



AB Tierpsbyggen -kommunägt bostadsföretag i Tierps kommun



# ÅRSREDOVISNING 2023





# 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 2023	37



*Badhusgatan, Tierp*



*Kapellvägen, Mehedeby*

*Bruksgatan, Tobo*





## VD har ordet

**Med höjda priser** för taxebundet och uppvärmning, höjda räntor, hög inflation, lågkonjunktur och så vidare, fortsatte året 2023 den negativa trenden från föregående år.

**Det tråkiga** är att bolaget inte har möjlighet att nyproducera hyreslägenheter och erbjuda dem till våra äldre kommuninvånare som vill flytta från sina hus till våra lägenheter. Då befolkningen minskar i kommunen så är detta ett stort avbräck, att vi inte kan få "flyttkarusellen" att fungera. Detta blir ett instängningsproblem och jag skulle önska att regeringen tar detta på ett mycket större allvar och slutar att fokusera på storstäderna. Hittills har inte regeringen beslutat om någon åtgärd som kan förhindra den kris som Sverige befinner sig i, den största bostadskrisen sedan 1990-talet.

**Nu tror "marknaden"** att det kommer att ta minst 4–5 år innan det börjar byggas hyresrätter igen. Jag uppskattar verkligen Sveriges Allmännyttas förslag på nya åtgärder, t.ex. en ny tillfällig åtgärd för att få igång byggandet – hyresavdraget som innebär att hyresgäster i nybyggda hus bör få avdragsrätt för en del av hyran.

**Årets hyresförhandlingar genomfördes**, liksom de senaste åren, i en mycket positiv anda. Även om hyreshöjningen inte var tillräcklig för att möta de kostnadsökningar vi har så var förhandlingarna mycket konstruktiva. Trepårtens förhandlingsöverenskommelse var till stor hjälp i förhandlingen.

**Bolagets arbete med** att möta kostnadsökningarna har ytterligare intensiverats. Energieffektiviseringarna har inte bara ett miljömässigt syfte utan även ekonomiskt, för att försöka parera de höga kostnadsökningarna.

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

Roger Kjetselberg  
VD



# Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Tierpsbyggen avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter utsedda av Tierps kommun

Pär Oscarsson, ordförande, Älvkarleby  
Bengt-Olov Eriksson, Månkarbo  
Viktoria Söderling, Tierp  
Jan Jansson, Skärplinge fr.o.m. 2023-05-12  
Jan Salomonsson, Hållnäs fr.o.m. 2023-05-12  
Joakim Larsson, Örbyhus t.o.m. 2023-05-11  
Stig Lundqvist, Tierp t.o.m. 2023-05-11

#### Styrelsesuppleanter utsedda av Tierps kommun

Krister Andersson, Tierp fr.o.m. 2023-05-12  
Joakim Larsson, Örbyhus fr.o.m. 2023-05-12  
Alfred Mujambre, Tierp fr.o.m. 2023-05-12  
Per Sangert, Tierp fr.o.m. 2023-05-12  
Lars Svensk, Söderfors fr.o.m. 2023-05-12 t.o.m. 2024-01-12  
Thomas Gahnstedt, Älvkarleby fr.o.m. 2024-01-13  
Eva Berglund, Söderfors t.o.m. 2023-05-11  
Helen Jaktlund, Björklunge t.o.m. 2023-05-11  
Daniel Ringefors, Tierp t.o.m. 2023-05-11  
Pia Wårdsäter, Örbyhus t.o.m. 2023-05-11  
Maj-Louise Ljungmark, Skärplinge t.o.m. 2023-05-11

#### 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 t.o.m. 2023-05-11 och ordinarie revisor fr.o.m. 2023-05-12 då det beslutades om två ordinarie lekmanarevisorer.

## Information om verksamheten

### Meningen med bolaget

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

### Övergripande mål Ekonomi

Tierpsbyggens övergripande mål avseende ekonomi är en stabil ekonomi med väl-  
skötta fastigheter. Målet är att öka resultatet före skatt, inklusive ”normalt” under-  
håll, 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. Ny undersökning görs 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. Ny undersökning görs 2024.

### Måluppfyllelse

	2007	2019	2020	2021	2022	2023
Ekonomi (Mkr)		0,1	6,7	5,2	-3,4	-13,2
Kvalitet och miljö (Energiförbrukning kWh/m <sup>2</sup> )	184,5	158,5	163,5	159,4	151,1	148,0
		-14,1%	3,2%	-2,5%	-5,2%	-2,1%
CO <sub>2</sub> utsläpp	1039	237	149	138	138	139
Kunder (NKI)		68	70	69	70	-
Personal (NMI)		69	-	69	-	-

## Agenda 2030

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

Bolaget har tagit fram en handlingsplan för ett hållbarhetslöfte rörande vatten under 2023. Den innehåller i huvudsak tre stycken aktiviteter. Det är installation av snålspolande duschar och kranar, att ta tillvara regnvatten för bevattning och att använda vatten från närliggande vattendrag till bevattning. De två sista aktiviteterna har genomförts under 2023.

Två hållbarhetslöften har tecknats under året. Det avser miljömässigt hållbar samhällsutveckling och ett uppdaterat program för klimat.

Bolaget deltar även i Allmännyttans klimatinitiativ vilket är ett gemensamt uppdrag 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 innebär 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.



Högbergsgatan, Tierp



## Verksamhet

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

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

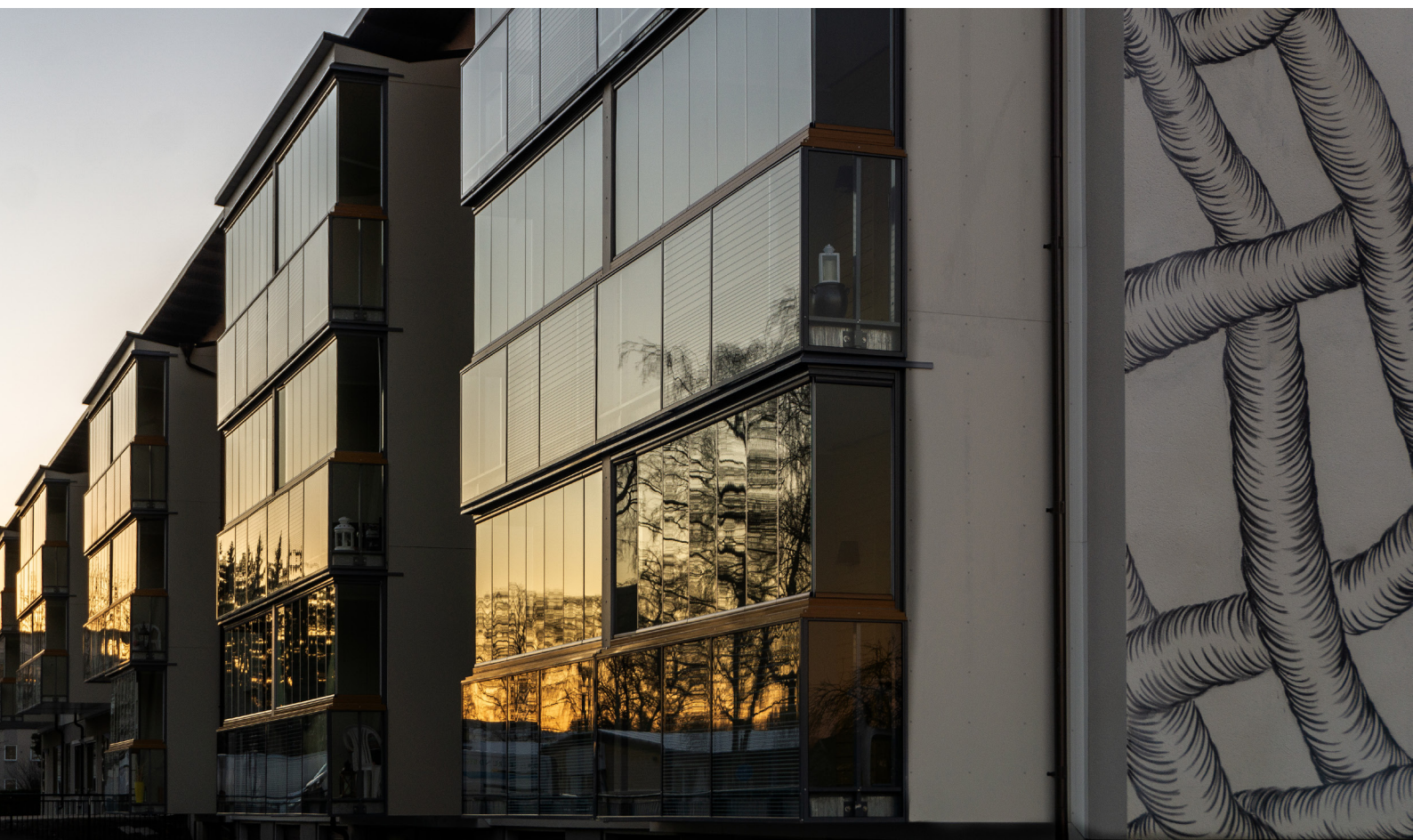
Företaget äger och förvaltar totalt 1 847 stycken (2023-12-31) bostadslägenheter med en uthyrningsbar yta på 120 554 m<sup>2</sup>, samt 34 563 m<sup>2</sup> uthyrningsbar lokalyta.

I lokalytan ingår äldreboenden med en yta på 15 049 m<sup>2</sup>, där lokalerna blockhyrs av Tierps kommun. Äldreboendet i Söderfors, 1 904 m<sup>2</sup>, har avvecklats och fastigheten kommer att byggas om till bostäder. Lägenhetsbestånd se s. 35.

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

Sedan 2013-02-01 har företaget haft totalansvar för skötseln av Tierps kommuns och Tierps kommunfastigheters fastigheter. Den sista december uppgick förvaltad yta till 116 752 m<sup>2</sup>.

Skolvägen, Örbyhus



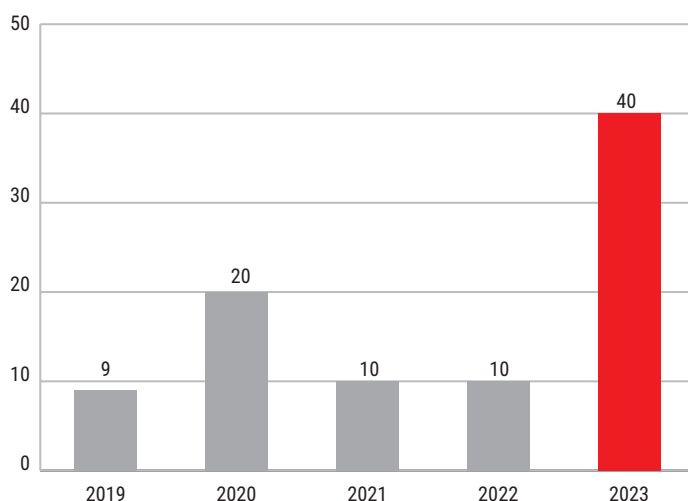


## Uthyrning

### Bostäder

Det genomsnittliga antalet outhyrda bostadslägenheter under 2023 uppgick till 40 stycken.

Antal lediga bostadslägenheter i genomsnitt 2019–2023



Efterfrågan på bostäder har mattats under året och det krävs större insatser idag än för några år sedan för att hyra ut en lägenhet. Uthyrningsavdelningen har temporärt förstärkts för att möta detta. Störst insats krävs i Karlholm och Söderfors. Det finns fortfarande kö på de flesta bostadsområden.

Omflyttningen har minskat och var i genomsnitt 16,9% (19,8%).

### Kostnad för outhyrt

Uteblivna hyresintäkter på grund av outhyrda bostadslägenheter uppgick till 6,6 Mkr (3,1 Mkr). I beloppet ingår i genomsnitt 33 (31) lägenheter som var avställda för i huvudsak renoveringsarbeten.

## Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

### Energiåtgärder

Arbetet med att få en mer övergripande kontroll och övervakning i fastighetsbeståndet, har fortsatt under året. När energiåtgärder genomförs innefattar det även utbyggnad av övervakning, styrning och automation, vilket underlättar när det gäller att upptäcka avvikelser i ett tidigt skede. Under 2023 har ett antal undercentraler bytts ut eller uppgraderats. Bland annat har det samordnats med utbyggnaden av automationen.

Under 2023 har en ny undercentral installerats vid Wesslandia. På Åskarbygården har två ventilationsaggregat bytts ut. Det har installerats innegivare i ett flertal lägenheter.

### Hyresförhandling

Hyresförhandlingarna, avseende 2024 års hyror, genomfördes vid fyra tillfällen mellan 2023-10-31 och 2023-12-14.

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.

Den trepartsöverenskommelse som slutits mellan Sveriges Allmännyttas Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige utgjorde grund för förhandlingarna.

Bolaget hade yrkat på en hyreshöjning med 13,9 %. Grunden till yrkandet var kraftiga prisökningar som skett de senaste åren på de flesta områden, till stor del påverkade av händelser i omvärlden. Det påverkar bland annat kostnaderna för el, värme, vatten och avlopp, underhåll, reparationer och räntor. Den höga inflationen i övrigt påverkar också kostnaderna.

Parterna enades om ett två-års avtal med en hyreshöjning för bostäder med 5,25% fr.o.m. 2024-02-01 och med 4,5% fr.o.m. 2025-01-01. Höjningen för 2023 var 4,7% från och med 2023-02-01.

*Tibyvägen, Örbyhus*



## Boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen (HGF)

Under 2023 har gruppen (bolaget och HGF) fortsatt jobbet med att utveckla boinflytandet och få igång boinflytandearbetet på flera bostadsområden.

Gruppen har kompetensutvecklat personalen inom företaget för att de ska få en bättre förståelse vad boinflytande innebär.

Några åtgärder som bolaget försöker att prioritera i verksamheten är att:

- ◆ öka social tid med hyresgästerna för att fånga deras synpunkter.
- ◆ tydligare informera hyresgästerna hur källsortering ska hanteras.
- ◆ att ha flera bomöten och temakvällar med hyresgästerna.

## Nyproduktion och underhåll

Bolagets styrelse har tidigare beslutat att 40 nya lägenheter ska tillkomma per år. En femårsplan har tagits fram för att leva upp till det. Detta kan ske, både genom nyproduktion och ombyggnad av lokaler till lägenheter. För närvarande medför en byggnation såväl höga produktionskostnader som driftskostnader och styrelsen fattade därför beslut, i februari 2023, att beslutet inte kan följas till dess att förutsättningarna ändras så det är möjligt.

Planen att bygga ett 100-tal nya lägenheter i Örbyhus med en första etapp om cirka 45 stycken kvarstår dock. En viktig del i att kunna bygga nya lägenheter, med en hyra som är rimlig för hyresgästerna, var också det statliga investeringsstöd som Riksdagen beslutade att utveckla till budgetåret 2022.

I Söderfors planeras för att bygga om f.d. äldreboendet Hällbacka, till 15–20 stycken trygghetsbostäder. Även det projektet har pausats.

I Tierp har lokaler byggts om, vid Tegelbruksgatan, till åtta stycken större lägenheter. Dessa färdigställdes under 2023.

Underhållsbehovet är fortsatt stort och ett antal förstudier om större underhållsåtgärder har initierats 2023. Marknadens förutsättningar påverkar även utrymmet för underhållsåtgärderna, där en större prioritering görs.

## Viktiga åtgärder på fastigheterna

### Stamreovering Bondegatan 15, 17 & 19

Som ett led i det fortsatta arbetet med stamreoveringar så färdigställdes tre etapper på Bondegatan 15, 17 och 19, där även en rad andra underhållsaktiviteter samordnats, vilket givit gott resultat.

Byten av ventilationsaggregat har genomförts vid Björken och Åskarbygården, och vid Gunnarsbovägen har takbyte skett.



## Friskvård

Den totala sjukfrånvaron var 8,8% (8,2%) 2023. Korttidssjukfrånvaron var 3,5% (3,6%) och långtidssjukfrånvaron 5,3% (4,6%).

## 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.

*Torggatan, Tierp*





## Resultatöversikt

### Resultatutveckling

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -4,6 Mkr (-3,2 Mkr). Rörelse-resultatet har ökat med 6,5 Mkr till 18,6 Mkr (12,1 Mkr).

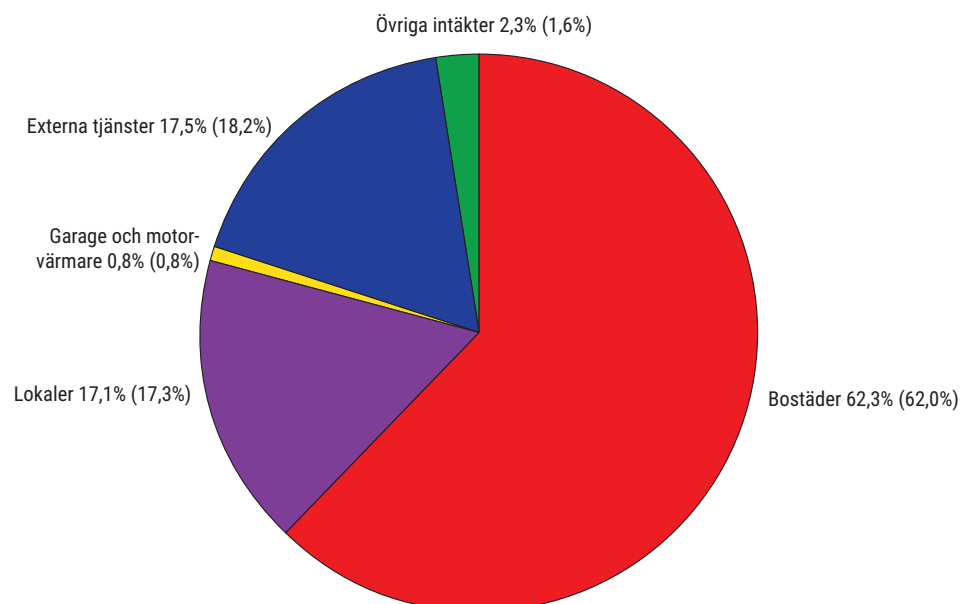
Omsättningen ökade med 5,4 Mkr (1,6 Mkr). Hyresförhandlingarna för 2023 genererade en inkomstförstärkning på cirka 6,5 Mkr.

Trots att prognosen den sista augusti pekade på ett positivt resultat med nästan 5,0 Mkr så blev årets resultat före skatt nästan -5,0 Mkr.

Den största orsaken var den kalla och snörika vintern som orakat mycket höga kostnader för snöröjning under årets sista delar. Fastighetsskötseln blev drygt 8,0 Mkr dyrare än budgeterat. Uppvärmningen blev lägre än budget men 3,0 Mkr dyrare än 2022.

Den kraftigt ökade kostnadsutvecklingen har bl.a. påverkats av hög inflation, höga kostnader för fastighetsskötsel, stigande räntor och stigande kostnader för vatten och uppvärmning. Bara räntekostnaderna ökade med 7,9 Mkr. Utgångsläget var dock lågt och den genomsnittliga räntan var 2,55 % (1,04 %) under 2023. Detta har påverkat det negativa resultatet.

### Fördelning av intäkter 2023

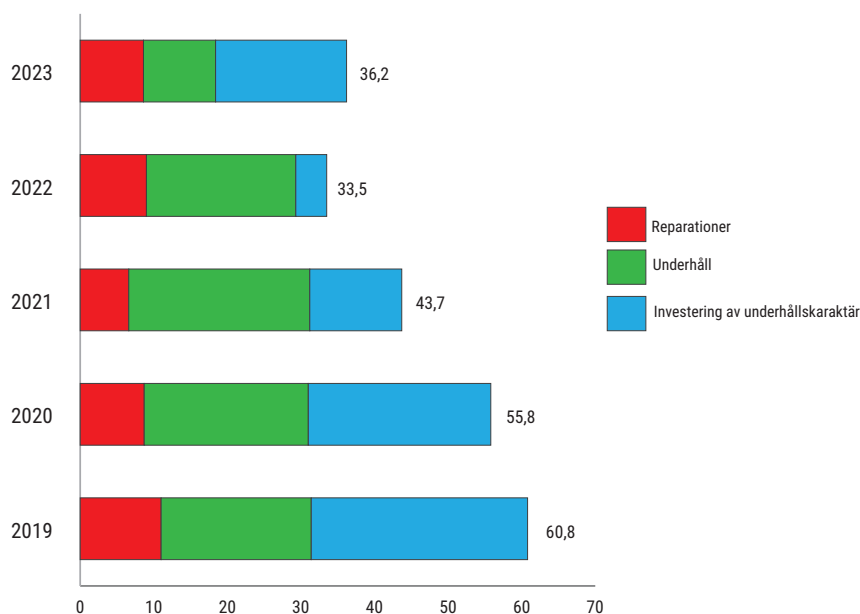


Under året har underhåll motsvarande 26,8 Mkr (24,5 Mkr) genomförts. Av detta har 9,8 Mkr (20,3 Mkr) belastat resultatet direkt som planerat underhåll och resten har aktiverats som byggnader då det utgjort komponentbyten.

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

Det underhåll som belastat resultatet direkt och som var nästan 11,0 Mkr lägre än 2022 bidrog till att hålla underskottet nere. Samtidigt har totalt ca 3,1 Mkr mer underhåll lagts på fastigheterna än 2022.

#### Reparationer och underhåll 2019–2023 (Mkr)



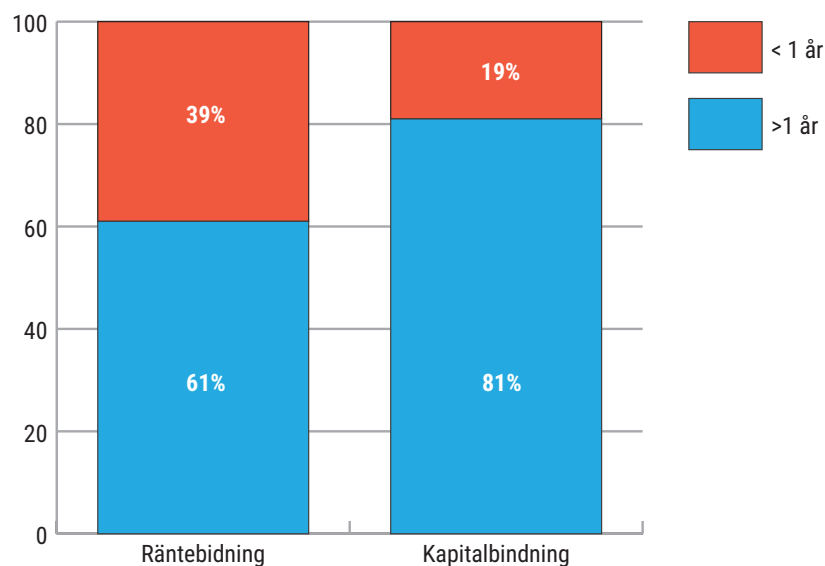
Taxebundna kostnader minskade med -0,9% (16,0%) medan uppvärmningskostnaderna ökade med 12,1% (3,3%), framför allt avseende fjärrvärme som ökade med 3,8 Mkr. Se vidare avsnittet taxebundna- och uppvärmningskostnader s. 17.

Kostnaderna för fastighetsskötsel ökade med 53%. Kostnadsökningen avser framför allt en extra dyr vinterskötsel med omfattande snöröjning och halkbekämpning under andra halvåret.

Marknadsräntorna har stigit kraftigt under året. Tack vare räntebindningar i portföljen har kostnaderna kunna hållas lägre än marknadsutvecklingen. Vid ingången av året var bolagets genomsnittliga ränta 1,85% för att vid utgången vara 2,55%. Räntekostnaderna var 8,0 Mkr högre än året innan och de var 1,4 Mkr högre än budget.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindingstiden cirka 3,6 år (2,7 år) medan den genomsnittliga kapitalbindingstiden var cirka 2,6 år (2,1 år).

## Ränte- och kapitalbindningstider 2023-12-31

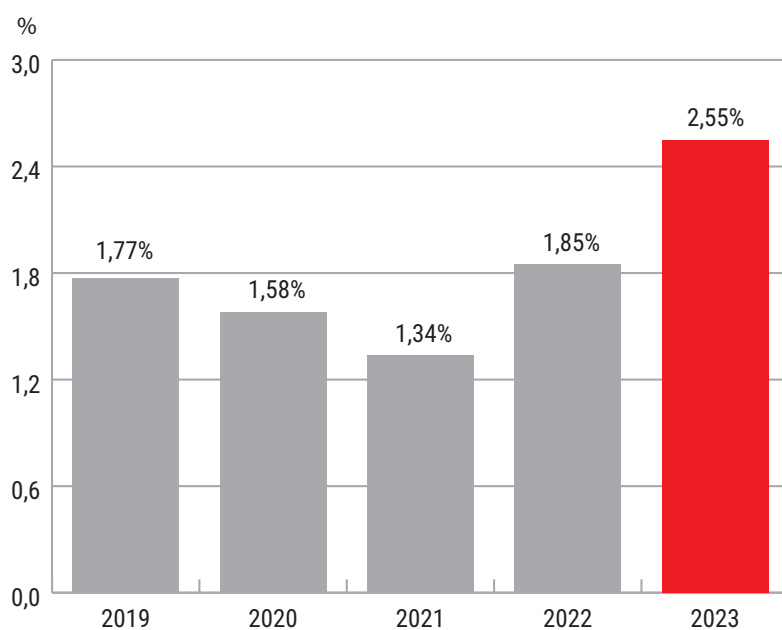


Totalt hade bolaget ränteswapar på 615 Mkr 2023-12-31, varav 50 Mkr startas 2025-03-28 (575 Mkr). Se not 29.

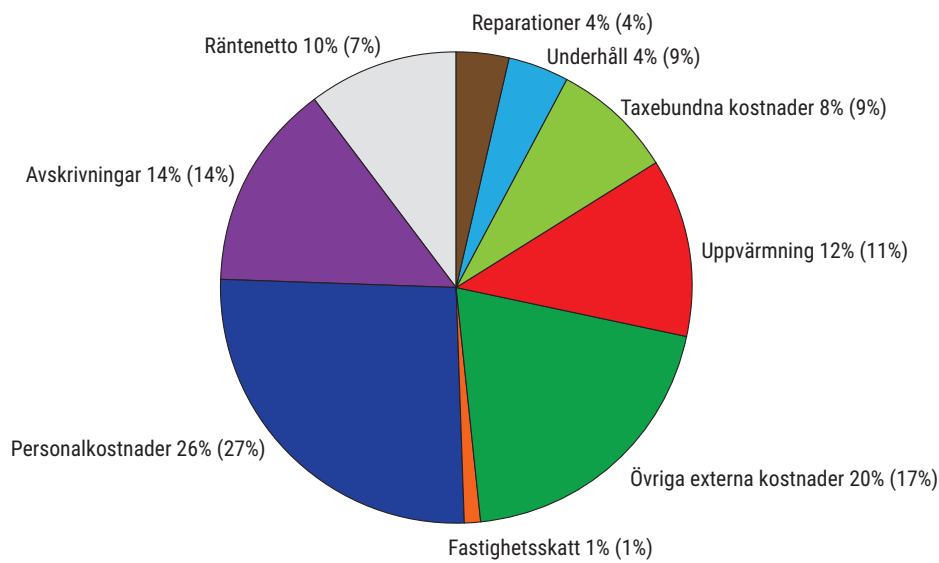
Genom en fortsatt aktiv finansförvaltning ska räntekostnaderna minimeras. Bolaget har en av styrelsen fastställd finanspolicy.

Den genomsnittliga räntan på lånestocken steg under 2023 och uppgick till 2,33% (1,42%). Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

## Genomsnittlig ränta 31/12 2019–2023



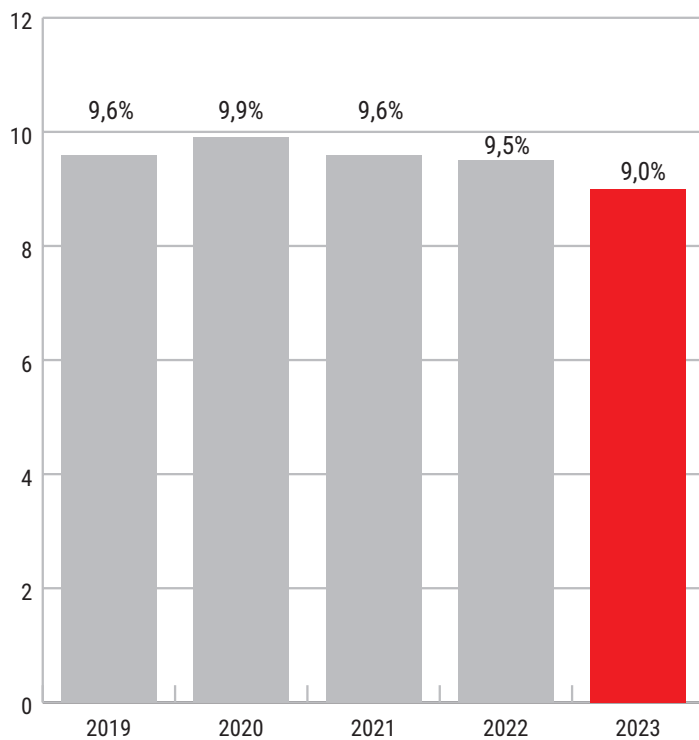
Fördelning av kostnader 2023



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

Soliditeten har minskat från 9,5% till 9,0% under året, i huvudsak med anledning av ett negativt resultat.

Soliditets utveckling 2019–2023

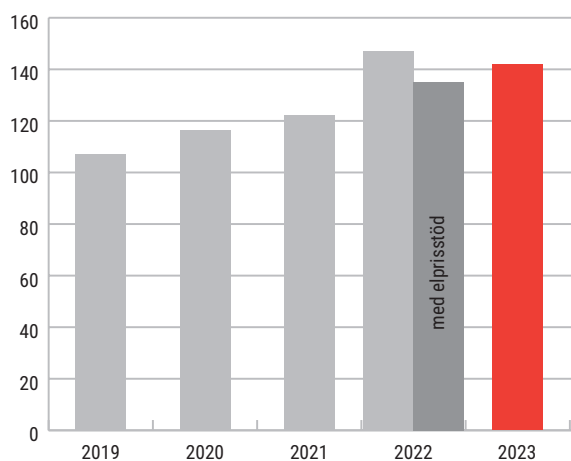




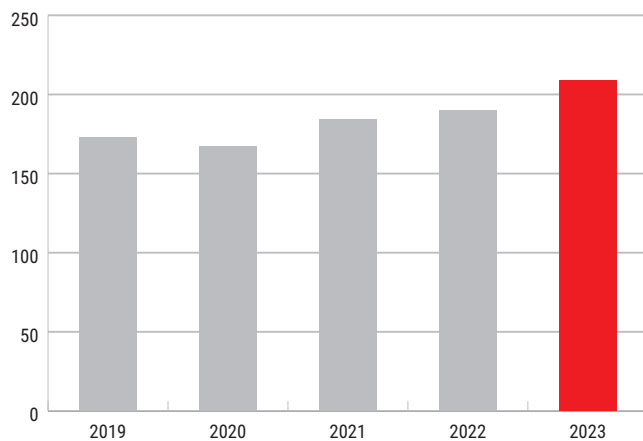
## Taxebundna- och uppvärmningskostnader

Totalt minskade de taxebundna kostnaderna med 0,9%. Tar vi hänsyn till elprisstödet som vi erhöll 2022 så ökade kostnaderna med 7,1%. Kostnaderna för vatten ökade med 13,4%.

Taxebundnakostnader (kr/m<sup>2</sup>)



Uppvärmningskostnader (kr/m<sup>2</sup>)

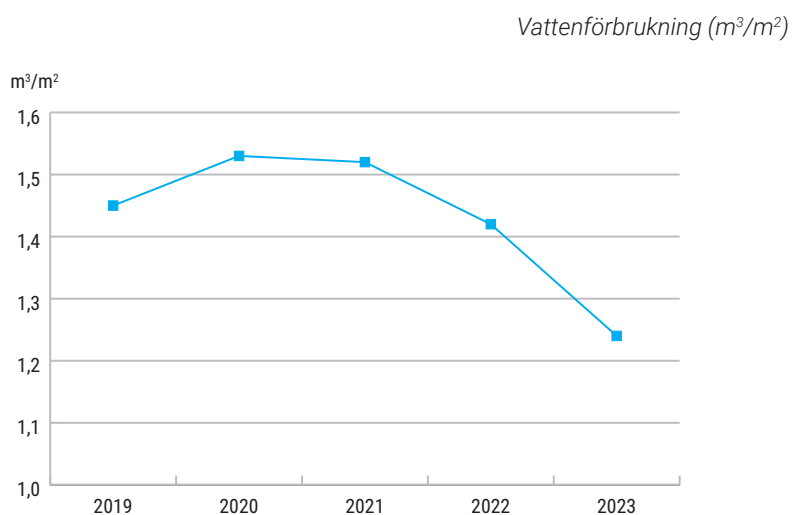
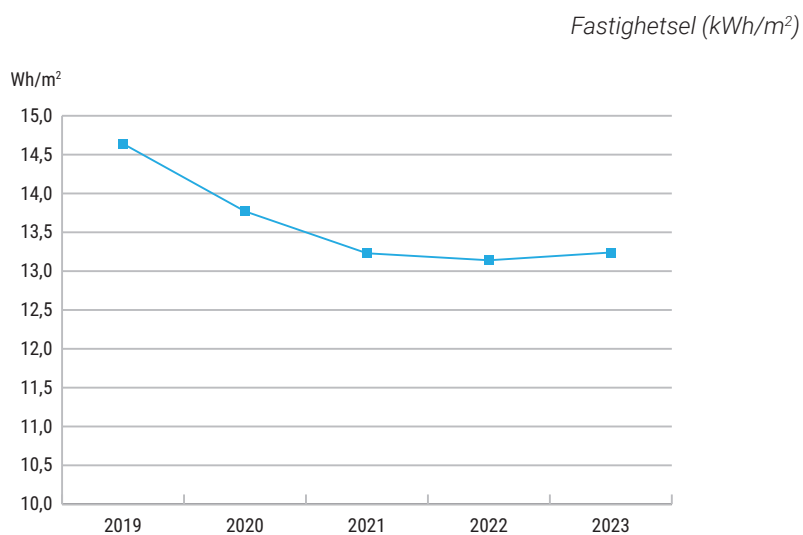
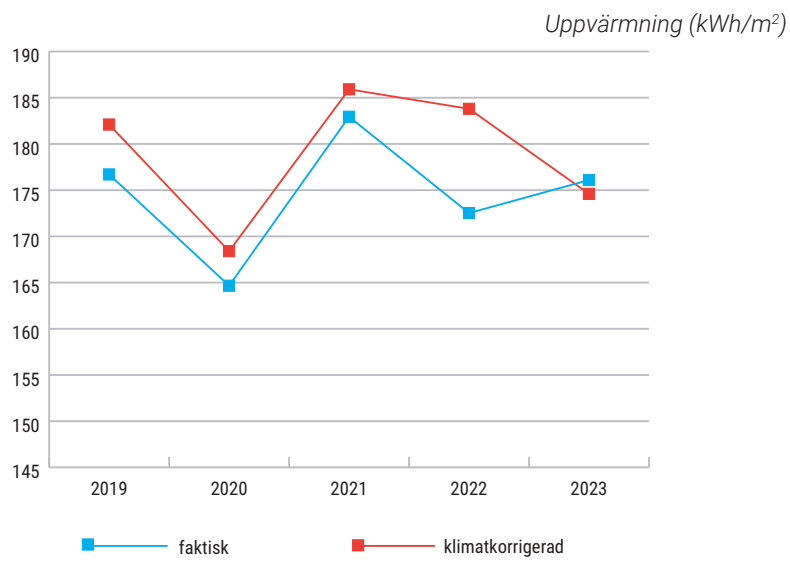


Uppvärmningskostnaderna ökade 12,1% jämfört med 2022. 2023 var 1,0% kallare än ett normalår. Jämför vi med 2022 så var 2023 7,0% kallare.

Det genomsnittliga oljepriset var 10,0% lägre än föregående år. Denna sänkning påverkar inte bolaget så mycket då en stor del av uppvärmningen med olja är konverterad till andra uppvärmningskällor.

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

## Diagram över energi- och vattenförbrukning



## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns ett fortsatt stort behov av att tillskapa fler bostäder i kommunen. Detta inte minst utifrån den negativa befolkningsutvecklingen. Styrelsen har beslutat att tidigare beslut, att bolaget ska bygga 40 stycken per år för att möta den efterfrågan som finns, måste pausas på grund av de ökade produktionskostnaderna. Avsaknaden av åtgärder från regeringen för att göra det möjligt att bygga hyresrätter utanför storstäderna omöjliggör nyproduktion med rimliga hyresnivåer de närmaste åren.

Även utmaningarna i övrigt är stora. Underhållsbehovet är stort och en underhållsplan finns för fastigheterna. Framtiden börjar se lite ljusare ut då inflationen och räntorna sjunker. Tyvärr fortsätter taxebundna- och uppvärmningskostnader att öka på grund av bland annat kostnadsökningar hos energileverantörerna som, liksom vi, har ett stort underhållsbehov. Förhoppningsvis går TEMAB med i Prisdialogen, vilket långsiktigt kan innebära lägre prisökningar.

Samtidigt som fler lägenheter behöver tillskapas så finns fortfarande ett stort underhållsbehov i våra fastigheter, inte minst i form av stambyten i äldre byggnader. Kostnadsökningarna minskar det ekonomiska utrymmet för detta, vilket medför att under 2024 kommer enbart de allra nödvändigaste underhållsåtgärderna att kunna genomföras.

Ett nytt EU-direktiv (EPBD) från 2025 med krav på nybyggnadsenergi-prestanda (energiförbrukning, kWh/m<sup>2</sup>, år) kan kosta allmännyttan 550 miljarder kronor och många allmännyttiga bolag känner oro inför de nya kraven. Enligt beräkningar från Sveriges Allmännytta kan det kosta ABTB ca 53 miljoner kronor (20 Mkr/år) för att målet till 2050 ska uppnås.

Det ekonomiska läget är mycket ansträngt men en ljusning förväntas de närmaste åren, men det kommer att ställa höga krav på bolagets organisation.

## Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
<b>Belopp 2022-01-01</b>	<b>53 700</b>	<b>5 483</b>	<b>40 186</b>
Årets resultat			-2 454
<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>53 700</b>	<b>5 483</b>	<b>37 732</b>
<b>Belopp 2023-01-01</b>	<b>53 700</b>	<b>5 483</b>	<b>37 732</b>
Årets resultat			-6 329
<b>Belopp 2023-12-31</b>	<b>53 700</b>	<b>5 483</b>	<b>31 403</b>

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	37 732 270 kr
Årets resultat	-6 329 016 kr
<b>Summa</b>	<b>31 403 254 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 31 403 254 kr balanseras i ny räkning.

## Nyckeltal

RESULTATRÄKNING (TKR)	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	226 812	221 417	219 771	243 336	214 211
Reparationer	-8 598	-8 975	-6 616	-8 727	-10 962
Underhåll	-9 780	-20 312	-24 579	-22 286	-20 442
Taxebundna kostnader	-19 244	-19 424	-16 749	-16 155	-15 090
Uppvärmning	-28 315	-25 262	-24 450	-22 238	-23 142
Övriga externa kostnader	-46 059	-38 699	-38 839	-35 759	-40 136
Fastighetsskatt	-3 117	-3 026	-1 277	-2 376	-2 273
Personalkostnader	-60 162	-61 399	-61 905	-60 383	-60 287
Avskrivningar	-32 956	-32 214	-31 707	-33 114	-30 896
Nedskrivningar	0	0	0	-21 290	0
Räntenetto inkl borgensavgift	-23 176	-15 315	-16 140	-17 799	-17 625
Skatt på årets resultat	-1 734	755	-65	-159	-1 675
<b>Årets resultat</b>	<b>-6 329</b>	<b>-2 454</b>	<b>-2 556</b>	<b>3 050</b>	<b>-8 317</b>
Bokfört värde på byggnader och mark tkr	905 337	904 382	904 580	916 125	929 517
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	1 066 835	1 066 835	793 834	787 739	776 188
Likviditet %	35	35	74	101	22
Räntetäckningsgrad %	80	79	85	118	62
Skuldtäckningsgrad %	101	104	104	116	94
Soliditet %	9,0	9,5	9,7	9,9	9,6
Belåningsgrad %	88,1	87,6	89,3	90,2	84,8
Räntabilitet på totalt kapital %	1,9	1,2	1,3	2,1	1,1
Räntabilitet på eget kapital %	-5,1	-3,3	-2,5	3,1	-6,7
Årets snittränta %	2,33	1,42	1,51	1,72	1,77
Vakansgrad bostäder (hyror kr), uthyrningsbara %	4,5	2,2	1,4	1,7	1,7
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	1 860 000	1 830 000	1 800 000	1 768 000	1 700 000
Genomsnittlig hyra för uthyrningsbara bostäder kr/m <sup>2</sup>	1 236	1 176	1 153	1 128	1 090

### 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. outhyr / Bruttohyresintäkter
Snitthyra	Bruttohyresintäkter 2023-12-31 / Total bostadsyta



## Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2023

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2023		2022	
	1, 2				
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Hysesintäkter	3	181 763		177 423	
Aktiverat arbete för egen räkning		37		512	
Övriga rörelseintäkter		45 011	<b>226 811</b>	43 482	<b>221 417</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Reparationer och underhåll	4	-18 378		-29 287	
Taxebundna kostnader	5	-19 244		-19 424	
Uppvärmning	6	-28 315		-25 262	
Övriga externa kostnader	7	-46 059		-38 699	
Fastighetskatt	8	-3 117		-3 026	
Personalkostnader	9	-60 162		-61 399	
Avskrivningar	10	-32 956	<b>-208 231</b>	-32 214	<b>-209 311</b>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>18 580</b>		<b>12 106</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	288		142	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-23 463	<b>-23 175</b>	-15 457	<b>-15 315</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>-4 595</b>		<b>-3 209</b>
Skatt på årets resultat	13		-1 734		755
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			<b>-6 329</b>		<b>-2 454</b>

## Balansräkning per 31/12 2023

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2023		2021	
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader	14	872 378		872 150	
Mark	15	32 959		32 233	
Markanläggning	16	27 303		29 156	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	14		18	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	43 115		53 645	
Inventarier, verktyg och installationer	19	14 023	<b>989 792</b>	14 443	<b>1 001 645</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40	<b>40</b>	40	<b>40</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			<b>989 832</b>		<b>1 001 685</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager</b>	21	1 332	<b>1 332</b>	1 236	<b>1 236</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		1 022		1 050	
Fordringar hos koncernföretag	26	9 683		11 605	
Övriga fordringar		2 105		1 541	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 882	<b>14 692</b>	3 293	<b>17 489</b>
<b>Kassa och bank</b>		1 718	<b>1 718</b>	173	<b>173</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			<b>17 742</b>		<b>18 898</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<b>1 007 574</b>		<b>1 020 583</b>

## Balansräkning per 31/12 2023

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2023		2022	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	23				
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital		53 700		53 700	
Reservfond		5 484	<b>59 184</b>	5 483	<b>59 183</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat		37 732		40 186	
Årets resultat		-6 329	<b>31 403</b>	-2 454	<b>37 732</b>
<b>Summa eget kapital</b>			<b>90 587</b>		<b>96 915</b>
<b>Avsättningar</b>	24				
Uppskjuten skatteskuld		10 508	<b>10 508</b>	8 774	<b>8 774</b>
<b>Skulder</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>	29				
Skulder till kreditinstitut	25	700 000	<b>700 000</b>	580 000	<b>580 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	25	160 000		285 000	
Leverantörsskuld		14 162		14 839	
Skulder till koncernföretag		7 039		6 238	
Övriga kortfristiga skulder		3 043		2 482	
Förskottsbetalda hyror		11 006		10 551	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	11 229	<b>206 479</b>	15 784	<b>334 894</b>
<b>Summa skulder</b>			<b>906 479</b>		<b>914 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			<b>1 007 574</b>		<b>1 020 583</b>

# Kassaflödesanalys 31/12 2023

## enligt indirekt metod

(Belopp redovisas i tkr)	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	18 580	12 106
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	32 956	32 214
Reavinster	-575	-430
Reaförluster	1 871	0
Erlagd ränta	-23 463	-15 457
Erhållen ränta	288	142
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>29 657</b>	<b>28 575</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/ minskning (+) varulager	-96	14
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar	2 797	14 846
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld	-677	2 886
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder	-127 738	108 038
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-96 057</b>	<b>154 359</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnader och mark	-20 040	-34 131
Investering i inventarier	-2 585	-3 326
Investering i markanläggning	-348	-2 165
Försäljning av inventarier	575	430
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22 398</b>	<b>-39 192</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning/minskning långfristiga lån	120 000	-115 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>120 000</b>	<b>-115 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 545</b>	<b>167</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>173</b>	<b>6</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 718</b>	<b>173</b>

# Noter

## till resultaträkning 2023 samt balansräkning 2023-12-31

(Belopp redovisas i tkr)

### NOT

#### 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

#### 1:2 Värderingsprinciper

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

#### 1:3 Fordringar och skulder

Fordringar har individuellt prövats och upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde. Skulder som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga.

#### 1:4 Pågående nyanläggning

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

#### 1:5 Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### 1:6 Statligt stöd

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

#### 1:7 Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal).

#### 1:8 Derivatinstrument

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

**NOT**

**1:9 Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

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

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

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

**1:10 Bolagsuppgifter**

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



NOT		2023	2022
<b>2</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
	Andel av räkenskapsårets försäljningar	13 %	15 %
	Andel av räkenskapsårets inköp	1 %	1 %
<b>3</b>	<b>Hysesintäkter</b>		
	<b>Bostäder</b>		
	Hysesintäkt brutto	148 444	140 921
	Outhyrt	-6 640	-3 104
	Rabatter	-596	-605
	<b>Nettohyra bostäder</b>	<b>141 208</b>	<b>137 212</b>
	<b>Lokaler</b>		
	Hysesintäkt	40 054	38 493
	Hysesrabatt	-1 370	-83
	<b>Hysesintäkter lokaler</b>	<b>38 684</b>	<b>38 410</b>
	<b>Garage och P-platser</b>		
	Hysesintäkt	1 871	1 801
	<b>Hysesintäkter garage och p-platser</b>	<b>1 871</b>	<b>1 801</b>
	<b>Summa hysesintäkter netto</b>	<b>181 763</b>	<b>177 423</b>
<b>4</b>	<b>Reparationer och Underhåll</b>		
	Reparationer	8 598	8 975
	Planerat underhåll	9 780	20 312
	<b>Summa</b>	<b>18 378</b>	<b>29 287</b>
<b>5</b>	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	Vatten	10 127	8 927
	El	4 898	6 453
	Sophantering	4 219	4 044
	<b>Summa</b>	<b>19 244</b>	<b>19 424</b>
<b>6</b>	<b>Uppvärmning</b>		
	Olja	317	189
	Fjärrvärme	26 237	22 422
	Eluppvärmning	1 761	2 651
	<b>Summa</b>	<b>28 315</b>	<b>25 262</b>
<b>7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
<b>7:1</b>	<b>Ersättning till revisorerna</b>		
	Revisionsuppdraget	135	136
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	5	53
	Övriga tjänster	22	16
<b>7:2</b>	<b>Operationella leasingavtal</b>		
	Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som		
	Förfaller inom ett år	568	1 627
	Förfaller senare än ett men inom fem år	3 359	423
	Förfaller senare än fem år	0	0
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter varav maskiner och inventarier	3 962	2 797
		511	524

NOT			2023	2022
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
	Förfaller inom ett år		43 104	39 378
	Förfaller senare än ett men inom fem år		37 133	38 481
	Förfaller senare än fem år		338 865	414 208
	Under perioden intäktsförda leasingavgifter		181 763	177 423
<p>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.</p> <p>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.</p>				
<b>8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	Fastighetskatt lokaler	514	519
		Fastighetskatt bostäder	2 603	2 507
		<b>Summa</b>	<b>3 117</b>	<b>3 026</b>
<b>9</b>	<b>Personal</b>			
<b>9:1</b>	<b>Medeltalet anställda</b>	Antal anställda	106	108
		– varav kvinnor	55	54
	Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Styrelseledamöter	5	5
		– varav kvinnor	20 %	20 %
		VD och andra ledande befattningshavare	4	4
		– varav kvinnor	25 %	25 %
<b>9:2</b>	<b>Personalkostnader</b>			
	Löner och andra ersättningar	Styrelse och VD	1 331	1 307
		Övriga anställda	40 600	41 483
	Sociala kostnader	Sociala kostnader – exkl. pensionskostnader	13 825	14 053
		Pensionskostnader VD/Styrelse	348	410
		Pensionskostnader övrig personal	2 941	3 064
	Övriga personalkostnader	Kostnadsersättningar	19	24
		Övriga personalkostnader	1 098	1 058
		<b>Summa</b>	<b>60 162</b>	<b>61 399</b>
<p>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.</p>				

NOT		2023	2022	
10	<b>Avskrivningar</b>	Byggnader	27 874	27 484
		Maskiner och inventarier	2 974	2 621
		Markanläggningar	2 103	2 104
		Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	5
		<b>Summa</b>	<b>32 956</b>	<b>32 214</b>
11	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	Övriga finansiella intäkter	288	142
		<b>Summa</b>	<b>288</b>	<b>142</b>
12	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	Räntor till kreditinstitut	20 095	12 356
		Övriga finansiella kostnader	3 368	3 101
		<b>Summa</b>	<b>23 463</b>	<b>15 457</b>
13	<b>Skatt på årets resultat</b>	Aktuell skatt	0	0
		Uppskjuten skatt	-1 734	755
		<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 734</b>	<b>755</b>
		<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>-4 595</b>	<b>-3 209</b>
		Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 %	-947	-661
		Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	36	37
		Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-14	518
		Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	-809	861
		<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 734</b>	<b>755</b>
		14	<b>Byggnader</b>	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>
Årets investeringar	29 961			25 914
Sålda/utrangerade byggnader	-5 258			0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 370 070</b>			<b>1 345 367</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-455 052</b>			<b>-427 568</b>
Årets avskrivningar enligt plan	-27 874			-27 484
Sålda/utrangerade byggnader	3 399			0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-479 527</b>			<b>-455 052</b>
<b>Ingående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>138 500</b>			<b>138 500</b>
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>138 500</b>			<b>138 500</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-156 665</b>			<b>-156 665</b>
Såld/utrangerade byggnader	0			0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-156 665</b>			<b>-156 665</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>872 378</b>	<b>872 150</b>		

NOT			2023	2022
15	Mark	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>32 176</b>	<b>30 803</b>
		Årets investeringar	726	1 373
		Sålda/utrangerade byggnader	0	0
		<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>32 902</b>	<b>32 176</b>
		<b>Ingående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
		<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
		<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 443</b>	<b>-3 443</b>
		<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 443</b>	<b>-3 443</b>
		<b>Bokfört värde</b>	<b>32 959</b>	<b>32 233</b>
		<b>Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter</b>	<b>905 337</b>	<b>904 383</b>
		<b>varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde – typ vårdbyggnader</b>	<b>172 614</b>	<b>161 924</b>
		<b>Taxeringsvärde för byggnader och mark</b>	<b>1 066 835</b>	<b>1 066 835</b>
		<b>Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2023-12-31</b>	<b>1 860 000</b>	<b>1 830 000</b>
		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	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 054</b>	<b>39 274</b>
		Nyanskaffning under året	250	2 780
		Sålda/Utrangerade markanläggningar	0	0
		<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 304</b>	<b>42 054</b>
		<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 898</b>	<b>-10 794</b>
		Årets avskrivningar enligt plan	-2 103	-2 104
		Sålda/utrangerade markanläggningar	0	0
		<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 001</b>	<b>-12 898</b>
		<b>Bokfört värde</b>	<b>27 303</b>	<b>29 156</b>
17	Förbättringsutgifter på annans fastighet	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
		<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
		<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-77</b>	<b>-72</b>
		Årets avskrivningar enligt plan	-4	-5
		<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-81</b>	<b>-77</b>
		<b>Bokfört värde</b>	<b>14</b>	<b>18</b>

NOT		2023	2022
18	<b>Pågående ny- och ombyggnationer</b>		
	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>53 646</b>	<b>47 087</b>
	Årets investeringar/avslutade projekt	-10 530	6 559
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 116</b>	<b>53 646</b>
19	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 300</b>	<b>41 803</b>
	Årets investering	2 566	2 997
	Sålda/utrangerade inventarier	-1 571	-1 500
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>44 295</b>	<b>43 300</b>
	<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 857</b>	<b>-27 736</b>
	Årets avskrivningar enligt plan	- 2 974	-2 621
	Sålda/utrangerade inventarier	1 559	1 500
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 272</b>	<b>-28 857</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>14 023</b>	<b>14 443</b>
20	<b>Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
	<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
21	<b>Varulager</b>		
	Bränslelager	127	189
	Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m.m.	1 205	1 047
	<b>Summa varulager</b>	<b>1 332</b>	<b>1 236</b>
22	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Försäkringspremier	607	1 903
	Kabel TV	212	424
	Övriga interimiska fordringar	1 063	966
		<b>1 882</b>	<b>3 293</b>
23	<b>Eget kapital</b>		
	Aktiekapital 53 700 aktier. Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 med säte i Tierp äger samtliga aktier i bolaget.		
24	<b>Avsättningar</b>		
	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>10 508</b>	<b>8 774</b>
	Byggnader	24 476	22 050
	Balanslåneposter	-463	-636
	Skattemässigt underskott	-13 505	-12 640
	Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	<b>-1 734</b>	<b>755</b>

NOT			2023	2022
25	Skulder till kreditinstitut	Skulder till kreditinstitut	860 000	865 000

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
160 000	700 000	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 rediten med 13 223 tkr (8 795 tkr)

**Checkkredit**

Checkkredit limit	60 000	60 000
Ej utnyttjad kredit	-60 000	-60 000
<b>Utnyttjad kredit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semester- och löneersättningar	3 534	3 646
Upplupna sociala avgifter	2 591	1 858
Upplupna kostnadsräntor	2 937	2 370
Upplupna sociala avgifter för semesterskuld	1 421	1 477
Övriga upplupna kostnader	746	6 433
<b>Summa</b>	<b>11 229</b>	<b>15 784</b>

28 Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse Fastigo	844	868
----------------------------	-----	-----

## NOT

## 29 Derivat 2023-12-31

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

Derivatinstrument	Belopp	Slutdatum
Ränteswap (betalar fast ränta)	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)	100 000	2030
Ränteswap (betalar fast ränta)	60 000	2031
Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2032
Ränteswap (betalar fast ränta, start 2025-03-28)	50 000	2033
	615 000	
Bolagets värde på swapar 2023-12-31 (tkr)	19 779	43 511 (2022)

## 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat 37 732 270 kr

Årets resultat -6 329 016 kr

Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

**31 403 254 krr**

## 31 Uppskattningar och bedömningar

Fastighetsvärdering har skett i enlighet med kommentarer i Not 15. Som stöd för direktavkastningen i modellen har statistik över Tierps kommun hämtats från Newsec. Uppskjuten skatt har beräknats med skattesats på 20,6%.



## Underskrifter

Tierp den 14 mars 2024

Pär Oscarsson  
Ordförande

Bengt-Olov Eriksson

Jan Salomonsson

Jan Jansson

Viktoria Söderling

Roger Kjetselberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2024- -  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

## Lägenhetsbestånd

Område	Lgh yta (m <sup>2</sup> )	Kr/m <sup>2</sup>	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
<b>TIERP</b>						
Rådhusallen 15/Kyrkog. 2	2 556	1 202	42	4	14	1964
Råd.h.a.17-19/S.Espl. 10	2 187	1 192	33	4	8	1965
Mattiasgatan 5, 7, 10, 12	6 920	1 168	101		21	1968
Bondegatan 1-19 A-D	10 796	1 256	160	33	50	1970
Bergsg. 4-10, Kyrkog. 5-11	9 166	1 222	136	50	53	1971
Torgg. 7, Rådhusallén 11	1 028	1 607	22		9	1947
Centralgatan (Lejonet)		0			37	
Makrillvägen, Manetvägen	9 999	1 179	132	59	8	1976
Högbergsgatan 7-9	1 463	2 289	54		2	2017
Bangårdsgatan 6-8	976	1 229	12		14	1981
Åskarbyg., Tolftaliden 6		0			8	1994
Svängen 1-39	1 160	1 012	10	20		1980
Tegelbruksgatan 4-26, 30-44	4 029	1 201	47	38	14	1982
Tegelbruksgatan 54-76, 80-88	2 749	1 276	46	21	2	1985 (-95)
Tegelbruksgatan 100-116	4 177	1 236	53	14		1988
Badhusgatan	5 723	1 732	96		53	2014
Palmgatan 2-8	2 889	1 293	49		16	86-88
Gustavsgatan 5	1 337	1 699	33		12	94 (-04)
Tegvägen 2	549	1 333	12			60-80
<b>KARLHOLMSBRUK</b>						
Karlitplan 1-7	5 380	1 114	79	19	10	40-88
Värdshusvägen 1-2	2 987	1 072	42		22	1970
Karlitplan 8 A-B, 9 A-C	2 411	1 273	36		19	1967
Flisvägen 3-11	680	1 128	10			1986
<b>MEHEDEBY</b>						
Kapellvägen 1 A-C, 3 A-C	398	1 169	6	5	2	1965
Tallmovägen 15 K, L, M	174	1 161	3			1964
Tallmovägen 15 A-D, H-M	393	1 172	9		2	1964
<b>MÅNKARBO</b>						
Gunnarsbovägen 2	768	1 195	12		6	1972
Åsvägen 14 A-C	300	1 136	3	2		1959
Åsvägen 16 A-J	443	1 160	10			1971
Fridhemsvägen 2 A-B	564	1 159	8		6	1953
Fruktvillsvägen 1-19	2 978	1 220	40		19	1990
<b>TIERPS KYRKBY</b>						
Backbrovägen 1	148	1 109	3			1955
Backbrovägen 5 A-D	828	1 125	16			1960
Backbrovägen 2 A-B	531	1 147	10	6	4	1962
Backbrovägen 4 A-J	833	1 219	10		4	1980



Badhusgatan, Tierp



Gustavsgatan, Tierp



Flisvägen, Karlholmsbruk



Kapellvägen, Mehedeby



Fruktvillsvägen, Månkarbo

Område	Lgh yta (m <sup>2</sup> )	Kr/m <sup>2</sup>	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
<b>ÖRBYHUS</b>						
Blomstv. 4 A-J, Vendelv. 5-7	7 557	1 196	117	14	30	1970
Skolv. 2 A-D, Tibyv. 2 E-F	2 860	1 338	48	19	4	1964
Vendelvägen 9, 11 A-B	1 136	1 161	24			1964
Libbarbovägen 43, 45, 47	365	1 206	5	2		1973
Murkelvägen 1-69, 2-16, 20-34	4 005	1 250	51	26		1990
<b>TOBO</b>						
Bruksgatan 2 A-H, 4 A-B, 6 A-H	2 410	1 197	36	7		1977
Radhusvägen 2-20	816	1 134	10			1964
Bruksgatan 9	255	1 222	4			1957
<b>LÖVSTABRUK</b>						
Fägatan 31 A-D, 33 A-D	344	1 128	8		4	1960
Stora gatan/Södra gatan	2 529	886	32	8		1992
Bohagen 2-4 A-C, 6-8 A-B	336	1 135	6			88-89
<b>SÖDERFORS</b>						
Tamms väg 9 A-C	975	1 118	18			1962
Gullvivsvägen 2-24	570	1 144	12			1967
Claes Grills väg 19-37	1 018	1 207	13			59-66
Tamms väg 20	837	1 366	11	3	4	1966
Ankarströms väg 1 A-B	527	1 040	10	3		1954
Tallbacksvägen 2, 4, 6, 8, 10, 12	2 074	1 089	32	9	8	1980
Tamms väg 11	413	1 150	6	2	2	1949
<b>SKÄRPLINGE</b>						
Tvärvägen 2 A-B	743	1 137	12		2	1972
Bivägen 1-21, 2-10	1 068	1 308	16		8	88-89
Nordbergavägen 1-16	859	1 163	16		6	1940
Centralplan 2	121	1 136	2		2	1963
Torget 1	478	1 365	8		5	1979
Hornbergsvägen 5	1 389	1 252	15	16	5	1979
<b>SUMMA</b>	<b>121 204</b>	<b>1 236</b>	<b>1 847</b>	<b>384</b>	<b>495</b>	<b>1976</b>



Tibyvägen, Örbyhus



Södra gatan, Lövstabruk



Tallbacksvägen, Söderfors



Hornbergsvägen, Skärplinge

Bolaget har dessutom 34 563 m<sup>2</sup> uthyrningsbar lokalyta i vilken det ingår äldreboenden med 15 049 m<sup>2</sup>.

# Miljöarbetet 2023

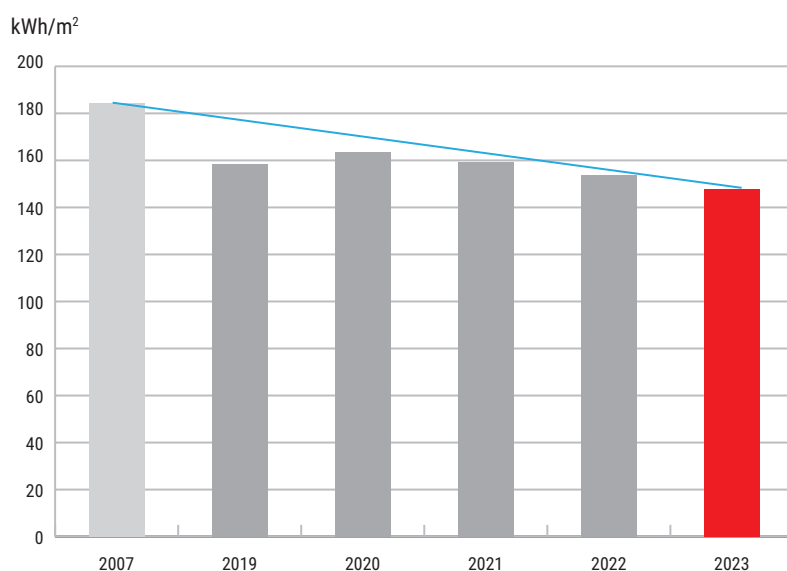
## 2023 års miljöarbete har haft två målområden

- ♦ 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/m<sup>2</sup>)



### 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.
- ♦ 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.



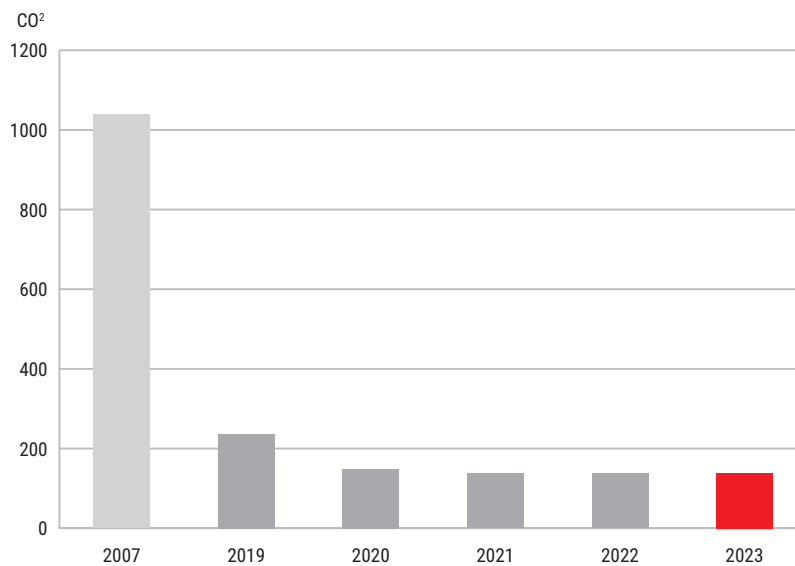
- ◆ Förbättrad kompetens på styr- och reglerområdet har medfört en aktivare reglering av fastigheternas värme- och ventilationssystem.
- ◆ Installation av radiatortermostater i lägenheter samt injustering av värmesystemet.
- ◆ Installation av temperaturbegränsande termostater i fastigheters allmänna 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 CO<sub>2</sub> 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	2019	2020	2021	2022	2023
Vattenförbrukning*, m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (lägenhetsyta har tillämpats)	1,50	1,30	1,52	1,51	1,42	1,24
Utsläpp av koldioxid från egen olja/ fossila bränslen för uppvärmning, ton	926,1	127,6	46,6	40,7	45,4	56,5
Tjänsteresor, Mil/årsanställd	43,5	7,5	6,9	6,8	4,8	2,9
Förbrukning, drivmedel till egna fordon och maskiner, m <sup>3</sup>	40,1	40,6	37,8	36,2	34,2	30,5

\* Vakansgradskorrigerad förbrukning

Bondegatan, Tierp





## 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 2023.

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 2023 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 och 35-39. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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



## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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](http://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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Tierpsbyggen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor





**[www.tierpsbyggen.se](http://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](mailto:info@tierpsbyggen.se)