



Innehåll

VD har ordet	2
Årsredovisning	3
Förvaltningsberättelse	3
Förändring av eget kapital	10
Förslag till vinstdisposition	10
Nyckeltal	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	24
Lägenhetsbestånd	25
Miljöarbetet 2016	26

VD har ordet

Året som gick har fortsatt på den positiva vågen av en fortsatt hög efterfrågan på bostäder och lokaler och en befolkningsökning i kommunen. De nya bostäder som färdigställdes under 2016 i Tierp, Örbyhus och Skärplinge hyrdes ut på en gång, trots en relativt högre hyresnivå jämfört med det befintliga lägenhetsbeståndet.

Hyresförhandlingen avseende hyrorna för 2017 gav återigen en mycket blygsam höjning som definitivt inte täcker kostnadsökningarna. Detta kommer återigen att ställa stora krav på bolaget beträffande effektiviseringar och nya "smartare" arbetssätt. Det är positivt att SABO under 2017 ska se över hur hyresförhandlingarna i landet fungerar i praktiken och vad man kan göra åt det som, vi som bolag, upplever inte fungerar.

Förutom att hyressättningssystemet inte fungerar som det borde, så fungerar inte heller marknaden för extern lokalvård. Under året har bolagets två leverantörer på området valt att, i samförstånd med oss, avsluta avtalen i förtid efter många avvikelser utifrån en hård kontroll av oss beträffande avtalsefterlevnad. Detta har medfört att vi har tagit över ytterligare lokalvård i egen regi vilket även kommer att fortsätta under våren 2017. Lokalvård i egen regi är dyrare än att köpa den av en extern leverantör men den genererar en högre kvalitet. Det blir även högre kostnader under ett antal år att återställa golvmaterialen till en acceptabel nivå efter flera år av misskötsel.

Den höga nyproduktionstakten av lägenheter och en lokalvård i egen regi har lett till att personalstyrkan ökat från 35 stycken för några år sedan till över 100 stycken i början på 2017. Detta ställer givetvis stora krav på organisationen att hantera en sådan snabb förändring vilket jag ser att vi kommer att göra.

Jag ser med tillförsikt fram emot de utmaningar och utvecklingsmöjligheter företaget har och med alla våra duktiga medarbetare så ser jag inga problem med att möta dem.

Roger Kjetselberg
VD



Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Tierpsbyggen avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2016.

Förvaltningsberättelse

(Siffror inom parentes avser motsvarande tidspunkt 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, Hällnäs,
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

Information om verksamheten

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.

Verksamhetsinriktning för AB Tierpsbyggen

Tierpsbyggens roll i Tierps kommun är bl.a. att, genom det sätt företaget verkar i kommunen, bidra till att kommunens attraktivitet för inflyttning ökar och att all bostads- och lokalutveckling, såväl om-, till- som nybyggande, utgår ifrån det långsiktigt hållbara och att fokus på kundorientering är hela företagets ledstjärna. Tre övergripande mål, soliditet, NMI (Nöjd medarbetare index) och NKI (Nöjd kund index) fastställs av bolagets styrelse.

Övergripande mål

***Soliditeten** skall över tid uppgå till minst 10 %. I gällande ägardirektiv fastställs att, innan utdelning på aktiekapitalet medges, skall en soliditet på 25 % uppnås. Utdelningen kan sedan uppgå till maximalt 5 % av aktiekapitalet.*

***NKI** hade vid mätning 2016 ett index på 67 (67). Målet är att NKI vid utgången av 2018 skall uppgå till 70.*

***NMI** hade vid mätning 2016 ett värde på 85 på en 100-gradig skala. Målet är att NMI skall uppgå till 85 vid utgången av 2018.*

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 1 771 st. (2016-12-31) bostadslägenheter med en yta uppgående till 118 347 m², varav 117 598 m² var uthyrningsbar 2016-12-31, samt 36 391 m² uthyrningsbar lokalyta. I lokalytan ingår bostäder i grupp- och äldreboenden med en yta på 18 571 m², där lokalerna blockhyrs av Tierps kommun. I övrigt var i genomsnitt 40 st. (44 st.) bostadslägenheter ej uthyrningsbara av olika anledningar under året. De flesta var avställda pga. omfattande underhållsarbeten. Fastighetsinnehav se s. 25.

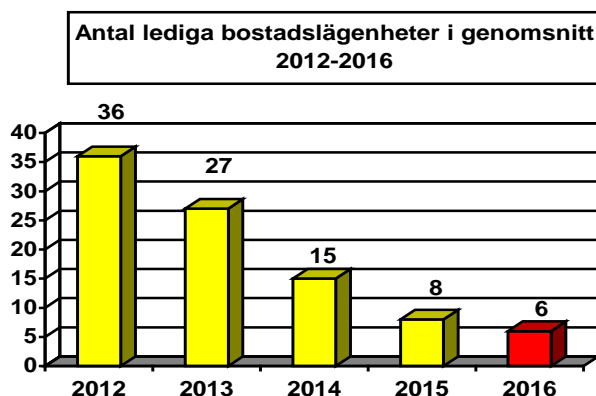
Bolagets fastigheter finns på 11 av kommunens orter. Knappt hälften av bostadslägenheterna ligger i Tierp där också bolagets centrala administration finns. Under året har fastigheter med 14 st. lägenheter sålts.

Sedan 2013-02-01 har företaget haft totalansvar för skötseln av Tierps kommunfastigheters fastigheter. Den sista december uppgick förvaltd yta till 115 930 m².

Uthyrning

Bostäder

Det genomsnittliga antalet outhyrda bostadslägenheter under 2016 uppgick till 6 st. (8 st.) Det var 19 st. färre än målet för 2016 på 25 st.



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

Omflyttningen har varit i genomsnitt 21 %

(18 %). Det var i nivå med allmännyttan i såväl likvärdigt stora bolag, som likvärdigt stora kommuner i landet.

Lokaler

Kostnaden för vakanta lokaler under 2016 blev 0,2 Mkr högre än budget. Även för lokaler finns dock en stor efterfrågan som bedöms vara fortsatt hög den närmaste tiden och det råder brist på lokaler på många orter. Den genomsnittliga vakansgraden blev 3,1 % 2016 (2,6 %).

Kostnad för outhyrt

Uteblivna hyresintäkter p.g.a. outhyrda bostadslägenheter uppgick till 2,5 Mkr (3,4 Mkr) och för outhyrda lokaler till 1,3 Mkr (1,1 Mkr). I kostnaden för outhyrt ingår även lägenheter som varit avställda av olika anledningar under året.

Hyresrabatter

Uteblivna intäkter p.g.a. rabatter till hyresgästerna minskade med 7 % (-11 %) jämfört med 2015. Rabatter till bostadshyresgäster uppgick till 0,6 Mkr (0,7 Mkr) medan rabatter till lokalhyresgäster uppgick till 0,2 Mkr (0,2 Mkr). Störst minskning fanns avseende ungdomsrabatterna som minskade med 0,3 Mkr och därmed i princip har upphört.

Viktiga händelser

Energiåtgärder

Under 2016 har en ny närvärmeanläggning uppförts i Skärplinge, vid Ol-Andersskolan. Fyra st. av bolagets fastigheter kopplades ihop med den nya pannan vid årsskiftet och planen är att ytterligare tre fastigheter skall kopplas på framöver och ersätta pannor med el- och oljeuppvärmning.

En ny reglerutrustning, som reglerar värmen med hjälp av väderprognoser, har monterats på en fastighet vid Bondegatan i Tierp. Detta för att få en så jämn temperatur i lägenheterna som möjligt och samtidigt kunna sänka energiförbrukningen. Ventilationsaggregat har bytts ut till betydligt mer energieffektiva. Målsättningen är att genomföra 3-4 st. energiåtgärdsprojekt i bolagets fastigheter under 2017.



Underhåll

Under året har underhåll motsvarande 33,5 Mkr (33,4 Mkr) genomförts. Av detta har 16,5 Mkr (19,4 Mkr) belastat resultatet direkt som underhåll och resten aktiverats som byggnader då det utgjort komponentbyten.

Underhållet har bl.a. omfattat takrenoveringar, stambyten, fasadrenoveringar och ventilationsåtgärder.

Arbetet med att byta utomhusbelysningar till energieffektiva LED-armaturer har fortsatt samt renoveringar av tvättstugor, med byte till nya energisnåla tvättmaskiner och torkutrustningar.

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

Hyresförhandling

Hyresförhandlingarna, avseende 2017 års hyror, genomfördes vid tre tillfällen mellan 2016-10-04 och 2016-10-26. Efter flera års besvärliga förhandlingar och ett pågående arbete med att förändra och underlätta förhandlingsprocessen skedde årets förhandlingar mer i form av en dialog.

Något yrkande lämnades inte och parterna var tidigt överens om att lägga årets höjning i nivå med föregående år, som slutade med medling. Anledningen var att utgångsläget bedömdes vara likvärdigt med föregående år och att mer utdragna förhandlingar inte skulle leda till något nämnvärt annorlunda utfall än då. Utifrån detta enades parterna om att höja hyran med 0,75 % fr.o.m. 2017-01-01 för såväl bostäder som garage och p-platser.

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

Boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen

Arbetet i den utvecklingsgrupp som jobbar med boinflytandeavtalet som bas har fungerat bra. 2017 kommer gruppen att jobba mycket med att få igång boinflytande på flera bostadsområden.

Nyproduktion och försäljningar

Under 2016 tillfördes 16 st. nyproducerade lägenheter vid Badhusgatan i Tierp som samtliga hyrdes ut till inflyttningstillfället i december 2016. Ytterligare 40 st. lägenheter på samma adress kommer att färdigställas i under 2017, med inflyttning under våren.

Vid Högbergsgatan i Tierp byggs 54 st. mindre lägenheter, 1:or. Hälften av dessa kommer att hyras ut till kommunen för studentboende medan övriga hyrs ut i det ordinarie bostadsbeståndet.

Lokaler har omvandlats till 6 st. lägenheter vid Vendelvägen i Örbyhus och 3 st. vid Torget i Skärplinge. Ytterligare lokaler kan komma att byggas om till lägenheter under kommande år.

En fastighet med 14 st. lägenheter har sålts i Edvalla i Hållnäs. Bolaget har styrelsens uppdrag att avyttra ytterligare lägenheter om det anses affärsmässigt.

Vid Gripenbergsväg i Tierps har bolaget haft fyra bostadsrätter som fungerat som boende för gymnasieelever. Under 2016 har två av dessa avyttrats och avsikten är att även de två kvarvarande skall säljas under 2017.

Friskvård

Den totala sjukfrånvaron minskade under 2016 till 5,1 % (5,4 %). Korttidssjukfrånvaron var 3,0 % (2,4 %) och långtidssjukfrånvaron 2,1 % (3,0 %).

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 verksamhetssystemet och göra det mer användarvänligt. Samtidigt anpassas systemet till den nya ISO standard som började gälla 2015. En övergångsperiod på 3 år tillämpas, inom vilken en övergångsrevision skall genomföras.

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. 1) 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.
- Annons i natur- och miljöpärmén ett läromedel i miljö för mellanstadiet.
- Sponsring till kommunens skolor för att öka trafikmedvetandet.
- Delaktighet i Swedbanks projekt "Unga jobb".

Resultatöversikt

Resultatutveckling

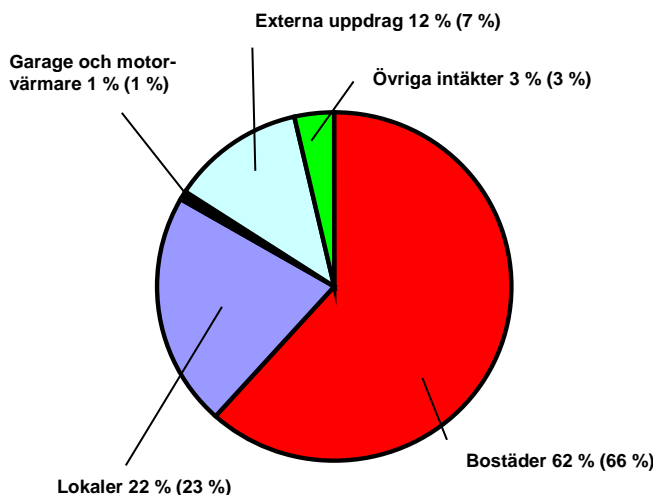
Verksamhetsåret har lämnat ett överskott på 9,5 Mkr (8,3 Mkr). Rörelseresultatet har minskat med 1,3 Mkr till 24,8 Mkr (26,1 Mkr).

Omsättningen har ökat med 17,8 Mkr (12,6 Mkr). Omsättningen påverkas av att 1,0 Mkr (0,8 Mkr) aktiverats, i nyproducerade anläggningstillgångar, avseende eget nedlagt arbete.

Hyresintäkterna ökade med 4,7 Mkr (8,1 Mkr), i huvudsak med anledning av att nyproducerade bostäder börjat generera intäkter. Dessutom har hyreshöjningen för 2016 på 0,87 % avseende bostäder tillfört en dryg miljon. Övriga rörelseintäkter ökade med

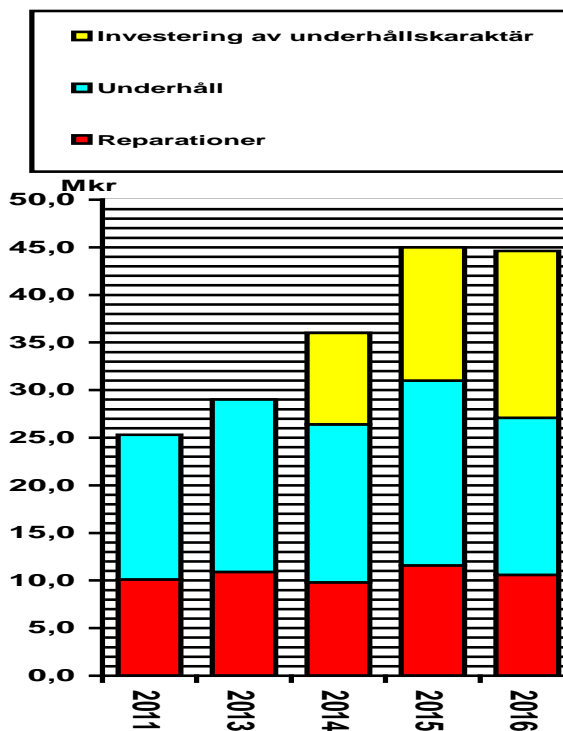
12,9 Mkr (4,2 Mkr), främst p.g.a. ökad försäljning av lokalvårdstjänster till moderbolaget. Posten har även påverkats av reavinster vi fastighetsförsäljningar.

Fördelning av intäkter 2016



Kostnaden för underhåll var i nivå med föregående år och 2016 lades 33,5 Mkr (33,4) på underhållsätgärder medan 10,6 Mkr (11,6 Mkr) lades på reparationsätgärder.

Reparationer och underhåll 2012-2016



Taxebundna kostnader ökade 12,7 % 2016 medan uppvärmningskostnaderna ökade med 4,2 %. Se vidare nedan, avsnittet taxebundna och uppvärmningskostnader.

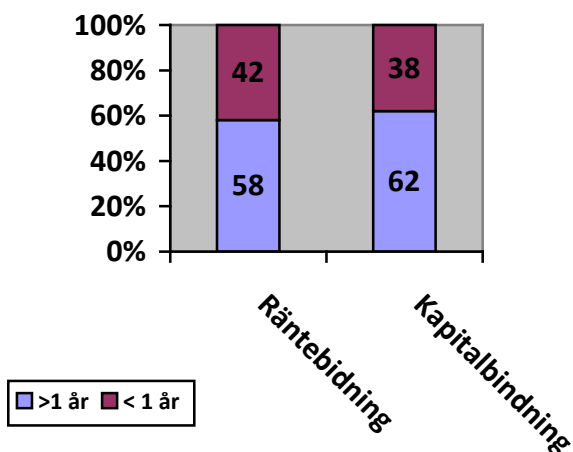
Övriga externa kostnader ökade med 9,6 % (21,4 %) och uppgick till 32,9 Mkr (30,0 Mkr). Den största anledningen till ökningen var kostnader för utrangerade tillgångar i samband med åtgärder i fastigheterna samt konsultarvoden med anledning av de omfattande investeringsarbeten som pågår. Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 45 % med anledning av ett nytt skötselavtal och gynnsamma säsonger för såväl vinter som sommar.

Personalkostnaderna ökade med 14,8 Mkr (3,1 Mkr) jämfört med 2015. 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 historiskt 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 3,1 år (3,6 år) medan den genomsnittliga kapitalbindningstiden var ca 1,9 år (1,9 år). Räntor med bindningstider över 1 år uppgick till 58 % (65 %) och lån med kapitalbindningstider över 1 år till 62 % (68 %).

Ränte- och kapitalbindningstider

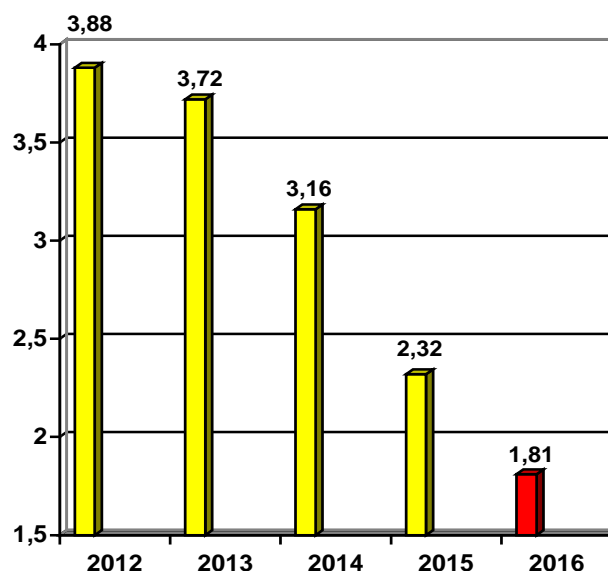


Totalt hade bolaget ränteswapar på 430 Mkr 2016-12-31 (430 Mkr). Se not 28.

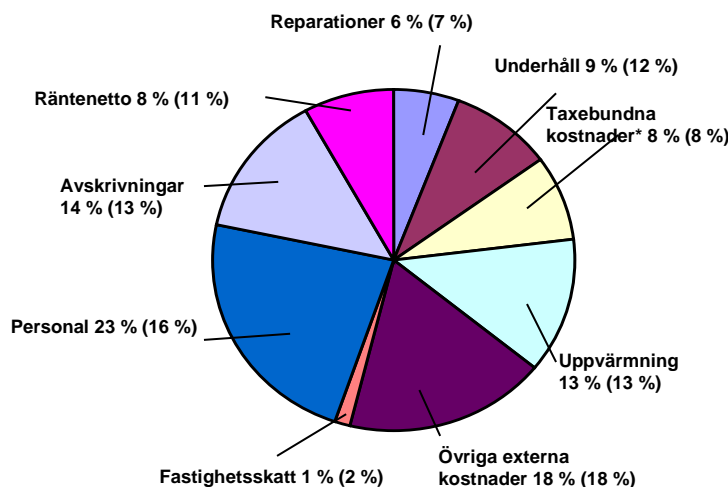
Genom en fortsatt aktiv finansförvaltning skall räntekostnaderna minimeras. Bolaget har en av styrelsen fastställd finanspolicy.

Den genomsnittliga räntan på lånestocken sjönk under 2016 och uppgick till 2,00 % (2,61 %). Hänsyn har tagits till räntor på bolagets derivat.

Genomsnittlig ränta 31/12 2012-2016



Fördelning av kostnader 2016

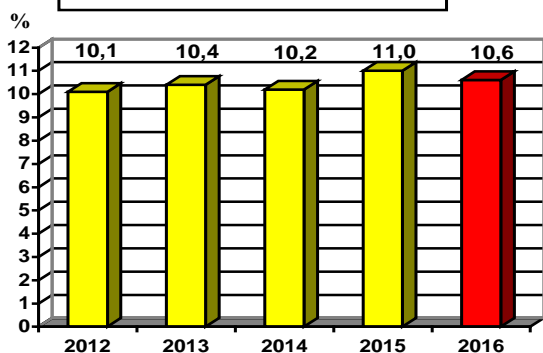


*Taxebundna kostnader består av fastighetsel, vatten & avlopp och sophantering.

Soliditeten har minskat från 11,0 % till 10,6 % under året. Bolagets långsiktiga mål sätts av styrelsen och innebär att soliditeten över tid skall uppgå till minst 10,0 %.

Soliditeten har påverkats av det omfattande investeringsprogram som för närvarande pågår.

Soliditetsutveckling 2012-2016



Den faktiska förbrukningen av värme ökade däremot med 5,5 %.

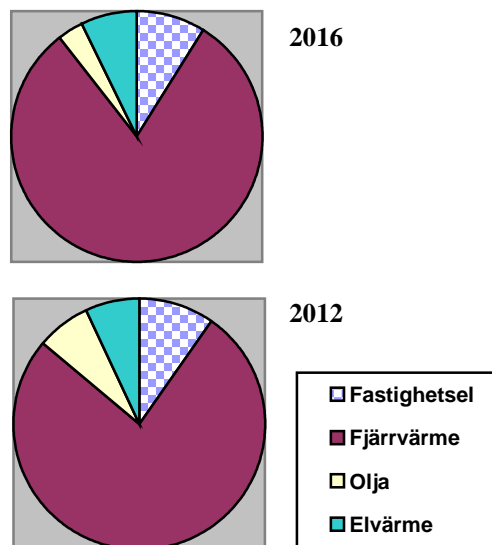
Elförbrukningen för fastighetsdriften har fortsatt sjunka under 2016. Det är ett resultat av att bolaget strävar efter att välja så driftekonomisk utrustning som möjligt vid utbyte av elektrisk utrustning.

Elpriset är bundet 2015-2017 i en gemensam upphandling med Tierps Kommun och Tierps Kommunfastigheter AB. Oljepriset har varit jämnt under året. Det genomsnittliga kubikmeterpriset för året var 10,5 % lägre 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.

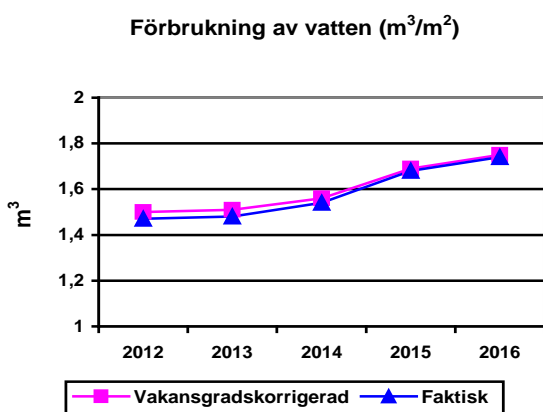
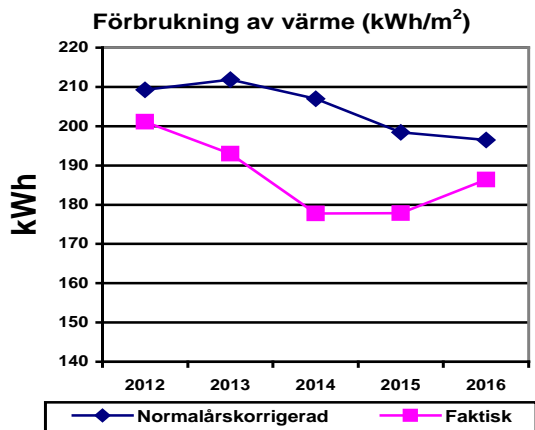
Diagram över energi- och vattenförbrukning

Fördelning av energislag 2016 och 2012



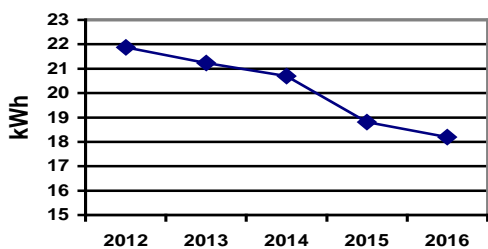
Taxebundna- och uppvärmningskostnader -

Totalt minskade de normalårskorrigerade uppvärmningskostnaderna med blygsamma 0,3 % gentemot 2015. 2016 var 5 % varmare än ett normalår och 5 % kallare än 2015.



Vakansgradskorrigerade värden visar en beräknad förbrukning vid 100 % uthyrningsgrad.

Förbrukning av fastighetsel (kWh/m²)



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 2016 års utgång fanns 17 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 2016 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

Under våren 2017 kommer de sista husen på Badhusgatan att färdigställas och alla lägenheter är redan uthyrda. En fortsättning på nyproduktionen kommer närmast att ske i Örbyhus och Månkarbo utifrån den marknadsundersökning som bolaget genomförde under 2016.

En utökning kommer även att ske av antalet trygghetsbostäder på Björken i Tierp. 2017 kommer 26 stycken studentbostäder och lika

många ettor att färdigställas vid Högbergsparken i Tierp.

Det är positivt att flera privata aktörer har börjat intressera sig för Tierps kommun och börjat bygga bostadsrätter, vilket det är underskott på. Det finns även ett intresse för hyresrätter vilket också är mycket positivt då det ger flera aktörer på marknaden. Det negativa är den fortsatt höga produktionskostnaden samt svårigheten att få entreprenörer att lämna anbud på projekten, vilket kan leda till en minskad nyproduktion.

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
Belopp 2015-01-01	53 700	5 483	19 232
Årets resultat			8 285
Belopp 2015-12-31			27 517
Belopp 2016-01-01	53 700	5 483	27 517
Årets resultat			9 498
Belopp 2016-12-31	53 700	5 483	37 015

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	27 516 989 kr
Årets resultat	9 497 790 kr
Summa	37 014 779 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 37 014 779 kr balanseras i ny räkning.



Nyckeltal					
Resultaträkning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	191 765	173 915	161 292	157 434	149 842
Reparationer	-10 580	-11 609	-9 780	-10 920	-9 259
Underhåll	-16 511	-19 396	-16 664	-18 113	-19 620
Taxebundna kostnader	-14 904	-13 224	-13 032	-13 049	-13 005
Uppvärmning	-23 047	-22 129	-21 994	-22 519	-23 250
Övriga externa kostnader	-32 874	-29 999	-24 709	-27 971	-21 211
Fastighetsskatt	-2 648	-2 527	-2 565	-2 395	-2 538
Personalkostnader	-41 897	-27 058	-23 939	-22 059	-18 885
Avskrivningar	-24 469	-21 910	-19 671	-14 698	-15 012
Räntenetto inkl borgensavgift	-14 767	-17 778	-20 806	-22 858	-22 848
Skatt på årets resultat	-570	0	0	0	0
Årets resultat	9 498	8 285	8 133	2 852	4 214
Bokfört värde på byggnader och mark tkr	741 399	729 835	679 618	657 570	648 731
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	724 607	680 672	655 169	655 169	584 239
Likviditet %	10	23	21	40	43
Räntetäckningsgrad %	168	146	139	110	118
Skuldtäckningsgrad %	139	127	125	113	118
Soliditet %	10,6	11,0	10,2	10,4	10,1
Belåningsgrad %	99,8	90,4	93,0	87,3	88,5
Räntabilitet på totalt kapital %	2,8	3,3	3,8	3,8	4,1
Räntabilitet på eget kapital %	10,5	9,6	10,4	4,1	6,2
Årets snittränta %	2,00	2,61	3,47	3,84	3,80
Vakansgrad bostäder (hyror), uthyrningsbara %	2,1	2,8	3,4	3,9	3,8
Vakansgrad lokaler (hyror) %	3,1	2,6	5,7	5,3	3,2
Genomsnittlig hyra för uthyrningsbara bostäder kr/m ²	1 030	1 024	995	980	961

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 / Byggnadernas bokförda värde (byggnad och mark)
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 2016-12-31 / Total bostadsyta

Resultaträkning för verksamhetsåret

1/1 - 31/12 2016

tkr

	Not	2016		2015	
<i>Rörelsens intäkter</i>	1,2				
Hysesintäkter	3	161 541		156 824	
Aktiverat arbete för egen räkning		1 036		774	
Övriga rörelseintäkter		29 188	191 765	16 317	173 915
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Reparationer och underhåll	4	-27 091		-31 005	
Taxebundna kostnader	5	-14 904		-13 224	
Uppvärmning	6	-23 047		-22 129	
Övriga externa kostnader	7	-32 874		-29 999	
Fastighetskatt	8	-2 648		-2 527	
Personalkostnader	9	-41 897		-27 058	
Avskrivningar	10	-24 469	-166 930	-21 910	-147 852
Rörelseresultat			24 835		26 063
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	68		104	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-14 835	-14 767	-17 882	-17 778
Resultat efter finansiella poster			10 068		8 285
Skatt på årets resultat	23		-570		0
Årets resultat			9 498		8 285



Balansräkning per

31 / 12 2016

tkr

	Not	2016		2015	
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	13	717 765		705 674	
Mark	14	23 635		24 161	
Markanläggning	15	11 508		11 091	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	16	1 718		60	
Pågående ny- och ombyggnationer	17	130 476		24 690	
Inventarier, verktyg och installationer	18	8 710	893 812	7 398	773 074
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	19	40		40	
Andelar i bostadsrättsföreningar		3 075	3 115	4 100	4 140
Summa anläggningstillgångar			896 927		777 214
Omsättningstillgångar					
Varulager	20	1 327	1 327	1 271	1 271
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		548		607	
Fordringar hos koncernföretag		3 035		2 219	
Övriga fordringar		2 177		1 221	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 345	7 105	2 507	6 554
Kassa och bank		6	6	2 799	2 799
Summa omsättningstillgångar			8 438		10 624
Summa tillgångar			905 365		787 838

Balansräkning per

31 / 12 2016

tkr

	Not	2016		2015	
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	22				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		53 700		53 700	
Reservfond		5 483	59 183	5 483	59 183
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		27 517		19 232	
Årets resultat		9 498	37 015	8 285	27 517
Summa eget kapital			96 198		86 700
Avsättningar	23				
Uppskjuten skatteskuld		570	570	0	0
Skulder					
Långfristiga skulder	28				
Skulder till kreditinstitut	24	740 000	740 000	660 000	660 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskuld		26 119		13 767	
Skulder till koncernföretag	25	19 945		11 304	
Övriga kortfristiga skulder		3 225		1 837	
Förskottsbetalda hyror		9 027		6 696	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	10 281	68 597	7 534	41 138
Summa skulder			808 597		701 138
Summa eget kapital och skulder			905 365		787 838

**Kassaflödesanalys**

enligt indirekt metod

31/12 2016

tkr

	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	24 835	26 063
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	24 469	21 910
Reavinster	-1 873	-1 021
Reaförluster	2 574	3
Erlagd ränta	-14 835	-17 882
Erhållen ränta	68	104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 238	29 177
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/ minskning (+) varulager	-56	670
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar	-551	15 181
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld	12 352	-10 703
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder	15 107	-53 073
Kassaflöde från löpande verksamheten	62 090	-18 748
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-145 263	-47 921
Investering i inventarier	-3 196	-3 839
Investering i markanläggning	-1 067	-3 996
Försäljning av fastigheter	3 590	2 293
Försäljning av inventarier	3	3
Bostadsrättsandelar	1 050	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144 883	-53 460
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga lån	80 000	75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	80 000	75 000
Årets kassaflöde	-2 793	2 792
Likvida medel vid årets början	2 799	7
Likvida medel vid årets slut	6	2 799

Noter

till resultaträkning 2016 samt balansräkning 20161231 (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 anskaffningsvärdet. 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. Ränteswap 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
EI,	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		2016	2015
2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Andel av räkenskapsårets försäljningar	10%	7%
	Andel av räkenskapsårets inköp	1%	0%
3 Hyresintäkter			
Bostäder	Hyresintäkt brutto	121 399	119 601
	Outhyrt	-2 530	-3 377
	Rabatter	-591	-697
	Nettohyra bostäder	118 278	115 527
Lokaler	Hyresintäkt brutto	43 331	41 061
	Outhyrt	-1 342	-1 075
	Hyresrabatt	-230	-185
	Nettohyra lokaler	41 759	39 801
Garage och P-platser	Hyresintäkt brutto	2 209	2 191
	Outhyrt	-705	-695
	Nettohyra garage och p-platser	1 504	1 496
Summa hyresintäkter netto		161 541	156 824
4 Reparationer och Underhåll	Reparationer	10 580	11 609
	Planerat underhåll	16 511	19 396
	Summa	27 091	31 005
5 Taxebundna kostnader	Vatten	7 306	6 285
	El	4 385	4 151
	Sophantering	3 213	2 788
	Summa	14 904	13 224
6 Uppvärmning	Olja	927	1 238
	Fjärrvärme	19 626	18 714
	Eluppvärmning	2 494	2 177
	Summa	23 047	22 129
7 Övriga externa kostnader			
7:1 Ersättning till revisorerna			
	Revisionsuppdraget	139	135
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	4	10
	Skatterådgivning	0	0
	Övriga tjänster	24	6

Not	2016	2015
7:2 Operationella leasingavtal		
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:		
Förfaller inom ett år	1 282	80
Förfaller senare än ett men inom 5 år	191	211
Förfaller senare än fem år	0	0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter varav maskiner och inventarier	2 290	845
	525	183
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:		
Förfaller inom ett år	35 793	33 713
Förfaller senare än ett men inom 5 år	132 228	29 392
Förfaller senare än fem år	37 743	164 384
Under perioden intäktsförda leasingavgifter	161 541	156 824
De framtida minimileasavgifter som skall erläggas avser i huvudsak maskiner.		
De framtida minimileasavgifter 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.		
8 Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt lokaler	732	701
Fastighetsskatt bostäder	1 916	1 826
Summa	2 648	2 527
9 Personal		
9:1 Medeltalet anställda		
Antal anställda	75	46
- varav män	40	32
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter	5	5
- varav män	80%	80%
VD och andra ledande befattningshavare	7	6
- varav män	57%	67%



Not		2016	2015
9:2 Personalkostnader			
Löner och andra ersättningar	Styrelse och VD	1 130	1 106
	Övriga anställda	27 535	17 331
Sociala kostnader	Sociala kostnader - exkl. pensionskostnader	9 579	6 170
	Pensionskostnader VD/Styrelse	304	276
	Pensionskostnader övrig personal	1 952	1 324
Övriga personalkostnader	Kostnadsersättningar	52	11
	Utbildning etc	1 345	840
	Summa	41 897	27 058
10 Avskrivningar			
	Byggnader	20 794	19 916
	Maskiner och inventarier	1 884	1 457
	Markanläggningar	650	532
	Förbättringsutgifter på annans fastighet	1 141	5
	Summa	24 469	21 910
11 Ränteintäkter och liknande resultatposter			
	Övriga finansiella intäkter	68	104
	Summa	68	104
12 Räntekostnader och liknande resultatposter			
	Räntor till kreditinstitut	13 955	17 076
	Aktiverade räntekostnader	-1 240	-652
	Övriga finansiella kostnader	2 120	1 458
	Summa	14 835	17 882

Not		2016	2015
13 Byggnader	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	994 162	929 072
	Årets investeringar	36 580	68 347
	Sålda/utrangerade byggnader	-7 362	-3 257
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 023 380	994 162
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-289 613	-270 554
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 787	-19 916
	Sålda/utrangerade byggnader	3 660	857
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 740	-289 613
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-137 375	-138 500
	Såld/utrangerade byggnader	0	1 125
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-137 375	-137 375
	Bokfört värde	717 765	705 674
14 Mark	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 104	21 043
	Årets investeringar	99	3 061
	Sålda/utrangerade byggnader	-35	0
	Omföring	-590	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 578	24 104
	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	23 635	24 161
	Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter	741 400	729 835
	varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde -typ vårdbyggnader	28 193	28 064
	Taxeringsvärde för byggnader och mark	724 607	680 672
	Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2016-12-31	1 242 000	1 079 000
	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.		



Not		2016	2015
15 Markanläggning	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 596	7 231
	Nyanskaffning under året	1 067	6 365
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 663	13 596
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 505	-1 973
	Årets avskrivningar enligt plan	-650	-532
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 155	-2 505
	Bokfört värde	11 508	11 091
16 Förbättringsutgifter på annans fastighet	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	105	105
	Nyanskaffning under året	2 798	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 903	105
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-45	-40
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 140	-5
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 185	-45
	Bokfört värde	1 718	60
17 Pågående ny och ombyggnationer	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 690	50 546
	Årets investeringar/avslutade projekt	105 786	-25 856
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 476	24 690
18 Inventarier, verktyg och installationer	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 822	30 992
	Årets investering	3 196	3 839
	Sålda/utrangerade inventarier	-258	-9
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 760	34 822
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 424	-25 973
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 884	-1 457
	Sålda/utrangerade inventarier	258	6
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 050	-27 424
	Bokfört värde	8 710	7 398
19 Långfristiga värdepappersinnehav	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
	Summa	40	40



Not		2016	2015
20 Varulager	Bränslelager	713	861
	Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m m	614	410
	Summa varulager	1 327	1 271
21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Försäkringsersättning	0	1 004
	Kabel TV	212	212
	Övriga interimiska fordringar	1 133	1 291
		1 345	2 507
22 Eget kapital			
Aktiekapital 53 700 aktier. Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 med säte i Tierp äger samtliga aktier i bolaget.			
23 Avsättningar	Uppskjuten skatteskuld	570	0
	Byggnader	8 956	0
	Balanslåneposter	-1 786	0
	Skattemässigt underskott	-6 600	0
	Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	570	0
24 Långfristiga skulder	Långfristiga skulder till kreditinstitut	740 000	660 000
Redovisning av förfallotider för långfristiga skulder till kreditinstitut			
	Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen	280 000	
	Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	460 000	
	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen		0
25 Skulder till koncernföretag	Skulder till koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit		
	Checkkredit		
	Checkkredit limit	30 000	20 000
	Ej utnyttjad kredit	-25 854	-20 000
	Utnyttjad kredit	4 146	0
26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Upplupna semesterersättningar	1 740	1 298
	Upplupna sociala avgifter	1 298	879
	Upplupna kostnadsräntor	1 469	1 651
	Upplupna sociala avgifter för semesterskuld	855	669
	Övriga upplupna kostnader	4 919	3 037
	Summa	10 281	7 534
27 Eventualförpliktelser	Ansvarsförbindelser Fastigo	362	314

**Not****28 Derivat 2016-12-31**

Bolaget innehar 10 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindingstider. Bolaget tillämpar säkringsredovisning. Bolaget betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar.

Derivatinstrument	Belopp	Slutdag
Ränteswap (betalar fast ränta)	80 000 000	2020
Ränteswap (betalar fast ränta)	90 000 000	2021
Ränteswap (betalar fast ränta)	150 000 000	2022
Ränteswap (betalar fast ränta)	110 000 000	2023
	430 000 000	
	2 016	2015
2016-12-31 hade bolagets swapar ett värde på	-47 155	-47 982

29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	27 516 989
Årets resultat	9 497 790
<u>kronor</u>	<u>37 014 779</u>

Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att

<u>i ny räkning överförs</u>	<u>37 014 779</u>
------------------------------	-------------------

Tierp den 30 mars 2017

Bengt-Olov Eriksson
Ordförande

Daniel Blomstedt

Pia Wårdsäter

Kjell Hammerin

Anders Gejke

Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 2017

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



Omr	Lgh yta (m ²)	Kr/ m ²	Antal			Bygg år	Omr	Lgh yta (m ²)	Kr/ m ²	Antal			Bygg år
			lgh	gar	ppl					lgh	gar	ppl	
Tierp							Örbyhus						
Rådhusallen 15/Kyrkog 2	2 556	1041	42	4	14	1964	Blomstv. 4 a-j, Vendelv. 5-7	7 557	1034	117	14	30	1970
Rådhusa. 17-19 / S.Espl. 10	2 187	1032	33	4	8	1965	Skolv 2 A-D, Tiby. 2 E-F	2 852	990	48	19		1964
Mattiasgatan 5, 7, 10, 12	6 920	1021	101		21	1968	Vendelvägen 9, 11 A-B	1 136	1002	24			1964
Bondegatan 1-19 A-D	10 750	1063	160	33	50	1970	Libbarbovägen 43, 45, 47	365	1056	5	2		1973
Bergsg. 4-10, Kyrkog. 5-11	8 901	1054	134	50	57	1971	Murkelv. 1-69, 2-16, 20-34	4 005	1086	51	26		1990
Torgg. 7, Rådhusallén 11	942	1206	20		9	1947	Tobo						
Centralgatan (Lejonet)		0			37		Bruksväg 2 a-h, 4 a-b, 6 a-h	2 410	1047	36	8		1977
Makrillvägen, Manetv.	9 999	1024	132	59	8	1976	Radhusvägen 2-20	816	993	10			1964
Bangårdsgatan 6-8	976	1053	12		12	1981	Bruksvägen 9	255	1060	4			1957
Åskarbyg., Tolftaliden 6		0			8	1994	Lövstabruk						
Svängen 1-39	1 160	2656	10	20		1980	Fägatan 31 A-D, 33 A-D	344	988	8		4	1960
Tegelbruksväg 4-26,30-44	3 235	1013	39	38	15	1982	Stora gatan / Södra gatan	2 529	782	32	8		1992
Tegelbruksväg 54-76,80-88	2 749	1121	46	21	2	1985(-95)	Bohagen 2-4 a-c, 6-8 a-b	336	1002	6		19	88-89
Tegelbruksväg 100-116	4 177	1067	53	14		1988	Västland						
Badhusgatan	3 704	1041	56		45	2014	Västland	399	978	11			1960
Palmgatan 2-8	2 889	1129	49		16	86-88							
Gustavsgatan 5	519	1212	13		12	94(-04)							
Tegvägen 2	549	1165	12			60-80							
Karlholmsbruk													
Karlitplan 1-7	5 380	862	79	19	10	40-88							
Vårdshv. 1-2, Hauhog. 1-2	2 987	936	42		22	1970							
Karlitplan 8 A-B, 9 A-C	2 411	1008	36		19	1967							
Norrg. 1-23, John L.v. 5-15	1 503	902	28		4	1800-tal							
Flisvägen 3-11	680	989	10			1986							
Mehedeby													
Kapellvägen 1 A-C, 3 A-C	398	1024	6	5	2	1965							
Tallmovägen 15 K, L, M	174	1018	3			1964							
Tallmovägen 15 a-d, h-m	393	1028	9		2	1964							
Mänkarbo													
Gunnarsbovägen 2	768	1037	12		6	1972							
Åsvägen 14 A-C	300	965	3	2		1959							
Åsvägen 16 A-J	443	1015	10			1971							
Fridhemsvägen 2 A-B	564	1015	8		6	1953							
Fruktvillsvägen 1-19	2 978	1067	40		19	1990							
Tierps Kyrkby													
Backbrovägen 1	148	968	3			1955							
Backbrovägen 5 A-D	828	980	16			1960							
Backbrovägen 2 A-B	531	998	10	6	4	1962							
Backbrovägen 4 A-J	833	1069	10		4	1980							
							Skärplinge						
							Tierpsvägen 1	251	1041	4	1	8	1940
							Tvärvägen 5 A-C	183	997	3	3		1964
							Tvärvägen 2 A-B	743	990	12		2	1972
							Sättravägen 20 A-C	183	993	3	3		1965
							Bivägen 1-21, 2-10	1 068	1309	16		8	88-89
							Nordbergavägen 1-16	859	1019	16			1940
							Centralplan 2	121	991	2		2	1963
							Parkvägen 3-9 A-B	656	768	8			1969
							Torget 1	478	1192	8		5	1979
							Hornbergsvägen 5	1 222	1075	13	16	5	1979
							SUMMA	118 347	1030	1771	392	509	1976

Bolaget har dessutom 36 391 m² uthyrningsbar lokalyta i vilken det ingår grupp- och äldreboenden med 18 571 m²

Miljöarbetet 2016

2016 års miljöarbete har haft två målområden,

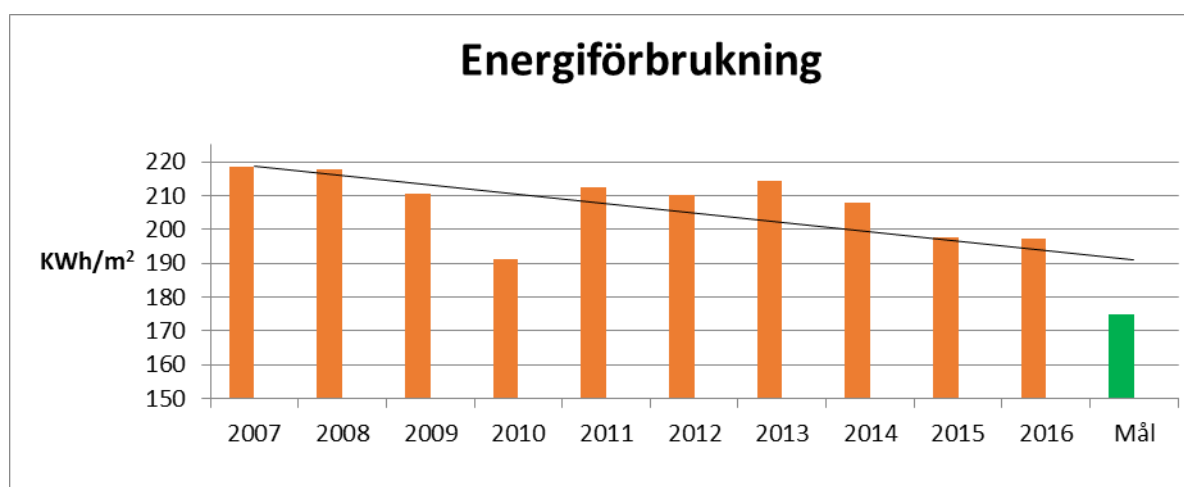
- att minska förbrukningen av energi
- att minska användningen av fossila bränslen.

➤ Miljömål 1:

Minskad energiförbrukning

Under 2008 anslöt sig AB Tierpsbyggen till "Skåneinitiativet", SABO: s energiutmaning som innebär ett åtagande att tillsammans med övriga anslutna företag kollektivt minska energiförbrukningen med 20 % till år 2016 jämfört med år 2007.

Mellan 2007 och 2016 har AB Tierpsbyggen minskat den totala klimatkorrigerade energiförbrukningen med 9,9 %



Målstapeln illustrerar den önskade energiförbrukningen om en sänkning av förbrukningsnivån 2007 hade skett med 20 % i enlighet med Skåneinitiativet.

Vi lyckades inte nå målet i SABO:s "Skåneinitiativet" men vi fortsätter arbetet och det känns som vi är på rätt väg dock går det lite långsamt.

Exempel på projekt som genomförts under året:

- Kvicksilverlampan skall fasas ut efter 2015 så arbete pågår med att byta ut dessa. Bolaget har provat några olika alternativ och slutligen bestämt att det blir LED (Light Emitting Diode) som kommer att ersätta kvicksilverlamporna. Under året har 6 fastigheter fått sina kvicksilverarmaturer utbyta.
- Fortsatt utbyggnad har skett 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 våra hyresgäster i samband med driftstörningar.
- Ett ventilationsaggregat har bytts ut till ett nytt med effektivare motorer, återvinning och förvärmning.

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

- Gammal tvättutrustning byts kontinuerligt mot energieffektivare maskiner.
- Avfuktare har installerats i torkrum och ersatt energikrävande aerotemperar.
- Vid byte av belysningsarmaturer har energisnål och närvarostyrd belysning installerats där så är tillämpligt.

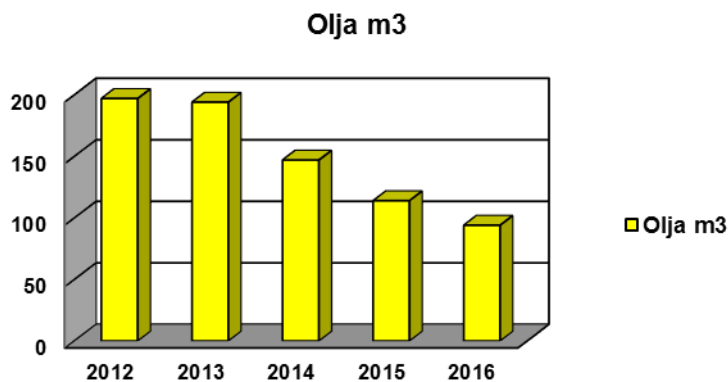
- Vid utbyte av äldre utrustning, t.ex. pumpar och fläktmotorer, övervägs alltid förutsättningen att utnyttja utrustning som är energieffektivare och som har fler regleringsmöjligheter.
- Ombyggnad av undercentraler, i samband med andra arbeten, för en förbättrad funktion.
- Förbättrad kompetens på styr- 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

De fastigheter som har uppvärmning med olja och el har prioriteras under 2016. Det har lett till att oljeförbrukningen stadigt minskat. Arbeta pågår också kontinuerligt med att optimera förbränningsprocessen på de oljeanläggningar som finns kvar så att oljeförbrukningen och utsläppen minskas. Det undersöks också om vi kan byta ut oljepannorna helt mot någon annan uppvärmningskälla.

Faktisk oljeförbrukning 2012-2016 i m³



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	2012	2013	2014	2015	2016
Vattenförbrukning* , m ³ /m ² (lägenhetsyta har tillämpats)	1,50	1,52	1,56	1,67	1,74
Utsläpp av koldioxid från egen olja/ fossila bränslen för uppvärmning, ton	531	525	396	307	253
Tjänsteresor, Mil/årsanställd	17,6	2,0	4,5	4,5	20,3
Förbrukning, drivmedel till egna fordon och maskiner, m ³	17,0	20,3	20,8	21,6	33,9

* Vakansgradskorrigerad förbrukning