ank=20230622;20230623607995

TIERPS KOMMUNFASTIGHETER

Undertecknad verkställande direktör i Tierps kommun-fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balans-räkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncern-räkningen i årsredovisningen och koncern resultaträkningen och koncern balansräkningen har fastställts på årsstämman den 1/5 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska disponeras.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Roger Fjellberg
VD



ÅRSREDOVISNING
2022

SP CERTIFIERAD ISO 9001 ISO 14001 Ledningssystem för kvalitet och miljö RI. SE

ank=20230622;20230626079966

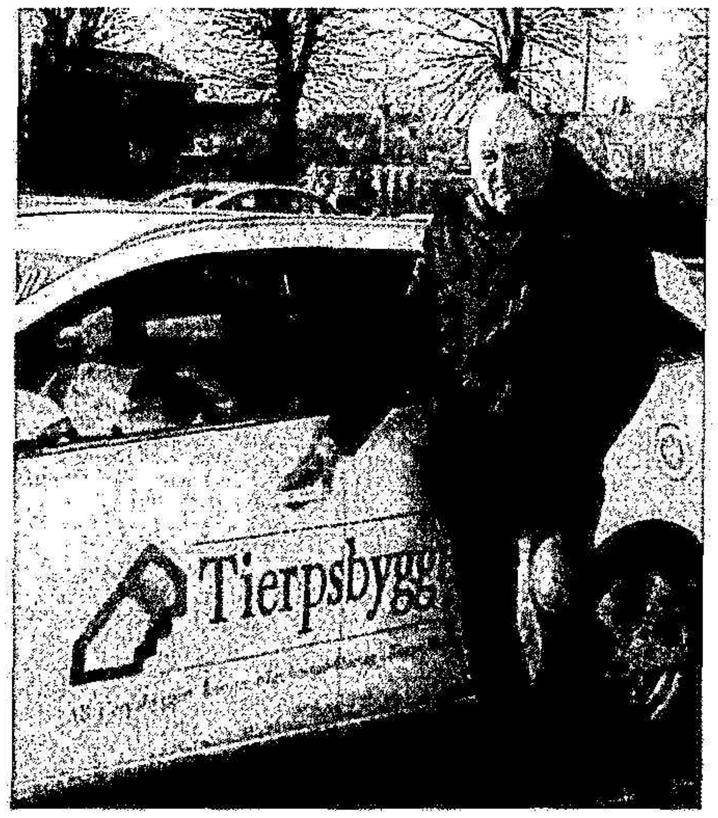
© Tierps Kommunfastigheter AB, 2023
Produktion: AB Tierpsbyggen
Foto: LSS-boende Bofinken, Bofinksvägen 4, Tierp

ank=20230622;20230626607997

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

ank=20230622:20230622607998



VD har ordet

Det blev ytterligare ett konstigt år med pandemin och ett krig. Denna utdragna pandemi har givetvis påverkat alla som arbetar med företaget men den har inte påverkat bolagets verksamhet så mycket. Vi har haft lite färre felanmälningar och reparationer men för övrigt har verksamheten i princip fungerat som vanligt, bortsett från att många tjänstemän arbetat hemifrån. Jag är imponerad hur de och även våra hyresgäster har hanterat denna annorlunda situation. Det har inte blivit lättare av att det utbröt ett krig i Europa som påverkade oss på flera sätt inte minst ekonomiskt med höga kostnadsökningar.

Under året har vårt arbete med effektiviseringar intensiverats. Energieffektiviseringarna har inte bara ett miljömässigt syfte utan även ekonomiskt för att försöka parera de höga kostnadsökningarna.

Nybyggnation av förskolor har satt fart under året. Vi har färdigställt en nybyggnation av en förskola och en renovering av grundskolebyggnaden i Kyrkbyn, i slutet av året. En nybyggnation av en gymnastikhall kommer att påbörjas under 2023.

Nyproduktion av förskolor i Söderfors, Skärplinge och Tierp har påbörjats under året och vi har även fått beställningar av Räddningstjänsten på nybyggnation av deltidsbrandstationer i Söderfors och Skärplinge.

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

Arbetet med att ta fram nya hyresavtal, för kommunens verksamheter, kommer att fortsätta under 2023. Nuvarande hyresnivå täcker inte, på långa vägar, de kostnader vi har.

Beslut angående fastighetsaffären, det vill säga det beslut som Kommunfullmäktige tog 2012 att bolaget ska köpa kommunens fastigheter, förväntas fattas av Kommunfullmäktige under 2023.

Roger Kjetselberg
VD

ank=20230622;20230626079990

Årsredovisning och koncernredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Tierps kommunfastigheter AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01– 2022-12-31.

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
Joakim Larsson, Örbyhus
Stig Lundqvist, Tierp
Viktoria Söderling, Tierp

Styrelsesuppleanter utsedda av Tierps kommun

Eva Berglund, Söderfors
Helen Jaktlund, Björklinge
Daniel Ringefors, Tierp
Pia Wårdsäter, Örbyhus
Maj-Louise Ljungmark, Skärplinge fr.o.m. 2022-03-11

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

ank=20230622;20230626080000

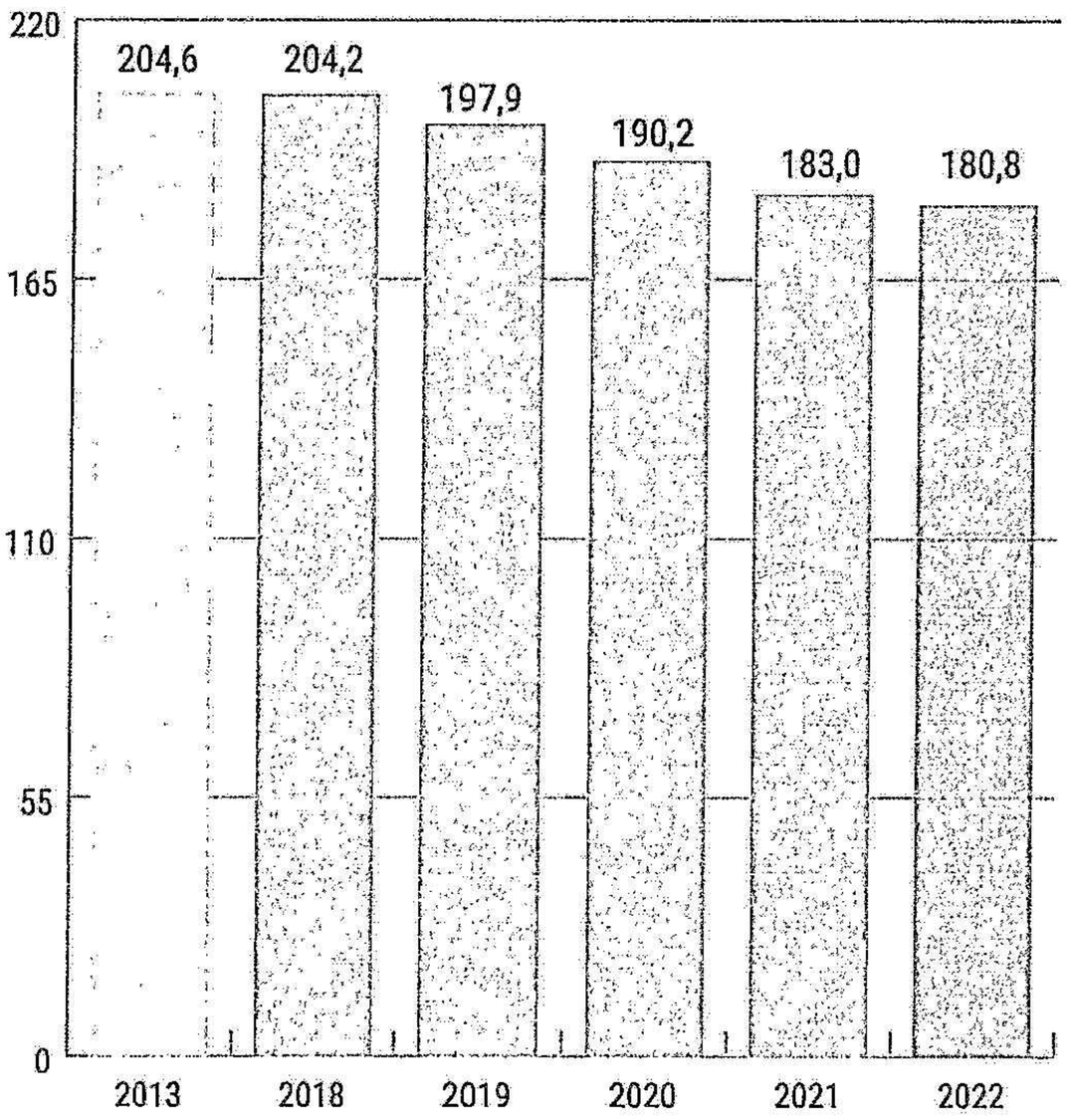
Information om verksamheten

Tierps kommunfastigheters mål

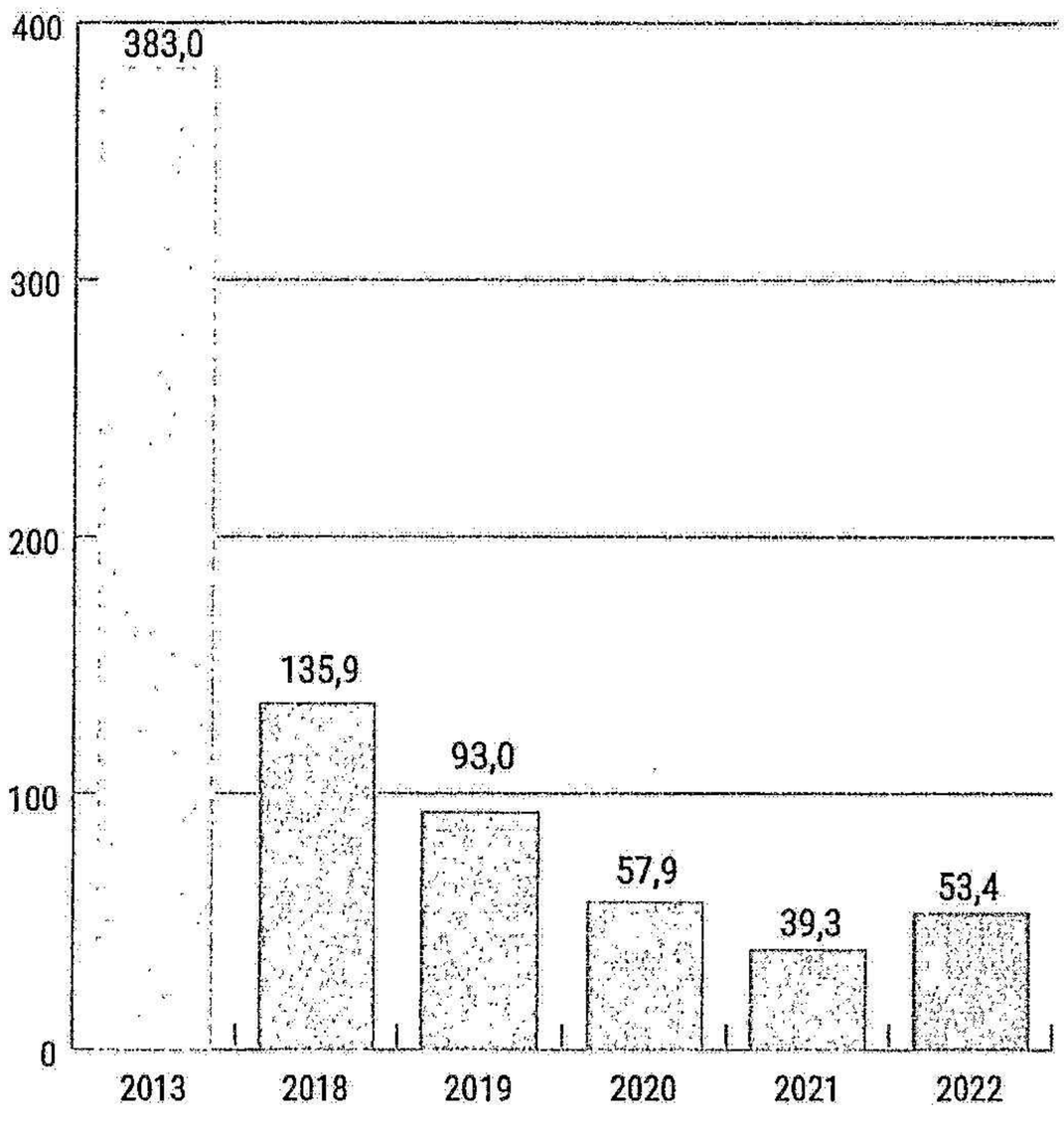
(För information om Tierpsbyggens måluppfyllelse hänvisas till Tierpsbyggens årsredovisning.)

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)



CO_2 utsläpp för uppvärmning (ton)



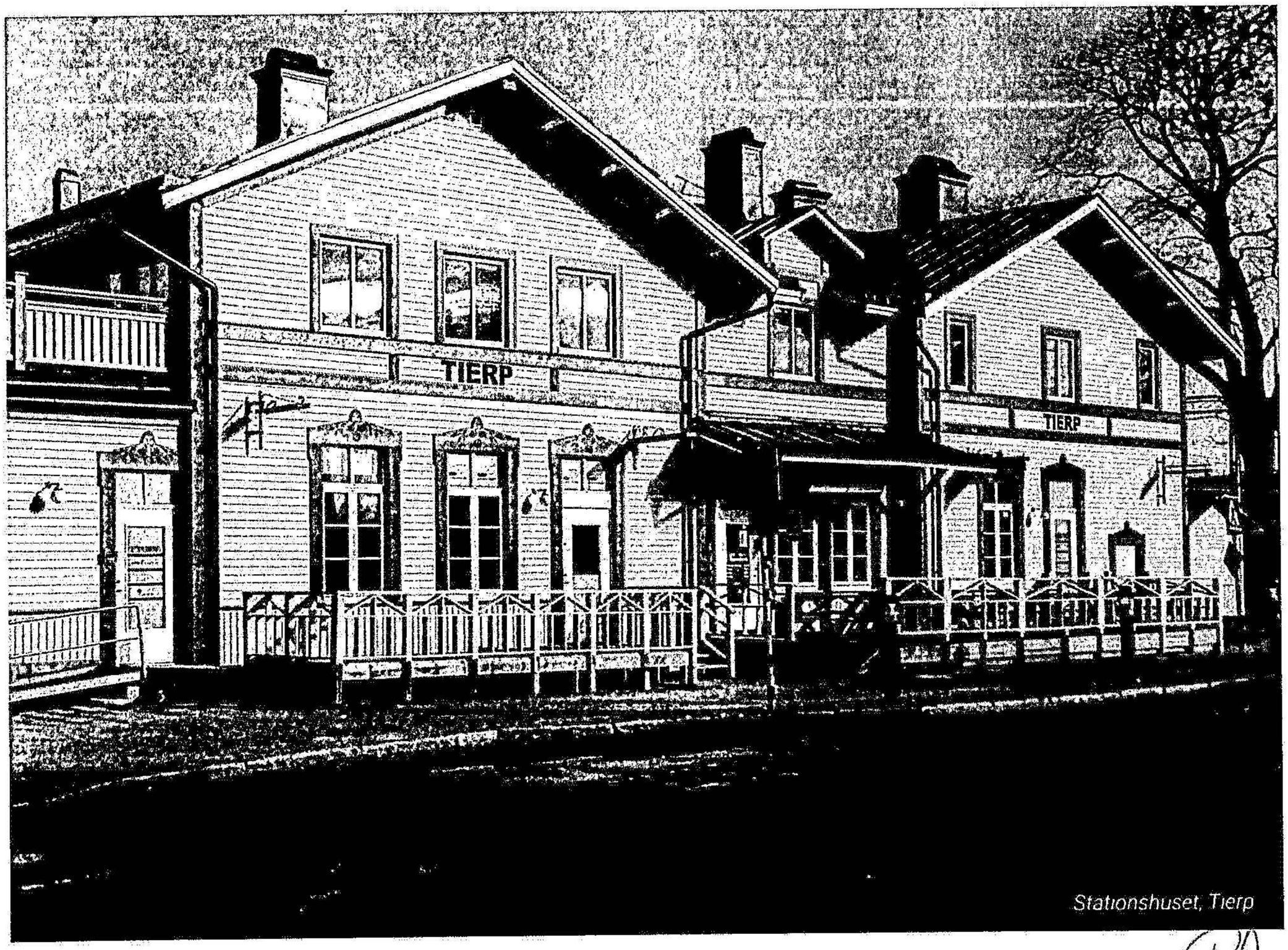
ank=20230622;20230626080001

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

2022	Ingen mätning
2021	53
2020	Ingen mätning
2019	48
2018	Ingen mätning

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

(kr/m²)	totalt	i resultatet
2022	513	49
2021	144	68
2020	177	56
2019	192	41
2018	80	35



Stationshuset, Tierp

ank=20230622;20230626080027

Verksamhet

Tierps kommunfastigheter AB med org.nr. 556901-2171 är ett, av Tierps kommun, helägt fastighetsbolag. Bolaget äger 100 % av aktierna i AB Tierpsbyggen. 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 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.

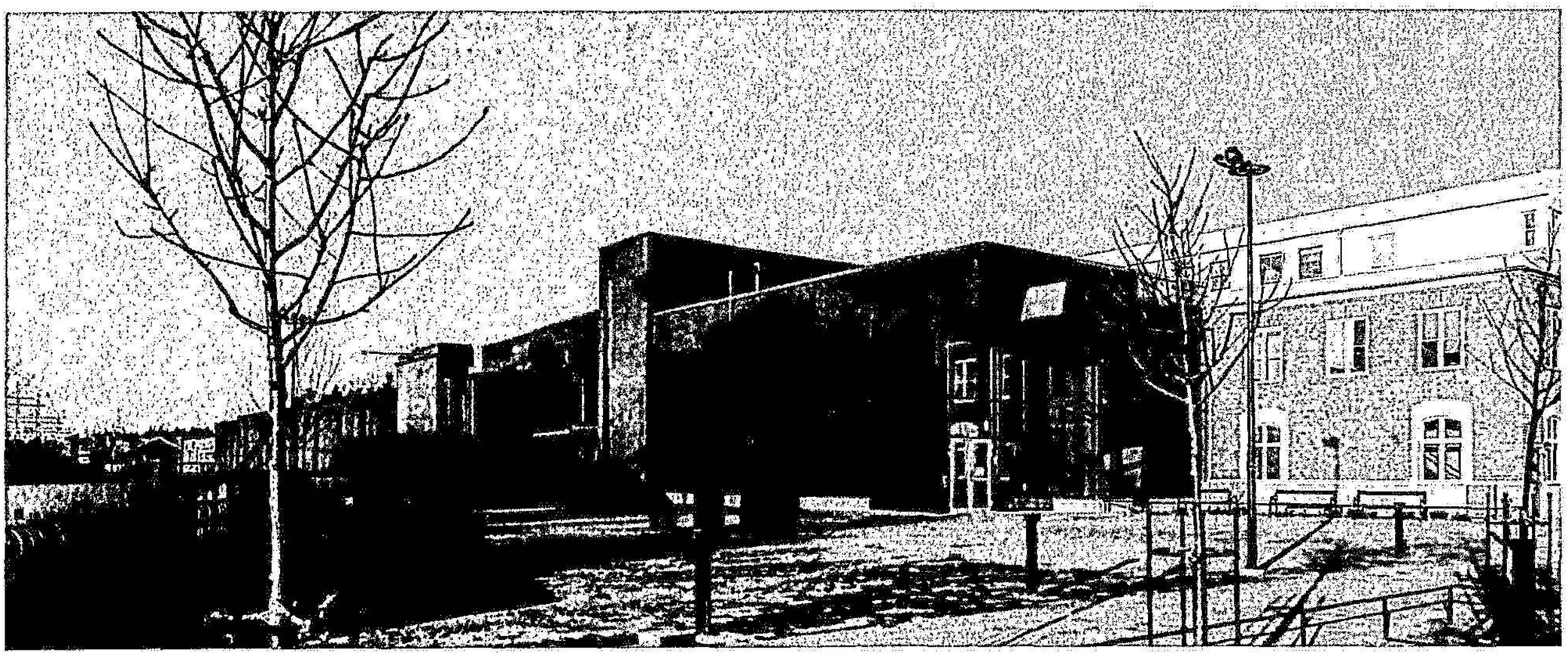
Bolaget har även byggt lokaler i egen regi. De utgörs av två förskolor och en idrottshall. Bolaget har genomfört större ombyggnader på en ishall och ett kulturhus som ägs av kommunen samt en skola som bolaget förvärvat och renoverat. Ytterligare tre förskolor byggs för närvarande.

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 114 624 m² lokalyta (2022-12-31). 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.
Fastighetsbestånd se s. 37.



Möbeln, Tierp

ank=20230622-20230626060003

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 åtgärderna som utförts under 2022 kan nämnas:

- att Toboskola har fått en bergvärmepump installerad, skolan värmdes tidigare med el och olja.
- att vid Mehede skola pågår installation av en bergvärmepump, som kommer att slutföras i början av 2023. Den värmdes tidigare med el och olja.
- att vi fortsatt vårt energieffektiviseringsarbete med värmesystemet vid Industrihuset.
- att vi har haft uppkopplad utrustning för att mäta effekt och elförbrukning vid två tillagningskök. Detta för att kunna påvisa att med ett ändrat beteende vid tillagningsprocessen kan effektuttaget sänkas rejält. Detta är ett samarbete med Stuns som vi kommer att utvärdera och eventuellt permanenta i tillagningsköken.

Viktiga åtgärder på fastigheterna

I årsredovisningarna 2020 och 2021 har investeringstakten bedömts som låg i jämförelse med tidigare. För 2022 har investeringstakten ökat. Ett antal investeringsprojekt pågår där vi nu erhållit beställningar av tre förskolor, avropade från SKRs konceptförskolor och två nya räddningsstationer åt räddningstjänsten.

Kyrkbyns skola, förskola och idrottshall

I slutet av 2022 levererades en ny förskola och en renoverad del av den äldre skolbyggnaden i Kyrkbyn. Nu pågår projekteringen av en ny idrottshall och utemiljön är påbörjad och kommer färdigställas under 2023.

Bofinksvägen 4

LSS-boendet vid Bofinksvägen 4 i Tierp, är nu levererat till verksamheten och fastigheten har övergått till förvaltning där eftermarknaden hanteras.

SKR Konceptförskolor

Skärplinge

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 terminsstarten hösten 2023.

Vallskoga

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 terminsstarten våren 2024.

ank=20230622;20230626080004

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.

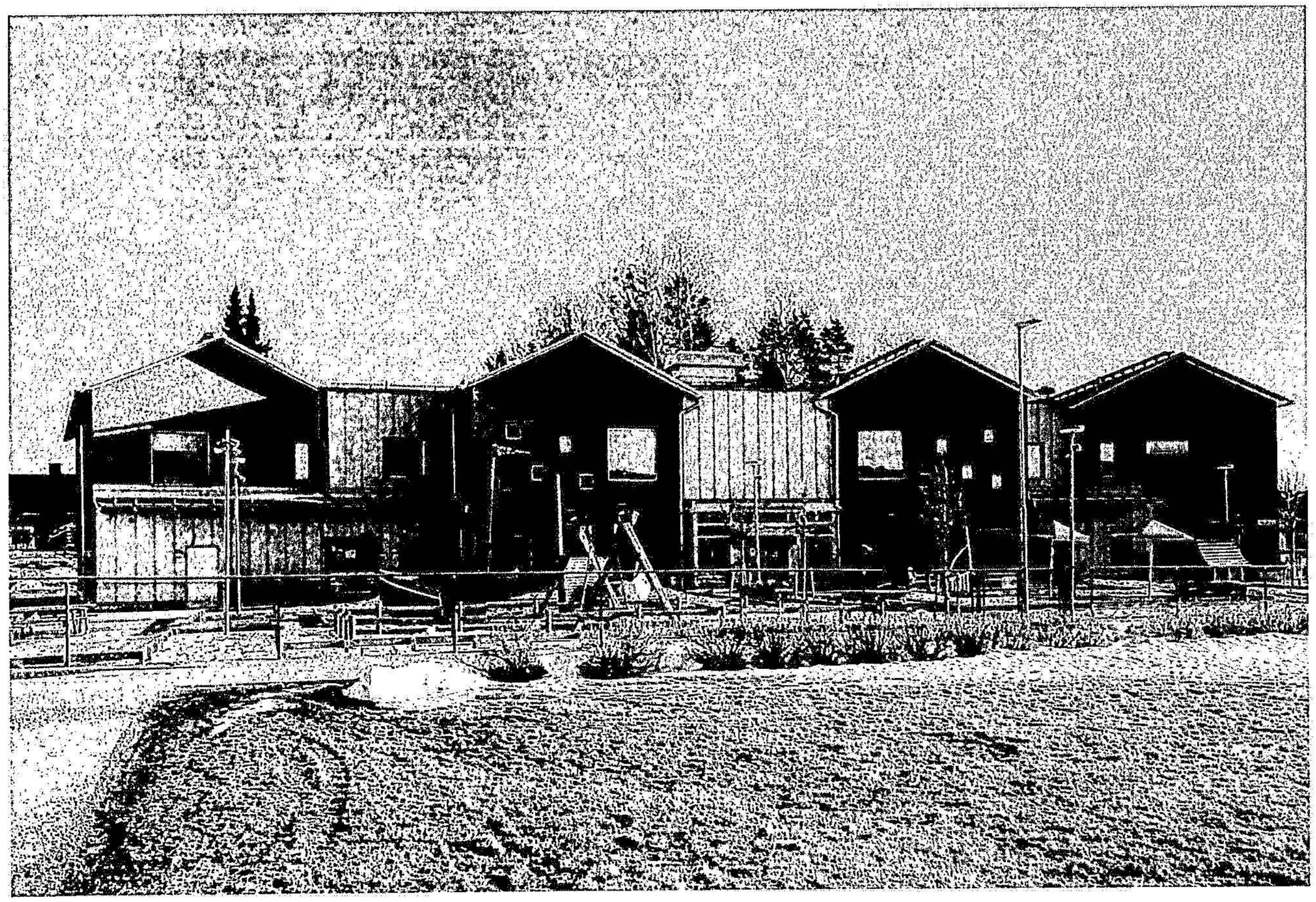
Förskolorna är levererade av samma entreprenör och projektet drivs i programform för att ge samordningsvinster, positiva synergier och erfarenhetsåterföring.

Brandstationer

Just nu pågår projektering av två nya brandstationer i Skärplinge och Söderfors. Leverans av dessa förväntas ske till Räddningstjänsten slutet av 2024.

Plan för stamrenovering

Först ut i en rad stamrenoveringsprojekt har Bondegatan 15 och 17 varit, där arbetena avslutats under 2022. Renovering av Bondegatan 19 pågår och beräknas vara slutförd till sommaren 2023.



Kvarnbackens förskola, Tierp

ank=20230622;20230622608005

Hyror

Vid hyresförhandlingar för 2022 bestämdes att ingen hyreshöjning skulle ske för de lokaler som Tierps kommun hyr medan hyrorna för de lokaler som bolaget hyr från Tierps kommun skulle sänkas med 4,9 Mkr fr.o.m. 2022-01-01.

Avseende 2023 års hyror gjordes en överenskommelse att hyrorna för de fastigheter som kommunen hyr, höjs med 3,8 % fr.o.m. 2023-01-01 medan hyran för de lokaler som bolaget hyr från kommunen lämnades oförändrade.

Prisökningarna har varit stora under året. Inflationen uppgick till 12,3 % i december 2022 och räntor och elpriser har stigit kraftigt. För 2023 fortsätter prisökningarna där bl.a. uppvärmning och taxebundna kostnader höjs kraftigt. För att matcha de kostnadsökningar som belastar bolaget kommer hyreshöjningar att krävas tillsammans med effektiviseringar för att inte planerade underhållsåtgärder ska äventyras.

För bostäderna i Tierpsbyggen höjdes hyrorna med 1,99 % fr.o.m. 2022-02-01 och för 2023 höjs de med 4,7 % fr.o.m. 2023-02-01.

Resultatutveckling

Verksamhetsåret visade ett resultat på -5,5 Mkr (-6,5 Mkr). Rörelesresultatet var 3,9 Mkr (-4,0 Mkr). Koncernens samlade resultat blev –8,0 Mkr (-9,1 Mkr).

Räkenskapsåret har präglats av stigande kostnader på de flesta av koncernbolagens kostnadsområden.

Största kostnadsökningarna har varit på el där kostnaden mer än fördubblades jämfört med året innan. Det innebar en ökning på 10,3 Mkr och 8,8 Mkr mer än budgeterat.

Samtidigt har inflationen i genomsnitt varit 8,4 % 2022 och de 5-åriga räntorna har stigit från en nivå runt 0 % till ca 3,5 % under året.

Även om en stor del av låneportföljen är bunden kommer räntekostnaderna att stiga kraftigt inom en snar framtid.

Intäkter

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

Jämförelseårets övriga rörelseintäkter påverkades bl.a. av att Crosshallen såldes för 6,8 Mkr.

Övriga kostnader

Övriga externa kostnader påverkades 2021 av bl.a. försäljningen av Crosshallen samt utrangeringar vid Kyrkskolan och Örbyhus sporthall.

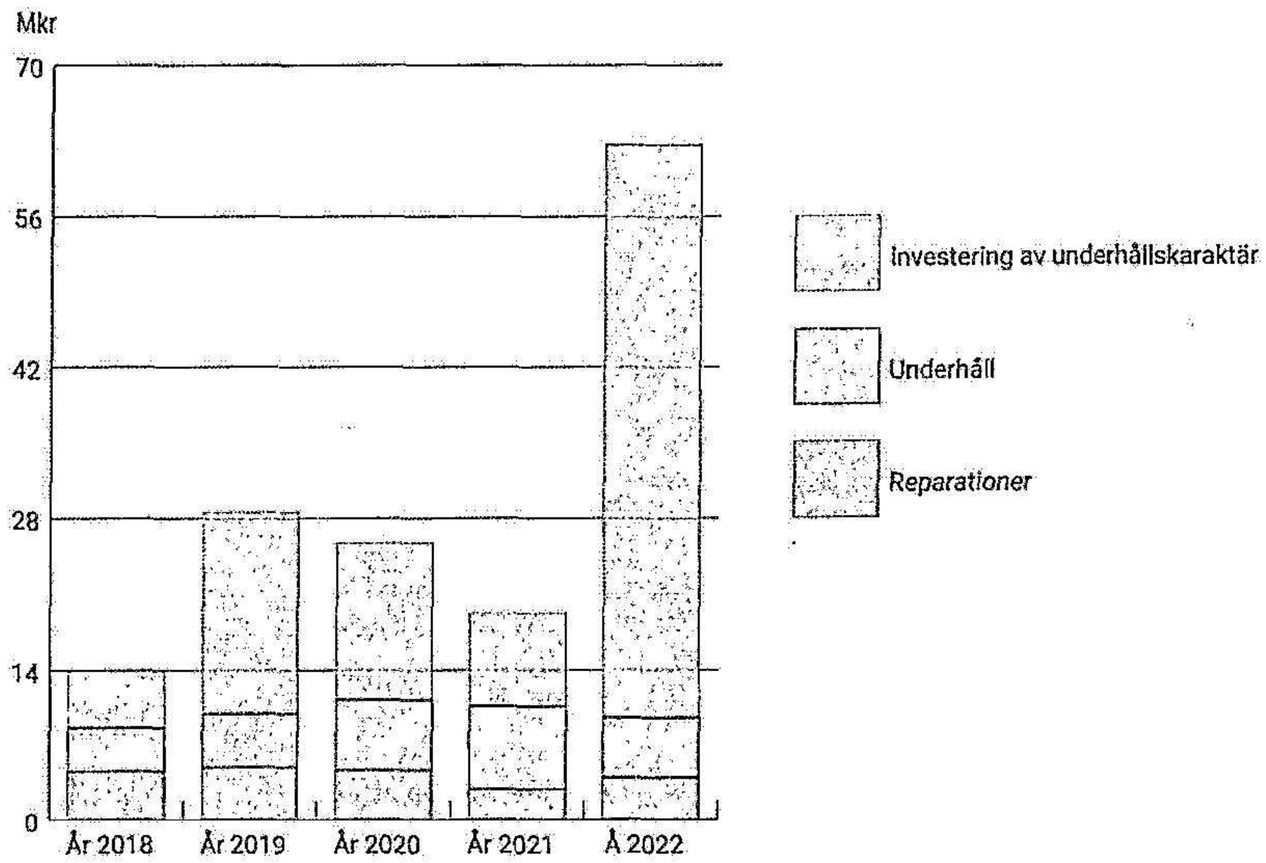
ank=20230622-20230626080006

Reparationer och underhåll

Reparationskostnaderna uppgick till 3,9 Mkr (2,8 Mkr).

Underhåll motsvarande 5,6 Mkr (7,8 Mkr) har genomförts på fastigheterna. Tillsammans med de investeringar, av underhållskaraktär, på 53,1 Mkr (8,7 Mkr) som lagts ned 2022, har således underhåll på totalt 58,7 Mkr (16,5 Mkr) lagts på fastigheterna, vilket motsvarar 513 kr/m² (144 kr/m²) . Det onormalt stora underhållet avsåg till stora delar Kyrkskolan (15,6 Mkr) och Kulturhuset Möbeln (33,7 Mkr), där stora underhållsprojekt avslutades under året.

Reparation och underhåll 2018-2022



Taxebundna- och uppvärmningskostnader

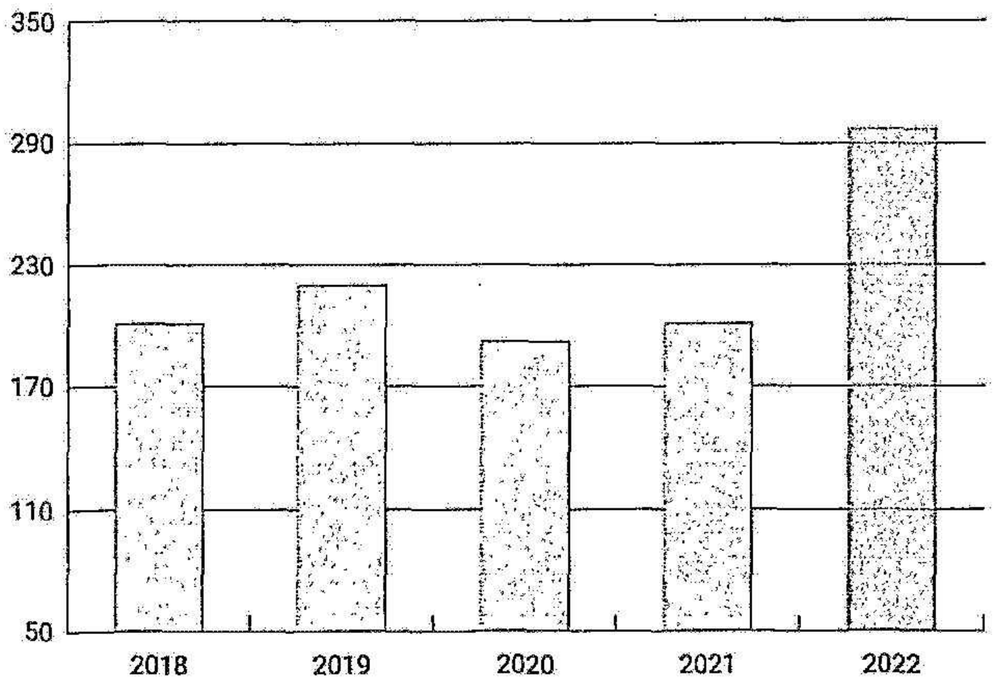
Taxebundna- och uppvärmningskostnader ökade med 48 % jämfört med 2021.

2022 var 9 % varmare än ett normalår. SMHI har ändrat graddagarna i ett normalår och hänsyn har tagits till detta i jämförelseåren som har korrigerats med de nya värdena.

Elförbrukningen ökade med 4 % och vattenförbrukningen ökade med 13 % jämfört med 2021.

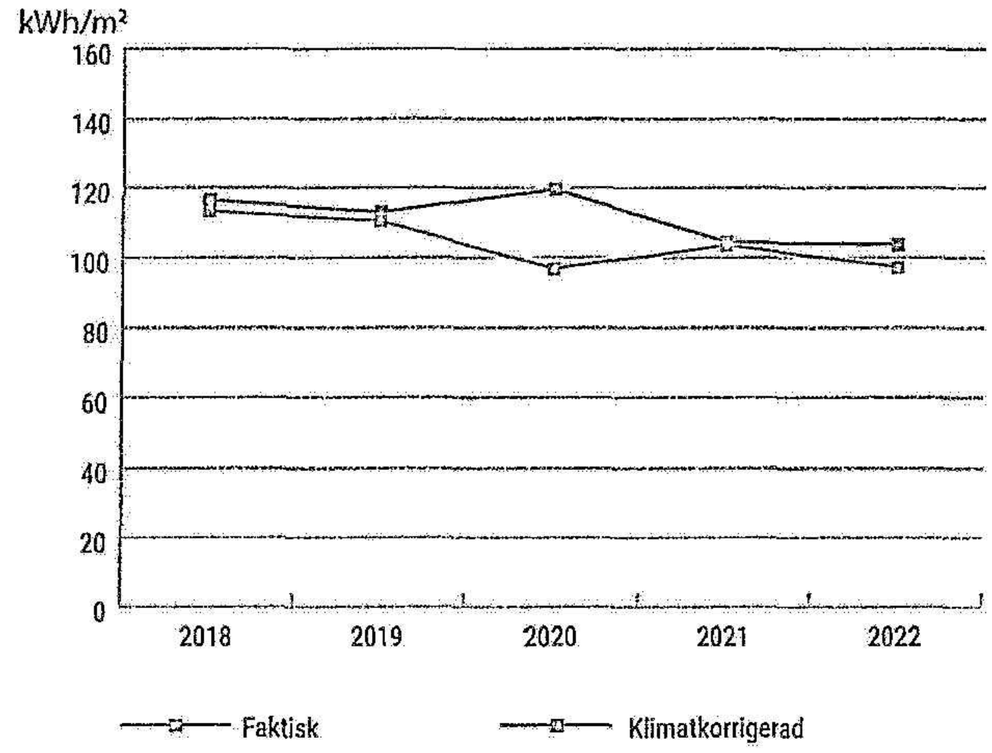
Både el- och vattenförbrukningens ökning kan förklaras av att pandemins restriktioner försvunnit.

Taxebundna- och uppvärmningskostnader (kr/m²)

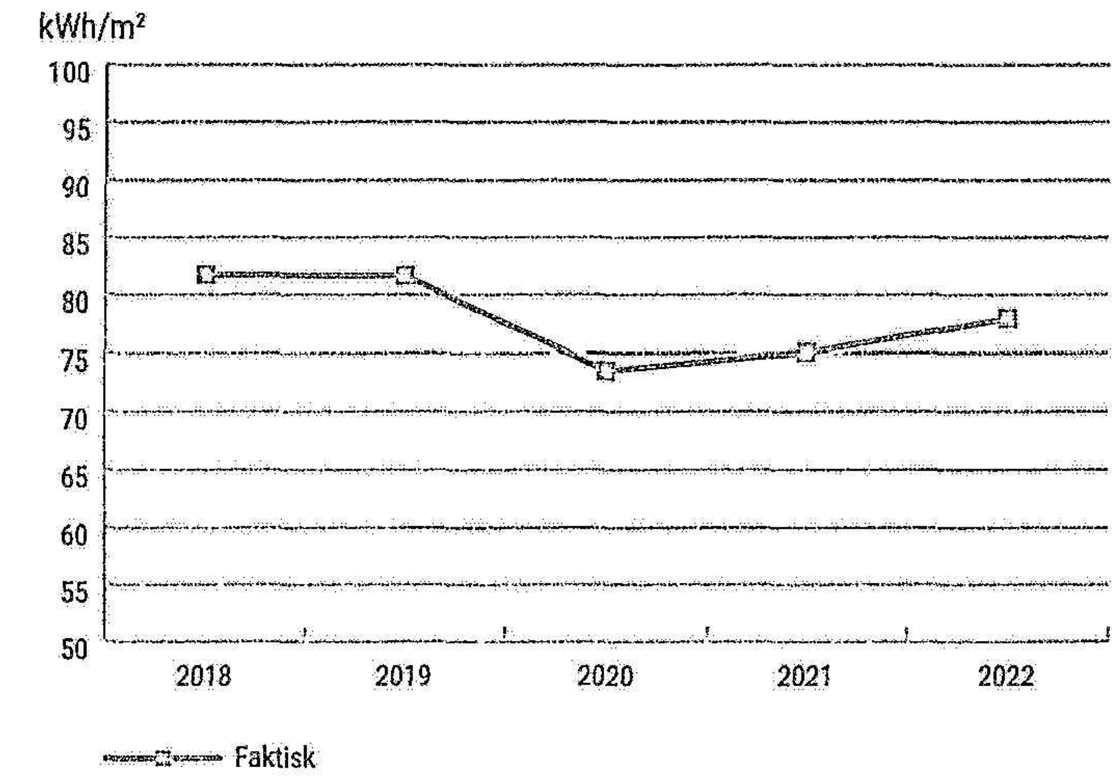


ank=20230622;20230626060007

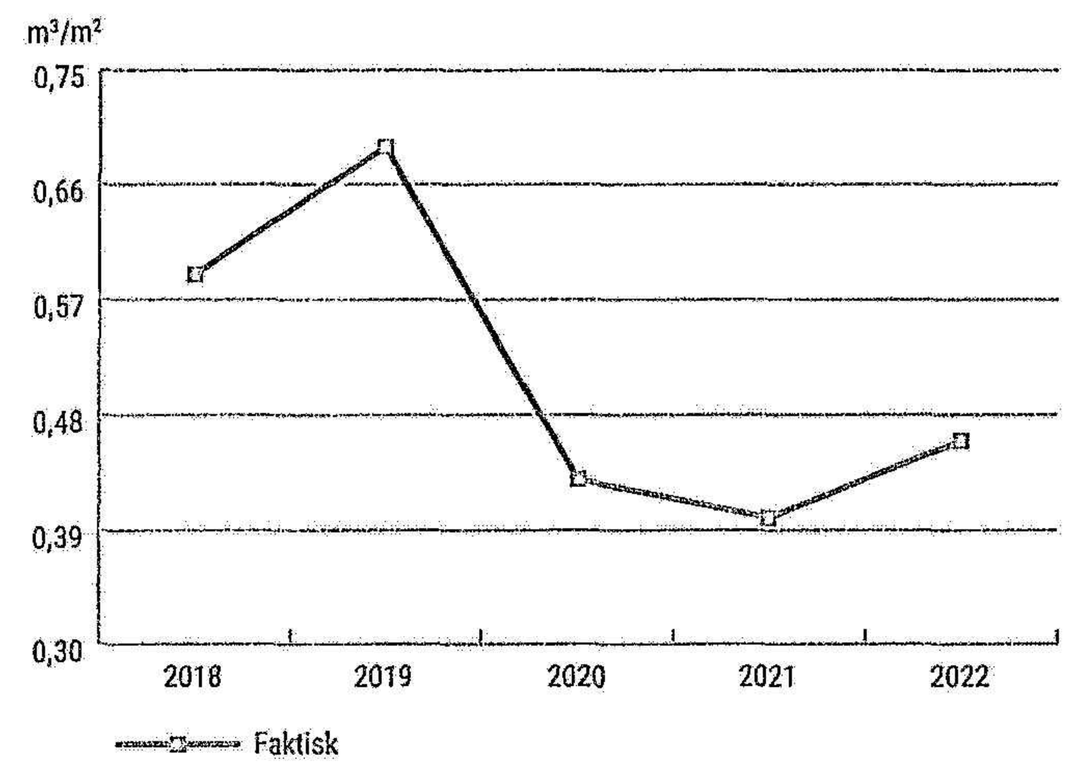
Förbrukning av värme 2018-2022



Total elförbrukning 2018-2022



Vattenförbrukning 2018-2022



622;20230626080008
ank=20230

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den största utmaningen för bolaget är att kunna genomföra ett underhåll som säkrar fastigheternas standard. Förutsättningen för det är att bolagets ekonomi succesivt kan stärkas. Det kommer att krävas såväl intäktsökningar, i form av hyreshöjningar, som kostnadsbesparingar genom effektiviseringar för att uppnå det. Under 2023 finns inte utrymme för att kunna utföra några planerade underhållsåtgärder överhuvudtaget.

Utmaningarna är stora. Underhållsbehovet är stort och en underhållsplan finns nu för fastigheterna. Kostnadsbilden i samhället är inte på bolagets sida. Inflationen har ökat markant, räntorna har stigit kraftigt på kort tid samtidigt som investeringsbehovet är stort. Taxebundna- och uppvärmningskostnader ökar mer än inflationen vilket även byggkostnaderna gör.

Det fortsatta behovet av att producera nya förskolor kvarstår. I slutet av året har bolaget färdigställt en nybyggnation av en förskola i Kyrkbyn samt renoveringen av grundskolebyggnaden. En nybyggnation av en gymnastikhall kommer att påbörjas under 2023. Nyproduktion av förskolor i Söderfors, Skärplinge samt Tierp har påbörjats under året och bolaget har även fått beställningar av Räddningstjänsten på nybyggnation av deltidsbrandstationer i Söderfors och Skärplinge.

Fastighetsaffären som tidigare nämnts i avsnittet om "Viktiga åtgärder på fastigheterna" är aktuell just nu och ett beslut i Kommunfullmäktige förväntas tas i juni 2023.

Det finns ett fortsatt behov av att tillskapa fler bostäder i kommunen. Styrelsen i Tierpsbyggen har beslutat att bolaget ska bygga 40 stycken per år för att möta den efterfrågan som finns. Men borttagandet av det statliga investeringsstödet och de kraftiga kostnadsökningarna omöjliggör nyproduktion med rimliga hyresnivåer de närmaste åren.

Samtidigt som fler lägenheter behöver tillskapas så finns fortfarande stora underhållsbehov av fastigheterna framöver, inte minst i form av stambyten i äldre fastigheter. De stora kostnadsökningarna minskar det ekonomiska utrymmet för detta, vilket medför att under 2023 kommer enbart de allra nödvändigaste underhållsåtgärderna att kunna genomföras.

Det ekonomiska läget är mycket ansträngt och det syns ingen ljusning de närmaste åren, vilket kommer att ställa höga krav på verksamheten.

ank=20230622;20230623608009

Förändring i eget kapital i koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Totalt kapital
Eget kapital 2021-01-01	**53 750**	**5 483**	**52 079**	**111 312**
Årets resultat			-9 101	-9 101
Eget kapital 2021-12-31	**53 750**	**5 483**	**42 978**	**102 211**
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**

Förändring i eget kapital i moderbolaget

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	**53 750**	**9 336**	**63 086**
Årets resultat		-6 544	-6 544
Eget kapital 2021-12-31	**53 750**	**2 792**	**56 542**
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**

Förslag till disposition i moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 792 069 kr
Årets resultat	-5 533 119 kr
Summa	**-2 741 050 kr**

Styrelsen föreslår att medlen på -2 741 050 kronor balanseras i ny räkning.

ank=20230622:20230626080100

Nyckeltal

Nyckeltal för moderbolaget

RESULTATRÄKNING (TKR)	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	163 331	165 816	179 052	167 054	155 279
Reparationer	-3 891	-2 797	-4 604	-4 860	-4 490
Underhåll	-5 633	-7 762	-6 644	-5 040	-4 146
Taxebundna kostnader	-23 833	-12 949	-13 187	-15 677	-12 932
Uppvärmning	-9 402	-9 522	-8 908	-9 910	-10 070
Övriga externa kostnader	-95 611	-114 874	-110 608	-108 082	-104 580
Fastighetsskatt	-88	-88	-88	-81	-80
Personalkostnader	-165	-161	-165	-156	-116
Avskrivningar	-20 792	-21 616	-27 616	-17 472	-12 903
Nedskrivningar	0	0	-5 000	0	0
Räntenetto inkl borgensavgift	-7 966	-5 428	-5 663	-4 801	-2 677
Obeskattade reserver	0	0	0	0	220
Skatt på årets resultat	-1 483	2 837	47	795	-1 158
Årets resultat	**-5 533**	**-6 544**	**-3 384**	**1 770**	**2 347**
Bokfört värde på byggn., mark och förb. utg. på annans fast tkr	546 879	477 213	412 342	418 027	324 683
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	8 837	8 791	8 791	8 110	8 386
Likviditet %	35	43	41	15	9
Räntetäckningsgrad %	49	-73	39	120	223
Skuldtäckningsgrad %	97	74	119	120	145
Soliditet %	6,9	9,0	10,1	10,8	12,4
Belåningsgrad %	98,4	96,8	96,3	92,4	86,5
Räntabilitet på totalt kapital %	0,5	-0,6	0,4	0,9	1,1
Räntabilitet på eget kapital %	-7,9	-16,6	-5,4	1,5	5,1
Årets snittränta %	1,04	0,69	0,77	0,71	0,51

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*

ank=20230622;20230526080111

Koncernens resultaträkning för verksamhetsåret 2022-01-01--2022-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN 2022		2021	
	1				
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter	2, 3	331 841		327 418	
Aktiverat arbete för egen räkning		2 251		1 612	
Övriga rörelseintäkter		18 429	**352 521**	22 332	**351 362**
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-38 633		-41 634	
Taxebundna kostnader	5	-43 257		-29 698	
Uppvärmning	6	-34 664		-33 972	
Övriga externa kostnader	7	-102 261		-119 609	
Fastighetskatt	8	-3 114		-1 365	
Personalkostnader	9	-61 564		-62 066	
Avskrivningar	10	-53 006	**-336 449**	-53 323	**-341 667**
Rörelseresultat			**16 022**		**9 695**
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	154		105	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-23 435	**-23 281**	-21 673	**-21 568**
Resultat efter finansiella poster			**-7 259**		**-11 873**
Skatt på årets resultat	13		-728		2 772
ÅRETS RESULTAT			**-7 987**		**-9 101**

Koncernens balansräkning per 2022-12-31

ank=20230622;20230626080127

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN 2022		2021	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	1 066 928		1 009 032	
Mark	15	53 467		44 644	
Markanläggning	16	49 976		43 715	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	330 885		328 140	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	131 398		81 353	
Inventarier, verktyg och installationer	19	35 984	**1 668 638**	34 247	**1 541 131**
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40	**40**	40	**40**
Summa anläggningstillgångar			**1 668 678**		**1 541 171**
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	1 382	**1 382**	1 333	**1 333**
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		1 078		1 058	
Fordringar hos koncernföretag		4 124		19 263	
Övriga fordringar		17 822		23 697	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5 005	**28 029**	7 250	**51 268**
Kassa och bank		173	**173**	6	**6**
Summa omsättningstillgångar			**29 584**		**52 607**
SUMMA TILLGÅNGAR			**1 698 262**		**1 593 778**

Koncernens balansräkning per 2022-12-31

ank=20230622:20230526080013

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN 2022		2021	
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Aktiekapital		53 750		53 750	
Övrigt tillskjutet kapital		5 483		5 483	
Annat eget kapital inklusive årets resultat		34 991		42 978	
Summa eget kapital			**94 224**		**102 211**
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	24	9 989	**9 989**	9 261	**9 261**
Skulder					
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	25	1 090 000	**1 090 000**	1 095 000	**1 095 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	410 000		290 000	
Checkkredit	26	14 166		15 332	
Leverantörsskuld		37 439		47 164	
Skulder till koncernföretag	26	7 548		6 485	
Aktuella skatteskulder		0		0	
Övriga kortfristiga skulder		2 524		3 271	
Förskottsbetalda hyror		10 932		10 800	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	21 440	**504 049**	14 254	**387 306**
Summa skulder			**1 594 049**		**1 482 306**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			**1 698 262**		**1 593 778**

Koncernens kassaflödesanalys 2022-12-31

enligt indirekt metod

ank=20230622;20230626080014

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN 2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		16 022	9 696
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		53 006	53 323
Nedskrivningar		0	0
Reavinster		-430	-146
Reaförluster		0	319
Erlagd ränta		-23 435	-21 673
Erhållen ränta		154	105
Inkomstskatt	13	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**45 317**	**41 624**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/ minskning (+) varulager		-49	-128
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar		22 469	1 494
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld		-9 725	7 269
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder		127 238	110 087
Kassaflöde från löpande verksamheten		**185 250**	**160 346**
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnader och mark		-163 963	-65 110
Investering i inventarier		-7 037	-4 352
Investering i markanläggning		-9 513	-986
Försäljning av fastigheter		0	10 102
Försäljning av inventarier		430	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-180 083**	**-60 346**
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristiga lån		-5 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-5 000**	**-100 000**
Årets kassaflöde		**167**	**0**
Likvida medel vid årets början		**6**	**6**
Likvida medel vid årets slut		**173**	**6**

Moderbolagets resultaträkning för verksamhetsåret 2022-01-01--2022-12-31

ank=20230622-20230626060815

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG 2022		2021	
	1,2				
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter	3	155 549		153 097	
Övriga rörelseintäkter		7 782	**163 331**	12 719	**165 816**
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-9 524		-10 559	
Taxebundna kostnader	5	-23 833		-12 949	
Uppvärmning	6	-9 402		-9 522	
Övriga externa kostnader	7	-95 611		-114 874	
Fastighetskatt	8	-88		-88	
Personalkostnader	9	-165		-161	
Avskrivningar	10	-20 792	**-159 415**	-21 616	**-169 769**
Rörelseresultat			**3 916**		**-3 953**
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	12		0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-7 978	**-7 966**	-5 428	**-5 428**
Resultat efter finansiella poster			**-4 050**		**-9 381**
Skatt på årets resultat	13		-1 483		2 837
ÅRETS RESULTAT			**-5 533**		**-6 544**

Moderbolagets balansräkning per 2022-12-31

ank=20230622:20230622608016

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG 2022		2021	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	194 778		135 312	
Mark	15	21 234		13 784	
Markanläggning	16	20 820		15 235	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	330 867		328 117	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	77 753		34 266	
Inventarier, verktyg och installationer	19	21 541	**666 993**	20 180	**546 894**
Finansiella anläggningstillgångar	20				
Andelar i koncernföretag		53 700		53 700	
Uppskjuten skattefordran		0	**53 700**	268	**53 968**
Summa anläggningstillgångar			**720 693**		**600 826**
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	146	**146**	83	**83**
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		28		88	
Fordringar hos koncernföretag		0		0	
Övriga fordringar		16 281		19 617	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 712	**18 021**	5 939	**25 644**
Kassa och bank		0	**0**	0	**0**
Summa omsättningstillgångar			**18 167**		**25 727**
SUMMA TILLGÅNGAR			**738 860**		**626 589**

Moderbolagets balansräkning per 2022-12-31

ank=20230622;20230626080017

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG 2022		2021	
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		2 792		9 336	
Årets resultat		-5 533	**-2 741**	-6 544	**2 792**
Summa eget kapital			**51 009**		**56 542**
Avsättningar	24				
Uppskjuten skatteskuld		1 215	**1 215**	0	**0**
Skulder					
Långfristiga skulder	25				
Skulder till kreditinstitut		510 000	**510 000**	400 000	**400 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		125 000		110 000	
Leverantörsskuld		22 600		35 211	
Skulder till koncernföretag	26	22 976		22 396	
Övriga kortfristiga skulder		23		20	
Förskottsbetalda hyror		381		437	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	5 656	**176 636**	1 983	**170 047**
Summa skulder			**686 636**		**570 047**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			**738 860**		**626 589**

Moderbolagets kassaflödesanalys 2022-12-31

enligt indirekt metod

ank=20230622;20230626080018

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG 2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		3 916	- 3 953
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		20 792	21 616
Reavinster		0	-146
Erlagd ränta		-7 978	-5 428
Erhållen ränta		12	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**16 742**	**12 089**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/ minskning (+) varulager		-63	95
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar		7 623	-6 400
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld		-12 611	6 374
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder		19 200	66 741
Kassaflöde från löpande verksamheten		**30 891**	**78 899**
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnader och mark		-129 832	-25 815
Investering i inventarier		-3 711	-2 639
Investering i markanläggning		-7 348	-547
Jämkning moms		0	0
Försäljning anläggningstillgångar		0	10 102
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-140 891**	**-18 899**
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristiga lån		110 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**110 000**	**-60 000**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

ank=20230622;20230626080019

Noter

till resultaträkning 2022 samt balansräkning 2022-12-31

(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.

ank=20230622-20230626608020

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.
I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. 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.

ank=20230622;20230608021

NOT			MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
2	**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**	Andel av räkenskapsårets försäljningar	1 %	1 %
		Andel av räkenskapsårets inköp	20 %	24 %

NOT		KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
3	**Hyresintäkter**				
	Bostäder				
	Hyresintäkt brutto	140 921	137 687	0	0
	Outhyrt	-3 104	-1 870	0	0
	Rabatter	-605	-658	0	0
	Nettohyra bostäder	**137 212**	**135 159**	**0**	**0**
	Lokaler				
	Hyresintäkt	194 032	194 682	156 670	157 179
	Hyresrabatt	-1 238	-4 184	- 1 155	- 4 119
	Hyresintäkter lokaler	**192 794**	**190 498**	**155 515**	**153 060**
	Garage och P-platser				
	Hyresintäkt brutto	1 835	1 761	34	37
	Hyresintäkter garage och p-platser	**1 835**	**1 761**	**34**	**37**
	Summa hyresintäkter netto	**331 841**	**327 418**	**155 549**	**153 097**
4	**Reparationer och Underhåll**				
	Reparationer	12 866	9 293	3 891	2 797
	Planerat underhåll	25 767	32 341	5 633	7 762
	Summa	**38 633**	**41 634**	**9 524**	**10 559**
5	**Taxebundna kostnader**				
	Vatten	11 110	10 449	2 183	1 932
	El	26 627	13 815	20 174	9 838
	Sophantering	5 520	5 434	1 476	1 179
	Summa	**43 257**	**29 698**	**23 833**	**12 949**
6	**Uppvärmning**				
	Olja	430	263	241	118
	Fjärrvärme	31 583	31 624	9 161	9 404
	Eluppvärmning	2 651	2 085	0	0
	Summa	**34 664**	**33 972**	**9 402**	**9 522**

ank=20230622-20230626608022

NOT		KONCERN		MODERBOLAG	
		2022	2021	2022	2021
7	**Övriga externa kostnader**				
7:1	**Ersättning till revisorerna**				
	Revisionsuppdraget	296	312	160	160
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	53	0	0	0
	Övriga tjänster	32	32	16	16
7.2	**Övriga externa kostnader**				
	Operationella leasingavtal				
	Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende				
	icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
	Förfaller inom ett år	3 933	3 485	2 306	3 218
	Förfaller senare än ett men inom 5 år	130 816	54 815	130 393	49 970
	Förfaller senare än fem år	0	0	0	0
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	51 448	58 309	48 651	55 003
	varav maskiner och inventarier	764	1 224	240	183
	Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende				
	icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
	Förfaller inom ett år	43 545	42 245	4 167	3 069
	Förfaller senare än ett men inom 5 år	373 526	169 972	335 045	142 218
	Förfaller senare än fem år	711 709	769 698	297 501	353 213
	Under perioden intäktsförda leasingavgifter	332 972	328 522	155 549	153 096

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**				
	Fastighetskatt lokaler	607	-250	88	88
	Fastighetskatt bostäder	2 507	1 615	0	0
	Summa	**3 114**	**1 365**	**88**	**88**

ank=20230622;20230626086023

NOT		KONCERN		MODERBOLAG	
		2022	2021	2022	2021
9	**Personal**				
9:1	**Medeltalet anställda**				
	Antal anställda	108	109	0	0
	– varav kvinnor	54	55	0	0
	Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
	Styrelseledamöter	5	5	5	5
	– varav kvinnor	20 %	20 %	20 %	20 %
	VD och andra ledande befattningshavare	4	5	4	5
	– varav kvinnor	25 %	40 %	25 %	40 %
9:2	**Personalkostnader**				
	Löner och andra ersättningar				
	Styrelse och VD	1 443	1 394	136	136
	Övriga anställda	41 483	41 533	0	0
	Sociala kostnader				
	Sociala kostnader – exkl pensionskostnader	14 077	13 832	24	24
	Pensionskostnader VD/Styrelse	410	439	0	0
	Pensionskostnader övrig personal	3 064	3 319	0	0
	Övriga personalkostnader				
	Kostnadsersättningar	29	29	5	1
	Utbildning etc	1 058	1 520	0	0
	Summa	**61 564**	**62 066**	**165**	**161**
	Ingen i styrelsen har några särskilda anställningsvillkor.				
10	**Avskrivningar**				
	Byggnader	31 743	31 639	4 259	4 341
	Maskiner och inventarier	4 833	4 537	2 212	2 073
	Markanläggningar	3 117	2 919	1 013	979
	Förbättringsutgifter på annans fastighet	13 313	14 228	13 308	14 223
	Summa	**53 006**	**53 323**	**20 792**	**21 616**
11	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**				
	Övriga finansiella intäkter	154	105	12	0
	Summa	**154**	**105**	**12**	**0**

ank=20230622;20230626080024

NOT		KONCERN		MODERBOLAG	
		2022	2021	2022	2021
12	**Räntekostnader och liknande resultatposter**				
	Räntor till kreditinstitut	18 286	16 789	5 930	3 573
	Övriga finansiella kostnader	5 149	4 884	2 048	1 855
	Summa	**23 435**	**21 673**	**7 978**	**5 428**
13	**Skatt på årets resultat**				
	Aktuell skatt	0	0	0	0
	Uppskjuten skatt	-728	2 772	-1 483	2 837
	Skatt på årets resultat	**-728**	**2 772**	**-1 483**	**2 837**
	Redovisat resultat före skatt	-7 259	-11 872	-4 050	-9 381
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-1 495	-2 445	-834	-1 932
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	37	809	0	-495
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 159	64	1 641	130
	Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	-1 429	4 344	-2 290	5 134
	Redovisad skattekostnad	-728	2 772	-1 483	2 837
14	**Byggnader**				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 489 200**	**1 480 081**	**167 747**	**175 747**
	Årets investeringar	89 639	15 651	63 725	0
	Sålda/utrangerade byggnader	0	-6 532	0	-6 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 578 839**	**1 489 200**	**233 472**	**169 747**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	**-457 003**	**-426 314**	**-29 435**	**-25 833**
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 743	-31 638	-4 259	-4 340
	Sålda/utrangerade byggnader	0	949	0	738
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-488 746**	**-457 003**	**-33 694**	**-29 435**
	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	0	0	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-161 665**	**-161 665**	**-5 000**	**-5 000**
	Bokfört värde	**1 066 928**	**1 009 032**	**194 778**	**135 312**

ank=20230622-20230626608025

NOT		KONCERN		MODERBOLAG	
		2022	2021	2022	2021
15	**Mark**				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	**44 587**	**40 664**	**13 784**	**10 284**
	Årets investeringar	8 823	3 923	7 450	3 500
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**53 410**	**44 587**	**21 234**	**13 784**
	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	**53 467**	**44 644**	**21 234**	**13 784**
	Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter	**1 120 395**	**1 053 676**	**216 012**	**149 096**
	varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde -typ vårdbyggnader	**320 918**	**304 630**	**158 994**	**146 627**
	Taxeringsvärde för byggnader och mark	**1 075 672**	**802 625**	**8 837**	**8 791**
	Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	**2 013 000**	**1 988 000**	**183 000**	**188 000**

Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2022-12-31

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	**59 195**	**58 228**	**19 921**	**19 393**
	Nyanskaffning under året	9 378	985	6 598	546
	Sålda/utrangerade markanläggningar	0	-18	0	-18
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**68 573**	**59 195**	**26 519**	**19 921**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	**-15 480**	**-12 567**	**-4 686**	**-3 713**
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 117	-2 919	-1 013	-979
	Sålda/utrangerade markanläggningar	0	6	0	6
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-18 597**	**-15 480**	**-5 699**	**-4 686**
	Bokfört värde	**49 976**	**43 715**	**20 820**	**15 235**

ank=20230622;20230626;20260226;08026

NOT		KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
17	**Förbättringsutgifter på annans fastighet**				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	**379 439**	**294 796**	**379 344**	**294 701**
	Nyanskaffning under året	16 058	88 267	16 058	88 267
	Sålda/utrangerade tillgångar	0	-3 624	0	-3 624
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**395 497**	**379 439**	**395 402**	**379 344**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	**-51 299**	**-37 624**	**-51 227**	**-37 557**
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 313	-14 228	-13 308	-14 223
	Sålda/utrangerade tillgångar	0	553	0	553
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-64 612**	**-51 299**	**-64 535**	**-51 227**
	Bokfört värde	**330 885**	**328 140**	**330 867**	**328 117**
18	**Pågående ny- och ombyggnationer**				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	**81 353**	**125 571**	**34 266**	**101 706**
	Årets investeringar och avslutade projekt	50 045	-39 583	43 486	-62 805
	Omklassificering	0	-4 635	0	-4 635
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**131 398**	**81 353**	**77 753**	**34 266**
19	**Inventarier, verktyg och installationer**				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	**74 192**	**70 294**	**32 390**	**30 204**
	Årets investering	6 570	4 353	3 573	2 640
	Sålda/utrangerade inventarier	-1 534	-454	-34	-454
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**79 228**	**74 193**	**35 929**	**32 390**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	**-39 946**	**-35 739**	**-12 210**	**-10 467**
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 832	-4 537	-2 212	-2 073
	Sålda/utrangerade inventarier	1 534	330	34	330
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-43 244**	**-39 946**	**-14 388**	**-12 210**
	Bokfört värde	**35 984**	**34 247**	**21 541**	**20 180**
20	**Finansiella anläggningstillgångar**				
	Långfristiga värdepappersinnehav				
	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40	0	0
	Uppskjuten skattefodran	0	268	0	268
	Andelar i koncernföretag				
	Aktier i dotterbolag AB Tierpsbyggen, 556088-2325 med säte i Tierp, ägd andel 100 %. 53 750 aktier á 1 000 kr. 2021-12-31 uppgick EK till 99 370 tkr och årets resultat var -2 556 tkr.	0	0	53 700	53 700
	Summa	**40**	**308**	**53 700**	**53 968**

ank=20230622-20230626060027

NOT		KONCERN		MODERBOLAG	
		2022	2021	2022	2021
21	**Varulager**				
	Bränslelager	335	296	146	83
	Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m.m.	1 047	1 037	0	0
	Summa varulager	**1 382**	**1 333**	**146**	**83**
22	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**				
	Modulhyra	1 541	1 001	1 541	1 001
	Försäkringar	1 903	289	0	5
	Kabel TV	424	212	0	0
	Projektkostnader Kyrkskolan	0	4 250	0	4 250
	Övriga interima fordringar	1 137	1 498	171	683
	Summa	**5 005**	**7 250**	**1 712**	**5 939**
23	**Eget kapital**				
	Aktiekapital 53 750 aktier. Tierps kommun äger samtliga aktier i bolaget.				
24	**Avsättningar**				
	Uppskjuten skatteskuld	**9 989**	9 261	**1 215**	**0**
	Byggnader och förbättringsutgifter i annans fastighet	48 269	35 577	26 219	13 704
	Skattemässigt underskott	-37 644	-26 562	-25 004	-14 392
	Uppskjuten skatt på pågående projekt	0	1 055	0	420
	Balanslåneposter	-636	-809	0	0
	Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	-729	2 772	-1 483	2 837
25	**Långfristiga skulder**				
	Långfristiga skulder till kreditinstitut	**1 500 000**	**1 385 000**	**635 000**	**510 000**
	Redovisning av förfallotider för långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	410 000	290 000	125 000	110 000
	Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	1 090 000	1 095 000	510 000	400 000
	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	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	-105 834	-104 668	-45 834	-44 668
	Utnyttjad kredit	**14 166**	**15 332**	**14 166**	**15 332**

amk=2023062-20230622;20230622608028

NOT		KONCERN 2022	KONCERN 2021	MODERBOLAG 2022	MODERBOLAG 2021
27	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**				
	Upplupna semester- och löneersättningar	3 646	3 057	0	0
	Upplupna sociala avgifter	1 869	1 848	11	11
	Upplupna kostnadsräntor	3 656	1 765	1 286	436
	Upplupna sociala avgifter för semester- och löneskuld	1 477	1 225	0	0
	Projekt Kyrkskolan	2 463	0	2 463	0
	Övriga upplupna kostnader	8 329	6 359	1 896	1 536
	Summa	**21 440**	**14 254**	**5 656**	**1 983**
28	**Eventualförpliktelser**				
	Garantiförbindelse Fastigo	**844**	**868**	**0**	**0**

29 Derivat 2022-12-31

Koncernen innehar 26 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindningstider. Koncernen tillämpar säkringsredovisning. Koncernen betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar. Moderbolaget har utöver dessa
1 st swap på 40 Mkr som startar 2022-04-14. (ingår ej nedan)

Derivatinstrument	Slutdag				
Ränteswap (betalar fast ränta)	2022	0	200 000	0	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2023	160 000	160 000	50 000	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	45 000	85 000	45 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2030	130 000	90 000	80 000	40 000
	2031	100 000	0	40 000	0
	2032	50 000	0	50 000	0
		1 100 000	**1 070 000**	**525 000**	**405 000**
Ränteswaparnas värde 31/12		**92 263**	**-2 463**	**48 752**	**3 107**

ank=20230622;20230623608029

NOT

30 Förslag till disposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	**2 792 069 kr**
Årets resultat	**-5 533 119 kr**
Summa	**-2 741 050 kr**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs

i ny räkning	-2 741 050 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

ank=20230622;20230626080030

Tierp den 23 mars 2023

Pär Oscarsson
Ordförande

Bengt-Olov Eriksson

Joakim Larsson

Stig Lundqvist

Viktoria Söderling

Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2023- 04-12
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

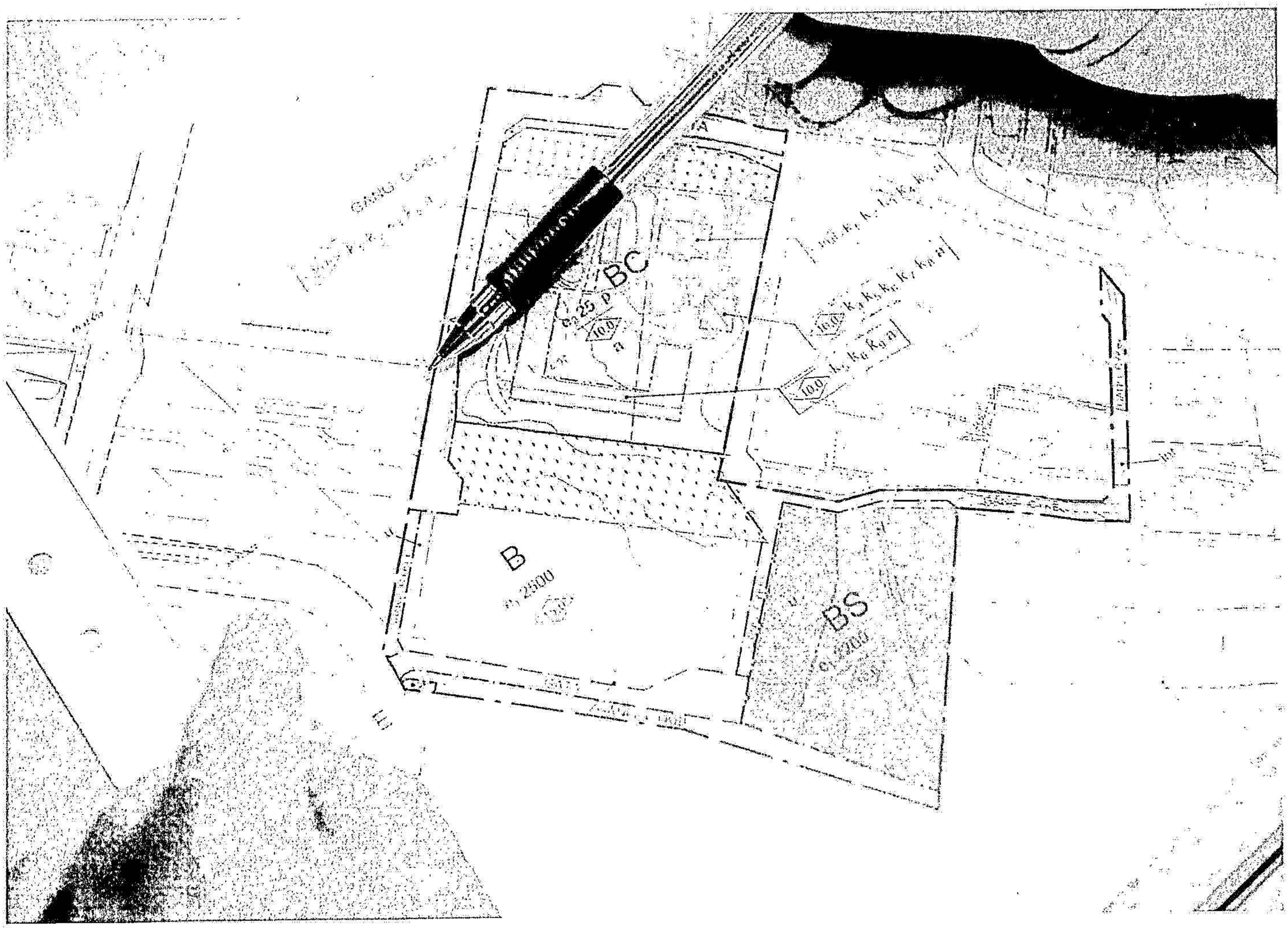
Fastighetsförteckning

ank=20230622 20230626080031

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	Tierp	Tierp 84:11	5 210,0	
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	6 106,0	
Kommunhuset	Tierp	Tierp 140:1	3 308,0	
Kyrkskolan/förskola	Tierps kyrkby	Tierps Kyrkby 2:1	3 228,0	
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	7 287,0	
Vendels skola/förskola	Vendel	Hovgårdsberg 1:16	1 645,0	
Tobo skola/förskola	Tobo	Pesarby 2:60	868,7	
Palettens förskola	Örbyhus	Libbarbo 8:3	1 050,0	
Bruksskolan/förskola	Söderfors	Jörsön 1:310	4 456,6	
Solgläntan	Söderfors	Jörsön 1:32	1 373,0	
B-huset Söderfors	Söderfors	Jörsön 1:310	375,5	120,0
Bruksvallen	Söderfors	Jörsön 9:2	507,0	
Brandstation Söderfors	Söderfors	Jörsön 9:1	965,0	
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	4 440,0	
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 Hjälmunge	Hållnäs	Hjälmunge 1:41	98,0	
Gula Villan	Tierp	Tierp 75:1	244,0	
Stationshus	Tierp	Tierp 1:1	447,5	
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	
Masugn	Tobo	Tobo 1:8	10,0	

ank=20230622:20230626080327

Benämning	Ort	Fastighetsbeteckning	Total lokalyta	Total bostadsyta
Greven	Tierp	Tierp 75:7	1 129,0	
Centralgatan 3	Tierp	Tierp 33:2	674,5	
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	127,0	
Centralhallen	Tierp	Tierp 84:12	1 871,0	
Kvarnbackens förskola	Tierp	Tierp 4:114	1 572,5	
Missionskyrkan	Månkarbo	Yttrö 5:20	545,0	
			114 253,1	**120,0**



ank=20230622;20230626080036

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

ank=20230622;20230623606037

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 2022.

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 2022 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 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 och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4 och 37-38. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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.

ank=20230622-20230626080038

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

pwc

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 12 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

ank=20230622;20230626080039

ank=20230622;20230626080400

Till årsstämman i Tierps Kommunfastigheter AB
Kommunfullmäktige

Granskningsrapport för år 2022

Vi har granskat Tierps Kommunfastigheter AB:s (org. nr. 556901-2171) verksamhet för år 2022.

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

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

Sammanfattningsvis anser vi att granskningen ger en rimlig grund för vårt uttalande nedan.

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

Vår bedömning är att bolaget framåt har stora utmaningar ekonomiskt då hyresintäkter inte täcker kostnader för reparation och underhåll i tillräcklig utsträckning. Detta får stora konsekvenser långsiktigt.

Tierp den 21 mars 2023

KG Marklund
Lekmannarevisor

Inger Klockerman
Lekmannarevisor