



ÅRSREDOVISNING 2021



CERTIFIERAD
ISO 9001
ISO 14001
Ledningssystem för kvalitet
och miljö



Innehåll

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

VD har ordet



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

Under året har bolaget kommit överens med kommunen om att återigen ansvara för skötseln av Vendelbadet i Örbyhus.

Nybyggnation av förskolor har satt fart under året. Vi har påbörjat en nybyggnation av en förskola i Kyrkbyn samt renovering av grundskolebyggnaden och gymnastikhallen. Vi har dessutom fått beställningar på nya förskolor i Söderfors, Skärplinge samt Tierp och vi förväntar oss beställningar på några till förskolor i början på 2022.

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

Arbetet med att ta fram nya hyresavtal, för kommunens verksamheter, kommer att fortsätta under 2022.

Beslut angående fastighetsaffären det vill säga det beslut som Kommunfullmäktige tog 2012 att bolaget ska köpa kommunens fastigheter förväntas fattas av Kommunfullmäktige under 2022.

Roger Kjetselberg
VD

Årsredovisning och koncernredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Tierps kommunfastigheter AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

(Informationen avser Tierps kommunfastigheter där inget annat anges.)

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter utsedda av Tierps kommun

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

Styrelsesuppleanter utsedda av Tierps kommun

Eva Berglund, Söderfors
Helen Jaktlund, Björklinge
Daniel Ringefors, Tierp
Pia Wårdsäter, Örbyhus
Jonhas Åker, Lövestabruk t o m 2021-10-31

Verkställande direktör

Roger Kjetselberg

Revisorer

Revisorer valda av bolagsstämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor, Maria Wigenfeldt

Lekmannarevisorer

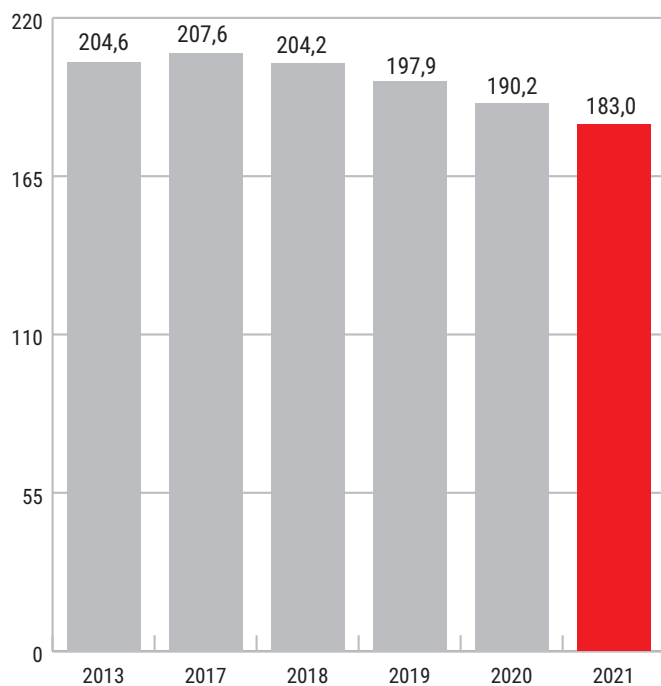
Karl Gunnar Marklund, Tobo, ordinarie revisor
Inger Klockerman, Örbyhus, suppleant

Information om verksamheten

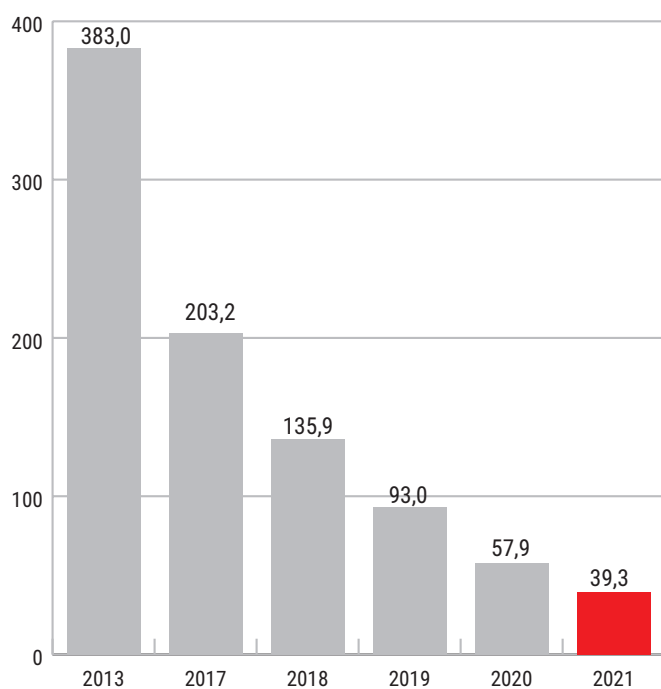
Tierps kommunfastigheters mål

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

Energiförbrukning (kWh/m²)



CO₂ utsläpp för uppvärmning (ton)



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

2021	53
2020	Ingen mätning
2019	48
2018	Ingen mätning
2017	52

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

(kr/m ²)	totalt	i resultatet
2021	144	68
2020	177	56
2019	192	41
2018	80	35
2017	138	37



Verksamhet

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

Bolaget hyr för närvarande merparten av fastigheterna från Tierps kommun och hyr i sin tur ut dem med drift och underhåll till hyresgästerna. Alla investeringar som sker på de hyrda fastigheterna sker i Tierps kommunfastigheter AB som förbättringsutgifter i annans fastighet. Det innebär att bolaget har ett totalansvar för fastigheterna. Avsikten är att bolaget över tiden ska förvärva de fastigheter som hyrs i dag. Endast mindre fastighetsförvärv har hittills skett i enlighet med den förvärvsplan som tagits fram. Enligt planen ska de flesta fastigheterna förvärvas 2022.

Bolaget har även förvärvat några strategiska fastigheter från andra än kommunen och även uppfört en förskola och en idrottshall, i egen regi.

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

Totalt förvaltar bolaget 114 373 m² lokalyta (2021-12-31). Lokalerna består framförallt av skolor, förskolor, fritidsanläggningar och omsorgsfastigheter men även av vissa affärslokaler. Merparten av lokalerna hyrs ut inom Tierps kommunkoncern.

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



Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Energiåtgärder

Bolaget arbetar aktivt för att skapa bättre förutsättningar för kontroll och övervakning av fastigheterna. När ett energieffektiviseringsprojekt genomförs är det självklart att komponenterna som installeras är uppkopplingsbara, detta för att snabbare kunna agera när avvikelser uppkommer i fastigheterna. Bland åtgärderna som utförts under 2021 kan nämnas:

- ▶ att energieffektiviseringsarbetet fortsatt, bl a på Högbergsskolan. Undercentraler (UC) har upprustats och uppgraderats. Detta förväntas leda till större energibesparingar. UC vid Centralskolan har uppgraderats.
- ▶ att UC vid Kommunhuset har renoverats.
- ▶ att UC vid Industrihuset har uppgraderats.
- ▶ att vid Sjukarby ridanläggning har ridbanorna ute renoverats och ventilationen har uppdaterats i stall och ridhus. Arbetet fortsätter 2022 med takbyte och underlagsbyte inne i ridhuset.
- ▶ att Högbergsskolan har fått ny fjärrvärmeväxlare.
- ▶ att Örbyhussskola har fått ny fjärrvärmeväxlare. Värmesystemet har injusterats och ett stort förberedande arbete, för att kunna koppla upp installationerna, har genomförts.

Viktiga åtgärder på fastigheterna

Precis som 2020 innebar 2021 en relativt låg investeringstakt, jämfört med åren innan. Några större projekt har dock genomförts eller påbörjats.

Kyrkbyns skola, förskola och idrottshall

I Kyrkbyn köptes marken och den gamla skolbyggnaden av kommunen. Byggnationerna av en ny förskola, SKR:s konceptförskola med 6 förskoleavdelningar och 2 för förskoleklass och klass 1, påbörjades. Även renoveringen av skolbyggnaden, idrottshallen och utemiljön inleddes. Hela projektet beräknas vara färdigt hösten 2022.

Möbeln

Kulturhuset Möbeln har genomgått en större renovering och ombyggnad. Även viss yta har byggts till för att uppfylla ändamålet med byggnaden. Verksamheterna tillträdde lokalerna redan före årsskiftet 2019/2020 men projektet har ännu inte avslutats. Vid räkenskapsårets slut aktiverades därför 72,2 Mkr och avskrivningar belastade resultatet med 4,8 Mkr.

Bofinksvägen 4

Ett LSS-boendet med 6 lägenheter, vid Bofinksvägen i Tierp, har byggts av Tierpsbyggen. Det färdigställdes strax efter årsskiftet och första inflyttning skedde i januari 2022.

Crosshallen

Crosshallen, som bolaget ägt, uppfördes ursprungligen för att tjäna som motorcrosshall inomhus, för motorcrossgymnasiet. Då motorcrossutbildningen inte längre finns kvar på orten har den stått oanvänd i väntan på nytt användningsområde. I slutet av året såldes den till kommunen som sedan tidigare ägde marken. Det innebär också att kommunen löstes från ett hyresavtal för en byggnad som inte användes och nu har full rådighet över hur de väljer att hantera den framöver.

Fastighetsaffären

Enligt den förvärvsplan som togs fram i samband med att kommunfullmäktige 2012 beslutade att Tierps kommunfastigheter skulle förvärva de kommunala fastigheterna, ska merparten av fastigheterna förvärvas under 2022. För närvarande pågår en utredning med syftet att utreda om och i så fall hur kommunen ska gå vidare med överflytten av de egna fastigheterna till Tierps kommunfastigheter utifrån numera rådande förutsättningar. Två alternativ utreds där alternativ 1 är en överföring av alla fastigheter samtidigt till Tierps kommunfastigheter och alternativ 2 innebär att både de fastigheter som kommunen nu äger och de som bolaget äger ska ägas av kommunen.

Övrigt

Bolaget har även i uppdrag, genom ägardirektivet, att se över om fastigheter kan avyttras där kommunen inte bedriver verksamhet, inte avser att bedriva verksamhet eller som ur annat perspektiv inte är av kommunalt ägarintresse. Avyttringen av crosshallen är i linje med detta.



Hyror

För 2021 skedde ingen hyreshöjning för de lokaler som Tierps kommun hyr.

Under försommaren 2021 skedde hyresförhandlingar mellan kommunen och bolaget och det beslutades att hyrorna för 2022 från bolaget till kommunen lämnas oförändrade.

Vid förhandlingarna bestämdes också att hyrorna för de lokaler som bolaget hyr från Tierps kommun sänks med 3,0 Mkr per år från 2021-07-01 och med ytterligare 4,9 Mkr fr o m 2022-01-01. Detta ger bättre förutsättningar att förbättra underhållet. För att matcha de kostnadsökningar som belastar bolaget kommer dock hyreshöjningar att krävs framåt för att inte ökningen av underhållsåtgärder ska äventyras.

För bostäderna i Tierpsbyggen höjdes hyrorna med 1,55 % fr o m 2021-03-01 och för 2022 höjs de med 1,99 % fr o m 2022-02-01.

Resultatutveckling

Bolagets åttonde verksamhetsår visade ett resultat på -6,5 Mkr (-3,4 Mkr). I enlighet med de nya redovisningsreglerna K3, som infördes 2014, har 8,7 Mkr (14,5 Mkr) av underhållskaraktär redovisats som anläggningstillgångar. Koncernens samlade resultat blev -9,1 Mkr (-0,3 Mkr).

Koncernens negativa resultat beror på flera faktorer. I Tierpsbyggens bestånd skedde fler helrenoveringar av lägenheter än beräknat. Anledningen var stort slitage i många lägenheter, där även kök och badrum varit i behov av renovering. Underhållsbudgeten överskreds med cirka 8,0 Mkr där detta var en starkt bidragande orsak. Merparten av detta, cirka 5,0 Mkr belastade slutet av året.

Även ökade kostnader för fastighetsskötsel fick en negativ påverkan på resultatet. Omfattande snöfall, halkbekämpning och sandupptagning bidrog till att budgeten för fastighetsskötsel i Tierpsbyggen överskreds med cirka 2,2 Mkr och i Tierps kommunfastigheter med 3,6 Mkr. I moderbolaget bidrog även avskrivningarna för Möbeln, på 4,8 Mkr (avser drygt 2 år), till att budgeten överskreds.

Intäkter

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

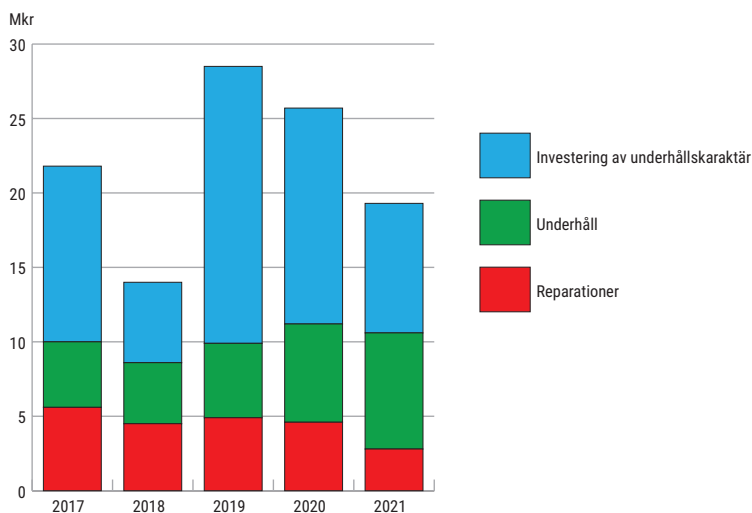
Intäkterna har påverkats av engångsintäkter med drygt 10 Mkr. De avser sålda anläggningstillgångar. Crosshallen såldes för 6,8 Mkr och investeringar i Vendelbadet såldes till kommunen för cirka 2,5 Mkr i samband med att kommunen återtog Vendelbadet i egen förvaltning.

Reparationer och underhåll

Reparationskostnaderna uppgick till 2,8 Mkr (4,6 Mkr).

Underhåll motsvarande 7,8 Mkr (6,6 Mkr) har genomförts på fastigheterna. Tillsammans med de investeringar, av underhållskaraktär, på 8,7 Mkr (14,5 Mkr) som lagts ned 2021, har således underhåll på totalt 16,5 Mkr (21,1 Mkr) lagts på fastigheterna, vilket motsvarar 144 (177) kr/m².

Reparation och underhåll 2017-2021



Taxebundna- och uppvärmningskostnader

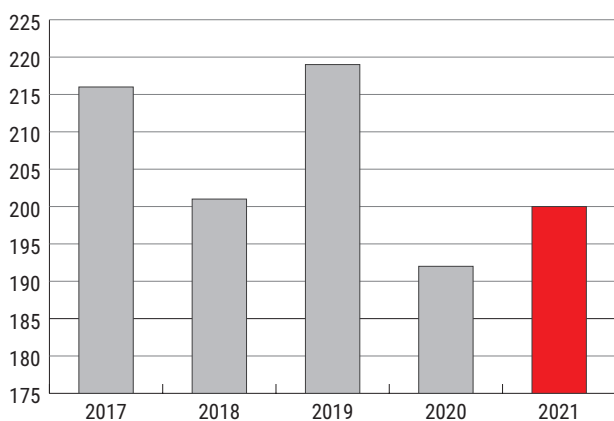
Taxebundna- och uppvärmningskostnader ökade med 2 % jämfört med 2020.

2021 var 4 % varmare än ett normalår. Jämför vi med 2020 som var nästan 23 % varmare än ett normalår så förklarar det att kostnaderna har ökat mellan åren.

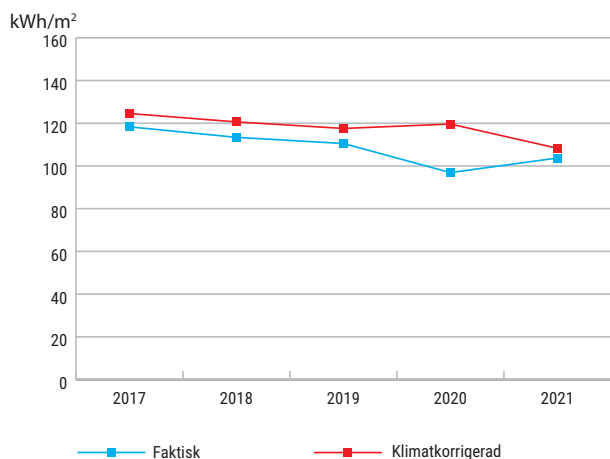
Elförbrukningen ökade med 2 % jämfört med 2020 och vattenförbrukningen minskade med 6 % jämfört med 2020.

Elförbrukningens ökning kan förklaras med att drifttiderna och flödena har ökat för ventilationsaggregat på grund av pandemin. Vattenförbrukningen 2021 har påverkats av att många har arbetat/distansundervisats hemifrån i de kommunala fastigheterna och att det har varit mindre med verksamhet i sportanläggningarna.

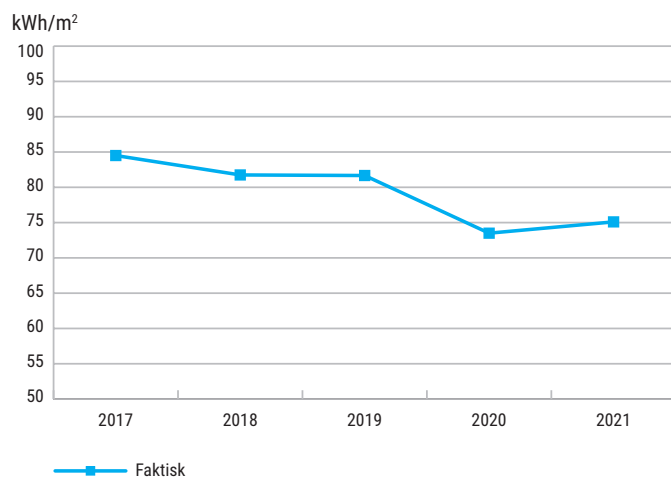
Taxebundna- och uppvärmningskostnader (kr/m²)



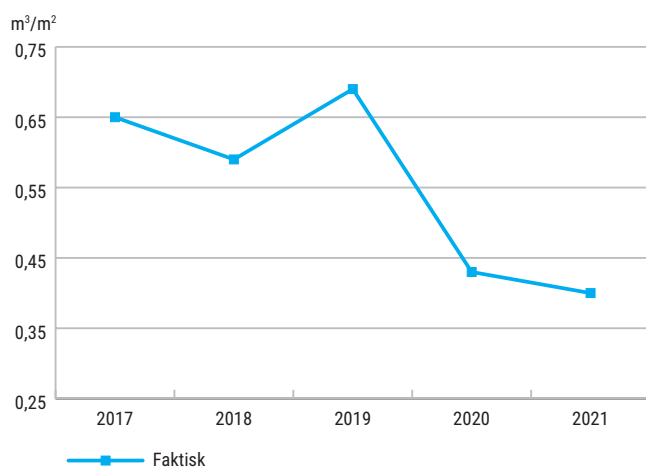
Förbrukning av värme 2017-2021



Total elförbrukning 2017-2021



Vattenförbrukning 2017-2021



Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den största utmaningen för bolaget är att kunna genomföra ett underhåll som säkrar fastigheternas standard. Förutsättningen för det är att bolagets ekonomi succesivt kan stärkas. Det kommer att krävas såväl intäktsökningar, i form av hyreshöjningar, som kostnadsbesparingar genom effektiviseringar för att uppnå det.

Utmaningarna är dock stora. Underhållsbehovet är stort och en underhållsplan finns nu för fastigheterna. Kostnadsbilden i samhället är dock inte på bolagets sida. Inflationen ökar markant, räntorna är på väg uppåt samtidigt som investeringsbehovet är stort. Taxebundna- och uppvärmningskostnader ökar mer än inflationen vilket även byggkostnaderna gör, därtill kommer höga virkespriser och att tillgången på betong kan bli begränsad.

Det fortsatta behovet av att producera nya förskolor kvarstår. För närvarande byggs en förskola i Kyrkbyn, samtidigt som skolan renoveras. Förskolor är beställda rörande Skärplinge, Söderfors och Tierp. Ytterligare behov av förskolor ligger inte långt fram i tiden men någon beställning från kommunen har ännu inte kommit.

Fastighetsaffären som tidigare nämnts i avsnittet om ”Viktiga åtgärder på fastigheterna” är aktuell just nu.

I Tierpsbyggen har styrelsen beslutat att 40 nya lägenheter ska tillkomma per år den närmaste åren. En femårsplan har tagits fram för att leva upp till det. Detta kommer att ske, både genom nyproduktion och ombyggnad av lokaler till lägenheter.

I Örbyhus planeras för ett 100-tal nya lägenheter med en första etapp om cirka 45 stycken, med början 2022.

I Söderfors planeras för att bygga om äldreboendet Hällbacka, där kommunen sagt upp avtalet, till 15–20 stycken trygghetsbostäder.

En viktig del i att kunna bygga nya lägenheter, med en hyra som är rimlig för hyresgästerna, är det statliga investeringsstöd som kunnat sökas. Riksdagen har dock beslutat att avveckla stödet vilket markant försvårar byggandet.

Bolaget har endast marginellt påverkats av covid-19 pandemin och ser inga väsentliga risker för bolaget rörande den framöver.

Förändring i eget kapital i koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Totalt kapital
Eget kapital 2020-01-01	53 750	5 483	52 414	111 647
Årets resultat			-334	-334
Eget kapital 2020-12-31	53 750	5 483	52 080	111 313
Eget kapital 2021-01-01	53 750	5 483	52 080	111 313
Årets resultat			-9 101	-9 101
Eget kapital 2021-12-31	53 750	5 483	42 979	102 212

Förändring i eget kapital i moderbolaget

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	53 750	12 720	66 470
Årets resultat		-3 384	-3 384
Eget kapital 2020-12-31	53 750	9 336	63 086
Eget kapital 2021-01-01	53 750	9 336	63 086
Årets resultat		-6 544	-6 544
Eget kapital 2021-12-31	53 750	2 792	56 542

Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	9 336 534 kr
Årets resultat	-6 544 465 kr
Summa	2 792 069 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen på 2 792 069 kr balanseras i ny räkning.

Nyckeltal

Nyckeltal för moderbolaget

RESULTATRÄKNING (TKR)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	165 816	179 052	167 054	155 279	142 980
Reparationer	-2 797	-4 604	-4 860	-4 490	-5 643
Underhåll	-7 762	-6 644	-5 040	-4 146	-4 368
Taxebundna kostnader	-12 949	-13 187	-15 677	-12 932	-13 584
Uppvärmning	-9 522	-8 908	-9 910	-10 070	-10 445
Övriga externa kostnader	-114 874	-110 608	-108 082	-104 580	-98 127
Fastighetsskatt	-88	-88	-81	-80	-76
Personalkostnader	-161	-165	-156	-116	-142
Avskrivningar	-21 616	-27 616	-17 472	-12 903	-8 545
Nedskrivningar	0	-5 000	0	0	0
Räntenetto inkl borgensavgift	-5 428	-5 663	-4 801	-2 677	-1 915
Obeskattade reserver	0	0	0	220	0
Skatt på årets resultat	2 837	47	795	-1 158	-104
Årets resultat	-6 544	-3 384	1 770	2 347	30
Bokfört värde på byggn., mark och förb. utg. på annans fast tkr	477 213	412 342	418 027	324 683	227 260
Taxeringsvärde för byggnader och mark tkr	8 791	8 791	8 110	8 386	8 213
Likviditet %	43	41	15	9	8
Räntetäckningsgrad %	-73	39	120	223	107
Skuldtäckningsgrad %	74	119	120	145	122
Soliditet %	9,0	10,1	10,8	12,4	15,0
Belåningsgrad %	96,8	96,3	92,4	86,5	91,9
Räntabilitet på totalt kapital %	-0,6	0,4	0,9	1,1	0,5
Räntabilitet på eget kapital %	-16,6	-5,4	1,5	5,1	0,2
Årets snittränta %	0,69	0,77	0,71	0,51	0,60

Förklaring till nyckeltal

Nyckeltal	Förklaring
Likviditet	Omsättningstillgångar exkl varulager / Kortfristiga skulder exkl skulder till kreditinstitut
Räntetäckningsgrad	(Rörelseresultat + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader
Skuldtäckningsgrad	(Resultat före avskrivningar + finansiella intäkter) / (Räntekostnader + avskrivningar för byggnader och förbättringsutgifter på annans fastighet)
Soliditet	Eget kapital / Totalt kapital
Belåningsgrad	Långfristiga skulder inkl. kortfristig del / Bokfört värde för Materiella anläggningstillgångar exkl inventarier
Räntabilitet på totalt kapital	(Resultat efter finansiella poster + räntekostnader + övriga finansiella kostnader) / Totalt kapital
Räntabilitet på eget kapital	Resultat efter finansiella poster / Eget kapital
Snittränta	Årets räntekostnader / Genomsnittlig lånestock under året

Koncernens resultaträkning för verksamhetsåret 2021-01-01--2021-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN	
		2021	2020
	1		
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	327 418	348 428
Aktiverat arbete för egen räkning		1 612	934
Övriga rörelseintäkter		22 332	38 424
		351 362	387 786
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-41 634	-42 143
Taxebundna kostnader	5	-29 698	-29 342
Uppvärmning	6	-33 972	-31 073
Övriga externa kostnader	7	-119 609	-111 956
Fastighetskatt	8	-1 365	-2 464
Personalkostnader	9	-62 066	-60 548
Avskrivningar	10	-53 323	-60 730
Nedskrivningar		0	-26 290
		-341 667	-364 546
Rörelseresultat		9 695	23 240
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	105	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-21 673	-23 550
		-21 568	-23 426
Resultat efter finansiella poster		-11 873	-222
Skatt på årets resultat	13	2 772	-112
ÅRETS RESULTAT		-9 101	-334

Koncernens balansräkning per 2021-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN			
		2021		2020	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	1 009 032		1 030 602	
Mark	15	44 644		40 721	
Markanläggning	16	43 715		45 661	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	328 140		257 172	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	81 353		125 571	
Inventarier, verktyg och installationer	19	34 247	1 541 131	34 554	1 534 281
Finansiella anläggningstillgångar					
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40	40	40
Summa anläggningstillgångar			1 541 171		1 534 321
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Varulager	21	1 333	1 333	1 205	1 205
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		1 058		951	
Fordringar hos koncernföretag		19 263		22 026	
Övriga fordringar		23 697		22 568	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 250	51 268	7 269	52 814
Kassa och bank					
Kassa och bank		6	6	6	6
Summa omsättningstillgångar			52 607		54 025
SUMMA TILLGÅNGAR			1 593 778		1 588 346

Koncernens balansräkning per 2021-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN			
		2021		2020	
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Aktiekapital		53 750		53 750	
Övrigt tillskjutet kapital		5 483		5 483	
Annat eget kapital inklusive årets resultat		42 978		52 080	
Summa eget kapital		102 211		111 313	
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	24	9 261	9 261	12 033	12 033
Skulder					
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	25	1 095 000	1 095 000	1 195 000	1 195 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	290 000		190 000	
Checkkredit	26	15 332		3 250	
Leverantörsskuld		47 164		39 895	
Skulder till koncernföretag	26	6 485		8 597	
Aktuella skatteskulder		0		0	
Övriga kortfristiga skulder		3 271		3 319	
Förskottsbetalda hyror		10 800		10 575	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	14 254	387 306	14 364	270 000
Summa skulder		1 482 306		1 465 000	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 593 778		1 588 346	

Koncernens kassaflödesanalys 2021-12-31

enligt indirekt metod

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	KONCERN	
		2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		9 696	23 240
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		53 323	60 730
Nedskrivningar		0	26 290
Reavinster		-146	-2 687
Reaförluster		319	2 689
Erlagd ränta		-21 673	-23 550
Erhållen ränta		105	88
Inkomstskatt	13	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		41 624	86 800
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/ minskning (+) varulager		-128	153
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar		1 494	-34 911
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld		7 269	7 126
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder		110 087	-50 931
Kassaflöde från löpande verksamheten		160 346	8 237
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnader och mark		-65 110	-59 471
Investering i inventarier		-4 352	-3 827
Investering i markanläggning		-986	-1 920
Försäljning av fastigheter		10 102	5 685
Försäljning av inventarier		0	162
Jämkning av moms		0	1 548
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-60 346	-57 823
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristiga lån		-100 000	49 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	49 586
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		6	6
Likvida medel vid årets slut		6	6

Moderbolagets resultaträkning för verksamhetsåret 2021-01-01--2021-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG			
		2021		2020	
	1,2				
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	3	153 097		172 802	
Övriga rörelseintäkter		12 719	165 816	6 250	179 052
Rörelsens kostnader					
Reparationer och underhåll	4	-10 559		-11 248	
Taxebundna kostnader	5	-12 949		-13 187	
Uppvärmning	6	-9 522		-8 908	
Övriga externa kostnader	7	-114 874		-110 608	
Fastighetskatt	8	-88		-88	
Personalkostnader	9	-161		-165	
Avskrivningar	10	-21 616		-27 616	
Nedskrivningar		0	-169 769	-5 000	-176 820
Rörelseresultat			-3 953		2 232
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	0		0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 428	-5 428	-5 663	-5 663
Resultat efter finansiella poster			-9 381		-3 431
Skatt på årets resultat	13		2 837		47
ÅRETS RESULTAT			-6 544		-3 384

Moderbolagets balansräkning per 2021-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG			
		2021		2020	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	14	135 312		144 914	
Mark	15	13 784		10 284	
Markanläggning	16	15 235		15 680	
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	328 117		257 144	
Pågående ny- och ombyggnationer	18	34 266		101 706	
Inventarier, verktyg och installationer	19	20 180	546 894	19 737	549 465
Finansiella anläggningstillgångar	20				
Andelar i koncernföretag		53 700		53 700	
Uppskjuten skattefordran		268	53 968	0	53 700
Summa anläggningstillgångar			600 826		603 165
Omsättningstillgångar					
Varulager	21	83	83	178	178
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		88		66	
Fordringar hos koncernföretag		0		0	
Övriga fordringar		19 617		17 125	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5 939	25 644	2 053	19 244
Kassa och bank		0	0	0	0
Summa omsättningstillgångar			25 727		19 422
SUMMA TILLGÅNGAR			626 589		622 587

Moderbolagets balansräkning per 2021-12-31

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG			
		2021	2020		
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		53 750	53 750	53 750	53 750
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		9 336		12 720	
Årets resultat		-6 544	2 792	-3 384	9 336
Summa eget kapital			56 542		63 086
Avsättningar	24				
Uppskjuten skatteskuld		0	0	2 569	2 569
Skulder					
Långfristiga skulder	25				
Skulder till kreditinstitut	30	400 000	400 000	460 000	460 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		110 000		50 000	
Leverantörsskuld		35 211		28 837	
Skulder till koncernföretag	26	22 396		13 922	
Övriga kortfristiga skulder		20		19	
Förskottsbetalda hyror		437		480	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1 983	170 047	3 674	96 932
Summa skulder			570 047		556 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			626 589		622 587

Moderbolagets kassaflödesanalys 2021-12-31

enligt indirekt metod

(Belopp redovisas i tkr)	NOT	MODERBOLAG	
		2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		- 3 953	2 232
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		21 616	27 616
Nedskrivningar		0	5 000
Reavinster		-146	-32
Reaförluster		0	878
Erlagd ränta		-5 428	-5 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 089	30 031
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/ minskning (+) varulager		95	-2
Ökning (-)/ minskning (+) fordringar		-6 400	-11 209
Ökning (+)/ minskning (-) leverantörsskuld		6 374	19 123
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder		66 741	-26 606
Kassaflöde från löpande verksamheten		78 899	11 337
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnader och mark		-25 815	-34 472
Investering i inventarier		-2 639	-1 598
Investering i markanläggning		-547	0
Jämknings moms		0	1 548
Försäljning anläggningstillgångar		10 102	3 185
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 899	-31 337
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristiga lån		-60 000	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 000	20 000
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

till resultaträkning 2021 samt balansräkning 2021-12-31

(Belopp redovisas i tkr)

NOT

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

1:2 Värderingsprinciper

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

1:3 Fordringar och skulder

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

1:4 Koncernredovisning

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

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

1:5 Pågående nyanläggning

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

1:6 Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

1:7 Statligt stöd

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

1:8 Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal)

1:9 Derivatinstrument

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

NOT

1:10 Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förbättringsutgifter på annans fastighet (byggnad) och byggnader	15–100 år
Stomme	100 år
Stomkompletteringar, värme och sanitet, fasad utom trä, fönster och yttertak	50 år
El	40 år
Fasad trä, transport, yttertak papp och köksinredning	30 år
Ventilation och tekniska installationer	25 år
Styr- och övervakning och inre ytskikt och vitvaror	15 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet (markanläggning)	2–20 år
Maskiner och inventarier	5–10 år
Markanläggning	20 år
Konst	skrivs inte av

1:11 Bolagsuppgifter

Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 – med säte i Tierp ägs till 100% av Tierps kommun
Tierps kommunfastigheter AB, 556901-2171 äger till 100% AB Tierpsbyggen, 556088-2325

1:12 Ändrade skattesatser

Skattesatsen i Sverige sänks i två steg från 22% till 21,4% för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2018 och till 20,6% för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2020. Som ett resultat av detta har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om. Uppskjuten skatt som förväntas återföras fram till 31 december 2020 har beräknats med användning av den skattesats som kommer att gälla i Sverige under den aktuella perioden (21,4%) och resterande del av den uppskjutna skatten har beräknats med den lägre skattesatsen (20,6%). Beroende på när i tiden koncernen bedömer att återvinning respektive reglering av det redovisade värdet kommer att ske, kan de uppskjutna skatterna komma att justeras i efterföljande finansiella rapporter.

NOT			MODERBOLAG	
			2021	2020
2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Andel av räkenskapsårets försäljningar	1 %	1 %
		Andel av räkenskapsårets inköp	24 %	24 %

NOT		KONCERN		MODERBOLAG	
		2021	2020	2021	2020
3	Hysesintäkter				
	Bostäder				
	Hysesintäkt brutto	137 687	134 052	0	0
	Outhyrt	-1 870	-2 309	0	0
	Rabatter	-658	-544	0	0
	Nettohyra bostäder	135 159	131 199	0	0
	Lokaler				
	Hysesintäkt brutto	195 707	222 635	157 179	177 139
	Outhyrt	-1 025	-2 608	0	0
	Hysesrabatt	-4 184	-4 493	- 4 119	-4 383
	Nettohyra lokaler	190 498	215 534	153 060	172 756
	Garage och P-platser				
	Hysesintäkt brutto	2 448	2 386	37	46
	Outhyrt	-687	-691	0	0
	Nettohyra garage och p-platser	1 761	1 695	37	46
	Summa hyresintäkter netto	327 418	348 428	153 097	172 802
4	Reparationer och Underhåll				
	Reparationer	9 293	13 218	2 797	4 604
	Planerat underhåll	32 341	28 925	7 762	6 644
	Summa	41 634	42 143	10 559	11 248
5	Taxebundna kostnader				
	Vatten	10 449	9 771	1 932	1 758
	El	13 815	14 235	9 838	10 322
	Sophantering	5 434	5 336	1 179	1 107
	Summa	29 698	29 342	12 949	13 187
6	Uppvärmning				
	Olja	263	309	118	117
	Fjärrvärme	31 624	28 444	9 404	8 791
	Eluppvärmning	2 085	2 320	0	0
	Summa	33 972	31 073	9 522	8 908

NOT	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
7 Övriga externa kostnader				
7:1 Ersättning till revisorerna				
Revisionsuppdraget	312	256	160	129
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Övriga tjänster	32	28	16	8
7.2 Övriga externa kostnader				
Operationella leasingavtal				
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
Förfaller inom ett år	3 485	4 805	3 218	4 655
Förfaller senare än ett men inom 5 år	54 815	110 957	49 970	107 109
Förfaller senare än fem år	0	0	0	0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	58 309	62 317	55 003	59 070
varav maskiner och inventarier	1 224	1 840	183	606
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal som:				
Förfaller inom ett år	42 245	41 443	3 069	3 562
Förfaller senare än ett men inom 5 år	169 972	239 379	142 218	200 413
Förfaller senare än fem år	769 698	970 955	353 213	517 132
Under perioden intäktsförda leasingavgifter	328 522	349 350	153 096	172 802
De framtida minimileasavgifter som ska erläggas avser i huvudsak lokalhyror.				
De framtida minimileasavgifter som ska erhållas avser i huvudsak hyror för bostäder och lokaler.				
Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på nominella värden och kvarvarande avtalstid.				
Avtalstiden för bostäder är 3 mån, i enlighet med hyreslagen. För lokaler varierar avtalstiden mellan 3 mån och 25 år. Avtalstiden för maskiner och inventarier är mellan 2–4 år.				
8 Fastighetsskatt				
Fastighetsskatt lokaler	-250	526	88	88
Fastighetsskatt bostäder	1 615	1 938	0	0
Summa	1 365	2 464	88	88

NOT	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
9 Personal				
9:1 Medeltalet anställda				
Antal anställda	109	109	0	0
– varav kvinnor	55	57	0	0
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	5	5	5	5
– varav kvinnor	20 %	40 %	20 %	40 %
VD och andra ledande befattningshavare	5	7	5	7
– varav kvinnor	40 %	29 %	40 %	29 %
9:2 Personalkostnader				
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och VD	1 394	1 392	136	126
Övriga anställda	41 533	41 307	0	0
Sociala kostnader				
Sociala kostnader – exkl pensionskostnader	13 832	13 407	24	34
Pensionskostnader VD/Styrelse	439	358	0	0
Pensionskostnader övrig personal	3 319	3 074	0	0
Övriga personalkostnader				
Kostnadsersättningar	29	37	1	5
Utbildning etc	1 520	973	0	0
Summa	62 066	60 548	161	165
Ingen i styrelsen har några särskilda anställningsvillkor.				
10 Avskrivningar				
Byggnader	31 639	40 758	4 341	12 049
Maskiner och inventarier	4 537	5 440	2 073	2 945
Markanläggningar	2 919	3 012	979	1 107
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14 228	11 520	14 223	11 515
Summa	53 323	60 730	21 616	27 616
11 Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Övriga finansiella intäkter	105	88	0	0
Summa	105	88	0	0

NOT	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
12 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntor till kreditinstitut	16 789	19 044	3 573	3 991
Övriga finansiella kostnader	4 884	4 506	1 855	1 672
Summa	21 673	23 550	5 428	5 663
13 Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	2 772	-112	2 837	47
Skatt på årets resultat	2 772	-112	2 837	47
Redovisat resultat före skatt	-11 872	-222	xxx	-3 431
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-1 419	47	-1 932	734
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 799	-807	-495	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	196	36	130	0
Skatteeffekt av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt	5 794	612	5 134	-687
Redovisad skattekostnad	2 772	-112	2 837	47
14 Byggnader				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 480 081	1 448 273	175 747	171 802
Årets investeringar	15 651	36 643	0	5 921
Jämkning moms	0	-1 398	0	-1 398
Sålda/utrangerade byggnader	-6 532	-3 437	-6 000	-578
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 489 200	1 480 081	169 747	175 747
Ingående ackumulerade avskrivningar	-426 314	-388 037	-25 833	-14 010
Årets avskrivningar enligt plan	-31 638	-40 759	-4 340	-12 050
Sålda/utrangerade byggnader	949	2 482	738	227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-457 003	-426 314	-29 435	-25 833
Ingående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	138 500	138 500	0	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-161 665	-135 375	-5 000	0
Årets nedskrivning	0	-26 290	0	-5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-161 665	-161 665	-5 000	-5 000
Bokfört värde	1 009 032	1 030 602	135 312	144 914

NOT		KONCERN		MODERBOLAG	
		2021	2020	2021	2020
15	Mark				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40 664	34 175	10 284	10 284
	Årets investeringar	3 923	6 500	3 500	0
	Såld mark	0	-11	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 587	40 664	13 784	10 284
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	3 500	3 500	0	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 500	3 500	0	0
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 443	-3 443	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 443	-3 443	0	0
	Bokfört värde	44 644	40 721	13 784	10 284
	Bokfört värde på byggnader och mark för samtliga fastigheter	1 053 676	1 071 323	149 096	155 198
	varav fastigheter utan åsatt taxeringsvärde -typ vårdbyggnader	347 543	300 422	146 627	141 563
	Taxeringsvärde för byggnader och mark	802 625	796 530	8 791	8 791
	Bedömt marknadsvärde på fastigheterna	1 988 000	1 962 000	188 000	194 000

Bedömt marknadsvärde på fastigheterna 2021-12-31

Fastigheterna i dotterbolaget har värderats internt. Till stöd vid värderingen har Datschas information- och analysverktyg för värdering av kommersiella fastigheter använts. Fastigheternas värde har bedömts med hjälp av en kassaflödesmodell.

16	Markanläggning				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58 228	56 753	19 393	19 482
	Nyanskaffning under året	985	1 920	546	0
	Sålda/utrangerade markanläggningar	-18	-415	-18	-59
	Jämkning moms	0	-30	0	-30
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 195	58 228	19 921	19 393
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 567	-9 760	-3 713	-2 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 919	-3 012	-979	-1 107
	Sålda/utrangerade markanläggningar	6	205	6	16
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 480	-12 567	-4 686	-3 713
	Bokfört värde	43 715	45 661	15 235	15 680

NOT	KONCERN		MODERBOLAG		
	2021	2020	2021	2020	
17	Förbättringsutgifter på annans fastighet				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	294 796	276 709	294 701	276 614
	Nyanskaffning under året	88 267	22 016	88 267	22 016
	Sålda/utrangerade tillgångar	-3 624	-3 929	-3 624	-3 929
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	379 439	294 796	379 344	294 701
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 624	-26 726	-37 557	-26 663
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 228	-11 519	-14 223	-11 515
	Sålda/utrangerade tillgångar	553	621	553	621
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 299	-37 624	-51 227	-37 557
	Bokfört värde	328 140	257 172	328 117	257 144
18	Pågående ny- och ombyggnationer				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	125 571	132 226	101 706	95 171
	Årets investeringar och avslutade projekt	-39 583	-5 688	-62 805	6 535
	Omklassificering	-4 635	-967	-4 635	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 353	125 571	34 266	101 706
19	Inventarier, verktyg och installationer				
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	70 293	68 407	30 204	29 218
	Årets investering	4 353	3 827	2 640	1 598
	Sålda/utrangerade inventarier	-454	-1 821	-454	-492
	Jämkning moms	0	-120	0	-120
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 192	70 293	32 390	30 204
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 739	-31 723	-10 467	-7 685
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 537	-5 440	-2 073	-2 945
	Sålda/utrangerade inventarier	330	1 424	330	163
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 946	-35 739	-12 210	-10 467
	Bokfört värde	34 246	34 554	20 180	19 737
20	Finansiella anläggningstillgångar				
	Långfristiga värdepappersinnehav				
	Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40	0	0
	Uppskjuten skattefodran	268	0	268	0
	Andelar i koncernföretag				
	Aktier i dotterbolag AB Tierpsbyggen, 556088-2325	0	0	53 700	53 700
	med säte i Tierp, ägd andel 100 %.				
	53 750 aktier á 1 000 kr.				
	2021-12-31 uppgick EK till 99 370 tkr och årets resultat var -2 556 tkr.				
	Summa	308	40	53 968	53 700

NOT	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021	2020	2021	2020
21 Varulager				
Bränslelager	296	350	83	178
Vitvaror, byggmaterial, förnödenheter m m	1 037	855	0	0
Summa varulager	1 333	1 205	83	178
22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Modulhyra	1 001	1 481	1 001	1 481
Försäkringar	289	4 203	5	0
Kabel TV	212	212	0	0
Projektkostnader Kyrkskolan	4 250	0	4 250	0
Övriga interimiska fordringar	1 498	1 373	683	572
Summa	7 250	7 269	5 939	2 053
23 Eget kapital				
Aktiekapital 53 750 aktier. Tierps kommun äger samtliga aktier i bolaget.				
24 Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	9 261	12 033	0	2 569
Byggnader och förbättringsutgifter i annans fastighet	35 577	32 457	13 704	12 003
Skattemässigt underskott	-26 562	-21 717	-14 392	-10 719
Uppskjuten skatt på pågående projekt	1 055	2 275	420	1 285
Balanslåneposter	-809	-982	0	0
Skatt på årets resultat avser uppskjuten skatt	2 772	-112	2 837	47
25 Långfristiga skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 385 000	1 385 000	510 000	510 000
Redovisning av förfallotider för långfristiga skulder till kreditinstitut				
<i>Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen</i>	290 000	190 000	110 000	50 000
<i>Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</i>	1 095 000	1 100 000	400 000	415 000
<i>Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>	0	95 000	0	45 000
26 Skulder till koncernföretag				
Skulder till koncernföretag innehåller en checkkredit som utgör en underkredit till Tierps kommuns checkkredit				
Checkkredit				
Checkkredit limit	120 000	120 000	60 000	60 000
Ej utnyttjad kredit	-104 668	-116 750	-44 668	-56 750
Utnyttjad kredit	15 332	3 250	15 332	3 250

NOT	KONCERN		MODERBOLAG		
	2021	2020	2021	2020	
27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna semester- och löneersättningar	3 057	3 629	0	0
	Upplupna sociala avgifter	1 848	1 805	11	16
	Upplupna kostnadsräntor	1 765	2 058	436	461
	Upplupna sociala avgifter för semester- och löneskuld	1 225	1 488	0	0
	Övriga upplupna kostnader	6 359	5 384	1 536	3 197
	Summa	14 254	14 364	1 983	3 674
28	Eventualförpliktelser				
	Garantiförbindelse Fastigo	868	838	0	0

29 Derivat 2021-12-31

Koncernen innehar 26 ränteswapar i syfte att räntesäkra lån med korta räntebindingstider. Koncernen tillämpar säkringsredovisning. Koncernen betalar en fast ränta och erhåller en rörlig ränta för samtliga swapar. Moderbolaget har utöver dessa

1 st swap på 40 Mkr som startar 2022-04-14. (ingår ej nedan)

Derivatinstrument	Slutdag				
Ränteswap (betalar fast ränta)	2021	0	150 000	0	60 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2022	200 000	200 000	50 000	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2023	160 000	160 000	50 000	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2024	60 000	60 000	20 000	20 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2025	90 000	50 000	40 000	0
Ränteswap (betalar fast ränta)	2026	150 000	100 000	50 000	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2027	130 000	130 000	50 000	50 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2028	145 000	95 000	60 000	60 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2029	45 000	45 000	45 000	45 000
Ränteswap (betalar fast ränta)	2030	90 000	0	40 000	0
		1 070 000	990 000	405 000	385 000
Ränteswaparnas värde 31/12		-2 463	-30 050	3 107	-5 739

NOT

30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	9 336 534 kr
Årets resultat	-6 544 465 kr
Summa	2 792 069 kr

Styrelse föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs

2 792 069 kr

31 Uppskattningar och bedömningar

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

Skattesatsen i Sverige sänks i två steg från 22 % till 21,4 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2019 och till 20,6 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2020. Som ett resultat av detta har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om. Uppskjuten skatt har beräknats med användning av den skattesats som kommer att gälla i Sverige från perioden efter 31 december 2020 (20,6 %) och framåt.

Underskrifter

Tierp den 24 mars 2022

Pär Oscarsson
Ordförande

Bengt-Olov Eriksson

Joakim Larsson

Stig Lundqvist

Viktoria Söderling

Roger Kjetselberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2022-04-13
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fastighetsförteckning

Benämning	Ort	Fastighetsbeteckning	Total lokalyta	Total bostadsyta
Aspenskolan	Tierp	Tierp 127:1	8 057,0	
Högbergsskolan	Tierp	Tierp 11:2, 4:68	19 808,0	
Centralskolan	Tierp	Tierp 84:11	5 210,0	
Humlegården	Tierp	Tierp 89:8	720,0	
Industrihuset	Tierp	Tierp 58:1	10 008,0	
Vegavallen	Tierp	Tierp 2:67	5 185,0	
Aspenbadet	Tierp	Tierp 134:1	1 851,0	
Sjukarby ridanläggning	Tierp	Vallskoga 1:120	2 535,0	
Vallskoga förskola	Tierp	Tierp 2:74	779,0	
Möbeln	Tierp	Tierp 75:1	6 106,0	
Kommunhuset	Tierp	Tierp 140:1	3 308,0	
Kyrkskolan/förskola	Tierps kyrkby	Tierps Kyrkby 2:1	3 228,0	
Tallbacksskolan/förskola	Månkarbo	Yttrö 55:1	1 730,0	
Mehede skola/förskola	Mehedeby	Mehede 3:43	1 406,0	
Örbyhus skola/förskola	Örbyhus	Libbarbo 3:1	7 287,0	
Vendels skola/förskola	Vendel	Hovgårdsberg 1:16	1 645,0	
Tobo skola/förskola	Tobo	Pesarby 2:60	868,7	
Palettens förskola	Örbyhus	Libbarbo 8:3	1 050,0	
Bruksskolan/förskola	Söderfors	Jörsön 1:310	4 456,6	
Solgläntan	Söderfors	Jörsön 1:32	1 373,0	
B-huset Söderfors	Söderfors	Jörsön 1:310	375,5	120,0
Bruksvallen	Söderfors	Jörsön 9:2	507,0	
Brandstation Söderfors	Söderfors	Jörsön 9:1	965,0	
Slagghus	Söderfors	Jörsön 9:1	206,0	
Björkängsskolan	Karlholm	Nöttö 50:46	3 377,0	
Gullvivan	Karlholm	Nöttö 50:47	933,0	
Ol-Andersskolan	Skärplinge	Skärplinge 1:77	4 440,0	
Linnean 1 & 2	Skärplinge	Skärplinge 1:80	420,0	
PEK-hallen	Skärplinge	Skärplinge 1:76	3 300,0	
Hållnäs skola/förskola	Hållnäs	Hållnäs 1:6	2 092,0	
Brandstation Hjälmmunge	Hållnäs	Hjälmmunge 1:41	98,0	
Gula Villan	Tierp	Tierp 75:1	244,0	
Stationshus	Tierp	Tierp 1:1	447,5	
Garage S-fors	Söderfors	Söderfors Bruk 1:67	168,0	
Garage Karlholm	Karlholm	Karlholm 1:48	120,0	
Friluftsgård (kollot)	Hållnäs	Göksnåret 7:228	625,0	
Masugn	Tobo	Tobo 1:8	10,0	

Benämning	Ort	Fastighetsbeteckning	Total lokalyta	Total bostadsyta
Greven	Tierp	Tierp 75:7	1 129,0	
Centralgatan 3	Tierp	Tierp 33:2	674,5	
Ängsvägen 17	Örbyhus	Libbarbo 8:24	511,5	
Smedjan	Karlholm	Karlholm 1:48	1 199,0	
Grekiska Templet	Söderfors	Jörsön 9:1	250,0	
Bäggeby	Tierp	Tierp 4:204	1 434,3	
Kvarnen Skärplinge	Skärplinge	Skärplinge 1:74	127,0	
Centralhallen	Tierp	Tierp 84:12	1 871,0	
Kvarnbackens förskola	Tierp	Tierp 4:114	1 572,5	
Missionskyrkan	Månkarbo	Yttrö 5:20	545,0	
			114 373,1	120,0





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tierps kommunfastigheter AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-36 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-4 samt 37-38.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.]

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser



att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tierps kommunfastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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



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

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

Uppsala den 13 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

TIERPS 
KOMMUNFASTIGHETER

www.tierpsbyggen.se

TIERPS KOMMUNFASTIGHETER AB
Box 2, 815 21 Tierp

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

info@tierpskommunfastigheter.se