Tierpsbyggen

AB Tierpsbyggen -kommunägt bostadsföretag i Tierps kommun

ÅRSREDOVISNING 2024

SP CERTIFIERAD ISO 9001 ISO 14001 Ledningssystem för kvalitet och miljö RI. SE

© AB Tierpsbyggen, 2025
Produktion: AB Tierpsbyggen
Foto: VD-bild Malin Lindner
Foto: Framsida (verk på Björkens innergård av Roland Persson) och byggnader A-C Stareborn

Innehåll

VD har ordet	4
Årsredovisning	5
Förvaltningsberättelse	5
Verksamhet	8
Förändring av eget kapital	19
Förslag till vinstdisposition	19
Nyckeltal	20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	24
Noter	25
Underskrifter	34
Lägenhetsbestånd	35

Kapellvägen, Mehedeby

Tibyvägen, Örbyhus

VD har ordet

Det positiva med 2024 har varit att räntorna har gått ned och att konjunkturen har börjat vända, men tyvärr så fick vi återigen en högre kostnad för snöröjning och sandning än budgeterat,

Fortsatt höga kostnader för nyproduktion gör att vi inte kan bygga nya lägenheter med rimliga hyror, vilket i sin tur medför att "flyttkarusellen" har stannat upp i kommunen och vi har fått en "inlåsningseffekt" vilket inte är bra för kommunens utveckling. Med tanke på bland annat Norduppslands industrikluster kommer vi att behöva nyproducera lägenheter i, framför allt, Örbyhus.

Vakanserna har tyvärr ökat under 2024, framförallt i Söderfors och Karlholm, och det har även varit svårare att hyra ut lägenheter med en högre hyresnivå. Det har också varit "trögare" generellt att hyra ut lägenheter. Vår situation skiljer sig inte mycket från resten av landet.

Det var också väldigt positivt att vi och Hyresgästföreningen kom överens om ett två-årsavtal för 2024 och 2025 då förhandlingarna i landet har varit hårdare än vanligt för hyrorna 2025.

Vi har haft ett stort antal vattenskador under året och arbetet med att komma till rätta med vår ekonomiska situation har intensifierats. Ett ökat gott samarbete med TEMAB är en viktig del i detta arbete.

Under året har TEMAB anslutit sig till Prisdialogen vilket, förhoppningsvis, kommer att ge en lägre prisökning.

Roger Kjetselberg
VD

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Tierpsbyggen avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2024.

Årsredovisningen har upprättats i svenska kronor och beloppen anges i tusental kronor (tkr) där inget annat anges.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter utsedda av Tierps kommun

Pär Oscarsson, ordförande, Älvkarleby

Bengt-Olov Eriksson, Månkarbo

Viktoria Söderling, Tierp

Jan Jansson, Skärplinge

Jan Salomonsson, Hållnäs

Styrelsesuppleanter utsedda av Tierps kommun

Krister Andersson, Tierp

Joakim Larsson, Örbyhus

Alfred Mujambre, Tierp

Per Sangert, Tierp

Thomas Gahnstedt, Älvkarleby t.o.m. 2024-03-25

Andreas Karlberg, Söderfors fr.o.m. 2024-03-26

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, ordinarie revisor

Information om verksamheten

Meningen med bolaget

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

Övergripande mål Ekonomi

Tierpsbyggens övergripande mål avseende ekonomi är en stabil ekonomi med välskötta och kostnadseffektiva fastigheter. Målet är att ha en soliditet på 10 % 2028.

Målet 2024 var att ha ett resultat före skatt inklusive "normalt" underhåll på 208 kr/kvm och exkl. rearesultat (inkl. utrangeringar), på 7 100 tkr. Målet ändrades till soliditet för perioden 2025–2028 för att få ett enklare och tydligare mål.

Målet uppnåddes inte.

Övergripande mål Kvalitet och Miljö

Tierpsbyggens övergripande mål avseende kvalitet och miljö är att ha ett starkt miljö- och kvalitetstänk. Målet är att minska användandet av fossila bränslen för att nå en fossilfri verksamhet 2030. Bolaget ska också minska energiförbrukningen per kvm med i genomsnitt 2,3 % per år.

Energiförbrukningen ökade med 6,1 % 2024.

Övergripande mål Kunder

Tierpsbyggens övergripande mål avseende kunder är att ha ett starkt kundfokus i alla lägen. Bolaget ska öka NKI (nöjd kundindex) från 68 till 70 senast december 2028. Målet 2024 var 70, vilket uppnåddes 2022 men föll tillbaka till 68 2024.

Övergripande mål Personal

Tierpsbyggens övergripande mål avseende personal är att ha en företagskultur där vi samarbetar för företagets bästa. Målet är att öka NMI (nöjd medarbetarindex) från 71 2024 till 75, senast december 2028. Målet 2024 var 75, vilket inte uppnåddes.

Måluppfyllelse

	2007	2020	2021	2022	2023	2024
Ekonomi (Mkr)		6,7	5,2	-3,4	-13,2	-19,5
Kvalitet och miljö (Energiförbrukning kWh/m²)	184,5	163,5	159,4	153,8	148,0	157,0
		3,1%	-2,5%	-3,5%	-3,8%	6,1%
CO_2 utsläpp	1039	149	138	138	139	103
Kunder (NKI)		70	69	70	–	68
Personal (NMI)		–	69	–	–	71

Agenda 2030

Bolaget arbetar aktivt, på tillämpliga områden, för att målen i Agenda 2030 ska uppnås.

En handlingsplan har tagits fram under 2023, för ett hållbarhetslöfte rörande vatten. Den innehåller i huvudsak tre aktiviteter, vilket bl.a. omfattar

- att planera och/eller genomföra aktiviteter för minskad bevattning av rabatter, parker och träd. Det sker t.ex. genom att välja torktåliga växer, kloka placeringar av växter och en resurseffektiv bevattning.
- att ta tillvara och använda regnvatten och att använda vatten från närliggande vattendrag för bevattning.
- att installera snålspolande duschar och kranar.

Ytterligare två hållbarhetslöften har tecknats, vilka avser miljömässigt hållbar samhällsutveckling och ett uppdaterat program för klimat.

Sedan tidigare deltar bolaget även i Allmännyttans klimatinitiativ, vilket är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent mellan 2007 och 2030.

I februari 2018 tog styrelsen ett inriktningsbeslut som innebar att det alltid ska övervägas om solceller för energiproduktion ska monteras i samband med nyproduktion.

Bolaget arbetar också ständigt med att genomföra miljöfrämjande åtgärder och är miljöcertifierat enligt ISO 14001.

Den största delen av energin som används inom bolaget kommer från förnyelsebara bränslen. Elavtalet är tecknat med en elleverantör som endast levererar el producerad av vattenkraft. Fjärrvärmen produceras av biobränslen.

Tierpsbyggen deltar i det ESF-projekt som heter Upphandling & sociala företag. Projektet går ut på att kunna involvera sociala företag i upphandlingar av avtal, där de ska kunna utgöra en samarbetspartner och därmed ge personer som står långt från arbetsmarknaden en möjlighet till arbete.

Torggatan, Tierp

Verksamhet

AB Tierpsbyggen med org.nr. 556088-2325 är ett, av Tierps kommunfastigheter AB, helägt bostadsföretag. Bolaget har sitt säte i Tierp.

Tierpsbyggen är medlem i Sveriges Allmännytta 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 1 855 stycken (2024-12-31) bostadslägenheter med en uthyrningsbar yta på 121 169 m², samt 34 867 m² uthyrningsbar lokalyta.

I lokalytan ingår äldreboenden med en yta på 15 049 m², där lokalerna blockhyrs av Tierps kommun. Äldreboendet i Söderfors, 1 904 m², har avvecklats och avsikten är att fastigheten byggas om till bostäder. Lägenhetsbestånd se s. 35.

Bolagets fastigheter finns på 10 av kommunens orter. Drygt hälften av bostadslägenheterna ligger i Tierp där också bolagets centrala administration finns.

Sedan 2013-02-01 har företaget haft totalansvar för skötseln av Tierps kommuns och Tierps kommunfastigheters fastigheter. Den sista december uppgick förvaltad yta till 115 837 m².

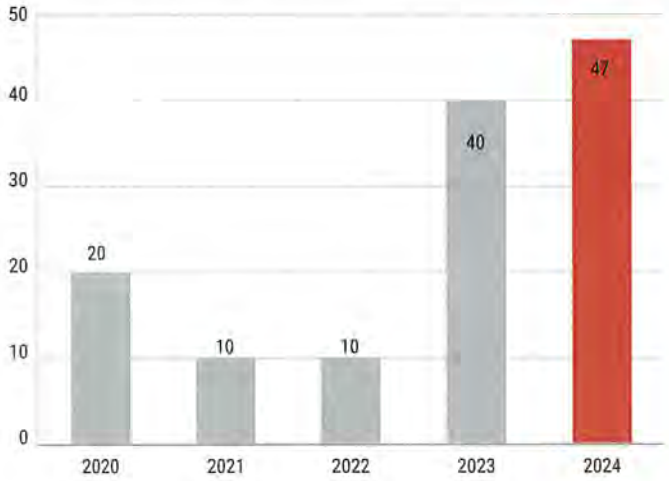
Högbergsgatan, Tierp

Uthyrning

Bostäder

Det genomsnittliga antalet outhyrda bostadslägenheter under 2024 uppgick till 47 stycken.

Antal lediga bostadslägenheter i genomsnitt 2020–2024



Efterfrågan på bostäder har mattats under året och det krävs större insatser idag än för några år sedan för att hyra ut en lägenhet. Uthyrningsavdelningen har förstärkts för att möta detta. Svårast att hyra ut lägenheter är i Karlholm och Söderfors.

Omflyttningen har fortsatt att minskat och var i genomsnitt 15,9 % 2024 (16,9%).

Kostnad för outhyrt

Uteblivna hyresintäkter på grund av outhyrda bostadslägenheter uppgick till 7,5 Mkr (6,6 Mkr). I beloppet ingår, i genomsnitt, även 49 (33) lägenheter som var avställda för i huvudsak renoveringsarbeten.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Energiåtgärder

Arbetet med att få en mer övergripande kontroll och övervakning i fastighetsbeståndet, har fortsatt under året. När energiåtgärder genomförs innefattar det även utbyggnad av övervakning, styrning och automation, vilket underlättar när det gäller att upptäcka avvikelser i ett tidigt skede.

På Fruktvillvägen i Månkarbo har bergvärmepumpen bytts ut till en ny effektivare och värmespetsen med olja har konverterats till el.

På Gunnarsbovägen i Månkarbo har DUC installerats så att övervakning och styrning kan ske på distans.

Ett antal större läckor har åtgärdats på några fastigheter, vilket bidragit till minskad förbrukning av både på vatten och värme då det varit varmvattenläckor.

Hyresförhandling

Vid hyresförhandlingarna hösten 2023 enades parterna om ett två-års avtal med en hyreshöjning för bostäder med 5,25 % fr.o.m. 2024-02-01 och med 4, 5% fr.o.m. 2025-01-01.

De kraftiga kostnadsökningarna som skedde i samband med pandemin och kriget i Ukraina har markant påverkat bolagets ekonomi och trots att hyreshöjningarna varit högre än tidigare år så är kostnadsökningarna betydligt högre än hyreshöjningarna och måste hanteras på annat sätt.

Badhusgatan, Tierp

Boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen (HGF)

Bolaget försöker att prioritera en ökad social tid med hyresgästerna, bl.a. genom att ha flera bomöten och temakvällar för att fånga deras synpunkter.

Fyra gånger per år träffas också representanter från HGF och personal från Tierpsbyggen. De bildar tillsammans en utvecklingsgrupp med uppdrag att planera, genomföra och utvärdera projekt och utvecklingsarbeten för trygghet, trivsel och inflytande.

Våren 2024 gjordes en dörrknackning hos hyresgäster på Tegelbruksgatan, Mattiasgatan och Tegvägen i Tierp. Utvecklingsgruppen tillsammans med bovärdar och förtroendevalda i HGF ställde frågor vad som är bra eller mindre bra i bostadsområdet, vad som kan bli bättre samt hur tryggheten i området upplevdes. Under hösten bjöds sedan hyresgästerna in för samtal utifrån vårens undersökning.

Nyproduktion och underhåll

En fortsatt avsaknad av investeringsstöd för lägenhetsproduktion medför att inga nyproduktionsprojekt är initierade. Detta påverkar bolaget på ett sätt som långsiktigt äventyrar möjligheterna att bidra till Tierps kommuns tillväxt.

Underhållsbehovet är fortsatt stort och ett antal förstudier om större underhållsåtgärder har initierats 2024. Marknadens förutsättningar påverkar även utrymmet för underhållsåtgärderna, där en större prioritering görs.

Under året har ett större underhållsprojekt avslutats, omfattande stambyten och renovering av samtliga lägenheter vid Bondegatan 15–19 i Tierp. Projektets totala kostnader uppgick till 29,3 Mkr.

Viktiga åtgärder på fastigheterna

Ett flertal upphandlingar, genom det dynamiska inköpssystem för entreprenader, har genomförts. Ett antal lägenheter har totalrenoverats samt flertalet skadade lägenheter efter försäkringsärenden har återställts utifrån de upphandlingarna.

Vid Fruktvill i Månkarbo har ett nytt värmesystem installerats. Det gamla uppvärmningssystemet har ersatts med en modern bergvärmeinstallation där även fastighetsautomation har installerats.

Friskvård

Den totala sjukfrånvaron var 7,5 % (8,8 %) 2024. Korttidssjukfrånvaron var 3,6 % (3,5 %) och långtidssjukfrånvaron 3,9 % (5,3 %).

Verksamhetsstyrning

AB Tierpsbyggens verksamhetssystem är certifierat enligt SS-EN ISO 9001:2015 och SS-EN ISO 14001:2015. Företagets verksamhetssystem har granskats av RISE, Research Institutes of Sweden AB.

Skolvägen, Örbyhus

Resultatöversikt

Resultatutveckling

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -14,0 Mkr (-4,6 Mkr). Rörelseresultatet har minskat med -8,9 Mkr till 9,7 Mkr (18,6 Mkr).

Omsättningen ökade med +3,8 Mkr (+5,4 Mkr). Hyresförhandlingarna för 2024 och 2025 genererade en bruttoinkomstförstärkning på cirka 7,8 Mkr 2024 och 7,1 Mkr 2025.

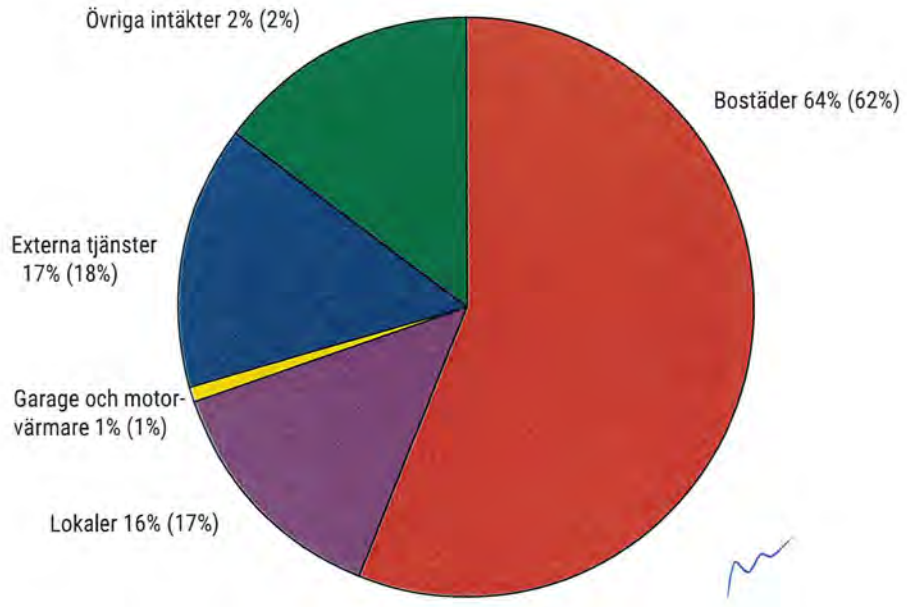
Underskottet påverkades främst av tre områden. Detta var vakanserna, fastighetsskötseln och reparationerna.

Uthyrningsläget försämrades, som på många övriga ställen i landet. De nästan 100 vakanta lägenheterna genererade ett inkomstbortfall på cirka 7,5 Mkr, vilket var 4,4 Mkr sämre än beräknat. Det har krävts mer och mer resurser för att hyra ut varje tom lägenhet och svårast är, som vid tidigare nedgångar, att hyra ut tomma lägenheter i Söderfors och Karlholm.

De tjänster som framför allt säljs till moderbolaget Tierps kommunfastigheter var 3,7 Mkr lägre än förväntat.

Reparationskostnaderna översteg budget med 5,8 Mkr och var 5,4 Mkr högre än året innan. Framför allt orsakades det av många vattenskador. Över 20 vattenskador uppstod under året och avseende avslutade och pågående skador var kostnaden nästan 8,0 Mkr 2024.

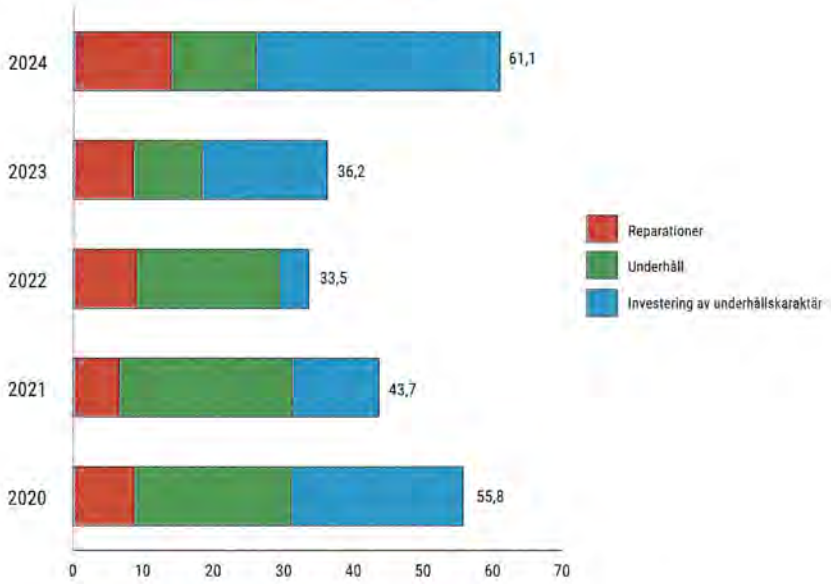
Fördelning av intäkter 2024



Under året har underhåll motsvarande 47,1 Mkr (26,8 Mkr) genomförts. Det motsvara cirka 302 kr/m². Av detta har 12,0 Mkr (9,8 Mkr) belastat resultatet direkt som planerat underhåll och resten har aktiverats som byggnader då det utgjort komponentbyten.

Underhållet som direkt påverkat resultaträkningar har bland annat omfattat målningsarbeten 3,3 Mkr (2,8 Mkr), byggkostnader 1,6 Mkr (1,2 Mkr) golvarbeten 1,8 Mkr (1,5 Mkr) samt byte av vitvaror för 2,1 Mkr (2,1 Mkr).

Reparationer och underhåll 2020–2024 (Mkr)



Kostnaderna för fastighetsskötsel ökade dramatiskt första halvan av 2024, främst orsakade av en extra dyr vinterskötsel med omfattande snöröjning och halkbekämpning. Andra halvan av året blev lugnare då budgeten i stort kunde följas. Totalt översteg fastighetsskötseln budgeten med 6,6 Mkr.

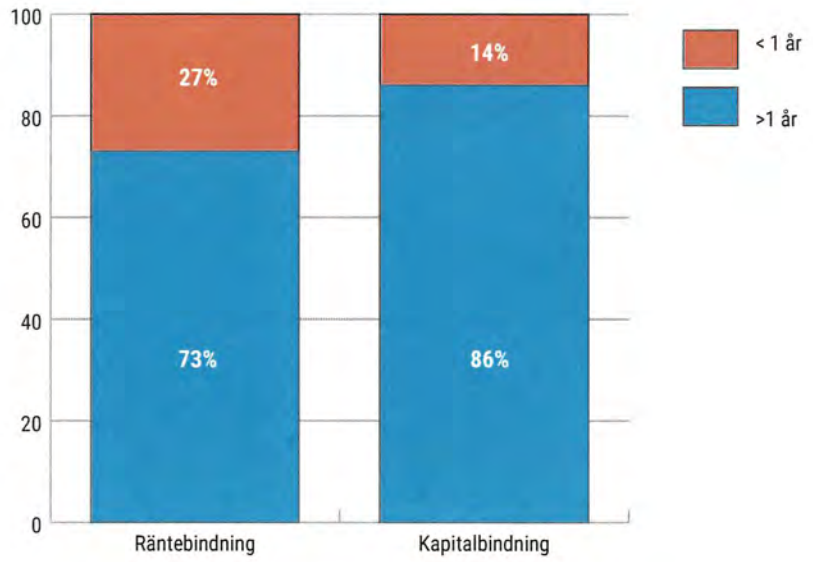
Både de långa och korta räntorna steg något under inledningen av året för att sedan falla tillbaka men åter stiga under årets sista månad.

Tack vare räntebindningar i portföljen har den genomsnittliga räntan kunna fortsätta att vara stabil. Räntekostnaderna var 0,6 Mkr högre än året innan och låg på 2,40 %(2,33 %) för 2024. Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

Jämfört med budget var räntekostnaderna cirka 1,5 Mkr lägre 2024.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden cirka 3,8 år (3,6 år) medan den genomsnittliga kapitalbindningstiden var cirka 2,4 år (2,6 år).

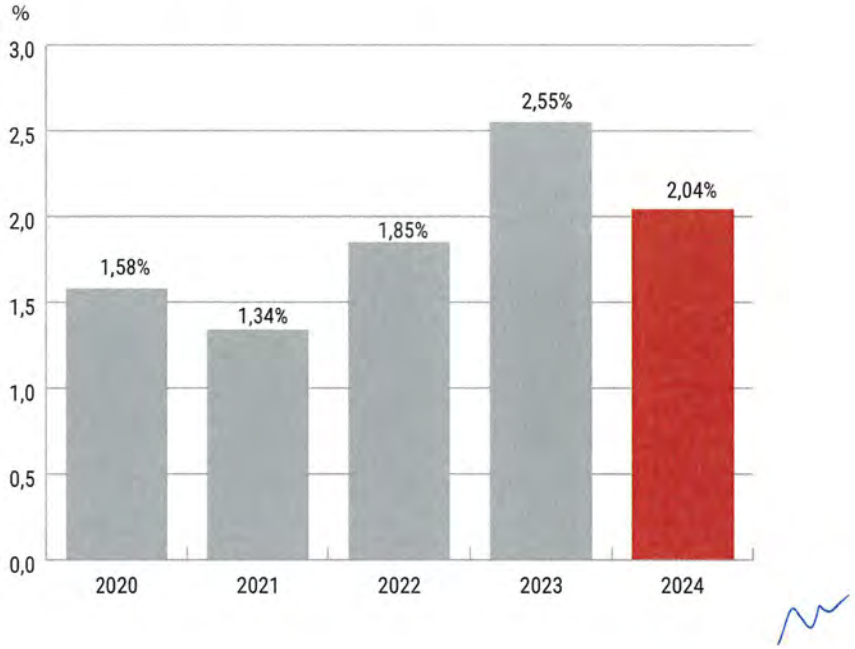
Ränte- och kapitalbindningstider 2024-12-31



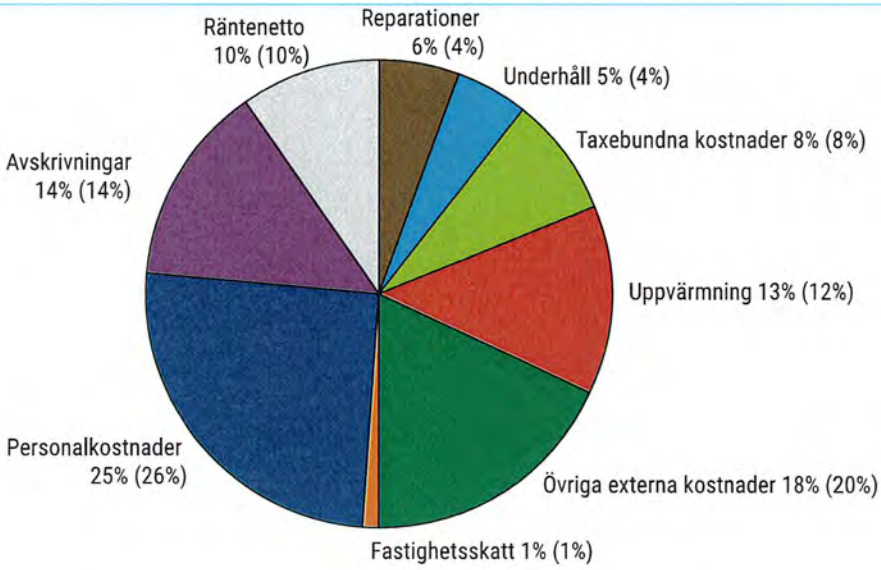
Totalt hade bolaget ränteswapar på 675 Mkr (615 Mkr). 2024-12-31, varav 50 Mkr startas 2025-03-28 Se not 29.

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

Genomsnittlig ränta 31/12 2020–2024



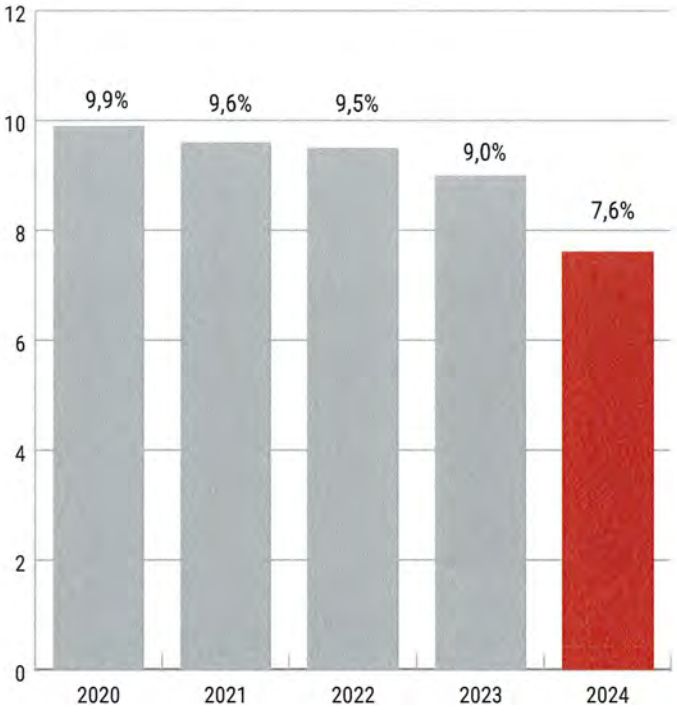
Fördelning av kostnader 2024



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

Soliditeten har minskat från 9,0 %till 7,6 % under året, i huvudsak med anledning av ett negativt resultat.

Soliditets utveckling 2020–2024



Taxebundna- och uppvärmningskostnader

De taxebundna kostnaderna ökade totalt med 6 %.

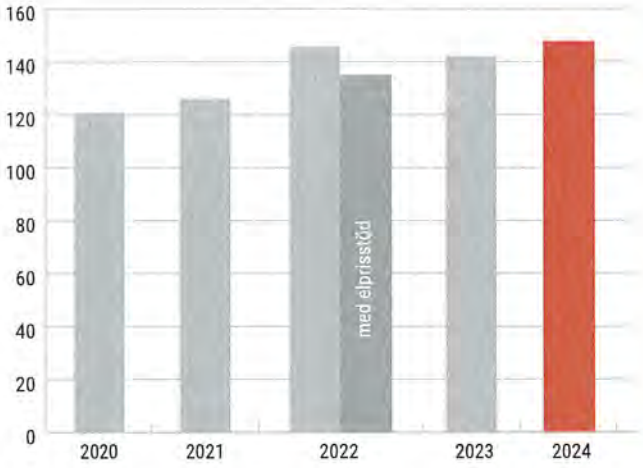
Kostnaderna för fastighetsel ökade med 6 % men förbrukningen minskade med 7 %.

Vattenkostnaderna ökade med 13 % medan förbrukningen var oförändrad.

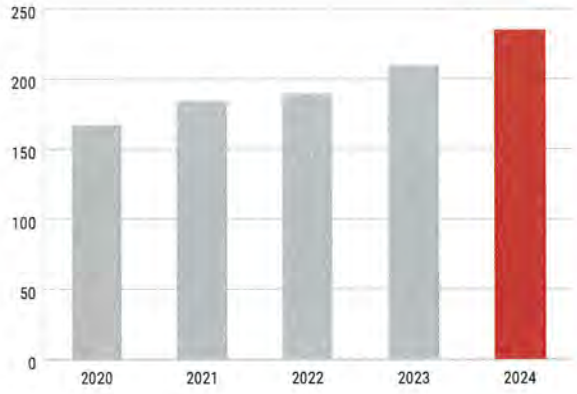
2024 var 4,4 %varmare än ett normalår och 4,8 %varmare än 2023.

Uppvärmningskostnaderna ökade, trots det varmare året, med 14 %. Fjärrvärmekostnaderna ökade med 13 % samtidigt som förbrukningen minskade med 4 %. Det genomsnittliga oljepriset var 3 % lägre än 2023.

Taxebundnakostnader (kr/m²)



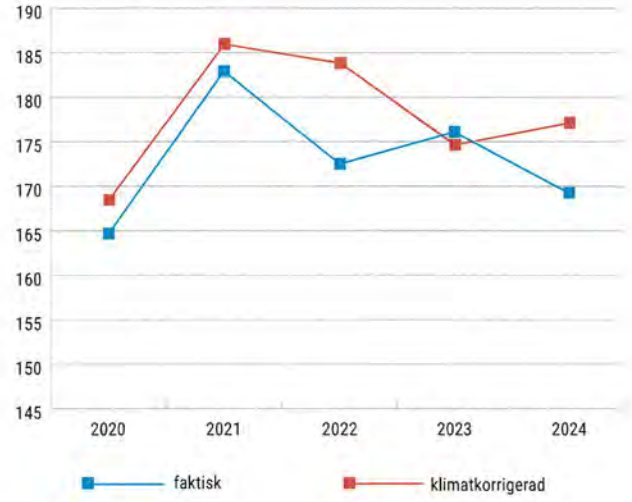
Uppvärmningskostnader (kr/m²)



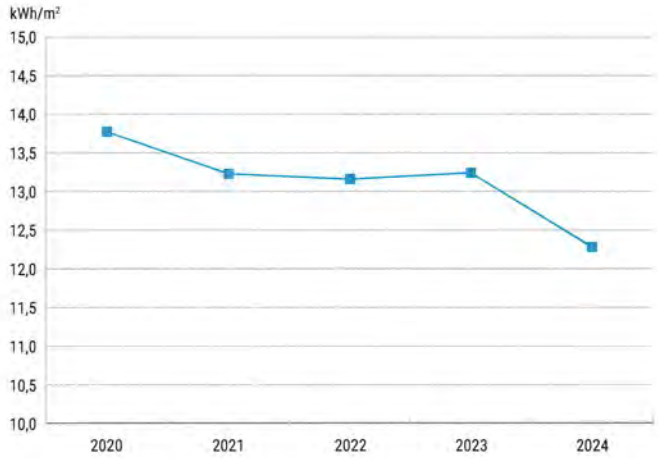
Den största delen av energin som används inom bolaget kommer från förnyelsebara bränslen, vilket också är en strävan i bolagets miljöarbete. Elavtalet är tecknat med en elleverantör som endast levererar el producerad av vattenkraft. Fjärrvärmen produceras av biobränslen.

Diagram över energi- och vattenförbrukning

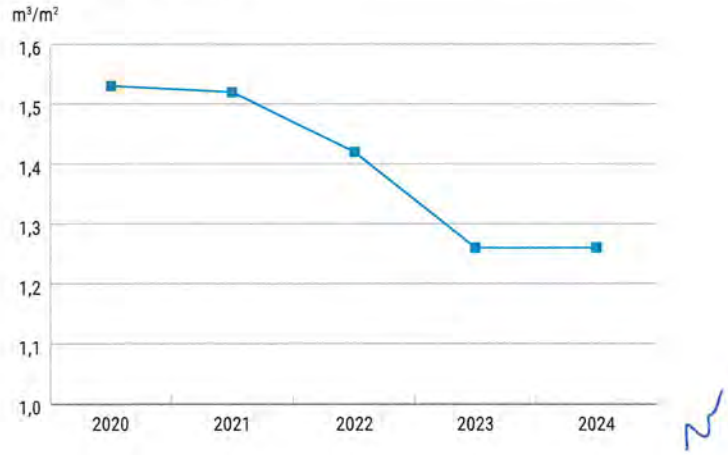
Uppvärmning (kWh/m²)



Fastighetsel (kWh/m²)



Vattenförbrukning (m³/m²)



Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschens bedömningar är att det inte kommer att ske några förändringar i Sveriges bostadspolitik före valet som skulle kunna möjliggöra nyproduktion av hyreslägenheter till rimliga hyror. Detta är definitivt inte bra för kommunens utveckling.

Den största utmaningen för bolaget den närmaste tiden är att komma till rätta med de senaste årens negativa resultat. En genomlysning av bolaget pågår för att hitta effektiviseringar och digitaliseringar för att möta kostnadsökningarna och hantera underhållsbehovet.

Andra utmaningar är behovet av att byta kulvertsystem i flera bostadsområden och det nya EU-direktivet avseende byggnaders energiprestanda (EPBD), som kan kosta bolaget cirka 25 miljoner kronor per år i 25 år i energirenoveringsåtgärder.

En dialog förs med HSB Uppsala rörande en försäljning av några av Tierpsbyggens fastigheter samt HSBs etablering i Tierp. Förhoppningen är att detta resulterar i en positiv utgång under 2025.

Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Belopp 2023-01-01	**53 700**	**5 483**	**37 732**
Årets resultat			-6 329
Belopp 2023-12-31	**53 700**	**5 483**	**31 403**
Belopp 2024-01-01	**53 700**	**5 483**	**31 403**
Årets resultat			-15 531
Belopp 2024-12-31	**53 700**	**5 483**	**15 872**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	31 403 255 kr
Årets resultat	-15 530 741 kr
Summa	**15 872 514 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 15 872 514 kr balanseras i ny räkning.

Nyckeltal

RESULTATRÄKNING (TKR)	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning	230 594	226 812	221 417	219 771	243 336
Reparationer	-13 953	-8 598	-8 975	-6 616	-8 727
Underhåll	-12 003	- 9 780	-20 312	-24 579	-22 286
Taxebundna kostnader	-20 325	-19 244	-19 424	-16 749	-16 155
Uppvärmning	-32 242	-28 315	-25 262	-24 450	-22 238
Övriga externa kostnader	-43 901	-46 059	-38 699	-38 839	-35 759
Fastighetsskatt	-3 181	-3 117	-3 026	-1 277	-2 376
Personalkostnader	-61 804	-60 162	-61 399	-61 905	-60 383
Avskrivningar	-33 504	-32 956	-32 214	-31 707	-33 114
Nedskrivningar	0	0	0	0	-21 290
Räntenetto inkl borgensavgift	-23 684	-23 175	-15 315	-16 140	-17 799
Skatt på årets resultat	-1 527	-1 734	755	-65	-159
Årets resultat	**-15 531**	**-6 329**	**-2 454**	**-2 556**	**3 050**

Bokfört värde på byggnader och mark tkr	921 429	905 337	904 382	904 580	916 125
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	1 072 733	1 066 835	1 066 835	793 834	787 739
Likviditet %	42	35	35	74	101
Räntetäckningsgrad %	42	80	79	85	118
Skuldtäckningsgrad %	82	101	104	104	116
Soliditet %	7,6	9,0	9,5	9,7	9,9
Belåningsgrad %	90,0	88,1	87,6	89,3	90,2
Räntabilitet på totalt kapital %	1,0	1,9	1,2	1,3	2,1
Räntabilitet på eget kapital %	-18,7	-5,1	-3,3	-2,5	3,1
Årets snittränta %	2,40	2,33	1,42	1,51	1,72
Vakansgrad bostäder (hyror kr), uthyrningsbara %	4,8	4,5	2,2	1,4	1,7
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	1 620 000	1 860 000	1 830 000	1 800 000	1 768 000
Genomsnittlig hyra för uthyrningsbara bostäder kr/m²	1 301	1 236	1 176	1 153	1 128

Förklaring till nyckeltal

Nyckeltal	Förklaring
Likviditet	Omsättningstillgångar exkl varulager / Kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut
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 2024-12-31 / Total bostadsyta

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2024

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2024		2023	
	1, 2				
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter	3	186 919		181 763	
Aktiverat arbete för egen räkning		220		37	
Övriga rörelseintäkter		43 455	**230 594**	45 011	**226 811**
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-25 956		-18 378	
Taxebundna kostnader	5	-20 325		-19 244	
Uppvärmning	6	-32 242		-28 315	
Övriga externa kostnader	7	-43 901		-46 059	
Fastighetskatt	8	-3 181		-3 117	
Personalkostnader	9	-61 804		-60 162	
Avskrivningar	10	-33 504	**-220 913**	-32 956	**-208 231**
Rörelseresultat			**9 681**		**18 580**
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	351		288	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-24 036	**-23 685**	-23 463	**-23 175**
Resultat efter finansiella poster			**-14 004**		**-4 595**
Skatt på årets resultat	13		-1 527		-1 734
ÅRETS RESULTAT			**-15 531**		**-6 329**

Balansräkning per 31/12 2024

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2024		2023	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	884 770		872 378	
Mark	15	36 659		32 959	
Markanläggning	16	25 249		27 303	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	9		14	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	11 938		43 115	
Inventarier, verktyg och installationer	19	13 178	**971 803**	14 023	**989 792**
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40	**40**	40	**40**
Summa anläggningstillgångar			**971 843**		**989 832**
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	1 440	**1 440**	1 332	**1 332**
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		1 426		1 022	
Fordringar hos koncernföretag	26	11 249		9 683	
Övriga fordringar		1 757		2 105	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 705	**18 137**	1 882	**14 692**
Kassa och bank			**490**	1 718	**1 718**
Summa omsättningstillgångar			**20 067**		**17 742**
SUMMA TILLGÅNGAR			**991 910**		**1 007 574**

Balansräkning per 31/12 2024

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2024		2023	
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		53 700		53 700	
Reservfond		5 484	**59 184**	5 484	**59 184**
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		31 403		37 732	
Årets resultat		-15 531	**15 872**	-6 329	**31 403**
Summa eget kapital			**75 056**		**90 587**
Avsättningar	24				
Uppskjuten skatteskuld		12 036	**12 036**	10 508	**10 508**
Skulder					
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	25	740 000	**740 000**	700 000	**700 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	120 000		160 000	
Leverantörsskuld		9 817		14 162	
Skulder till koncernföretag		9 115		7 039	
Övriga kortfristiga skulder		3 287		3 043	
Förskottsbetalda hyror		12 040		11 006	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	10 559	**164 818**	11 229	**206 479**
Summa skulder			**904 818**		**906 479**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			**991 910**		**1 007 574**

Kassaflödesanalys 31/12 2024

enligt indirekt metod

(Belopp redovisas i tkr)	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	9 681	18 580
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	33 504	32 956
Reavinster	-111	-575
Reaförluster	364	1 871
Kostnadsförda projekt	1 548	0
Erlagd ränta	-24 036	-23 463
Erhållen ränta	352	288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**21 302**	**29 657**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/ minskning (+) varulager	-108	-96
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar	-3 445	2 797
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld	-4 345	-677
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder	-37 317	-127 738
Kassaflöde från löpande verksamheten	**-23 913**	**-96 057**
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-15 815	-20 040
Investering i inventarier	-1 403	-2 585
Investering i markanläggning	-208	-348
Försäljning av inventarier	111	575
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-17 315**	**-22 398**
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga lån	40 000	120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**40 000**	**120 000**
Årets kassaflöde	**-1 228**	**1 545**
Likvida medel vid årets början	**1 718**	**173**
Likvida medel vid årets slut	**490**	**1 718**

Noter

till resultaträkning 2024 samt balansräkning 2024-12-31

(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. Skulder som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga.

1:4 Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggning värderas till nedlagda kostnader. Interna byggherrekostnader räknas med i anskaffningsvärdet motsvarande faktiskt nedlagda kostnader.

1:5 Intäkter

Hyresintäkter 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. Ränteswapar 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. Bolaget tillämpar komponentredovisning. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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 Låneutgifter

Inga räntekostnader aktiveras i investeringsprojekt/anläggningstillgångar utan kostnadsförs löpande i den period de avser.

1:11 Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen.

1:12 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

1:13 Bolagsuppgifter

AB Tierpsbyggen – org. nr 556088-2325 – med säte i Tierp ägs till 100 % av Tierps kommunfastigheter AB – org. nr. 556901-2171.

NOT			2024	2023
2	**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**	Andel av räkenskapsårets försäljningar	14 %	13 %
		Andel av räkenskapsårets inköp	1 %	1 %
3	**Hyresintäkter**			
	Bostäder	Hyresintäkt brutto	156 843	148 444
		Outhyrt	-7 542	-6 640
		Rabatter	-683	-596
		Nettohyra bostäder	**148 617**	**141 208**
	Lokaler	Hyresintäkt	36 463	40 054
		Hyresrabatt	-106	-1 370
		Hyresintäkter lokaler	**36 357**	**38 684**
	Garage och P-platser	Hyresintäkt	1 945	1 871
		Hyresintäkter garage och p-platser	**1 945**	**1 871**
	Summa hyresintäkter netto		**186 919**	**181 763**
4	**Reparationer och Underhåll**	Reparationer	13 953	8 598
		Planerat underhåll	12 003	9 780
		Summa	**25 956**	**18 378**
5	**Taxebundna kostnader**	Vatten	11 479	10 127
		El	5 203	4 898
		Sophantering	3 643	4 219
		Summa	**20 325**	**19 244**
6	**Uppvärmning**	Olja	353	317
		Fjärrvärme	29 739	26 237
		Eluppvärmning	2 150	1 761
		Summa	**32 242**	**28 315**
7	**Övriga externa kostnader**			
7:1	**Ersättning till revisorerna**			
	Revisionsuppdraget		167	135
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		0	5
	Övriga tjänster		0	22
7:2	**Operationella leasingavtal**			
	Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som			
	Förfaller inom ett år		350	568
	Förfaller senare än ett men inom fem år		4 051	3 359
	Förfaller senare än fem år		0	0
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter		4 189	3 962
	varav maskiner och inventarier		718	511

NOT			2024	2023
	Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:			
		Förfaller inom ett år	41 558	43 104
		Förfaller senare än ett men inom fem år	26 036	37 133
		Förfaller senare än fem år	349 524	338 865
		Under perioden intäktsförda leasingavgifter	186 919	181 763

De framtida minimileasavgifter som ska erläggas avser i huvudsak lokalhyra och maskiner. De framtida minimileasavgifter 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**	Fastighetskatt lokaler	526	514
		Fastighetskatt bostäder	2 655	2 603
		Summa	**3 181**	**3 117**
9	**Personal**			
9:1	**Medeltalet anställda**	Antal anställda	103	106
		– varav kvinnor	55	55
	Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Styrelseledamöter	5	5
		– varav kvinnor	20 %	20 %
		VD och andra ledande befattningshavare	4	4
		– varav kvinnor	25 %	25 %
9:2	**Personalkostnader**			
	Löner och andra ersättningar	Styrelse och VD	1 364	1 331
		Övriga anställda	41 346	40 600
	Sociala kostnader	Sociala kostnader – exkl. pensionskostnader	14 115	13 825
		Pensionskostnader VD/Styrelse	366	348
		Pensionskostnader övrig personal	3 190	2 941
	Övriga personalkostnader	Kostnadsersättningar	9	19
		Övriga personalkostnader	1 414	1 098
		Summa	**61 804**	**60 162**

Vid uppsägning av VD:s anställning är uppsägningstiden 12 månader från företagets sida och 6 månader från VD:s sida. Vid uppsägning från endera partens sida har företaget rätt att skilja VD från sin befattning med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Inga andra personer i ledande ställning har specifika anställningsvillkor som avviker från övrig personal.

NOT			2024	2023
10	**Avskrivningar**	Byggnader	28 857	27 874
		Maskiner och inventarier	2 588	2 974
		Markanläggningar	2 054	2 103
		Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	5
		Summa	**33 504**	**32 956**
11	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**	Övriga finansiella intäkter	351	288
		Summa	**351**	**288**
12	**Räntekostnader och liknande resultatposter**	Räntor till kreditinstitut	20 618	20 095
		Övriga finansiella kostnader	3 418	3 368
		Summa	**24 036**	**23 463**
13	**Skatt på årets resultat**	Aktuell skatt	0	0
		Uppskjuten skatt	-1 527	-1 734
		Skatt på årets resultat	**-1 527**	**-1 734**
		Redovisat resultat före skatt	**-14 004**	**-4 595**
		Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 %	2 885	947
		Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-80	-36
		Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	14
		Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	-4 332	-2 659
		Redovisad skattekostnad	**-1 527**	**-1 734**
14	**Byggnader**	**Ingående ackumulerat anskaffningsvärde**	**1 370 070**	**1 345 367**
		Årets investeringar	41 604	29 961
		Sålda/utrangerade byggnader	-2 273	-5 258
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 409 401**	**1 370 070**
		Ingående ackumulerade avskrivningar	**-479 527**	**-455 052**
		Årets avskrivningar enligt plan	-28 856	-27 874
		Sålda/utrangerade byggnader	1 917	3 399
		Utgående ackumulerade avskrivningar	**-506 466**	**-479 527**
		Ingående ackumulerade uppskrivningar	**138 500**	**138 500**
		Utgående ackumulerade uppskrivningar	**138 500**	**138 500**
		Ingående ackumulerade nedskrivningar	**-156 665**	**-156 665**
		Såld/utrangerade byggnader	0	0
		Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-156 665**	**-156 665**
		Bokfört värde	**884 770**	**872 378**

NOT			2024	2023
15	Mark	**Ingående ackumulerat anskaffningsvärde**	**32 902**	**32 176**
		Årets investeringar	3 700	726
		Sålda/utrangerade byggnader	0	0
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**36 602**	**32 902**
		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	**36 659**	**32 959**
	Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter		**921 429**	**905 337**
	varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde – typ vårdbyggnader		**167 161**	**172 614**
	Taxeringsvärde för byggnader och mark		**1 072 733**	**1 066 835**
	Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2024-12-31		**1 620 000**	**1 860 000**
	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**	**42 304**	**42 054**
		Nyanskaffning under året	0	250
		Sålda/Utrangerade markanläggningar	0	0
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**42 304**	**42 304**
		Ingående ackumulerade avskrivningar	**-15 001**	**-12 898**
		Årets avskrivningar enligt plan	-2 054	-2 103
		Sålda/utrangerade markanläggningar	0	0
		Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 055**	**-15 001**
		Bokfört värde	**25 249**	**27 303**
17	Förbättringsutgifter på annans fastighet	**Ingående ackumulerat anskaffningsvärde**	**95**	**95**
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**95**	**95**
		Ingående ackumulerade avskrivningar	**-81**	**-77**
		Årets avskrivningar enligt plan	-5	-4
		Utgående ackumulerade avskrivningar	**-86**	**-81**
		Bokfört värde	**9**	**14**

NOT			2024	2023
18	**Pågående ny- och ombyggnationer**	**Ingående ackumulerat anskaffningsvärde**	**43 115**	**53 645**
		Årets investeringar/avslutade projekt	-31 177	-10 530
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**11 938**	**43 115**
19	**Inventarier, verktyg och installationer**	**Ingående ackumulerat anskaffningsvärde**	**44 295**	**43 300**
		Årets investering	1 583	2 566
		Sålda/utrangerade inventarier	-287	-1 571
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**45 591**	**44 295**
		Ingående ackumulerade avskrivningar	**-30 272**	**-28 857**
		Årets avskrivningar enligt plan	- 2 588	- 2 974
		Sålda/utrangerade inventarier	447	1 559
		Utgående ackumulerade avskrivningar	**-32 413**	**-30 272**
		Bokfört värde	**13 178**	**14 023**
20	**Långfristiga värdepappersinnehav**	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
		Summa	**40**	**40**
21	**Varulager**	Bränslelager	110	127
		Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m.m.	1 330	1 205
		Summa varulager	**1 440**	**1 332**
22	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	Försäkringspremier	2 004	607
		Föräkringsersättning	673	0
		Övriga interima fordringar	1 028	1 275
23	**Eget kapital**		**3 705**	**1 882**
	Aktiekapital 53 700 aktier. Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 med säte i Tierp äger samtliga aktier i bolaget.			
24	**Avsättningar**	**Uppskjuten skatteskuld**	**12 036**	**10 508**
		Byggnader	30 754	24 476
		Balanslåneposter	-290	-463
		Skattemässigt underskott	-18 428	-13 505
		Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	**-1 527**	**-1 734**

NOT			2024	2023
25	**Skulder till kreditinstitut**	**Skulder till kreditinstitut**	**860 000**	**860 000**

Redovisning av förfallotider för skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller inom 1 år efter balans-dagen	Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balans-dagen	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen
120 000	**740 000**	**0**

NOT				
26	**Fodringar hos koncernföretag**	Fodringar hos koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit.Vid årsskiftet fanns ett överskott på rediten med 17 116 tkr (13 223 tkr)		
		Checkkredit		
		Checkkredit limit	60 000	60 000
		Ej utnyttjad kredit	-60 000	-60 000
		Utnyttjad kredit	**0**	**0**
27	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**			
		Upplupna semester- och löneersättningar	3 384	3 534
		Upplupna sociala avgifter	2 681	2 591
		Upplupna kostnadsräntor	1 537	2 937
		Upplupna sociala avgifter för semesterskuld	1 389	1 421
		Övriga upplupna kostnader	1 568	746
		Summa	**10 559**	**11 229**
28	**Eventualförpliktelser**	Garantiförbindelse Fastigo	841	844

NOT		2024	
29	**Derivat 2023-12-31**		

Bolaget innehar 13 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindningstider, varav en på 50 Mkr startar 2025-03-28. Bolaget tillämpar säkringsredovisning. Bolaget betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar.

Derivatinstrument	Belopp	Slutdatum
Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2025
Ränteswap (betalar fast ränta)	100 000	2026
Ränteswap (betalar fast ränta)	80 000	2027
Ränteswap (betalar fast ränta)	85 000	2028
Ränteswap (betalar fast ränta)	100 000	2030
Ränteswap (betalar fast ränta)	60 000	2031
Ränteswap (betalar fast ränta)	100 000	2032
Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2033
Ränteswap (betalar fast ränta, start 2025-03-28)	50 000	2034
	675 000	
Bolagets värde på swapar 2024-12-31 (tkr)	17 770	19 779

30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	31 403 255 kr
Årets resultat	-15 530 741 kr
Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	**15 572 514 kr**

31 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. Uppskjuten skatt har beräknats med skattesats på 20,6 %.

Underskrifter

Tierp den 3 april 2025

Pär Oscarsson
Ordförande

Bengt-Olov Eriksson

Jan Salomonsson

Jan Jansson

Viktoria Söderling

Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2025-04-10
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lägenhetsbestånd

Område	Lgh yta (m²)	Kr/m²	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
TIERP						
Rådhusallen 15/Kyrkog. 2	2 556	1 323	42	4	14	1964
Rådh.a.17-19/S.Espl. 10	2 187	1 311	33	4	8	1965
Mattiasgatan 5, 7, 10, 12	6 920	1 285	101		21	1968
Bondegatan 1-19 A-D	10 796	1 382	160	33	50	1970
Bergsg. 4-10, Kyrkog. 5-11	9 166	1 344	136	50	53	1971
Torgg. 7, Rådhusallén 11	1 028	1 768	22		9	1947
Centralgatan (Lejonet)		0			37	
Makrillvägen, Manetvägen	9 999	1 297	132	59	8	1976
Högbergsgatan 7-9	1 437	2 517	54		2	2017
Bangårdsgatan 6-8	976	1 351	12		14	1981
Åskarbyg., Tolftaliden 6		0			8	1994
Svängen 1-39	1 160	1 113	10	20		1980
Tegelbruksgatan 4-26, 30-44	4 029	1 320	47	38	14	1982
Tegelbruksgatan 54-76, 80-88	2 749	1 403	46	21	2	1985 (-95)
Tegelbruksgatan 100-116	4 177	1 360	53	14		1988
Badhusgatan	5 723	1 905	96		53	2014
Palmgatan 2-8	2 889	1 422	49		16	86-88
Gustavsgatan 5	1 337	1 869	33		12	94 (-04)
Tegvägen 2	549	1 466	12			60-80
KARLHOLMSBRUK						
Karlitplan 1-7	5 380	1 222	87	19	10	40-88
Värdshusvägen 1-2	2 987	1 179	42		22	1970
Karlitplan 8 A-B, 9 A-C	2 411	1 400	36		19	1967
Flisvägen 3-11	680	1 241	10			1986
MEHEDEBY						
Kapellvägen 1 A-C, 3 A-C	398	1 286	6	5	2	1965
Tallmovägen 15 K, L, M	174	1 206	3			1964
Tallmovägen 15 A-D, H-M	393	1 290	9		2	1964
MÅNKARBO						
Gunnarsbovägen 2	768	1 315	12		6	1972
Åsvägen 14 A-C	300	1 212	3	2		1959
Åsvägen 16 A-J	443	1 279	10			1971
Fridhemsvägen 2 A-B	564	1 275	8		6	1953
Fruktvillsvägen 1-19	2 978	1 342	40		19	1990
TIERPS KYRKBY						
Backbrovägen 1	148	1 220	3			1955
Backbrovägen 5 A-D	828	1 237	16			1960
Backbrovägen 2 A-B	531	1 262	10	6	4	1962
Backbrovägen 4 A-J	833	1 341	10		4	1980

Badhusgatan, Tierp

Gustavsgatan, Tierp

Flisvägen, Karlholmsbruk

Kapellvägen, Mehedeby

Fruktvillsvägen, Månkarbo

Område	Lgh yta (m²)	Kr/m²	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
ÖRBYHUS						
Blomstv. 4 A-J, Vendelv. 5-7	7 557	1 315	117	14	30	1970
Skolv 2 A-D, Tibyv. 2 E-F	2 860	1 466	48	19	4	1964
Vendelvägen 9, 11 A-B	1 136	1 277	24			1964
Libbarbovägen 43, 45, 47	365	1 326	5	2		1973
Murkelvägen 1-69, 2-16, 20-34	4 005	1 375	51	26		1990
TOBO						
Bruksgatan 2 A-H, 4 A-B, 6 A-H	2 410	1 316	36	7		1977
Radhusvägen 2-20	816	1 248	10			1964
Bruksgatan 9	255	1 344	4			1957
LÖVSTABRUK						
Fägatan 31 A-D, 33 A-D	344	1 240	8		4	1960
Stora gatan/Södra gatan	2 529	974	32	8		1992
Bohagen 2-4 A-C, 6-8 A-B	336	1 248	6			88-89
SÖDERFORS						
Tamms väg 9 A-C	975	1 229	18			1962
Gullvivsvägen 2-24	570	1 258	12			1967
Claes Grills väg 19-37	1 018	1 328	13			59-66
Tamms väg 20	837	1 503	11	3	4	1966
Ankarströms väg 1 A-B	527	1 143	10	3		1954
Tallbacksvägen 2, 4, 6, 8, 10, 12	2 074	1 197	32	9	8	1980
Tamms väg 11	413	1 265	6	2	2	1949
SKÄRPLINGE						
Tvärvägen 2 A-B	743	1 250	12		2	1972
Bivägen 1-21, 2-10	1 068	1 439	16		8	88-89
Nordbergavägen 1-16	859	1 279	16		6	1940
Centralplan 2	121	1 250	2		2	1963
Torget 1	478	1 502	8		5	1979
Hornbergsvägen 5	1 389	1 378	15	16	5	1979
SUMMA	**121 178**	**1 349**	**1 855**	**384**	**495**	**1976**

Tibyvägen, Örbyhus

Södra gatan, Lövstabruk

Tallbacksvägen, Söderfors

Hornbergsvägen, Skärplinge

Bolaget har dessutom 34 563 m² uthyrningsbar lokalyta i vilken det ingår äldreboenden med 15 049 m².

Tierpsbyggen

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

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 2024 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 10 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

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 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 5-34 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 2024 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 35-39. 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.