



ÅRSREDOVISNING 2023

Innehåll

VD har ordet	4
Årsredovisning och koncernredovisning	5
Förvaltningsberättelse	5
Förändring i eget kapital i koncern	15
Förändring i eget kapital i moderbolaget	15
Förslag till vinstdisposition i moderbolaget	15
Nyckeltal	16
Koncernens resultaträkning	17
Koncernens balansräkning	18
Koncernens kassaflödesanalys	20
Moderbolagets resultaträkning	21
Moderbolagets balansräkning	22
Moderbolagets kassaflödesanalys	24
Noter	25
Underskrifter	36
Fastighetsförteckning	37



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 positiva är att TKAB under året har invigt en ny förskola i Skärplinge och de nya förskolorna i Söderfors och Tierp som byggs. Det är även positivt att TKAB har fått beställningar på nybyggnationer av brandstationer i Söderfors och Skärplinge.

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 och koncernredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Tierps kommunfastigheter AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

(Informationen avser Tierps kommunfastigheter där inget annat anges. För ytterligare information om Tierpsbyggen hänvisas till Tierpsbyggens årsredovisning.)

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, Hällnäs 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, Björklinge 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 lekmannarevisorer.

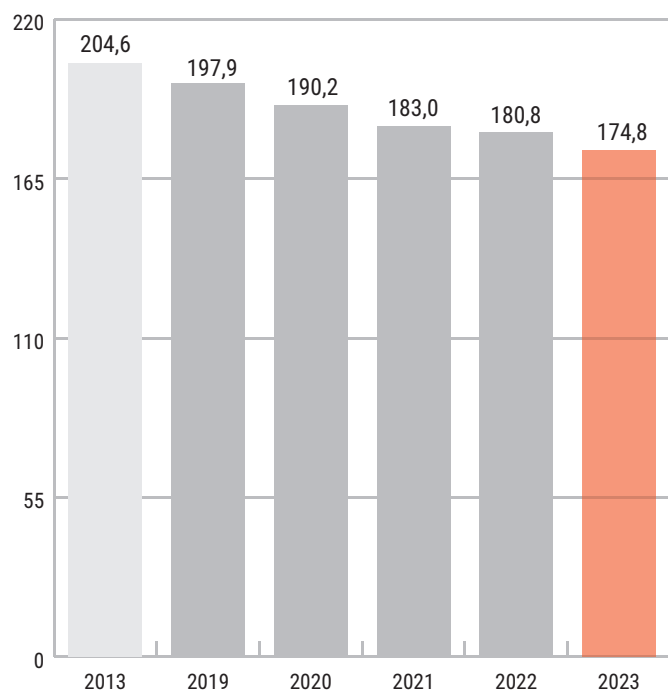
Information om verksamheten

Tierps kommunfastigheters mål

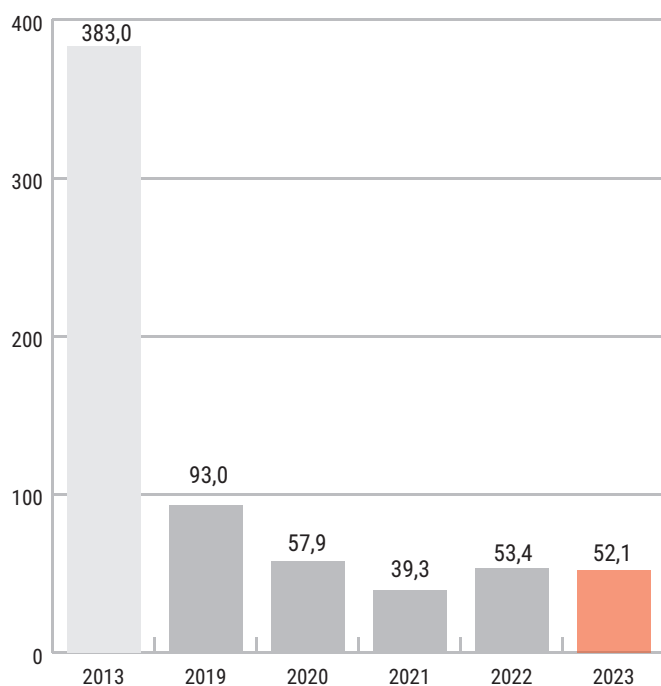
(För information om Tierpsbyggens måluppfyllelse hänvisas till Tierpsbyggens årsredovisning.)

1. Minska användandet av fossila bränslen för att nå fossilfri verksamhet 2030. Bolaget ska också minska energiförbrukningen per kvm med 2,4 % per år.

Energiförbrukning (kWh/m²)



CO₂ utsläpp för uppvärmning (ton)



2. Nöjdhetsindex för lokaler (NKI) ska i december 2024 uppgå till 58.

2023	51
2022	Ingen mätning
2021	53
2020	Ingen mätning
2019	48

3. Nedlagt underhåll ska under 2020–2024 ligga på i snitt 68 kr/m² och år.

(kr/m ²)	totalt	i resultatet
2023	84	40
2022	513	49
2021	144	68
2020	177	56
2019	192	41



Tegelbruksgatan, Tierp

Verksamhet

Tierps kommunfastigheter AB med org.nr. 556901-2171 är ett, av Tierps kommun, helägt fastighetsbolag. Bolaget äger 100 % av aktierna i AB Tierpsbyggen med org.nr. 556088-2325. Bolaget har sitt säte i Tierp. Bolaget registrerades 2012-08-20 men startade verksamheten 2013-02-01 då man tog över all drift och administration av de flesta av Tierps kommuns fastigheter, förutom vatten- och reningsverk.

Bolaget hyr för närvarande merparten av fastigheterna från Tierps kommun och hyr i sin tur ut dem med drift och underhåll till hyresgästerna. Alla investeringar som sker på de hyrda fastigheterna sker i Tierps kommunfastigheter AB som förbättringsutgifter i annans fastighet. Det innebär att bolaget har ett totalansvar för fastigheterna. Avsikten är att bolaget över tiden ska förvärva de fastigheter som hyrs i dag. Fastigheter har i stort sett förvärvats i enlighet med den förvärvsplan som tagits fram. Enligt planen skulle de flesta fastigheterna förvärvas 2022 men för närvarande pågår en utredning hur ägandet ska ske, varför ytterligare förvärv avvaktas.

Bolaget har även byggt lokaler i egen regi. De utgörs av förskolor och en idrottshall. Bolaget har genomfört större ombyggnader på en ishall och ett kulturhus som ägs av kommunen samt en skola som bolaget förvärvat och renoverat.

Bolaget har även förvärvat några strategiska fastigheter från andra än kommunen.

Bolaget har ingen egen personal utan köper skötsel, administration, teknisk förvaltning och lokalvård från dotterbolaget Tierpsbyggen. Utöver det anlitas entreprenörer för många andra tjänster, som t.ex. hantverkstjänster och yttre skötsel.

Totalt förvaltar bolaget 116 752 m² lokalyta (2023-12-31). Lokalerna består framför allt av skolor, förskolor, fritidsanläggningar och omsorgsfastigheter men även av vissa affärslokaler. Merparten av lokalerna hyrs ut inom Tierps kommunkoncern.

Fastigheterna finns på 12 av kommunens orter och huvuddelen av lokalerna finns i Tierp. Fastighetsförteckning se s. 37.



Möbeln, Tierp

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Energiåtgärder

Bolaget arbetar aktivt för att skapa bättre förutsättningar för kontroll och övervakning av fastigheterna. När ett energieffektiviseringsprojekt genomförs är det självklart att komponenterna som installeras är uppkopplingsbara, detta för att snabbare kunna agera när avvikelser uppkommer i fastigheterna. Bland de åtgärder som utförts under 2023 kan nämnas:

- ▶ att Mehede skola har fått en bergvärmepump installerad. Skolan värmdes tidigare med el och olja.
- ▶ att det har bytts till energisnålare belysning i ett flertal fastigheter.

Viktiga åtgärder på fastigheterna

I årsredovisningarna 2020 och 2021 har investeringstakten bedömts som låg i jämförelse med tidigare. För 2022 och 2023 har investeringstakten ökat.

Ett antal investeringsprojekt pågår. Kommunfullmäktige har även beslutat om ytterligare en förskola, där intentionen, efter en formell beställning, är att avropa den från SKRs konceptförskolor. Det blir det femte i räkningen.

Ett omfattande utredningsarbete beträffande Centralskolan i Tierp har genomförts, där vi listat stora behov av underhåll och föreslagit rivning och nyproduktion för att långsiktigt trygga driften av fastigheten.

Kyrkbyns skola, förskola och idrottshall

I slutet av 2022 levererades en ny förskola och en renoverad del av den äldre skolbyggnaden i Kyrkbyn. Under 2023 har utemiljön färdigstälts. Projekteringen av en ny idrottshall har pausats i väntan på Centralskolans utveckling.

SKR Konceptförskolor

Skärplinge

En ny förskola har byggts med sex avdelningar med plats för 120 barn, ett mottagningskök och en för verksamheten anpassad utemiljö. Leverans till verksamheten skedde till terminsstart hösten 2023.

Vallskoga

En ny förskola byggs med sex avdelningar med plats för 120 barn, ett mottagningskök och en för verksamheten anpassad utemiljö. Besiktning skedde december 2023 och uppstart av verksamheten är planerad till terminsstarten våren 2024.

Söderfors

En ny förskola byggs med sex avdelningar med plats för 120 barn, ett mottagningskök och en för verksamheten anpassad utemiljö. Leverans till verksamheten är planerad till sommaren 2024.

Förskolorna är levererade av samma entreprenör och projektet drivs i programform för att ge samordningsvinster, positiva synergier och erfarenhetsåterföring.

Övriga projekt

Brandstationer

Just nu pågår projektering av två nya brandstationer i Skärplinge och Söderfors. Leverans av dessa förväntas ske till Räddningstjänsten slutet av 2025.

Hyror

Vid hyresförhandlingar för 2023 bestämdes att hyran för de lokaler som Tierps kommun hyr från bolaget skulle höjas med 3,8 % fr.o.m. 2023-01-01. Hyrorna för de lokaler som bolaget hyr från Tierps kommun lämnades oförändrade.

Avseende 2024 års hyror gjordes en överenskommelse att hyrorna för de fastigheter som kommunen hyr, höjs med 7,5 % fr.o.m. 2024-01-01 medan hyran för de lokaler som bolaget hyr från kommunen lämnades oförändrade.

För bostäderna i Tierpsbyggen höjdes hyrorna med 4,7 % fr.o.m. 2023-02-01 och vid förhandlingarna hösten 2023 slöts ett 2-års avtal som innebar att hyrorna för 2024 och 2025 höjs med 5,25 % respektive 4,5 % fr.o.m. 1 januari respektive år.



Stationshuset, Tierp

Resultatutveckling

Verksamhetsåret visade ett resultat på -5,0 Mkr (-5,5 Mkr). Rörelseresultatet var 12,3 Mkr (3,9 Mkr). Koncernens samlade resultat blev -11,4 Mkr (-8,0 Mkr) medan rörelseresultatet ökade och blev 30,9 Mkr (16,0).

Prognosen vid delårsboksluten pekade på vinster i båda bolagen, i Tierps kommunfastigheter med 1,0 Mkr och i Tierpsbyggen med 4,9 Mkr.

Det kalla och snörika slutet av året ändrade drastiskt på det, då fastighetsskötseln blev 5,5 Mkr dyrare än budgeterat i Tierps kommunfastigheter och 8,3 Mkr dyrare i Tierpsbyggen.

Räkenskapsåret har även i övrigt präglats av kraftiga kostnadsökningar i båda koncernbolagen. Utöver fastighetsskötseln har räntekostnaderna i koncernen nästan fördubblades och ökade med 16,7 Mkr.

I Tierps kommunfastigheter har räntekostnaderna även påverkats av ökad nyupplåning med anledning av flera nybyggnadsprojekt.

Även uppvärmningskostnaderna ökade kraftigt, med anledning av stora prisökningar och en kall höst.

Taxebundna kostnader har sjunkit med anledning av att elpriserna sjunkit.

Intäkter

Intäkterna består i huvudsak av hyresintäkter och lokalbeståndet var i princip fullt uthyrt i bolaget.

Omsättningen har, förutom av hyreshöjningen på 3,8 %, ökat p.g.a. att flera nyproducerade fastigheter tagits i drift. Detta avser framför allt Kyrkskolan och Kyrkbyns förskola samt den nya förskolan i Skärplinge.

Övriga kostnader

Prisökningarna har varit fortsatt stora även om inflationen vek nedåt under året.

Taxebundna kostnader sjönk i koncernen. Detta berodde framför allt på sjunkande elpriser och elkostnaderna, sjönk med 25 %. Tierps kommunfastigheter band elpriset för 2023 medan Tierpsbyggen band halva elbehovet. För 2024 har båda bolagen bundet elpris.

Kostnaderna för vatten ökade i koncernen med 13,5 %.

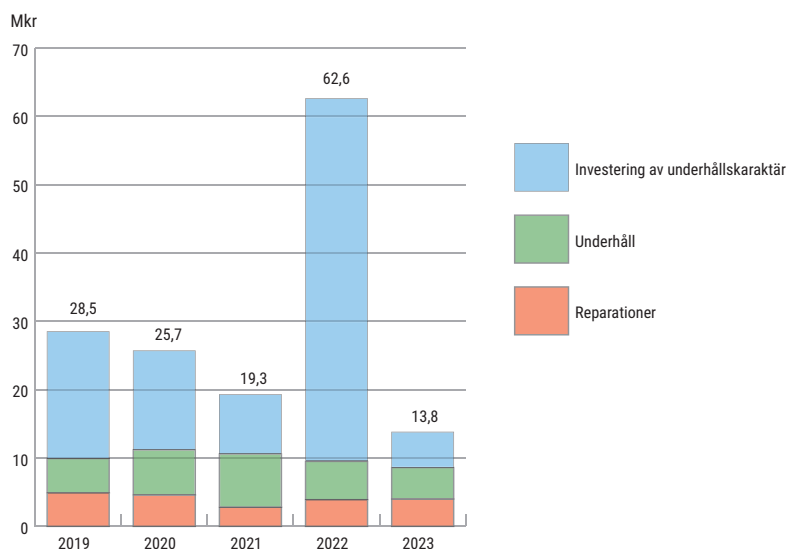
I Tierps kommunfastigheter har en nedskrivning skett på en fastighet i Tierp med 2,2 Mkr. Fastigheten saknar stort hyresgäster och avsikten är att den rivs under 2024. Fastigheten köptes av strategiska skäl för ett antal år sedan.

Reparationer och underhåll

Reparationskostnaderna uppgick till 4,0 Mkr (3,9 Mkr).

Underhåll motsvarande 4,6 Mkr (5,6 Mkr) har genomförts på fastigheterna. Tillsammans med de investeringar av underhållskaraktär, på 5,2 Mkr (53,1 Mkr) som lagts ned 2023, har således underhåll på totalt 9,8 Mkr (58,7 Mkr) lagts på fastigheterna, vilket motsvarar 84 kr/m² (513 kr/m²). Det relativt låga underhållet, trots ett underhållsbehov, är föranlett av det svåra ekonomiska läge som de senaste åren medfört. Det onormalt stora underhållet 2022 avsåg till stora delar Kyrkskolan (15,6 Mkr) och Kulturhuset Möbeln (33,7 Mkr).

Reparation och underhåll 2019–2023

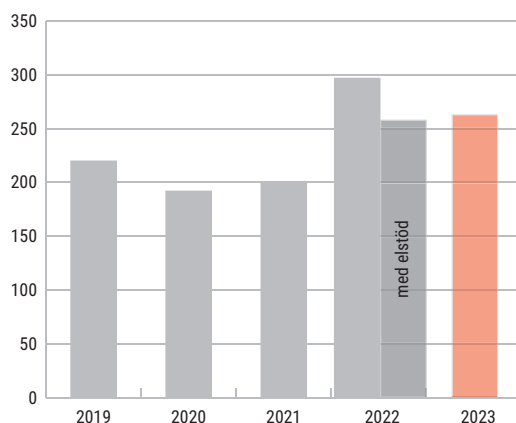


Taxebundna- och uppvärmningskostnader

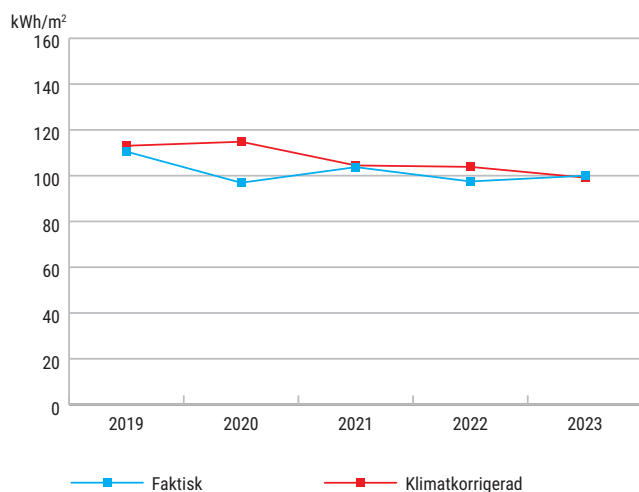
Taxebundna- och uppvärmningskostnader minskade med 10,0 % jämfört med 2022. Tar vi hänsyn till det elprisstöd som bolaget erhöll 2022 så ökade kostnaderna med 5,0 %. 2023 var 1,0 % kallare än ett normalår. Jämfört med 2022 så var 2023 7,0 % kallare.

Elförbrukningen minskade med 7,0 % vilket kan bero på att det ersatts elpannor med bergvärmepumpar. Vattenförbrukningen minskade med 9,0 %. Detta kan bero på TEMAB:s nya fjärravlästa vattenmätare som gör att det är lättare att hitta mindre läckor.

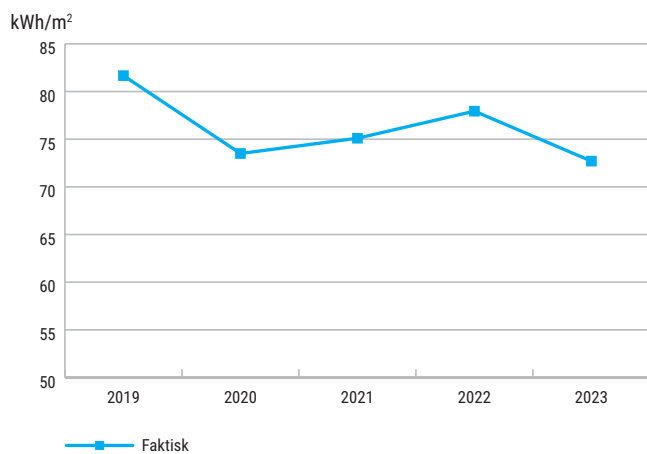
Taxebundna- och uppvärmningskostnader (kr/m²)



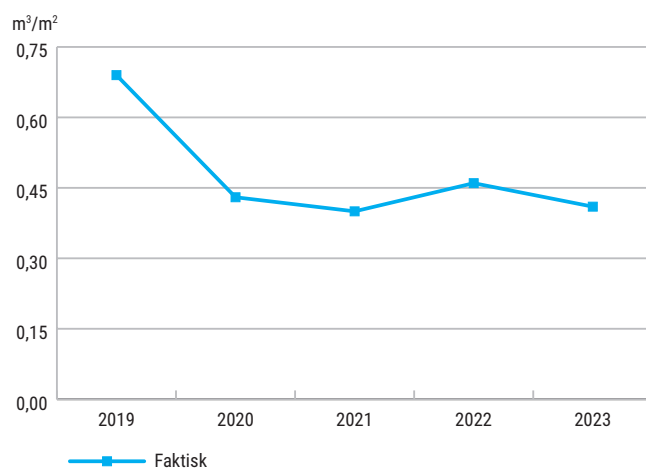
Förbrukning av värme 2019–2023



Total elförbrukning 2019–2023



Vattenförbrukning 2019–2023



Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns ett fortsatt stort behov av att tillskapa fler bostäder i kommunen vilket innebär att skola- och barnomsorg ska kunna ta emot det behovet. Allt handlar om ”flyttkarusellen”. Är kommunen attraktiv så ställer det högre krav på kommunen att leva upp till förväntningarna.

De närmaste åren har vi även önskemål från Räddningstjänsten om att bygga två nya deltidsstationer i Söderfors och Skärplinge, vilket känns mycket bra och ger våra kommuninvånare en större trygghet.

Det vi ser framemot är besluten om fastighetsaffären, beslut om Centralskolan, vad som kommer att hända med Örbyhus skola och vad som kommer att hända med Ol-Anders skolan i Skärplinge.

Ett nytt EU-direktiv (EPBD) från 2025 med krav på nybyggnadsenergiprestanda (energiförbrukning, kWh/m², år) ställer till det lite. Offentliga aktörer ska gå före (bl.a. energirenovering). Grovt uppskattat kan det kosta TKAB ca 400 miljoner kronor (16 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.



Undercentral, Tierp

Förändring i eget kapital i koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Totalt kapital
Eget kapital 2022-01-01	53 750	5 483	42 978	102 211
Årets resultat			-7 987	-7 987
Eget kapital 2022-12-31	53 750	5 483	34 991	94 224
Eget kapital 2023-01-01	53 750	5 483	34 991	94 224
Årets resultat			-11 376	-11 376
Eget kapital 2023-12-31	53 750	5 483	23 615	82 848

Förändring i eget kapital i moderbolaget

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	53 750	2 792	56 542
Årets resultat		-5 533	-5 533
Eget kapital 2022-12-31	53 750	-2 741	51 009
Eget kapital 2023-01-01	53 750	-2 741	51 009
Årets resultat		-5 047	-5 047
Eget kapital 2023-12-31	53 750	-7 788	45 962

Förslag till disposition i moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 741 050 kr
Årets resultat	-5 047 392 kr
Summa	-7 788 442 kr

Styrelsen föreslår att medlen på -7 788 442 kronor balanseras i ny räkning.

Nyckeltal

Nyckeltal för moderbolaget

RESULTATRÄKNING (TKR)	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	176 893	163 331	165 816	179 052	167 054
Reparationer	-4 012	-3 891	-2 797	-4 604	-4 860
Underhåll	-4 637	-5 633	-7 762	-6 644	-5 040
Taxebundna kostnader	-18 760	-23 833	-12 949	-13 187	-15 677
Uppvärmning	-11 153	-9 402	-9 522	-8 908	-9 910
Övriga externa kostnader	-99 472	-95 611	-114 874	-110 608	-108 082
Fastighetsskatt	-88	-88	-88	-88	-81
Personalkostnader	-189	-165	-161	-165	-156
Avskrivningar	-24 075	-20 792	-21 616	-27 616	-17 472
Nedskrivningar	-2 190	0	0	-5 000	0
Räntenetto inkl borgensavgift	-16 569	-7 966	-5 428	-5 663	-4 801
Skatt på årets resultat	-795	-1 483	2 837	47	795
Årets resultat	-5 047	-5 533	-6 544	-3 384	1 770
Bokfört värde på bygn., mark och förb. utg. på annans fast tkr	572 554	546 879	477 213	412 342	418 027
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	8 837	8 837	8 791	8 791	8 110
Likviditet %	42	35	43	41	15
Räntetäckningsgrad %	75	49	-73	39	120
Skuldtäckningsgrad %	107	97	74	119	120
Soliditet %	5,7	6,9	9,0	10,1	10,8
Belåningsgrad %	100,7	98,4	96,8	96,3	92,4
Räntabilitet på totalt kapital %	1,5	0,5	-0,6	0,4	0,9
Räntabilitet på eget kapital %	-9,3	-7,9	-16,6	-5,4	1,5
Årets snittränta %	2,06	1,04	0,69	0,77	0,71

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) / (Räntekostnader + avskrivningar för byggnader och förbättringsutgifter på annans fastighet)
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

Koncernens resultaträkning för verksamhetsåret 2023-01-01--2023-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN			
		2023		2022	
	1				
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	2, 3	349 190		331 841	
Aktiverat arbete för egen räkning		1 933		2 251	
Övriga rörelseintäkter		20 353	371 476	18 429	352 521
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-26 847		-38 633	
Taxebundna kostnader	5	-38 004		-43 257	
Uppvärmning	6	-39 462		-34 664	
Övriga externa kostnader	7	-113 488		-102 261	
Fastighetskatt	8	-3 205		-3 114	
Personalkostnader	9	-60 351		-61 564	
Avskrivningar	10	-57 031		-53 006	
Nedskrivningar		-2 190	-340 578	0	-336 449
Rörelseresultat			30 898		16 022
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	399		154	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-40 144	-39 745	-23 435	-23 281
Resultat efter finansiella poster			-8 847		-7 259
Skatt på årets resultat	13		-2 529		-728
ÅRETS RESULTAT			-11 376		-7 987

Koncernens balansräkning per 2023-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN			
		2023		2022	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	1 094 814		1 066 928	
Mark	15	54 793		53 467	
Markanläggning	16	72 181		49 976	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	328 298		330 885	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	125 509		131 398	
Inventarier, verktyg och installationer	19	42 695	1 718 290	35 984	1 668 638
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	80	80	40	40
Summa anläggningstillgångar			1 718 370		1 668 678
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	1 772	1 772	1 382	1 382
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		1 035		1 078	
Fordringar hos koncernföretag		2 541		4 124	
Övriga fordringar		22 033		17 822	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 863	29 472	5 005	28 029
Kassa och bank		1 718	1 718	173	173
Summa omsättningstillgångar			32 962		29 584
SUMMA TILLGÅNGAR			1 751 332		1 698 262

Koncernens balansräkning per 2023-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN			
		2023		2022	
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Aktiekapital		53 750		53 750	
Övrigt tillskjutet kapital		5 484		5 483	
Annat eget kapital inklusive årets resultat		23 615		34 991	
Summa eget kapital			82 849		94 224
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	24	12 518	12 518	9 989	9 989
Skulder					
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	25	1 325 000	1 325 000	1 090 000	1 090 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	240 000		410 000	
Checkkredit	26	0		14 166	
Leverantörsskuld		29 039		37 439	
Skulder till koncernföretag	26	31 744		7 548	
Övriga kortfristiga skulder		3 139		2 524	
Förskottsbetalda hyror		11 266		10 932	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	15 777	330 965	21 440	504 049
Summa skulder			1 655 965		1 594 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 751 332		1 698 262

Koncernens kassaflödesanalys 2023-12-31

enligt indirekt metod

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN	
		2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		30 897	16 022
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		57 031	53 006
Nedskrivningar		2 190	0
Reavinster		-575	-430
Reaförluster		1 975	0
Erlagd ränta		-40 144	-23 435
Erhållen ränta		400	154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 774	45 317
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/ minskning (+) varulager		-390	-49
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar		-1 104	22 469
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld		-8 400	-9 725
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder		-165 023	127 238
Kassaflöde från löpande verksamheten		-123 143	185 250
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnader och mark		-74 558	-163 963
Investering i inventarier		-12 229	-7 037
Investering i markanläggning		-24 060	-9 513
Köp av andelar i HBV		-40	0
Försäljning av inventarier		575	430
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-110 312	-180 083
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristiga lån		235 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		235 000	-5 000
Årets kassaflöde		1 545	167
Likvida medel vid årets början		173	6
Likvida medel vid årets slut		1 718	173

Moderbolagets resultaträkning för verksamhetsåret 2023-01-01--2023-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG			
		2023		2022	
	1,2				
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3	168 694		155 549	
Övriga rörelseintäkter		8 199	176 893	7 782	163 331
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-8 649		-9 524	
Taxebundna kostnader	5	-18 760		-23 833	
Uppvärmning	6	-11 153		-9 402	
Övriga externa kostnader	7	-99 472		-95 611	
Fastighetskatt	8	-88		-88	
Personalkostnader	9	-189		-165	
Avskrivningar	10	-24 075		-20 792	
Nedskrivning		-2 190	-164 576	0	-159 415
Rörelseresultat			12 317		3 916
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	112		12	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-16 681	-16 569	-7 978	-7 966
Resultat efter finansiella poster			-4 252		-4 050
Skatt på årets resultat	13		-795		-1 483
ÅRETS RESULTAT			-5 047		-5 533

Moderbolagets balansräkning per 2023-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG			
		2023	2022		
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	222 436		194 778	
Mark	15	21 834		21 234	
Markanläggning	16	44 878		20 820	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	328 284		330 867	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	82 394		77 753	
Inventarier, verktyg och installationer	19	28 672	728 498	21 541	666 993
Finansiella anläggningstillgångar	20				
Andelar i koncernföretag		53 700		53 700	
Långfristiga värdepappersinnehav		40	53 740	0	53 700
Summa anläggningstillgångar			782 238		720 693
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	440	440	146	146
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		13		28	
Fordringar hos koncernföretag		0		0	
Övriga fordringar		19 928		16 281	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 981	21 922	1 712	18 021
Kassa och bank		0	0	0	0
Summa omsättningstillgångar			22 362		18 167
SUMMA TILLGÅNGAR			804 600		738 860

Moderbolagets balansräkning per 2023-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG	
		2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		53 750	53 750
		53 750	53 750
Fritt eget kapital	30		
Balanserat resultat		-2 741	2 792
Årets resultat		-5 047	-5 533
		-7 788	-2 741
Summa eget kapital		45 962	51 009
Avsättningar	24		
Uppskjuten skatteskuld		2 010	1 215
		2 010	1 215
Skulder			
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		625 000	510 000
		625 000	510 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		80 000	125 000
Leverantörsskuld		14 877	22 600
Skulder till koncernföretag	26	31 920	22 976
Övriga kortfristiga skulder		23	23
Förskottsbetalda hyror		260	381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	4 548	5 656
		131 628	176 636
Summa skulder		756 628	686 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		804 600	738 860

Moderbolagets kassaflödesanalys 2023-12-31 enligt indirekt metod

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG	
		2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		12 317	3 916
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		24 075	20 792
Nedskrivningar		2 190	0
Reaförluster		104	0
Erlagd ränta		-16 681	-7 978
Erhållen ränta		112	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22 117	16 742
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/ minskning (+) varulager		-294	-63
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar		-3 901	7 623
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld		-7 723	-12 611
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder		-37 285	19 200
Kassaflöde från löpande verksamheten		-27 086	30 891
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnader och mark		-54 518	-129 832
Investering i inventarier		-9 644	-3 711
Investering i markanläggning		-23 712	-7 348
Köp av andelar i HBV		-40	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-87 914	-140 891
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristiga lån		115 000	110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		115 000	110 000
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

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.

1:4 Koncernredovisning

I koncernens noter till balans- och resultaträkning har ingående värden från dotterbolaget AB Tierpsbyggen använts.

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. I moderföretagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde. Under året förvärvade företag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet.

1:5 Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggning värderas till nedlagda kostnader. Fr.o.m. 2019 ingår ingen ränta i anskaffningsvärdet för kapital som lånats för att finansiera pågående projekt.

1:6 Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

1:7 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.

1:8 Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal)

1:9 Derivatinstrument

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

NOT

1:10 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, uttrangeras 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. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förbättringsutgifter på annans fastighet (byggnad) och 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 (markanläggning)	2–20 år
Maskiner och inventarier	5–10 år
Markanläggning	20 år
Konst	skrivs inte av

1:11 Bolagsuppgifter

Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 – med säte i Tierp ägs till 100% av Tierps kommun.

Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 äger till 100% AB Tierpsbyggen, 556088-2325.

NOT			MODERBOLAG	
			2023	2022
2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Andel av räkenskapsårets försäljningar	1 %	1 %
		Andel av räkenskapsårets inköp	23 %	20 %

NOT		KONCERN		MODERBOLAG	
		2023	2022	2023	2022
3	Hysesintäkter				
	Bostäder				
	Hysesintäkt brutto	148 444	140 921	0	0
	Outhyrt	-6 640	-3 104	0	0
	Rabatter	-596	-605	0	0
	Nettohyra bostäder	141 208	137 212	0	0
	Lokaler				
	Hysesintäkt	208 000	194 032	169 214	156 670
	Hysesrabatt	-1 923	-1 238	- 553	- 1 155
	Hysesintäkter lokaler	206 077	192 794	168 661	155 515
	Garage och P-platser				
	Hysesintäkt brutto	1 904	1 835	33	34
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 904	1 835	33	34
	Summa hyresintäkter netto	349 189	331 841	168 694	155 549
4	Reparationer och Underhåll				
	Reparationer	12 431	12 866	4 012	3 891
	Planerat underhåll	14 416	25 767	4 637	5 633
	Summa	26 847	38 633	8 649	9 524
5	Taxebundna kostnader				
	Vatten	12 608	11 110	2 481	2 183
	El	20 000	26 627	15 102	20 174
	Sophantering	5 396	5 520	1 177	1 476
	Summa	38 004	43 257	18 760	23 833
6	Uppvärmning				
	Olja	586	430	275	241
	Fjärrvärme	37 115	31 583	10 878	9 161
	Eluppvärmning	1 761	2 651	0	0
	Summa	39 462	34 664	11 153	9 402

NOT	KONCERN		MODERBOLAG	
	2023	2022	2023	2022
7 Övriga externa kostnader				
7:1 Ersättning till revisorerna				
Revisionsuppdraget	249	296	114	160
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	53	15	0
Övriga tjänster	44	32	22	16
7.2 Övriga externa kostnader				
Operationella leasingavtal				
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
Förfaller inom ett år	3 425	3 933	2 857	2 306
Förfaller senare än ett men inom 5 år	93 267	130 816	89 908	130 393
Förfaller senare än fem år	0	0	0	0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	52 717	51 448	48 755	48 651
varav maskiner och inventarier	829	764	318	240
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
Förfaller inom ett år	46 425	43 545	3 321	4 167
Förfaller senare än ett men inom 5 år	330 859	373 526	293 726	335 045
Förfaller senare än fem år	765 984	711 709	427 119	297 501
Under perioden intäktsförda leasingavgifter	350 457	332 972	168 694	155 549
De framtida minimileasavgifter som ska erläggas avser i huvudsak lokalhyror.				
De framtida minimileasavgifter som ska erhållas avser i huvudsak hyror för bostäder och lokaler.				
Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på nominella värden och kvarvarande avtalstid.				
Avtalstiden för bostäder är 3 mån, i enlighet med hyreslagen. För lokaler varierar avtalstiden mellan 3 mån och 25 år. Avtalstiden för maskiner och inventarier är mellan 2–4 år.				
8 Fastighetsskatt				
Fastighetsskatt lokaler	602	607	88	88
Fastighetsskatt bostäder	2 603	2 507	0	0
Summa	3 205	3 114	88	88

NOT	KONCERN		MODERBOLAG	
	2023	2022	2023	2022
9 Personal				
9:1 Medeltalet anställda				
Antal anställda	106	108	0	0
– varav kvinnor	55	54	0	0
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	5	5	5	5
– varav kvinnor	20 %	20 %	20 %	20 %
VD och andra ledande befattningshavare	4	4	4	4
– varav kvinnor	25 %	25 %	25 %	25 %
9:2 Personalkostnader				
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och VD	1 459	1 443	128	136
Övriga anställda	40 600	41 483	0	0
Sociala kostnader				
Sociala kostnader – exkl. pensionskostnader	13 853	14 077	28	24
Pensionskostnader VD/Styrelse	348	410	0	0
Pensionskostnader övrig personal	2 941	3 064	0	0
Övriga personalkostnader				
Kostnadsersättningar	22	29	3	5
Utbildning etc,	1 128	1 058	30	0
Summa	60 351	61 564	189	165
Ingen i styrelsen har några särskilda anställningsvillkor.				
10 Avskrivningar				
Byggnader	34 104	31 743	6 230	4 259
Maskiner och inventarier	5 938	4 833	2 964	2 212
Markanläggningar	3 830	3 117	1 727	1 013
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13 159	13 313	13 154	13 308
Summa	57 031	53 006	24 075	20 792
11 Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Övriga finansiella intäkter	399	154	112	12
Summa	399	154	112	12

NOT	KONCERN		MODERBOLAG		
	2023	2022	2023	2022	
12	Räntekostnader och liknande resultatposter				
	Räntor till kreditinstitut	34 192	18 286	14 097	5 930
	Övriga finansiella kostnader	5 952	5 149	2 584	2 048
	Summa	40 144	23 435	16 681	7 978
13	Skatt på årets resultat				
	Aktuell skatt	0	0	0	0
	Uppskjuten skatt	-2 529	-728	-795	-1 483
	Skatt på årets resultat	-2 529	-728	-795	-1 483
	Redovisat resultat före skatt	-8 847	-7 259	-4 252	-4 050
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-1 822	-1 495	-876	-834
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	48	37	12	0
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-20	2 159	-5	1 641
	Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	-735	-1 429	74	-2 290
	Redovisad skattekostnad	-2 529	-728	-795	-1 483
14	Byggnader				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 578 839	1 489 200	233 472	167 747
	Årets investeringar	66 100	89 639	36 139	63 725
	Sålda/utrangerade byggnader	-5 258	0	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 639 681	1 578 839	269 611	233 472
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-488 746	-457 003	-33 694	-29 435
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 165	-31 743	-6 291	-4 259
	Sålda/utrangerade byggnader	3 399	0	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-519 512	-488 746	-39 985	-33 694
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500	0	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500	0	0
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-161 665	-161 665	-5 000	-5 000
	Årets nedskrivning	-2 190	0	-2 190	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-163 855	-161 665	-7 190	-5 000
	Bokfört värde	1 094 814	1 066 928	222 436	194 778

NOT		KONCERN		MODERBOLAG	
		2023	2022	2023	2022
15	Mark				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	53 410	44 587	21 234	13 784
	Årets investeringar	1 326	8 823	600	7 450
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 736	53 410	21 834	21 234
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	3 500	3 500	0	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 500	3 500	0	0
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 443	-3 443	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 443	-3 443	0	0
	Bokfört värde	54 793	53 467	21 834	21 234
	Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter	1 149 607	1 120 395	244 270	216 012
	varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde -typ vårdbyggnader	406 196	320 918	233 582	158 994
	Taxeringsvärde för byggnader och mark	1 075 672	1 075 672	8 837	8 837
	Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	2 133 000	2 013 000	273 000	183 000

Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2023-12-31

Fastigheterna i dotterbolaget 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	68 573	59 195	26 519	19 921
	Nyanskaffning under året	26 067	9 378	25 817	6 598
	Sålda/utrangerade markanläggningar	0	0	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 640	68 573	52 336	26 519
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 597	-15 480	-5 699	-4 686
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 862	-3 117	-1 759	-1 013
	Sålda/utrangerade markanläggningar	0	0	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 459	-18 597	-7 458	-5 699
	Bokfört värde	72 181	49 976	44 878	20 820

NOT	KONCERN		MODERBOLAG		
	2023	2022	2023	2022	
17	Förbättringsutgifter på annans fastighet				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	395 497	379 439	395 402	379 344
	Nyanskaffning under året	10 582	16 058	10 582	16 058
	Sålda/utrangerade tillgångar	-159	0	-159	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	405 920	395 497	405 825	395 402
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-64 612	-51 299	-64 535	-51 227
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 065	-13 313	-13 061	-13 308
	Sålda/utrangerade tillgångar	55	0	55	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 622	-64 612	-77 541	-64 535
	Bokfört värde	328 298	330 885	328 284	330 867
18	Pågående ny- och ombyggnationer				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	131 398	81 353	77 753	34 266
	Årets investeringar och avslutade projekt	-5 889	50 045	4 641	43 486
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 509	131 398	82 394	77 753
19	Inventarier, verktyg och installationer				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	79 228	74 192	35 929	32 390
	Årets investering	12 661	6 570	10 095	3 573
	Sålda/utrangerade inventarier	-1 599	-1 534	-28	-34
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 290	79 228	45 996	35 929
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 244	-39 946	-14 388	-12 210
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 938	-4 832	-2 964	-2 212
	Sålda/utrangerade inventarier	1 587	1 534	28	34
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 595	-43 244	-17 324	-14 388
	Bokfört värde	42 695	35 984	28 672	21 541
20	Finansiella anläggningstillgångar				
	Långfristiga värdepappersinnehav				
	Husbyggnadsvaror HBV förening	80	40	40	0
	Andelar i koncernföretag				
	Aktier i dotterbolag AB Tierpsbyggen, 556088-2325	0	0	53 700	53 700
	med säte i Tierp, ägd andel 100 %.				
	53 750 aktier á 1 000 kr.				
	2023-12-31 uppgick EK till 9 587 tkr och årets resultat var -6 329 tkr.				
	Summa	80	40	53 740	53 700

NOT	KONCERN		MODERBOLAG		
	2023	2022	2023	2022	
21	Varulager				
	Bränslelager	170	335	43	146
	Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m.m.	1 602	1 047	397	0
	Summa varulager	1 772	1 382	440	146
22	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Modulhyra	1 571	1 541	1 571	1 541
	Försäkringar	607	1 903	0	0
	Kabel TV	212	424	0	0
	Övriga interimiska fordringar	1 473	1 137	410	171
	Summa	3 863	5 005	1 981	1 712
23	Eget kapital				
	Aktiekapital 53 750 aktier. Tierps kommun äger samtliga aktier i bolaget.				
24	Avsättningar				
	Uppskjuten skatteskuld	12 518	9 989	2 010	1 215
	Byggnader och förbättringsutgifter i annans fastighet	51 735	48 269	27 259	26 219
	Skattemässigt underskott	-38 754	-37 644	-25 249	-25 004
	Balanslåneposter	-463	-636	0	0
	Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	-2 529	-729	-795	-1 483
25	Långfristiga skulder				
	Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 565 000	1 500 000	705 000	635 000
	Redovisning av förfallotider för långfristiga skulder till kreditinstitut				
	<i>Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen</i>	240 000	410 000	80 000	125 000
	<i>Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</i>	1 325 000	1 090 000	625 000	510 000
	<i>Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>	0	0	0	0
26	Skulder till koncernföretag				
	Skulder till koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit				
	Checkkredit				
	Checkkredit limit	120 000	120 000	60 000	60 000
	Ej utnyttjad kredit	-115 395	-105 834	-55 395	-45 834
	Utnyttjad kredit	4 605	14 166	4 605	14 166

NOT	KONCERN		MODERBOLAG		
	2023	2022	2023	2022	
27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna semester- och löneersättningar	3 534	3 646	0	0
	Upplupna sociala avgifter	2 608	1 869	17	11
	Upplupna kostnadsräntor	5 305	3 656	2 368	1 286
	Upplupna sociala avgifter för semester- och löneskuld	1 421	1 477	0	0
	Projekt Kyrkskolan	0	2 463	0	2 463
	Övriga upplupna kostnader	2 909	8 329	2 163	1 896
	Summa	15 777	21 440	4 548	5 656
28	Eventualförpliktelser				
	Garantiförbindelse Fastigo	844	868	0	0

29 Derivat 2023-12-31

Koncernen innehar 26 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindingstider. Koncernen tillämpar säkringsredovisning. Koncernen betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar. En av moderbolagets swapar på 50 Mkr startar 2025-03-28 och löper på 8 år.

Derivatinstrument	Slutdag	KONCERN		MODERBOLAG	
Ränteswap (betalar fast ränta)	2023	0	160 000	0	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2024	60 000	60 000	20 000	20 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2025	90 000	90 000	40 000	40 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2026	150 000	150 000	50 000	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2027	130 000	130 000	50 000	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2028	145 000	145 000	60 000	60 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2029	85 000	85 000	85 000	85 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2030	180 000	130 000	80 000	80 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2031	100 000	100 000	40 000	40 000
	2032	100 000	50 000	50 000	50 000
	2033	160 000	0	110 000	0
		1 200 000	1 100 000	585 000	525 000
Ränteswaparnas värde 31/12		41 859	92 263	22 080	48 752

NOT

30 Förslag till disposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-2 741 050 kr
Årets resultat	-5 047 392 kr
Summa	-7 788 442 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs
i ny räkning -7 788 442 kr

31 Uppskattningar och bedömningar

Fastighetsvärdering har skett i enlighet med kommentarer i Not 15. Som stöd för direktavkastningen i modellen har statistik över Tierps kommun hämtats från Newsec.

Uppskjuten skatt har beräknats med användning av den skattesats som gäller i Sverige sedan 31 december 2020 (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

Fastighetsförteckning

Benämning	Ort	Fastighetsbeteckning	Total lokalyta	Total bostadsyta
Aspenskolan	Tierp	Tierp 127:1	8 057,0	
Högbergsskolan	Tierp	Tierp 11:2, 4:68	19 808,0	
Centralskolan inkl. moduler	Tierp	Tierp 84:11	6 405,0	
Humlegården	Tierp	Tierp 89:8	720,0	
Industrihuset	Tierp	Tierp 58:1	10 008,0	
Vegavallen	Tierp	Tierp 2:67	5 185,0	
Aspenbadet	Tierp	Tierp 134:1	1 851,0	
Sjukarby ridanläggning	Tierp	Vallskoga 1:120	2 535,0	
Vallskoga förskola	Tierp	Tierp 2:74	779,0	
Möbeln	Tierp	Tierp 75:1	6 768,0	
Kommunhuset	Tierp	Tierp 140:1	3 308,0	
Tallbacksskolan/förskola	Månkarbo	Yttrö 55:1	1 730,0	
Mehede skola/förskola	Mehedeby	Mehede 3:43	1 406,0	
Örbyhus skola/förskola	Örbyhus	Libbarbo 3:1	8 139,0	
Vendels skola/förskola	Vendel	Hovgårdsberg 1:16	1 645,0	
Tobo skola/förskola	Tobo	Pesarby 2:60	822,0	
Palettens förskola	Örbyhus	Libbarbo 8:3	1 050,0	
Bruksskolan/förskola	Söderfors	Jörsön 1:310	4 270,5	
Solgläntan moduler	Söderfors	Jörsön 1:32	749,0	
B-huset Söderfors	Söderfors	Jörsön 1:310	375,5	120,0
Bruksvallen	Söderfors	Jörsön 9:2	507,0	
Brandstation Söderfors	Söderfors	Jörsön 9:1	870,0	
Slagghus	Söderfors	Jörsön 9:1	206,0	
Björkängsskolan	Karlholm	Nöttö 50:46	3 377,0	
Gullvivan	Karlholm	Nöttö 50:47	933,0	
Ol-Andersskolan	Skärplinge	Skärplinge 1:77	4 458,0	
Linnean 1 & 2	Skärplinge	Skärplinge 1:80	420,0	
PEK-hallen	Skärplinge	Skärplinge 1:76	3 300,0	
Hållnäs skola/förskola	Hållnäs	Hållnäs 1:6	2 092,0	
Brandstation Hjälmenge	Hållnäs	Hjälmenge 1:41	98,0	
Gula Villan	Tierp	Tierp 75:1	244,0	
Stationshus	Tierp	Tierp 1:1	432,0	
Garage S-fors	Söderfors	Söderfors Bruk 1:67	168,0	
Garage Karlholm	Karlholm	Karlholm 1:48	120,0	
Friluftsgård (kollot)	Hållnäs	Göksnåret 7:228	625,0	
Greven	Tierp	Tierp 75:7	1 129,0	
Centralgatan 3	Tierp	Tierp 33:2	676,0	

Benämning	Ort	Fastighetsbeteckning	Total lokalyta	Total bostadsyta
Ängsvägen 17	Örbyhus	Libbarbo 8:24	511,5	
Smedjan	Karlholm	Karlholm 1:48	1 199,0	
Grekiska Templet	Söderfors	Jörsön 9:1	250,0	
Bäggeby	Tierp	Tierp 4:204	1 434,3	
Kvarnen Skärplinge	Skärplinge	Skärplinge 1:74	115,0	
Centralhallen	Tierp	Tierp 84:12	1 871,0	
Kvarnbackens förskola	Tierp	Tierp 4:114	1 572,5	
Missionskyrkan	Månkarbo	Yttrö 5:20	640,5	
Kyrskolan	Tierps Kyrkby	Tierpskyrkby 2:24	955,0	
Kyrkbyns förskola	Tierps Kyrkby	Tierpskyrkby 2:24	1 560,0	
Skärplinge förskola	Skärplinge		1 247,0	
			116 631,8	120,0



Kvarnbackens förskola, Tierp



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tierps kommunfastigheter AB, org.nr 556901-2171

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tierps kommunfastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4 och 37-41.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tierps kommunfastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet 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 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 22 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

TIERPS 
KOMMUNFASTIGHETER

www.tierpsbyggen.se

TIERPS KOMMUNFASTIGHETER AB
Box 2, 815 21 Tierp

Besöksadress
Centralgatan 17, 815 38 TIERP
Tel: 0293-130 25

info@tierpskommunfastigheter.se