



ÅRSREDOVISNING 2019

Innehåll

VD har ordet	4
Årsredovisning	5
Förvaltningsberättelse	5
Verksamhet	7
Förändring av eget kapital	19
Förslag till vinstdisposition	19
Nyckeltal	20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	24
Noter	25
Underskrifter	34
Lägenhetsbestånd	35
Miljöarbetet 2019	37



VD har ordet

Det är en fortsatt hög efterfrågan på lägenheter och tack vare att det statliga investeringsstödet har återinförts så kommer vi återigen att kunna bygga hyresrätter. På tur är nya lägenheter i Söderfors och Örbyhus. I Månkarbo ska vi fortsätta att se om kooperativ hyresrätt kan vara ett alternativ.

Under året har vi tillskapat 20 stycken nya lägenheter vid Björkens trygghetsboende, i Tierp, genom att bygga om lokaler till lägenheter. Även vid Tamms väg i Söderfors och vid Hornbergsvägen i Skärplinge har lokaler byggts om till 5 respektive 2 lägenheter.

Det fortsätter att vara ett stort intresse att vilja bo i Tierps kommun. Förhoppningen är att vår kommande nyproduktion ska frigöra villor som kan bidra till en ökad inflyttning till kommunen.

Det är mycket viktigt att vi, tillsammans med kommunen, fortsätter att marknadsföra oss och berätta vilket bra alternativ Tierps kommun är för boende och företagande. För Tierpsbyggens del måste vi marknadsföra, inte bara lägenheterna, utan även andra viktiga samhällsområden som t ex boendemiljöer, skola, kultur och omsorg, då våra hyresgäster inte enbart efterfrågar bra boende med hög service.

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.

Bolaget har ytterligare kompetensförstärkt vår driftgrupp så att arbetet med att energieffektivisera fastigheterna intensifieras ytterligare och minskar bolagets miljöpåverkan.

Det goda samarbetet med TEMAB och kommunen har fortsatt under året, speciellt beträffande marknadsföring och yttre skötsel. Det känns mycket bra att samverka både om kompetens och arbetssätt.

Bolaget måste fortsätta att bygga flera hyresrätter och marknadsföra sig för att kunna vara ett bättre alternativ för boende än t ex Uppsala och Gävle. En ökad inflyttning i kommunen bidrar också till att stärka näringslivet så att flera företag etablerar sig i kommunen.

Roger Kjetselberg
VD



Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Tierpsbyggen avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2019.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter utsedda av Tierps kommun

Bengt-Olov Eriksson, ordförande, Månkarbo, tom 2019-05-15
Anders Gejke, Hållnäs, tom 2019-05-15
Kjell Hammerin, Söderfors, tom 2019-05-15
Pia Wårdsäter, Örbyhus, tom 2019-05-15
Catarina Deremar, ordförande, Tierp from 2019-05-16
Bengt-Olov Eriksson, Månkarbo, from 2019-05-16
Joakim Larsson, Örbyhus, from 2019-05-16
Stig Lundqvist, Tierp, from 2019-05-16
Viktoria Söderling, Tierp, from 2019-05-16

Styrelsesuppleanter utsedda av Tierps kommun

Jonas Nyberg, Tierp, tom 2019-05-15
Anna Zmudzin-Ågren, Tierp, tom 2019-05-15
Jan Salomonsson, Hållnäs, tom 2019-05-15
Håkan Thomsson, Tierp, tom 2019-05-15
Erik Kolm, Tierp, tom 2019-05-15
Eva Berglund, Söderfors, from 2019-05-16
Helen Jaktlund, Björklinge, from 2019-05-16
Daniel Ringefors, Tierp, from 2019-05-16
Pia Wårdsäter, Örbyhus, from 2019-05-16
Jonhas Åker, Lövstabruk, from 2019-05-16

Verkställande direktör

Roger Kjetselberg

Revisorer

Revisorer valda av bolagsstämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor, Maria Wigenfeldt

Lekmannarevisorer

Per Davidsson, ordinarie revisor, tom 2019-05-15
Bo Englund, suppleant, tom 2019-05-15
Karl Gunnar Marklund, Tobo, ordinarie revisor, from 2019-05-16
Inger Klockerman, Örbyhus, suppleant, from 2019-05-16

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 7100 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:	1,3 Mkr
Kvalitet och miljö:	2017 177,9 kWh/m ²
	2018 175,1 kWh/m ² (- 1,6%)
	2019 161,1 kWh/m ² (- 8,0%)
Kunder: NKI	68 (69 2018)
Personal: NMI	69 (70 2017)

Verksamhet

AB Tierpsbyggen är ett, av Tierps kommunfastigheter AB, helägt bostadsföretag.

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 1 796 stycken (2019-12-31) bostadslägenheter med en yta uppgående till 11 9346 m², varav 11 8 676 m² var uthyrningsbar, samt 36 705 m² uthyrningsbar lokalyta.

I lokalytan ingår bostäder i grupp- och äldreboenden med en yta på 18 571 m², där lokalerna blockhyrs av Tierps kommun.

I övrigt var i genomsnitt 45 stycken (60 st.) bostadslägenheter ej uthyrningsbara av olika anledningar under året. De flesta var avställda pga omfattande underhållsarbeten. Fastighetsinnehav se s. 35.

Bolagets fastigheter finns på 11 av kommunens orter. Knappt hälften av bostadslägenheterna ligger i Tierp där också bolagets centrala administration finns.

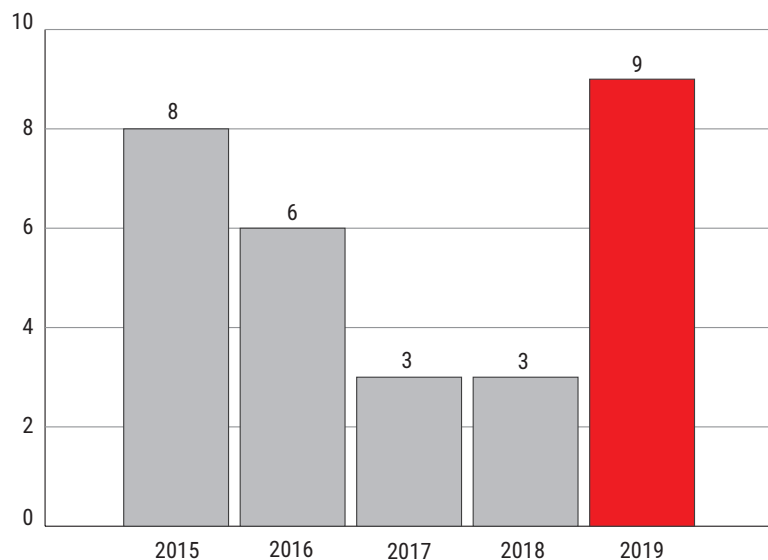
Sedan 2013-02-01 har företaget haft totalansvar för skötseln av Tierps kommuns och Tierps kommunfastigheters fastigheter. Den sista december uppgick förvaltd yta till 123 289 m².



Uthyrning

Bostäder

Det genomsnittliga antalet outhyrda bostadslägenheter under 2019 uppgick till 9 stycken (3 st.) och var orsakade av omflyttningar. Det är fortfarande lång kö för att få en bostad på bolagets flesta områden.



Antal lediga bostadslägenheter i genomsnitt 2015-2019

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

Omflyttningen har varit i genomsnitt 18,5% (18,7%). Det var i nivå med allmännyttan i såväl likvärdigt stora bolag, som likvärdigt stora kommuner i landet.

Lokaler

Även för lokaler finns en stor efterfrågan, som även bedöms vara fortsatt hög den närmaste tiden och det råder brist på lokaler på de flesta orter.

Den genomsnittliga vakansgraden blev 0,4% (2,4%).

Kostnad för outhyrt

Uteblivna hyresintäkter p g a outhyrda bostadslägenheter uppgick till 2,1 Mkr (4,5 Mkr) och för outhyrda lokaler till 0,2 Mkr (1,1 Mkr). Den största delen av kostnaden för outhyrda lägenheter avser sådana som varit avställda för renoveringsåtgärder.

Viktiga händelser

Energiåtgärder

Under 2019 har styrutrustningen på Bondegatan i Tierp utökats med temperaturmätning i varje lägenhet istället för som tidigare i var 4:e lägenhet. Där har även värmesystemet injusterats med framgång och felanmälningar gällande värmen har minskat rejält.

Temperaturmätare har även installerats i lägenheter på Murkelvägen, Örbyhus och på Bivägen, Skärplinge.

Bruksgatan 2-6 i Tobo har fått ny värme- och tappvattenkulvert mellan husen.

På Vendelvägen och Blomstervägen i Örbyhus har två undercentraler slagits ihop till en under 2019, för att minska energiförluster och för att kunna styra och övervaka på ett enklare sätt.

På Åskarbygården och Gustavsgatan har fjärrvärmecentralerna bytts ut.

I Tierps Kyrkby har Bionär satt upp en närvärmecentral som levererar värme till alla bolagets fastigheter. Dessa värmdes tidigare upp med olje- och elpannor.

Hyresförhandling

Hyresförhandlingarna, avseende 2020 års hyror, genomfördes vid fyra tillfällen mellan 2019-11-11 och 2019-12-05.

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 3,95%. Grunden till yrkandet var prisökningar som beräknas belasta bolaget under 2020 men även prisökningar som inte kunnat täckas av ökade intäkter de senaste åren.

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 på 1,99% from 2020-01-01 för såväl bostäder som garage och p-platser.

Generellt kan sägas att ett stort behov finns av en fortsatt positiv utveckling av hyresnivåerna för att matcha kostnadsökningarna.

Boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen

Arbetet i den utvecklingsgrupp som jobbar med boinflytandeavtalet som bas har fungerat bra. Under 2020 kommer gruppen att jobba med att få igång boinflytande på flera bostadsområden och även arbeta med ett källsorteringsprojekt på Kyrkogatan i Tierp. Tillsammans kommer gruppen även att ha några temakvällar där fokus är på trivsels i och runt boendet i områdena.

Nyproduktion

Bolaget har färdigställt 27 nya lägenheter under året. Flest tillkom vid Gustavsgatan i Tierp där lokaler byggdes om till 20 nya 1:or. Samtidigt helrenoverades 3 stycken av de befintliga lägenheterna, och mindre åtgärder gjordes på övriga 10 lägenheter.

Vid Tamms väg i Söderfors och vid Hornbergsvägen i Skärplinge byggdes lokaler om till lägenheter. I Söderfors tillkom 5 stycken och i Skärplinge 2 stycken.

Behovet av nya lägenheter kvarstår och inom den närmaste framtiden planerar bolaget att bygga lägenheter i Örbyhus, Månkarbo och Söderfors.

I Örbyhus centrum planeras totalt 80 lägenheter de närmaste åren. I och med att det statliga stödet för nyproducerade lägenheter återkommit förbättras möjligheterna för nyproduktion till acceptabla priser.

I Månkarbo planeras för 8 lägenheter. Den låga volymen kan försvåra möjligheten att få projektet lönsamt. I Söderfors kommer det att utredas om nuvarande äldreboende kan byggas om till lägenheter, när kommunen lämnar lokalerna 2022. Fastigheten skulle kunna inrymma 13 lägenheter. Här är dock mycket osäkert om en ombyggnad till lägenheter är det bästa alternativet.

I planerna för nya lägenheter finns även ett gruppboende med 6 lägenheter för kommunen, vid Bofinksvägen i Tierp.



Friskvård

Den totala sjukfrånvaron var 5,9% (6,0%) 2019. Korttidssjukfrånvaron var 2,9% (2,7%) och långtidssjukfrånvaron 3,0% (3,3%).

Verksamhetsstyrning

AB Tierpsbyggens verksamhetssystem är certifierat enligt SS-EN ISO 9001:2015 och SS-EN ISO 14001:2015. Företagets verksamhetssystem har granskats av SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut.

Marknad/Marknadssatsningar

Genom kontakter med bostadssökande, i samband med mässdagar, visning av nyproducerade lägenheter och med andra bostadsbolag, bekräftas att bolagets långsiktiga satsning på tv-reklam ger resultat. Med det som grund har denna typ av marknadsföringsinsatser fortsatt under 2019.

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

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 -6,6 Mkr (11,8 Mkr). Rörelseresultatet har minskat med 16,6 Mkr till 11,0 Mkr (27,6 Mkr). Årets resultat var bolagets första underskott på 17 år.

Det negativa resultatet beror framför allt på utraneringskostnader, rörande i huvudsak komponentbyten vid ombyggnationen av fastigheten vid Gustavsgatan i Tierp från lokaler till lägenheter. Dessa kostnader uppgick till 3,7 Mkr vilket var 3,0 Mkr mer än budgeterat.

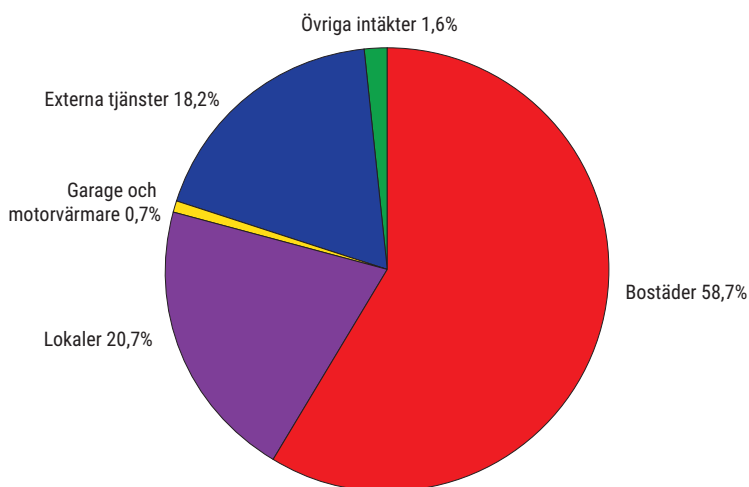
Fastighetskötseln blev 2,1 Mkr dyrare än budgeterat. Framför allt översteg kostnaderna för halkbekämpning och sandupptagning budgeten, där enbart sandupptagningen stod för 800 tkr av överdraget.

Störst överdrag mot budget återfinns för underhåll, 7,0 Mkr. Två viktiga faktorer har spelat in som orsak till detta. Betydligt mer underhåll än beräknat har tvingats läggas ned avseende lägenheter som varit i mycket dåligt skick i samband med att hyresgäster flyttat eller avlidit och där en helrenovering krävts. Det är också svårt att avgöra, innan projekt avslutats, huruvida underhållsåtgärder kommer att belasta resultaträkningen eller balansräkningen som komponentbyten.

Omsättningen har minskat med -7,3 Mkr (14,6 Mkr). Omsättningen påverkas av att 0,5 Mkr (0,5 Mkr) aktiverats, i nyproducerade anläggningstillgångar, avseende eget nedlagt arbete. Minskningen beror framför allt på att det i 2018 års resultat ingick en reavinst från fastighetsförsäljningar på 9,8 Mkr i posten övriga rörelseintäkter.

Hyresintäkterna ökade med 1,9 Mkr (1,8 Mkr), framför allt med anledning av att hyrorerna för 2019 höjdes med 1,62%, vilket tillfört bolaget cirka 2 miljoner.

Fördelning av intäkter 2019

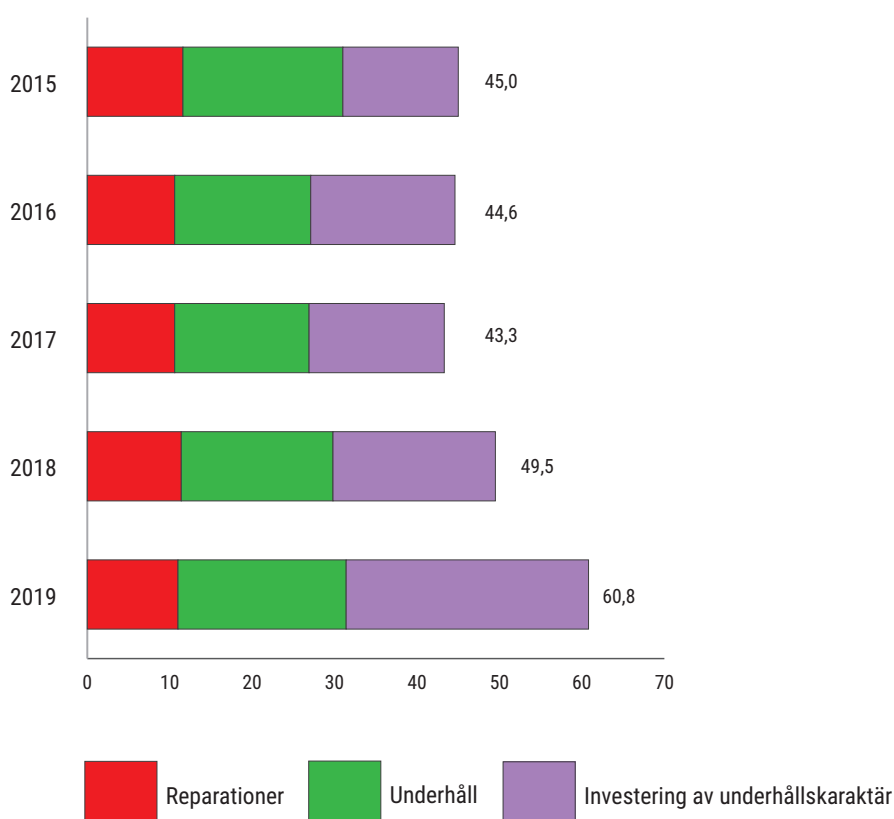


Underhåll

Under året har underhåll motsvarande 49,8 Mkr (38,1 Mkr) genomförts. Av detta har 20,4 Mkr (18,4 Mkr) belastat resultatet direkt som planerat underhåll och resten har aktiverats som byggnader då det utgjort komponentbyten.

Underhållet har bland annat omfattat större renoveringsåtgärder vid Karlitplan 8 i Karlholm, Skolvägen i Örbyhus och Tamms väg i Söderfors. I samtliga fastigheter har stambyten genomförts.

Reparationer och underhåll 2015-2019



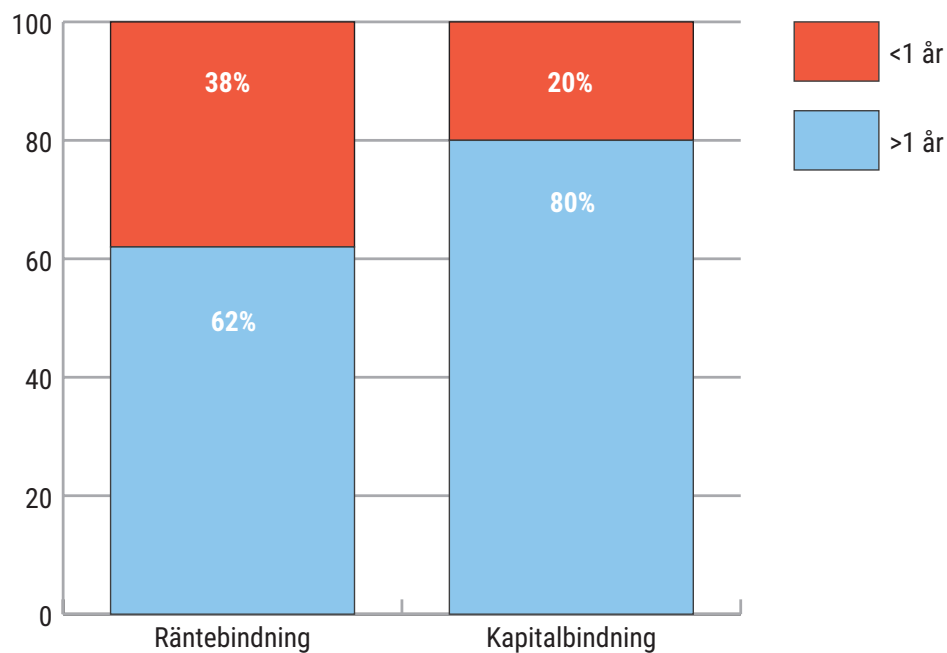
Taxebundna kostnader fortsatte att minska och uppgick till 15,1 Mkr (15,8 Mkr) medan uppvärmningskostnaderna ökade med 1,5% (-3,4%). Se vidare nedan, avsnittet taxebundna- och uppvärmningskostnader.

Personalkostnaderna ökade med 3,0 Mkr (4,5 Mkr) jämfört med 2018. Förutom årets löneökningar så förstärktes verksamheten med 3 (6) heltidstjänster.

Marknadsräntorna har varit fortsatt låga under året.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindingstiden cirka 3,1 år (2,7 år) medan den genomsnittliga kapitalbindingstiden var cirka 2,6 år (2,7 år). Lån med räntebindingstider över 1 år uppgick till 62% (62%) och lån med kapitalbindingstider över 1 år till 80% (82%).

Ränte- och kapitalbindingstider

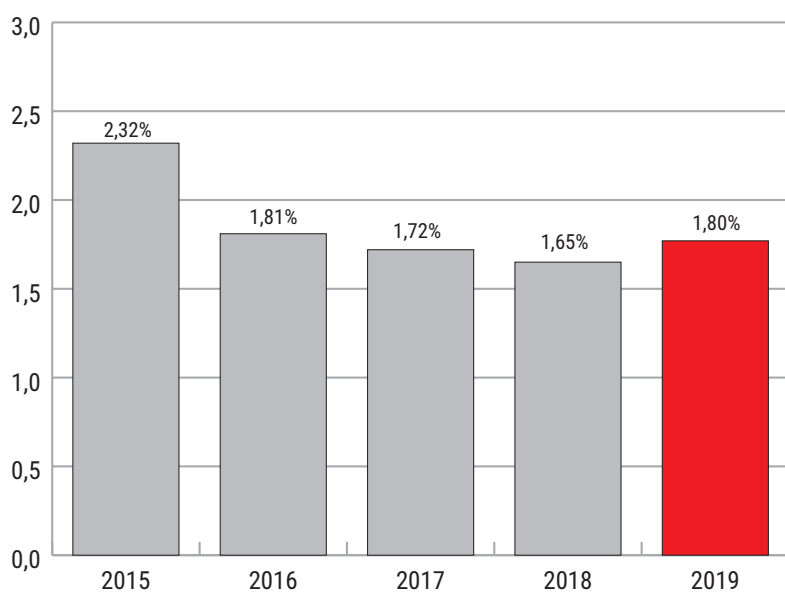


Totalt hade bolaget ränteswapar på 565Mkr 2019-12-31 (530Mkr).
Se not 29.

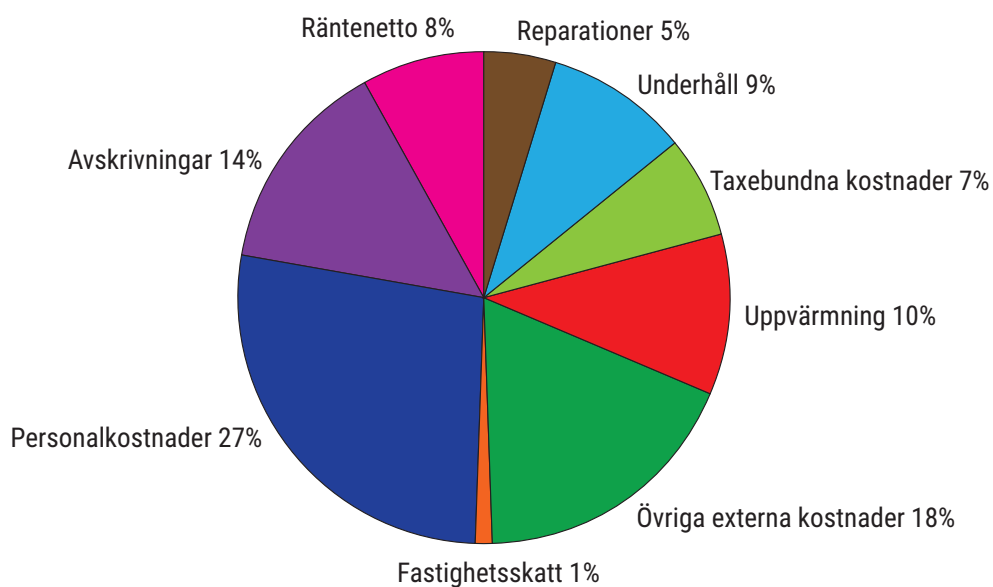
Genom en fortsatt aktiv finansförvaltning ska räntekostnaderna minimeras.
Bolaget har en av styrelsen fastställd finanspolicy.

Den genomsnittliga räntan på lånestocken ökade under 2019 och uppgick till 1,77% (1,68%). Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

Genomsnittlig ränta 31/12 2015-2019



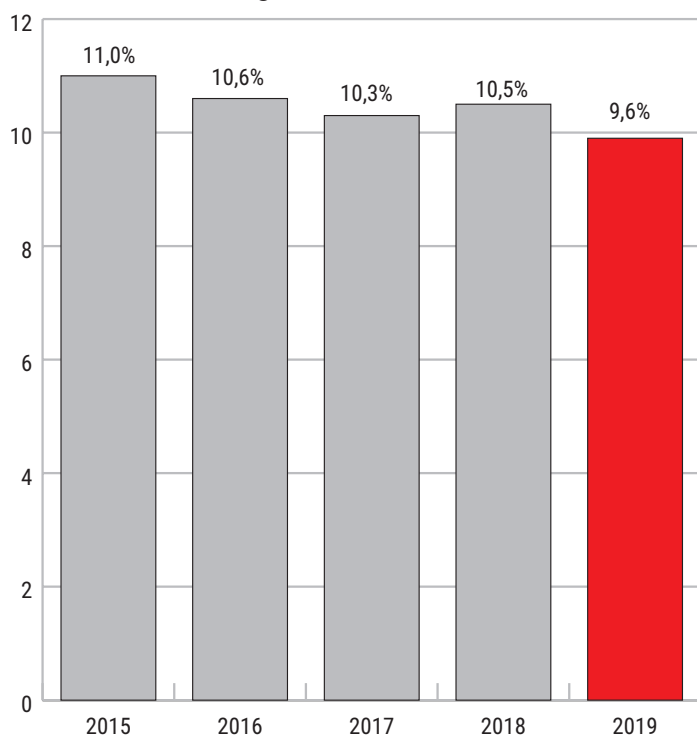
Fördelning av kostnader 2019



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

Soliditeten har minskat från 10,5% till 9,6% under året, i huvudsak med anledning av stora investeringar och ett negativt resultat.

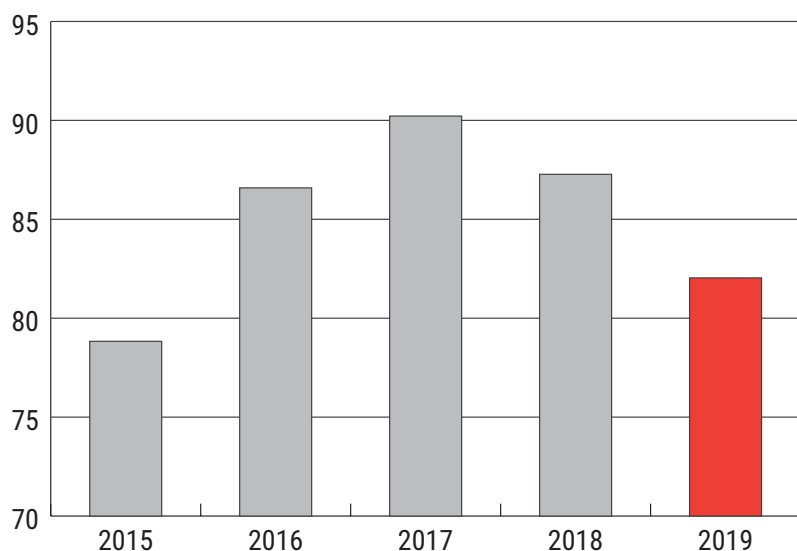
Soliditets utveckling 2015-2019



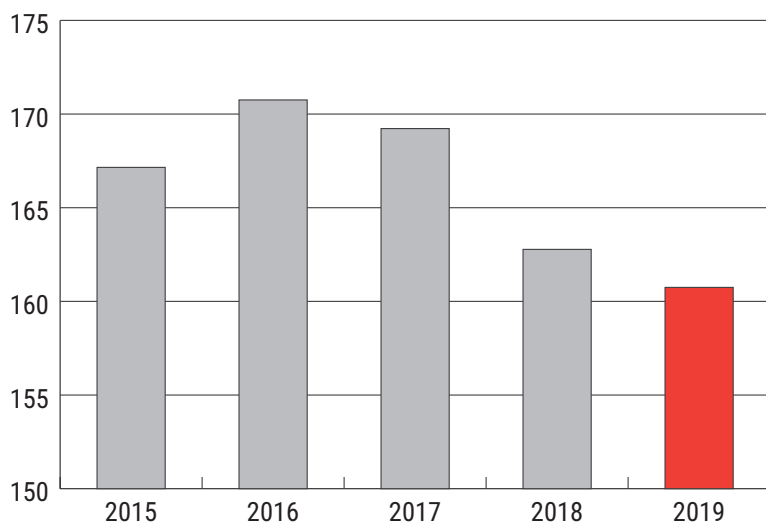
Taxebundna- och uppvärmningskostnader

Totalt minskade de taxebundna kostnaderna med 6% och uppvärmningskostnaderna med 1,2% jämfört med 2018.

Taxebundnaskostnader (kr/m²)



Uppvärmningskostnader (kr/m²)

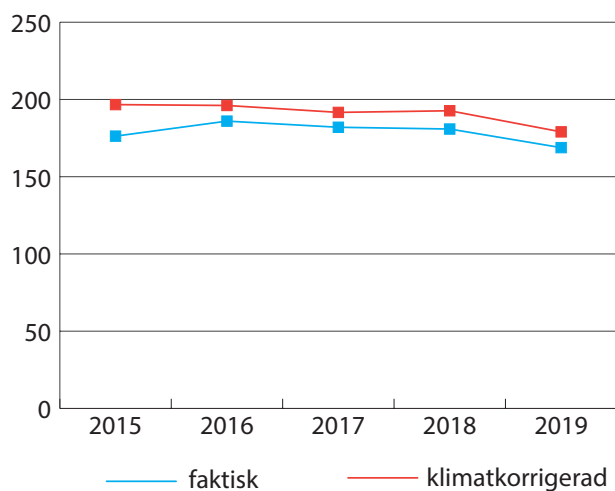


När det gäller elpriset för 2019 så har det varit på en hög nivå men vi har kunnat låsa det till ett lägre pris för 2020. Det inom det elavtal som gäller för hela kommunkoncernen. Oljepriset har varit jämnt under året. Det genomsnittliga kubikmeterpriset för året var 1% högre än föregående år.

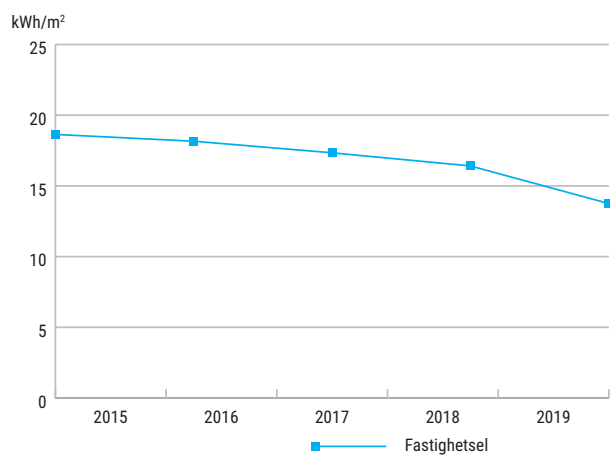
Huvuddelen av den energi som används inom bolaget kommer från förnyelsebara bränslen, vilket också är en strävan i bolagets miljöarbete. Elavtalet är tecknat med en elleverantör som endast levererar el producerad av vatten-, vind- och solkraft. Fjärrvärmens produceras huvudsakligen av biobränslen.

Diagram över energi- och vattenförbrukning

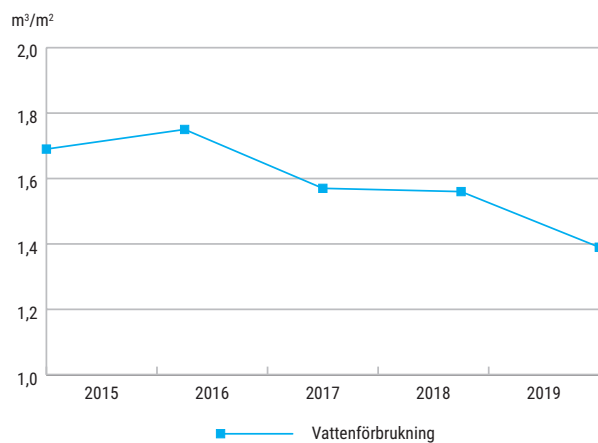
Uppvärmning (kWh/m²)



Fastighetsel (kWh/m²)



Vattenförbrukning (m³/m²)



Miljöredovisning

AB Tierpsbyggen bedriver verksamheter som är tillstånds- och anmälningspliktiga till Tierps kommun eller Länsstyrelsen i Uppsala län.

Tillståndspliktiga verksamheter är:

- ▶ Hantering av brandfarliga varor dvs förvaring och hantering av klass 1-2 vätskor, gas samt hantering av klass 3 vätskor ovan jord.
- ▶ Spridning av bekämpningsmedel.
- ▶ Nyinstallation av köldmedieanläggning som innehåller mer än 14 ton koldioxid ekvivalenter köldmedium.

Anmälningspliktiga verksamheter är:

- ▶ Transport av farligt avfall som uppkommit i egen verksamhet.
- ▶ Förvaring av klass 3 vätska i mark och ovan jord inom vattenskyddsområden.
- ▶ Köldmedieanläggningar som innehåller mer än 14 ton koldioxidekvivalenter köldmedium.
- ▶ Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- ▶ Energideklarationer

Besiktning av cisterner (oljetankar) sker med regelbundna intervaller enligt förordningen om brandfarliga varor samt miljölagstiftningen. Besiktningarna säkerställer cisternernas standard för att minimera risken för utsläpp och förorening av mark och grundvatten. Vid 2019 års utgång fanns 10 stycken cisterner i drift i verksamheten.

Anläggningar med köldmedium förekommer av tre orsaker.

1: Vid värmeproduktion från omgivning eller tillvaratagande av värme i frånluften med värmepump. Företaget hade 3 stycken fastigheter med dessa installationer vid 2019 års utgång.

2: I lokaler som utnyttjas av verksamheter med någon form av kylbehov. Det kan t ex bestå av kylning/frysning av livsmedel/soprum. Denna konsumtion står för mindre än 5% av fastighetselen i verksamheten.

3: I anläggningar som genom sin drift skapar en bättre arbetsmiljö med liten påverkan i form av buller. Det kan t ex avse lokaler med behov av kyla. Även denna konsumtion är mindre än 5% av fastighetselen.

Anläggningar som innehåller 5 ton koldioxidekvivalenter eller mer köldmedium genomgår periodisk läcksökning enligt de föreskrifter som finns. En kontrollrapport skickas årligen till miljöförvaltningen avseende de köldmedieanläggningar vilkas sammanlagda mängd är mer än 14 ton koldioxidekvivalenter. I verksamheten finns för närvarande 3 stycken sådana anläggningar.

Förväntad utveckling

Nu när investeringsstödet är återinfört så kan bolagets planer på nyproduktion åter tas upp. Närmast är det aktuellt i Söderfors, Månkarbo och Örbyhus. I Månkarbo kommer bolaget att undersöka förutsättningarna för att bygga kooperativa hyresrätter.

Det ska bli spännande att se resultatet av Sveriges Allmännyttas senaste upphandling av ytterligare en variant på Kombo-huset. Detta kommer att presenteras före sommaren och ska erbjuda en större valfrihet i till exempel val av fasadmateriäl.

Det finns inga tecken på någon avmattning av efterfrågan på hyresrätter i kommunen. Under förutsättning att investeringsstödet kvarstår och att inte produktionskostnaderna ökar ytterligare så kommer bolaget att uppfylla styrelsens mål på att nyproducera cirka 40 nya lägenheter/år.

Kan villaägare även fortsättningsvis lockas till kommunen så kommer det att bidra till att kommunen fortsätter att växa. Detta genom att yngre barnfamiljer från andra kommuner flyttar in i villorna.

Arbetet med energieffektiviseringar kommer, förutom att minska bolagets miljöpåverkan, att ge en bättre ekonomi och en ökad kundnöjdhet.

Utifrån detta så ser den närmaste framtiden väldigt positivt ut.

Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Belopp 2018-01-01	53 700	5 483	39 833
Årets resultat			8 178
Belopp 2018-12-31	53 700	5 483	48 011
Belopp 2019-01-01	53 700	5 483	48 011
Årets resultat			-8 317
Belopp 2019-12-31	53 700	5 483	39 694

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	48 010 411 kr
Årets resultat	-8 316 988 kr
Summa	39 693 423 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 39 693 423 kr balanseras i ny räkning.

Nyckeltal

RESULTATRÄKNING (TKR)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	214 211	221 542	206 977	191 765	173 915
Reparationer	-10 962	-11 425	-10 551	-10 580	-11 609
Underhåll	-20 442	-18 441	-16 261	-16 511	-19 396
Taxebundna kostnader	-15 090	-15 812	-15 979	-14 904	-13 224
Uppvärmning	-23 142	-22 808	-23 605	-23 047	-22 129
Övriga externa kostnader	-40 136	-36 125	-30 303	-32 874	-29 999
Fastighetsskatt	-2 273	-2 651	-2 653	-2 648	-2 527
Personalkostnader	-60 287	-57 282	-52 790	-41 897	-27 058
Avskrivningar	-30 896	-29 421	-28 435	-24 469	-21 910
Räntenetto inkl borgensavgift	-17 625	-15 788	-20 134	-14 767	-17 778
Skatt på årets resultat	-1 675	-3 612	-3 448	-570	0
Årets resultat	-8 317	8 178	2 818	9 498	8 285
Bokfört värde på byggnader och mark tkr	929 517	882 032	885 076	741 399	729 835
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	776 188	783 253	738 378	724 607	680 672
Likviditet %	22	39	19	10	23
Räntetäckningsgrad %	62	174	131	168	146
Skuldtäckningsgrad %	94	138	124	139	127
Soliditet %	9,6	10,5	10,3	10,6	11,0
Belåningsgrad %	84,8	86,3	86,4	84,1	86,2
Räntabilitet på totalt kapital %	1,1	2,7	2,8	2,8	3,3
Räntabilitet på eget kapital %	-6,7	11,0	6,3	10,5	9,6
Årets snittränta %	1,77	1,68	1,91	2,00	2,61
Vakansgrad bostäder (hyror kr), uthyrningsbara %	1,7	3,5	2,0	2,1	2,8
Vakansgrad lokaler (hyror kr) %	0,4	2,4	2,6	3,1	2,6
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	1 700 000	1 500 000	1 425 000	1 242 000	1 079 000
Genomsnittlig hyra för uthyrningsbara bostäder kr/m ²	1 090	1 084	1 061	1 030	1 024

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 outhyrt / Bruttohyresintäkter
Snitthyra	Bruttohyresintäkter 2019-12-31 / Total bostadsyta

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2019

tkr	NOT	2019		2018	
	1, 2				
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3	171 685		169 766	
Aktiverat arbete för egen räkning		451		505	
Övriga rörelseintäkter		42 075	214 211	51 271	221 542
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-31 404		-29 866	
Taxebundna kostnader	5	-15 090		-15 812	
Uppvärmning	6	-23 142		-22 808	
Övriga externa kostnader	7	-40 136		-36 125	
Fastighetskatt	8	-2 273		-2 651	
Personalkostnader	9	-60 287		-57 281	
Avskrivningar	10	-30 896	-203 228	-29 421	-193 964
Rörelseresultat			10 983		27 578
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	79		152	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-17 704	-17 625	-15 940	-15 788
Resultat efter finansiella poster			-6 642		11 790
Skatt på årets resultat	13		-1 675		-3 612
ÅRETS RESULTAT			-8 317		8 178

Balansräkning per 31/12 2019

tkr	NOT	2019		2018	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	905 569		858 082	
Mark	15	23 948		23 950	
Markanläggning	16	30 133		25 741	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	33		37	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	37 055		72 014	
Inventarier, verktyg och installationer	19	15 151	1 011 889	13 558	993 382
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Summa anläggningstillgångar			1 011 929		993 422
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	1 182	1 182	1 157	1 157
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		800		531	
Fordringar hos koncernföretag		6 547		6 600	
Övriga fordringar		3 719		4 046	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5 350	16 416	5 253	16 430
Kassa och bank		6	6	5 851	5 851
Summa omsättningstillgångar			17 604		23 438
SUMMA TILLGÅNGAR			1 029 533		1 016 860

Balansräkning per 31/12 2019

tkr	NOT	2019		2018	
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		48 011		39 833	
Årets resultat		-8 317	39 694	8 178	48 011
Summa eget kapital			98 877		107 194
Avsättningar	24				
Uppskjuten skatteskuld		9 305	9 305	7 630	7 630
Skulder					
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	25	845 414	845 414	845 414	845 414
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskuld		23 055		21 113	
Skulder till koncernföretag	26	31 523		13 712	
Övriga kortfristiga skulder		3 121		3 078	
Förskottsbetalda hyror		9 026		8 311	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	9 212	75 937	10 408	56 622
Summa skulder			921 351		902 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 029 533		1 016 860

Kassaflödesanalys 31/12 2019

enligt indirekt metod

tkr	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	10 983	27 578
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	30 896	29 421
Reavinster	-144	-9 890
Reaförluster	3 726	68
Erlagd ränta	-17 704	-15 940
Erhållen ränta	79	152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 836	31 389
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/ minskning (+) varulager	-25	293
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar	14	-5 299
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld	1 942	3 480
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder	17 373	-4 749
Kassaflöde från löpande verksamheten	47 140	25 114
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-43 001	-80 185
Investering i inventarier	-3 983	-2 462
Investering i markanläggning	-6 146	-2 255
Försäljning av fastigheter	54	19 765
Försäljning av inventarier	91	71
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 985	-65 066
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga lån	0	45 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	45 414
Årets kassaflöde	-5 845	5 462
Likvida medel vid årets början	5 851	389
Likvida medel vid årets slut	6	5 851

Noter

till resultaträkning 2019 samt balansräkning 2019-12-31

(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 in 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 intäktseller 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, utrangeras 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	
EI,	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		2019	2018
2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Andel av räkenskapsårets försäljningar	16 %	15%
	Andel av räkenskapsårets inköp	1 %	1%
3 Hyresintäkter			
Bostäder	Hysesintäkt brutto	128 444	128 873
	Outhyrt	-2 139	-4 507
	Rabatter	-532	-570
	Nettohyra bostäder	125 773	123 796
Lokaler	Hysesintäkt brutto	44 599	45 739
	Outhyrt	-162	-1 119
	Hysesrabatt	-117	-199
	Nettohyra lokaler	44 320	44 421
Garage och P-platser	Hysesintäkt brutto	2 290	2 266
	Outhyrt	-698	-717
	Nettohyra garage och p-platser	1 592	1 549
Summa hyresintäkter netto	171 685	169 766	
4 Reparationer och Underhåll	Reparationer	10 962	11 425
	Planerat underhåll	20 442	18 441
	Summa	31 404	29 866
5 Taxebundna kostnader	Vatten	7 025	7 603
	El	4 432	4 629
	Sophantering	3 633	3 580
	Summa	15 090	15 812
6 Uppvärmning	Olja	504	594
	Fjärrvärme	19 549	19 679
	Eluppvärmning	3 089	2 535
	Summa	23 142	22 808
7 Övriga externa kostnader			
7:1 Ersättning till revisorerna			
Revisionsuppdraget	145	65	
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	62	23	
Övriga tjänster	21	19	
7:2 Operationella leasingavtal			
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som			
Förfaller inom ett år	851	139	
Förfaller senare än ett men inom 5 år	1 935	4 878	
Förfaller senare än fem år	0	0	
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter varav maskiner och inventarier	3 046	2 932	
	1 216	1 164	

NOT		2019	2018
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:			
	Förfaller inom ett år	35 695	36 155
	Förfaller senare än ett men inom 5 år	73 562	92 167
	Förfaller senare än fem år	80 554	77 191
	Under perioden intäktsförda leasingavgifter	171 693	169 766
De framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avser i huvudsak lokalhyra och maskiner. De framtida minimileaseavgifter 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	Fastighetsskatt lokaler	327	732
	Fastighetsskatt bostäder	1 946	1 919
	Summa	2 273	2 651
9 Personal			
9:1 Medeltalet anställda	Antal anställda	107	104
	– varav kvinnor	55	53
Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Styrelseledamöter	5	5
	– varav kvinnor	40 %	20 %
	VD och andra ledande befattningshavare	8	7
	– varav kvinnor	38 %	43 %
9:2 Personalkostnader			
Löner och andra ersättningar	Styrelse och VD	1 249	1 213
	Övriga anställda	40 275	38 179
Sociala kostnader	Sociala kostnader – exkl. pensionskostnader	13 767	13 011
	Pensionskostnader VD/Styrelse	397	371
	Pensionskostnader övrig personal	3 047	2 808
Övriga personalkostnader	Kostnadsersättningar	33	26
	Övriga personalkostnader	1 519	1 673
	Summa	60 287	57 281
10 Avskrivningar			
	Byggnader	26 747	25 443
	Maskiner och inventarier	2 390	2 214
	Markanläggningar	1 754	1 487
	Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	277
	Summa	30 896	29 421

NOT		2019	2018
11 Ränteintäkter och liknande resultatposter	Övriga finansiella intäkter	79	152
	Summa	79	152
12 Räntekostnader och liknande resultatposter	Räntor till kreditinstitut	15 108	13 980
	Aktiverade räntekostnader	0	-557
	Övriga finansiella kostnader	2 596	2 517
	Summa	17 704	15 940
13 Skatt på årets resultat	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	-1 675	-3 612
	Skatt på årets resultat	-1 675	-3 612
	Redovisat resultat före skatt	-6 642	11 789
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4% (22%))	1 421	-2 594
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 807	-67
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	37	0
	Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	608	-1 008
	Skatteeffekt av ändrad skattesats från 21,4% (22%) till 20,6%	65	57
	Redovisad skattekostnad	-1 675	-3 612
14 Byggnader	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 204 808	1 190 686
	Årets investeringar	77 961	31 502
	Sålda/utrangerade byggnader	-6 298	-17 380
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 276 471	1 204 808
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-349 851	-330 516
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 747	-25 443
	Sålda/utrangerade byggnader	2 571	6 108
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-374 027	-349 851
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-135 375	-137 375
	Såld/utrangerade byggnader	0	2 000
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-135 375	-135 375
	Bokfört värde	905 569	858 082

NOT		2019	2018
15 Mark	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 893	23 724
	Årets investeringar	0	269
	Sålda/utrangerade byggnader	-2	-100
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 891	23 893
	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	23 948	23 950
	Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter	929 517	882 032
	varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde -typ vårdbyggnader	180 886	28 526
	Taxeringsvärde för byggnader och mark	776 188	783 253
	Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2019-12-31	1 700 000	1 500 000
	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	31 125	29 622
	Nyanskaffning under året	6 146	2 255
	Sålda/Utrangerade markanläggningar	0	-752
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 271	31 125
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 384	-4 196
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 754	-1 486
	Sålda/utrangerade markanläggningar	0	298
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 138	-5 384
	Bokfört värde	30 133	25 741

NOT		2019	2018	
17 Förbättringsutgifter på annans fastighet	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	95	2 903	
	Nyanskaffning under året	0	0	
	Sålda/utrangerade tillgångar	0	-2 799	
	Omklassificeringar kostnadsfört	0	-9	
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95	95	
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-58	-2 581	
	Årets avskrivningar enligt plan	-4	-278	
	Sålda/Utrangerade markanläggningar	0	2 799	
	Omklassificering	0	2	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-63	-58	
	Bokfört värde	33	37	
	18 Pågående ny- och ombyggnationer	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	72 014	23 593
		Årets investeringar/avslutade projekt	-34 959	48 421
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 055	72 014
19 Inventarier, verktyg och installationer	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	45 408	44 360	
	Årets investering	3 983	2 462	
	Sålda/utrangerade inventarier	-10 202	-1 414	
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 189	45 408	
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 850	-30 862	
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 390	-2 226	
	Sålda/utrangerade inventarier	10 202	1 238	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 038	-31 850	
	Bokfört värde	15 151	13 558	
	20 Långfristiga värdepappersinnehav	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
		Summa	40	40

NOT		2019	2018
21 Varulager	Bränslelager	440	497
	Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m m	742	660
	Summa varulager	1 182	1 157
22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Försäkringspremier	3 831	3 799
	Kabel TV	212	212
	Övriga interimiska fordringar	1 307	1 242
		5 350	5 253
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	9 305	7 630
	Byggnader	21 361	14 881
	Balanslåneposter	-1 154	-1 327
	Uppskjuten skatt på pågående projekt	890	2 823
	Skattemässigt underskott	-11 792	-8 747
	Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	-1 675	-3 612
25 Långfristiga skulder	Långfristiga skulder till kreditinstitut	845 414	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
170 000	615 414	60 000

26 Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit		
Checkkredit		
Checkkredit limit	60 000	60 000
Ej utnyttjad kredit	-43 393	-60 000
Utnyttjad kredit	16 607	0

NOT		2019	2018
27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna semester- och löneersättningar	2 971	2 784
	Upplupna sociala avgifter	1 832	2 371
	Upplupna kostnadsräntor	1 694	1 410
	Upplupna sociala avgifter för semesterskuld	1 220	1 148
	Övriga upplupna kostnader	1 495	2 695
	Summa	9 212	10 408
28	Eventualförpliktelser		
	Garantiförbindelse Fastigo	781	715
29	Derivat 2019-12-31		
	Bolaget innehar 13 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindingstider. Bolaget tillämpar säkringsredovisning. Bolaget betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar.		
	Bolaget har utöver dessa, 2 st swapar på totalt 80 Mkr som startar 2020-06-01 (ingår ej nedan).		
	Derivatinstrument	Belopp	Belopp
	Ränteswap (betalar fast ränta)	40 000	2020
	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)	35 000	2028
		565 000	530 000
	2019-12-31 hade bolagets swapar ett värde på (av beloppet utgör -8 197 tkr värdet 2020-01-31)	-29 794	-34 393

30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	48 010 411 kr
Årets resultat	-8 316 988 kr
Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	39 693 423 kr

Underskrifter

Tierp den 26 mars 2020

Catarina Deremar
Ordförande

Bengt-Olov Eriksson

Joakim Larsson

Stig Lundqvist

Viktoria Söderling

Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2020-
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	1074	42	4	14	1964
Råd.h.a.17-19 / S.Espl. 10	2 187	1065	33	4	8	1965
Mattiasgatan 5, 7, 10, 12	6 920	1042	101		21	1968
Bondegatan 1-19 A-D	10 750	1097	160	33	50	1970
Bergsg. 4-10, Kyrkog. 5-11	9 166	1092	136	50	55	1971
Torgg. 7, Rådhusallén 11	942	1381	20		9	1947
Centralgatan (Lejonet)		0			37	
Makrillvägen, Manetv.	9 999	1057	132	59	8	1976
Bangårdsgatan 6-8	976	1110	12		12	1981
Åskarbyg., Tolftaliden 6		0			8	1994
Svängen 1-39	1 160	915	10	20		1980
Tegelbruksg 4-26, 30-44	3 235	1045	39	38	15	1982
Tegelbruksg 54-76, 80-88	2 749	1157	46	21	2	1985(-95)
Tegelbruksg 100-116	4 177	1101	53	14		1988
Badhusgatan	5 723	1541	96		53	2014
Palmgatan 2-8	2 889	1167	49		16	86-88
Gustavsgatan 5	519	1047	13		12	94(-04)
Tegvägen 2	549	1202	12			60-80
KARLHOLMSBRUK						
Karlitplan 1-7	5 380	952	79	19	10	40-88
Värdshv. 1-2	2 987	966	42		22	1970
Karlitplan 8 A-B, 9 A-C	2 411	1041	36		19	1967
Flisvägen 3-11	680	1020	10			1986
MEHEDEBY						
Kapellvägen 1 A-C, 3 A-C	398	1056	6	5	2	1965
Tallmovägen 15 K, L, M	174	1050	3			1964
Tallmovägen 15 A-D, H-M	393	1061	9		2	1964
MÅNKARBO						
Gunnarsbovägen 2	768	1070	12		6	1972
Åsvägen 14 A-C	300	996	3	2		1959
Åsvägen 16 A-J	443	1048	10			1971
Fridhemsvägen 2 A-B	564	1048	8		6	1953
Fruktvillsvägen 1-19	2 978	1101	40		19	1990
TIERPS KYRKBY						
Backbrovägen 1	148	999	3			1955
Backbrovägen 5 A-D	828	1012	16			1960
Backbrovägen 2 A-B	531	1030	10	6	4	1962
Backbrovägen 4 A-J	833	1104	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	1067	117	14	30	1970
Skolv 2 A-D, Tibyv. 2 E-F	2 852	1021	48	23		1964
Vendelvägen 9, 11 A-B	1 136	1034	24			1964
Libbarbovägen 43, 45, 47	365	1090	5	2		1973
Murkelv. 1-69, 2-16, 20-34	4 005	1121	51	26		1990
TOBO						
Bruksg 2 A-H, 4A-B, 6 A-H	2 410	1080	36	8		1977
Radhusvägen 2-20	816	1025	10			1964
Bruksvägen 9	255	1094	4			1957
LÖVSTABRUK						
Fägatan 31 A-D, 33 A-D	344	1020	8		4	1960
Stora gatan / Södra gatan	2 529	810	32	8		1992
Bohagen 2-4 A-C, 6-8 A-B	336	1035	6		19	88-89
VÄSTLAND						
Västland	399	1010	11			1960
SÖDERFORS						
Tamms väg 9 A-C	975	1012	18			1962
Gullivsvägen 2-24	570	1035	12			1967
Claes Grillis väg 19-37	1 018	1088	13			59-66
Tamms väg 20	479	963	6	3	4	1966
Ankarströms väg 1 A-B	527	930	10	3		1954
Tallbacksvägen 2,4,6,8,10,12	2 074	987	32	9	8	1980
Tamms väg 11	413	1000	6	2	2	1949
SKÄRPLINGE						
Tvärvägen 2 A-B	743	1022	12		2	1972
Bivägen 1-21, 2-10	1 068	1175	16		8	88-89
Nordbergavägen 1-16	859	1051	16			1940
Centralplan 2	121	1022	2		2	1963
Torget 1	478	1230	8		5	1979
Hornbergsvägen 5	1 389	1 130	15	16	5	1979
SUMMA	118 676	1 090	1 796	389	484	1976



Bolaget har dessutom 36 968 m² uthyrningsbar lokalyta i vilken det ingår grupp- och äldreboenden med 18 571 m².

Miljöarbetet 2019

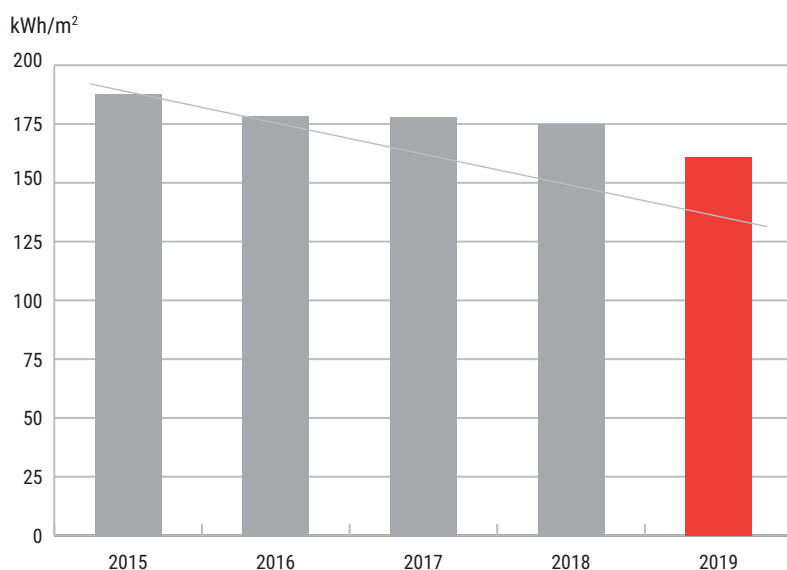
2019 års miljöarbete har haft två målområden,

- ▶ 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 bland annat följande:

- ▶ Installation av styrsystem som styr beroende av inomhustemperaturen, 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 nya energieffektiva maskiner.
- ▶ Vid utbyte av äldre utrustning, t ex pumpar och fläktmotorer, övervägs alltid förutsättningen att använda utrustning som är energieffektiva och som har fler regleringsmöjligheter.
- ▶ Ombyggnad av undercentraler, i samband med andra arbeten, för en förbättrad och mer mångsidig funktion.
- ▶ Förbättrad kompetens på styr och reglerområdet har medfört en aktivare reglering av fastigheternas värme och ventilationssystem.

- ▶ Fortsatt arbete med installation av radiatortermostater i äldre lägenheter samt injustering av värmesystemen.
- ▶ Fortsatt arbete med installation av temperaturbegränsande termostater i fastigheters allmänna utrymmen, t ex källargångar och trapphus.

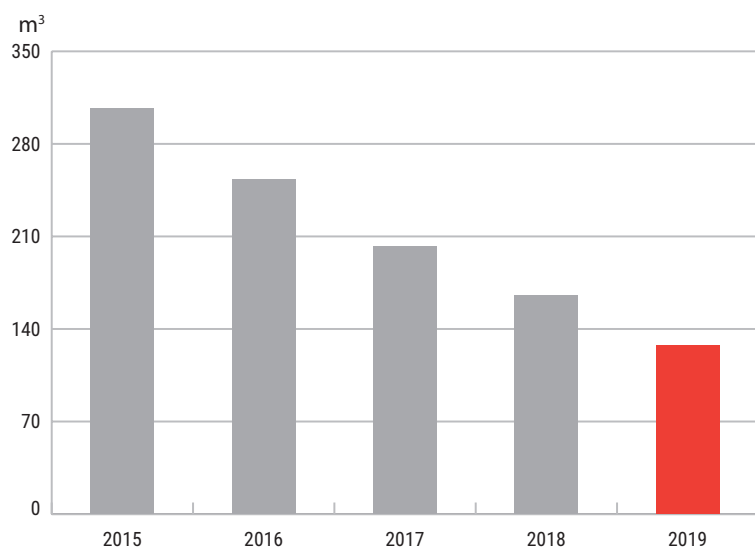
Miljömål 2:

Att vara fossilfria 2030

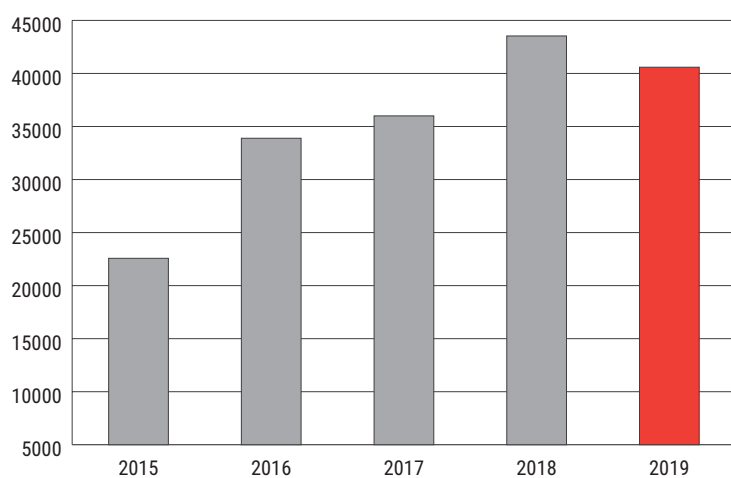
I slutet på 2019 startades äntligen Bionärs pelletspanna för leverans av värme till bolagets fastigheter i Tierps Kyrkby.

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

CO₂ utsläpp från oljeuppvärmning (ton)



CO₂ utsläpp från 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 sk betydande miljöaspekterna.

Miljönyckeltal

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

Beskrivning	2007	2015	2016	2017	2018	2019
Vattenförbrukning*, m ³ /m ² (lägenhetsyta har tillämpats)	1,50	1,66	1,74	1,57	1,56	1,3
Utsläpp av koldioxid från egen olja/ fossila bränslen för uppvärmning, ton	926,1	306,9	253,4	202,7	165,5	127,6
Tjänsteresor, Mil/årsanställd	43,5	4,5	20,3	8,2	5,7	7,5
Förbrukning, drivmedel till egna fordon och maskiner, m ³	40,1	21,6	33,9	36,0	43,5	40,6

* 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 2019.

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 2019 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 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 2019 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 8 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Malin Åkesson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Tierpsbyggen

Granskningsrapport för år 2019

Vi har granskat AB Tierpsbyggens (org.nr 556088-2325) verksamhet för år 2019.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Samordning har skett mellan oss som lekmannarevisorer och de auktoriserade revisorerna från PwC.

Vi har även löpande följt styrelsens arbete och under året. Vi har haft två sammanträden med bolagets styrelseordförande och VD under året. Vi konstaterar att styrelseprotokollen numera är publicerade på Tierp kommuns hemsida. Vi har även tagit del av den auktoriserade revisorns avrapportering avseende räkenskapsår 2019.

Granskningen visar att bolaget arbetar enligt de direktiv som är uppställda i kommunfullmäktige. Ägarstyrningen fungerar väl. Vi noterar dock att av fyra mål uppnås bara miljö och kvalitetsmålet. Resultatet för 2019 uppgår till -8,3 mkr, vilket är en väsentlig avvikelse mot det långsiktiga resultatmålet på 7,1 mkr.

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Tierp 2020-05-07

Karl-Gunnar Marklund

Lekmannarevisor

Inger Klockerman

Lekmannarevisorssuppleant



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