



# ÅRSREDOVISNING 2017



# 2017

## I KORTHET

Genomsnittlig hyra bostäder

**1061 kr/m<sup>2</sup>**

Totalt antal lägenheter

**1 813 st**

Uthyrningsgrad bostäder

**98,0%**

Årets snittränta

**1,91%**

Resultat efter finansiella poster

**6 266 tkr**

Direktavkastning på marknadsvärdet

**3,8%**

Marknadsvärdet fastigheter

**1 425 000 tkr**

Uthyrningsgrad lokaler

**97,4%**





# Innehåll

---

VD har ordet	6
Årsredovisning	8
Förvaltningsberättelse	8
Vision	10
Affärsidé	10
Meningen med bolaget	10
Verksamhet	11
Miljöredovisning	22
Förändring av eget kapital	23
Förslag till vinstdisposition	23
Resultaträkning för verksamhetsåret	25
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	28
Noter	30
Underskrifter	39
Fastighetsinnehav	41
Miljöarbetet 2017	44



## VD har ordet

*Den positiva utvecklingen i Tierps kommun fortsätter med en stor efterfrågan på bostäder och lokaler. De lägenheter som vi färdigställde under året hyrdes ut omgående. Av de hyresgäster som flyttade in i de nyproducerade lägenheterna i Tierp kom ca 1/3 från vårt eget bestånd, ca 1/3 från andra kommuner och ca 1/3 från andra boendeformer inom Tierps kommun. Åldersfördelningen var mellan 20 – 70 år.*

**Förväntningarna på årets** hyresförhandlingar var mycket höga utifrån de möten vi haft med Hyresgästföreningen under året. Enigheten var stor att hitta lösningar på de senaste årens ”lösningar” i förhandlingarna. Inför förhandlingarna var vi överens om att delar av de kostnadsökningar bolaget får 2018 måste täckas av en hyreshöjning som är högre än de senaste årens höjningar. I övrigt måste dessa mötas med ytterligare effektiviseringar och besparingar på alla tänkbara områden.

**Vi är liksom** Hyresgästföreningen väl införstådda med vilken betalningsförmåga/vilja våra hyresgäster har. Vid förhandlingstillfället visade det sig, tyvärr, att ingenting hade förändrats. Förhandlingarna låstes som tidigare vid en mycket låg nivå. Detta trots att Hyresgästföreningen var överens med bolaget om att ett behov av en högre höjning fanns utifrån de lokala förutsättningarna som förhandlingssystemet anger.

**Jag kan återigen** konstatera att förhandlingssystemet inte fungerar och att detta på sikt kommer att försämra boendet och fastigheternas skick.

**Bolagets mätningar av** Nöjd kundindex (NKI) och Nöjdmedarbetarindex (MNI) visar att vi ändå har goda förutsättningar för att bolaget även i fortsättningen kommer att vara en ledande aktör på kommunens bostadsmarknad.

Roger Kjetselberg  
VD



# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

# Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Tierpsbyggen avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2017.

## Förvaltningsberättelse

(Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt föregående år)

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter utsedda av Tierps kommun

Bengt-Olov Eriksson, ordförande, Månkarbo  
Daniel Blomstedt, vice ordförande, Strömsbergs bruk  
Pia Wårdsäter, Örbyhus  
Kjell Hammerin, Söderfors  
Anders Gejke, Tierp

#### Styrelsesuppleanter utsedda av Tierps kommun

Jonas Nyberg, Tierp  
Anna Zmudzin-Ågren, Tierp  
Jan Salomonsson, Hållnäs  
Håkan Thomsson, Tierp  
Erik Kolm, Tierp

#### Verkställande direktör

Roger Kjetselberg

### Revisorer

#### Revisorer valda av bolagsstämman

Maria Wigenfeldt, ordinarie revisor, Öhrlings  
PricewaterhouseCoopers AB  
Lars Kylberg, revisorssuppleant, Öhrlings  
PricewaterhouseCoopers AB

#### Lekmannarevisorer

Per Davidsson, ordinarie revisor  
Bo Englund, suppleant

# **VISION, AFFÄRSIDÉ OCH MÅL**



## Vision

**Tierpsbyggen skall vara** en motor i kommunens utveckling och locka till en ökad inflyttning genom att erbjuda varierade och attraktiva miljöer.

## Affärsidé

**Tierpsbyggen skall genom** ett kundorienterat arbetssätt bygga, förvalta och hyra ut långsiktigt hållbara bostäder och lokaler.

## Meningen med bolaget

**Tierpsbyggen ska göra** kommunen mer attraktiv för boende genom att bygga nya bostäder och utveckla och förvalta befintliga bostadsområden med sådana kvaliteter att människor inom och utom kommunen vill flytta in och bo kvar.

**Bolaget har omarbetat** de övergripande målen under 2017 vilket inneburit att nya mål tagits eller håller på att tas fram. Måluppfyllelsen presenteras därför endast för befintliga mål, efter informationen av de övergripande målen nedan.

## Övergripande mål Utveckling

**Tierpsbyggens övergripande mål** avseende fastighetsutveckling är att bygga, och omvandla befintliga bostäder och lokaler, till så många nya attraktiva bostäder som är möjligt och lämpligt samtidigt med att det äldre beståndet hålls attraktivt.

## Övergripande mål Ekonomi

**Tierpsbyggens övergripande mål** avseende ekonomi är god lönsamhet och finansiell stabilitet samt betryggande fastighetsvärden.

## Övergripande mål Miljö

**Tierpsbyggens övergripande mål** för miljö är att verka för en effektivare energianvändning och en bättre hushållning med jordens resurser samtidigt med bra bostads- och inomhusmiljöer.

## Övergripande mål kunder

**Tierpsbyggens övergripande mål** gällande kunder är att ha nöjda kunder.

**Soliditeten skall vara** 10 % eller högre. 2017 uppgick soliditeten till 10,3 %.

**NKI (Nöjd Kund Index)** hade vid mätning 2017 ett index på 69 (67). Målet är att NKI vid utgången av 2018 skall uppgå till 70.

## Verksamhet

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

**Tierpsbyggen är medlem** i Sveriges allmännyttiga bostadsföretags organisation SABO 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 1 813 st. (2017-12-31) bostadslägenheter med en yta uppgående till 120 637 m<sup>2</sup>, varav 120 459 m<sup>2</sup> var uthyrningsbar 2017-12-31, samt 35 391 m<sup>2</sup> uthyrningsbar lokalyta. I lokalytan ingår bostäder i grupp- och äldreboenden med en yta på 18 571 m<sup>2</sup>, där lokalerna blockhyrs av Tierps kommun.

I övrigt var i genomsnitt 42 st. (40 st.) bostadslägenheter ej uthyrningsbara av olika anledningar under året. De flesta var avställda p.g.a. omfattande underhållsarbeten. Fastighetsinnehav se s. 41.

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

Sedan 2013-02-01 har företaget haft totalansvar för skötseln av Tierps kommunfastigheters fastigheter. Den sista december uppgick förvaltat yta till 117 506 m<sup>2</sup>.

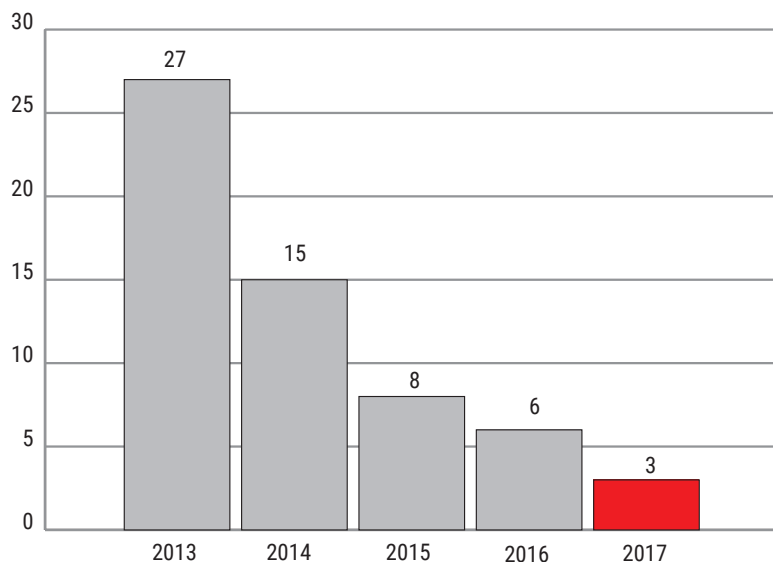


## Uthyrning

### Bostäder

Det **genomsnittliga antalet** outhyrda bostadslägenheter under 2017 uppgick till 3 st. (6 st.) Det var 7 st. färre än målet för 2017 på 10 st.

#### Antal lediga bostadslägenheter i genomsnitt 2013-2017



Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt hög och vid årsskiftet fanns cirka 9 000 personer i kö.

Omflyttningen har varit i genomsnitt 17 % (21 %). Det var i nivå med allmännyttan i såväl likvärdigt stora bolag, som likvärdigt stora kommuner i landet.

### Lokaler

**Kostnaden för vakanta** lokaler under 2017 blev 0,2 Mkr lägre än året innan. Även för lokaler finns en stor efterfrågan som bedöms vara fortsatt hög den närmaste tiden och det råder brist på lokaler på många orter. Den genomsnittliga vakansgraden blev 2,6 % 2017 (3,1 %).

#### Kostnad för outhyrt

Uteblivna hyresintäkter p.g.a. outhyrda bostadslägenheter uppgick till 2,5 Mkr (2,5 Mkr) och för outhyrda lokaler till 1,1 Mkr (1,3 Mkr). I kostnaden för outhyrt ingår även lägenheter som varit avställda av olika anledningar under året.





## Viktiga händelser

### Energiåtgärder

**Utrustning har monterats** på Bondegatan som reglerar värmen efter inomhustemperaturen. Den tar även hänsyn till väderprognoser och husets förmåga att lagra värme. Mätningar visar att en sänkning av energiförbrukningen skett med 7,7 % utan att inomhusklimatet blivit försämrat. Samma sorts utrustning kommer att installeras på Mattiasgatan i Tierp under 2018.

**Fyra ventilationsaggregat har** bytts ut på Palmgatan 2-8. Dessa är betydligt mer energieffektiva och resultat kan redan ses på el- och fjärrvärmeförbrukningen.

**Fyra hus i Örbyhus**, på Blomstervägen, har fått extra vindsisolering.

**Vid Tallmovägen i Mehedeby** har tvåglasfönster bytts till treglasfönster. Även här kan vi se en minskad energiförbrukning.

### Underhåll

Under året har underhåll motsvarande 32,7 Mkr (33,5 Mkr) genomförts. Av detta har 16,3 Mkr (16,5 Mkr) belastat resultatet direkt som underhåll och resten aktiverats som byggnader då det utgjort komponentbyten.

Underhållet har bl.a. omfattat måleriarbeten, stambyten, golvbyten och energisparåtgärder.

Arbetet med åtgärder i utemiljön fortlöper, med syfte att öka trivsel och trygghet i områdena.

### Hyresförhandling

**Hyresförhandlingarna, avseende 2018 års hyror**, genomfördes vid fyra tillfällen mellan 2017-11-07 och 2017-11-28.

I likhet med de senaste åren var Hyresgästföreningen inte beredda att förhandla kommande års hyror utifrån de lokala förhållanden som råder. Bolaget hade yrkat på en hyreshöjning med 2,12 %. Grunden till yrkandet var prisökningar som beräknas ske under 2018 vilka motsvarar ett behov av att höja hyrorna med ca 6,5 %.

Utifrån det förhållande som för närvarande råder på hyresmarknaden enades parterna om en hyreshöjning på 0,8 % fr.o.m. 2018-01-01 för såväl bostäder som garage och p-platser.

Generellt kan dock sägas att ett växande behov finns att hyreshöjningar sker med anledning av ökade kostnader och underhållsbehov, vilket måste hanteras framöver. Det är då viktigt att en fungerande förhandlingsprocess finns framtagen.

## Boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen

Arbetet i den utvecklingsgrupp som jobbar med boinflytandeavtalet som bas har fungerat bra. 2018 kommer gruppen att jobba med att få igång boinflytande på flera bostadsområden.

## Nyproduktion och försäljningar

Under 2017 tillfördes 40 st. nyproducerade lägenheter vid Badhusgatan i Tierp som samtliga hyrdes ut till inflyttningstillfället under våren 2017.

Vid Högbergsgatan i Tierp färdigställdes 54 st. mindre lägenheter, 1:or, under året. Dessa kommer att hyras ut till kommunen för studentboende.

Vid Gripenbergsväg i Tierp, där bolaget haft fyra bostadsrätter som fungerat som boende för gymnasieelever, har de sista tre sålts under 2017.

## Friskvård

Den totala sjukfrånvaron ökade under 2017 till 6,0 % (5,1 %). Korttidssjukfrånvaron var 2,8 % (3,0 %) och långtidssjukfrånvaron 3,2 % (2,1 %).





## Verksamhetsstyrning

AB Tierpsbyggens verksamhetssystem är certifierat enligt SS-EN ISO 9001:2008 och SS-EN ISO 14001:2004. Företagets verksamhetssystem har granskats av SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut.

Under året har omstruktureringsarbetet fortsatt som syftar till att förbättra verksamhets-systemet och göra det mer användarvänligt.

Samtidigt anpassas systemet till den nya ISO standard som började gälla 2015. En övergångsperiod på 3 år tillämpas. En övergångsrevision kommer att genomföras under våren 2018.

## Marknad/Marknadssatsningar

Genom kontakter med bostadssökande, i samband med mässdagar och med andra bostadsbolag, bekräftas att bolagets långsiktiga satsning på tv-reklam ger resultat. Med det som grund har denna typ av marknadsföringsinsatser fortsatt under 2017.

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

### Marknadsföringsinsatserna har även omfattat:

- ▶ Sponsring av Tierps Volley (där herrlaget spelar i elitserien) och deras satsning på ungdomar, Strömsbergs IF (div. 2 fotboll), Tierps IF Damfotboll (div. 2) och andra föreningar i kommunen med inriktning på ungdomsverksamhet.
- ▶ Sponsring av drogförebyggande arbete i kommunens skolor.
- ▶ Sponsring av Ung Företagsamhet.
- ▶ Annonsering i olika media.
- ▶ Ett informationsblad till hyresgästerna 4 ggr/år.
- ▶ Sponsring till handikapporganisationer.
- ▶ Sponsring till Kvinnojouren.
- ▶ Annonser i natur- och miljöpärmen ett läromedel i miljö för mellanstadiet.
- ▶ Sponsring till kommunens skolor för att öka trafikmedvetandet.
- ▶ Delaktighet i Swedbanks projekt "Unga jobb".



## Resultatöversikt

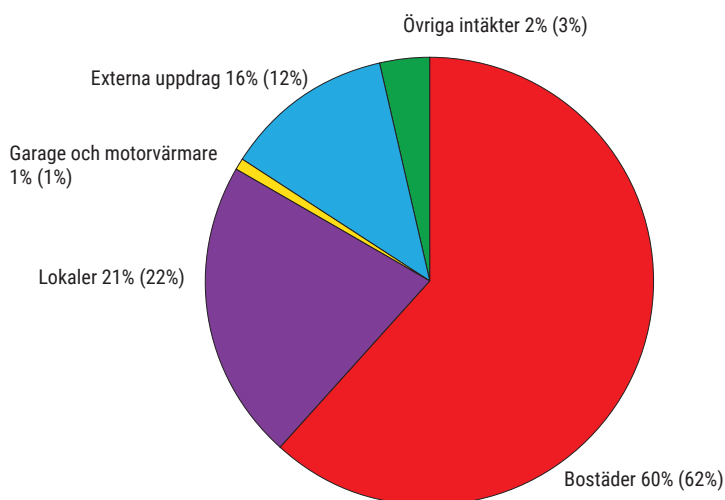
### Resultatutveckling

Verksamhetsåret har lämnat ett överskott på 2,8 Mkr (9,5 Mkr). Rörelseresultatet har ökat med 1,6 Mkr till 26,4 Mkr (24,8 Mkr).

Omsättningen har ökat med 15,2 Mkr (17,8 Mkr). Omsättningen påverkas av att 1,1 Mkr (1,0 Mkr) aktiverats, i nyproducerade anläggningstillgångar, avseende eget nedlagt arbete.

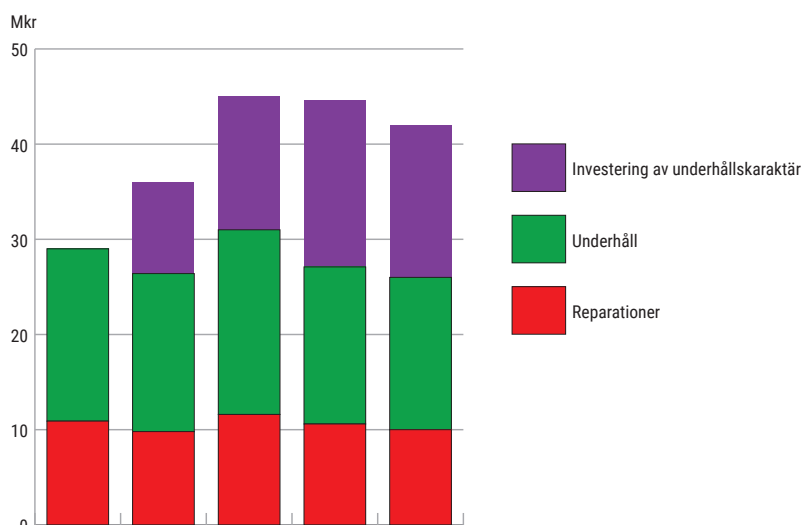
Hyresintäkterna ökade med 6,5 Mkr (4,7 Mkr), i huvudsak med anledning av att nyproducerade bostäder börjat generera intäkter. Dessutom har hyreshöjningen för 2017 på 0,75 % avseende bostäder tillfört en knapp miljon. Övriga rörelseintäkter ökade med 8,7 Mkr (12,9 Mkr), främst p.g.a. ökad försäljning av lokalvårdstjänster till moderbolaget.

### Fördelning av intäkter 2017



Kostnaden för underhåll var i nivå med föregående år och 2017 lades 32,6 Mkr (33,5) på underhållsåtgärder medan 10,6 Mkr (10,6 Mkr) lades på reparationsåtgärder.

## Reparationer och underhåll 2013-2017



Taxebundna kostnader ökade med 7,2 % (12,7 %) medan uppvärmningskostnaderna ökade med 2,4 % (4,2 %). Se vidare nedan, avsnittet taxebundna- och uppvärmningskostnader.

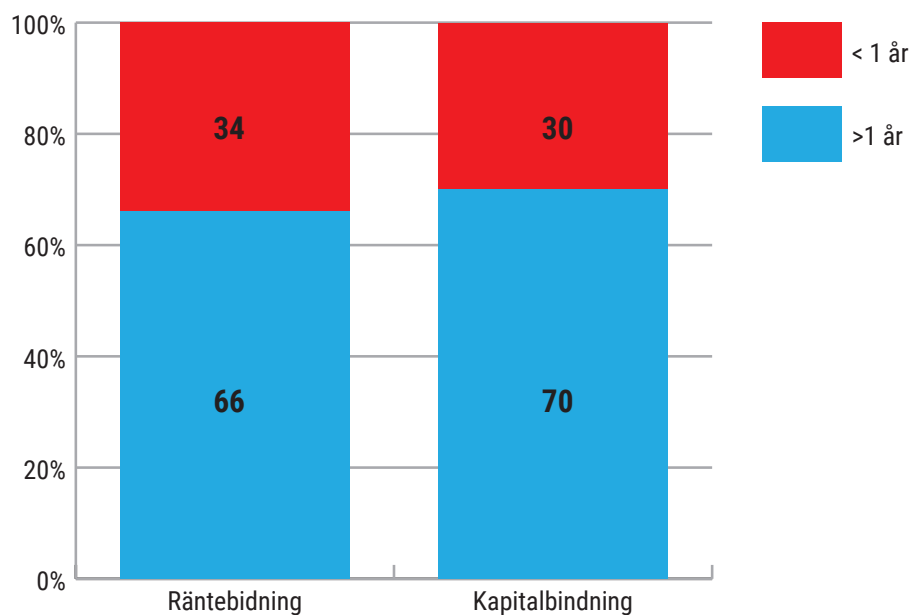
Övriga externa kostnader minskade med 7,8 % (+9,6 %) och uppgick till 30,3 Mkr (32,9 Mkr). Positivt var att inga försäkrings-ärenden fanns under 2017. Det negativa var att försäkringspremierna ökade med 71 % till 2,8 Mkr.

Personalkostnaderna ökade med 10,9 Mkr (14,8 Mkr) jämfört med 2016. Kostnadsökningen beror främst på den fortsatta utbyggnaden av lokalvård i egen regi som inneburit en ökad personalstyrka jämfört med året innan.

Marknadsräntorna har varit fortsatt låga under året. Bolaget har utnyttjat tillfället att disponera om ränteportföljen för att dra nytta av det låga ränteläget.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden ca 3,5 år (3,1 år) medan den genomsnittliga kapitalbindningstiden var ca 2,2 år (1,9 år). Räntor med bindningstider över 1 år uppgick till 66 % (65 %) och lån med kapitalbindningstider över 1 år till 70 % (62 %).

### Ränte- och kapitalbindingstider

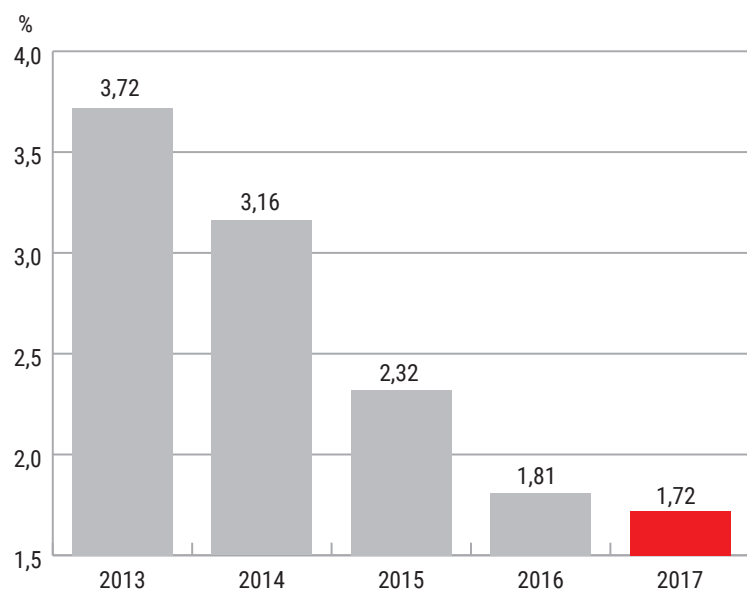


Totalt hade bolaget ränteswapar på 530 Mkr 2017-12-31 (430 Mkr).  
Se not 29.

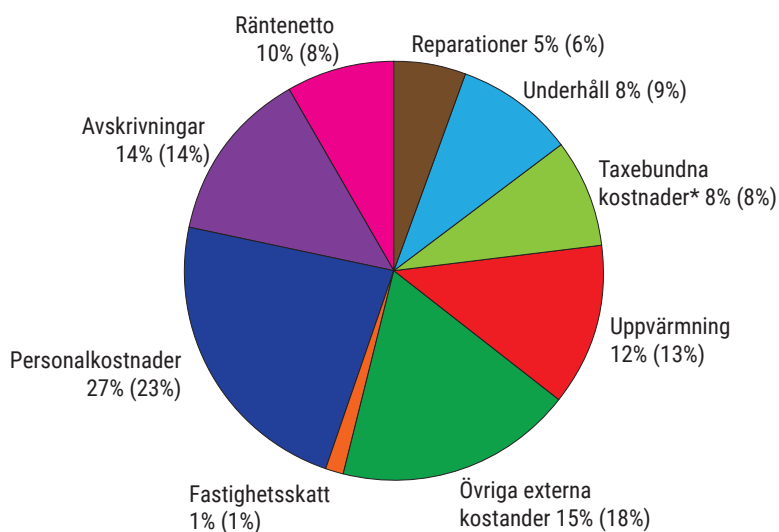
Genom en fortsatt aktiv finansförvaltning skall räntekostnaderna minimeras. Bolaget har en av styrelsen fastställd finanspolicy.

Den genomsnittliga räntan på lånestocken sjönk under 2017 och uppgick till 1,91 % (2,00 %). Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

### Genomsnittlig ränta 31/12 2013-2017



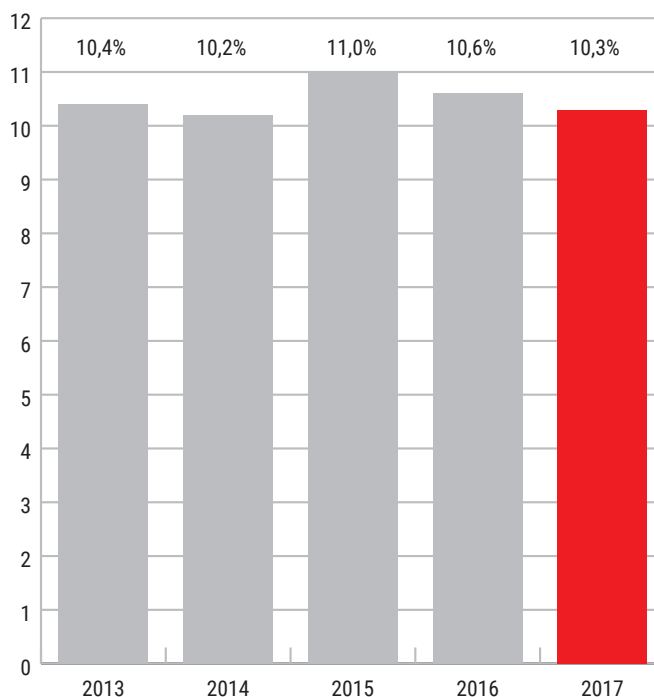
**Fördelning av kostnader 2017**



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

Soliditeten har minskat från 10,6 % till 10,3 % under året. Bolagets långsiktiga mål sätts av styrelsen och innebär att soliditeten över tid skall uppgå till minst 10,0 %.

**Soliditets utveckling 2013-2017**





## Taxebundna- och uppvärmningskostnader

Totalt minskade de normalårskorrigerade uppvärmningskostnaderna med blygsamma 1,05 % gentemot 2016. 2017 var 5 % varmare än ett normalår och 0,2 % kallare än 2016. Den faktiska förbrukningen av värme minskade med 2,1 %.

Elförbrukningen för fastighetsdriften har fortsatt att sjunka. Sänkningen är 4,5 % jämfört med 2016. Det är ett resultat av att bolaget strävar efter att välja så driftekonomiska installationer som möjligt vid utbyte av elektrisk utrustning. Trots detta så har kostnaderna ökat med 1,7 %, detta på grund av att de fasta kostnaderna ökat kraftigt.

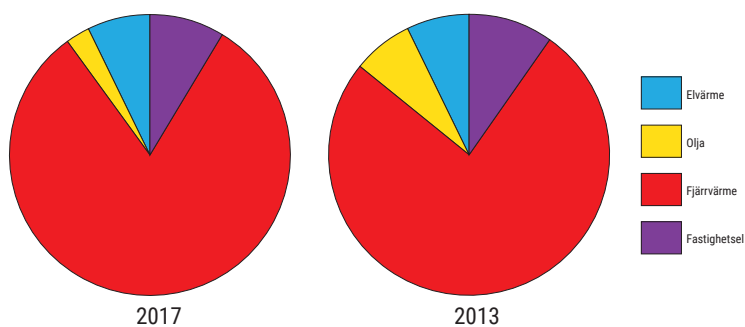
Elpriset som varit bundet 2015-2017 är förlängt tom 2018 och ett nytt avtal för 2019 är redan tecknat. Även det i en gemensam upphandling med Tierps Kommun och Tierps Kommunfastigheter AB.

Oljepriset har varit jämnt under året. Det genomsnittliga kubikmeterpriset för året var 8 % högre än föregående år.

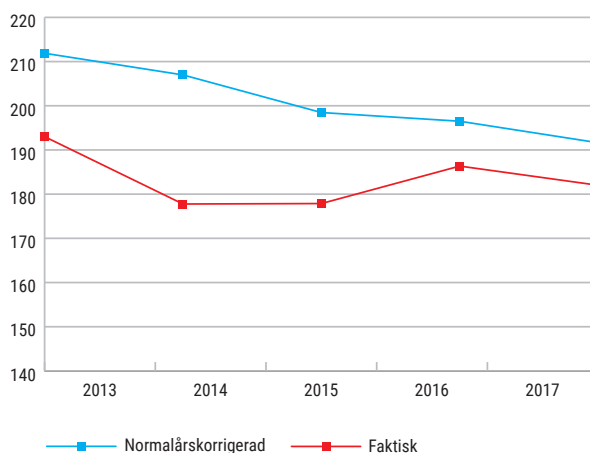
Huvuddelen av den energi som används inom bolaget kommer från förnyelsebara bränslen, vilket också är en strävan i bolagets miljöarbete. Elavtalet är tecknat med en elleverantör som endast levererar el producerad av vatten-, vind- och solkraft. Fjärrvärmens produceras huvudsakligen av biobränslen.

## Diagram över energi- och vattenförbrukning

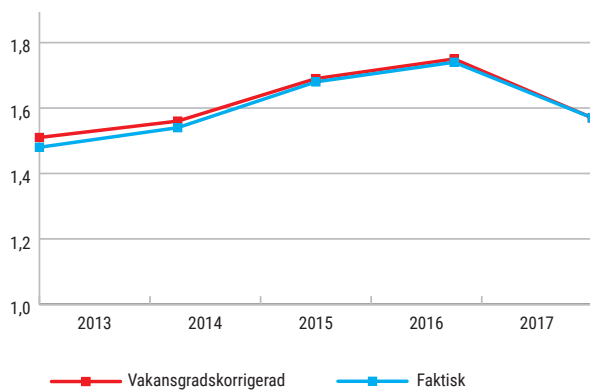
Fördelning av energislag 2017 och 2013



### Förbrukning av värme (kWh/m<sup>2</sup>)

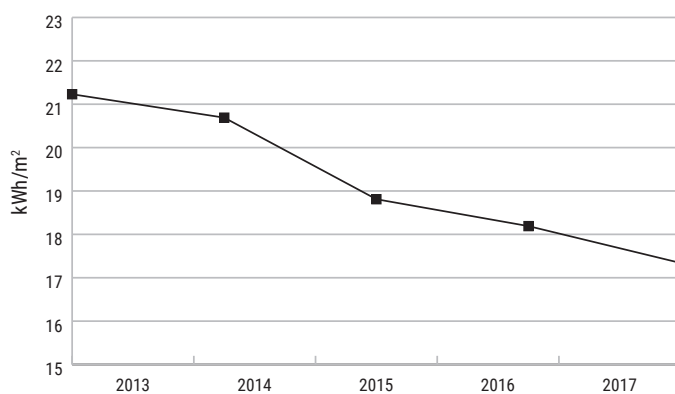


### Förbrukning av vatten (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)



Vakansgradskorrigerade värden visar en beräknad förbrukning vid 100 % uthyrningsgrad.

### Förbrukning av fastighetsel (kWh/m<sup>2</sup>)



# Miljöredovisning

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

## Tillståndspliktiga verksamheter är:

- ▶ Hantering av brandfarliga varor d.v.s. förvaring och hantering av klass 1-2 vätskor, gas samt hantering av klass 3 vätskor ovan jord.
- ▶ Spridning av bekämpningsmedel.
- ▶ Nyinstallation av köldmedieanläggning med en fyllnadsmängd om 10 kg eller mer.

## Anmälningspliktiga verksamheter är:

- ▶ Transport av farligt avfall som uppkommit i egen verksamhet.
- ▶ Förvaring av klass 3 vätska i mark och ovan jord inom vattenskyddsområden.
- ▶ Köldmedieanläggningar med en fyllnadsmängd om mer än 3 kg.
- ▶ Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- ▶ Energideklarationer

Besiktning av cisterner (oljetankar) sker med regelbundna intervaller enligt förordningen om brandfarliga varor samt miljölagstiftningen. Besiktningarna säkerställer cisternernas standard för att minimera risken för utsläpp och förorening av mark och grundvatten. Vid 2017 års utgång fanns 13 stycken cisterner i drift i verksamheten.

## Anläggningar med köldmedium förekommer av tre orsaker.

**1: Vid värmeproduktion** från omgivning eller tillvaratagande av värme i frånluften med värmepump. Företaget hade 6 stycken fastigheter med dessa installationer vid 2017 års utgång.

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

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

Anläggningar med 3 kg eller mer köldmedium genomgår periodisk läcksökning enligt de föreskrifter som finns. En kontrollrapport skickas årligen till miljöförvaltningen avseende de köldmedieanläggningar vilkas totala fyllnadsmängd uppgår till 10 kg eller mer av aggregat med köldmediemängd över 3 kg. I verksamheten finns för närvarande sex stycken sådana anläggningar.

## Förväntad utveckling

Med den positiva utvecklingen och den höga efterfrågan på bostäder i Tierps kommun följer att bolaget måste fortsätta att ta sitt ansvar och producera flera lägenheter. De orter som står på tur är Tierp, Örbyhus, Månkarbo och Söderfors.

Vid Palmgatan i Tierp kommer lokaler att byggas om under 2018 till 20 st. nya Trygghetsbostäder och i Månkarbo kommer ett hus med 12 st. lägenheter att byggas.

I Söderfors planeras för 8 st. nya lägenheter under 2018. I Örbyhus har bolaget, tillsammans med kommunen, börjat titta på en ny detaljplan för centrum för att möjliggöra nya bostäder under 2019 – 2020.

Det som kan skrinlägga dessa planer är de höga produktionskostnaderna som kan ge hyresnivåer som inte är acceptabla i Tierps kommun.

Den positiva utvecklingen i Tierp och Mälardalsregionen förväntas att fortsätta vilket kommer att medföra en positiv utveckling för företaget.

## Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
<b>Belopp 2016-01-01</b>	<b>53 700</b>	<b>5 483</b>	<b>27 517</b>
Årets resultat			9 498
<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>53 700</b>	<b>5 483</b>	<b>37 015</b>
<b>Belopp 2017-01-01</b>	<b>53 700</b>	<b>5 483</b>	<b>37 015</b>
Årets resultat			2 818
<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>53 700</b>	<b>5 483</b>	<b>39 833</b>

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	37 014 779 kr
Årets resultat	2 818 057 kr
<b>Summa</b>	<b>39 832 836 kr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 39 832 836 kr balanseras i ny räkning.

## Nyckeltal

RESULTATRÄKNING (TKR)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	206 977	191 765	173 915	161 292	157 434
Reparationer	-10 551	-10 580	-11 609	-9 780	-10 920
Underhåll	-16 261	-16 511	-19 396	-16 664	-18 113
Taxebundna kostnader	-15 979	-14 904	-13 224	-13 032	-13 049
Uppvärmning	-23 605	-23 047	-22 129	-21 994	-22 519
Övriga externa kostnader	-30 303	-32 874	-29 999	-24 709	-27 971
Fastighetsskatt	-2 653	-2 648	-2 527	-2 565	-2 395
Personalkostnader	-52 790	-41 897	-27 058	-23 939	-22 059
Avskrivningar	-28 435	-24 469	-21 910	-19 671	-14 698
Räntenetto inkl borgensavgift	-20 134	-14 767	-17 778	-20 806	-22 858
Skatt på årets resultat	-3 448	-570	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2 818</b>	<b>9 498</b>	<b>8 285</b>	<b>8 133</b>	<b>2 852</b>

Bokfört värde på byggnader och mark tkr	885 076	741 399	729 835	679 618	657 570
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	738 378	724 607	680 672	655 169	655 169
Likviditet %	19	10	23	21	40
Räntetäckningsgrad %	131	168	146	139	110
Skuldtäckningsgrad %	124	139	127	125	113
Soliditet %	10,3	10,6	11,0	10,2	10,4
Belåningsgrad %	86,4	84,1	86,2	86,8	86,4
Räntabilitet på totalt kapital %	2,8	2,8	3,3	3,8	3,8
Räntabilitet på eget kapital %	6,3	10,5	9,6	10,4	4,1
Årets snittränta %	1,91	2,00	2,61	3,47	3,84
Vakansgrad bostäder (hyror), uthyrningsbara %	2,0	2,1	2,8	3,4	3,9
Vakansgrad lokaler (hyror) %	2,6	3,1	2,6	5,7	5,3
Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	1 425 000	1 242 000	1 079 000	979 000	ej värderat
Genomsnittlig hyra för uthyrningsbara bostäder kr/m <sup>2</sup>	1 061	1 030	1 024	995	980

Jämförelseåren har inte räknats om med anledning av införandet av K3 reglerna 2014, i enlighet med övergångsreglerna.

## Förklaring till nyckeltal

Nyckeltal	Förklaring
Likviditet	Omsättningstillgångar exkl varulager / Kortfristiga skulder
Räntetäckningsgrad	(Rörelseresultat+Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader
Skuldtäckningsgrad	(Resultat före avskrivningar+finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader+avskrivningar för byggnader)
Soliditet	Eget kapital / Totalt kapital
Belåningsgrad	Långfristiga skulder inkl. kortfristig del / Bokfört värde för Materiella anläggningstillgångar exkl. inventarier
Räntabilitet på totalt kapital	(Resultat efter finansiella poster+räntekostnader+övriga finansiella kostnader) / Totalt kapital
Räntabilitet på eget kapital	Resultat efter finansiella poster / Eget kapital
Snittränta	Årets räntekostnader / Genomsnittlig lånestock under året
Vakansgrad	Uteblivna hyresintäkter p g a outhyrt / Bruttohyresintäkter
Snitthyra	Bruttohyresintäkter 2017-12-31 / Total bostadsyta

## Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2017

tkr	NOT	2017		2016	
	1,2				
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	3	168 007		161 541	
Aktiverat arbete för egen räkning		1 051		1 036	
Övriga rörelseintäkter		37 919	<b>206 977</b>	29 188	<b>191 765</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Reparationer och underhåll	4	-26 812		-27 091	
Taxebundna kostnader	5	-15 979		-14 904	
Uppvärmning	6	-23 605		-23 047	
Övriga externa kostnader	7	-30 303		-32 874	
Fastighetskatt	8	-2 653		-2 648	
Personalkostnader	9	-52 790		-41 897	
Avskrivningar	10	-28 435	<b>-180 577</b>	-24 469	<b>-166 930</b>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>26 400</b>		<b>24 835</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	83		68	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-20 217	<b>-20 134</b>	-14 835	<b>-14 767</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>6 266</b>		<b>10 068</b>
Skatt på årets resultat	13		-3 448		-570
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			<b>2 818</b>		<b>9 498</b>

## Balansräkning per 31/12 2017

tkr	NOT	2017		2016	
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader	14	861 295		717 765	
Mark	15	23 781		23 635	
Markanläggning	16	25 426		11 507	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	322		1 718	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	23 593		130 476	
Inventarier, verktyg och installationer	19	13 498	<b>947 915</b>	8 710	<b>893 811</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40		40	
Andelar i bostadsrättsföreningar		0	<b>40</b>	3 075	<b>3 115</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			<b>947 955</b>		<b>896 926</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager</b>	21	1 450	<b>1 450</b>	1 327	<b>1 327</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		677		548	
Fordringar hos koncernföretag		5 859		3 035	
Övriga fordringar		3 265		2 178	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 330	<b>11 131</b>	1 345	<b>7 106</b>
<b>Kassa och bank</b>		389	<b>389</b>	6	<b>6</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			<b>12 970</b>		<b>8 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<b>960 925</b>		<b>905 365</b>



## Balansräkning per 31/12 2017

tkr	Not	2017		2016	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	23				
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital		53 700		53 700	
Reservfond		5 483	<b>59 183</b>	5 483	<b>59 183</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat		37 015		27 517	
Årets resultat		2 818	<b>39 833</b>	9 498	<b>37 015</b>
<b>Summa eget kapital</b>			<b>99 016</b>		<b>96 198</b>
<b>Avsättningar</b>	24				
Uppskjuten skatteskuld		4 018	<b>4 018</b>	570	<b>570</b>
<b>Skulder</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>	29				
Skulder till kreditinstitut	25	800 000	<b>800 000</b>	740 000	<b>740 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskuld		17 633		26 119	
Skulder till koncernföretag	26	18 332		19 945	
Övriga kortfristiga skulder		3 710		3 225	
Förskottsbetalda hyror		8 848		9 027	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	9 368	<b>57 891</b>	10 281	<b>68 597</b>
<b>Summa skulder</b>			<b>857 891</b>		<b>808 597</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			<b>960 925</b>		<b>905 365</b>

## Kassaflödesanalys 31/12 2017

enligt indirekt metod

tkr	2017	2016
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	26 400	24 835
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	28 435	24 469
Reavinster	-60	-1 873
Reaförluster	246	2 574
Erlagd ränta	-20 217	-14 835
Erhållen ränta	83	68
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>34 887</b>	<b>35 238</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/ minskning (+) varulager	-123	-56
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar	-4 025	-551
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld	-8 486	12 352
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder	-2 220	15 107
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>20 033</b>	<b>62 090</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnader och mark	-60 971	-145 263
Investering i inventarier	-6 805	-3 196
Investering i markanläggning	-14 959	-1 067
Försäljning av fastigheter	0	3 590
Försäljning av inventarier	10	3
Bostadsrättsandelar	3 075	1 050
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-79 650</b>	<b>-144 883</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning/minskning långfristiga lån	60 000	80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>60 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>383</b>	<b>-2 793</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6</b>	<b>2 799</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>389</b>	<b>6</b>

**NOTER**

## Noter

### till resultaträkning 2017 samt balansräkning 20171231

(Belopp redovisas i tkr)

#### Not

#### 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

#### 1:2 Värderingsprinciper

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

#### 1:3 Fordringar och skulder

Fordringar har individuellt prövats och upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde.

#### 1:4 Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggning värderas till nedlagda kostnader. Interna byggherrekostnader räknas in motsvarande faktiskt nedlagda kostnader. Ränta på kapital som lånats för att finansiera pågående projekt räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden

#### 1:5 Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### 1:6 Statligt stöd

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

#### 1:7 Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal)

#### 1:8 Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering för ränterisker. Ränteswapar skyddar bolaget mot ränteändringar. Eventuella ränteskillnader som skall 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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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

Byggnader		15-100 år
Stomme	100 år	
Stomkompletteringar, värme och sanitet, fasad utom trä, fönster och yttertak	50 år	
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
Maskiner och inventarier		5-10 år
Markanläggning		20 år
Inventarier, verktyg och installationer		3-20 år

**1:10 Bolagsuppgifter**

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

**1:11** Inga uppskattningar och bedömningar som har påverkat de finansiella rapporterna har gjorts.

NOT		2017	2016
<b>2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	Andel av räkenskapsårets försäljningar	13%	10%
	Andel av räkenskapsårets inköp	1%	1%
<b>3 Hyresintäkter</b>			
<b>Bostäder</b>	Hysesintäkt brutto	126 442	121 399
	Outhyrt	-2 544	-2 530
	Rabatter	-576	-591
	<b>Nettohyra bostäder</b>	<b>123 322</b>	<b>118 278</b>
<b>Lokaler</b>	Hysesintäkt brutto	44 464	43 331
	Outhyrt	-1 155	-1 342
	Hysesrabatt	-165	-230
	<b>Nettohyra lokaler</b>	<b>43 144</b>	<b>41 759</b>
<b>Garage och P-platser</b>	Hysesintäkt brutto	2 254	2 209
	Outhyrt	-713	-705
	<b>Nettohyra garage och p-platser</b>	<b>1 541</b>	<b>1 504</b>
<b>Summa hyresintäkter netto</b>		<b>168 007</b>	<b>161 541</b>
<b>4 Reparationer och Underhåll</b>	Reparationer	10 551	10 580
	Planerat underhåll	16 261	16 511
	<b>Summa</b>	<b>26 812</b>	<b>27 091</b>
<b>5 Taxebundna kostnader</b>	Vatten	7 991	7 306
	El	4 594	4 385
	Sophantering	3 394	3 213
	<b>Summa</b>	<b>15 979</b>	<b>14 904</b>
<b>6 Uppvärmning</b>	Olja	780	927
	Fjärrvärme	20 172	19 626
	Eluppvärmning	2 653	2 494
	<b>Summa</b>	<b>23 605</b>	<b>23 047</b>
<b>7 Övriga externa kostnader</b>			
<b>7:1 Ersättning till revisorerna</b>	Revisionsuppdraget	102	139
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	36	28
	Övriga tjänster	18	18



NOT		2017	2016
<b>7:2 Operationella leasingavtal</b>			
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som			
	Förfaller inom ett år	26	1 282
	Förfaller senare än ett men inom 5 år	8 174	191
	Förfaller senare än fem år	0	0
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	3 067	2 290
	varav maskiner och inventarier	1 021	525
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:			
	Förfaller inom ett år	34 588	35 793
	Förfaller senare än ett men inom 5 år	121 877	132 228
	Förfaller senare än fem år	145 898	37 743
	Under perioden intäktsförda leasingavgifter	168 007	161 541
De framtida minimileaseavgifter som skall erläggas avser i huvudsak maskiner. De framtida minimileaseavgifter som skall 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.			
<b>8 Fastighetsskatt</b>	Fastighetskatt lokaler	732	732
	Fastighetskatt bostäder	1 921	1 916
	<b>Summa</b>	<b>2 653</b>	<b>2 648</b>
<b>9 Personal</b>			
<b>9:1 Medeltalet anställda</b>	Antal anställda	98	75
	– varav kvinnor	50	35
Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Styrelseledamöter	5	5
	– varav kvinnor	20%	20%
	VD och andra ledande befattningshavare	7	7
	– varav kvinnor	43%	43%

NOT		2017	2016
<b>9:2 Personalkostnader</b>			
Löner och andra ersättningar	Styrelse och VD	1 154	1 130
	Övriga anställda	35 035	27 535
Sociala kostnader	Sociala kostnader – exkl. pensionskostnader	12 074	9 579
	Pensionskostnader VD/Styrelse	335	304
	Pensionskostnader övrig personal	2 557	1 952
Övriga personalkostnader	Kostnadsersättningar	37	52
	Utbildning etc	1 598	1 345
	<b>Summa</b>	<b>52 790</b>	<b>41 897</b>
<b>10 Avskrivningar</b>			
	Byggnader	23 981	20 794
	Maskiner och inventarier	2 018	1 884
	Markanläggningar	1 040	650
	Förbättringsutgifter på annans fastighet	1 396	1 141
	<b>Summa</b>	<b>28 435</b>	<b>24 469</b>
<b>11 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
	Övriga finansiella intäkter	83	68
	<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>68</b>
<b>12 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>			
	Räntor till kreditinstitut	18 801	13 955
	Aktiverade räntekostnader	-971	-1 240
	Övriga finansiella kostnader	2 387	2 120
	<b>Summa</b>	<b>20 217</b>	<b>14 835</b>
<b>13 Skatt på årets resultat</b>			
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	-3 448	-570
	Skatt på årets resultat	-3 448	-570
	Redovisat resultat före skatt	6 266	10 068
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats 22%	-1 379	-2 215
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-48	-44
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	1
	Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	-2 021	1 688
	Redovisad skattekostnad	-3 448	-570

NOT		2017	2016
<b>14 Byggnader</b>	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 023 380	994 162
	Årets investeringar	167 708	36 580
	Sålda/utrangerade byggnader	-402	-7 362
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 190 686</b>	<b>1 023 380</b>
	<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-306 740	-289 613
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 982	-20 787
	Sålda/utrangerade byggnader	206	3 660
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-330 516</b>	<b>-306 740</b>
	<b>Ingående ackumulerade uppskrivningar</b>	138 500	138 500
	<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>138 500</b>	<b>138 500</b>
	<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	-137 375	-137 375
	Såld/utrangerade byggnader	0	0
	<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-137 375</b>	<b>-137 375</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>861 295</b>	<b>717 765</b>
<b>15 Mark</b>	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 578</b>	<b>24 104</b>
	Årets investeringar	146	99
	Sålda/utrangerade byggnader	0	-35
	Omföring	0	-590
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 724</b>	<b>23 578</b>
	<b>Ingående ackumulerade uppskrivningar</b>	3 500	3 500
	<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
	<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>	-3 443	-3 443
	<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 443</b>	<b>-3 443</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>23 781</b>	<b>23 635</b>
	<b>Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter</b>	<b>885 076</b>	<b>741 400</b>
	<b>varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde -typ vårdbyggnader</b>	<b>28 184</b>	<b>28 193</b>
	<b>Taxeringsvärde för byggnader och mark</b>	<b>738 378</b>	<b>724 607</b>
	<b>Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2017-12-31</b>	<b>1 425 000</b>	<b>1 242 000</b>
	Fastigheterna har värderats internt. Till stöd vid värderingen har Datschas information- och analysverktyg för värdering av kommersiella fastigheter använts. Fastigheternas värde har bedömts med hjälp av en kassaflödesmodell.		

NOT		2017	2016			
16	Markanläggning	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 663	13 596		
		Nyanskaffning under året	14 959	1 067		
		<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>29 622</b>	<b>14 663</b>		
		<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 156	-2 506		
		Årets avskrivningar enligt plan	-1 040	-650		
		<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 196</b>	<b>-3 156</b>		
		<b>Bokfört värde</b>	<b>25 426</b>	<b>11 507</b>		
		17	Förbättringsutgifter på annans fastighet	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 903	105
				Nyanskaffning under året	0	2 798
				<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 903</b>	<b>2 903</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 185			-45		
Årets avskrivningar enligt plan	-1 396			-1 140		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 581</b>			<b>-1 185</b>		
<b>Bokfört värde</b>	<b>322</b>			<b>1 718</b>		
18	Pågående ny och ombyggnationer			Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	130 476	24 690
				Årets investeringar/avslutade projekt	-106 883	105 786
				<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 593</b>	<b>130 476</b>
		19	Inventarier, verktyg och installationer	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	37 760	34 822
Årets investering	6 805			3 196		
Sålda/utrangerade inventarier	-205			-258		
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>44 360</b>			<b>37 760</b>		
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-29 050			-27 424		
Årets avskrivningar enligt plan	-2 017			-1 884		
Sålda/utrangerade inventarier	205			258		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 862</b>			<b>-29 050</b>		
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 498</b>			<b>8 710</b>		
20	Långfristiga värdepappersinnehav			Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
		<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>40</b>		

NOT		2017	2016
<b>21 Varulager</b>	Bränslelager	703	713
	Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m m	747	614
	<b>Summa varulager</b>	<b>1 450</b>	<b>1 327</b>
<b>22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	Försäkringsersättning	328	221
	Kabel TV	212	212
	Övriga interimiska fordringar	790	912
		<b>1 330</b>	<b>1 345</b>
<b>23 Eget kapital</b>	Aktiekapital 53 700 aktier. Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 med säte i Tierp äger samtliga aktier i bolaget.		
<b>24 Avsättningar</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>4 018</b>	<b>570</b>
	Byggnader	12 701	8 956
	Balanslåneposter	-1 602	-1 786
	Uppskjuten skatt på pågående projekt	1 129	0
	Skattemässigt underskott	-8 210	-6 600
	Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	-3 448	-570
<b>25 Långfristiga skulder</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>800 000</b>	<b>740 000</b>
	<b>Redovisning av förfallotider för långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
	<b>Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen</b>	<b>Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>	<b>Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>
	240 000	560 000	0
<b>26 Skulder till koncernföretag</b>	Skulder till koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit		
	<b>Checkkredit</b>		
	Checkkredit limit	20 000	30 000
	Ej utnyttjad kredit	-13 083	-25 854
	<b>Utnyttjad kredit</b>	<b>6 917</b>	<b>4 146</b>

NOT		2017	2016
<b>27</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna semesterersättningar	2 470	2 040
	Upplupna sociala avgifter	2 178	1 298
	Upplupna kostnadsräntor	1 458	1 470
	Upplupna sociala avgifter för semestereskuld	1 020	855
	Övriga upplupna kostnader	2 242	4 618
	<b>Summa</b>	<b>9 368</b>	<b>10 281</b>
<b>28</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>		
	Ansvarsförbindelser Fastigo	563	362
<b>29</b>	<b>Derivat 2017-12-31</b>		
	<p>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. Bolaget har även en swap på 30 Mkr som startar 20180629.</p>		
	<b>Derivatinstrument</b>	<b>Belopp</b>	<b>Slutdag</b>
	Ränteswap (betalar fast ränta)	40 000	2020
	Ränteswap (betalar fast ränta)	90 000	2021
	Ränteswap (betalar fast ränta)	150 000	2022
	Ränteswap (betalar fast ränta)	110 000	2023
	Ränteswap (betalar fast ränta)	40 000	2034
	Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2025
	Ränteswap (betalar fast ränta)	50 000	2026
		530 000	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	2017-12-31 hade bolagets swapar ett värde på	-40 835	-47 155



**30 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	37 014 779
Balanserat resultat	2 818 057
Årets resultat kronor	39 832 836
Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	39 832 836

Tierp den 28 mars 2018

Bengt-Olov Eriksson  
Ordförande

Daniel Blomstedt

Pia Wårdsäter

Kjell Hammerin

Anders Gejke

Roger Kjetselberg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 2018

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor



C3



## Fastighetsinnehav

Område	Lgh yta (m <sup>2</sup> )	Kr/m <sup>2</sup>	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
<b>TIERP</b>						
Rådhusallen 15/Kyrkog 2	2 556	1048	42	4	14	1964
Råd.h.a.17-19 / S.Espl. 10	2 187	1040	33	4	8	1965
Mattiasgatan 5, 7, 10, 12	6 920	1029	101		21	1968
Bondegatan 1-19 A-D	10 750	1071	160	33	50	1970
Bergsg. 4-10, Kyrkog. 5-11	9 166	1066	136	50	55	1971
Torgg. 7, Rådhusallén 11	942	1215	20		9	1947
Centralgatan (Lejonet)		0			37	
Makrillvägen, Manetv.	9 999	1032	132	59	8	1976
Bangårdsgatan 6-8	976	1061	12		12	1981
Åskarbyg., Tolftaliden 6		0			8	1994
Svängen 1-39	1 160	2676	10	20		1980
Tegelbruksg 4-26, 30-44	3 235	1021	39	38	15	1982
Tegelbruksg 54-76, 80-88	2 749	1129	46	21	2	1985(-95)
Tegelbruksg 100-116	4 177	1075	53	14		1988
Badhusgatan	5 723	1514	96		53	2014
Palmgatan 2-8	2 889	1139	49		16	86-88
Gustavsgatan 5	519	1221	13		12	94(-04)
Tegvägen 2	549	1173	12			60-80
<b>KARLHOLMSBRUK</b>						
Karlitplan 1-7	5 380	868	79	19	10	40-88
Vårdshv. 1-2, Hauhog. 1-2	2 987	943	42		22	1970
Karlitplan 8 A-B, 9 A-C	2 411	1016	36		19	1967
Norrg. 1-23, John L.v. 5-15	1 503	909	28		4	1800-tal
Flisvägen 3-11	680	996	10			1986
<b>MEHEDEBY</b>						
Kapellvägen 1 A-C, 3 A-C	398	1031	6	5	2	1965
Tallmovägen 15 K, L, M	174	1025	3			1964
Tallmovägen 15 A-D, H-M	393	1035	9		2	1964
<b>MÅNKARBO</b>						
Gunnarsbovägen 2	768	1045	12		6	1972
Åsvägen 14 A-C	300	972	3	2		1959
Åsvägen 16 A-J	443	1023	10			1971
Fridhemsvägen 2 A-B	564	1023	8		6	1953
Fruktvillsvägen 1-19	2 978	1075	40		19	1990
<b>TIERPS KYRKBY</b>						
Backbrovägen 1	148	975	3			1955
Backbrovägen 5 A-D	828	988	16			1960
Backbrovägen 2 A-B	531	1005	10	6	4	1962
Backbrovägen 4 A-J	833	1077	10		4	1980



Område	Lgh yta (m <sup>2</sup> )	Kr/m <sup>2</sup>	Antal lgh	gar	ppl	Bygg år
<b>ÖRBYHUS</b>						
Blomstv. 4 A-J, Vendelv. 5-7	7 557	1041	117	14	30	1970
Skolv 2 A-D, Tibyv. 2 E-F	2 852	997	48	23		1964
Vendelvägen 9, 11 A-B	1 136	1010	24			1964
Libbarbovägen 43, 45, 47	365	1064	5	2		1973
Murkelv. 1-69, 2-16, 20-34	4 005	1094	51	26		1990
<b>TOBO</b>						
Bruksg 2 A-H, 4A-B, 6 A-H	2 410	1054	36	8		1977
Radhusvägen 2-20	816	1000	10			1964
Bruksvägen 9	255	1068	4			1957
<b>LÖVSTABRUK</b>						
Fägatan 31 A-D, 33 A-D	344	995	8		4	1960
Stora gatan / Södra gatan	2 529	791	32	8		1992
Bohagen 2-4 A-C, 6-8 A-B	336	1010	6		19	88-89
<b>VÄSTLAND</b>						
Västland	399	986	11			1960
<b>SÖDERFORS</b>						
Tamms väg 9 A-C	975	988	18			1962
Gullivsvägen 2-24	570	1010	12			1967
Claes Grillis väg 19-37	1 018	1062	13			59-66
Tamms väg 20	479	940	6	3	4	1966
Ankarströms väg 1 A-B	527	908	10	3		1954
Tallbacksvägen 2,4,6,8	950	935	16	9	8	1980
Tallbacksvägen 10,12	1 124	987	16			
Tamms väg 11	413	976	6	2	2	1949
<b>SKÄRPLINGE</b>						
Tierpsvägen 1	251	1048	4	1	8	1940
Tvärvägen 5 A-C	183	1004	3	3		1964
Tvärvägen 2 A-B	743	998	12		2	1972
Sättravägen 20 A-C	183	1001	3	3		1965
Bivägen 1-21, 2-10	1 068	1147	16		8	88-89
Nordbergavägen 1-16	859	1026	16			1940
Centralplan 2	121	998	2		2	1963
Parkvägen 3-9 A-B	656	774	8			1969
Torget 1	478	1201	8		5	1979
Hornbergsvägen 5	1 222	1083	13	16	5	1979
<b>SUMMA</b>	<b>120 637</b>	<b>1053</b>	<b>1 813</b>	<b>396</b>	<b>515</b>	<b>1977</b>

Bolaget har dessutom 35 391 m<sup>2</sup> uthyrningsbar lokalyta i vilken det ingår grupp- och äldreboenden med 18 571 m<sup>2</sup>.



**MILJÖMÅL**

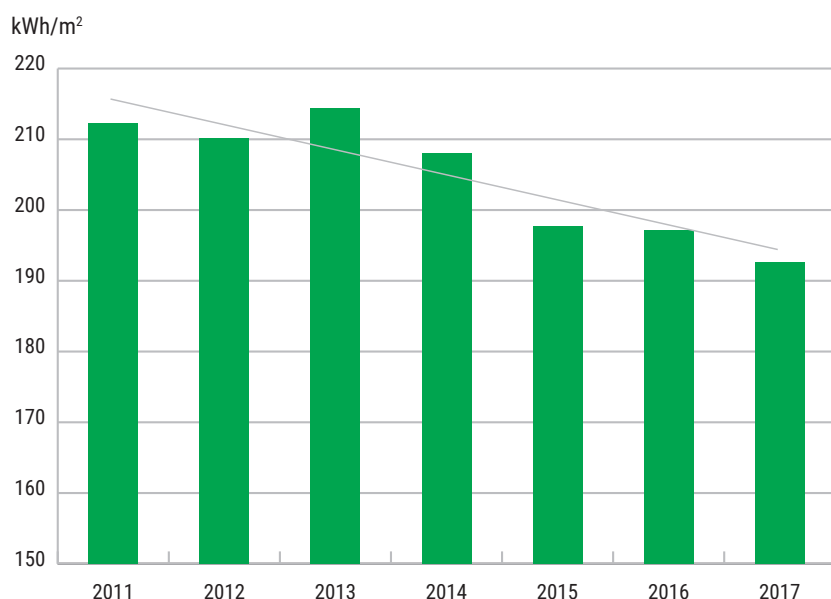
# Miljöarbetet 2017

2017 års miljöarbete har haft två målområden,

- ▶ att minska förbrukningen av energi
- ▶ att minska användningen av fossila bränslen

## ▶ Miljömål 1:

### Minskad energiförbrukning



Energiförbrukningen går långsamt nedåt.

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

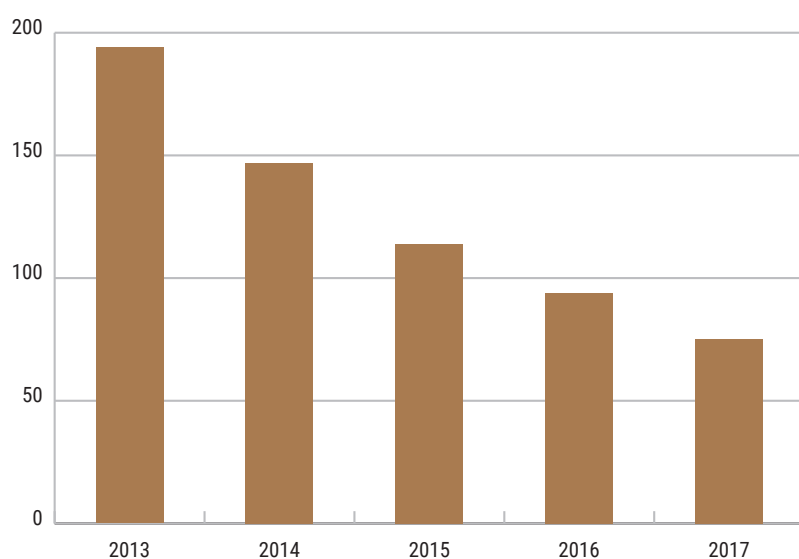
- ▶ Installation av styrsystem som styr på inomhustemperatur i första hand med hjälp av husets förmåga att lagra värme och väderprognoser.
- ▶ Fortsatt utbyggnad av fastighetsautomation ansluten till bredbandet, med möjlighet till övervakning och reglering på distans (DUC). Denna typ av utrustning ger en snabbare återkoppling vid driftstörningar. Den kan löpande skicka larmmeddelanden via e-mail och sms, vilket minimerar negativa konsekvenser i boendet för hyresgästerna i samband med driftstörningar.
- ▶ Belysning byts löpande ut till energisnål LED belysning och belysning med närvarostyrning installeras där det är lämpligt.
- ▶ Gammal tvättstugeutrustning byts kontinuerligt mot energieffektiva maskiner.
- ▶ 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.
- ▶ Installation av temperaturbegränsande termostater i fastigheters allmänna utrymmen, t.ex. källargångar och trapphus.

## ▶ Miljömål 2:

### Minska förbrukningen av fossila bränslen

Två fastigheter har konverterats till närvärme under året. De fastigheter som har uppvärmning med olja och el har prioriterats under 2017. Det har lett till att oljeförbrukningen stadigt minskat. Det undersöks också om vi kan byta ut oljepannorna helt mot någon annan uppvärmningskälla.



Faktisk oljeförbrukning 2013-2017 i m<sup>3</sup>.





## Verksamhetssystemet

AB Tierpsbyggens verksamhetssystem är certifierat enligt SS-EN ISO 9001:2008 och SS-EN ISO 14001:2004. 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 s.k. betydande miljöaspekterna.

## Miljönyckeltal

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

Beskrivning	2013	2014	2015	2016	2017
Vattenförbrukning* , m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (lägenhetsyta har tillämpats)	1,52	1,56	1,67	1,74	1,57
Utsläpp av koldioxid från egen olja/ fossila bränslen för uppvärmning, ton	525	396	307	253	203
Tjänsteresor, Mil/årsanställd	2,0	4,5	4,5	20,3	8,2
Förbrukning, drivmedel till egna fordon och maskiner, m <sup>3</sup>	20,3	20,8	21,6	33,9	36,0

\* Vakansgradskorrigerad förbrukning



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tierspsbyggen för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8-39 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tierspsbyggens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Tierspsbyggen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Tierspsbyggen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-7 samt 40-46. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 på fel.

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*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Tierspsbyggen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Tierspsbyggen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 19 april 2018

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Tierpsbyggen

## **Granskningsrapport för år 2017**

Vi har granskat AB Tierpsbyggens (org.nr 556088-2325) verksamhet för år 2017.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god 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 samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Samordning har skett mellan oss som lekmannarevisorer och de auktoriserade revisorerna från PwC.

Som ett led i vår granskning av bolaget har på vårt uppdrag en fördjupad granskning gjorts. Granskningen har utförts av PwC och har redovisats i en rapport som lämnats till bolagets styrelse. Vi har även löpande följt styrelsens arbete och under året haft två möten med verkställande direktör. Vi har även tagit del den auktoriserade revisorns avrapportering avseende räkenskapsår 2017.

Granskningen visar att bolaget arbetar enligt de direktiv som är uppställda i kommunfullmäktige. Ägarstyrningen fungerar väl.

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

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

Tierp 2018-04-10

Per Davidsson

Lekmannarevisor

Bo Englund

Lekmannarevisorssuppleant





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

AB TIERPSBYGGEN  
Box 2, 815 21 Tierp

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

E-post: [info@tierpsbyggen.se](mailto:info@tierpsbyggen.se)