med anledning av dessa. Granskningen har genomförts via dokumentanalys samt sammanträffande med företrädare för bolagets styrelse och ledning.

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

Tierp dag som ovan

K G Marklund
Lekmannarevisor

Inger Klockerman
Lekmannarevisor

TIERPS 
KOMMUNFASTIGHETER

www.tierpsbyggen.se

TIERPS KOMMUNFASTIGHETER AB
Box 2, 815 21 Tierp

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

E-post: info@tierpskommunfastigheter.se