



AB Tierpsbyggen -kommunägt bostadsföretag i Tierps kommun



ÅRSREDOVISNING 2020



CERTIFIERAD
ISO 9001
ISO 14001
Ledningssystem för kvalitet
och miljö



Innehåll

VD har ordet	4
Årsredovisning	5
Förvaltningsberättelse	5
Verksamhet	7
Förändring av eget kapital	18
Förslag till vinstdisposition	18
Nyckeltal	19
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödesanalys	23
Noter	24
Underskrifter	33
Lägenhetsbestånd	34
Miljöarbetet 2020	36



VD har ordet

Detta år har verkligen varit annorlunda på grund av pandemin, även om den inte har påverkat bolagets verksamhet så mycket. Vi har haft lite färre felanmälningar och reparationer men för övrigt har verksamheten i princip fungerat som vanligt, bortsett från att många tjänstemän arbetat hemifrån. Jag vill verkligen tacka vår personal och även våra hyresgäster för deras positiva sätt att hantera denna annorlunda situation.

Årets hyresförhandlingar genomfördes, liksom förra året, i en mycket positiv anda. Även om hyreshöjningen inte var tillräcklig för att möta de kostnadsökningar vi har så var förhandlingarna mycket konstruktiva.

Under året har vi färdigställt ombyggnationen av en lokal i Söderfors till 5 stycken hyreslägenheter.

I samband med att en fastighetschef slutade under våren så påbörjades en genomgripande översyn av vår organisation med utgångspunkterna kundfokus och samverkan. Målsättningen är att organisationsförändringen ska införas under våren 2021.

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



Roger Kjetselberg
VD

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Tierpsbyggen avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2020.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter utsedda av Tierps kommun

Pär Oscarsson, ordförande, Älvkarleby fr.o.m. 2020-11-03
Catarina Deremar, ordförande, Tierp t.o.m. 2020-11-02
Bengt-Olov Eriksson, Månkarbo
Joakim Larsson, Örbyhus
Stig Lundqvist, Tierp
Viktoria Söderling, Tierp

Styrelsesuppleanter utsedda av Tierps kommun

Eva Berglund, Söderfors
Helen Jaktlund, Björklinge
Daniel Ringefors, Tierp
Pia Wårdsäter, Örbyhus
Jonhas Åker, Lövestabruk

Verkställande direktör

Roger Kjetselberg

Revisorer

Revisorer valda av bolagsstämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor, Maria Wigenfeldt

Lekmannarevisorer

Karl Gunnar Marklund, Tobo, ordinarie revisor
Inger Klockerman, Örbyhus, suppleant

Information om verksamheten

Meningen med bolaget

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

Övergripande mål Ekonomi

Tierpsbyggens övergripande mål avseende ekonomi är en stabil ekonomi med välskötta fastigheter. Målet är att öka resultatet före skatt, inklusive ”normalt” underhåll, exklusive rearesultat till 7 100 tkr 2024.

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 2,3 % per år.

Övergripande mål Kunder

Tierpsbyggens övergripande mål avseende kunder är att ha ett starkt kundfokus i alla lägen. Bolaget ska öka NKI (nöjd kundindex) från 69 till 70 senast december 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 70 2017 till 75, senast december 2024.

Måluppfyllelse

Ekonomi:	2020	6,7 Mkr
	2019	0,1 Mkr
Kvalitet och Miljö:		
(Energiförbrukning kWh/m ²)	2020	163,5 (+ 3,2 %)
	2019	158,5 (- 8,0 %)
	2018	172,3 (+ 2,9 %)
	2017	167,6 (- 9,2 %)
	2007	184,5
(CO ₂ utsläpp från uppvärmning av fordon (ton))	2020	152
	2019	239
	2018	285
	2017	302
	2007	1 038
Kunder:	NKI	70 (68 2019)
Personal:	NMI	69 (70 2017)

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 Allmännyttas 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 1 839 stycken (2020-12-31) bostadslägenheter med en uthyrningsbar yta på 120 385 m², samt 34 471 m² uthyrningsbar lokalyta.

I lokalytan ingår äldreboenden med en yta på 16 953 m², där lokalerna blockhyrs av Tierps kommun.

I övrigt var i genomsnitt 22 stycken (45 st.) bostadslägenheter ej uthyrningsbara av olika anledningar under året. De flesta var avställda p.g.a. omfattande underhållsarbeten. Fastighetsinnehav se s. 34.

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

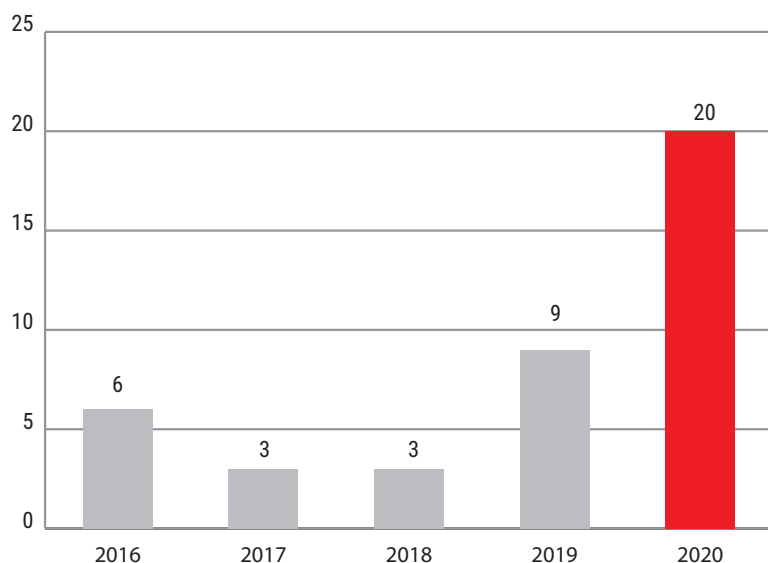
Sedan 2013-02-01 har företaget haft totalansvar för skötseln av Tierps kommuns och Tierps kommunfastigheters fastigheter. Den sista december uppgick förvaltningsytan till 119 381 m². Under året har Söderfors bad & camping och brandstationen i Tierp sålts av kommunen medan förvaltningen av Vendelbadet återförts till kommunen. Från och med 2021-01-01 överfördes även Örbyhus sporthall till kommunen.



Uthyrning

Bostäder

Det genomsnittliga antalet outhyrda bostadslägenheter under 2020 uppgick till 20 stycken (9 st.). Ökningen beror på att kommunen med kort varsel löste lokalavtalet vid Högbergsparken 2020-07-01, där man blockhyrt två byggnader med totalt 54 lägenheter med 1 r o k. Vid årsskiftet var det 16 st. av dessa som var outhyrda.



Antal lediga bostadslägenheter i genomsnitt 2016-2020.

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

Omflyttningen har fortsatt att sjunka och var i genomsnitt 17,0 % (18,1 %) 2020. Det var i nivå med allmännyttan i såväl likvärdigt stora bolag, som likvärdigt stora kommuner i landet.

Lokaler

Coronapandemin har gjort att efterfrågan varit betydligt lägre än tidigare år. De lokaler som finns lediga har lägre efterfrågan. Den genomsnittliga vakansgraden blev 5,6 % (0,4 %).

Kostnad för outhyrt

Uteblivna hyresintäkter p.g.a. outhyrda bostadslägenheter uppgick till 2,3 Mkr (2,1 Mkr) och för outhyrda lokaler till 2,6 Mkr (0,2 Mkr). De 54 lägenheterna vid Högbergsparken i Tierp som hastigt tillfördes bolaget 2020-07-01 har påverkat kostnaderna för outhyrda lägenheter. 38 av de 54 lägenheterna hyrdes ut under andra halvåret 2020.

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 så innefattar det även utbyggnad av övervakning, styrning och automation vilket underlättar när det gäller att upptäcka avvikelser i ett tidigt skede.

Under 2020 har två bergvärmepumpar installerats i Mehedeby, på Kapellvägen och Tallmovägen. Båda fastigheterna värmdes tidigare med el- och oljepanna. Ytterligare en bergvärmeinstallation är påbörjad på Flisvägen i Karlholm.

En ny fjärrvärmecentral, med fjärrövervakning och styrning, har installerats vid Rådhusallén 17-19/Södra Esplanaden 10 A-B i Tierp.

Fjärrövervakning av värmesystemet på Nordbergavägen i Skärplinge har installerats.

I Tierp på Manet- och Makrillvägen, Tegelbruksgatan etapp II och Vendelgården i Örbyhus har fjärrvärmeväxlare bytts ut. I samband med det har även fjärrövervakning och styrning installerats.

Hyresförhandling

Hyresförhandlingarna, avseende 2021 års hyror, genomfördes vid sex tillfällen mellan 2020-12-08 och 2021-01-21.

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

Bolaget hade yrkat på en hyreshöjning med 2,90 %. Grunden till yrkandet var prisökningar som beräknas belasta bolaget under 2021 men även prisökningar som inte kunnat täckas av ökade intäkter de senaste åren. Yrkandet hölls lägre än behovet med anledning av coronapandemin.

Några områden som haft en prisutveckling som vida överstiger inflation och hyresökningar är reparationer och underhåll. Även taxebundet och uppvärmning har haft stora kostnadsökningar de senaste åren.

Parterna enades om en hyreshöjning för bostäder med 1,55 % fr.o.m. 2021-03-01.

Boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen

Arbetet i den utvecklingsgrupp som jobbar med boinflytandeavtalet som bas har fungerat bra. Under 2021 kommer gruppen att fortsätta att jobba med att få igång boinflytande på flera bostadsområden och även arbeta med ett källsorteringsprojekt på flera områden i Tierp. Tillsammans kommer gruppen även att ha några temakvällar där fokus är på trivselsn i och runt boendet i områdena.

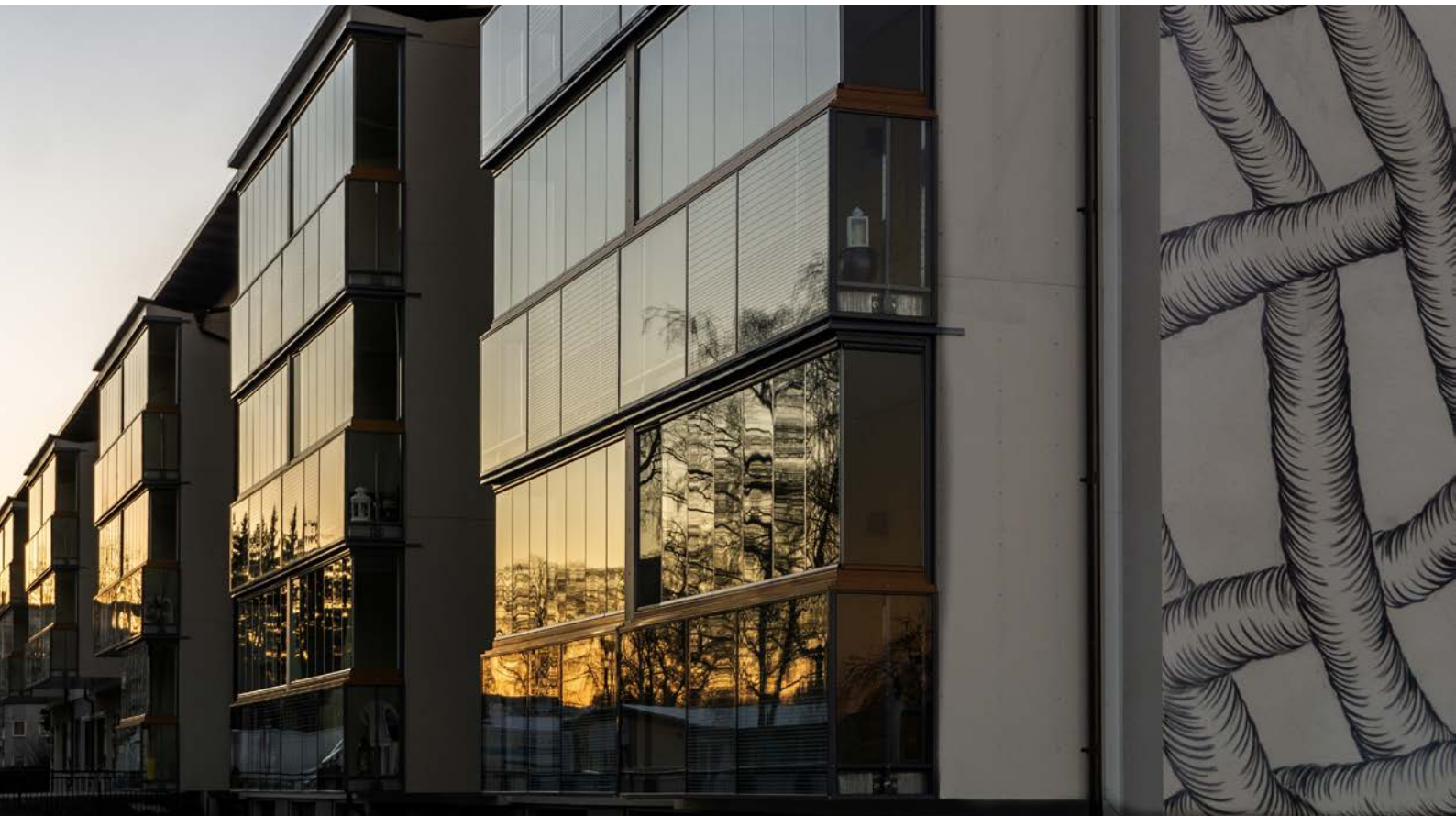
Nyproduktion

Bolaget har byggt om lokaler i Söderfors till 5 nya lägenheter. Dessutom har 54 st. lägenheter om 1 r o k tillförts bolaget vid Högbergsgatan i Tierp. Dessa blockuthyrdes tidigare till Tierps kommun.

Behovet av nya lägenheter kvarstår och inom den närmaste framtiden planerar bolaget att nyproducera ca 40 st. lägenheter i Örbyhus. Ytterligare ett 60-tal lägenheter kan i förlängningen komma att byggas på orten.

I Söderfors planeras för att bygga om äldreboendet Hällbacka, där kommunen sagt upp avtalet, till 15-20 st. trygghetsbostäder. I Tierp planeras ombyggnad av lokaler vid Tegelbruksgatan till 8 st. större lägenheter.

Vid Bofinksvägen i Tierp byggs ett nytt gruppboende med 6 lägenheter och personalutrymmen.



Friskvård

Den totala sjukfrånvaron var 7,5 % (5,9 %) 2020. Korttidssjukfrånvaron var 3,7 % (2,9 %) och långtidssjukfrånvaron 3,8 % (3,0 %).

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.

Marknad/Marknadssatsningar

På grund av att året präglats av pandemin så har inte mässdagar eller visningar genomförts i samma utsträckning som tidigare. Men satsningen på långsiktiga tv-reklam och även radioreklam bekräftas ge resultat, det genom nya bostadssökande, nätverk med andra bolag och relationsrelaterade träffar digitalt. Med det som grund har denna typ av marknadsföringsinsatser fortsatt under 2020.

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

Marknadsföringsinsatserna har även omfattat:

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

Resultatöversikt

Resultatutveckling

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 3,2 Mkr (-6,6 Mkr). Rörelseresultatet har ökat med 10,0 Mkr till 21,0 Mkr (11,0 Mkr).

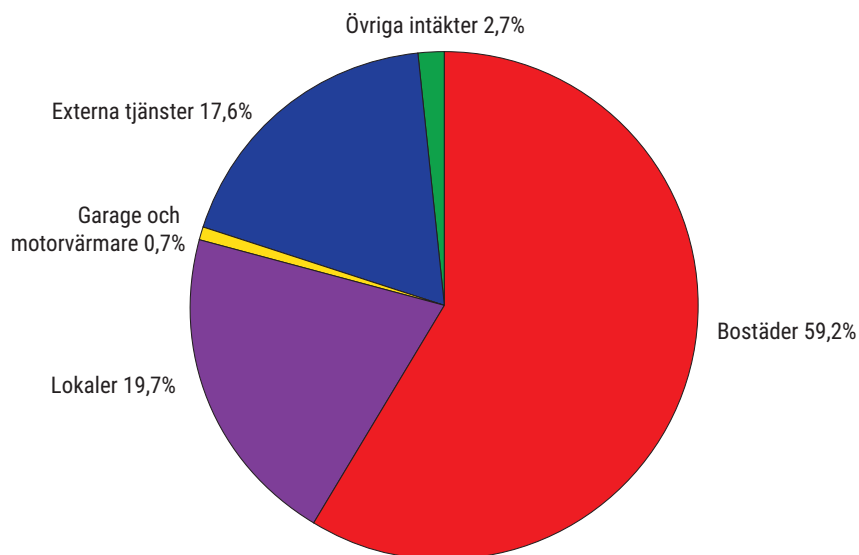
Förbättringen av resultatet har inte sin orsak i någon enskild post utan en påverkan av såväl ökade intäkter som minskade kostnader.

Omsättningen ökade med 29,1 Mkr. Av dessa var 21,3 Mkr skadeståndersättning från kommunen p.g.a. förtida utträde ur lokalkontrakten vid Högbergsparken i Tierp, där kommunen hade längre hyresavtal. I och med utträdet påbörjades en uthyrning av de 54 st. 1:orna på den öppna hyresmarknaden. Det innebär att fastighetsvärdet tvingades skrivas ned med 21,3 Mkr. Detta p.g.a. att fastigheten tidigare var anpassad för annan verksamhet med större utnyttjande av ytorna och högre hyresnivå.

Hyresförhandlingarna för 2020 genererade en inkomstförstärkning på ca 2,5 Mkr.

Bolagets fastighet i Västland har sålts under året och genererade en reavinst på 2,3 Mkr.

Fördelning av intäkter 2020

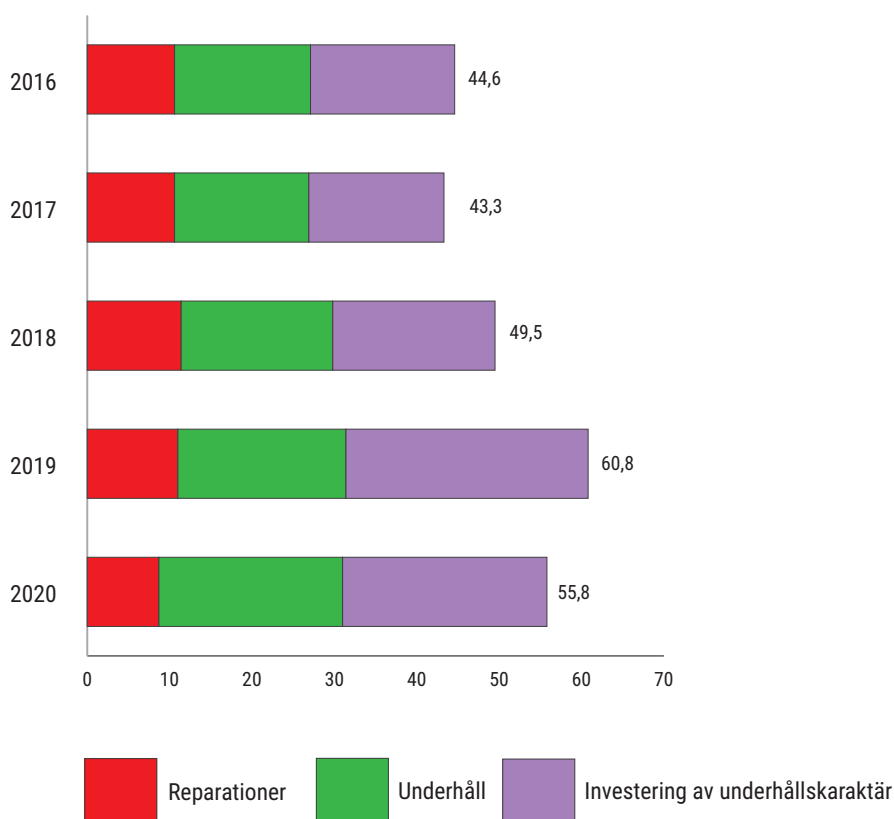


Underhåll

Under året har underhåll motsvarande 47,1 Mkr (49,8 Mkr) genomförts. Av detta har 22,3 Mkr (20,4 Mkr) belastat resultatet direkt som planerat underhåll och resten har aktiverats som byggnader då det utgjort komponentbyten.

Underhållet som direkt påverkat resultaträkningar har bl.a. omfattat målningsarbeten 9,0 Mkr, VS 2,7 Mkr och byte av vitvaror för 1,8 Mkr.

Reparationer och underhåll 2016-2020 (Mkr)



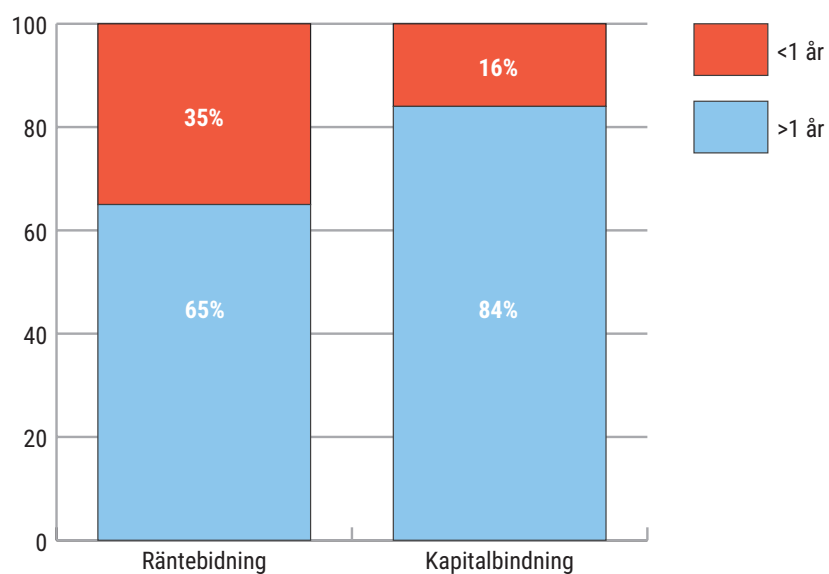
Taxebundna kostnader ökade något och uppgick till 16,2 Mkr (15,1Mkr) medan uppvärmningskostnaderna minskade med -3,9 % (1,5 %). Se vidare avsnittet taxebundna- och uppvärmningskostnader s. 16.

Personalkostnaderna ökade med 0,1 Mkr (3,0 Mkr) jämfört med 2019. Kostnaderna har påverkats av coronapandemin genom att avtalstidpunkten, genom förhandlingar med de fackligaorganisationerna, för lönerrevisionerna flyttades fram 7-8 månader.

Marknadsräntorna har varit fortsatt låga under året.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden cirka 2,7 år (3,1 år) medan den genomsnittliga kapitalbindningstiden var cirka 2,5 år (2,6 år).

Ränte- och kapitalbindningstider

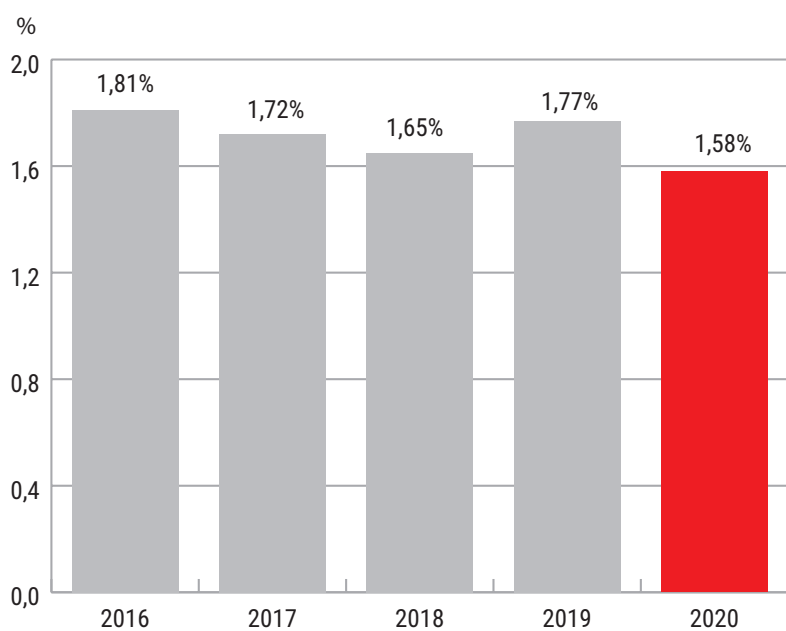


Totalt hade bolaget ränteswapar på 605Mkr 2020-12-31 (565Mkr).
Se not 29.

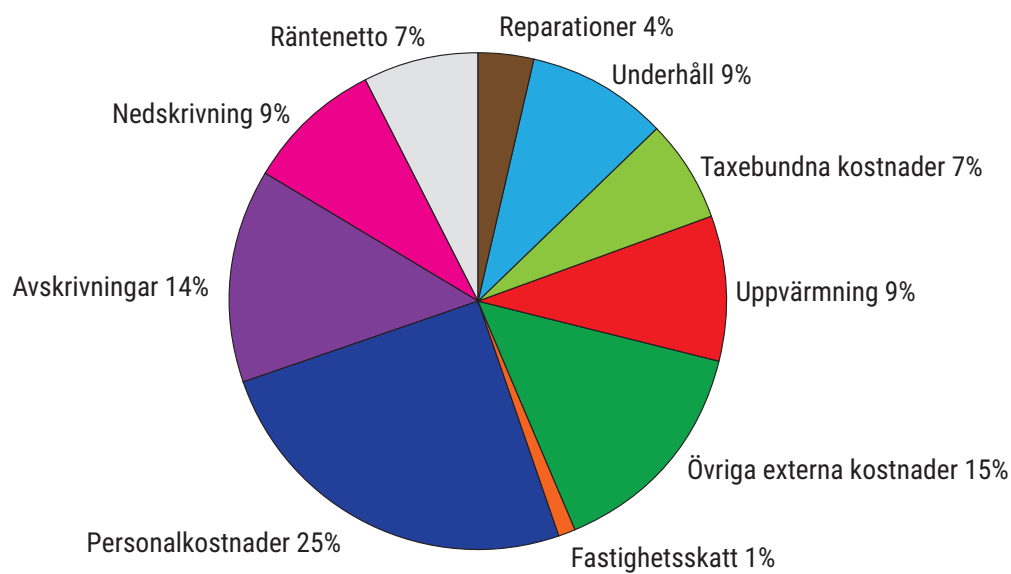
Genom en fortsatt aktiv finansförvaltning ska räntekostnaderna minimeras. Bolaget har en av styrelsen fastställd finanspolicy.

Den genomsnittliga räntan på lånestocken sjönk något under 2020 och uppgick till 1,72 % (1,77 %). Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

Genomsnittlig ränta 31/12 2016-2020



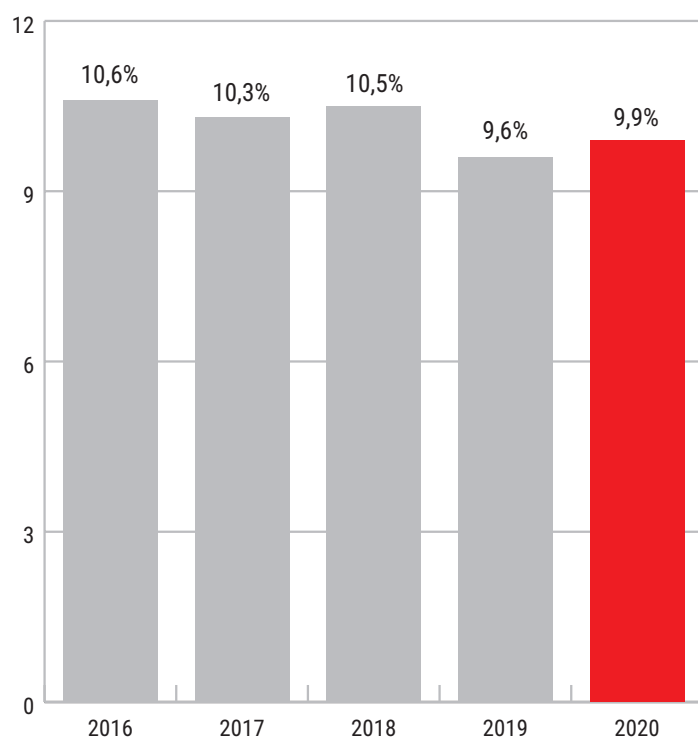
Fördelning av kostnader 2020



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

Soliditeten har ökat från 9,6 % till 9,9 % under året, i huvudsak med anledning av lägre investeringstakt och ett positivt resultat.

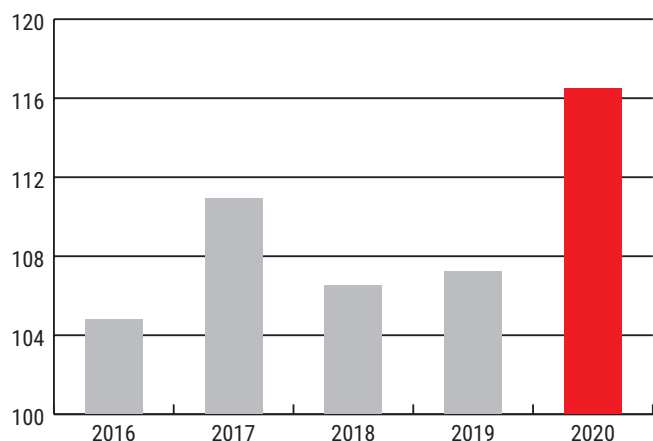
Soliditets utveckling 2016-2020



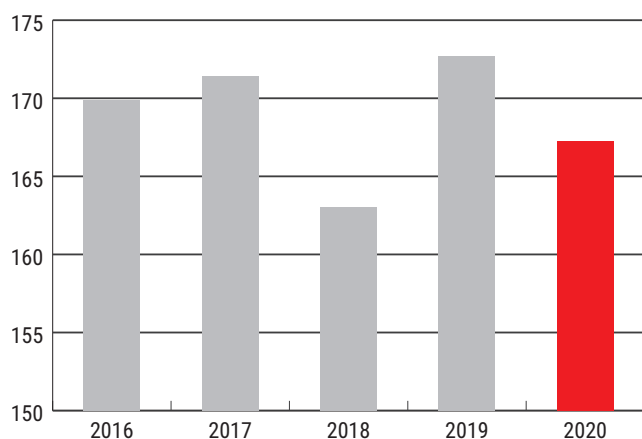
Taxebundna- och uppvärmningskostnader

Totalt ökade de taxebundna kostnaderna med 7 % och uppvärmningskostnaderna minskade med 4 % jämfört med 2019.

Taxebundnaskostnader (kr/m²)



Uppvärmningskostnader (kr/m²)



Uppvärmningskostnaderna har påverkats av att 2020 var nästan 23 % varmare än ett normalår.

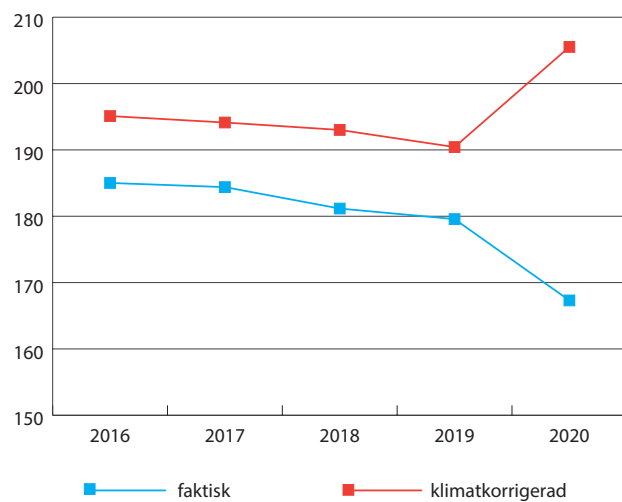
Även elpriset för 2020 var lägre än året innan. Priset sjönk från 49,6 öre/kWh 2019 till 42,0 öre /kWh 2020. Upphandling skedde gemensamt inom kommunkoncernen. För 2021 sänks det ytterligare till 39,4 öre/kWh. Även Vattenfall har sänkt säkrings- och överföringsavgifter under året.

Det genomsnittliga oljepriset var 22 % lägre än föregående år. Denna stora sänkning påverkar inte bolaget så mycket då en stor del av uppvärmningen med olja är konverterad till andra uppvärmningskällor.

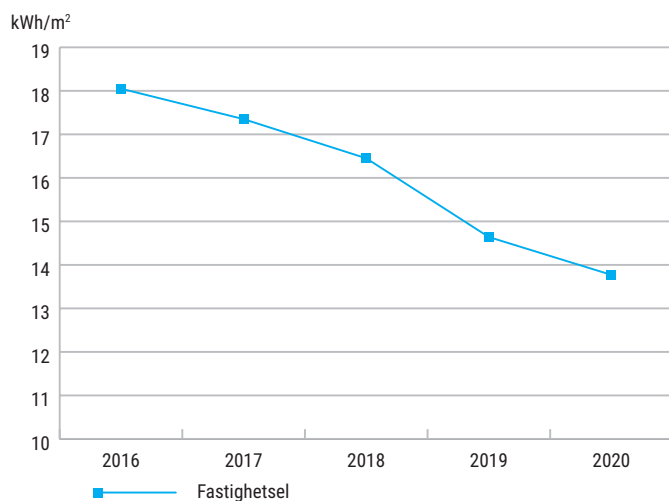
Den största delen av energin som används inom bolaget kommer från förnyelsebara bränslen, vilket också är en strävan i bolagets miljöarbete. Elavtalet är tecknat med en elleverantör som endast levererar el producerad av vattenkraft. Fjärrvärmen produceras av biobränslen.

Diagram över energi- och vattenförbrukning

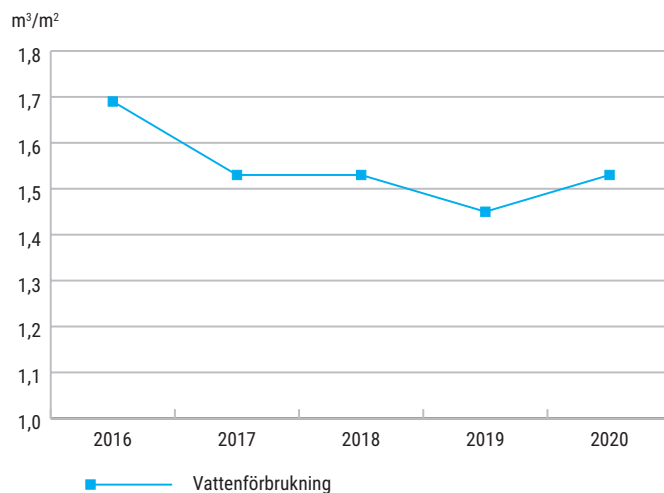
Uppvärmning (kWh/m²)



Fastighetsel (kWh/m²)



Vattenförbrukning (m³/m²)



Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det är en fortsatt hög efterfrågan på lägenheter och tack vare att det statliga investeringsstödet har återinförts så kommer bolaget återigen att kunna bygga nya hyresrätter. Utifrån den nya detaljplanen för Örbyhus centrum så finns möjlighet att köpa mark av kommunen och i etapper bygga fyra stycken flerbostadshus med ca 100 lägenheter. Detta är planerat att påbörjas i slutet av 2021 och målsättningen är att bygga något av Sveriges Allmännyttas ”nya” Kombo-hus.

Bolaget har även påbörjat ett arbete med att se om det är möjligt att bygga om det särskilda boendet för äldre, Hällbacka, i Söderfors till trygghetsbostäder. Ett samarbete med PRO i Söderfors har inletts för att se över intresset och behovet. En enkät planeras, under våren, att skickas ut till innevånare över 65 år i Söderfors, och som bor i villa. Planer finns även att bygga om en lokal i Tierp till 8 stycken fyra-rumslägenheter, även detta i etapper.

Bolaget genomför också en organisationsförändring som förväntas effektivisera verksamheten och öka kundnöjdheten.

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

Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Belopp 2019-01-01	53 700	5 483	48 010
Årets resultat			-8 317
Belopp 2019-12-31	53 700	5 483	39 693
Belopp 2020-01-01	53 700	5 483	39 693
Årets resultat			3 050
Belopp 2020-12-31	53 700	5 483	42 743

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	39 693 423 kr
Årets resultat	3 049 555 kr
Summa	42 742 978 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 42 742 978 kr balanseras i ny räkning.

Nyckeltal

RESULTATRÄKNING (TKR)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	243 336	214 211	221 542	206 977	191 765
Reparationer	-8 727	-10 962	-11 425	-10 551	-10 580
Underhåll	-22 286	-20 442	-18 441	-16 261	-16 511
Taxebundna kostnader	-16 155	-15 090	-15 812	-15 979	-14 904
Uppvärmning	-22 238	-23 142	-22 808	-23 605	-23 047
Övriga externa kostnader	-35 759	-40 136	-36 125	-30 303	-32 874
Fastighetsskatt	-2 376	-2 273	-2 651	-2 653	-2 648
Personalkostnader	-60 383	-60 287	-57 282	-52 790	-41 897
Avskrivningar	-33 114	-30 896	-29 421	-28 435	-24 469
Nedskrivningar	-21 290	0	0	0	0
Räntenetto inkl borgensavgift	-17 799	-17 625	-15 788	-20 134	-14 767
Skatt på årets resultat	-159	-1 675	-3 612	-3 448	-570
Årets resultat	3 050	-8 317	8 178	2 818	9 498
Bokfört värde på byggnader och mark tkr	916 125	929 517	882 032	885 076	741 399
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	787 739	776 188	783 253	738 378	724 607
Likviditet %	101	22	39	19	10
Räntetäckningsgrad %	118	62	174	131	168
Skuldtäckningsgrad %	116	94	138	124	139
Soliditet %	9,9	9,6	10,5	10,3	10,6
Belåningsgrad %	90,2	84,8	86,3	86,4	84,1
Räntabilitet på totalt kapital %	2,1	1,1	2,7	2,8	2,8
Räntabilitet på eget kapital %	3,1	-6,7	11,0	6,3	10,5
Årets snittränta %	1,72	1,77	1,68	1,91	2,00
Vakansgrad bostäder (hyror kr), uthyrningsbara %	1,7	1,7	3,5	2,0	2,1
Vakansgrad lokaler (hyror kr) %	5,6	0,4	2,4	2,6	3,1
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	1 768 000	1 700 000	1 500 000	1 425 000	1 242 000
Genomsnittlig hyra för uthyrningsbara bostäder kr/m ²	1 128	1 090	1 084	1 061	1 030

Förklaring till nyckeltal

Nyckeltal	Förklaring
Likviditet	Omsättningstillgångar exkl varulager / Kortfristiga skulder
Räntetäckningsgrad	(Rörelseresultat+Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader
Skuldtäckningsgrad	(Resultat före avskrivningar+finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader+avskrivningar för byggnader)
Soliditet	Eget kapital / Totalt kapital
Belåningsgrad	Långfristiga skulder inkl. kortfristig del / Bokfört värde för Materiella anläggningstillgångar exkl. inventarier
Räntabilitet på totalt kapital	(Resultat efter finansiella poster+räntekostnader+övriga finansiella kostnader) / Totalt kapital
Räntabilitet på eget kapital	Resultat efter finansiella poster / Eget kapital
Snittränta	Årets räntekostnader / Genomsnittlig lånestock under året
Vakansgrad	Uteblivna hyresintäkter p.g.a outhyr / Bruttohyresintäkter
Snitthyra	Bruttohyresintäkter 2020-12-31 / Total bostadsyta

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2020

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2020		2019	
	1, 2				
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Hysesintäkter	3	176 548		171 685	
Aktiverat arbete för egen räkning		522		451	
Övriga rörelseintäkter		66 266	243 336	42 075	214 211
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Reparationer och underhåll	4	-31 013		-31 404	
Taxebundna kostnader	5	-16 155		-15 090	
Uppvärmning	6	-22 238		-23 142	
Övriga externa kostnader	7	-35 759		-40 136	
Fastighetskatt	8	-2 376		-2 273	
Personalkostnader	9	-60 383		-60 287	
Avskrivningar	10	-33 114		-30 896	
Nedskrivningar		-21 290	-222 328	0	-203 228
Rörelseresultat			21 008		10 983
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	88		79	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-17 887	-17 799	-17 704	-17 625
Resultat efter finansiella poster			3 209		-6 642
Skatt på årets resultat	13		-159		-1 675
ÅRETS RESULTAT			3 050		-8 317

Balansräkning per 31/12 2020

(Belopp redovisas i tkr)

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2020		2019	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	885 688		905 569	
Mark	15	30 437		23 948	
Markanläggning	16	29 981		30 133	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	28		33	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	23 865		37 055	
Inventarier, verktyg och installationer	19	14 817	984 816	15 151	1 011 889
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Summa anläggningstillgångar					
		984 856		1 011 929	
Omsättningstillgångar					
Varulager					
	21	1 027	1 027	1 182	1 182
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		885		800	
Fordringar hos koncernföretag		28 684		6 547	
Övriga fordringar		5 443		3 719	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5 216	40 228	5 350	16 416
Kassa och bank					
		6	6	6	6
Summa omsättningstillgångar					
		41 261		17 604	
SUMMA TILLGÅNGAR		1 026 117		1 029 533	

Balansräkning per 31/12 2020

(Belopp redovisas i tkr)

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2020		2019	
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		53 700		53 700	
Reservfond		5 483	59 183	5 483	59 183
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		39 693		48 011	
Årets resultat		3 050	42 743	-8 317	39 693
Summa eget kapital		101 926		98 877	
Avsättningar	24				
Uppskjuten skatteskuld		9 464	9 464	9 305	9 305
Skulder					
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	25	875 000	875 000	845 414	845 414
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskuld		11 058		23 055	
Skulder till koncernföretag	26	4 583		31 523	
Övriga kortfristiga skulder		3 300		3 121	
Förskottsbetalda hyror		10 095		9 026	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	10 611	39 727	9 212	75 937
Summa skulder		914 727		921 351	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 026 117		1 029 533	

Kassaflödesanalys 31/12 2020

enligt indirekt metod

(Belopp redovisas i tkr)	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	21 008	10 983
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	33 114	30 896
Nedskrivningar	21 290	
Reavinster	- 2 655	-144
Reaförluster	1 811	3 726
Erlagd ränta	-17 887	-17 704
Erhållen ränta	88	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 769	27 836
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/ minskning (+) varulager	155	-25
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar	-23 812	14
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld	-11 997	1 942
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder	-24 213	17 373
Kassaflöde från löpande verksamheten	-3 098	47 140
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-24 999	-43 001
Investering i inventarier	-2 229	-3 983
Investering i markanläggning	-1 920	-6 146
Försäljning av fastigheter	2 500	54
Försäljning av inventarier	160	91
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 488	-52 985
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga lån	29 586	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 586	0
Årets kassaflöde	0	-5 845
Likvida medel vid årets början	6	5 851
Likvida medel vid årets slut	6	6

Noter

till resultaträkning 2020 samt balansräkning 2020-12-31

(Belopp redovisas i tkr)

NOT

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

1:2 Värderingsprinciper

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

1:3 Fordringar och skulder

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

1:4 Pågående nyanläggning

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

1:5 Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

1:6 Statligt stöd

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

1:7 Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal).

1:8 Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering för ränterisker. 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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

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

1:10 Bolagsuppgifter

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

1:11 Ändrade skattesatser

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

NOT			2020	2019
2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Andel av räkenskapsårets försäljningar	14 %	16 %
		Andel av räkenskapsårets inköp	1 %	1 %
3	Hysesintäkter			
	Bostäder	Hysesintäkt brutto	134 052	128 444
		Outhyrt	-2 309	-2 139
		Rabatter	-544	-532
		Nettohyra bostäder	131 199	125 773
	Lokaler	Hysesintäkt brutto	46 418	44 599
		Outhyrt	-2 608	-162
		Hysesrabatt	-110	-117
		Nettohyra lokaler	43 700	44 320
	Garage och P-platser	Hysesintäkt brutto	2 340	2 290
		Outhyrt	-691	-698
		Nettohyra garage och p-platser	1 649	1 592
	Summa hysesintäkter netto		176 548	171 685
4	Reparationer och Underhåll	Reparationer	8 727	10 962
		Planerat underhåll	22 286	20 442
		Summa	31 013	31 404
5	Taxebundna kostnader	Vatten	8 013	7 025
		El	3 913	4 432
		Sophantering	4 229	3 633
		Summa	16 155	15 090
6	Uppvärmning	Olja	266	504
		Fjärrvärme	19 652	19 549
		Eluppvärmning	2 320	3 089
		Summa	22 238	23 142
7	Övriga externa kostnader			
7:1	Ersättning till revisorerna			
		Revisionsuppdraget	127	145
		Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	62
		Övriga tjänster	20	21
7:2	Operationella leasingavtal			
	Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som			
	Förfaller inom ett år		150	851
	Förfaller senare än ett men inom 5 år		3 848	1 935
	Förfaller senare än fem år		0	0
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter		3 247	3 046
	varav maskiner och inventarier		1 234	1 216

NOT			2020	2019
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
	Förfaller inom ett år		37 881	35 695
	Förfaller senare än ett men inom 5 år		69 629	73 562
	Förfaller senare än fem år		0	80 554
	Under perioden intäktsförda leasingavgifter		176 548	171 693
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	438	327
		Fastighetskatt bostäder	1 938	1 946
		Summa	2 376	2 273
9	Personal			
9:1	Medeltalet anställda	Antal anställda	109	107
		– varav kvinnor	57	55
	Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Styrelseledamöter	5	5
		– varav kvinnor	40 %	40 %
		VD och andra ledande befattningshavare	7	8
		– varav kvinnor	29 %	38 %
9:2	Personalkostnader			
	Löner och andra ersättningar	Styrelse och VD	1 266	1 249
		Övriga anställda	41 307	40 275
	Sociala kostnader	Sociala kostnader – exkl. pensionskostnader	13 373	13 767
		Pensionskostnader VD/Styrelse	358	397
		Pensionskostnader övrig personal	3 074	3 047
	Övriga personalkostnader	Kostnadsersättningar	32	33
		Övriga personalkostnader	973	1 519
		Summa	60 383	60 287
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			2020	2019
10	Avskrivningar	Byggnader	28 709	26 747
		Maskiner och inventarier	2 495	2 390
		Markanläggningar	1 905	1 754
		Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	5
		Summa	33 114	30 896
11	Ränteintäkter och liknande resultatposter	Övriga finansiella intäkter	88	79
		Summa	88	79
12	Räntekostnader och liknande resultatposter	Räntor till kreditinstitut	15 053	15 108
		Övriga finansiella kostnader	2 834	2 596
		Summa	17 887	17 704
13	Skatt på årets resultat	Aktuell skatt	0	0
		Uppskjuten skatt	-159	-1 675
		Skatt på årets resultat	-159	-1 675
		Redovisat resultat före skatt	3 209	-6 642
		Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4 % (22 %))	-687	1 421
		Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-32	-3 807
		Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	36	37
		Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	524	609
		Skatteeffekt av ändrad skattesats	0	65
		Redovisad skattekostnad	-159	-1 675
14	Byggnader	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 276 471	1 204 808
		Årets investeringar	30 722	77 961
		Sålda/utrangerade byggnader	- 2 859	-6 298
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 304 334	1 276 471
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-374 027	-349 851
		Årets avskrivningar enligt plan	-28 709	-26 747
		Sålda/utrangerade byggnader	2 255	2 571
		Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 481	-374 027
		Ingående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
		Utgående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
		Ingående ackumulerade nedskrivningar	-135 375	-135 375
		Såld/utrangerade byggnader	-21 290	0
		Utgående ackumulerade nedskrivningar	-156 665	-135 375
		Bokfört värde	885 688	905 569

NOT			2020	2019
15	Mark	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 891	23 893
		Årets investeringar	6 500	0
		Sålda/utrangerade byggnader	-11	-2
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 380	23 891
		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	30 437	23 948
		Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter	916 125	929 517
		varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde -typ vårdbyggnader	158 859	180 886
		Taxeringsvärde för byggnader och mark	787 739	776 188
		Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2020-12-31	1 768 000	1 700 000
		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	37 271	31 125
		Nyanskaffning under året	1 920	6 146
		Sålda/Utrangerade markanläggningar	-356	0
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 835	37 271
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 138	-5 384
		Årets avskrivningar enligt plan	-1 905	-1 754
		Sålda/utrangerade markanläggningar	189	0
		Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 854	-7 138
		Bokfört värde	29 981	30 133

NOT			2020	2019
17	Förbättringsutgifter på annans fastighet			
		Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	95	95
		Nyanskaffning under året	0	0
		Sålda/utrangerade tillgångar	0	0
		Omklassificeringar kostnadsfört	0	0
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95	95
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-63	-58
		Årets avskrivningar enligt plan	-4	-4
		Sålda/Utrangerade markanläggningar	0	0
		Omklassificering	0	0
		Utgående ackumulerade avskrivningar	-67	-63
		Bokfört värde	28	33
18	Pågående ny- och ombyggnationer	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	37 055	72 014
		Årets investeringar/avslutade projekt	-12 223	-34 959
		Förjävesprojektering	-967	0
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 865	37 055
19	Inventarier, verktyg och installationer	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	39 189	45 408
		Årets investering	2 229	3 983
		Sålda/utrangerade inventarier	--1 329	-10 202
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 089	39 189
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 038	-31 850
		Årets avskrivningar enligt plan	-2 495	-2 390
		Sålda/utrangerade inventarier	1 261	10 202
		Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 272	-24 038
		Bokfört värde	14 817	15 151
20	Långfristiga värdepappersinnehav	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
		Summa	40	40
21	Varulager	Bränslelager	172	440
		Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m m	855	742
		Summa varulager	1 027	1 182

NOT		2020	2019
22	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Försäkringspremier	4 203	3 831
	Kabel TV	212	212
	Övriga interimiska fordringar	801	1 307
		5 216	5 350
23	Eget kapital		
	Aktiekapital 53 700 aktier. Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 med säte i Tierp äger samtliga aktier i bolaget.		
24	Avsättningar		
	Uppskjuten skatteskuld	9 464	9 305
	Byggnader	20 454	21 361
	Balanslåneposter	-982	-1 154
	Uppskjuten skatt på pågående projekt	990	890
	Skattemässigt underskott	-10 998	-11 792
	Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	-159	-1 675
25	Långfristiga skulder		
	Långfristiga skulder till kreditinstitut	875 000	845 414

Redovisning av förfallotider för långfristiga skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen
140 000	685 000	50 000

26	Skulder till koncernföretag		
	Skulder till koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit. Vid årsskiftet fanns ett överskott på krediten med 36 232 Mkr		
	Checkkredit		
	Checkkredit limit	60 000	60 000
	Ej utnyttjad kredit	-60 000	-43 393
	Utnyttjad kredit	0	16 607
27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna semester- och löneersättningar	3 629	2 971
	Upplupna sociala avgifter	1 789	1 832
	Upplupna kostnadsräntor	1 597	1 694
	Upplupna sociala avgifter för semesterskuld	1 488	1 220
	Övriga upplupna kostnader	2 108	1 495
	Summa	10 611	9 212

NOT			2020	2019
28	Eventualförpliktelser	Garantiförbindelse Fastigo	838	826
29	Derivat 2020-12-31			
	Bolaget innehar 14 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindningstider. Bolaget tillämpar säkringsredovisning. Bolaget betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar. Bolaget har utöver dessa, 1 st swap på totalt 50 Mkr som startar 2021-10-13 då den ersätter en swap på motsvarande belopp. (ingår ej nedan).			
	Derivatinstrument	Belopp	Slutdatum	
	Ränteswap (betalar fast ränta)	90 000	2021	
	Ränteswap (betalar fast ränta)	150 000	2022	
	Ränteswap (betalar fast ränta)	110 000	2023	
	Ränteswap (betalar fast ränta)	40 000	2024	
	Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2025	
	Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2026	
	Ränteswap (betalar fast ränta)	80 000	2027	
	Ränteswap (betalar fast ränta)	35 000	2028	
		605 000		
	Bolagets värde på swapor 31/12 (tkr)	-24 311	-29 794	
30	Förslag till vinstdisposition			
	Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel			
	Balanserat resultat		39 693 423 kr	
	Årets resultat		3 049 555 kr	
	Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs		42 742 978 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.

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

Underskrifter

Tierp den 25 mars 2021

Pär Oscarsson
Ordförande

Bengt-Olov Eriksson

Joakim Larsson

Stig Lundqvist

Viktoria Söderling

Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

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

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

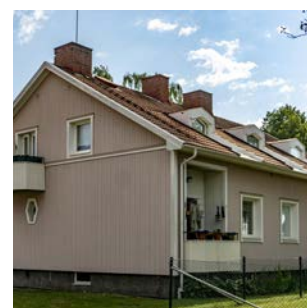
Malin Åkesson
Auktoriserad revisor

Lägenhetsbestånd

Område	Lgh yta (m ²)	Kr/m ²	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
TIERP						
Rådhusallen 15/Kyrkog 2	2 556	1 095	42	4	14	1964
Råd.h.a.17-19 / S.Espl. 10	2 187	1 092	33	4	8	1965
Mattiasgatan 5, 7, 10, 12	6 920	1 075	101		21	1968
Bondegatan 1-19 A-D	10 750	1 122	160	33	50	1970
Bergsg. 4-10, Kyrkog. 5-11	9 166	1 118	136	50	55	1971
Torgg. 7, Rådhusallén 11	1 028	1 482	20		9	1947
Centralgatan (Lejonet)		0			37	
Makrillvägen, Manetv.	9 999	1 078	132	59	8	1976
Högbergsgatan 7-9	1 437	1 987	54			2017
Bangårdsgatan 6-8	976	1 131	12		12	1981
Åskarbyg., Tolftaliden 6		0			8	1994
Svängen 1-39	1 160	933	10	20		1980
Tegelbruksg 4-26, 30-44	3 235	1 065	39	38	15	1982
Tegelbruksg 54-76, 80-88	2 749	1 180	46	21	2	1985(-95)
Tegelbruksg 100-116	4 177	1 123	53	14		1988
Badhusgatan	5 723	1 570	96		53	2014
Palmgatan 2-8	2 889	1 189	49		16	86-88
Gustavsgatan 5	1 339	1 562	13		12	94(-04)
Tegvägen 2	549	1 226	12			60-80
KARLHOLMSBRUK						
Karlitplan 1-7	4 757	907	79	19	10	40-88
Värdshv. 1-2	2 987	985	42		22	1970
Karlitplan 8 A-B, 9 A-C	2 411	1 142	36		19	1967
Flisvägen 3-11	680	1 041	10			1986
MEHEDEBY						
Kapellvägen 1 A-C, 3 A-C	398	1 078	6	5	2	1965
Tallmovägen 15 K, L, M	174	1 071	3			1964
Tallmovägen 15 A-D, H-M	393	1 082	9		2	1964
MÅNKARBO						
Gunnarsbovägen 2	768	1 100	12		6	1972
Åsvägen 14 A-C	300	1 016	3	2		1959
Åsvägen 16 A-J	443	1 069	10			1971
Fridhemsvägen 2 A-B	564	1 069	8		6	1953
Fruktvillsvägen 1-19	2 978	1 123	40		19	1990
TIERPS KYRKBY						
Backbrovägen 1	148	1 019	3			1955
Backbrovägen 5 A-D	828	1 036	16			1960
Backbrovägen 2 A-B	531	1 050	10	6	4	1962
Backbrovägen 4 A-J	833	1 124	10		4	1980



Område	Lgh yta (m ²)	Kr/m ²	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
ÖRBYHUS						
Blomstv. 4 A-J, Vendelv. 5-7	7 557	1 092	117	14	30	1970
Skolv 2 A-D, Tibyv. 2 E-F	2 860	1 171	48	23		1964
Vendelvägen 9, 11 A-B	1 136	1 055	24			1964
Libbarbovägen 43, 45, 47	365	1 112	5	2		1973
Murkelv. 1-69, 2-16, 20-34	4 005	1 143	51	26		1990
TOBO						
Bruksg 2 A-H, 4A-B, 6 A-H	2 410	1 101	36	8		1977
Radhusvägen 2-20	816	1 045	10			1964
Bruksvägen 9	255	1 127	4			1957
LÖVSTABRUK						
Fäгатan 31 A-D, 33 A-D	344	1 040	8		4	1960
Stora gatan / Södra gatan	2 529	826	32	8		1992
Bohagen 2-4 A-C, 6-8 A-B	336	1 055	6		19	88-89
SÖDERFORS						
Tamms väg 9 A-C	975	1 031	18			1962
Gullvivsvägen 2-24	570	1 055	12			1967
Claes Grills väg 19-37	1 018	1 110	13			59-66
Tamms väg 20	837	1 207	11	3	4	1966
Ankarströms väg 1 A-B	527	948	10	3		1954
Tallbacksvägen 2,4,6,8,10,12	2 074	1 004	32	9	8	1980
Tamms väg 11	413	1 020	6	2	2	1949
SKÄRPLINGE						
Tvärvägen 2 A-B	743	1 042	12		2	1972
Bivägen 1-21, 2-10	1 068	1 199	16		8	88-89
Nordbergavägen 1-16	859	1 072	16			1940
Centralplan 2	121	1 043	2		2	1963
Torget 1	478	1 254	8		5	1979
Hornbergsvägen 5	1 389	1 152	15	16	5	1979
SUMMA	119 975	1 117	1 785	389	484	1976



Bolaget har dessutom 34 471 m² uthyrningsbar lokalyta i vilken det ingår äldreboenden med 16 953 m².

Miljöarbetet 2020

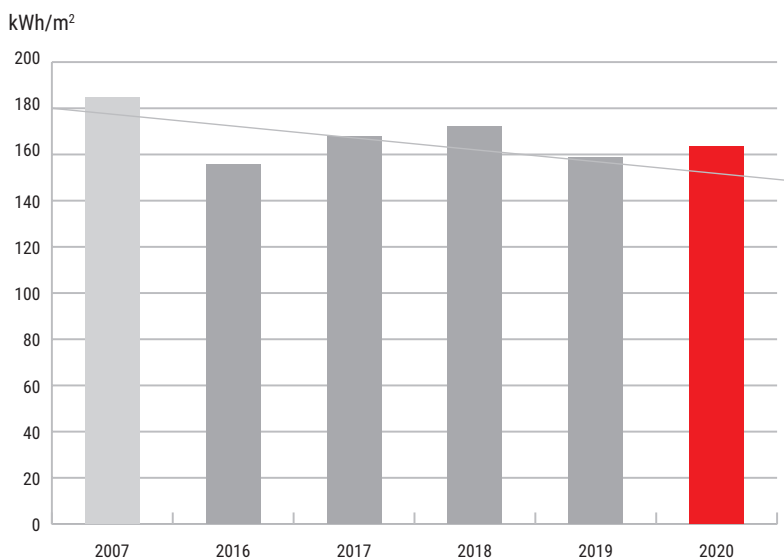
2020 års miljöarbete har haft två målområden,

- ▶ att minska förbrukningen av energi med 30 % till 2030 (räknat från år 2007)
- ▶ att verksamheten ska vara fossilfri senast år 2030 (avser intern användning av el, uppvärmning och drivmedel)

Miljömål 1:

Minskad energiförbrukning

Energiförbrukning (kWh/m²)



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

- ▶ Installation av styrsystem som styr på inomhustemperatur i första hand med hjälp av husets förmåga att lagra värme och väderprognoser.
- ▶ Fortsatt utbyggnad av fastighetsautomation ansluten till bredbandet, med möjlighet till övervakning och reglering på distans (DUC). Denna typ av utrustning ger en snabbare återkoppling vid driftstörningar. Den kan löpande skicka larmmeddelanden via epost och sms, vilket minimerar negativa konsekvenser i boendet för hyresgästerna i samband med driftstörningar.
- ▶ Belysning byts löpande ut till energisnål LED belysning och belysning med närvarostyrning installeras där det är lämpligt.
- ▶ Gammal tvättstugeutrustning byts kontinuerligt mot energieffektivare maskiner.
- ▶ Vid utbyte av äldre utrustning, t.ex. pumpar och fläktmotorer, övervägs alltid förutsättningen att utnyttja utrustning som är energieffektivare och som har fler regleringsmöjligheter.
- ▶ Ombyggnad av undercentraler, i samband med andra arbeten, för en förbättrad funktion.

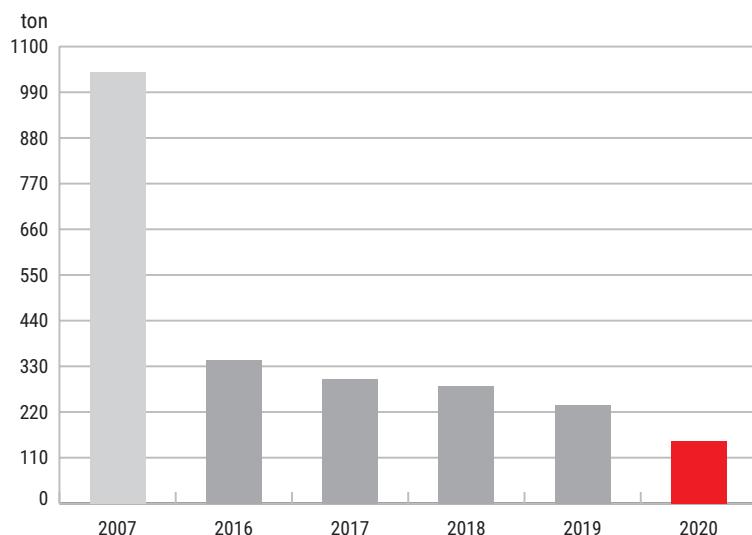
- ▶ Förbättrad kompetens på styr och reglerområdet har medfört en aktivare reglering av fastigheternas värme och ventilationssystem.
- ▶ Installation av radiatortermostater i lägenheter samt injustering av värmesystemet.
- ▶ Installation av temperaturbegränsande termostater i fastigheters allmänna utrymmen, t.ex. källargångar och trapphus

Miljömål 2:

Att vara fossilfria 2030

För att på något sätt kunna redovisa målet mot att bli fossilfria 2030, visas nedan koldioxidbelastningen från uppvärmning och fordon.

Totalt CO₂ utsläpp (uppvärmning och fordon) (ton)



Verksamhetssystemet

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

Miljönyckeltal

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

Beskrivning	2007	2016	2017	2018	2019	2020
Vattenförbrukning*, m ³ /m ² (lägenhetsyta har tillämpats)	1,50	1,74	1,57	1,56	1,3	1,52
Utsläpp av koldioxid från egen olja/ fossila bränslen för uppvärmning, ton	926,1	253,4	202,7	165,5	127,6	49,4
Tjänsteresor, Mil/årsanställd	43,5	20,3	8,2	5,7	7,5	6,9
Förbrukning, drivmedel till egna fordon och maskiner, m ³	40,1	33,9	36,0	43,5	40,6	37,8

* Vakansgradskorrigerad förbrukning



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tierpsbyggen för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 5-33 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 2020 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 koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-4 och 33-38. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Tierpsbyggen för år 2020 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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



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

Uppsala den 8 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Malin Åkesson
Auktoriserad revisor

Tierp den 8 april 2021

Till årsstämman i AB Tierpsbyggen
Organisationsnummer 556088-2325

Granskningsrapport för år 2020

Vi, av fullmäktige i Tierp kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Tierpsbyggens verksamhet.

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

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

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

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

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

Tierp dag som ovan

K G Marklund
Lekmannarevisor

Inger Klockerman
Lekmannarevisor



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