



AB Tierpsbyggen -kommunägt bostadsföretag i Tierps kommun



ÅRSREDOVISNING 2021



CERTIFIERAD
ISO 9001
ISO 14001
Ledningssystem för kvalitet
och miljö



Innehåll

VD har ordet	4
Årsredovisning	5
Förvaltningsberättelse	5
Verksamhet	8
Förändring av eget kapital	19
Förslag till vinstdisposition	19
Nyckeltal	20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	24
Noter	25
Underskrifter	34
Lägenhetsbestånd	35
Miljöarbetet 2021	37





VD har ordet

Det blev ytterligare ett konstigt år med pandemin hängande över oss. Denna utdragna pandemi har givetvis påverkat alla medarbetare men den har inte 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 är imponerad av hur vår personal och även våra hyresgäster hanterat 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 genomfört en omorganisation för att skapa ett större kundfokus och ett bättre samarbete externt och internt, "Ett Tierpsbyggen". Pandemin försvårade verkligen genomförandet av detta men på det stora hela så har det gått bra och under 2022 så kommer Förändringsresan att fortsätta.

Nybyggnationen av planerade hyresrätter avstannade i och med att regeringen tog bort det statliga investeringsstödet. Utan det är det i princip omöjligt att nyproducera hyresrätter utanför storstäderna vilket är mycket beklagligt.

Det goda samarbetet med TEMAB och kommunens verksamheter har fortsatt under året.

Arbetet med att ta fram nya hyresavtal, för kommunens verksamheter, kommer att fortsätta under 2022.

Roger Kjetselberg
VD

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Tierpsbyggen avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2021.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter utsedda av Tierps kommun

Pär Oscarsson, ordförande, Älvkarleby
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 t o m 2021-10-31

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 reasultat 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:	2021	5,2 Mkr
	2020	6,7 Mkr
	2019	0,1 Mkr
Kvalitet och Miljö: (Energiförbrukning kWh/m ²)	2021	159,4 (-2,5%)
	2020	163,5 (+3,2 %)
	2019	158,5 (-8,0 %)
	2018	172,3 (+2,8 %)
	2017	167,6 (-9,2 %)
	2007	184,5
(CO ₂ utsläpp från uppvärmning och fordon (ton))	2021	138
	2020	149
	2019	237
	2018	283
	2017	300
	2007	1 039
Kunder:	NKI	69 (70)
Personal:	NMI	68 (69)

Agenda 2030

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

Bland annat ska en handlingsplan för ett hållbarhetslöfte rörande vatten arbetas fram under 2022. Den kommer i huvudsak att innehålla tre stycken aktiviteter. Det är installation av snålspolande duschar och kranar, att ta tillvara regnvatten till bevattning och att använda vatten från Siggebobäcken till bevattning.

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

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

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

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

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





Verksamhet

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

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

Företaget äger och förvaltar totalt 1 839 stycken (2021-12-31) bostadslägenheter med en uthyrningsbar yta på 119 759 m², samt 33 311 m² uthyrningsbar lokalyta.

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

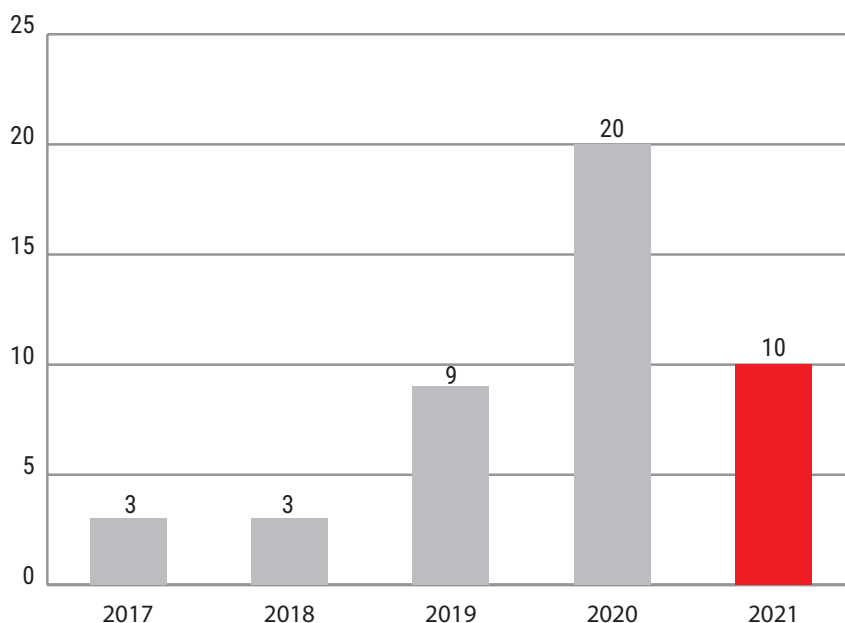
Bolagets fastigheter finns på 10 av kommunens orter. Drygt hälften av bostadslägenheterna ligger i Tierp där också bolagets centrala administration finns.

Sedan 2013-02-01 har företaget haft totalansvar för skötseln av Tierps kommuns och Tierps kommunfastigheters fastigheter. Den sista december uppgick förvaltat yta till 114 373 m².

Uthyrning

Bostäder

Det genomsnittliga antalet outhyrda bostadslägenheter under 2021 uppgick till 10 stycken (20 st.). Minskningen beror på att den fastighet vid Högbergsparken i Tierp som kommunen lämnade 2020-07-01, där de blockhyrde två byggnader med totalt 54 lägenheter med ett rum och kök, nu är uthyrd.



Antal lediga bostadslägenheter i genomsnitt 2017-2021.

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 15,2 % (17,0 %) 2021. 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 2,6 % (5,6 %).

Kostnad för uthyrt

Uteblivna hyresintäkter på grund av outhyrda bostadslägenheter uppgick till 1,9 Mkr (2,3 Mkr) och för outhyrda lokaler till 1,0 Mkr (2,6 Mkr).

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Energiåtgärder

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

Under 2021 har ett antal undercentraler bytts ut eller uppgraderats. Bland annat har det samordnats med utbyggnaden av automationen. Under 2021 har undercentralerna vid Tegelbruksgatan etapp 2, Mattiasgatan, Palmgatan och Rådhusallen 17–19/Södra Esplanaden 10 A–B bytts ut. Vid Bruksgatan i Tobo har bergvärme installerats. Där har även tilläggsisolering av vinden och fönsterbyten skett.

Under 2021 har bergvärmepumpar installerats vid Kapellvägen och Tallmövägen i Mehedeby, samt vid Flisvägen i Karlholm. Dessa fastigheter värmdes tidigare med el- och oljepanna.

Hyresförhandling

Hyresförhandlingarna, avseende 2022 års hyror, genomfördes vid fem tillfällen mellan 2021-11-08 och 2021-12-01.

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

Bolaget hade yrkat på en hyreshöjning med 3,5 %. Grunden till yrkandet var prisökningar som skett de senaste åren och som beräknas fortsätta under 2022. Det avser bland annat kostnaderna för värme, vatten och avlopp, underhåll, reparationer, löner och den kommunala borgensavgiften. Konsumentprisutvecklingen påverkar också övriga kostnader.

Parterna enades om en hyreshöjning för bostäder med 1,99 % från och med 2022-02-01. Höjningen för 2021 var 1,55 % från och med 2022-03-01.



Boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen

Under 2022 kommer gruppen att fortsätta jobbet med att utveckla boinflytandet och få igång arbetet på flera bostadsområden. Gruppen kommer även att arbeta med källsorteringsprojekt på flera områden i Tierp, vilket bland annat innebär att öka tillgängligheten.

Workshops kommer att hållas för att öka kundnöjdheten, där hyresgästernas boinflytande diskuteras och vilka åtgärder som bör prioriteras. Några åtgärder som redan bestämts är:

- ◆ Ökad social tid med hyresgästerna för att fånga deras synpunkter.
- ◆ Dörrknackning och tydligare information i källsorteringsrummen för att få bättre ordning där.
- ◆ Bovärdarna ska vara mer synliga i bostadsområdena.
- ◆ Återuppta bomöten när restriktionerna, orsakade av pandemin, kan hävas.
- ◆ Tydligare information.
- ◆ Se till att utemiljö, källargångar och vindsförråd är städade.
- ◆ Utökade ronderingar.

Nyproduktion

Bolagets styrelse har beslutat att 40 nya lägenheter ska tillkomma per år de närmaste åren. En femårsplan har tagits fram för att leva upp till det. Detta kommer att ske, både genom nyproduktion och ombyggnad av lokaler till lägenheter.

I Örbyhus planeras för ett 100-tal nya lägenheter med en första etapp om cirka 45 stycken, med början 2022.

I Söderfors planeras för att bygga om äldreboendet Hällbacka, där kommunen sagt upp avtalet, till 15–20 stycken trygghetsbostäder.

I Tierp planeras en ombyggnad av lokaler, vid Tegelbruksgatan, till 8 stycken större lägenheter.

Vid Bofinksvägen i Tierp har ett nytt gruppboende färdigställts, med 6 lägenheter och personalutrymmen, där första inflyttning sker i början av 2022.

En satsning sker också för att förbättra eftermarknaden där en tjänst tillsatts för att säkerställa en optimerad övergång mellan projekt och förvaltning.

En viktig del i att kunna bygga nya lägenheter, med en hyra som är rimlig för hyresgästerna, är det statliga investeringsstöd som kunnat sökas. Riksdagen har dock beslutat att avveckla stödet vilket markant försvårar byggandet.

Friskvård

Den totala sjukfrånvaron var 7,3 % (7,5 %) 2021. Korttidssjukfrånvaron var 3,5 % (3,7 %) och långtidssjukfrånvaron 3,8 % (3,8 %).

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.

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. Från och med 2022 avslutas avtalen om TV reklam. En översyn kommer att ske var prioritering av reklam ska ske fortsättningsvis.

Informationen till hyresgästerna genom nyhetsblad har ökats till 12 gånger under 2021 mot tidigare 4 gånger/år.

Marknadsföringsinsatserna har även omfattat:

- ◆ Sponsring av Tierps Volley och deras satsning på ungdomar, Strömsbergs IF, 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 12 ggr/år.
- ◆ Sponsring till handikapporganisationer.
- ◆ Sponsring till Kvinnojouren.
- ◆ Sponsring till kommunens skolor för att öka trafikmedvetandet.

Resultatöversikt

Resultatutveckling

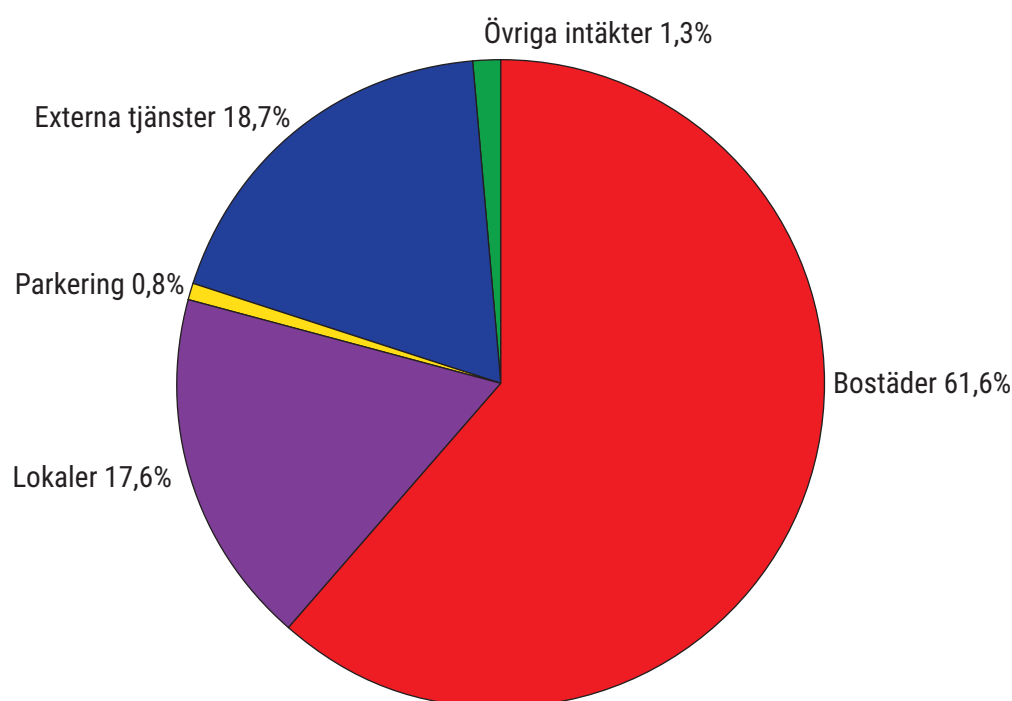
Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -2,5 Mkr (3,2 Mkr). Rörelseresultatet har minskat med 7,4 Mkr till 13,6 Mkr (21,0 Mkr).

Minskningen beror bland annat på minskade intäkter med anledning av att lokaler vid Hällbacka i Söderfors och Tegelbruksgatan i Tierp ställts av för ombyggnation till bostäder. Kostnaderna för underhåll var 2,3 Mkr högre än föregående år och 8,3 Mkr högre än budget. Orsaken är framför allt många helrenoveringar av lägenheter som inte var planerade. Anledningen är stora slitage där både kök och badrum varit i stora behov av renovering. Även kostnaden för fastighetsskötsel var betydligt högre än föregående år, 3,2 Mkr, detta orsakat av både omfattande snöfall, halkbekämpning och sandupptagning.

Omsättningen minskade med 23,6 Mkr. Av beloppet utgjorde 21,3 Mkr ersättning 2020 på grund av förtida utträde ur lokalkontrakten vid Högbergsparken i Tierp, där kommunen hade ett längre hyresavtal.

Hyresförhandlingarna för 2021 genererade en inkomstförstärkning på cirka 1,7 Mkr.

Fördelning av intäkter 2021

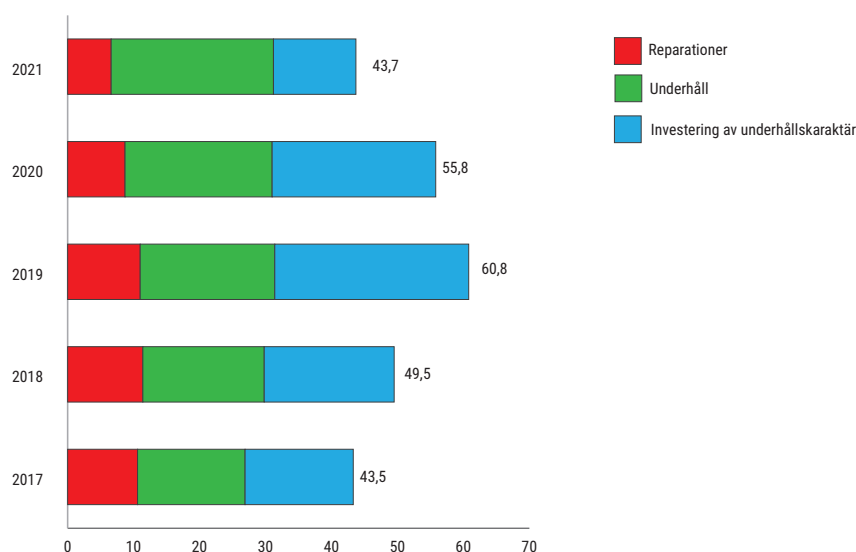


Underhåll

Under året har underhåll motsvarande 37,1 Mkr (47,1 Mkr) genomförts. Av detta har 24,6 Mkr (22,3 Mkr) belastat resultatet direkt som planerat underhåll och resten har aktiverats som byggnader då det utgjort komponentbyten.

Underhållet som direkt påverkat resultaträkningar har bland annat omfattat målningsarbeten 7,4 Mkr (9,0 Mkr), byggkostnader 4,1 Mkr (2,5 Mkr) Värme och sanitet 2,9 Mkr (2,7 Mkr) och byte av vitvaror för 3,0 Mkr (1,8 Mkr).

Reparationer och underhåll 2017-2021 (Mkr)



Taxebundna kostnader ökade med 3,7 % (7,3 %) medan uppvärmningskostnaderna ökade med 9,9 % (-3,9 %), framför allt avseende fjärrvärme. Se vidare avsnittet taxebundna- och uppvärmningskostnader s. 17.

Kostnaderna för fastighetsskötsel ökade med 3,2 Mkr. Kostnadsökningen avser framför allt en extra dyr vinterskötsel med mycket snöande och omfattande halkbekämpning och sandupptagning.

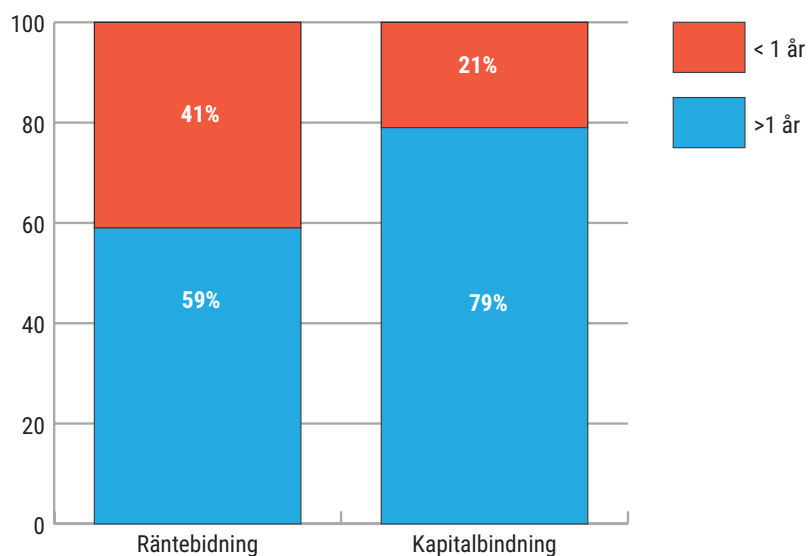
Personalkostnaderna ökade med 1,5 Mkr (0,1 Mkr) jämfört med 2020. Kostnaderna har påverkats av coronapandemin genom att avtalstidpunkten, genom förhandlingar med de fackliga organisationerna, för lönerevisionerna flyttades fram 7–8 månader även 2021.

Under året har fastighetsskatt återbetalats från Skatteverket avseende äldreboenden med 1,1 Mkr avseende åren 2016–2018.

Marknadsräntorna har varit fortsatt låga under året.

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

Ränte- och kapitalbindningstider

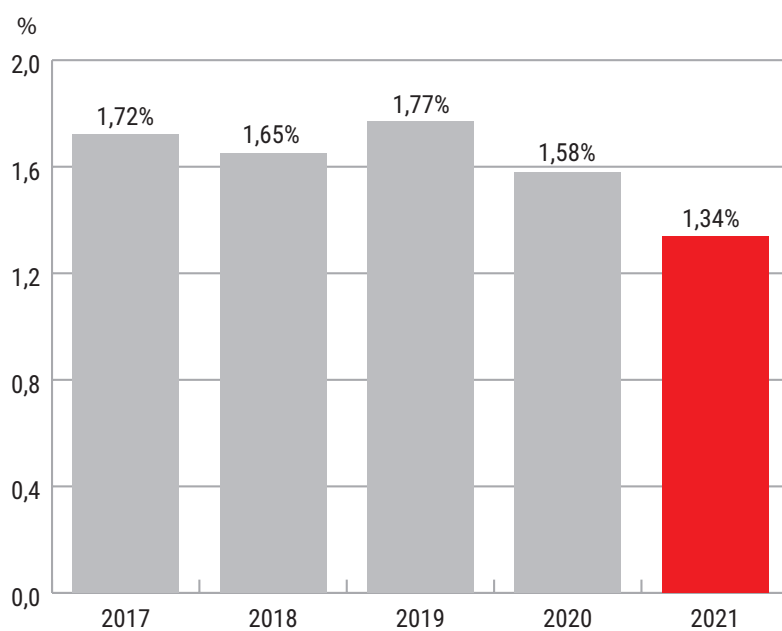


Totalt hade bolaget ränteswapar på 665 Mkr 2021-12-31 (605 Mkr).
Se not 29.

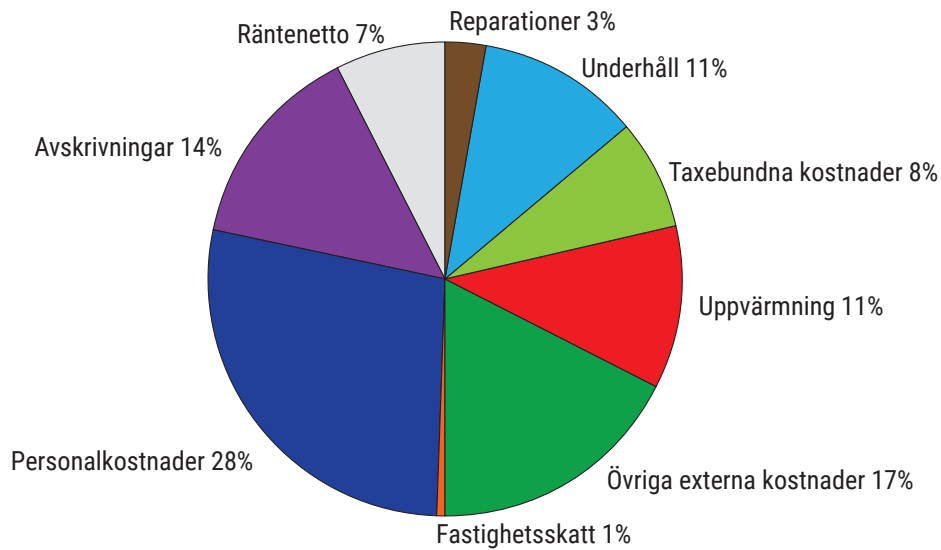
Genom en fortsatt aktiv finansförvaltning ska räntekostnaderna minimeras.
Bolaget har en av styrelsen fastställd finansiell policy.

Den genomsnittliga räntan på lånestocken sjönk ytterligare under 2021 och uppgick till 1,51 % (1,72 %). Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

Genomsnittlig ränta 31/12 2017-2021



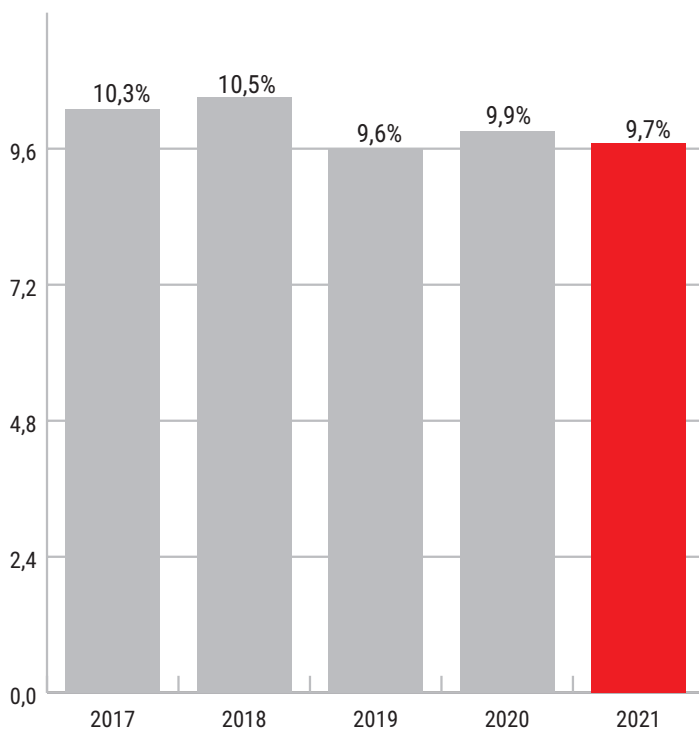
Fördelning av kostnader 2021



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

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

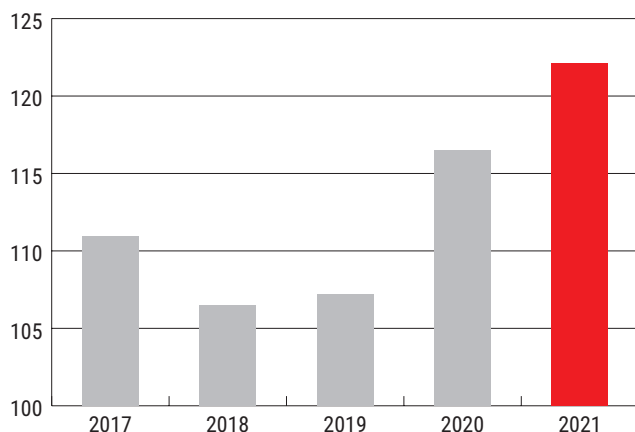
Soliditets utveckling 2017–2021



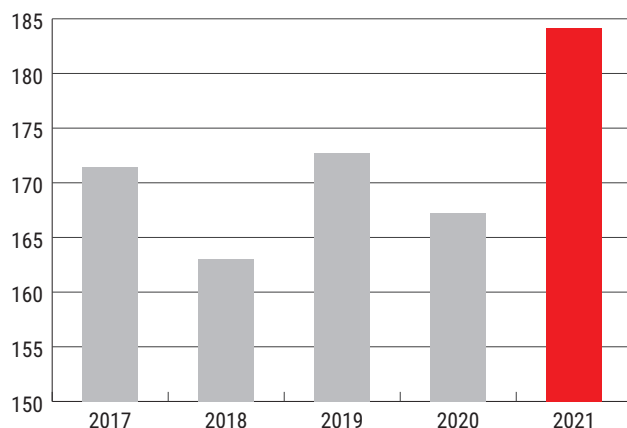
Taxebundna- och uppvärmningskostnader

Totalt ökade de taxebundna kostnaderna med 4 % och uppvärmningskostnaderna med 10 % jämfört med 2020.

Taxebundnaskostnader (kr/m²)



Uppvärmningskostnader (kr/m²)



De taxebundna kostnaderna har ökat främst på grund av att de fasta avgifterna för vatten och avlopp samt renhållning ökat i pris.

Det vägs tyvärr inte upp av elpriset som för 2021 var lägre än året innan. Priset sjönk från 42,56 öre/kWh 2020 till 39,48 öre/kWh 2021. Även Vattenfall har sänkt säkrings- och överföringsavgifter.

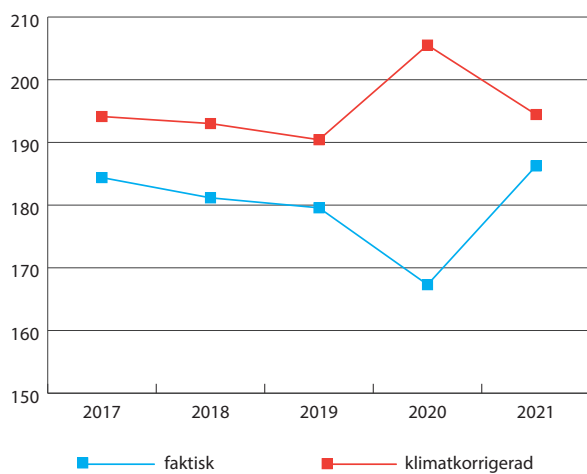
2021 var 4 % varmare än ett normalår. Jämför vi med 2020, som var nästan 23 % varmare än ett normalår, så förklarar det att uppvärmningskostnaderna har ökat mycket mellan åren.

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

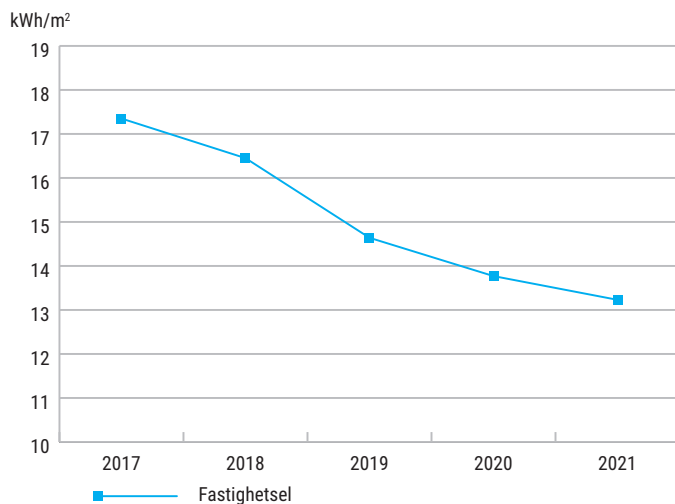
Den största delen av energin som används inom bolaget kommer från förnyelsebara bränslen, vilket också är en strävan i bolagets miljöarbete. Elavtalet är tecknat med en elleverantör som endast levererar el producerad av vattenkraft. Fjärrvärmen produceras av biobränslen.

Diagram över energi- och vattenförbrukning

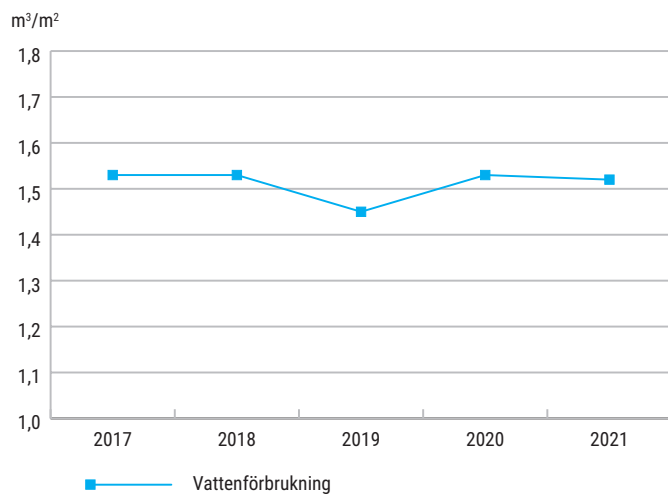
Uppvärmning (kWh/m²)



Fastighetsel (kWh/m²)



Vattenförbrukning (m³/m²)



Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns ett fortsatt behov av att tillskapa fler bostäder i kommunen. Styrelsen har beslutat att bolaget ska bygga 40 stycken per år för att möta den efterfrågan som finns. Den planen omfattar bland annat ett 100-tal bostäder i Örbyhus, en ombyggnad av det före detta äldreboendet i Söderfors till 15–20 trygghetsbostäder. I Tierp planeras för ett nytt bostadsområde vid Siggbo där bolaget planerar att vara en del av den utbyggnaden.

En försvårande omständighet är att riksdagen, i samband med beslut om statens budget för 2022, beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder. Det har varit en starkt bidragande orsak att nya lägenheter kunnat byggas med en hyresnivå som hyresgästerna kan betala. Detta kan äventyra en fortsatt utbyggnad och utmaningen blir att hitta alternativ som är möjliga att genomföra.

Bolaget genomförde en omorganisation under 2021 för att möta framtidens krav på ökat samarbete inom organisationen och för att kunna tillmötesgå kundernas förväntningar på bästa sätt. Detta är oerhört viktigt med tanke på de utmaningar som ligger framåt i tiden.

Samtidigt som fler lägenheter ska tillskapas så finns fortfarande stora underhållsåtgärder i planeringen framöver, inte minst i form av stambyten i äldre fastigheter. En förväntad ränteeuppgång minskar det ekonomiska utrymmet för detta, vilket medför att verksamheten måste fortsätta att trimmas för att det ska vara genomförbart.

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 2020-01-01	53 700	5 483	39 693
Årets resultat			3 050
Belopp 2020-12-31	53 700	5 483	42 743
Belopp 2021-01-01	53 700	5 483	42 743
Årets resultat			-2 556
Belopp 2021-12-31	53 700	5 483	40 187

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	42 742 978 kr
Årets resultat	-2 556 437 kr
Summa	40 186 541 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 40 186 541 kr balanseras i ny räkning.

Nyckeltal

RESULTATRÄKNING (TKR)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	219 771	243 336	214 211	221 542	206 977
Reparationer	-6 616	-8 727	-10 962	-11 425	-10 551
Underhåll	-24 579	-22 286	-20 442	-18 441	-16 261
Taxebundna kostnader	-16 749	-16 155	-15 090	-15 812	-15 979
Uppvärmning	-24 450	-22 238	-23 142	-22 808	-23 605
Övriga externa kostnader	-38 839	-35 759	-40 136	-36 125	-30 303
Fastighetsskatt	-1 277	-2 376	-2 273	-2 651	-2 653
Personalkostnader	-61 905	-60 383	-60 287	-57 282	-52 790
Avskrivningar	-31 707	-33 114	-30 896	-29 421	-28 435
Nedskrivningar	0	-21 290	0	0	0
Räntenetto inkl borgensavgift	-16 140	-17 799	-17 625	-15 788	-20 134
Skatt på årets resultat	-65	-159	-1 675	-3 612	-3 448
Årets resultat	-2 556	3 050	-8 317	8 178	2 818
Bokfört värde på byggnader och mark tkr	904 580	916 125	929 517	882 032	885 076
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	793 834	787 739	776 188	783 253	738 378
Likviditet %	74	101	22	39	19
Räntetäckningsgrad %	85	118	62	174	131
Skuldtäckningsgrad %	104	116	94	138	124
Soliditet %	9,7	9,9	9,6	10,5	10,3
Belåningsgrad %	89,3	90,2	84,8	86,3	86,4
Räntabilitet på totalt kapital %	1,3	2,1	1,1	2,7	2,8
Räntabilitet på eget kapital %	-2,5	3,1	-6,7	11,0	6,3
Årets snittränta %	1,51	1,72	1,77	1,68	1,91
Vakansgrad bostäder (hyror kr), uthyrningsbara %	1,4	1,7	1,7	3,5	2,0
Vakansgrad lokaler (hyror kr) %	2,6	5,6	0,4	2,4	2,6
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	1 800 000	1 768 000	1 700 000	1 500 000	1 425 000
Genomsnittlig hyra för uthyrningsbara bostäder kr/m ²	1 153	1 128	1 090	1 084	1 061

Förklaring till nyckeltal

Nyckeltal	Förklaring
Likviditet	Omsättningstillgångar exkl varulager / Kortfristiga skulder exkl skulder till kreditinstitut
Räntetäckningsgrad	(Rörelseresultat+Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader
Skuldtäckningsgrad	(Resultat före avskrivningar+finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader+avskrivningar för byggnader)
Soliditet	Eget kapital / Totalt kapital
Belåningsgrad	Långfristiga skulder inkl. kortfristig del / Bokfört värde för Materiella anläggningstillgångar exkl. inventarier
Räntabilitet på totalt kapital	(Resultat efter finansiella poster+räntekostnader+övriga finansiella kostnader) / Totalt kapital
Räntabilitet på eget kapital	Resultat efter finansiella poster / Eget kapital
Snittränta	Årets räntekostnader / Genomsnittlig lånestock under året
Vakansgrad	Uteblivna hyresintäkter p.g.a. outhyrt / Bruttohyresintäkter
Snitthyra	Bruttohyresintäkter 2021-12-31 / Total bostadsyta

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2021

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2021		2020	
	1, 2				
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Hysesintäkter	3	175 426		176 548	
Aktiverat arbete för egen räkning		499		522	
Övriga rörelseintäkter		43 846	219 771	66 266	243 336
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Reparationer och underhåll	4	-31 195		-31 013	
Taxebundna kostnader	5	-16 749		-16 155	
Uppvärmning	6	-24 450		-22 238	
Övriga externa kostnader	7	-38 839		-35 759	
Fastighetskatt	8	-1 277		-2 376	
Personalkostnader	9	-61 905		-60 383	
Avskrivningar	10	-31 707		-33 114	
Nedskrivningar		0	-206 122	-21 290	-222 328
Rörelseresultat			13 649		21 008
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	105		88	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-16 245	-16 140	-17 887	-17 799
Resultat efter finansiella poster			-2 491		3 209
Skatt på årets resultat	13		-65		-159
ÅRETS RESULTAT			-2 556		3 050

Balansräkning per 31/12 2021

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2021		2020	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	873 720		885 688	
Mark	15	30 860		30 437	
Markanläggning	16	28 480		29 981	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	23		28	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	47 087		23 865	
Inventarier, verktyg och installationer	19	14 067	994 237	14 817	984 816
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Summa anläggningstillgångar			994 277		984 856
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	1 250	1 250	1 027	1 027
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		971		885	
Fordringar hos koncernföretag	26	25 973		28 684	
Övriga fordringar		4 080		5 443	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 311	32 335	5 216	40 228
Kassa och bank		6	6	6	6
Summa omsättningstillgångar			33 591		41 261
SUMMA TILLGÅNGAR			1 027 868		1 026 117

Balansräkning per 31/12 2021

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2021		2020	
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		42 743		39 693	
Årets resultat		-2 556	40 187	3 050	42 743
Summa eget kapital			99 370		101 926
Avsättningar	24				
Uppskjuten skatteskuld		9 529	9 529	9 464	9 464
Skulder					
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	25	695 000	695 000	735 000	735 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	180 000		140 000	
Leverantörsskuld		11 953		11 058	
Skulder till koncernföretag		6 131		4 583	
Övriga kortfristiga skulder		3 251		3 300	
Förskottsbetalda hyror		10 363		10 095	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	12 271	223 969	10 691	179 727
Summa skulder			918 969		914 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 027 868		1 026 117

Kassaflödesanalys 31/12 2021

enligt indirekt metod

(Belopp redovisas i tkr)	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	13 649	21 008
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	31 707	33 114
Nedskrivningar	0	21 290
Reavinster	0	-2 655
Reaförluster	319	1 811
Erlagd ränta	-16 245	-17 887
Erhållen ränta	105	88
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 535	56 769
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/ minskning (+) varulager	-223	155
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar	7 894	-23 812
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld	895	-11 997
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder	43 346	-24 213
Kassaflöde från löpande verksamheten	81 447	-3 098
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-39 295	-24 999
Investering i inventarier	-1 713	-2 229
Investering i markanläggning	-439	-1 920
Försäljning av fastigheter	0	2 500
Försäljning av inventarier	0	160
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 447	-26 488
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga lån	-40 000	29 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	29 586
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	6	6
Likvida medel vid årets slut	6	6

Noter

till resultaträkning 2021 samt balansräkning 2021-12-31

(Belopp redovisas i tkr)

NOT

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

1:2 Värderingsprinciper

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

1:3 Fordringar och skulder

Fordringar har individuellt prövats och upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde. Skulder som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Tidigare har endast den del som avsikten varit att amortera, redovisats som kortfristig. Jämförelseåret har justerats.

1:4 Pågående nyanläggning

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

1:5 Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

1:6 Statligt stöd

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

1:7 Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal).

1:8 Derivatinstrument

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

NOT

1:9 Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Bolaget tillämpar komponentredovisning. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

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

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

1:10 Bolagsuppgifter

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

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			2021	2020
2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Andel av räkenskapsårets försäljningar	16 %	14 %
		Andel av räkenskapsårets inköp	1 %	1 %
3	Hysesintäkter			
	Bostäder	Hysesintäkt brutto	137 687	134 052
		Outhyrt	-1 870	-2 309
		Rabatter	-658	-544
		Nettohyra bostäder	135 159	131 199
	Lokaler	Hysesintäkt brutto	39 633	46 418
		Outhyrt	-1 025	-2 608
		Hysesrabatt	-65	-110
		Nettohyra lokaler	38 543	43 700
	Garage och P-platser	Hysesintäkt brutto	2 411	2 340
		Outhyrt	-687	-691
		Nettohyra garage och p-platser	1 724	1 649
	Summa hysesintäkter netto		175 426	176 548
4	Reparationer och Underhåll	Reparationer	6 616	8 727
		Planerat underhåll	24 579	22 286
		Summa	31 195	31 013
5	Taxebundna kostnader	Vatten	8 517	8 013
		El	3 977	3 913
		Sophantering	4 255	4 229
		Summa	16 749	16 155
6	Uppvärmning	Olja	145	266
		Fjärrvärme	22 220	19 652
		Eluppvärmning	2 085	2 320
		Summa	24 450	22 238
7	Övriga externa kostnader			
7:1	Ersättning till revisorerna			
		Revisionsuppdraget	152	127
		Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
		Övriga tjänster	16	20
7:2	Operationella leasingavtal			
	Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som			
	Förfaller inom ett år		267	150
	Förfaller senare än ett men inom fem år		4 845	3 848
	Förfaller senare än fem år		0	0
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter		3 306	3 247
	varav maskiner och inventarier		1 041	1 234

NOT			2021	2020
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
	Förfaller inom ett år		39 176	37 881
	Förfaller senare än ett men inom fem år		27 754	38 966
	Förfaller senare än fem år		416 485	453 823
	Under perioden intäktsförda leasingavgifter		175 426	176 548
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	-338	438
		Fastighetskatt bostäder	1 615	1 938
		Summa	1 277	2 376
9	Personal			
9:1	Medeltalet anställda	Antal anställda	109	109
		– varav kvinnor	55	57
	Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Styrelseledamöter	5	5
		– varav kvinnor	20 %	40 %
		VD och andra ledande befattningshavare	5	7
		– varav kvinnor	40 %	29 %
9:2	Personalkostnader			
	Löner och andra ersättningar	Styrelse och VD	1 258	1 266
		Övriga anställda	41 533	41 307
	Sociala kostnader	Sociala kostnader – exkl. pensionskostnader	13 808	13 373
		Pensionskostnader VD/Styrelse	439	358
		Pensionskostnader övrig personal	3 319	3 074
	Övriga personalkostnader	Kostnadsersättningar	28	32
		Övriga personalkostnader	1 520	973
		Summa	61 905	60 383
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		2021	2020
10	Avskrivningar		
	Byggnader	27 298	28 709
	Maskiner och inventarier	2 464	2 495
	Markanläggningar	1 940	1 905
	Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	5
	Summa	31 707	33 114
11	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	105	88
	Summa	105	88
12	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntor till kreditinstitut	13 216	15 053
	Övriga finansiella kostnader	3 029	2 834
	Summa	16 245	17 887
13	Skatt på årets resultat		
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	-65	-159
	Skatt på årets resultat	-65	-159
	Redovisat resultat före skatt	-2 491	3 209
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4 %)	513	-687
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 304	-807
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	66	36
	Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	660	1 299
	Skatteeffekt av ändrad skattesats	0	0
	Redovisad skattekostnad	-65	-159
14	Byggnader		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 304 334	1 276 471
	Årets investeringar	15 651	30 722
	Sålda/utrangerade byggnader	-532	-2 859
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 319 453	1 304 334
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-400 481	-374 027
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 298	-28 709
	Sålda/utrangerade byggnader	211	2 255
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-427 568	-400 481
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-156 665	-135 375
	Såld/utrangerade byggnader	0	-21 290
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-156 665	-156 665
	Bokfört värde	873 720	885 688

NOT			2021	2020
15	Mark	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 380	23 891
		Årets investeringar	423	6 500
		Sålda/utrangerade byggnader	0	-11
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 803	30 380
		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	30 860	30 437
		Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter		904 580
varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde – typ vårdbyggnader		200 916	158 859	
Taxeringsvärde för byggnader och mark		793 834	787 739	
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2021-12-31			1 800 000	1 768 000
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	38 835	37 271
		Nyanskaffning under året	439	1 920
		Sålda/Utrangerade markanläggningar	0	-356
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 274	38 835
		Ingående ackumulerade avskrivningar	- 8 854	-7 138
		Årets avskrivningar enligt plan	-1 940	-1 905
		Sålda/utrangerade markanläggningar	0	189
		Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 794	-8 854
		Bokfört värde	28 480	29 981
		17	Förbättringsutgifter på annans fastighet	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95			95
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67			-63
Årets avskrivningar enligt plan	-5			-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72			-67
Bokfört värde	23			28

NOT		2021	2020
18	Pågående ny- och ombyggnationer		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 865	37 055
	Årets investeringar/avslutade projekt	23 222	-12 223
	Förjävesprojektering	0	-967
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 087	23 865
19	Inventarier, verktyg och installationer		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40 090	39 190
	Årets investering	1 713	2 229
	Sålda/utrangerade inventarier	0	-1 329
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 803	40 090
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 272	-24 038
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 464	-2 495
	Sålda/utrangerade inventarier	0	1 261
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 736	-25 272
	Bokfört värde	14 067	14 817
20	Långfristiga värdepappersinnehav		
	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
	Summa	40	40
21	Varulager		
	Bränslelager	213	172
	Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m.m.	1 037	855
	Summa varulager	1 250	1 027
22	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Försäkringspremier	284	4 203
	Kabel TV	212	212
	Övriga interimiska fordringar	815	801
		1 311	5 216
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	9 529	9 464
	Byggnader	21 873	20 454
	Balanslåneposter	-809	-982
	Uppskjuten skatt på pågående projekt	635	990
	Skattemässigt underskott	-12 170	-10 998
	Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	-65	-159

NOT			2021	2020
25	Skulder till kreditinstitut	Skulder till kreditinstitut	875 000	875 000

Redovisning av förfallotider för 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
---	---	--

180 000	695 000	0
---------	---------	---

26 Fodringar hos koncernföretag

Fodringar hos koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit. Vid årsskiftet fanns ett överskott på krediten med 28 114 tkr (36 232 tkr)

Checkkredit

Checkkredit limit	60 000	60 000
Ej utnyttjad kredit	-60 000	-60 000
Utnyttjad kredit	0	0

27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semester- och löneersättningar	3 057	3 629
Upplupna sociala avgifter	1 837	1 789
Upplupna kostnadsräntor	1 329	1 597
Upplupna sociala avgifter för semesterskuld	1 225	1 488
Övriga upplupna kostnader	4 823	2 108
Summa	12 271	10 611

28 Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse Fastigo	868	838
----------------------------	-----	-----

NOT

29 Derivat 2021-12-31

Bolaget innehar 15 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.

Derivatinstrument	2021 Belopp	Slutdatum
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)	100 000	2026
Ränteswap (betalar fast ränta)	80 000	2027
Ränteswap (betalar fast ränta)	85 000	2028
Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2030
	665 000	
Bolagets värde på swapar 2021-12-31 (tkr)	-5 570	-24 311 (2020)

30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	42 742 978 kr
Årets resultat	-2 556 437 kr
Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	40 186 541 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 24 mars 2022

Pär Oscarsson
Ordförande

Bengt-Olov Eriksson

Joakim Larsson

Stig Lundqvist

Viktoria Söderling

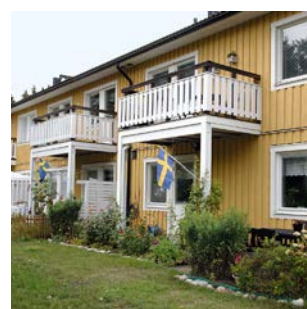
Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2022-04-13
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lägenhetsbestånd

Område	Lgh yta (m ²)	Kr/m ²	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
TIERP						
Rådhusallen 15/Kyrkog. 2	2 556	1 123	42	4	14	1964
Rådhusa. 17-19/S.Espl. 10	2 187	1 114	33	4	8	1965
Mattiasgatan 5, 7, 10, 12	6 920	1 091	101		21	1968
Bondegatan 1-19 A-D	10 750	1 138	160	33	50	1970
Bergsg. 4-10, Kyrkog. 5-11	9 166	1 142	136	50	53	1971
Torgg. 7, Rådhusallén 11	1 028	1 501	22		9	1947
Centralgatan (Lejonet)		0			37	
Makrillvägen, Manetvägen	9 999	1 101	132	59	8	1976
Högbergsgatan 7-9	1 437	2 143	54		2	2017
Bangårdsgatan 6-8	976	1 148	12		14	1981
Åskarbyg., Tolftaliden 6		0			8	1994
Svängen 1-39	1 160	945	10	20		1980
Tegelbruksgatan 4-26, 30-44	3 235	1 079	39	38	14	1982
Tegelbruksgatan 54-76, 80-88	2 749	1 192	46	21	2	1985(-95)
Tegelbruksgatan 100-116	4 177	1 154	53	14		1988
Badhusgatan	5 723	1 618	96		53	2014
Palmgatan 2-8	2 889	1 207	49		16	86-88
Gustavsgatan 5	1 337	1 587	33		12	94(-04)
Tegvägen 2	549	1 245	12			60-80
KARLHOLMSBRUK						
Karlitplan 1-7	4 757	1 041	79	19	10	40-88
Värdshusvägen 1-2	2 987	1 001	42		22	1970
Karlitplan 8 A-B, 9 A-C	2 411	1 182	36		19	1967
Flisvägen 3-11	680	1 054	10			1986
MEHEDEBY						
Kapellvägen 1 A-C, 3 A-C	398	1 092	6	5	2	1965
Tallmovägen 15 K, L, M	174	1 085	3			1964
Tallmovägen 15 A-D, H-M	393	1 096	9		2	1964
MÅNKARBO						
Gunnarsbovägen 2	768	1 117	12		6	1972
Åsvägen 14 A-C	300	1 029	3	2		1959
Åsvägen 16 A-J	443	1 087	10			1971
Fridhemsvägen 2 A-B	564	1 082	8		6	1953
Fruktvillsvägen 1-19	2 978	1 139	40		19	1990
TIERPS KYRKBY						
Backbrovägen 1	148	1 036	3			1955
Backbrovägen 5 A-D	828	1 050	16			1960
Backbrovägen 2 A-B	531	1 072	10	6	4	1962
Backbrovägen 4 A-J	833	1 139	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	1 117	117	14	30	1970
Skolv 2 A-D, Tibyv. 2 E-F	2 860	1 236	48	19	4	1964
Vendelvägen 9, 11 A-B	1 136	1 085	24			1964
Libbarbovägen 43, 45, 47	365	1 126	5	2		1973
Murkelvägen 1-69, 2-16, 20-34	4 005	1 168	51	26		1990
TOBO						
Bruksgatan 2 A-H, 4 A-B, 6 A-H	2 410	1 118	36	7		1977
Radhusvägen 2-20	816	1 060	10			1964
Bruksgatan 9	255	1 142	4			1957
LÖVSTABRUK						
Fägatan 31 A-D, 33 A-D	344	1 053	8		4	1960
Stora gatan/Södra gatan	2 529	834	32	8		1992
Bohagen 2-4 A-C, 6-8 A-B	336	1 069	6			88-89
SÖDERFORS						
Tamms väg 9 A-C	975	1 044	18			1962
Gullvivsvägen 2-24	570	1 069	12			1967
Claes Grills väg 19-37	1 018	1 127	13			59-66
Tamms väg 20	837	1 276	11	3	4	1966
Ankarströms väg 1 A-B	527	971	10	3		1954
Tallbacksvägen 2, 4, 6, 8, 10, 12	2 074	1 017	32	9	8	1980
Tamms väg 11	413	1 075	6	2	2	1949
SKÄRPLINGE						
Tvärvägen 2 A-B	743	1 062	12		2	1972
Bivägen 1-21, 2-10	1 068	1 222	16		8	88-89
Nordbergavägen 1-16	859	1 086	16		6	1940
Centralplan 2	121	1 061	2		2	1963
Torget 1	478	1 275	8		5	1979
Hornbergsvägen 5	1 389	1 170	15	16	5	1979
SUMMA	119 759	1 153	1 839	384	495	1976



Bolaget har dessutom 33 311 m² uthyrningsbar lokalyta i vilken det ingår äldreboenden med 15 049 m².

Miljöarbetet 2021

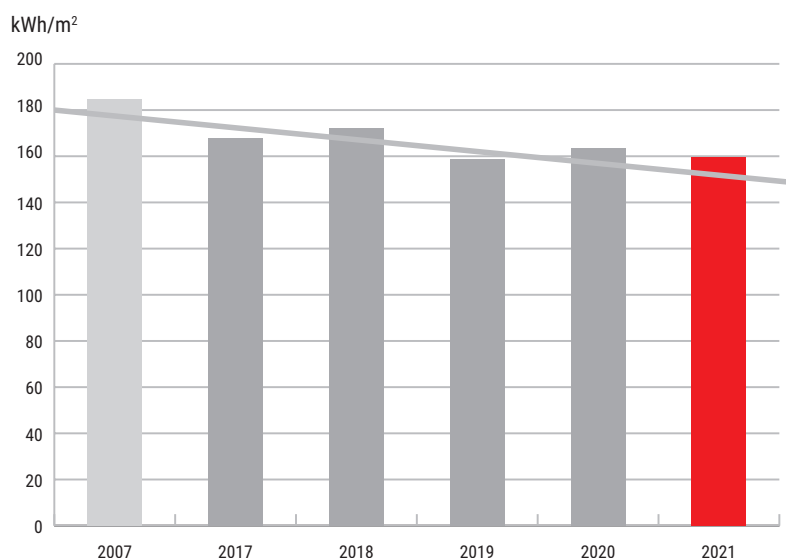
2021 års miljöarbete har haft två målområden

- ♦ 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 e-post och sms, vilket minimerar negativa konsekvenser i boendet för hyresgästerna i samband med driftstörningar.
- ♦ Belysning byts löpande ut till energisnål LED belysning och belysning med närvarostyrning installeras där det är lämpligt.
- ♦ Gammal tvättstugeutrustning byts kontinuerligt mot 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.

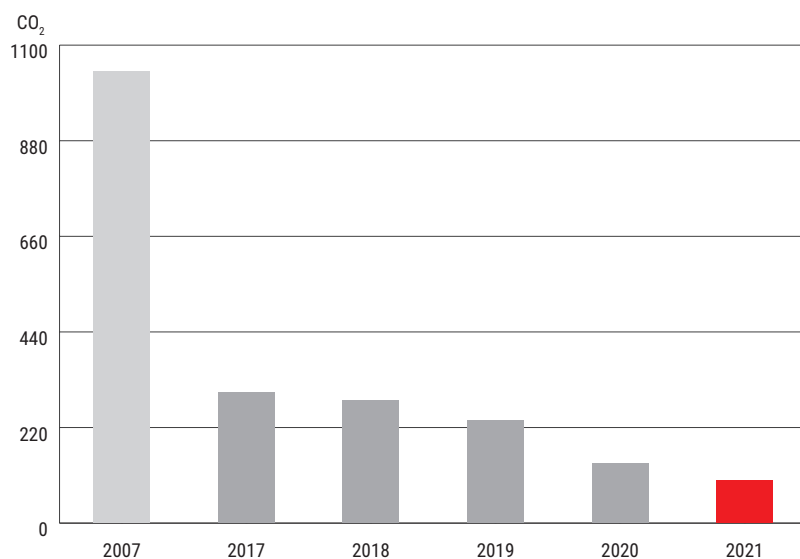
- ◆ Förbättrad kompetens på styr- och reglerområdet har medfört en aktivare reglering av fastigheternas värme- och ventilationssystem.
- ◆ Installation av radiatortermostater i lägenheter samt injustering av värmesystemet.
- ◆ Installation av temperaturbegränsande termostater i fastigheters allmänna 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 Tierpsbyggens verksamhetssystem är certifierat enligt SS-EN ISO 9001:2015 och SS-EN ISO 14001:2015. Miljöarbetet inriktar sig mot de miljömål som tagits fram inom ramen för verksamhetssystemet och baserar sig på de områden där bolaget har störst negativ miljöpåverkan, de så kallade betydande miljöaspekterna.

Miljönyckeltal

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

Beskrivning	2007	2017	2018	2019	2020	2021
Vattenförbrukning*, m ³ /m ² (lägenhetsyta har tillämpats)	1,50	1,57	1,56	1,30	1,52	1,51
Utsläpp av koldioxid från egen olja/ fossila bränslen för uppvärmning, ton	926,1	202,7	165,5	127,6	49,4	40,7
Tjänsteresor, Mil/årsanställd	43,5	8,2	5,7	7,5	6,9	6,8
Förbrukning, drivmedel till egna fordon och maskiner, m ³	40,1	36,0	43,5	40,6	37,8	36,2

* 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 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 5-34 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tierpsbyggens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Tierpsbyggen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-4 samt 35-39. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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



Revisorns ansvar

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

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 2021 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 revisionssed 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 13 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



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