



* A R S R E D O V I S N I N G *

ank=20230622.20230622

ARSREDOVISNING

Undertecknad verkställande direktör i AB Tierpsbyggen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11/5 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten skall disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Roger Hjertselberg

Roger Hjertselberg
VD

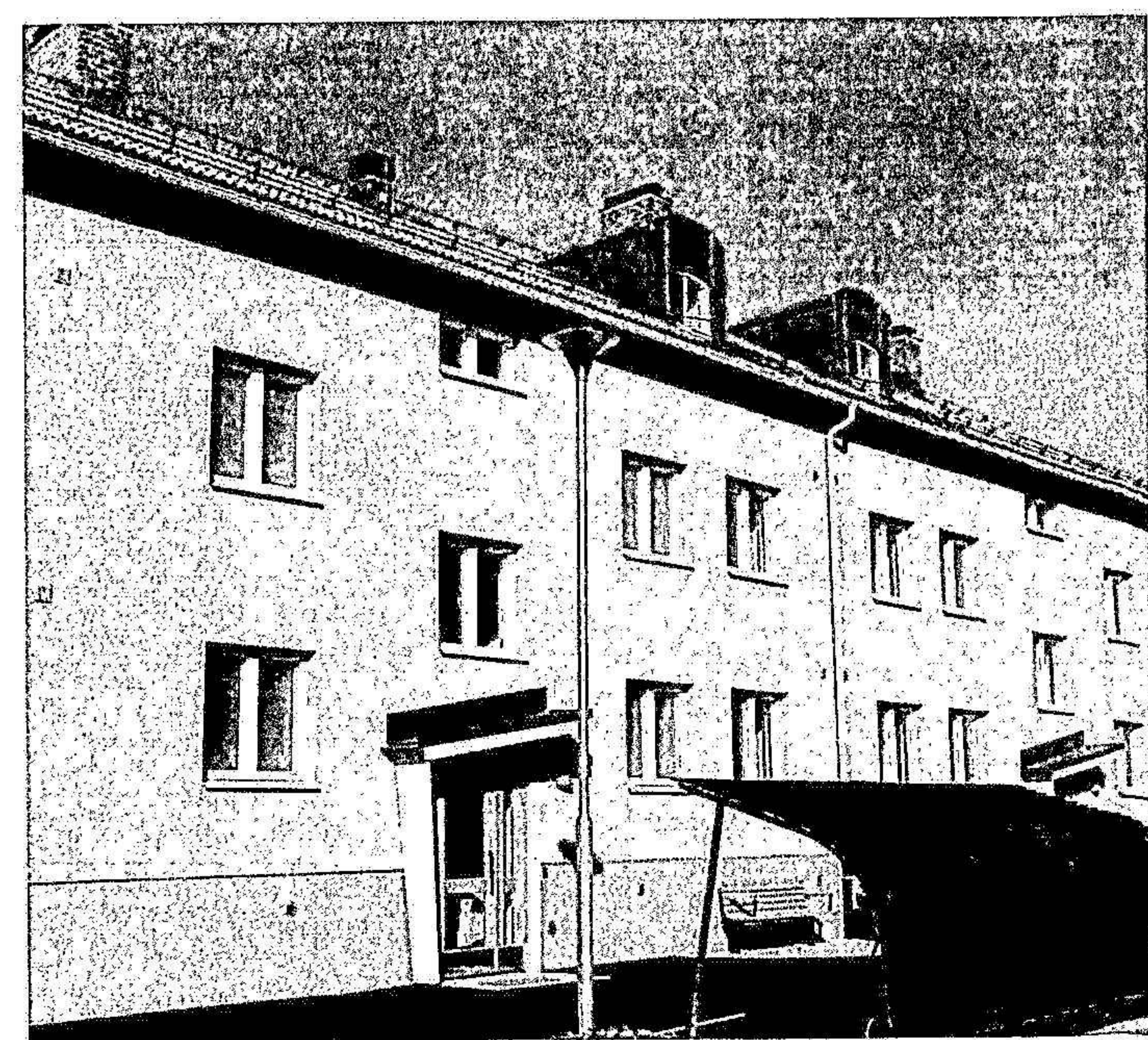
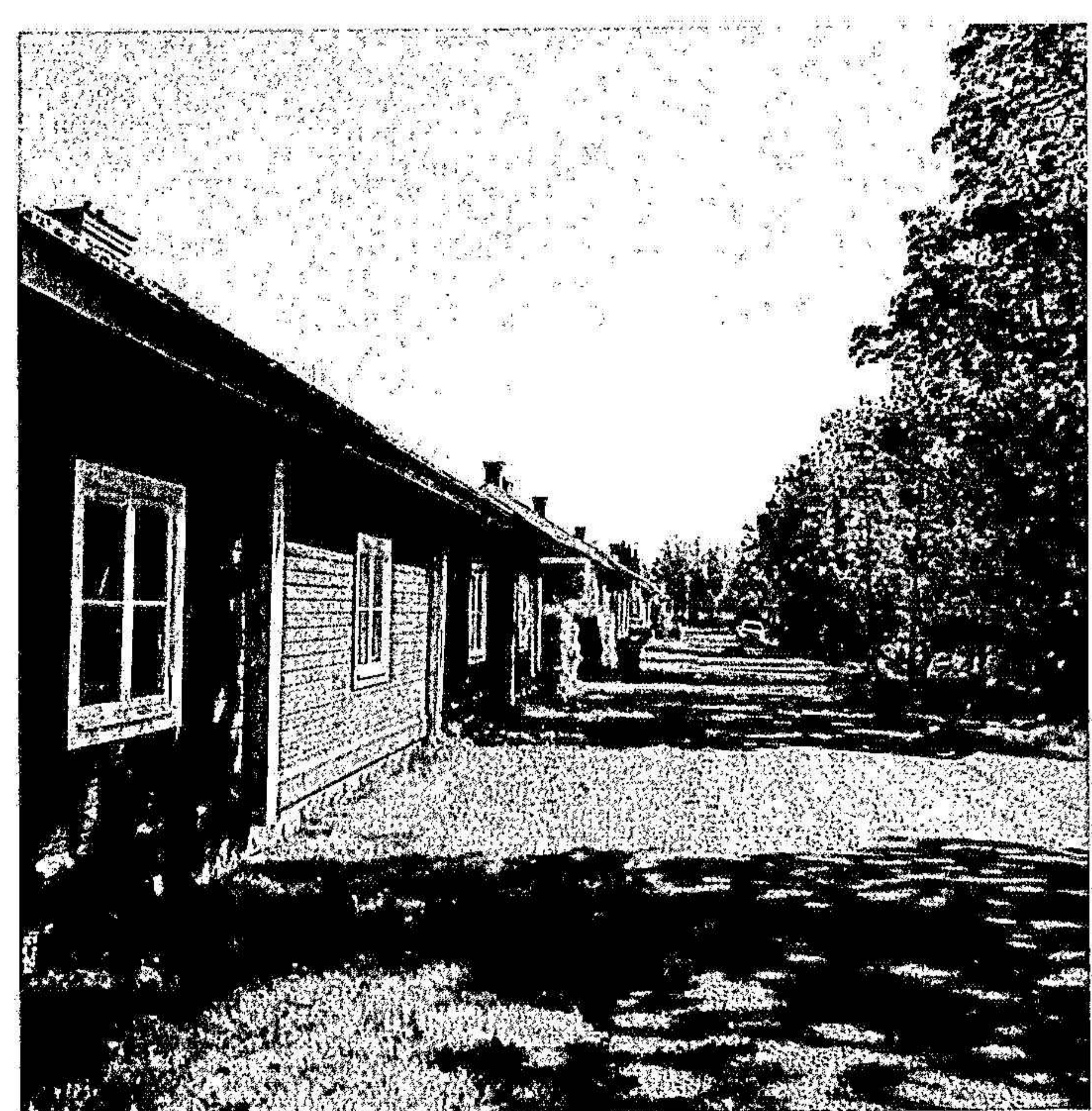
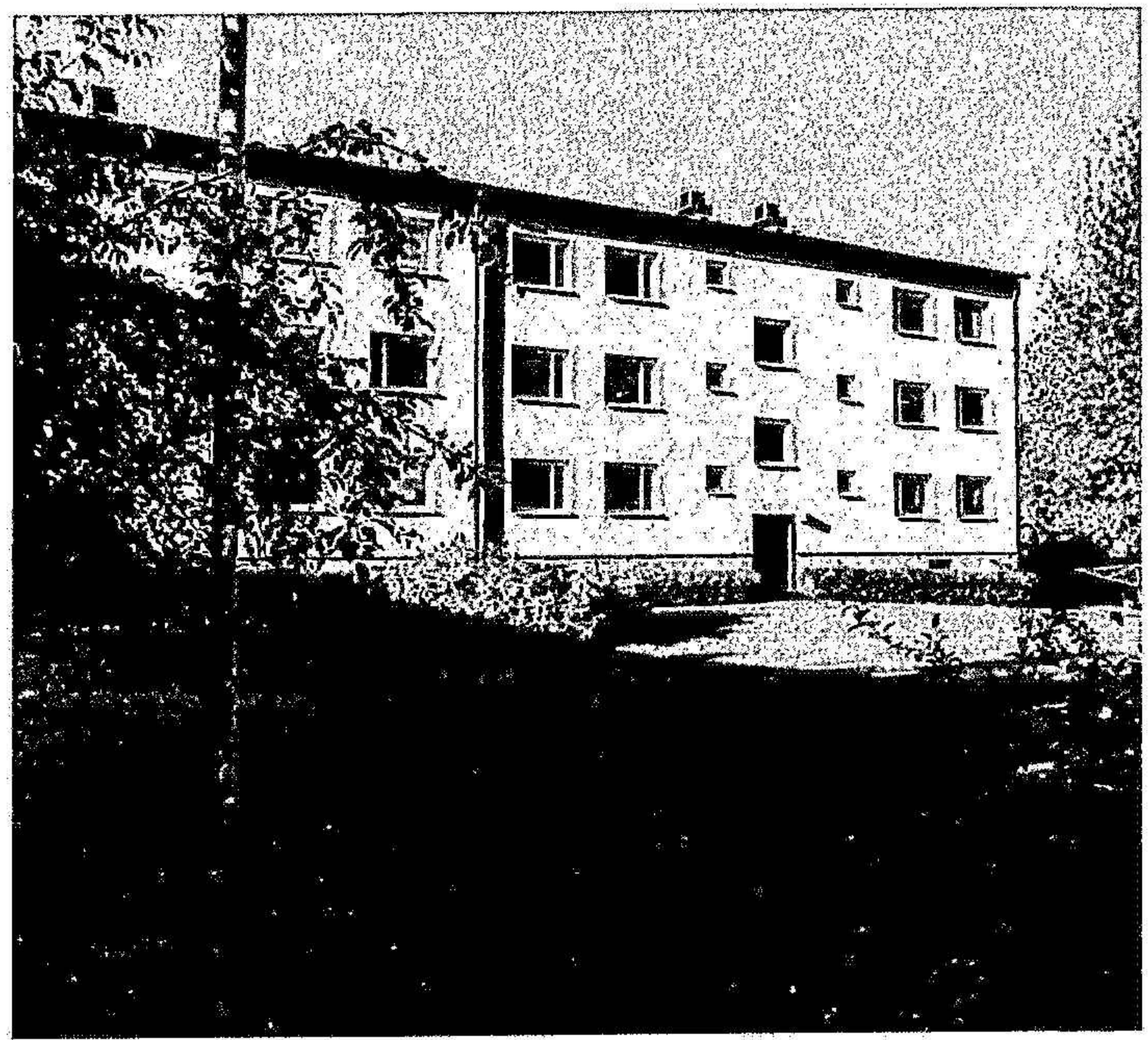
ÅRSREDOVISNING 2022

unik=20230622,2023062608518

ank=20230622;2023062608519

Innehåll

VD har ordet	4
Årsredovisning	5
Förvaltningsberättelse	5
Verksamhet	8
Förändring av eget kapital	19
Förslag till vinstdisposition	19
Nyckeltal	20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	24
Noter	25
Underskrifter	34
Lägenhetsbestånd	35
Miljöarbetet 2022	37



89 70N



VD har ordet

Det blev ytterligare ett konstigt år med pandemin och ett krig. Denna utdragna pandemi har givetvis påverkat alla medarbetare men den har inte påverkat bolagets verksamhet så mycket. Vi har haft lite färre felanmälningar och reparationer men för övrigt har verksamheten i princip fungerat som vanligt, bortsett från att många tjänstemän arbetat hemifrån. Jag är imponerad av hur vår personal, och även våra hyresgäster, 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.

Årets hyresförhandlingar genomfördes, liksom de senaste åren, i en mycket positiv anda. Även om hyreshöjningen inte var tillräcklig för att möta de kostnadsökningar vi har så var förhandlingarna mycket konstruktiva. Det var också första gången vi förhandlade utifrån Tre-partens förhandlingsöverenskommelse, vilket var en utmaning.

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

Nybyggnationen av planerade hyresrätter avstannade i och med att regeringen tog bort det statliga investeringsstödet och pga. de höga produktionskostnadsökningarna. Bolaget har lagt all nyproduktion, bland annat de planerade 100 hyresrätterna i Örbyhus centrum, på is men förhoppningen är att vi ska kunna nyproducera igen inom några år.

Det tidigare särskilda boendet för äldre, Hällbacka, som var tänkt att byggas om till lägenheter för äldre har under senare delen av året använts som tillfälligt boende för flyktingar från Ukraina.

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.

Roger Kjetselberg
VD

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Tierpsbyggen avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2022.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter utsedda av Tierps kommun

Pär Oscarsson, ordförande, Älvkarleby
Bengt-Olov Eriksson, Månkarbo
Joakim Larsson, Örbyhus
Stig Lundqvist, Tierp
Viktoria Söderling, Tierp

Styrelsesuppleanter utsedda av Tierps kommun

Eva Berglund, Söderfors
Helen Jaktlund, Björklinge
Daniel Ringefors, Tierp
Pia Wårdsäter, Örbyhus
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

Information om verksamheten

Meningen med bolaget

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

Övergripande mål Ekonomi

Tierpsbyggens övergripande mål avseende ekonomi är en stabil ekonomi med väl-
skötta fastigheter. Målet är att öka resultatet före skatt, inklusive "normalt" under-
håll, exklusive rearesultat till 7 100 tkr 2024.

Övergripande mål Kvalitet och Miljö

Tierpsbyggens övergripande mål avseende kvalitet och miljö är att ha ett starkt
miljö- och kvalitetstänk. Målet är att minska användandet av fossila bränslen för
att nå en fossilfri verksamhet 2030. Bolaget ska också minska energiförbrukningen
per kvm med 2,3 % per år.

Övergripande mål Kunder

Tierpsbyggens övergripande mål avseende kunder är att ha ett starkt kundfokus i
alla lägen. Bolaget ska öka NKI (nöjd kundindex) från 69 till 70 senast december
2024.

Övergripande mål Personal

Tierpsbyggens övergripande mål avseende personal är att ha en företagskultur där vi
samarbetar för företagets bästa. Målet är att öka NMI (nöjd medarbetarindex) från
70 2017 till 75, senast december 2024.

Måluppfyllelse

	2007	2018	2019	2020	2021	2022
Ekonomi (Mkr)			0,1	6,7	5,2	-3,4
Kvalitet och miljö (Energiförbrukning kWh/m ²)	184,5	172,3	158,5	163,5	159,4	151,1
CO ₂ utsläpp	1039	283	237	149	138	138
Kunder (NKI)		69	68	70	69	70
Personal (NMI)		-	69	-	69	-

70
70

Agenda 2030

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

Framtagandet av en handlingsplan för ett hållbarhetslöfte rörande vatten har påbörjats under året och kommer att färdigställas under 2023. Den kommer i huvudsak att innehålla tre stycken aktiviteter. Det är installation av snålspolande duschar och kranar, att ta tillvara regnvatten till bevattning och att använda vatten från Siggebobäcken till bevattning.

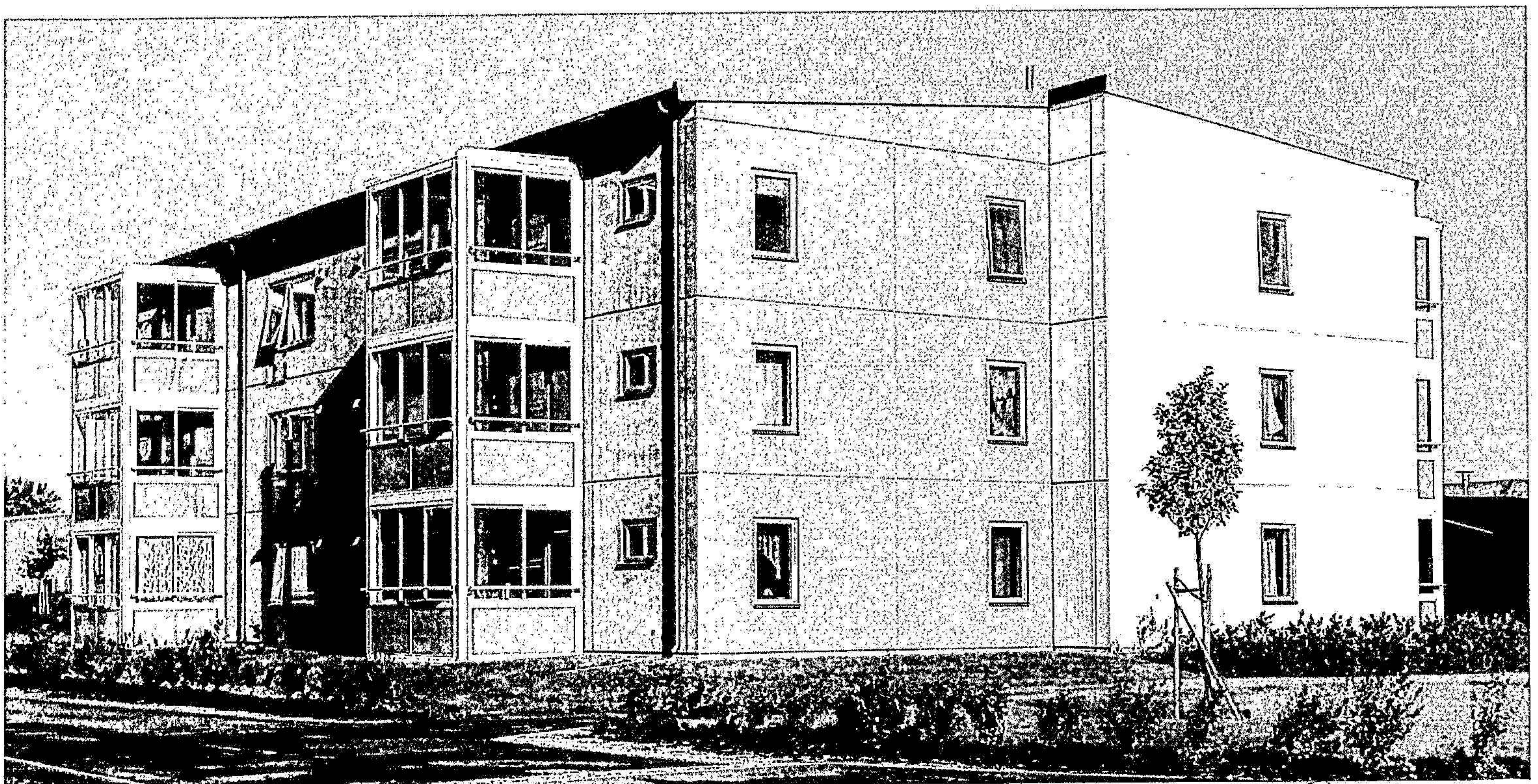
Bolaget deltar även i Allmännyttans klimatinitiativ vilket är ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent mellan 2007 och 2030.

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

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

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

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





Verksamhet

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

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

Företaget äger och förvaltar totalt 1 839 stycken (2022-12-31) bostadslägenheter med en uthyrningsbar yta på 121 243 m², samt 33 905 m² uthyrningsbar lokalyta.

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

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

Sedan 2013-02-01 har företaget haft totalansvar för skötseln av Tierps kommuns och Tierps kommunfastigheters fastigheter. Den sista december uppgick förvaltningsytan till 114 624 m².

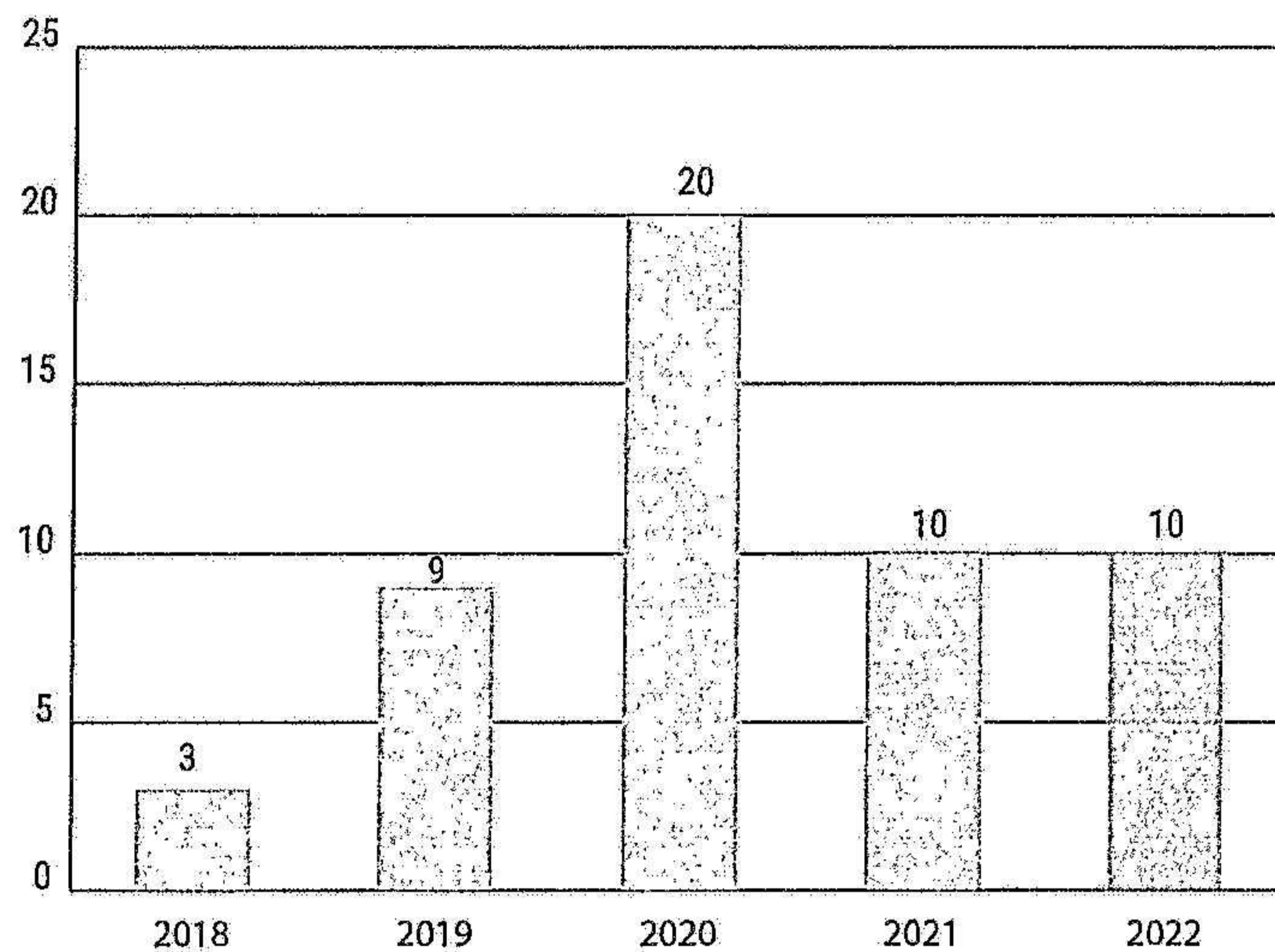
Handwritten initials: PO, P9, W

Uthyrning

Bostäder

Det genomsnittliga antalet outhyrda bostadslägenheter under 2022 uppgick till 10 stycken.

Antal lediga bostadslägenheter i genomsnitt 2018–2022



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

Omflyttningen har ökat och var i genomsnitt 19,8 % (15,2 %).

Lokaler

2022-12-31 var 7,3 % av uthyrningsbar lokalyta outhyrd. De lokaler som finns lediga har lägre efterfrågan än normalt.

Kostnad för outhyrt

Uteblivna hyresintäkter på grund av outhyrda bostadslägenheter uppgick till 3,1 Mkr (1,9 Mkr). I beloppet ingår i genomsnitt 31 (20) lägenheter som var avställda för i huvudsak renoveringsarbeten.

70 PL

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Energiåtgärder

Arbetet med att få en mer övergripande kontroll och övervakning i fastighetsbeståndet, har fortsatt under året. När energiåtgärder genomförs innefattar det även utbyggnad av övervakning, styrning och automation, vilket underlättar när det gäller att upptäcka avvikelser i ett tidigt skede. Under 2022 har ett antal undercentraler bytts ut eller uppgraderats. Bland annat har det samordnats med utbyggnaden av automationen.

Under 2022 har undercentralerna vid Kyrkogatan 7 och Björken (Palmgatan 1-8) fått nya fjärrvärmewäxlare. På Björken har även två ventilationsaggregat bytts ut till ett och Tegelbruksgatan 4-52 har fått ny styr & reglerutrustning.

Det har installerats inregulering i ett flertal lägenheter.

Under 2022 har en bergvärmepump installerats vid Radhusvägen i Tobo, som tidigare hade uppvärmning med elpanna.

Hyresförhandling

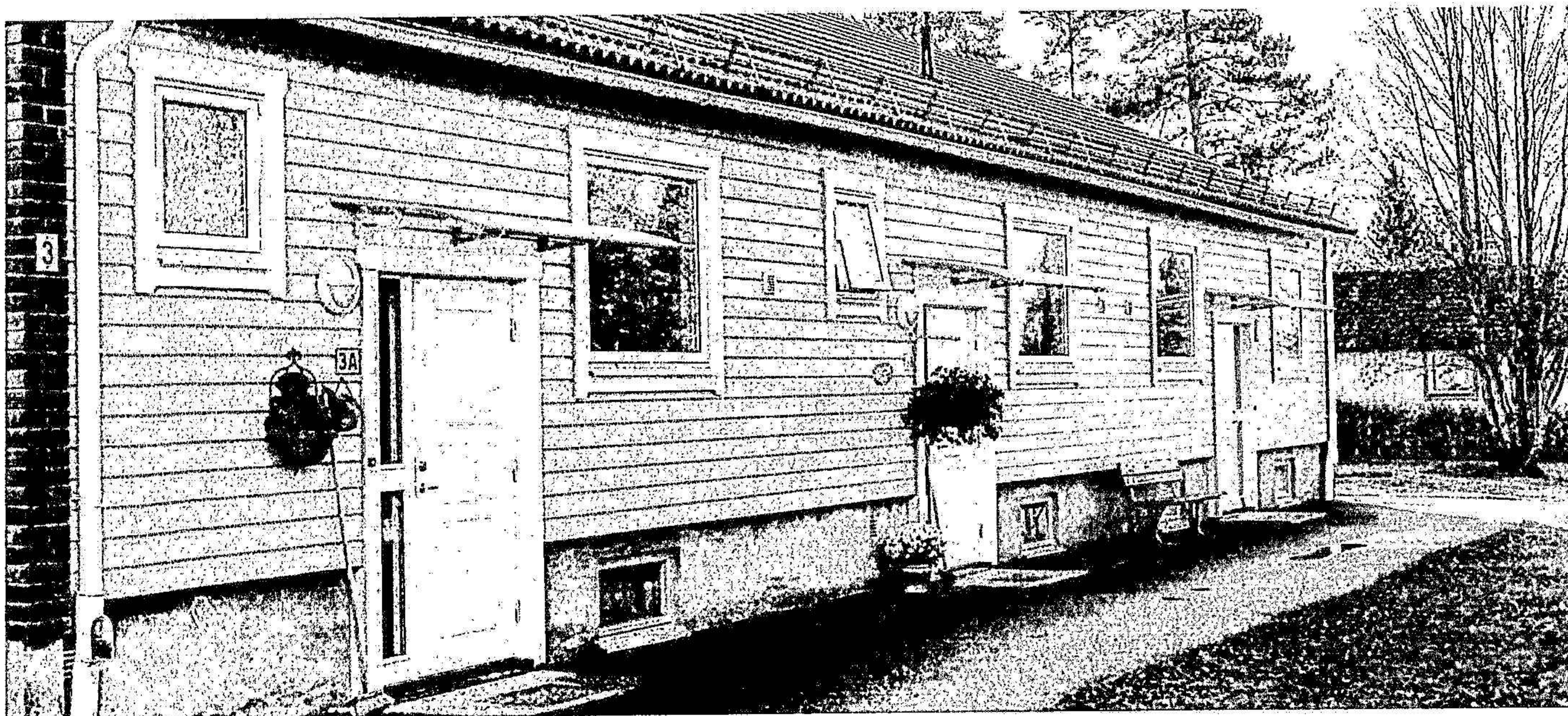
Hyresförhandlingarna, avseende 2023 års hyror, genomfördes vid sex tillfällen mellan 2022-11-21 och 2023-01-12.

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

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

Bolaget hade yrkat på en hyreshöjning med 7,9%. Grunden till yrkandet var kraftiga prisökningar som skett de senaste åren på de flesta områden, till stor del påverkade av händelser i omvärlden. Det påverkar bland annat kostnaderna för el, värme, vatten och avlopp, underhåll, reparationer och räntor. Den höga inflationen i övrigt påverkar också kostnaderna.

Parterna enades om en hyreshöjning för bostäder med 4,7% från och med 2023-02-01. Höjningen för 2022 var 1,99% från och med 2022-02-01.



70 MW
R4

Boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen (HGF)

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

Gruppen kommer även att kompetensutveckla personalen inom företaget för att de ska få en bättre förståelse vad boinflytande innebär.

Workshops kommer att hållas för att öka kundnöjdheten, internt i företaget och med hyresgäster, där boinflytande diskuteras. Områden som kommer att behandlas är t.ex. vad boinflytande innebär och vilka åtgärder som bör prioriteras.

Några åtgärder som kan komma att prioriteras är:

- ◇ Ökad social tid med hyresgästerna för att fånga deras synpunkter.
- ◇ Dörrknackning och tydligare information i källsorteringsrummen för att få bättre ordning där.
- ◇ Bovärdarna ska vara mer synliga i bostadsområdena.
- ◇ Återuppta bomöten.
- ◇ Tydligare information.
- ◇ Se till att utemiljö, källargångar och vindsförråd är städade.

Nyproduktion

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

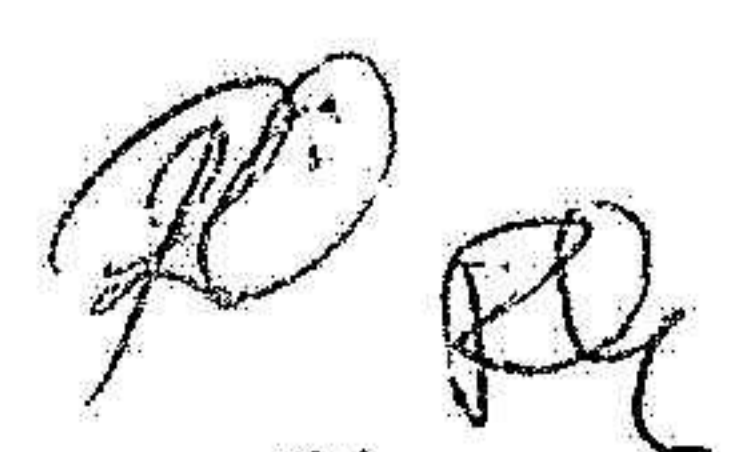
I Örbyhus planerades för ett 100-tal nya lägenheter med en första etapp om cirka 45 stycken, med början 2022. Projektet har nu lagts på is med anledning av kraftigt stigande byggkostnader, stigande räntor och driftskostnader. En viktig del i att kunna bygga nya lägenheter, med en hyra som är rimlig för hyresgästerna, var också det statliga investeringsstöd som Riksdagen beslutade att avveckla till budgetåret 2022.

I Söderfors planeras för att bygga om äldreboendet Hällbacka, där kommunen sagt upp avtalet, till 15–20 stycken trygghetsbostäder. Även det projektet har pausats med anledning av att fastigheten för närvarande är tillgänglig för flyktingar från Ukraina.

I Tierp byggs lokaler, vid Tegelbruksgatan, om till åtta stycken större lägenheter. Dessa beräknas vara färdiga för inflyttning under första halvåret 2023.

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

Vid Bondegatan i Tierps genomförs stambyten, renovering och standardhöjning av lägenheterna. Arbetet kommer att fortsätta under 2023 i den takt som det ekonomiska läget tillåter.



Friskvård

Den totala sjukfrånvaron var 8,2 % (7,3 %) 2022. Korttidssjukfrånvaron var 3,6 % (3,5 %) och långtidssjukfrånvaron 4,6 % (3,8 %).

Verksamhetsstyrning

AB Tierpsbyggens verksamhetssystem är certifierat enligt SS-EN ISO 9001:2015 och SS-EN ISO 14001:2015. Företagets verksamhetssystem har granskats av RISE, Research Institutes of Sweden AB.

Marknad/Marknadssatsningar

På grund av att även 2022 präglats av pandemin så har inte mässdagar eller visningar genomförts i samma utsträckning som tidigare.

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

Marknadsföringsinsatserna har även omfattat sponsring av dels ungdomsföreningar men också av annonser i olika medier och på vår hemsida.



70.11
Ry

Resultatöversikt

Resultatutveckling

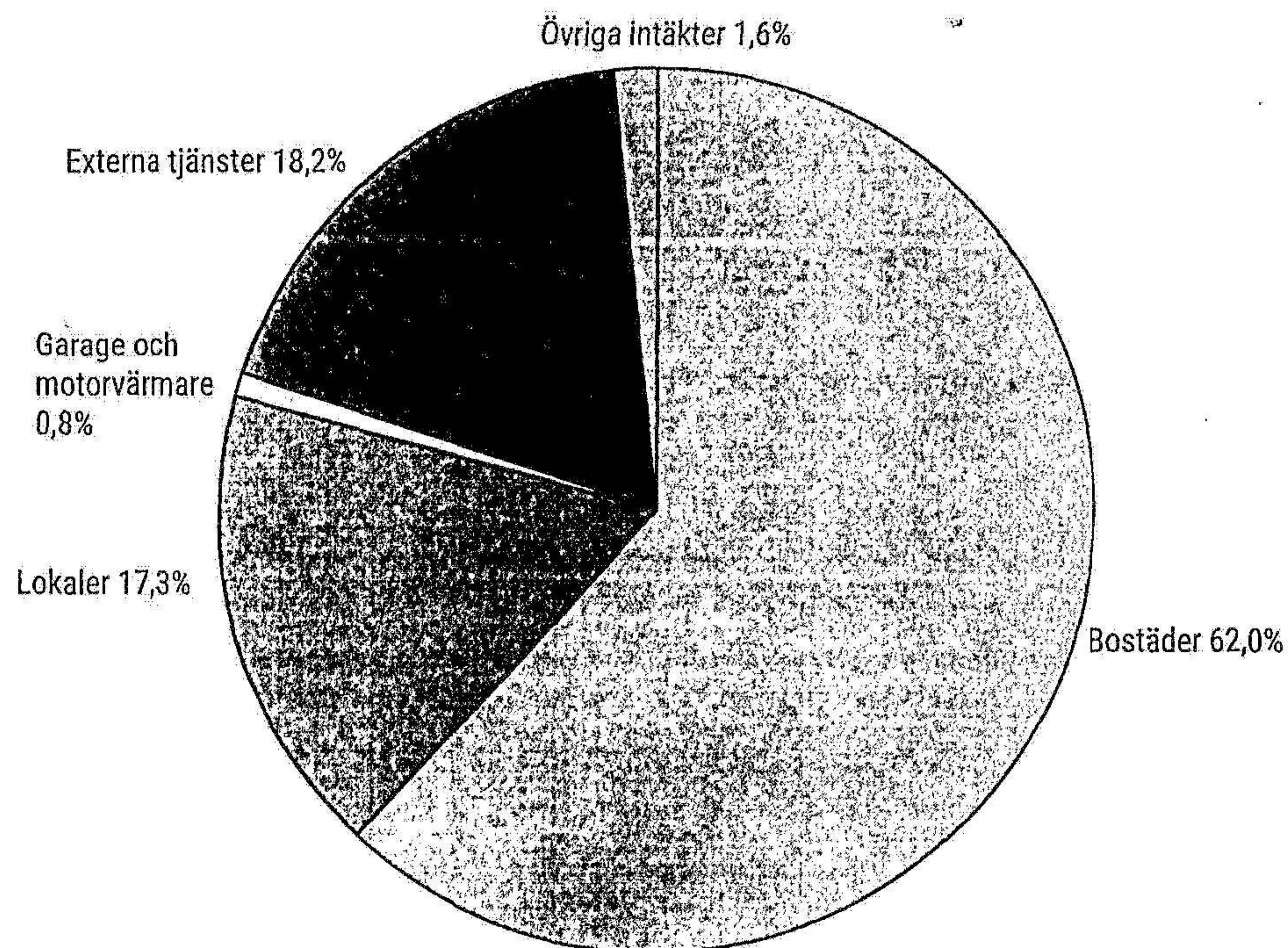
Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -3,2 Mkr (-2,5 Mkr). Rörelse-resultatet har minskat med 1,5 Mkr till 12,1 Mkr (13,6 Mkr).

Minskningen beror bland annat på ökade kostnader för uppvärmning och taxebundna kostnader. Kostnaden för fastighetsel var 58 % högre än året innan. Detta föranleddes av att bolagets fasta elpris löpte ut när prinsnivåerna var mycket höga och de har sedan ökat ytterligare.

Utvecklingen beror till stor del på omvärldsfaktorer där kriget i Ukraina i stor utsträckning påverkar ökande kostnader på flera områden med hög inflation, stigande räntor och skenande elpriser.

Omsättningen ökade med 1,6 Mkr. Hyresförhandlingarna för 2022 genererade en inkomstförstärkning på cirka 2,5 Mkr.

Fördelning av intäkter 2022

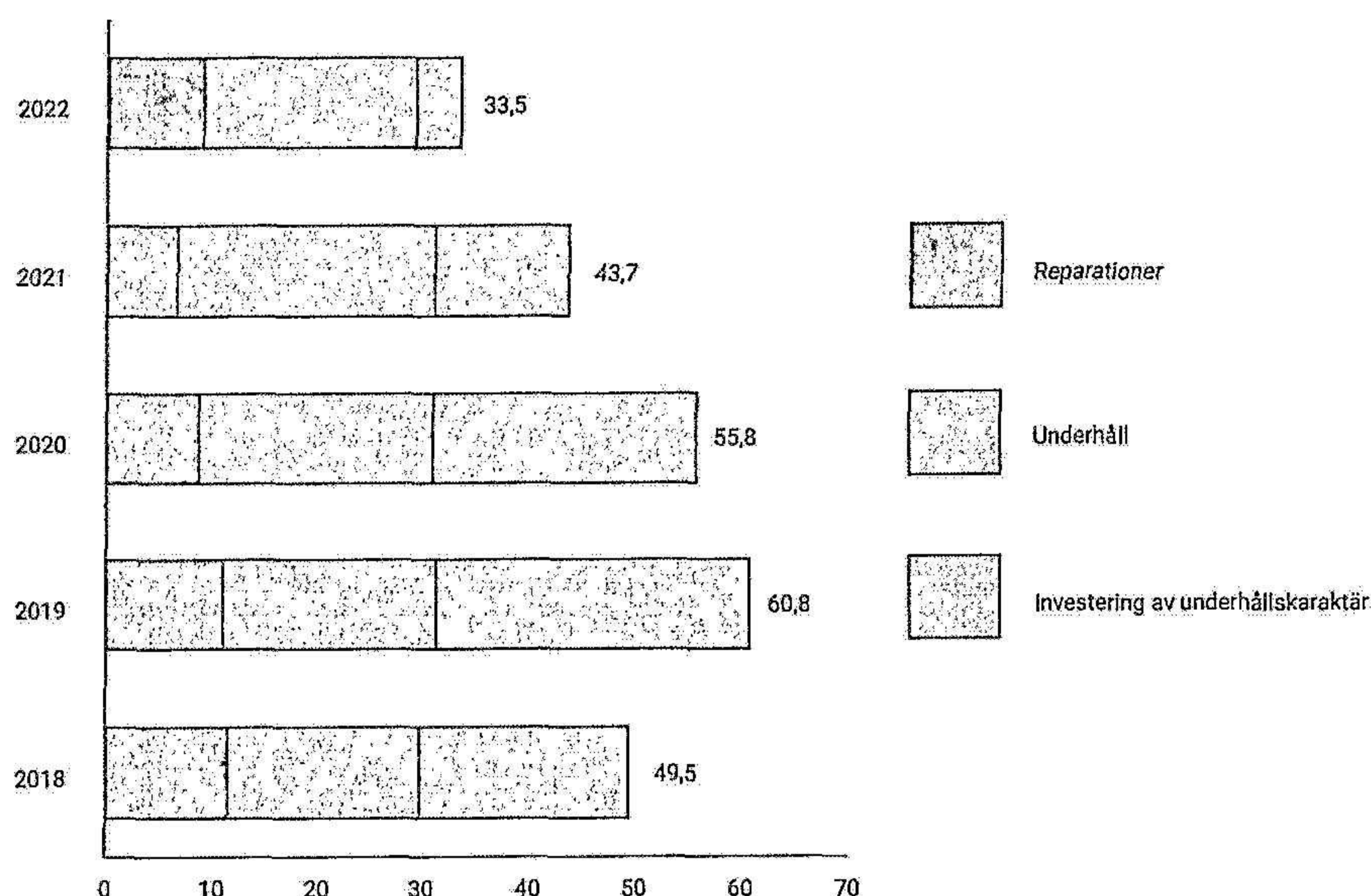


Underhåll

Under året har underhåll motsvarande 24,5 Mkr (37,1 Mkr) genomförts. Av detta har 20,3 Mkr (24,6 Mkr) belastat resultatet direkt som planerat underhåll och resten har aktiverats som byggnader då det utgjort komponentbyten.

Underhållet som direkt påverkat resultaträkningar har bland annat omfattat målningensarbeten 6,2 Mkr (7,4 Mkr), byggkostnader 3,6 Mkr (4,1 Mkr) värme och sanitet 2,2 Mkr (2,9 Mkr) och byte av vitvaror för 2,3 Mkr (3,0 Mkr).

Reparationer och underhåll 2018–2022 (Mkr)



Taxebundna kostnader ökade med 16,0 % (3,7 %) medan uppvärmningskostnaderna ökade med 3,3 % (9,9 %), framför allt avseende eluppvärmning. Se vidare avsnittet taxebundna- och uppvärmningskostnader s. 17.

Kostnaderna för fastighetsskötsel ökade med 2,0 (3,2) Mkr. Kostnadsökningen avser framför allt en extra dyr vinterskötsel med omfattande halkbekämpning och sandupptagning.

Under året har en allmän fastighetstaxering avseende hyreshus genomförts. Taxeringen bidrog till ökade kostnader för fastighetsskatt med 22,3 %. Jämförelseårets fastighetsskatt har påverkats av fastighetsskatt som återbetalats från Skatteverket avseende äldreboenden med 1,1 Mkr avseende åren 2016–2018.

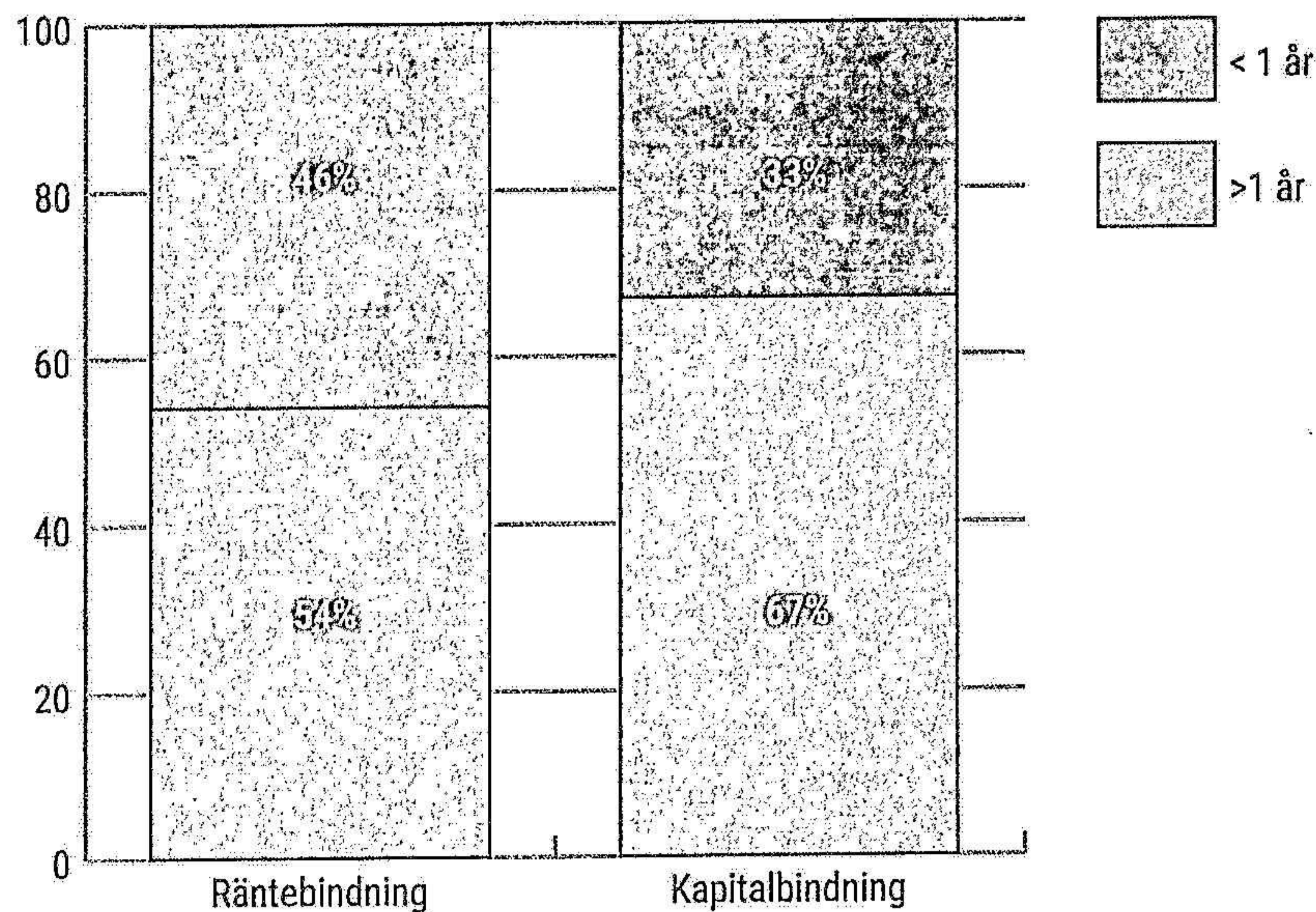
Marknadsräntorna har stigit kraftigt under året. Tack vare räntebindningar i portföljen har kostnaderna varit fortsatt låga tack vare en nedgång i början av året. Som lägst var den genomsnittliga räntan 1,01 % i april för att ha ökat till 1,85 % vid årets slut.

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

Handwritten signature and initials.

ank=20230622;2023062608530

Ränte- och kapitalbindningstider

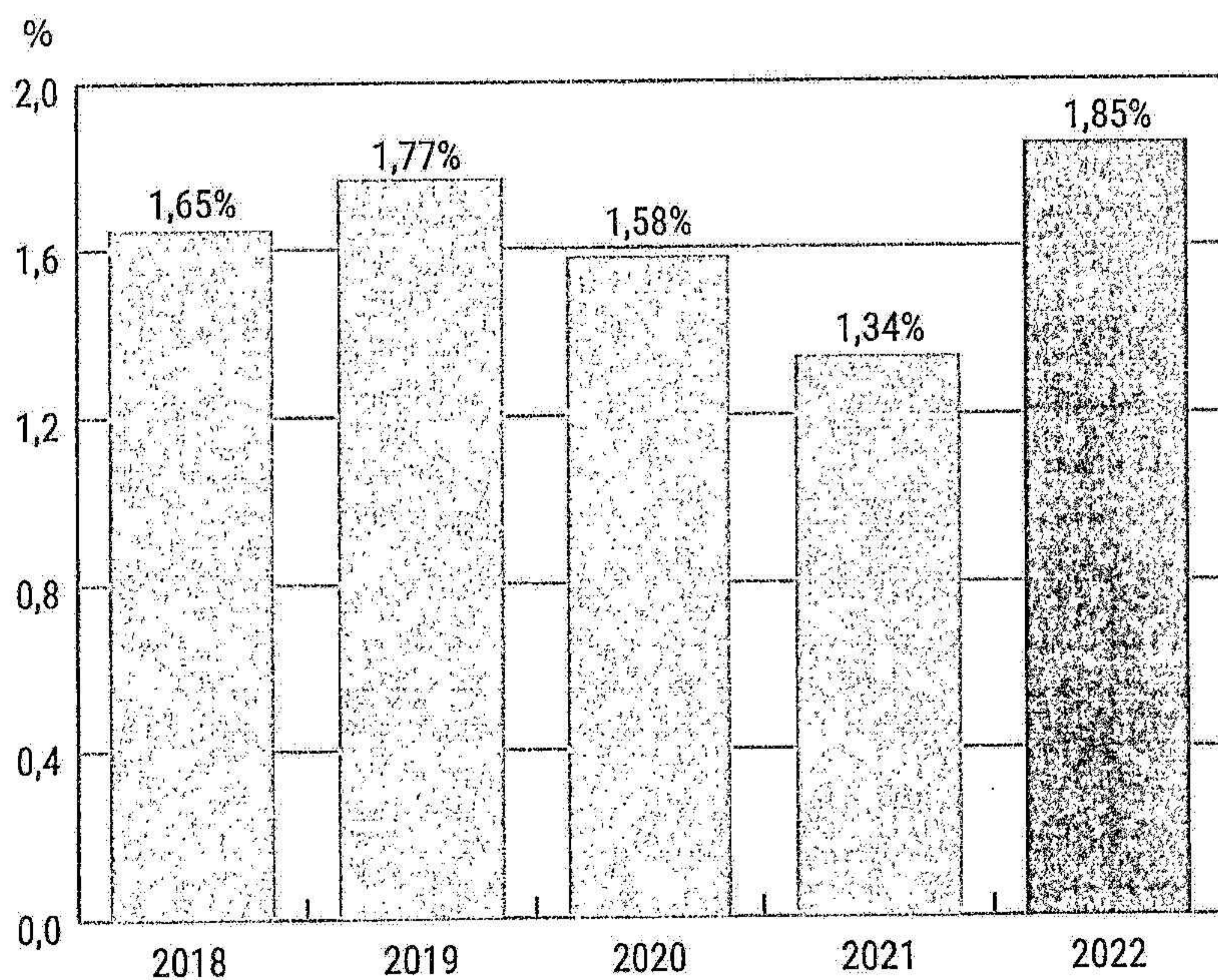


Totalt hade bolaget ränteswapar på 575 Mkr 2022-12-31 (665 Mkr). Se not 29.

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

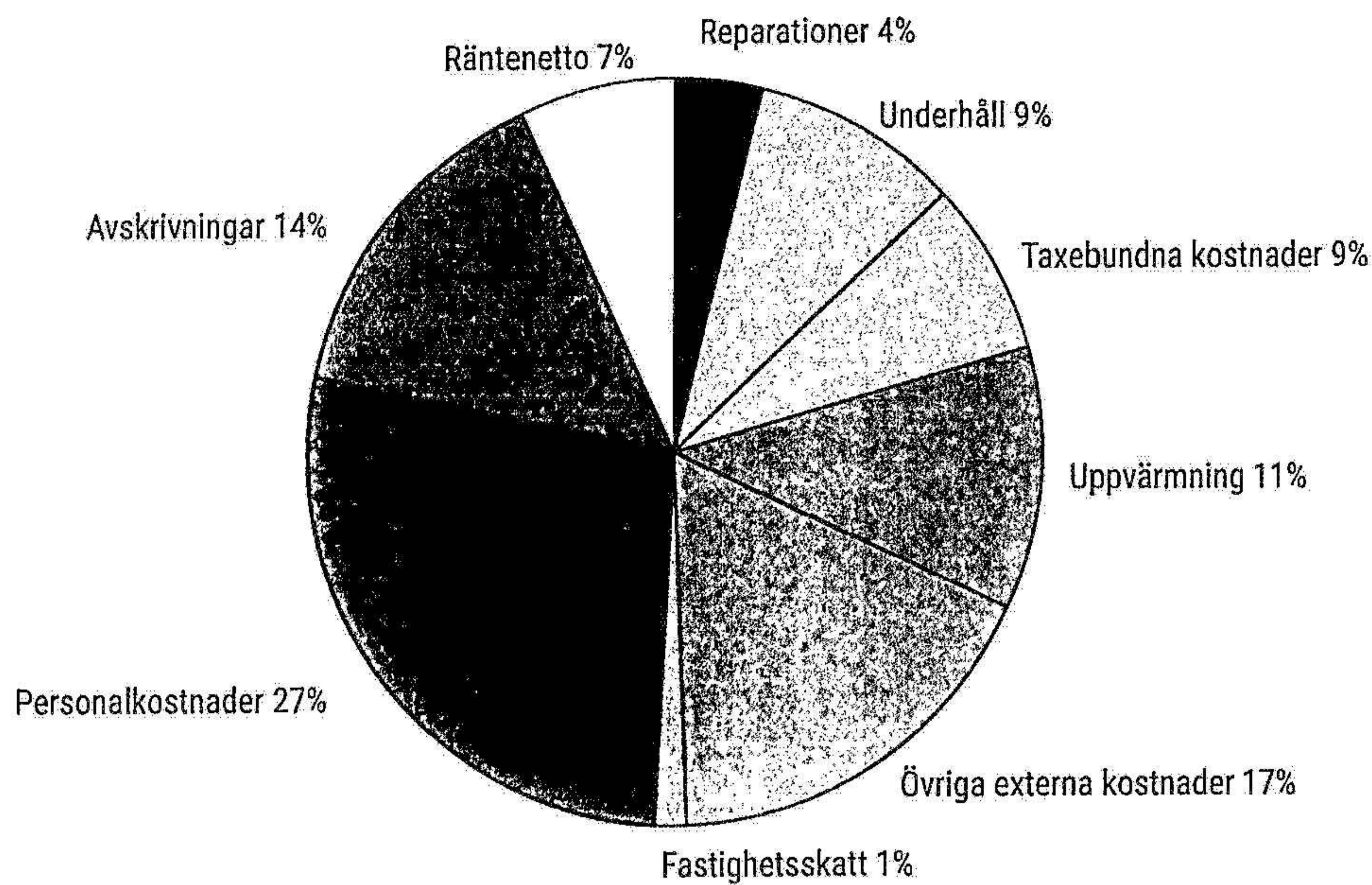
Den genomsnittliga räntan på lånestocken sjönk ytterligare under 2022 och uppgick till 1,42 % (1,51 %). Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

Genomsnittlig ränta 31/12 2018–2022



Handwritten initials/signature.

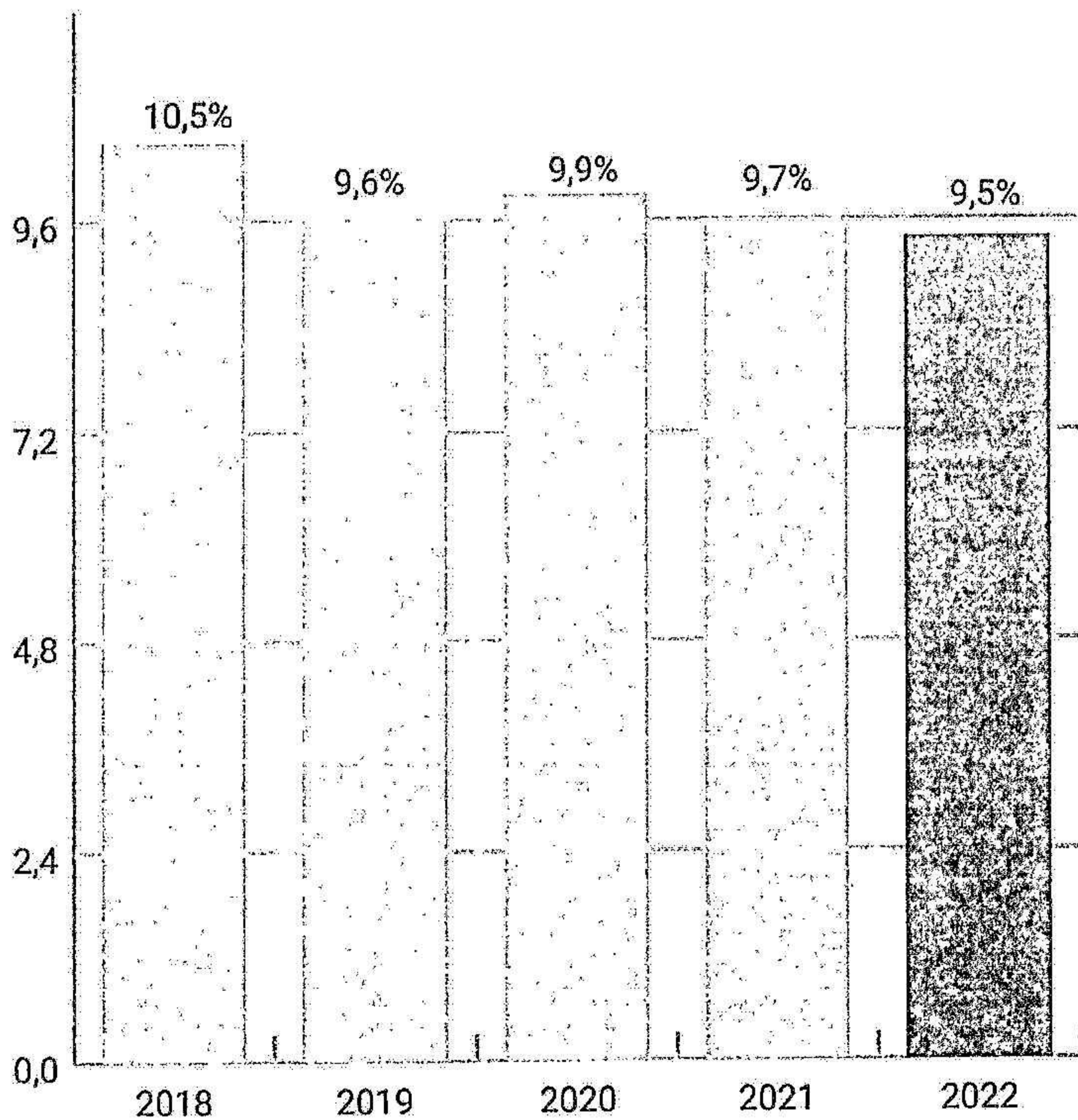
Fördelning av kostnader 2022



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

Soliditeten har minskat från 9,7 % till 9,5 % under året, i huvudsak med anledning av ett negativt resultat.

Soliditets utveckling 2018-2022

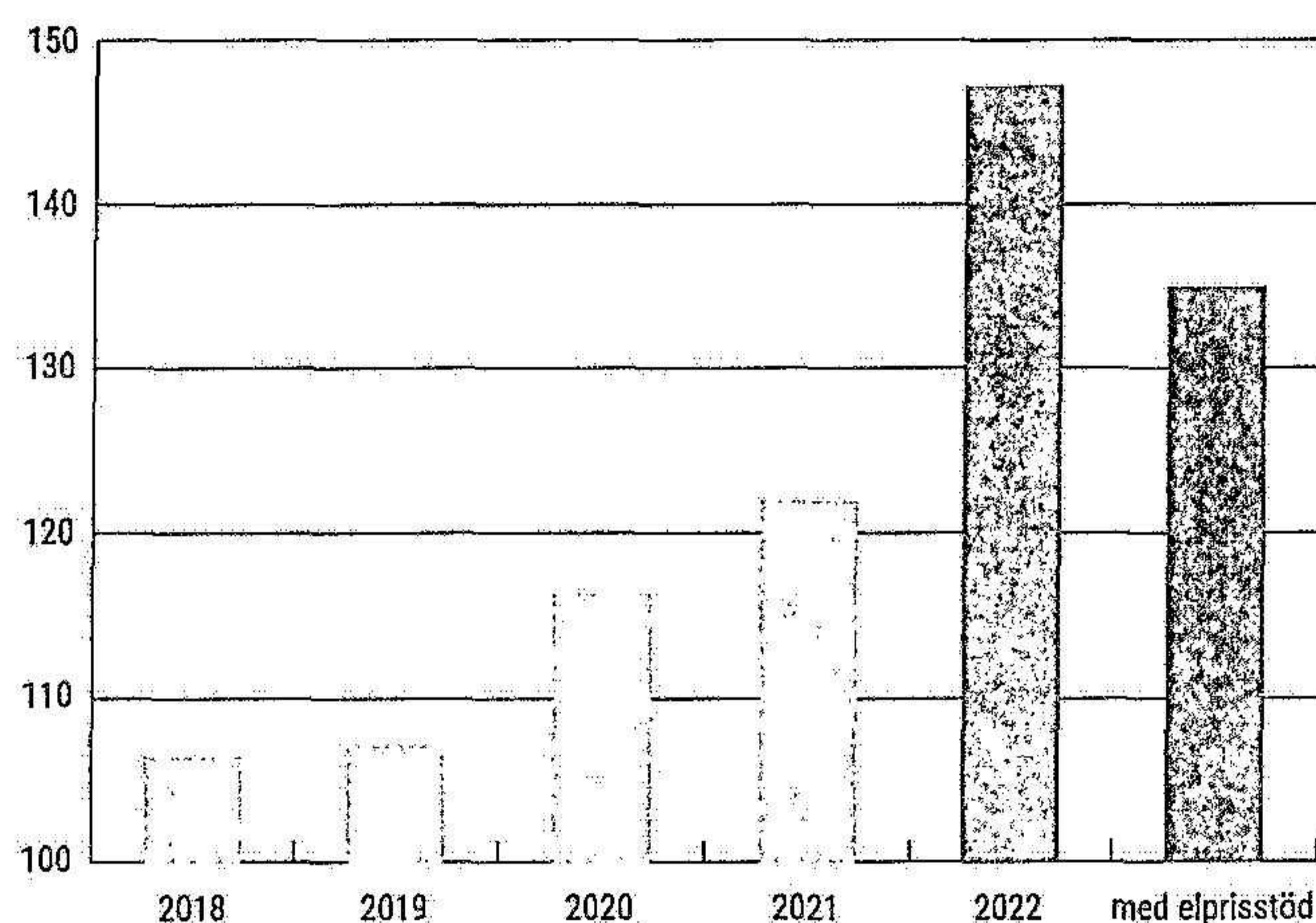


ank=20230622;2023062608532

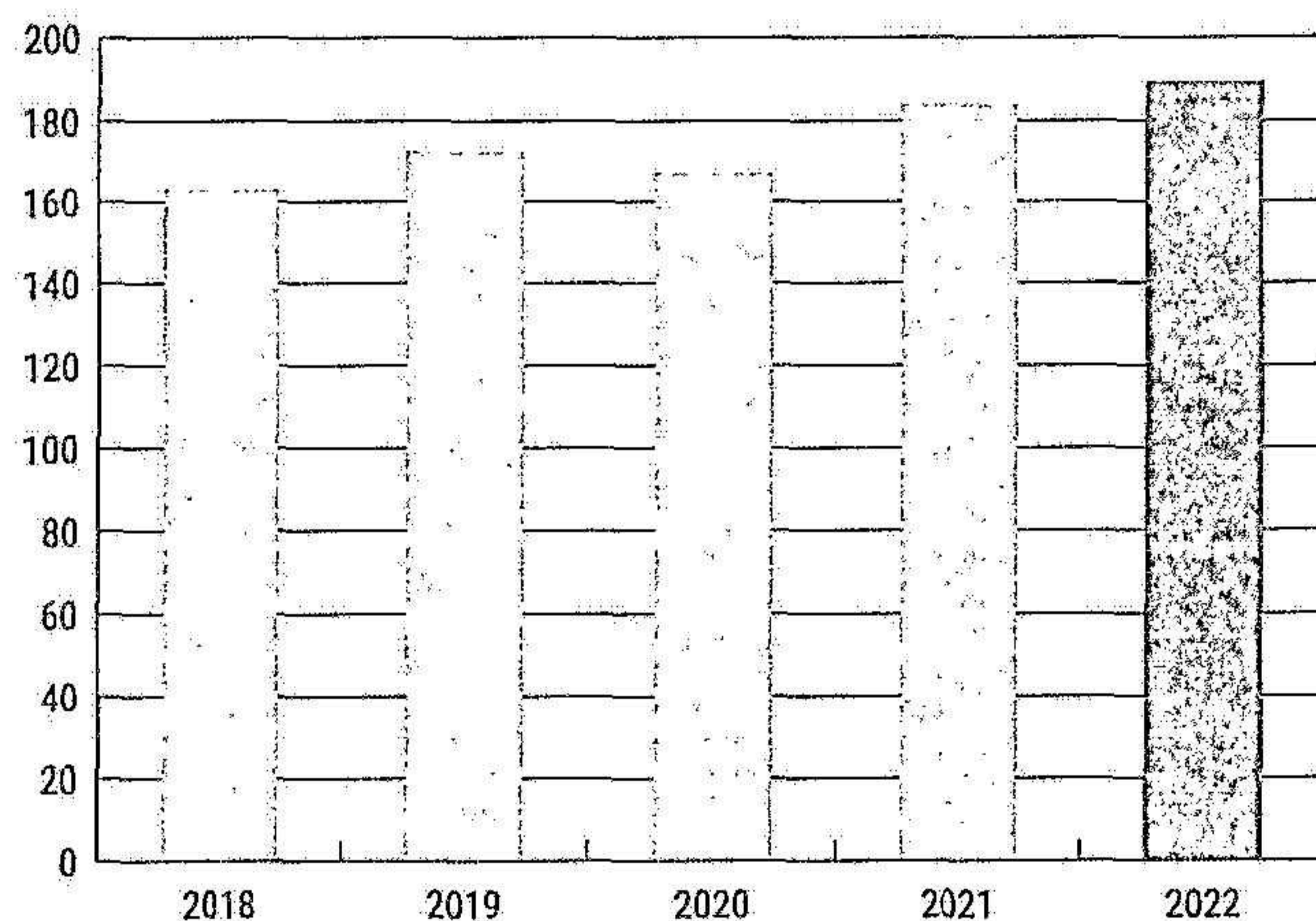
Taxebundna- och uppvärmningskostnader

Totalt ökade de taxebundna kostnaderna med 16,0 %. Tar vi hänsyn till elprisstödet som Regeringen föreslagit så stannar ökningen på 7,4. Uppvärmningskostnaderna ökade 3,3 % jämfört med 2021.

Taxebundnakostnader (kr/m²)



Uppvärmningskostnader (kr/m²)



De taxebundna kostnaderna har ökat främst på grund av att bolaget har ett rörligt elpris för närvarande.

2022 var 9 % varmare än ett normalår. Jämför vi med 2021 så var 2022 5 % varmare. SMHI har ändrat graddagarna i ett normalår och hänsyn har tagits till detta i jämförelseåren som har korrigerats med de nya värdena.

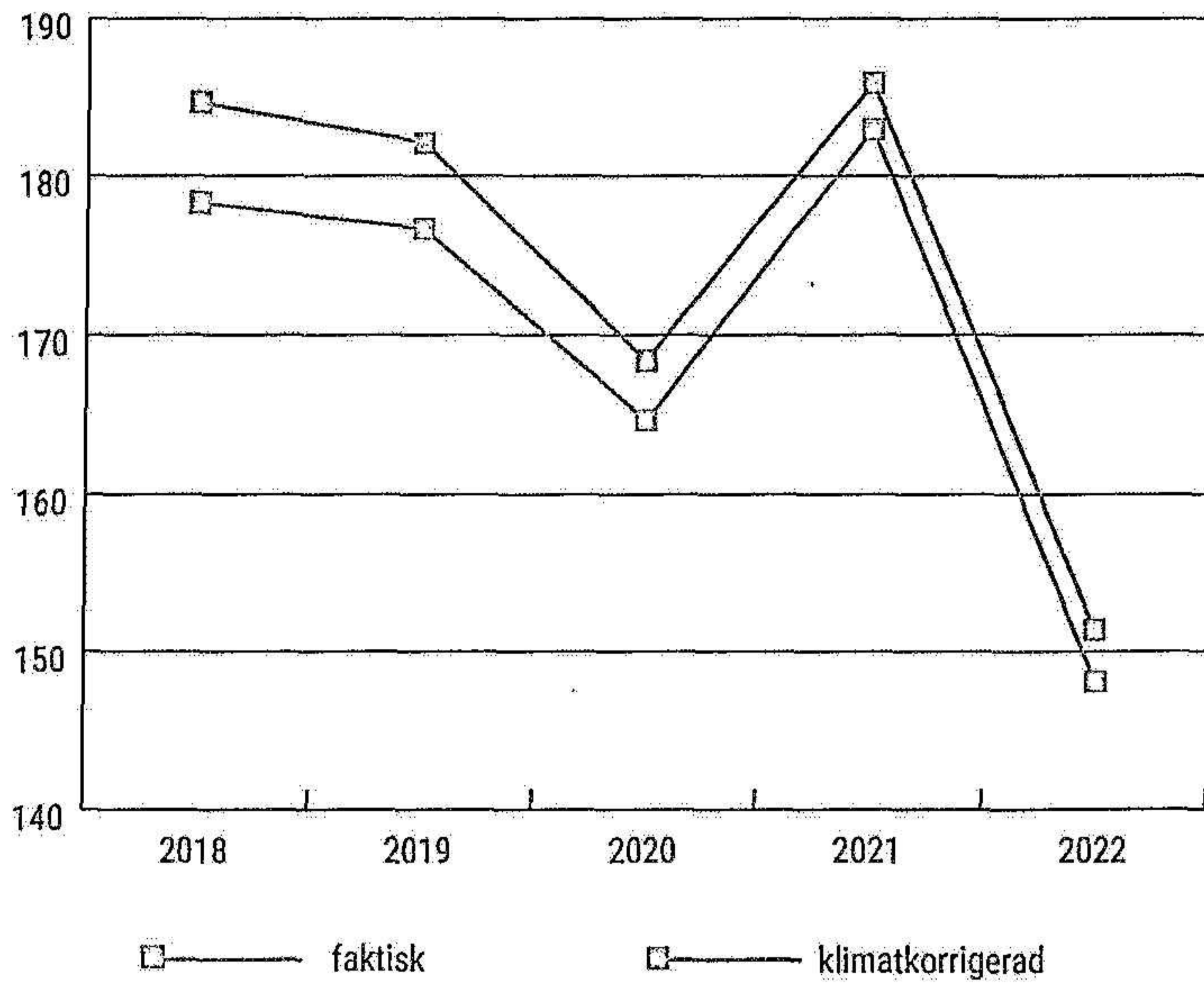
Det genomsnittliga oljepriset var 53 % högre än föregående år. Denna stora ökning påverkar inte bolaget så mycket då en stor del av uppvärmningen med olja är konverterad till andra uppvärmningskällor.

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

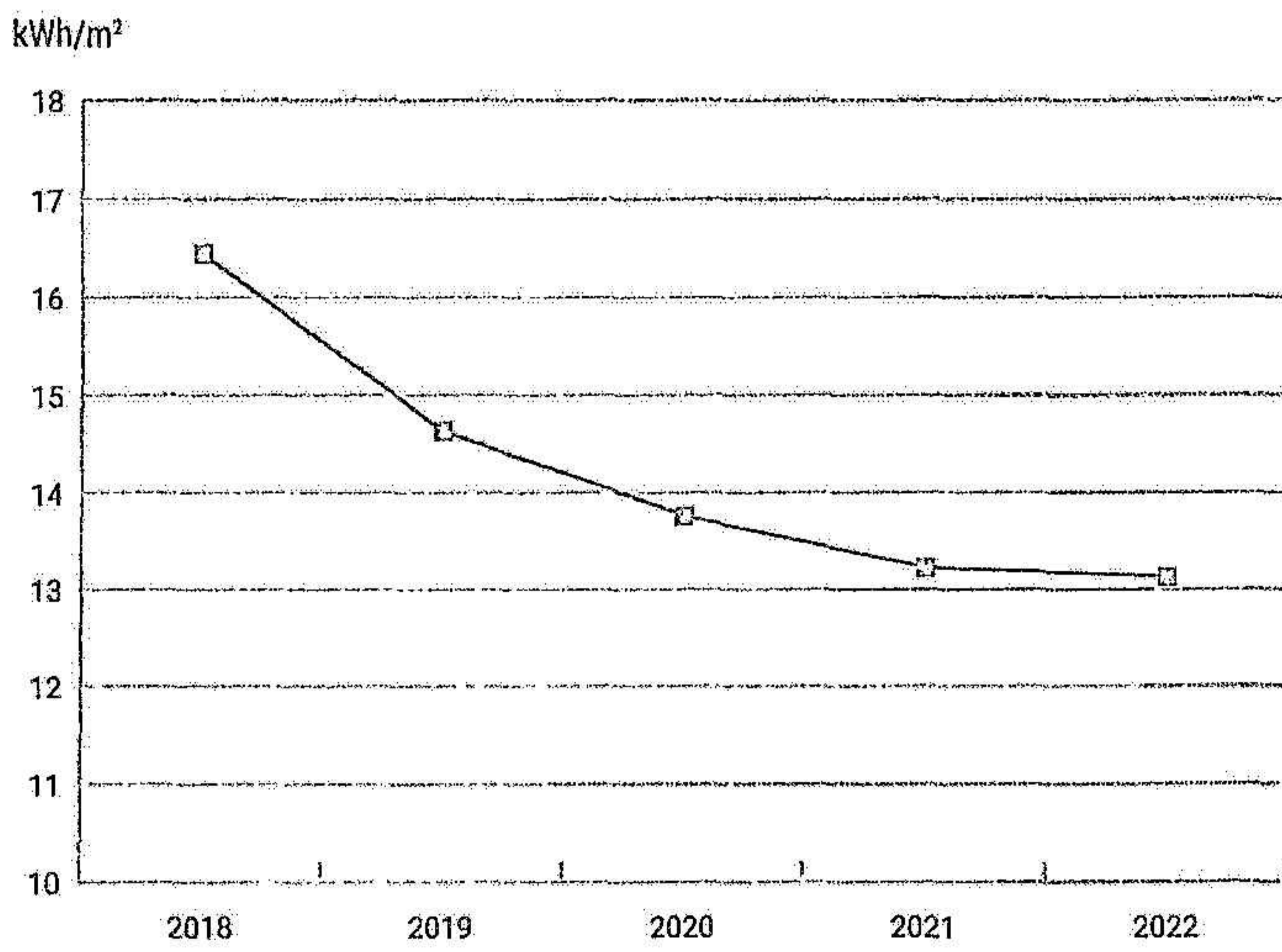
ank=20230622;2023062608554

Diagram över energi- och vattenförbrukning

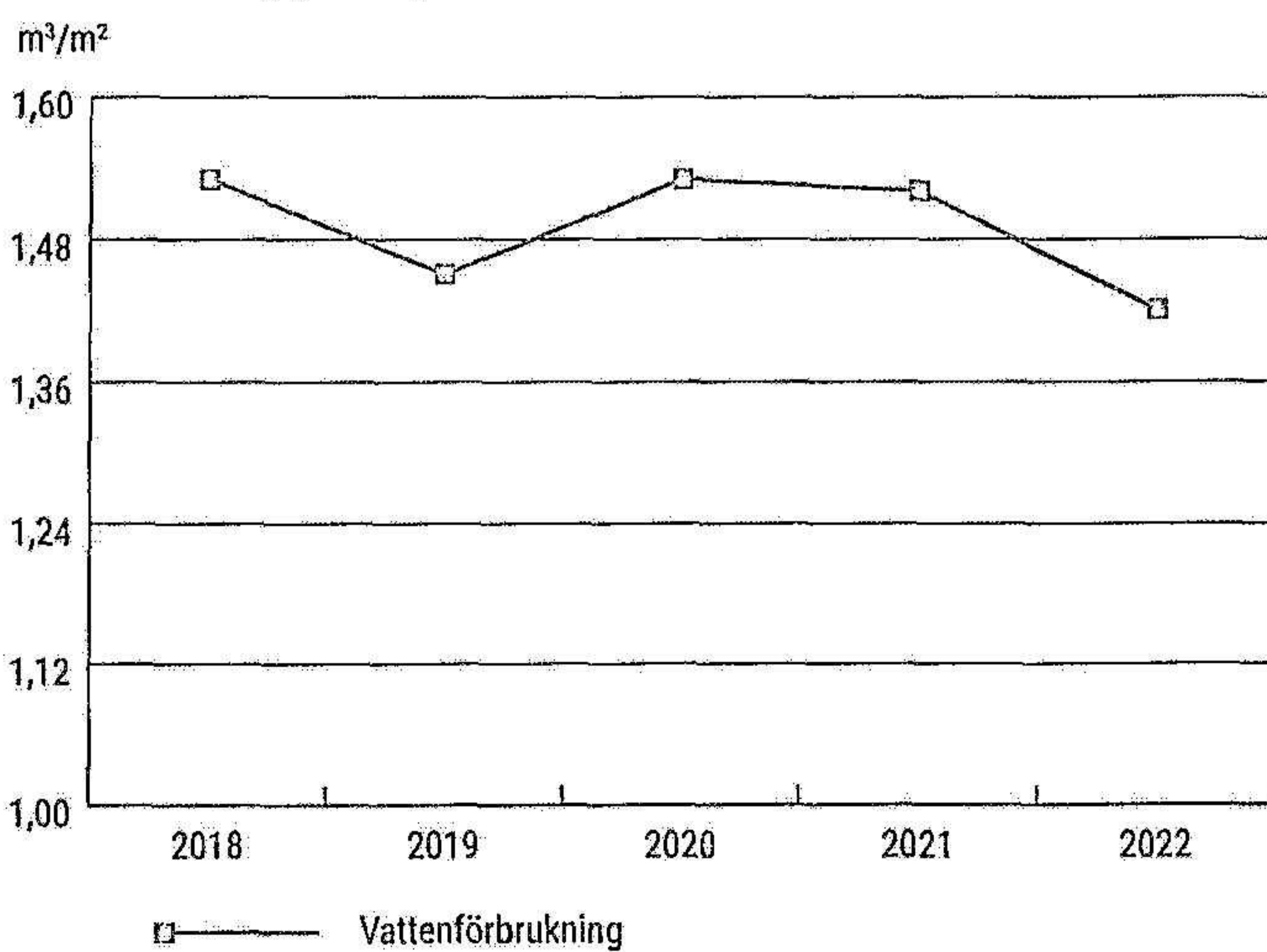
Uppvärmning (kWh/m²)



Fastighetsel (kWh/m²)



Vattenförbrukning (m³/m²)



Handwritten notes: "70" and "79" with a squiggly line above them.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Samtidigt som fler lägenheter behöver tillskapas så finns fortfarande stora underhållsåtgärder i våra fastigheter framöver, inte minst i form av stambyten i äldre fastigheter. De höga 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.

Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Belopp 2021-01-01	53 700	5 483	42 742
Årets resultat			-2 556
Belopp 2021-12-31	53 700	5 483	40 186
Belopp 2022-01-01	53 700	5 483	40 186
Årets resultat			-2 454
Belopp 2022-12-31	53 700	5 483	37 732

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	40 186 541 kr
Årets resultat	-2 454 271 kr
Summa	37 732 270 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 37 732 270 kr balanseras i ny räkning.

Nyckeltal

RESULTATRÄKNING (TKR)	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	221 417	219 771	243 336	214 211	221 542
Reparationer	-8 975	-6 616	-8 727	-10 962	-11 425
Underhåll	-20 312	-24 579	-22 286	-20 442	-18 441
Taxebundna kostnader	-19 424	-16 749	-16 155	-15 090	-15 812
Uppvärmning	-25 262	-24 450	-22 238	-23 142	-22 808
Övriga externa kostnader	-38 699	-38 839	-35 759	-40 136	-36 125
Fastighetsskatt	-3 026	-1 277	-2 376	-2 273	-2 651
Personalkostnader	-61 399	-61 905	-60 383	-60 287	-57 282
Avskrivningar	-32 214	-31 707	-33 114	-30 896	-29 421
Nedskrivningar	0	0	-21 290	0	0
Räntenetto inkl borgensavgift	-15 315	-16 140	-17 799	-17 625	-15 788
Skatt på årets resultat	755	-65	-159	-1 675	-3 612
Årets resultat	-2 454	-2 556	3 050	-8 317	8 178
Bokfört värde på byggnader och mark tkr	904 382	904 580	916 125	929 517	882 032
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	1 066 835	793 834	787 739	776 188	783 253
Likviditet %	35	74	101	22	39
Räntetäckningsgrad %	79	85	118	62	174
Skuldtäckningsgrad %	104	104	116	94	138
Soliditet %	9,5	9,7	9,9	9,6	10,5
Belåningsgrad %	87,6	89,3	90,2	84,8	86,3
Räntabilitet på totalt kapital %	1,2	1,3	2,1	1,1	2,7
Räntabilitet på eget kapital %	-3,3	-2,5	3,1	-6,7	11,0
Årets snittränta %	1,42	1,51	1,72	1,77	1,68
Vakansgrad bostäder (hyror kr), uthyrningsbara %	2,2	1,4	1,7	1,7	3,5
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	1 830 000	1 800 000	1 768 000	1 700 000	1 500 000
Genomsnittlig hyra för uthyrningsbara bostäder kr/m ²	1 176	1 153	1 128	1 090	1 084

Förklaring till nyckeltal

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

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2022

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2022		2021	
	1,2				
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3	177 423		175 426	
Aktiverat arbete för egen räkning		512		499	
Övriga rörelseintäkter		43 482	221 417	43 846	219 771
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-29 287		-31 195	
Taxebundna kostnader	5	-19 424		-16 749	
Uppvärmning	6	-25 262		-24 450	
Övriga externa kostnader	7	-38 699		-38 839	
Fastighetskatt	8	-3 026		-1 277	
Personalkostnader	9	-61 399		-61 905	
Avskrivningar	10	-32 214	-209 311	-31 707	-206 122
Rörelseresultat			12 106		13 649
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	142		105	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-15 457	-15 315	-16 245	-16 140
Resultat efter finansiella poster			-3 209		-2 491
Skatt på årets resultat	13		755		-65
ÅRETS RESULTAT			-2 454		-2 556

Balansräkning per 31/12 2022

(Belopp redovisas i tkr)

	NOT	2022		2021	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	872 150		873 720	
Mark	15	32 233		30 860	
Markanläggning	16	29 156		28 480	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	18		23	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	53 645		47 087	
Inventarier, verktyg och installationer	19	14 443	1 001 645	14 067	994 237
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Summa anläggningstillgångar			1 001 685		994 277
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	1 236	1 236	1 250	1 250
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		1 050		971	
Fordringar hos koncernföretag	26	11 605		25 973	
Övriga fordringar		1 541		4 080	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 293	17 489	1 311	32 335
Kassa och bank		173	173	6	6
Summa omsättningstillgångar			18 898		33 591
SUMMA TILLGÅNGAR			1 020 583		1 027 868

ank=20230622;2023062608538

Balansräkning per 31/12 2022

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	2022		2021	
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		53 700		53 700	
Reservfond		5 483	59 183	5 483	59 183
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		40 186		42 742	
Årets resultat		-2 454	37 732	-2 556	40 186
Summa eget kapital			96 915		99 369
Avsättningar	24				
Uppskjuten skatteskuld		8 774	8 774	9 529	9 529
Skulder					
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	25	580 000	580 000	695 000	695 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	285 000		180 000	
Leverantörsskuld		14 839		11 953	
Skulder till koncernföretag		6 238		6 131	
Övriga kortfristiga skulder		2 482		3 251	
Förskottsbetalda hyror		10 551		10 363	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	15 784	334 844	12 221	223 970
Summa skulder			914 894		918 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 020 583		1 027 868

Kassaflödesanalys 31/12 2022

enligt indirekt metod

ank=20230622;2023062608540

(Belopp redovisas i tkr)	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	12 106	13 649
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	32 214	31 707
Reavinster	-430	0
Reaförluster	0	319
Erlagd ränta	-15 457	-16 245
Erhållen ränta	142	105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28 575	29 535
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/ minskning (+) varulager	14	-223
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar	14 846	7 894
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld	2 886	895
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder	108 038	43 346
Kassaflöde från löpande verksamheten	154 359	81 447
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-34 131	-39 295
Investering i inventarier	-3 326	-1 713
Investering i markanläggning	-2 165	-439
Försäljning av inventarier	430	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 192	-41 447
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga lån	-115 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-115 000	-40 000
Årets kassaflöde	167	0
Likvida medel vid årets början	6	6
Likvida medel vid årets slut	173	6

Handwritten signatures and initials: PO, WW

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. Skulder som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga.

1:4 Pågående nyanläggning

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

1:5 Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

1:6 Statligt stöd

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

1:7 Leasingavtal

Sämtliga leasingavtal, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal).

1:8 Derivatinstrument

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

NOT

1:9 Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

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

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

1:10 Bolagsuppgifter

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

Handwritten signature and initials: [Signature] 70 W

ark=20230622;2023062608542

NOT		2022	2021
2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
	Andel av räkenskapsårets försäljningar	15 %	16 %
	Andel av räkenskapsårets inköp	1 %	1 %
3	Hysesintäkter		
	Bostäder		
	Hysesintäkt brutto	140 921	137 687
	Outhyrt	-3 104	-1 870
	Rabatter	-605	-658
	Nettohyra bostäder	137 212	135 159
	Lokaler		
	Hysesintäkt	38 493	38 608
	Hysesrabatt	-83	-65
	Hysesintäkter lokaler	38 410	38 543
	Garage och P-platser		
	Hysesintäkt	1 801	1 724
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 801	1 724
	Summa hyresintäkter netto	177 423	175 426
4	Reparationer och Underhåll		
	Reparationer	8 975	6 616
	Planerat underhåll	20 312	24 579
	Summa	29 287	31 195
5	Taxebundna kostnader		
	Vatten	8 927	8 517
	El	6 453	3 977
	Sophantering	4 044	4 255
	Summa	19 424	16 749
6	Uppvärmning		
	Olja	189	145
	Fjärrvärme	22 422	22 220
	Eluppvärmning	2 651	2 085
	Summa	25 262	24 450
7	Övriga externa kostnader		
7:1	Ersättning till revisorerna		
	Revisionsuppdraget	136	152
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	53	0
	Övriga tjänster	16	16
7:2	Operationella leasingavtal		
	Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som		
	Förfaller inom ett år	1 627	267
	Förfaller senare än ett men inom fem år	423	4 845
	Förfaller senare än fem år	0	0
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	2 797	3 306
	varav maskiner och inventarier	524	1 041

RJ POW

ank=20230622;2023062608544

NOT

Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:

	2022	2021
Förfaller inom ett år	39 378	39 176
Förfaller senare än ett men inom fem år	38 481	27 754
Förfaller senare än fem år	414 208	416 485
Under perioden intäktsförda leasingavgifter	177 423	175 426

De framtida minimileasavgifter som ska erläggas avser i huvudsak lokalhyra och maskiner. De framtida minimileasavgifter som ska erhållas avser i huvudsak hyror för bostäder och lokaler. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på nominella värden och kvarvarande avtalstid.

Avtalstiden för bostäder är 3 mån i enlighet med hyreslagen. För lokaler varierar avtalstiden mellan 3 mån och 25 år. Avtalstiden för maskiner och inventarier är normalt mellan 2-4 år.

8	Fastighetsskatt	Fastighetsskatt lokaler	519	-338
		Fastighetsskatt bostäder	2 507	1 615
		Summa	3 026	1 277
9	Personal			
9:1	Medeltalet anställda	Antal anställda	108	109
		- varav kvinnor	54	55
		Könsfördelning bland ledande befattningshavare	5	5
		- varav kvinnor	20 %	20 %
		VD och andra ledande befattningshavare	4	5
- varav kvinnor	25 %	40 %		
9:2	Personalkostnader			
Löner och andra ersättningar	Styrelse och VD	1 307	1 258	
	Övriga anställda	41 483	41 533	
Sociala kostnader	Sociala kostnader - exkl. pensionskostnader	14 053	13 808	
	Pensionskostnader VD/Styrelse	410	439	
	Pensionskostnader övrig personal	3 064	3 319	
Övriga personalkostnader	Kostnadsersättningar	24	28	
	Övriga personalkostnader	1 058	1 520	
	Summa	61 399	61 905	

Vid uppsägning av VD:s anställning är uppsägningstiden 12 månader från företagets sida och 6 månader från VD:s sida. Vid uppsägning från endera partens sida har företaget rätt att skilja VD från sin befattning med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Inga andra personer i ledande ställning har specifika anställningsvillkor som avviker från övrig personal.



NOT		2022	2021
10	Avskrivningar		
	Byggnader	27 484	27 298
	Maskiner och inventarier	2 621	2 464
	Markanläggningar	2 104	1 940
	Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	5
	Summa	32 214	31 707
11	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	142	105
	Summa	142	105
12	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntor till kreditinstitut	12 356	13 216
	Övriga finansiella kostnader	3 101	3 029
	Summa	15 457	16 245
13	Skatt på årets resultat		
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	755	-65
	Skatt på årets resultat	755	-65
	Redovisat resultat före skatt	-3 209	-2 491
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 %	-661	-513
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	37	1 304
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	518	-66
	Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	861	-790
	Redovisad skattekostnad	755	-65
14	Byggnader		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 319 453	1 304 334
	Årets investeringar	25 914	15 651
	Sålda/utrangerade byggnader	0	-532
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 345 367	1 319 453
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-427 568	-400 481
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 484	-27 298
	Sålda/utrangerade byggnader	0	211
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 052	-427 568
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-156 665	-156 665
	Såld/utrangerade byggnader	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-156 665	-156 665
	Bokfört värde	872 150	873 720

ank=20230622;2023062608546

NOT		2022	2021
15	Mark		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 803	30 380
	Årets investeringar	1 373	423
	Sålda/utrangerade byggnader	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 176	30 803
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	3 500	3 500
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 500	3 500
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 443	-3 443
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 443	-3 443
	Bokfört värde	32 233	30 860
	Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter	904 383	904 580
	varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde – typ vårdbyggnader	161 924	158 003
	Taxeringsvärde för byggnader och mark	1 066 835	793 834
	Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2021-12-31	1 830 000	1 800 000
	Fastigheterna har värderats internt. Till stöd vid värderingen har Datschas information och analysverktyg för värdering av kommersiella fastigheter använts. Fastigheternas värde har bedömts med hjälp av en kassaflödesmodell.		
16	Markanläggning		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	39 274	38 835
	Nyanskaffning under året	2 780	439
	Sålda/Utrangerade markanläggningar	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 054	39 274
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 794	-8 854
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 104	-1 940
	Sålda/utrangerade markanläggningar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 898	-10 794
	Bokfört värde	29 156	28 480
17	Förbättringsutgifter på annans fastighet		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	95	95
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95	95
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-72	-67
	Årets avskrivningar enligt plan	-5	-5
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-77	-72
	Bokfört värde	18	23

Handwritten initials/signature: [Signature]

NOT		2022	2021
18	Pågående ny- och ombyggnationer		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 087	23 865
	Årets investeringar/avslutade projekt	6 559	23 222
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 646	47 087
19	Inventarier, verktyg och installationer		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 803	40 090
	Årets investering	2 997	1 713
	Sålda/utrangerade inventarier	-1 500	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 300	41 803
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 736	-25 272
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 621	-2 464
	Sålda/utrangerade inventarier	1 500	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 857	-27 736
	Bokfört värde	14 443	14 067
20	Långfristiga värdepappersinnehav		
	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
	Summa	40	40
21	Varulager		
	Bränslelager	189	213
	Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m.m.	1 047	1 037
	Summa varulager	1 236	1 250
22	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Försäkringspremier	1 903	284
	Kabel TV	424	212
	Övriga interimära fordringar	966	815
		3 293	1 311
23	Eget kapital		
	Aktiekapital 53 700 aktier. Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 med säte i Tierp äger samtliga aktier i bolaget.		
24	Avsättningar		
	Uppskjuten skatteskuld	8 774	9 529
	Byggnader	22 050	21 873
	Balanslåneposter	-636	-809
	Uppskjuten skatt på pågående projekt	0	635
	Skattemässigt underskott	-12 640	-12 170
	Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	755	-65
25	Skulder till kreditinstitut	865 000	875 000

ank=20230622;2023062608548

NOT

2022

2021

Redovisning av förfallotider för skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen
285 000	580 000	0

26 Fodringar hos koncernföretag

Fodringar hos koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit. Vid årsskiftet fanns ett överskott på krediten med 8 795 tkr (28 114 tkr)

Checkkredit

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

27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semester- och löneersättningar	3 646	3 057
Upplupna sociala avgifter	1 858	1 837
Upplupna kostnadsräntor	2 370	1 329
Upplupna sociala avgifter för semesterskuld	1 477	1 225
Övriga upplupna kostnader	6 433	4 823
Summa	15 784	12 271

28 Eventualförpliktelser

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

29 Derivat 2022-12-31

NOT

Bolaget innehar 12 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindningstider. Bolaget tillämpar säkringsredovisning. Bolaget betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar.

Derivatinstrument	Belopp	Slutdatum
Ränteswap (betalar fast ränta)	110 000	2023
Ränteswap (betalar fast ränta)	40 000	2024
Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2025
Ränteswap (betalar fast ränta)	100 000	2026
Ränteswap (betalar fast ränta)	80 000	2027
Ränteswap (betalar fast ränta)	85 000	2028
Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2030
Ränteswap (betalar fast ränta)	60 000	2031
	575 000	
Bolagets värde på swapar 2022-12-31 (tkr)	43 511	-5 570 (2021)

30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	40 186 541 kr
Årets resultat	-2 454 271 kr
Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	37 732 270 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 skattesats på 20,6 %.

Underskrifter

ank=20230622;2023062608550

Tierp den 23 mars 2023



Pär Oscarsson
Ordförande

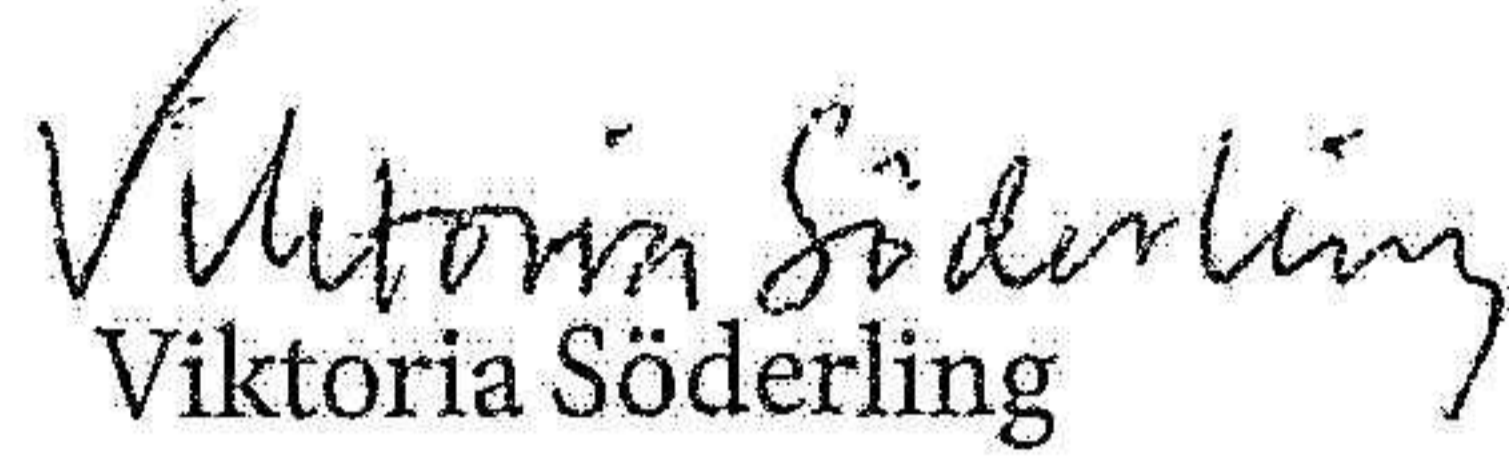
Bengt-Olov Eriksson



Joakim Larsson



Stig Lundqvist



Viktoria Söderling



Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2023-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

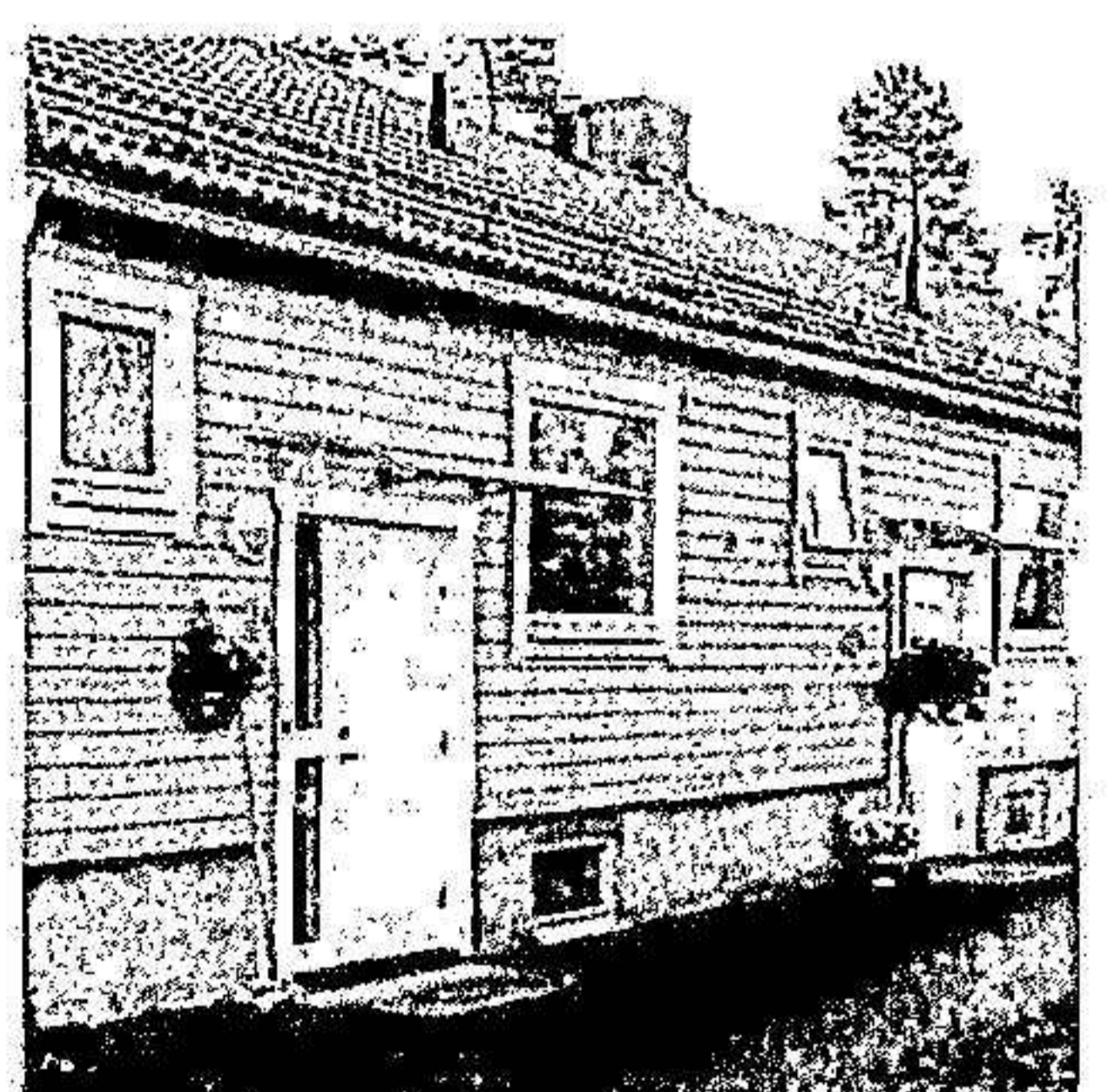
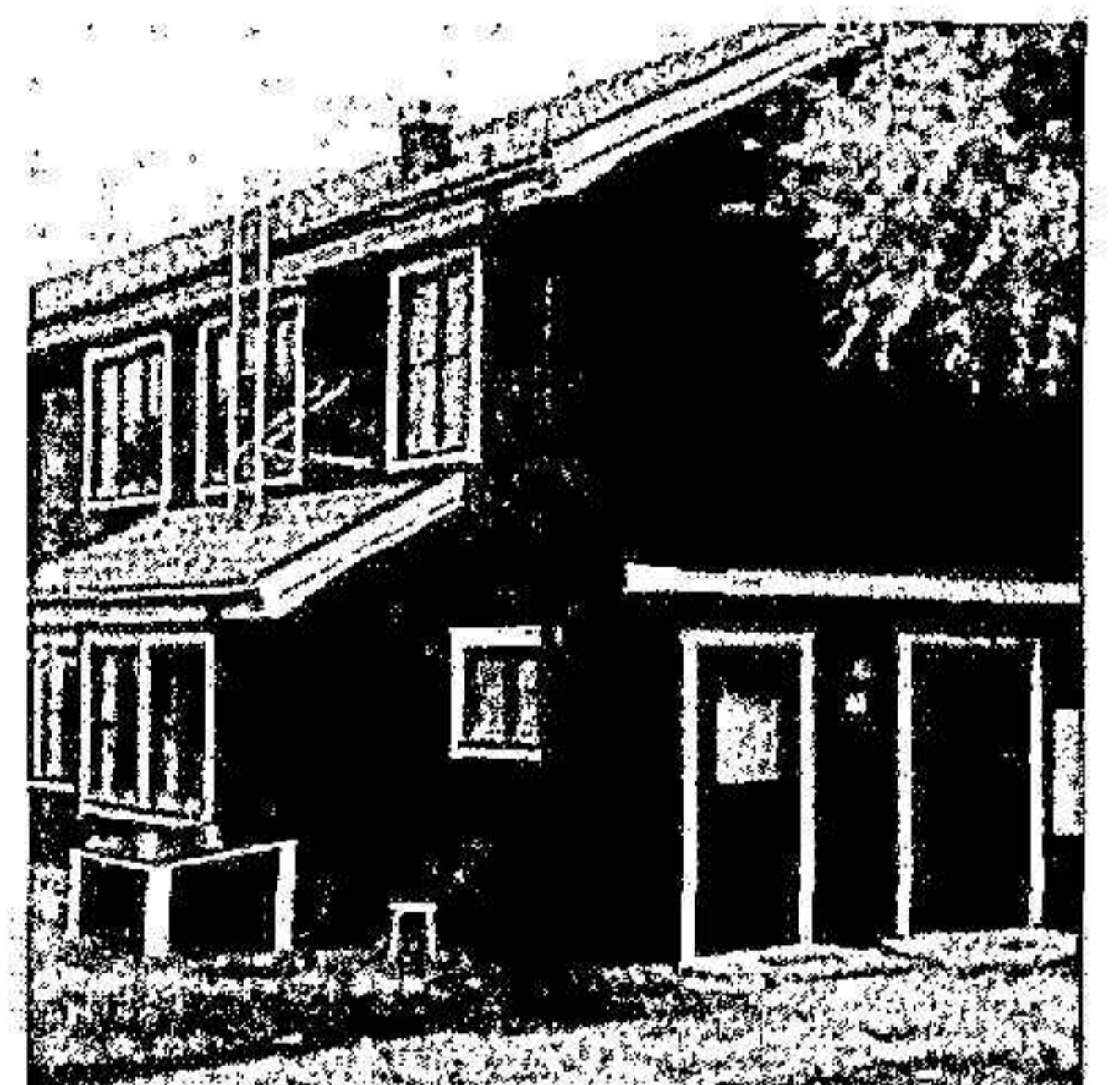
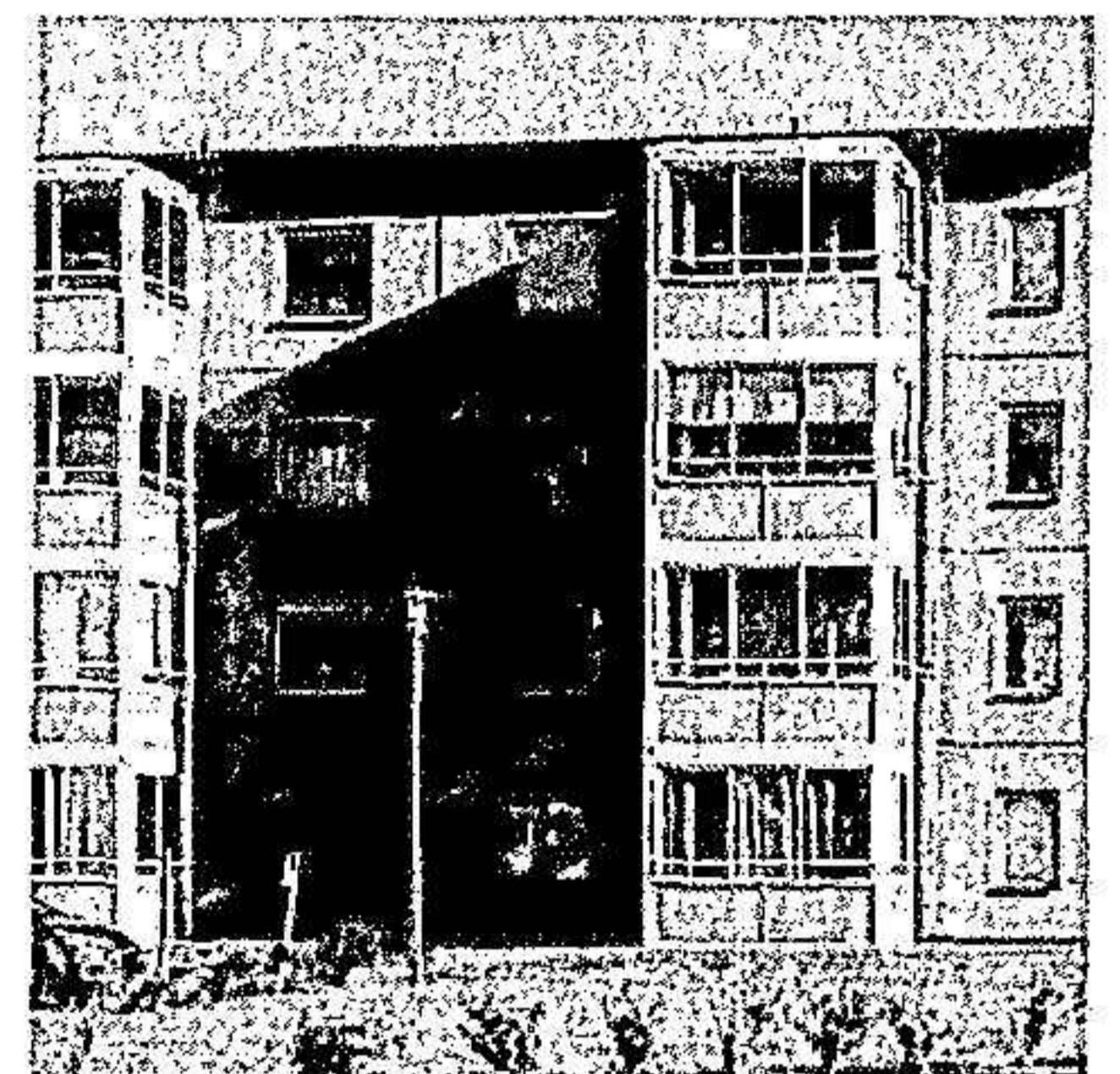


Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Lägenhetsbestånd

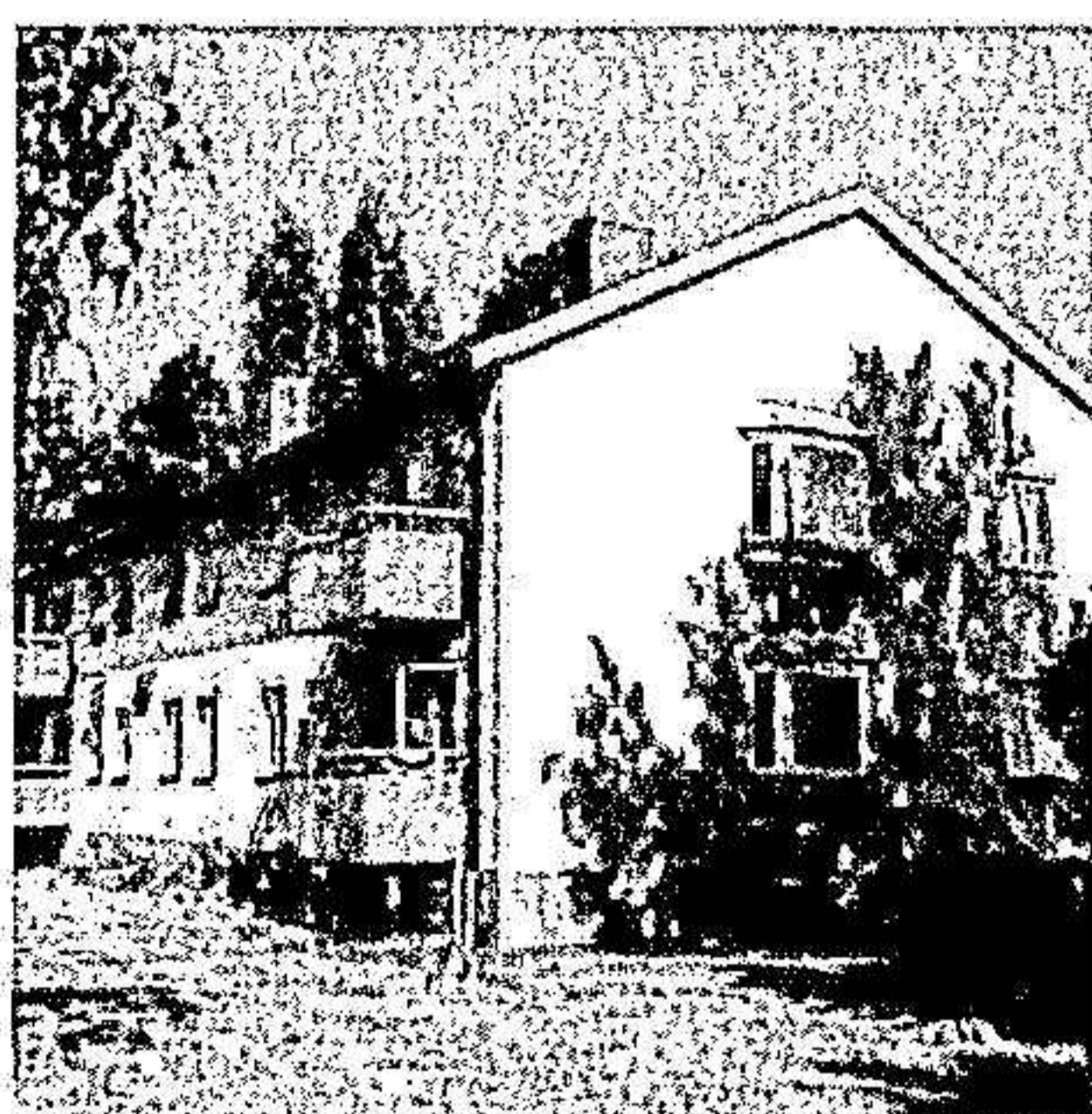
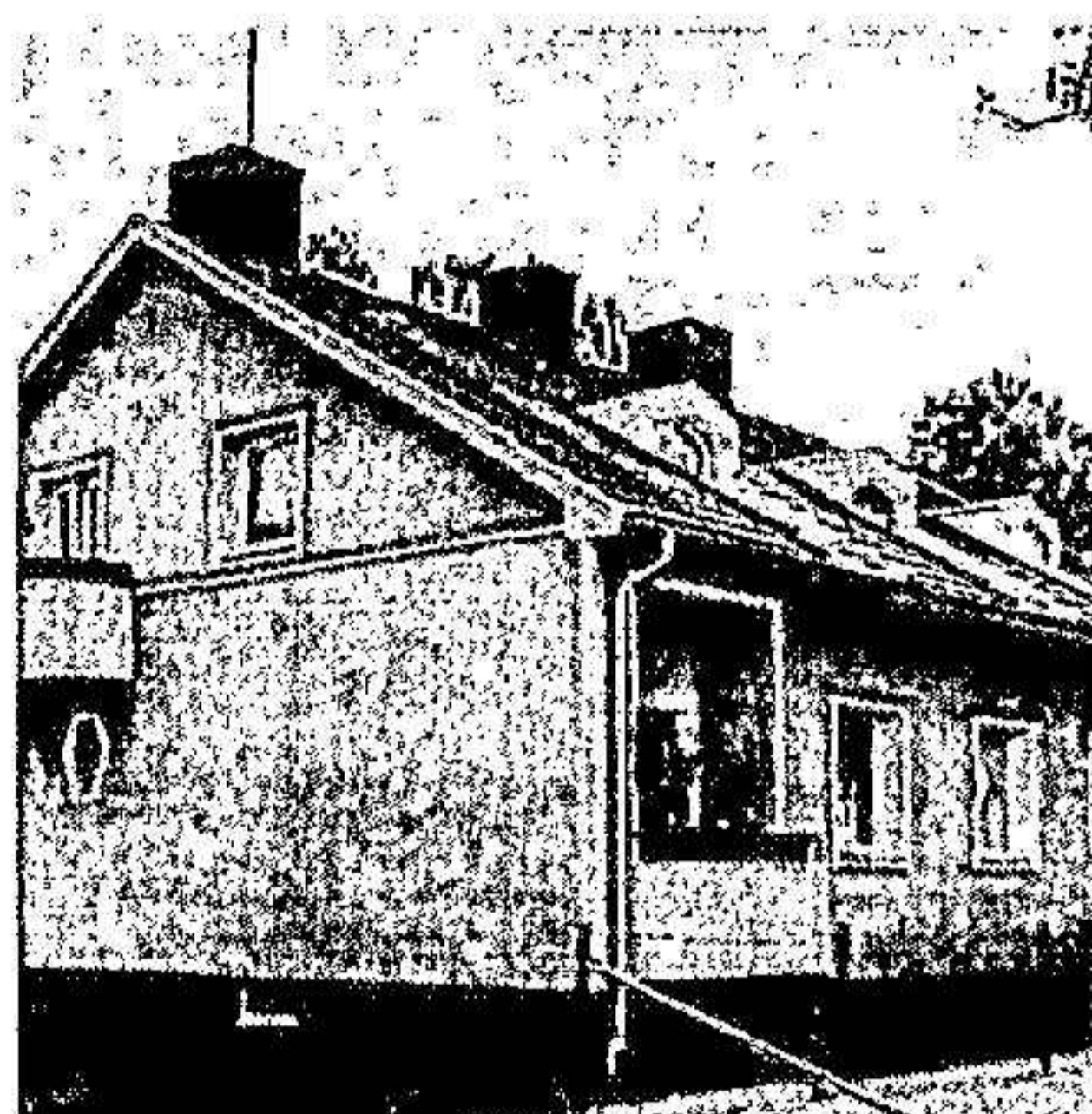
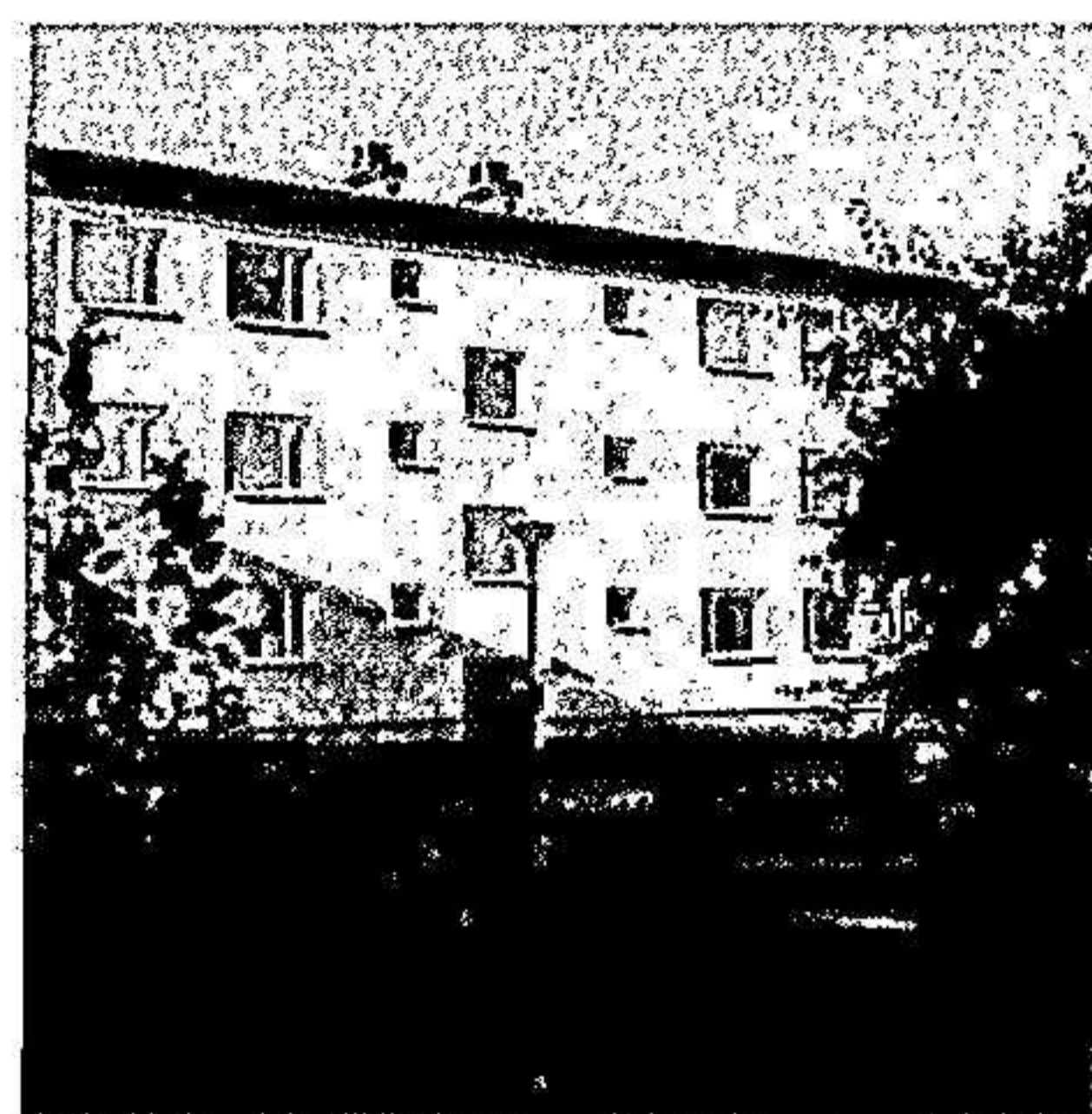
Område	Lgh yta (m ²)	Kr/m ²	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
TIERP						
Rådhusallen 15/Kyrkog. 2	2 556	1 148	42	4	14	1964
Rådhusa.17-19/S.Espl. 10	2 187	1 138	33	4	8	1965
Mattiasgatan 5, 7, 10, 12	6 920	1 115	101		21	1968
Bondegatan 1-19 A-D	10 796	1 163	160	33	50	1970
Bergsg. 4-10, Kyrkog. 5-11	9 166	1 167	136	50	53	1971
Torgg. 7, Rådhusallén 11	1 028	1 535	22		9	1947
Centralgatan (Lejonet)		0			37	
Makrillvägen, Manetvägen	9 999	1 126	132	59	8	1976
Högbergsgatan 7-9	1 463	2 186	54		2	2017
Bangårdsgatan 6-8	976	1 173	12		14	1981
Åskarbyg., Tolftaliden 6		0			8	1994
Svängen 1-39	1 160	966	10	20		1980
Tegelbruksgatan 4-26, 30-44	4 068	1 103	39	38	14	1982
Tegelbruksgatan 54-76, 80-88	2 749	1 218	46	21	2	1985 (-95)
Tegelbruksgatan 100-116	4 177	1 180	53	14		1988
Badhusgatan	5 723	1 654	96		53	2014
Palmgatan 2-8	2 889	1 234	49		16	86-88
Gustavsgatan 5	1 337	1 622	33		12	94 (-04)
Tegvägen 2	549	1 273	12			60-80
KARLHOLMSBRUK						
Karlitplan 1-7	5 380	1 064	79	19	10	40-88
Värdshusvägen 1-2	2 987	1 023	42		22	1970
Karlitplan 8 A-B, 9 A-C	2 411	1 215	36		19	1967
Flisvägen 3-11	680	1 077	10			1986
MEHEDEBY						
Kapellvägen 1 A-C, 3 A-C	398	1 116	6	5	2	1965
Tallmovägen 15 K, L, M	174	1 109	3			1964
Tallmovägen 15 A-D, H-M	393	1 120	9		2	1964
MÅNKARBO						
Gunnarsbovägen 2	768	1 141	12		6	1972
Åsvägen 14 A-C	300	1 052	3	2		1959
Åsvägen 16 A-J	443	1 111	10			1971
Fridhemsvägen 2 A-B	564	1 106	8		6	1953
Fruktvillsvägen 1-19	2 978	1 165	40		19	1990
TIERPS KYRKBY						
Backbrovägen 1	148	1 059	3			1955
Backbrovägen 5 A-D	828	1 074	16			1960
Backbrovägen 2 A-B	531	1 095	10	6	4	1962
Backbrovägen 4 A-J	833	1 164	10		4	1980



70 21

ank=20230622,2023062608552

Område	Lgh yta (m ²)	Kr/m ²	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
ÖRBYHUS						
Blomstv. 4 A-J, Vendelv. 5-7	7 557	1 142	117	14	30	1970
Skolv 2 A-D, Tibyv. 2 E-F	2 860	1 273	48	19	4	1964
Vendelvägen 9, 11 A-B	1 136	1 109	24			1964
Libbarbovägen 43, 45, 47	365	1 151	5	2		1973
Murkelvägen 1-69, 2-16, 20-34	4 005	1 193	51	26		1990
TOBO						
Bruksgatan 2 A-H, 4 A-B, 6 A-H	2 410	1 143	36	7		1977
Radhusvägen 2-20	816	1 083	10			1964
Bruksgatan 9	255	1 167	4			1957
LÖVSTABRUK						
Fågatan 31 A-D, 33 A-D	344	1 077	8		4	1960
Stora gatan/Södra gatan	2 529	852	32	8		1992
Bohagen 2-4 A-C, 6-8 A-B	336	1 092	6			88-89
SÖDERFORS						
Tamms väg 9 A-C	975	1 067	18			1962
Gullvivsvägen 2-24	570	1 092	12			1967
Claes Grills väg 19-37	1 018	1 152	13			59-66
Tamms väg 20	837	1 304	11	3	4	1966
Ankarströms väg 1 A-B	527	1 005	10	3		1954
Tallbacksvägen 2, 4, 6, 8, 10, 12	2 074	1 060	32	9	8	1980
Tamms väg 11	413	1 098	6	2	2	1949
SKÄRPLINGE						
Tvärvägen 2 A-B	743	1 085	12		2	1972
Bivägen 1-21, 2-10	1 068	1 249	16		8	88-89
Nordbergavägen 1-16	859	1 110	16		6	1940
Centralplan 2	121	1 085	2		2	1963
Torget 1	478	1 303	8		5	1979
Hornbergsvägen 5	1 389	1 193	15	16	5	1979
SUMMA	121 243	1 173	1 839	384	495	1976



Bolaget har dessutom 33 905 m² uthyrningsbar lokalyta i vilken det ingår äldreboenden med 15 049 m².

70 MW
R9

Miljöarbetet 2022

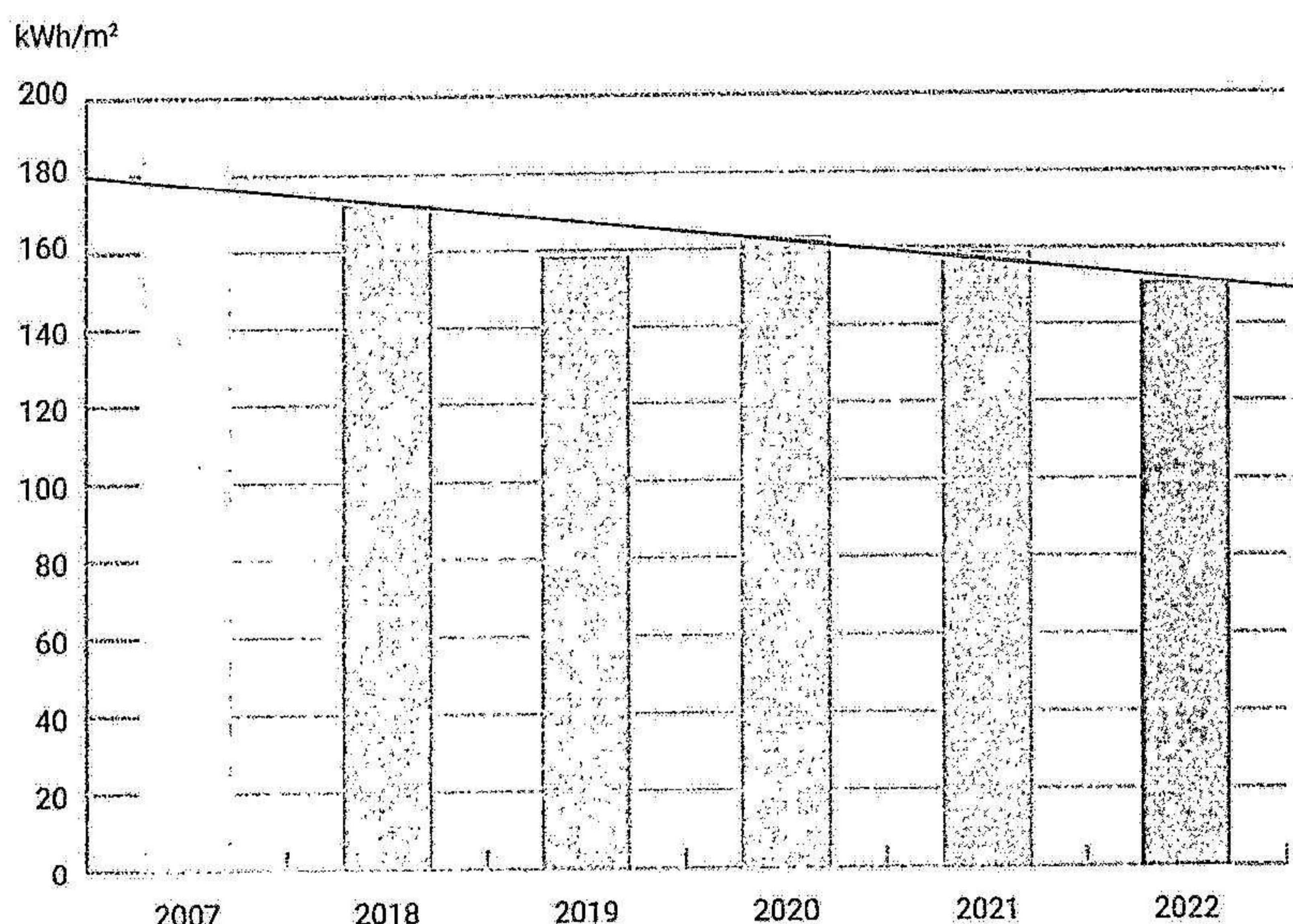
2022 års miljöarbete har haft två målområden

- ◇ att minska förbrukningen av energi med 30 % till 2030 (räknat från år 2007)
- ◇ att verksamheten ska vara fossilfri senast år 2030 (avser intern användning av el, uppvärmning och drivmedel)

Miljömål 1:

Minskad energiförbrukning

Energiförbrukning (kWh/m²)



Bland de åtgärder som genomförts hittills märks bl.a. följande:

- ◇ Installation av styrsystem som styr på inomhustemperatur, i första hand med hjälp av husets förmåga att lagra värme, och väderprognoser.
- ◇ Fortsatt utbyggnad av fastighetsautomation ansluten till bredbandet, med möjlighet till övervakning och reglering på distans (DUC). Denna typ av utrustning ger en snabbare återkoppling vid driftstörningar. Den kan löpande skicka larmmeddelanden via e-post och sms, vilket minimerar negativa konsekvenser i boendet för hyresgästerna i samband med driftstörningar.
- ◇ Belysning byts löpande ut till energisnål LED belysning och belysning med närvarostyrning installeras där det är lämpligt.
- ◇ Vid utbyte av äldre utrustning, t ex pumpar och fläktmotorer, övervägs alltid förutsättningen att utnyttja utrustning som är energieffektivare och som har fler regleringsmöjligheter.
- ◇ Ombyggnad av undercentraler, i samband med andra arbeten, för en förbättrad funktion.

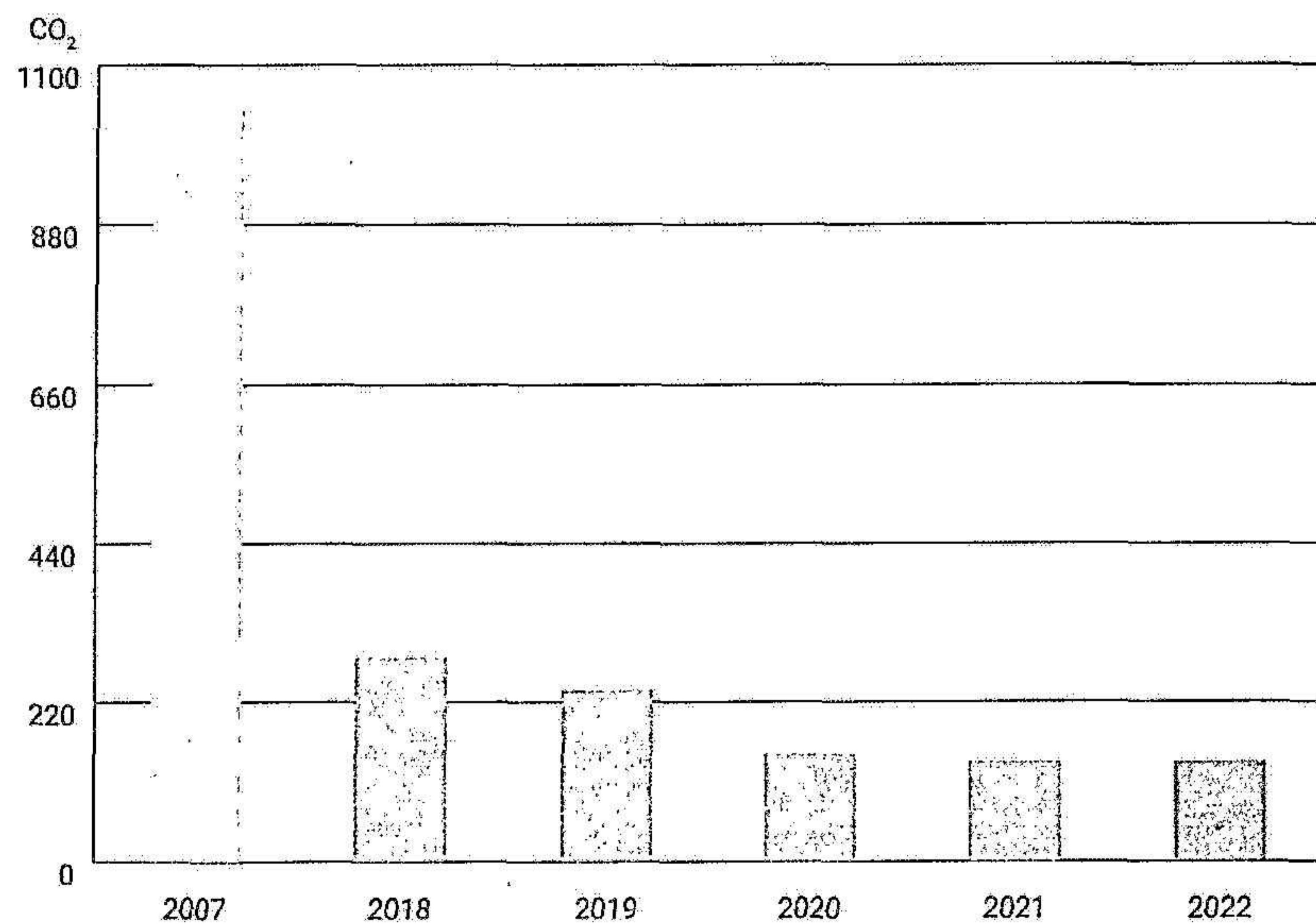
- ◊ Förbättrad kompetens på styr- och reglerområdet har medfört en aktivare reglering av fastigheternas värme- och ventilationssystem.
- ◊ Installation av radiatortermostater i lägenheter samt injustering av värmesystemet.
- ◊ Installation av temperaturbegränsande termostater i fastigheters allmänna utrymmen, t ex källargångar och trapphus.

Miljömål 2:

Att vara fossilfria 2030

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

Totalt CO₂ utsläpp (uppvärmning och fordon) (ton)



Handwritten signature

ank=20230622;2023062608554

Verksamhetssystemet

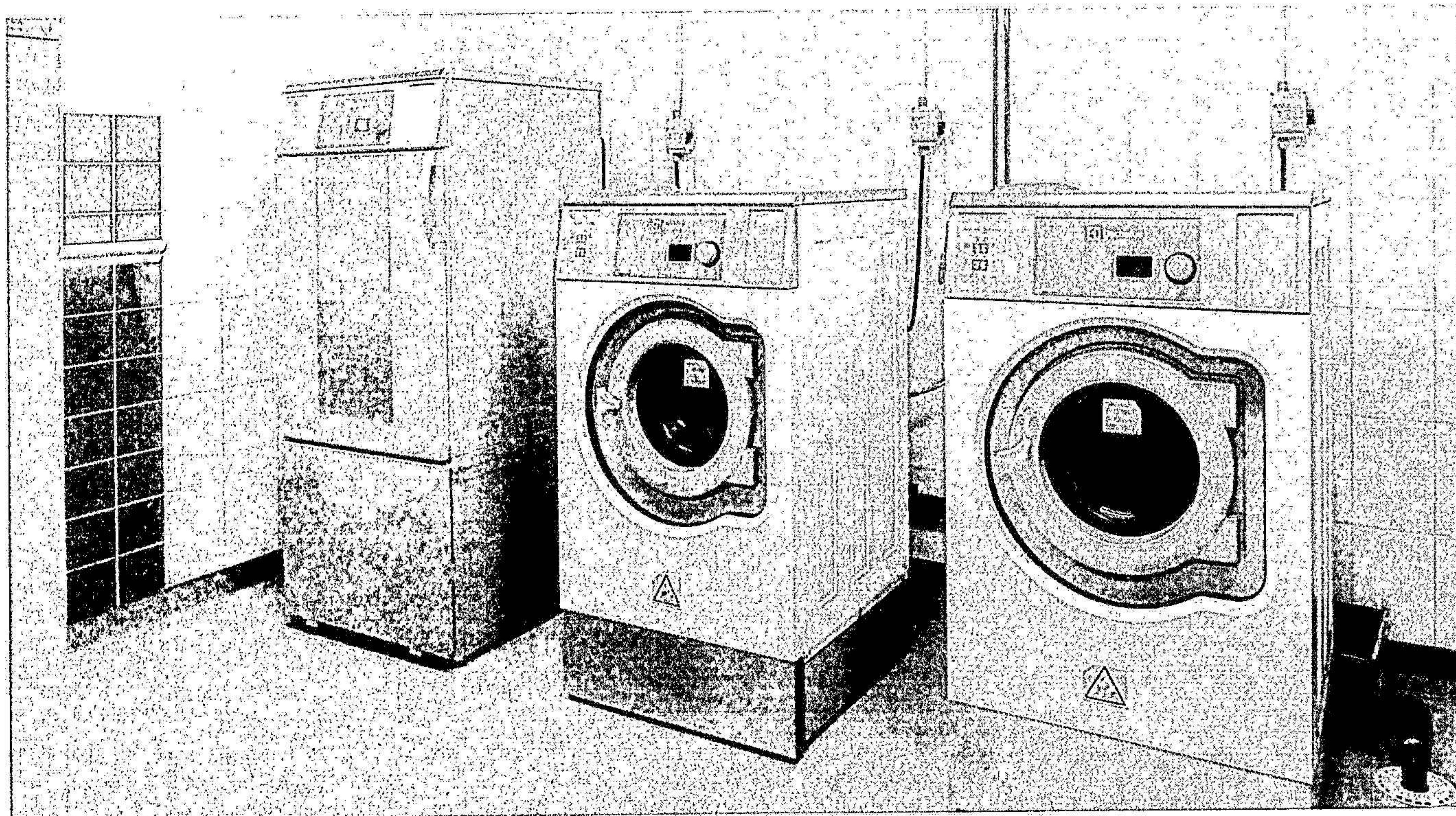
AB Tierpsbyggens verksamhetssystem är certifierat enligt SS-EN ISO 9001:2015 och SS-EN ISO 14001:2015. Miljöarbetet inriktar sig mot de miljömål som tagits fram inom ramen för verksamhetssystemet och baserar sig på de områden där bolaget har störst negativ miljöpåverkan, de så kallade betydande miljöaspekterna.

Miljönyckeltal

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

Beskrivning	2007	2018	2019	2020	2021	2022
Vattenförbrukning*, m ³ /m ² (lägenhetsyta har tillämpats)	1,50	1,56	1,30	1,52	1,51	1,42
Utsläpp av koldioxid från egen olja/ fossila bränslen för uppvärmning, ton	926,1	165,5	127,6	49,4	40,7	45,4
Tjänsteresor, Mil/årsanställd	43,5	5,7	7,5	6,9	6,8	4,8
Förbrukning, drivmedel till egna fordon och maskiner, m ³	40,1	43,5	40,6	37,8	36,2	34,2

* Vakansgradskorrigerad förbrukning



Handwritten signature

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Tierpsbyggen, org.nr 556088-2325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tierpsbyggen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tierpsbyggens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och

anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Tierpsbyggen för år 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 AB Tierpsbyggen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

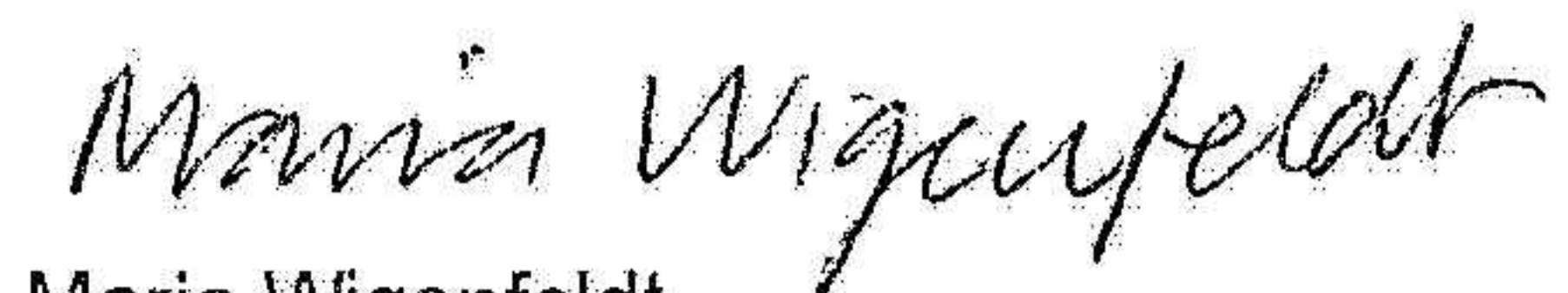
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 12 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink that reads 'Maria Wigenfeldt'.

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

ank=20230622,2023062608563

Till årsstämman i AB Tierpsbyggen
Kommunfullmäktige

Granskningsrapport för år 2022

Vi har granskat AB Tierpsbyggens (org. nr. 556088-2325) 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. Vår 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.

Enligt ägardirektivet framgår att:

22 § Bolagets styrelse, verkställande direktör och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta vid möte med företrädare för kommunen minst en gång per år (ägardialog). Initiativ till möte kan tas av både kommunen och av bolaget.

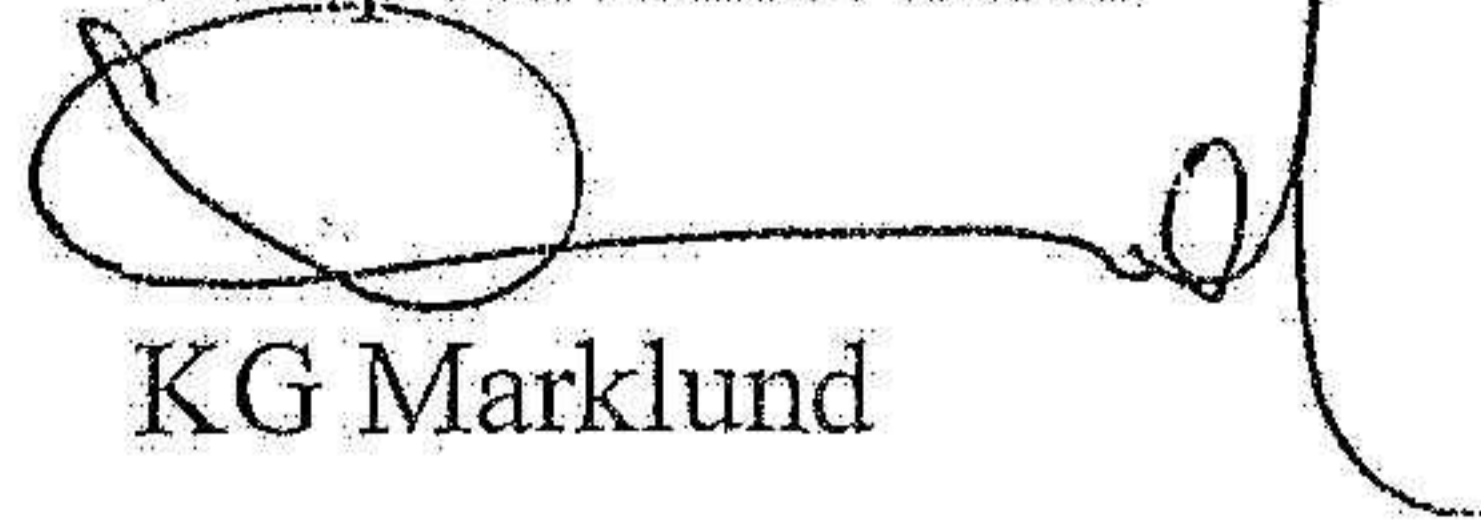
23 § Bolagets verkställande direktör ska kontinuerligt ha en dialog med kommundirektören. Kommundirektör och verkställande direktör äger båda rätten att kalla till möte.

Vår bedömning är att det är väsentligt att vid ägardialoger diskussioner förs om förutsättningarna att tillfredsställande efterleva ägardirektivet och att revidering av ägardirektivet sker minst en gång per år.

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

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts 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.

Tierp 21 mars 2023



KG Marklund

Lekmannarevisor



Inger Klockerman

Lekmannarevisor