

Årsredovisning

för

AB Tierpsbyggen

556088-2325

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

VD har ordet & förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Rapport över förändringar i eget kapital	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen och verkställande direktören för AB Tierpsbyggen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VD har ordet

2025 var ett mycket tufft och ansträngande år på flera sätt, vår ekonomiska situation de senaste åren ledde bland annat till en större organisationsförändring under året. Detta innebar personalneddragningar samt effektiviseringar och digitaliseringar över hela organisationen samtidigt som vi bytte fastighetssystem för att bli effektivare. Förändringen har också medfört att vi har höjt kompetensen på chefs-nivå. All personal har gjort ett fantastiskt jobb och resultatförbättring vi har gjort 2025 visar att vi är på rätt väg.

Tyvärr fortsätter vakanserna framför allt i ytterområdena som Karlholm och Söderfors att öka och byggkostnaderna är fortfarande för höga för att vi ska kunna bygga nya lägenheter på attraktiva orter med hög efterfrågan.

Vi hade ett mycket bra klimat under förhandlingen med Hyresgästföreningen om hyrorna för 2026 och bägge parter var nöjda med överenskommelsen. Hyrorna för bostäder höjdes med 2,9% och att 1,3% ska avsättas till underhållsåtgärder, så den totala höjningen från och med årsskiftet blev 4,2%.

Under året har vi utökat vårt samarbete med TEMAB då de ska sköta vår fastighetsnära yttre skötsel och vi ska inventera deras fastigheter och upprätta underhållsplaner.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamhetens inriktning

Aktiebolaget Tierpsbyggen är ett allmännyttigt bostadsbolag med uppdrag att på affärsmässiga grunder äga, förvalta och utveckla bostäder inom Tierps kommun. Verksamheten bedrivs med långsiktig hållbarhet och ekonomisk stabilitet som utgångspunkt, med målet att erbjuda trygga och attraktiva boendemiljöer med god kvalitet och service.

Fastighetsbestånd och geografisk närvaro

Tierpsbyggens fastighetsbestånd är fördelat på tio orter inom kommunen. Merparten av bostäderna är belägna i Tierps tätort, där även bolagets centrala administration är placerad. Beståndet består huvudsakligen av hyresrätter, kompletterat med lokaler och servicefunktioner kopplade till bostadsområdena.

Branschsamverkan

Aktiebolaget Tierpsbyggen är medlem i Sveriges Allmännytta och Fastigo samt delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a. Medlemskapen bidrar till kompetensutveckling, samordnade inköp och omvärldsbevakning inom bostads- och fastighetssektorn.

Uppdrag åt kommunen

Sedan den 1 februari 2013 ansvarar Aktiebolaget Tierpsbyggen för den löpande skötseln av Tierps kommuns och Tierps Kommunfastigheters fastigheter. Uppdraget omfattar drift, underhåll och fastighetsskötsel och bedrivs på affärsmässiga villkor.

Ägarförhållande och säte

Aktiebolaget Tierpsbyggen är ett helägt dotterbolag till Tierps Kommunfastigheter AB (org.nr: 556901-2171). Bolaget har sitt säte i Tierp.

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. För 2025 uppgick soliditeten till 7,1 procent. Rörelsemarginalen skall enligt bolagets ägardirektiv uppgå till minst sju procent. AB Tierpsbyggen hade 2025 en rörelsemarginal på 7,3 procent och uppnådde således målet.

Kvalitet och Miljö

Tierpsbyggens övergripande mål avseende kvalitet och miljö är att ha ett starkt miljö- och kvalitetstänk. Målet är att minska användandet av fossilfria bränslen för att nå en fossilfri verksamhet 2030. Utfall 2025 var 98,96 procent fossilfritt. Bolaget ska också minska energiförbrukningen per kvm med i genomsnitt 2,3 procent per år. Energiförbrukningen minskade med 2,4 procent 2025.

Kunder

Tierpsbyggens övergripande mål avseende kunder är att ha ett starkt kundfokus i alla lägen. Bolaget skall öka nöjd kundindex (NKI) till 70 senast december 2028. Utfallet 2025 var 67.

Personal

Tierpsbyggens övergripande mål avseende personal är att ha en företagskultur där vi samarbetar för företagets bästa. Målet är att öka nöjd medarbetarindex (NMI) till 75 år 2028. För 2025 var utfallet 70.

Finansiell utveckling

Övergripande om verksamheten

AB Tierpsbyggen uppvisar ett resultat för helåret 2025 på -5 mkr efter skatt (-15,5), vilket innebär en förbättring med 10,5 mkr mot föregående år. Resultatförbättringen förklaras främst av ökade intäkter från 230,6 mkr till 242,7 mkr, där hyresintäkter och tjänsteförsäljning till närliggande står för den största delen.

Rörelsekostnaderna uppgår till -225 (-221) och har ökat marginellt, med ca 4 mkr (1,8 %) detta trots att bolaget tagit engångskostnader för genomförda åtgärder kopplade till den omorganisation som genomförts under året. Dessa beräknas uppgå till ca åtta miljoner kronor och avser främst systembyte, konsultstöd samt personalutveckling. Syftet med omorganisationen har varit att stärka bolagets styrning och ledning, effektivisera processer samt öka graden av automatisering.

Resultat och omsättning

Omsättningen ökar från 230,6 mkr till 242,7 mkr. Rörelseresultatet uppgår till 17,7 mkr (9,7), vilket tillsammans med resultatet från finansiella poster, -21 mkr för året jämfört med -23,6 mkr föregående år, innebär en resultatförbättring med totalt 10,5 mkr.

Av den totala omsättningen består 191 mkr (187) av hyresintäkter och 50,7 mkr (43,5) av intäkter för sålda tjänster främst till moderbolaget Tierps Kommunfastigheter AB och Tierps Kommun.

Uthyrning och hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter upp till 191 mkr (187), vilket innebär en ökning om 4 mkr (2,1 % mot föregående år). Hyresintäkterna fördelas mellan bostäder om 155 mkr (149) och lokaler om 34 mkr (36).

Antalet outhyrda lägenheter har fortsatt öka och ligger nu över 100 st. varav ca 50 st. är avställda för åtgärder. Det har gjorts att hyresbortfallet fortsätter att öka och vakanskontrakten är nu upp i strax över 8 mkr på årsbasis (7,5). Karlholm och Söderfors är de orter med störst vakansgrad. För att förbättra bolagets ekonomiska läge och förbättra vakansgraden har bolaget upprättat en plan för att börja renovera avställda lägenheter.

Under det senaste två åren har ett större antal tilläggshyreskontrakt, främst kopplat till särskilda boenden, löpt ut. Totalt har detta inneburit en intäktsminskning med närmare 7 mkr. Den här typen av hyresavtal tecknades för många år sedan och kvarstående kontrakt är mycket få och till låga belopp.

Kostnadsutveckling

AB Tierpsbyggen lider fortfarande av de senaste årens inflation som medfört kraftiga prisökningar på bland annat fjärrvärme och vatten.

En del av den resultatförbättring som bolaget ändå uppvisar för helåret kan tillskrivas en förhållandevis mild vinter där kostnaderna för fastighetsskötsel kopplat till vinterväghållning minskade med tre mkr. Bidragande är också att taxebundna kostnader såsom exempelvis fastighetsel och vatten och avlopp tillsammans med uppvärmning ligger kvar på oförändrade nivåer efter flera års prisökningar.

En annan orsak är något lägre kostnader för reparationer även om posten ligger kvar på en hög nivå. Att den höga nivån består beror precis om tidigare år på ett större antal vattenskador men även en brand. Totala underhållsutgifter i AB Tierpsbyggen för 2025 uppgick till 34 mkr varav 23 mkr är balansfört enligt K3 och 11 mkr har redovisats i resultaträkningen.

Personalkostnaderna har ökat jämfört mot föregående år. Flera orsaker till detta- dels ordinarie lönekostnadsökningar, dels engångskostnader för utköp av personal som ett led i förändringen av organisationen och dels har bolaget anställt på tjänstmanasidan.

Finansiell ställning

Till följd av fortsatt sjunkande marknadsräntor minskar Tierpsbyggens räntekostnader vilket även detta bidrar till resultatförbättringen mot föregående år. Tack vare räntebindningar i låneportföljen har den genomsnittliga räntan kunnat fortsätta vara stabil på en förhållandevis låg nivå. För 2025 har bolagets räntekostnader sjunkit med 2,4 mkr jämfört med 2024 med en genomsnittsränta på 2,02% (2,4%). Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden ca 3,34 år (3,8 år) medan den genomsnittliga kapitalbindningstiden var ca 2,09 år (2,4). Totalt hade bolaget ränteswapar på 625 mkr (675).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Organisation

För att möta bolagets försämrade resultatutveckling har en större omorganisation genomförts i syfte att öka bolagets förmåga att genomföra sitt uppdrag och göra bolaget lönsamt igen. Som en del av denna har nytt avtal för uteskötsel upphandlats, vilket medfört att ett antal tjänster blivit övertaliga. Berörda medarbetare har hanterats i enlighet med gällande arbetsrättsliga processer. Entreprenaden har övergått till systerbolaget Tierps Energi & Miljö AB (TEMAB) och i samband med detta har möjlighet funnits för berörd personal att erbjudas anställning i det bolaget.

Vidare har en ny ekonomichef tillträdde i mars 2025, och för att stärka bolagets uppföljning och analys har beslut fattats om att inrätta en controllerfunktion. Därutöver tillträdde två enhetschefer inom förvaltningen under oktober 2025. Bolaget har även beslutat att outsourca lönehanteringen i syfte att skapa redundans, minska personberoende samt långsiktigt säkerställa kompetens. Tjänsterna kommer att tillhandahållas av Lönecentrum, en enhet inom Tierps kommun.

VD-förändring

Verkställande direktören har meddelat att han avser att gå i pension och kommer att frånträda sin befattning i april 2026. Styrelsen har inlett en rekryteringsprocess för att utse en efterträdare.

Implementering av fastighetssystem

Ett nytt fastighetssystem har implementerats under året, då tidigare system nått slutet av sin livscykel. Införandet har krävt betydande arbetsinsatser från flera delar av organisationen och arbetet med vidare anpassning och optimering fortsätter under 2026. Det nya systemet stärker bolagets förutsättningar för strukturerad fastighetsförvaltning och stödjer de koncernövergripande målen.

Systemstödet bidrar bland annat till förbättrad kontroll över fastighetsdata, hyresavtal och kontraktsuppföljning, planering och uppföljning av drift och underhåll, felanmälan och ärendehantering samt bättre beslutsunderlag genom samlad rapportering och uppföljning av kostnader och åtgärder.

Drift och underhåll

Under året har bolaget installerat dataundercentraler (DUC) i flera fastigheter. Detta möjliggör central övervakning och styrning av värme- och ventilationssystem på distans. Systemen samlar även in mätdata, vilket ger bättre förutsättningar för driftoptimering, energiuppföljning och felsökning utan fysiska platsbesök. Åtgärden utgör en del av bolagets effektiviseringsarbete. Arbetet med att installera flera dataundercentraler kommer att fortsätta under 2026.

Bolaget har under året haft fortsatt höga kostnader relaterade till vattenskador, och dessa är främst kopplade till tidigare eftersatt underhåll. Ett strukturerat åtgärdsprogram har initierats under 2025 för att successivt komma i fas med planerade underhållsåtgärder, vilket bedöms minska risken för återkommande skador och framtida kostnadsvariationer.

Förväntad framtida utveckling

Aktiebolaget Tierpsbyggen bedömer att marknadsläget även under kommande år kommer att präglas av osäkerhet, med fortsatt varierande efterfrågan på bostäder inom delar av beståndet. Detta ställer krav på anpassning av verksamheten och ett ökat fokus på affärsmässighet.

Bolaget kommer att prioritera åtgärder för att stärka uthyrningsgraden, effektivisera förvaltningen och förbättra den ekonomiska uppföljningen. Parallellt fortsätter arbetet med att säkerställa en långsiktigt hållbar kostnadsnivå och ett ändamålsenligt underhåll av fastigheterna.

Den finansiella inriktningen framåt är att successivt stärka resultat och kassaflöde samt bibehålla en stabil finansiell ställning som möjliggör fullgörande av bolagets uppdrag utan behov av ägartillskott.

Affärsrisker och osäkerhetsfaktorer

Marknads- och efterfrågerisk

Tierpsbyggens verksamhet påverkas av utvecklingen på den lokala bostadsmarknaden. Minskad efterfrågan på hyresrätter, särskilt i vissa orter inom kommunen, kan leda till ökade vakanser och därmed minskade hyresintäkter. Demografiska förändringar och befolkningsutvecklingen i kommunen utgör viktiga faktorer för bolagets långsiktiga intäktsförmåga.

För att hantera marknads- och efterfrågerisker arbetar bolaget aktivt med uthyrningsåtgärder, anpassning av beståndet samt prioritering av insatser i områden med svagare efterfrågan. Löpande analys av uthyrningsläget och dialog med hyresgäster utgör centrala delar i arbetet med att begränsa vakanser och säkerställa långsiktigt hållbara hyresintäkter.

Kostnads- och driftrelaterade risker

Bolaget är exponerat för risker kopplade till kostnadsutvecklingen inom drift, underhåll och reparationer. Oförutsedda händelser, såsom vattenskador eller tekniska fel i fastigheterna, kan medföra betydande kostnader och påverka resultatet negativt. Även ökade kostnader för material, entreprenadtjänster och energi kan påverka bolagets lönsamhet.

Kostnads- och driftrelaterade risker hanteras genom planerat underhåll, löpande uppföljning av drift- och reparationskostnader samt prioritering av åtgärder som syftar till att minska risken för oförutsedda skador. Bolaget arbetar även med förbättrade arbetsätt och stärkt intern kontroll för att öka kostnadsmedvetenheten och effektiviteten i förvaltningen.

Finansiella risker

Aktiebolaget Tierpsbyggen är exponerat för finansiella risker, främst relaterade till ränteutvecklingen. Förändringar i räntenivåer kan påverka bolagets räntekostnader, kassaflöde och finansiella resultat.

Bolaget hanterar ränterisken genom en aktiv finansieringsstrategi, där räntebindning och användning av räntesäkringsinstrument, såsom ränteswappar, används för att minska exponeringen mot ränteförändringar och skapa stabilitet i räntekostnaderna över tid.

Syftet är att uppnå en balanserad räntebindning i låneportföljen i enlighet med bolagets finanspolicy. Bolaget använder inte finansiella instrument i spekulativt syfte.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	191 134	186 919	181 763	177 423
Rörelseresultat	17 739	9 680	18 580	12 106
Resultat efter finansiella poster	-3 588	-14 004	-4 595	-3 209
Balansomslutning	1 009 084	991 909	1 007 574	1 020 583
Avkastning på totalt kap. (%)	1,8	1,0	1,9	1,2
Soliditet (%)	6,9	7,6	9,0	9,5
Skuldsättningsgrad (ggr)	13	12	10	10

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 872 513
årets förlust	-4 979 637
	10 892 876
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 892 876
	10 892 876

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3, 4	191 134	186 919
Aktiverat arbete för egen räkning		847	220
Övriga rörelseintäkter		50 768	43 455
		242 749	230 594
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-23 446	-25 957
Mediakostnader		-51 904	-52 567
Övriga externa kostnader	5, 6	-47 305	-43 901
Fastighetsskatt		-3 428	-3 181
Personalkostnader	7	-65 472	-61 804
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 455	-33 504
		-225 010	-220 914
Rörelseresultat	2	17 739	9 680
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		301	350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 632	-24 036
		-21 327	-23 684
Resultat efter finansiella poster		-3 588	-14 004
Resultat före skatt		-3 588	-14 004
Skatt på årets resultat	8	-1 392	-1 527
Årets resultat		-4 980	-15 531

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	912 421	921 429
Markanläggningar	10	25 326	25 249
Inventarier, verktyg och installationer	11	11 891	13 178
Förbättringsutgifter på annans fastighet	12	6	9
Pågående ny, och ombyggnationer	13	29 790	11 937
		979 435	971 803

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
		40	40

Summa anläggningstillgångar

979 475 **971 843**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter	15	0	1 440
		0	1 440

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 070	1 426
Fordringar hos koncernföretag		21 456	11 248
Övriga fordringar		1 406	1 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 735	3 705
		28 667	18 136

Kassa och bank

	17	942	490
Summa omsättningstillgångar		29 609	20 066

SUMMA TILLGÅNGAR

1 009 084 **991 909**

Balansräkning

Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18, 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		53 700	53 700
Reservfond		5 484	5 484
		59 184	59 184
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 873	31 403
Årets resultat		-4 980	-15 531
		10 893	15 873
Summa eget kapital		70 076	75 056
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	13 428	12 036
Summa avsättningar		13 428	12 036
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 22	620 000	740 000
Summa långfristiga skulder		620 000	740 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 22	240 000	120 000
Förskott från kunder		12 631	12 040
Leverantörsskulder		20 286	9 817
Skulder till koncernföretag		19 049	9 115
Övriga skulder		4 390	3 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	9 224	10 567
Summa kortfristiga skulder		305 579	164 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 009 084	991 909

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	53 700	5 484	31 403		90 587
Årets resultat				-15 531	-15 531
Utgående eget kapital 2024-12-31	53 700	5 484	31 403	-15 531	75 056
Ingående eget kapital 2025-01-01	53 700	5 484	31 403	-15 531	75 056
Omföring av föregående års resultat			-15 531	15 531	0
Årets resultat				-4 980	-4 980
Utgående eget kapital 2025-12-31	53 700	5 484	15 873	-4 980	70 076

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		17 739	9 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	33 455	35 304
Erhållen ränta		301	352
Erhållen utdelning		4	2
Erlagd ränta		-21 632	-24 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		29 867	21 302
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		1 440	-108
Förändring av kundfordringar		-644	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 887	-3 445
Förändring av leverantörsskulder		10 469	-4 345
Förändring av kortfristiga skulder		10 294	-7 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 539	6 087
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 087	-17 426
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	111
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 087	-17 315
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	10 000
Årets kassaflöde		452	-1 228
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		490	1 718
Likvida medel vid årets slut	17	942	490

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

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.

Pågående nyanläggning

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

Intäcksredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen sker.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	15-100 år
Stomme	100 år
Stomkompletteringar, värme och sanitet, fasad utom trä, fönster och yttertag	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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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.

Låneutgifter

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads gats. Uppskjuten

skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernförhållanden

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

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	34 %	14 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	23 %	1 %

Not 3 Hyresintäkter

	2025	2024
Bostäder		
Hyresintäkter	163 672	156 842
Vakanskostnader	-8 041	-7 543
Rabatter	-479	-683
	155 152	148 616
Lokaler		
Hyresintäkter	34 211	36 463
Rabatter	-313	-106
	33 898	36 357
Parkering		
Hyresintäkter	2 085	1 944
	2 085	1 944
Summa hyresintäkter netto	191 134	186 919

Not 4 Leasingavtal

Under perioden intäktsförda leasingavgifter uppgår till 191 136 tkr (186 919)

Dessa intäkter 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 månader i enlighet med hyreslagen. För lokaler varierar avtalstiden mellan 3 månader och 25 år.

Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:

	2025	2024
Inom ett år	43 708	41 558
Senare än ett år men inom fem år	32 487	26 036
Senare än fem år	311 570	349 524
	387 765	417 118

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	206	167
	206	167

Not 6 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 727 varav maskiner och inventarier 481 tkr (4 189 tkr varav maskiner och inventarier 718 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025	2024
Inom ett år	210	350
Senare än ett år men inom fem år	5 767	4 051
	5 977	4 401

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	56	55
Män	48	48
	104	103
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 552	1 364
Övriga anställda	43 929	41 346
	45 481	42 710
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	473	366
Pensionskostnader för övriga anställda	4 042	3 190
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 139	14 115
	18 654	17 671
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	64 135	60 381
Övriga personalkostnader		
Kostnadsersättningar	10	9
Tidigare styrelse och verkställande direktör	1 328	1 414
	1 338	1 423
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	75 %

Vid uppsägning av VD:s anställning är uppsägningstiden tolv (12) månader från företagets sida och sex (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 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 392	-1 527
Totalt redovisad skatt	-1 392	-1 527

Avstämning av effektiv skatt

		2025		2024
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 587		-14 004
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	739	20,60	2 885
Ej avdragsgilla kostnader		-106		-80
Ej avdragsgilla räntekostnader pga ränteavdragsbegränsning		-2 462		-4 331
Ej skattepliktiga intäkter		1		0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		436		-1
Redovisad effektiv skatt	-38,81	-1 392	-10,90	-1 527

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 446 003	1 402 972
Årets investeringar och omklassificeringar	20 090	45 304
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 466 093	1 446 003
Ingående avskrivningar	-506 466	-479 527
Försäljningar/utrangeringar	0	1 917
Årets avskrivningar	-29 098	-28 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-535 564	-506 466
Ingående uppskrivningar	142 000	142 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	142 000	142 000
Ingående nedskrivningar	-160 108	-160 108
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-160 108	-160 108
Utgående redovisat värde	912 421	921 429
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	912 421	921 429
Verkligt värde	1 652 852	1 620 000
Taxeringsvärden Byggnader och Mark	925 098	1 072 733
	925 098	1 072 733
Bokfört värde byggnader	873 296	884 770
Bokfört värde mark	39 125	36 659
	912 421	921 429

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.

Not 10 Markanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 304	42 304
Årets investeringar och omklassificeringar	2 120	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 424	42 304
Ingående avskrivningar	-17 055	-15 001
Årets avskrivningar	-2 043	-2 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 098	-17 055
Utgående redovisat värde	25 326	25 249

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 591	44 295
Årets investering	1 025	1 583
Försäljningar/utrangeringar	0	-287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 616	45 591
Ingående avskrivningar	-32 413	-30 272
Försäljningar/utrangeringar	0	447
Årets avskrivningar	-2 312	-2 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 725	-32 413
Utgående redovisat värde	11 891	13 178

Not 12 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95	95
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95	95
Ingående avskrivningar	-86	-81
Årets avskrivningar	-3	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89	-86
Utgående redovisat värde	6	9

Not 13 Pågående ny, och ombyggnationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 938	43 115
Årets investeringar	37 596	10 428
Färdigställda projekt som har omklassificerats	-19 744	-41 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 790	11 937
Utgående redovisat värde	29 790	11 937

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Avser innehav i Husbyggnadsvaror HBV Förening med 40 (40). Innehavet är oförändrat i jämförelse med föregående år.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 15 Varulager

	2025-12-31	2024-12-31
Bränslelager	0	110
Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter mm	0	1 330
	0	1 440

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	2 394	2 004
Försäkringsersättningar	0	673
Övriga fordringar	1 341	1 028
	3 735	3 705

Not 17 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	942	490
	942	490

Not 18 Eget kapital

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal aktier och kvotvärde	53 700	1 000
	53 700	

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	15 873
årets förlust	-4 980
	10 893
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 893
	10 893

Not 20 Avsättningar

2025-12-31

2024-12-31

Uppskjuten skatteskuld

Byggnader	33 435	30 754
Skattemässigt undeskott	-18 498	-16 901
Uppskjuten skatt	-1 392	-1 527
Övriga poster	-117	-290
	13 428	12 036

Not 21 Skulder till kreditinstitut

2025-12-31

2024-12-31

Skulder till kreditinstitut som förfaller:

Inom ett (1) år efter balansdagen	240 000	120 000
Mellan ett (1) och fem (5) år efter balansdagen	620 000	740 000
Senare än fem (5) år efter balansdagen	0	0
	860 000	860 000

Not 22 Derivat

Bolaget innehar 13st (13st) ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta bindningstider. Bolaget tillämpar säkringsredovisning. Bolaget betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swappar.

	2025-12-31	2024-12-31
Derivatinstrument		
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2025	0	50 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2026	100 000	100 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2027	80 000	80 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2028	85 000	85 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2030	100 000	100 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2031	60 000	60 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2032	100 000	100 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2033	50 000	50 000
Ränteswap (fast ränta). Slutår: 2034	50 000	50 000
	625 000	675 000
Verkligt värde	10 557	17 770
	10 557	17 770

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semester- och löneersättningar	3 612	3 384
Upplupna sociala avgifter	2 561	2 546
Upplupna pensionskostnader	894	1 681
Upplupna kostnadsräntor	1 717	1 537
Övriga upplupna kostnader	440	1 419
	9 224	10 567

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	33 455	33 504
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-111
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	364
Kostnadsförda projekt	0	1 547
	33 455	35 304

Not 25 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tierps Kommunfastigheter AB med organisationsnummer 556901-2171 med säte i Tierp.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tierps Kommun med organisationsnummer 212000-0266 med säte i Tierp.

Not 26 Eventualförpliktelser

Garantiförbindelsen motsvarar två procent av den årslönesumman som rapporterats in för föregående räkenskapsår.

	2025-12-31	2024-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	905	858
	905	858

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-26

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Pär Oscarsson
Ordförande

Erik Bengt-Olov Eriksson
Styrelseledamot

Jan Inge Jansson
Styrelseledamot

Jan Emil Salomonsson
Styrelseledamot

Matilda Svahn
Styrelseledamot

Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor