



Tjörns Bostads AB
Årsredovisning 2025

Möjligheternas ö – hela året och för hela livet

Foton om inte annat anges: Tjörns Bostads AB, Tjörns Kommun

Tryck: Multiply 2026

Innehåll

VD har ordet	4
Vår vision och affärsidé	5
Vår verksamhet	6
Framtid	8
Våra kunder	8
Vårt hållbarhetsarbete	10
Våra bostäder	11
Pågående byggnation	12
Fastighetsutveckling bostäder	14
Fastighetsunderhåll bostäder	16
Våra verksamhetslokaler	18
Fastighetsutveckling verksamhetslokaler	19
God ekonomisk hushållning, nyckeltal	22
Förvaltningsberättelse	24
Resultat och ställning	29
Finans	33
Resultaträkning	35
Balansräkning	36
Kassaflödesanalys	38
Tilläggsupplysningar och noter	39
Styrelsens underskrifter	43
Revisionsberättelse	44
Fastighetsbestånd	46

Vårt uppdrag – året som gått

Bolaget lägger ännu ett intensivt år bakom sig. Många nya projekt har startats upp under året och andra har färdigställts. Bolaget har väsentligt utökat sina underhållsinvesteringar i samtliga fastigheter.

Nybyggnation av gruppbestaden LSS Linhäcklan i Rönnäng har påbörjats och kontrakt har tecknats med entreprenör JSB om nybyggnation av trygghetsboende på Tennistomten i Myggenäs.

Renoveringen av Skärhamns skola och idrottshall har färdigställts och en stor händelse under året är den påbörjade byggnationen av nya huskroppar på Bleketskolan som ska ersätta de moduler som idag nyttjas för skoländamål. Total yttre renovering har genomförts på Klädesholmens skola och nuvarande Delta. Bolaget har påbörjat ett flerårigt projekt med stambyte på Myrvägen i Rönnäng där den första av tre byggnader blev klar 2025. Tak och fasadbyte har genomförts på hyresbostäderna på Klädesholmen för att få bättre energieffektivitet och ett underhållsfritt och hållbart material.

Bygglovshandlingar avseende nya byggnaden Delta 2.0 på Sagatomten har lämnats in under 2025. Det ska bli ett nytt kultur- och fritidscentra. Planering kring utformning och anpassning har skett tillsammans med Kultur- och fritidsförvaltningens representanter. Platsens unika värden gör att projektet har en stor betydelse för Tjörn och dess invånare.

Detaljplanearbeten har påbörjats för nya bostäder på Carls-höjd i Kållekärr samt för Klädesholmens skola och Delta. Även planarbetet för Myggenäs centrum har fortsatt under 2025. Inom ramen för detta arbete ingår bolagets fastigheter på Tapirvägen och Myggenäs förskola. Bolaget har arbetat fram förslag på hur man kan utveckla området med fler lägenheter.

Som ett led i att avyttra vissa lokaler har fastigheten Vebergsvägen i Rönnäng sålts.

Året som kommer är fyllt av framtidstro och aktiviteter inom bolaget. Det pågår både stora och små projekt som tillsammans bidrar till värdeskapande lokaler för verksamheten men också långsiktiga ekonomiska värden för ägaren Tjörns kommun. Jag ser med tillförsikt framemot att förverkliga de planer och projekt som pågår för att vi ska bidra till att fler människor väljer att flytta till Tjörns kommun.



Malin Krantz, VD

Vår vision

Tjörn - möjligheternas ö hela året och för hela livet.

Tjörn 2035 är en åretruntlevande ö för livets alla faser.

Företagsamhet, småskalighet och närhet är våra kännetecken.

Havet, det öppna landskapet och kulturen är våra unika värden.

Vår affärsidé

Tjörns Bostads AB utvecklar och förvaltar fastigheter, med stort engagemang, med plats för alla i ett småskaligt och hållbart boende, för ett levande kustsamhälle året runt.



Vår verksamhet

Det är en fantastisk känsla att vara en del av en välfungerande grupp där samarbetet flyter på smidigt och resultaten snabbt blir synliga. Under året har vi alla, på olika sätt, investerat tid och energi i vår egen och gruppens utveckling. Ett särskilt glädjande resultat är de temperaturmätningar vi genomfört under året, som visar på höga nivåer av medarbetarengagemang. Detta är ett bevis på att vårt gemensamma arbete och fokus på samarbete verkligen ger resultat. Resultatet är tydligt – framgång bygger på att vi stöttar varandra, arbetar tillsammans och håller fast vid våra mål, även när det kräver uthållighet och tålamod.

Bolaget hade vid årets slut 55 anställda varav 53 tillsvidareanställda och 2 personer med visstid, 53 procent anställda är kvinnor och 47 procent är män, medelåldern är 51 år. Om vi tittar på förhållandet mellan män och kvinnor för våra olika yrkeskategorier så har fastighetsservice 95 procent män medan lokalvården har 95 procent kvinnor, för tjänstepersoner är det en jämn fördelning mellan könen.

Sjukfrånvaron är lägre än föregående år som låg på 8,0 procent, årets sjukfrånvaro landade på 5,3 procent.

Organisation

Tillsammans förvaltar och administrerar vi en byggnadsarea på cirka 100 000 kvm, varav 40 procent består av bostäder och 60 procent av verksamhetslokaler.

Våra huvudprocesser är att utveckla våra fastigheter, förvalta och hyra ut, utöver det ska vi bedriva lokalvårdsverksamhet. Vår organisation, se bild.

Organisationen är uppdelad i "tre ben" som beskrivs enligt nedan.

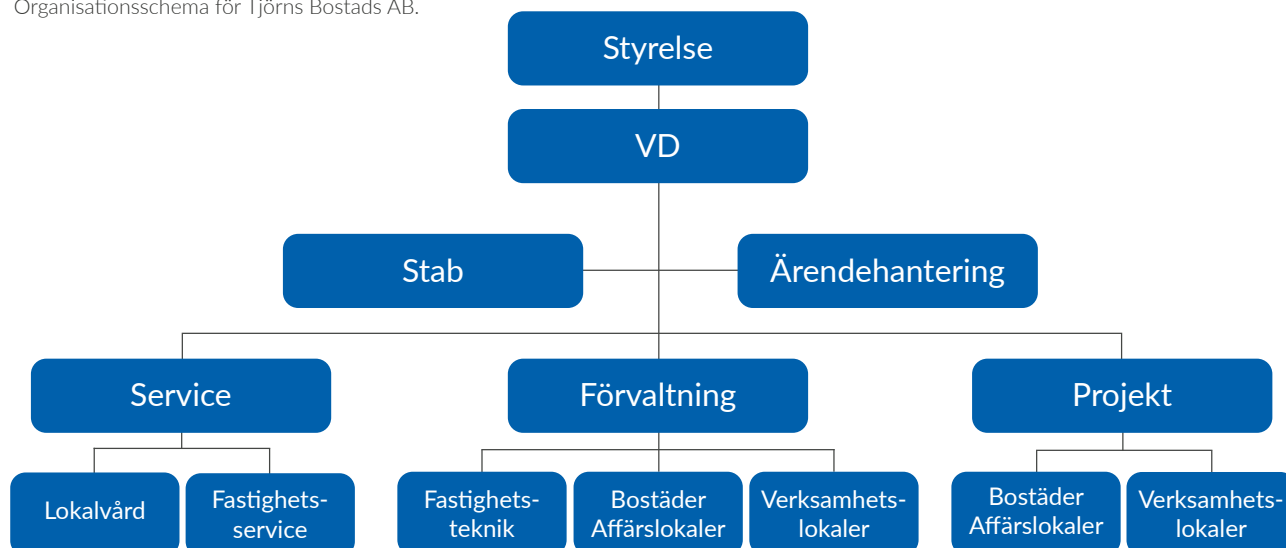
Service

Under service ingår lokalvård och fastighetsservice i två separata enheter.

Lokalvården har 20 medarbetare och en enhetschef. Uppdraget för lokalvården är att utföra lokalvård på beställning av förvaltningarna. Verksamheten följer branschnyckeltal för bemanning utifrån lokalyta och lokalens beskaftenhet.

Fastighetsservice har 20 medarbetare och en enhetschef, i arbetsgruppen ingår fastighetskötare och drifttekniker. Uppdraget för fastighetskötarna är inre och yttre skötsel av våra fastigheter, i detta arbete ingår mindre reparationer i fastigheterna och skötsel av anläggningar och utrustning i den yttre miljön. I uppdraget ingår också att utföra verksamhetsservice på uppdrag av förvaltningarna.

Organisationsschema för Tjörns Bostads AB.



Förvaltning

Under detta "ben" ligger fastighetsteknik, bostäder och verksamhetslokaler. Syftet med att ha det uppdelat är att uppnå en tydlig ekonomisk uppdelning mellan de olika uppdragen.

Fastighetsteknik avser drift, skötsel och underhåll av fastigheternas tekniska system, detta utförs av våra två fastighetstekniker. Vi har också ingenjörer med huvudansvar för optimering av fastighetens tekniska system och att utveckla drift- och underhållsverksamhet med ansvar för upphandlingar som berör fastigheter.

Bolaget har två förvaltare vars uppdrag är uppdelat mellan bostäder och verksamhetslokaler. För våra bostäder sker förhandling med hyresgästföreningen och bolaget ingår som medlem i Sveriges allmännytt. För våra verksamhetslokaler sker förhandling med Tjörns Kommun. Förvaltaren har det affärsmässiga ansvaret för fastigheterna, i rollen ingår att utveckla bevara och förädla fastigheterna samt säkerställa att kunderna är nöjda.

Projekt

Vi har två byggprojektledare med ansvar för bostäder och verksamhetslokaler, de ingår också i kommunens lokalberedningsgrupp. Alla projekt som berör våra bostäder ansvarar bolaget för medan projekt kopplat till verksamhetsanpassning och nybyggnad av skolor, förskolor eller särskilda boenden ingår i kommunens lokalförsörjningsplan, beställning av dessa projekt görs av kommunen till bolaget.

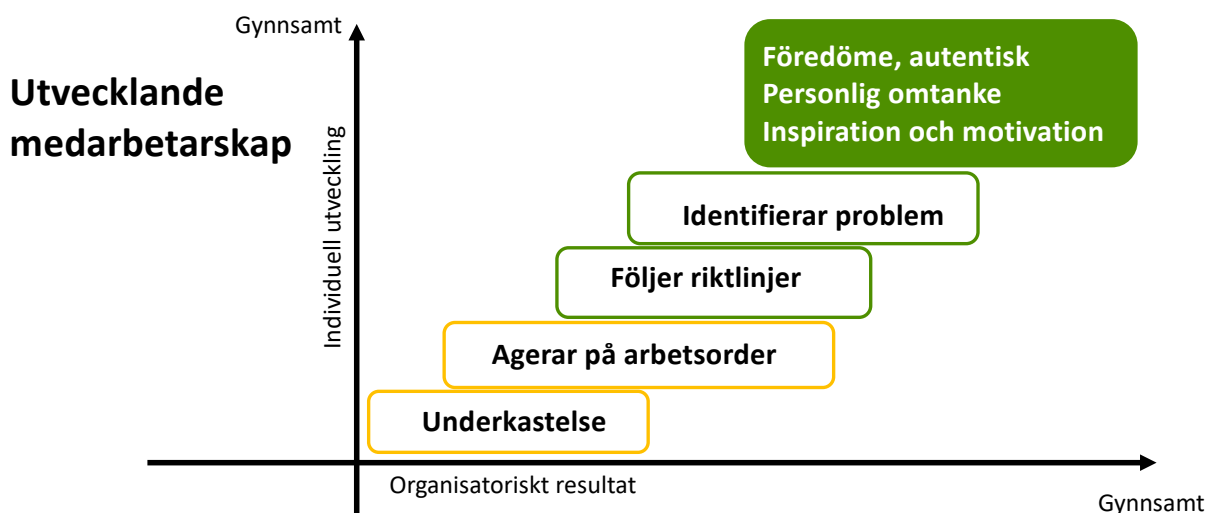
Tillsammans framåt – gemensam utbildningsdag för ökad samverkan

Under 2025 genomförde Tjörns måltid AB, Tjörns hamnar AB, Tjörns bostad AB en gemensam utbildningsdag på Stenungsbaden tillsammans med alla medarbetare i syfte att stärka vårt samarbete och utveckla våra team. Utbildningsdagen knöt an till den pågående organisationsutvecklingen inom koncernen och byggde vidare på tidigare års satsningar på gemensamma arbetsätt och förbättrat samarbete. Det var en mycket givande dag under ledning av Fredrik Björklund, fylld med lärande och inspiration.

Fredrik har varit med under tidigare utbildningsdagar. Han ansvarade för att forma innehållet och säkerställde att dagen tog avstamp i kommunens strategiska fokusområden, såsom attraktiv arbetsgivare, bemötande och service samt tillväxt.

Utbildningsdagen fokuserade på hur vi som medarbetare tillsammans skapar bättre förutsättningar för goda relationer, ökad förståelse för varandras roller och ett mer sammanhållet arbetsätt över bolagsgränserna. Dagen betonade också varje medarbetares personliga ansvar för att bidra till en positiv arbetsmiljö och ett gott samarbete – både inom den egna verksamheten och i mötet mellan våra olika verksamheter.

Arbetsättet "Tillsammans" fortsätter att vara en central del i vår utvecklingsresa. Genom gemensamma utbildningar och tvärfunktionella möten stärker vi organisationen gentemot våra kunder.



Framtid

Tjörn står inför stora utmaningar de kommande åren med ett stort behov av ändamålsenliga lokaler och medborgarnas behov av fler bostäder. En utmaning är att hitta platser att bygga på som är hållbara över tid att bo och leva på. Det pågår ett kommunövergripande arbete med hur vi ska utveckla Tjörn och dess framtida bebyggelse.

Bolagets långtidsplan beskriver tänkbara platser för byggnation av flerbostadshus. Byggprocessen är ofta lång och snårig och långtidsplanen får därför ses som en viljeinriktning på vad vi vill uppnå över tid.

Med fler hyresrätter skapar vi flyttkedjor och möjliggör för att locka nya kommuninvånare till Tjörn. Med fler invånare på plats blir det ökade skatteintäkter. Det kommer att ställas höga krav på att vi levererar och det är därför av största vikt att vi vårdar den gedigna kompetens som finns inom bolaget. En viktig framtidsfråga är därför att vara en attraktiv arbetsgivare.

När vi bygger, oavsett om det är verksamhetslokaler eller bostäder, så kommer vi att ha hållbarhetsfrågor i fokus. Det är viktigt för oss att bidra till att Tjörn blir en bra miljökommun genom att bygga klimatsmart, energioptimala och utöka med solceller.

Bolagets prioriterade mål utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål

Till kommunfullmäktiges inriktningsmål har bolaget tagit fram prioriterade mål som bolaget arbetat med under året:

- Vi erbjuder attraktiva boenden och skapar förutsättningar för företagsetablering och expansion
 - Öka förutsättningarna för att fler bostäder byggs för ett utökat helårsboende
- Vi har en tillförlitlig, hållbar och motståndskraftig infrastruktur
 - Minska klimatpåverkan från vår verksamhet, exempelvis minska värmeläckage i våra fastigheter genom energireoveringar
- Vi skapar möjligheter för ett gott liv, delaktighet, insyn och medbestämmande
 - Bidra till ett gott bemötande och en bra service där kartläggning som sker genom hyresgästundersökningar är en viktig utgångspunkt
- Vi rustar Tjörns barn och unga för framtiden
 - Stärka barn och ungas möjlighet till delaktighet i sin närmiljö med trygga och säkra lokaler och bostadsområden
- God ekonomisk hushållning - vi arbetar med kontinuerlig verksamhetsutveckling och innovation för att framtidssäkra vår verksamhet
 - Bidra till en kostnadseffektiv verksamhet genom långsiktigt planerat fastighetsunderhåll
- Vi är en attraktiv arbetsgivare
 - Stärka förutsättningar för goda relationer inom koncernen

Våra kunder

Hyresgästundersökning

Under 2025 genomförde Tjörns bostads AB en omfattande hyresgästundersökning. Resultatet visar på en fortsatt positiv utveckling i våra kundnöjdhetsvärden. Det samlade Nöjd-Kund-Indexet (NKI) uppgår 2025 till 67, vilket innebär en stabil ökning sedan föregående mätning.

Särskilt glädjande är den höga nivån av trygghet och säkerhet i våra boendemiljöer, där vi når 77, samt att områden som bemötande, tillgänglighet och kvaliteten i vårt servicearbete uppvisar tydliga förbättringar. Även frågor som rör reparation och underhåll av fastigheten har stärkts över tid, vilket visar att våra prioriteringar och insatser gör skillnad för de boende.

Samtidigt identifierar vi viktiga utvecklingsområden – bland annat förbättrad information till hyresgäster, vissa delar av fastighetsförvaltningen och möjligheterna till upplevd trivsel i gemensamma miljöer. Dessa resultat är värdefulla och styr vårt fortsatta arbete med att erbjuda trygga, välskött och trivsamma boenden på Tjörn.

Vi vill rikta ett stort tack till alla hyresgäster som deltog i undersökningen och bidrog med synpunkter och idéer. Tillsammans fortsätter vi utveckla Tjörns bostads AB och skapa ännu bättre boendemiljöer för framtiden.

Vi har i snitt
5,5 års
sökandetid

Nya altaner Myrvägen

Leverantörerna som utförde arbetet var både hjälpsamma och trevliga. Nya stenplattor lades och man satte även en extra rad utanför staketet eftersom mycket smuts tidigare kom in på uteplatsen. Det täta staketet hindrar vinden från att blåsa in, vilket uppskattas av hyresgästen. Arbetet med utemiljön är dock inte helt klart än, utan fortsätter.



Vilken resa det har varit!

Stamreningen innebar stora förändringar i vardagen, men tack vare god planering och kommunikation blev slutresultatet mycket uppskattat.

Hyresgästens ord *"Det var jättejobbigt och det kändes inte som hemma"*. Det var byggdamm som kröp in överallt, mer än vad jag trodde. Ljudnivån var oväntad högstundvis. Hyresgästen fick ett stort stopp i klädskåpet som krävde uppgrävning – Det blev ett djupt schakt. *"Det var en chock att komma hem till den"* säger hyresgästen. Allt gick att fixa och nu är det bra. Hyresgästen *"älskar sitt hem"* nu när allt är klart och resultatet riktigt fint.



Att projektledaren alltid var lätt att nå och att han alltid ringde upp gjorde stor skillnad. Den tillfälliga lösningen med dusch och toalett på gården fungerade. Kompensationen kändes rimlig.

83 %

av felanmälningarna
åtgärdades av egen
personal.



Signering av nyckelkvittenser
för våra hyresgäster.

14 %
av felanmälningarna
gjordes via
"Mina sidor"



Julgranar

I år beslutade vi att sätta ut julgranar i samtliga bostadsområden för att skapa en trivsam och stämningsfull julkänsla för våra hyresgäster. Flera hyresgäster har hört av sig och varit mycket nöjda.

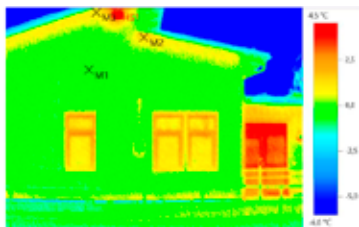
Vårt hållbarhetsarbete

Vi arbetar för ett hållbart boende och ett levande kustsamhälle året runt.

Bolaget ingår i Sveriges allmännyttas klimatinitiativ. Inom klimatinitiativet finns två övergripande mål: En fossilfri allmännytta senast 2030 och 30 procent minskad energianvändning 2007-2030. Det är Sveriges allmännytta som samlar in statistik och sammanställer en energi- och klimatrapport som bolaget får ta del av. Rapporten presenterar bolagets nyckeltal i jämförelse med bostadsbolag i vår egen storleksgrupp och med riket i stort. Energieffektivisering beräknas som förändringen i byggnadernas energiprestanda, använd energi för uppvärmning, fastighetsel och varmvatten. Sedan basår 2009 har bolaget energieffektiviserat med 48 procent. Bolaget har ett prioriterat mål om att minska klimatpåverkan från vår verksamhet. I detta arbete kommer vi att ta fram en plan för minskat värmeläckage i våra fastigheter och fortsätta öka andelen blomsterängar och solceller.

Termografering

Som ett led i vårt arbete med att energieffektivisera våra fastigheter har vi genomfört termografering av ett antal verksamhetslokaler. Detta innebär att fastigheterna fotograferas med värmekamera i syfte att hitta eventuella värmeläckage.



Solceller

Bolaget fortsätter att prioritera miljövänlig energi i våra fastigheter genom att installera solceller och bergvärme, både i befintliga fastigheter och nyproduktion.



Blomsteräng

Bolagets målsättning är att fortsätta anlägga blomsterängar vid våra fastigheter för att värna mångfalden. Bilden visar anlagd blomsteräng vid Kvarnbackens Trygghetsboende i Rönnäng.

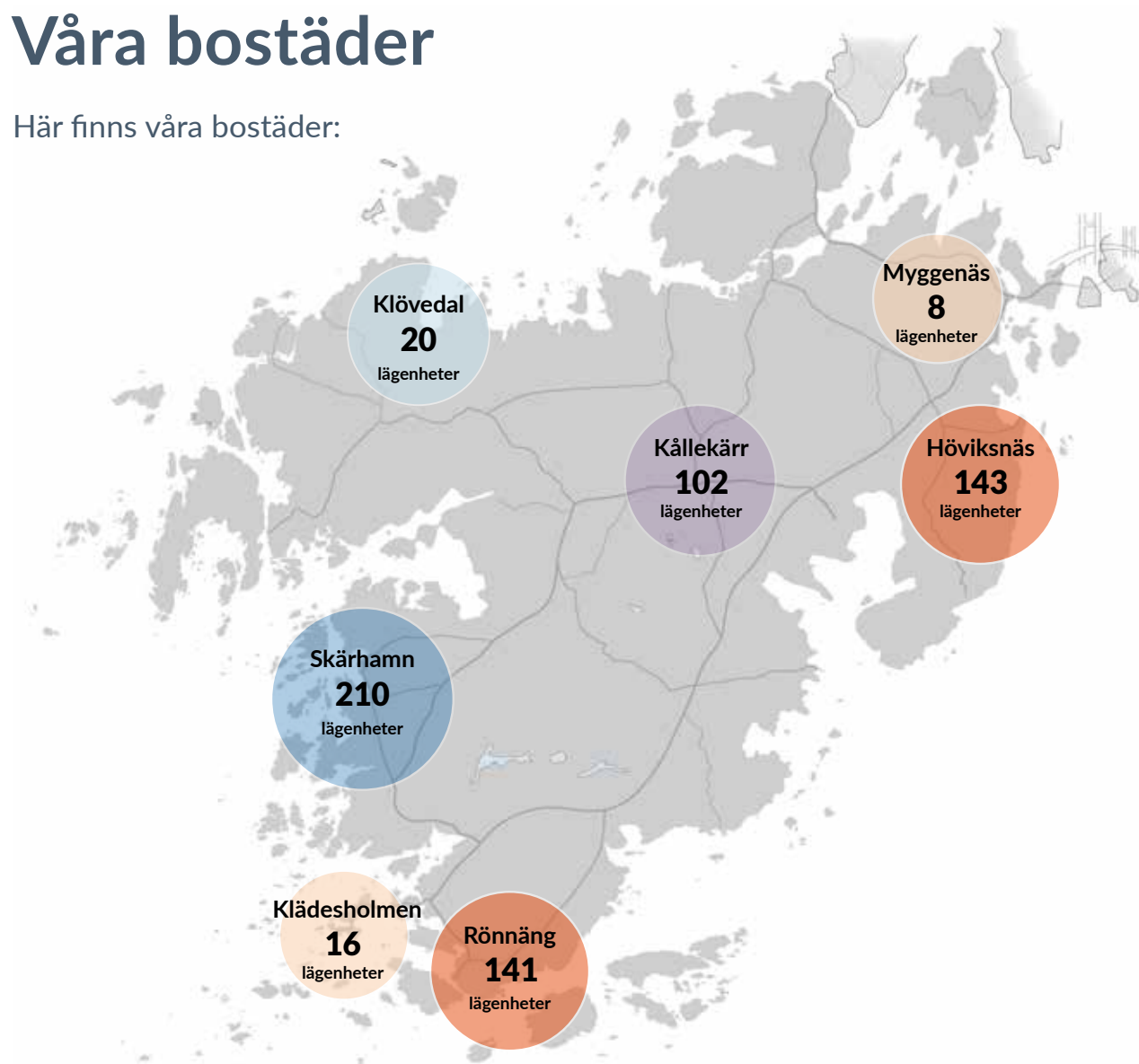
Underhåll av inre ytskikt

Som en del av vårt hållbarhetsarbete underhåller vi inre ytskikt i våra lokaler på ett hållbart sätt för att optimera livslängden. På bilden visas en linoleummatta i en av våra verksamhetslokaler före och efter utfördt arbete av lokalvården.



Våra bostäder

Här finns våra bostäder:



Pågående byggnation, bostäder:

Tennistomtens trygghetsboende

Under 2025 köpte Tjörns Bostads AB fastigheten Myggenäs 12:145 av fastighetsavdelningen. På fastigheten kommer bolaget att uppföra ett trygghetsboende. Byggnationen består av två punkthus, totalt 44 lägenheter fördelade på 2 ROK och 3 ROK. I ett av husen kommer de boende ha tillgång till en gemensamhetslokal som kommer att bemannas av personal från socialförvaltningen. Intill den gemensamma lokalen kommer hemtjänst att hyra lokal för kontor och mötesrum.

Husen är avropade genom Sveriges allmännyttas ramavtal och kontraktet med hustillverkaren JSB skrevs på under oktober. Sedan dess har detaljprojektering pågått och i december fick vi startbesked på att få starta byggarbetena. Lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning till sommaren 2027.



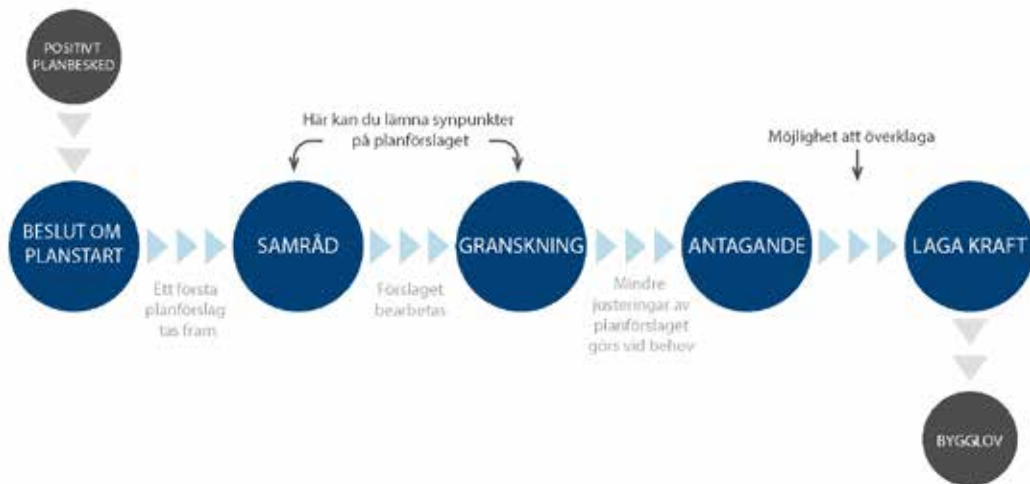
Linhäcklans Gruppbostad

I januari vann bygglov för Linhäcklans gruppbo-
stad laga kraft efter prövning både i länsstyrelsen och
mark- och miljödomstolen. I samband med det startade
projekteringen för projektet inför upphandling. Projektet
upphandlades som en totalentreprenad och i augusti
kunde ett kontrakt skrivas med den entreprenör vars
anbud vann upphandlingen. Under hösten har den
befintliga byggnaden rivits och den nya byggnaden har
detaljprojekterats. Starbesked har beviljats och upp-
förandet av den nya byggnationen har startats i gång
med markarbeten så som pålning och schaktarbeten för
husgrunden. Slutbesiktningen kommer att ske i slutet av
nästa år och inflyttningen sker efter årsskiftet 26/27.



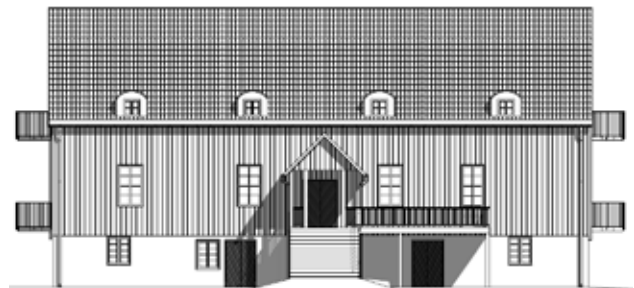
Fastighetsutveckling bostäder – pågående detaljplanarbete

Bolaget är delaktiga i flera pågående detaljplaner, i bilden nedan presenteras detaljplaneprocessen som är indelad i flera olika skeden/steg.



Klädesholmens skola

Under hösten har planavtal med kommunens planavdelning skrivits och arbete med att möjliggöra bostäder i skolan och förskolan har därmed påbörjats. Samråd är preliminärt tidsbestämt till 3:e kvartalet 2026, där-efter kommer detaljplanen att utställas för granskning. Antagandet är planerat till 4:e kvartalet 2027. Denna detaljplan befinner sig i första steget i detaljplane-processen, *Beslut om planstart*.



Carlshöjd

Carlshöjd detaljplan har varit pågående under året. Vi har tittat närmare på platsen och har omarbetat det förslag som fanns med i planansökan. Platsen gör det möjligt att bygga ca 40 bostäder och vi har två alternativ av byggnation som vi vill att detaljplanen skall göra möjligt att genomföra. Ena alternativet är två huskroppar och det andra med tre huskroppar. Planavdelningen gör

parallellt utredningar som ligger till grund för detaljplanen så som trafikutredning, geoteknikundersökning. Denna detaljplan befinner sig i första steget i detaljplaneprocessen, *Beslut om planstart*. Men här har man påbörjat utredningsarbete och samrådshandlingarna är påbörjade.



Alternativ 1, två huskroppar



Alternativ 2 tre huskroppar

Myggenäs centrum

Detaljplanearbetet för Myggenäs centrum har pågått under hela året. Under sommaren var förslaget till detaljplanen på samråd. Vid samråd har kommunen tagit fram ett första planförslag. Samrådet är ett tillfälle där berörda myndigheter, fastighetsägare och enskilda med flera ges möjlighet att ta del av planförslaget och lämna synpunkter.

För Tjörns bostad finns ingen planerad byggnation på platsen i nuläget. Syftet med detaljplanen för bolagets del är att få en flexibel detaljplan för framtiden som möjliggör och breddar användningen av marken för bolagets fastigheter i centrala Myggenäs. Denna detaljplan är nu i tredje steget, *under granskning*. Synpunkter har nu kommit in och skall bearbetas i det fortsatta detaljplanearbetet.



Fastighetsunderhåll bostäder

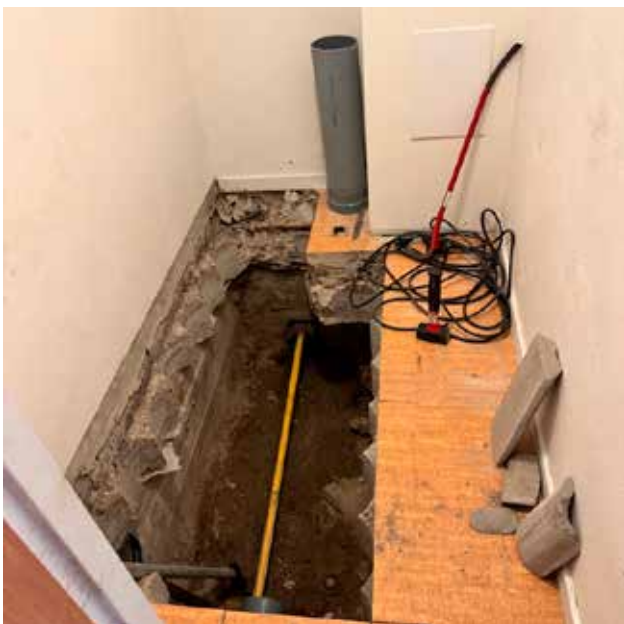
Myrvägen 15-19, Stambyte Etapp 1

Under året har den första etappen av stambytet på Myrvägen 11-23 genomförts. Etapp 1 omfattade adresserna Myrvägen 15-19, totalt 19 lägenheter. Arbetena har innefattat fullständigt stambyte med relining av avloppsrör, byte av tappvattenrör samt utbyte av elstammar. I samband med detta har badrummen renoverats i sin helhet, där en ny planlösning tagits fram för att skapa mer funktionella och tillgänglighetsanpassade utrymmen.

Under genomförandet var hyresgästerna utan tillgång till sina ordinarie badrum i cirka sex veckor. För att underlätta vardagen placerades tillfälliga bodar på gården, utrustade med dusch och toaletter. Bolaget har under hela projektet haft en tät och god dialog med Hyresgästföreningen för att säkerställa transparens och att processen skulle genomföras på bästa möjliga sätt för alla inblandade.

Stambytet är uppdelat i tre etapper, med en etapp per år. Denna uppdelning möjliggör att bolaget kan finansiera projektet med egna medel, vilket i sin tur innebär att påverkan på hyran kan hållas på en så låg nivå som möjligt.

Samtliga hyresgäster har erbjudits möjligheten att göra tillval i samband med renoveringen för att höja standarden ytterligare. Tillvalet har varit mycket uppskattade och en majoritet av hyresgästerna har valt att utnyttja möjligheten.



Sundsbyvägen 14-22, Låsbyte

Som en del av vårt pågående säkerhetsarbete har vi under året bytt ut de äldre låssystemen mot nya säkerhetsklassade lås och dörrar på Sundsbyvägen 14-22. Åtgärden omfattade samtliga lägenheter inom området.

Med det nya systemet ersätts den traditionella huvudnyckeln av en servicenyckel. Låsen är utrustade med en extra funktion som gör att hyresgästen själv kan aktivera ett serviceläge när tillsyn eller service behöver utföras i bostaden. Detta innebär att hyresgästen alltid har full kontroll över när servicenyckeln kan användas, vilket ökar tryggheten och integriteten i hemmet.

I situationer där fara för människors liv eller risk för skada på fastigheten uppstår kommer huvudnyckel fortsatt att användas för att snabbast möjligt kunna ingripa. Syftet med det nya låssystemet är att höja säkerheten och skapa en tryggare boendemiljö, samtidigt som det ger hyresgästerna en ökad känsla av kontroll över sin bostad.

Hvitfeldtsvägen, Tak- och fasadbyte

Under året har vi påbörjat ett omfattande underhållsprojekt på Hvitfeldtsvägen som omfattar två huskroppar med totalt 24 lägenheter. Arbetet syftar till att förlänga byggnadernas livslängd, förbättra energieffektiviteten samt höja både standard och trivsel i området.

Projektet innefattar målning av samtliga fasader och loftgångsräcken, vilket ger husen ett uppdaterat utseende samtidigt som det stärker fasadernas skydd mot väder och vind. Samtliga fönster och fönsterdörrar har också bytts ut, vilket bidrar till bättre inomhusklimat, minskad energiförbrukning och högre boendekomfort för hyresgästerna. Utöver detta har all takavvattning ersatts med nya system för att säkerställa en trygg och hållbar vattenavledning.

Det första huset har färdigställts under året medan arbetet med det andra huset slutförs under kommande år.

Rytterholmen, Tak- och fasadbyte

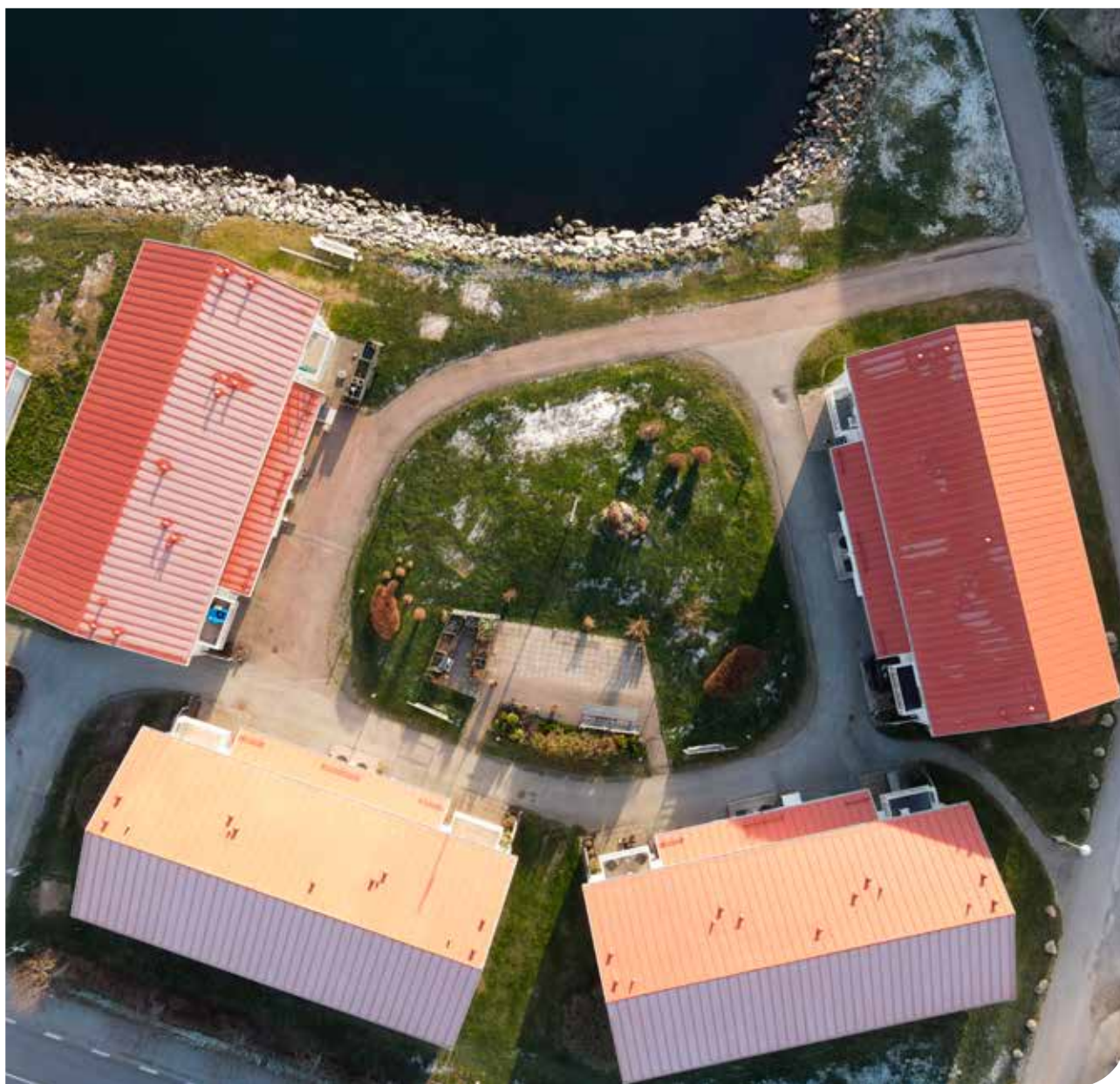
På Rytterholmen har vi under en längre tid arbetat med att hitta lösningar för att förbättra fastighetens ventilation, isolering och långsiktiga funktion. Genom diskussioner, tester och utvärderingar av olika utföranden har vi successivt kommit fram till ett underhållsprojekt som möter både områdets förutsättningar och våra framtida behov.

Projektet omfattar byte av den tidigare målade träpanelen till panel av träimiterande fibercementskivor. Materialvalet är noggrant gjort eftersom fastigheten ligger mycket utsatt för väder och vind i direkt anslutning till havet. Fibercementpanelen ger ett tåligt och underhållsfattigt ytskikt som behåller sitt utseende över lång tid.

Taket har renoverats genom att betongpannorna ersatts med dubbelfalsad aluminiumbandtäckning. Det ger hög hållfasthet, lång livslängd och mycket god tålighet mot korrosion. Samtidigt har ny takavvattning installerats för att säkerställa trygg och effektiv vattenavledning.

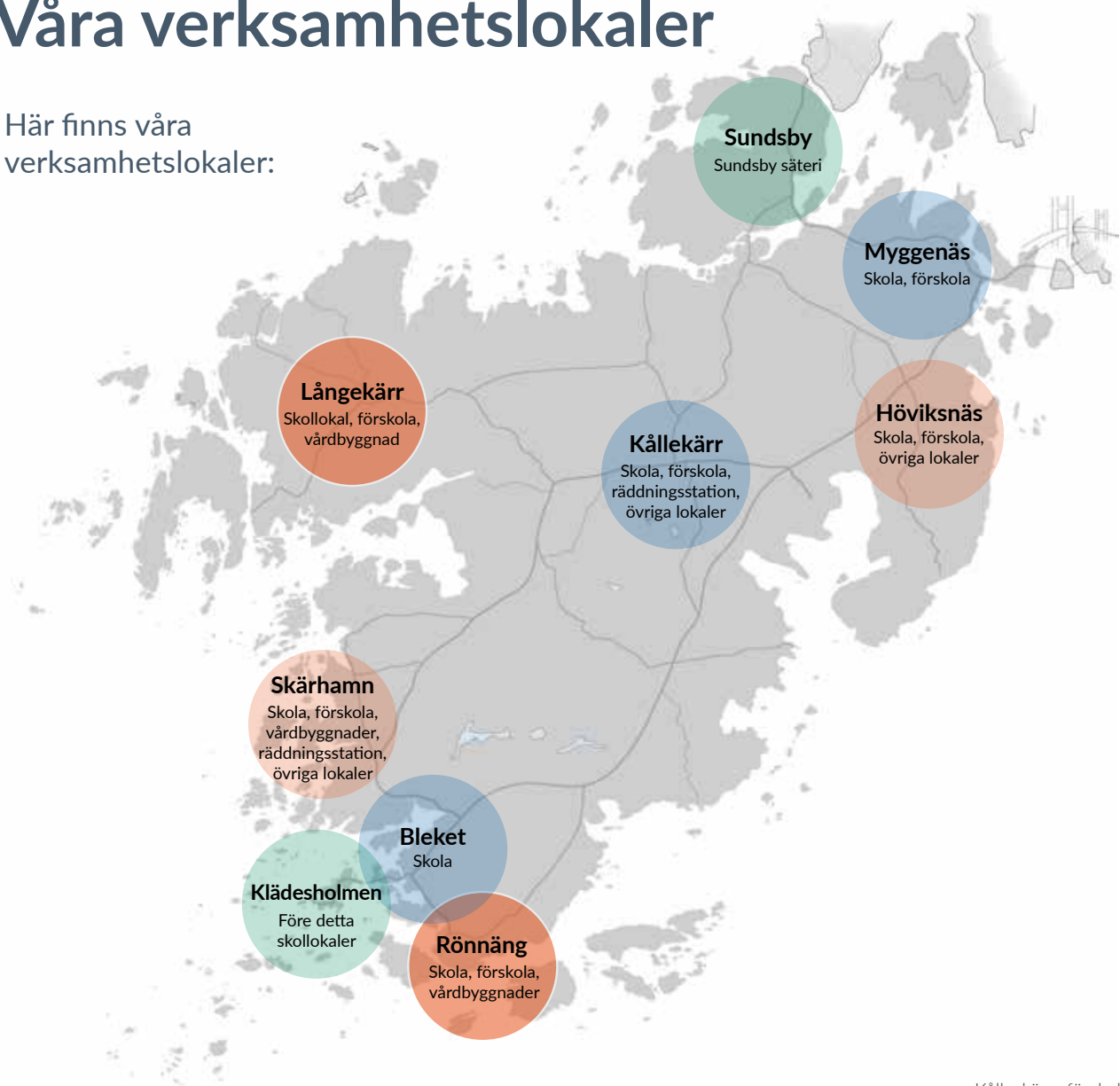
Tilläggsisoleringen är en central del av projektet. Den förbättrar inte bara inomhusklimatet utan ger även betydande energifördelar. Genom minskade värmeförluster blir fastigheten mer energieffektiv, vilket på sikt leder till lägre energikostnader och minskad miljöpåverkan.

Material och system har valts med hänsyn till det utsatta läget för att minimera framtida skötselbehov och säkerställa en hållbar förvaltning under lång tid framöver.



Våra verksamhetslokaler

Här finns våra verksamhetslokaler:



Kålleskärrs förskola.



Fastighetsutveckling verksamhetslokaler

Bleketskolan nybyggnad

Efter en rad politiska beslut så blev det klart att bolaget får i uppdrag att bygga nya skollokaler på Bleketskolan. Skolbyggnaden består av 10 lärosalar, grupprum, gemensamma lärmiljöer, arbetsrum för personal, förråd och städcentral samt teknikrum. Projektet utförs som en utförandentreprenad där bolaget varit med och arbetat fram bygghandlingar. När projekteringen var klar upphandlade bolaget entreprenaden. I juni skrevs kontrakt med huvudentreprenören och själva byggnationen startade efter sommarledigheter. Under hösten har markarbete, så som sprängning, pålning och schaktarbete utförts. Vid årsskiftet var stommen klar och takarbetet var påbörjat.

Tät dialog har hållits med skolan som blir direkt berörd av både buller och transporter. Samarbetet mellan bolaget, entreprenören och skolan har hittills fungerat bra. De mest störande momenten så som pålning, sprängning och borrhäns för borrvärme har utförts. Skolan är planerad att tas i bruk terminsstarten i januari 2027.



Ombyggnad i befintliga Bleketskolan

Under hösten har projekteringen av specialsalar i hus A och B i Bleketskolan startat i gång. Detta genomförs för att kunna avveckla de tillfälliga modulerna. Det är nya klassrum för NO, bild och musik som skall in i den befintliga skolan. Planeringen och utformningen är i full gång och genomförs till största del under sommarlovet 2026. Skolan har varit delaktiga i utformningen och vi kommer tillsammans att planera genomförandet för att detta skall kunna utföras på ett tryggt och säkert sätt för alla.



Ombyggnad av Skärhamns skola

Skärhamns skola har nu byggts om för att förbättra inomhusmiljön och för att få mer ändamålsenliga lokaler. Skolans ombyggda delar är nu fullt tillgänglighetsanpassade med ramper, dörrautomatik och handikapptoiletter. Lokalerna har nu nybyggnadsstandard med god värmeisolering, nya ytskikt, välutrustade klassrum med grupprum i direkt anslutning. Kapprummen är nya och utrustade flera WC och även torkskåp för varje klass. Alla ytskikt är nya såsom mattor, undertak och målade väggar. Biblioteket är större med ett konferensrum i direkt anslutning. Slöjdsalarna har nya ytskikt, inredning och maskiner.

Även skolgården för både låg- och mellanstadiet har gjorts om med ny asfalt, planteringar och sittplatser. Utrustningen på gårdarna är ny med t ex en ny multiarena, hinderbana, kompisgunga, pingisbord och uterink för "innebandy".

Solceller med batterilagring driver bergvärmeanläggningen som förser hela skolan med värme och varmvatten. Detta i kombination med nya välisolerade ytterväggar och tilläggsisolerade vindar gör en avsevärd förbättring av byggnadernas energiprestanda.

Skolan har under ombyggnationen varit utflyttad till provisoriska lokaler på den intilliggande grusplanen. Verksamheten flyttade in i den ombyggda skolan under sommaren och är i fullgång där från och med höstterminen.





Sagabiografen blir Delta 2.0

Sagabiografen i Skärhamn har stått outnyttjad i flera år. Fastigheten är uttjänt och skall rivras.

Den rivna byggnaden ersätts av en ny där Kultur- och fritidsförvaltningen skall ha sin verksamhet Delta. Verksamheten finns idag i den gamla folkskolan i Skärhamn. Projektet kallas DELTA 2.0! Tjörns Bostads AB har under

hösten 2025, tillsammans med Kultur- och fritidsförvaltningen och arkitekter med flera, projekterat en byggnad anpassad för verksamheten. Det kommer att finnas lokaler för musik, dans, bild, teater och fritidscentra. Tanken är att rivning sker i början av 2026 och att vi under våren drar igång nybyggnationen. Verksamheten kommer sedan att flytta in någon gång under 2027.



God ekonomisk hushållning

”God ekonomisk hushållning – vi arbetar med kontinuerlig verksamhetsutveckling och innovation för att framtidssäkra vår verksamhet”

Tjörns kommuns budget 2025

Tjörns Bostads AB är ett helägt kommunalt dotterbolag till Tjörns Kommunala Förvaltnings AB. I och med att bolaget ingår i Tjörns kommunkoncern ska bolaget, förutom gällande lagstiftning för aktiebolag, även följa de beslut som Kommunfullmäktige uppdrar till styrelsen i bolaget. Det gäller bland annat inriktning och mål som Kommunfullmäktige beslutar avseende Kommunallagens krav om God ekonomisk hushållning.

Vad innebär det då att verksamheten i Tjörns Bostads AB ska bedrivas i enlighet med God ekonomisk hushållning? Kommunallagen klargör att begreppet god ekonomisk hushållning har både ett finansiellt perspektiv och ett verksamhetsperspektiv. Det finansiella perspektivet tar sikte på bolagets finansiella ställning och utveckling medan verksamhetsperspektivet tar sikte på bolagets förmåga att bedriva verksamheten på ett kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt. Finansiella mål och verksamhetsmål hänger ihop för att god ekonomisk hushållning ska uppnås.

För att kunna redovisa utfall av kostnadseffektivitet och ändamålsenlighet behövs i grunden en organisation med tydliga roller och ansvar. Därutöver måste det finnas stödsystem som kvalitetssäkrar den redovisning och de nyckeltal som sedan används för att bedöma om bolaget lever upp till ändamålsenlig verksamhet och effektivitetsmål. Kvalitetssäkrat utfall är en förutsättning för att bolagets VD och styrelse ska kunna fatta beslut på tillförlitliga underlag och styra i riktning mot god ekonomisk hushållning.

I kommunens budget under God ekonomisk hushållning står även att ”Digitalisering är en metod för verksamhetsutveckling och innovation som är nödvändig för att framtidssäkra verksamheten och lösa problem på nya sätt. På Tjörn ska vi tänka ”Digitalt först.””

En digitaliserad långsiktig underhållsplan upprättas och beslutas årligen av bolagets styrelse. Vid behov av omprioriteringar av underhåll under året lyfts underhållsbehovet för nytt beslut i styrelsen.

Bolagets två förvaltare för bostäder och verksamhetslokaler har under året genomfört husmöten och arbetat intensivt med att implementera årets beslutade underhållsplan.

Under året har bolaget även påbörjat införandet av en projektmodul. Systembaserade verktyg för projektuppföljning är nödvändigt när bolaget implementerar den långsiktiga underhållsplanen med allt fler projekt.

Bolaget har fortsatt arbetet med att kvalitetssäkra kostnadsfördelning per fastighet. Syftet är att kunna redovisa intäkter, kostnader och driftnetton per kvm för respektive fastighet.

Från och med 2022 kan ett antal marknadsmässiga och finansiella nyckeltal jämföras mot föregående år för vidare analys. Det kan sedan användas som beslutsunderlag för VD och styrelse. De marknadsmässiga och finansiella nyckeltalen kompletteras med analys av ägardirektiv och utfall av hyresgästenkäter för att mäta ändamålsenlighet.

Stigfjorden.



	2025	2024	2023
Marknadsmässiga nyckeltal			
Flyttningsfrekvens %	6,5%	7,4%	8,3%
Varav omflyttningar inom beståndet %	1,1%	1,2%	1,1%
Hysesbortfall bostäder %	0,4%	0,1%	0,2%
Hysesbortfall lokaler %	3,8%	3,6%	3,2%
Taxeringsvärde kr/m ²	5 884	5 878	5 665
Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m ²	12 544	10 949	11 465
Bokfört värde fastigheter kr/m ²	8 224	7 508	7 568
Finansiell balans			
Räntetäckningsgrad	1,3	0,8	1,3
Soliditet, synlig %	6,4%	8,0%	9,5%
Soliditet, justerad %	35,1%	35,0%	39,3%
Skuldsättningsgrad	14,7	11,3	9,6
Belåningsgrad fastigheter %	92,0%	91,0%	85,1%
Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärden %	62,0%	63,0%	56,6%
Lönsamhet			
Avkastning på totalt kapital %	2,8%	2,1%	2,0%
Avkastning på eget kapital %	-10,4%	-8,3%	-13,7%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde %	6,0%	5,0%	5,6%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärden %	4,2%	3,4%	3,7%
Värdetförändring %	5,8%	-5,9%	-8,1%
Totalavkastning, marknadsvärden %	10,0%	-2,5%	-4,4%
Överskottsgrad %	34,6%	27,3%	31,6%
Finansiering / Kapitalanskaffning			
Genomsnittlig skuldränta %	2,2%	2,7%	1,7%
Låneränta, räntebärande skulder %	2,5%	2,9%	1,9%
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	0,9	1,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,5	0,9	1,6
Avgift kommunal borgen %	0,64%	0,47%	0,35%
Operativa nyckeltal			
Driftnetto, kr/m ²	491	377	420
Förbrukningskostnader (värme, vatten, el), kr/m ²	259	247	226
Central administration, kr/m ²	105	43	64
Fastighetsanknuten administration, kr/m ²	100	91	95
Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m ²	282	255	286
Reparationer och underhållskostnader, kr/m ²	128	241	236
Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m ²	849	153	707



Styrning och uppföljning av bolagets verksamhet

Styrelsen och verkställande direktören för Tjörns Bostads AB (org.nr. 556530-7260) med säte i Tjörns kommun, får härmed avge redovisning för bolagets verksamhetsår 2025.

Information om verksamheten

Tjörns Bostads AB är ett kommunalt aktiebolag som ägs till 100% av Tjörns Kommun. Företaget grundades 1977 men ombildades från bostadsstiftelse till aktiebolag 1996.

År 2007 överlät Tjörns Kommun flera av sina förvaltningsfastigheter till Tjörns Bostads AB och sedan 1 januari 2008 hyr kommunen dessa fastigheter.

Tjörns Bostads AB är den största fastighetsägaren i Tjörns Kommun.

Bolagets uppdrag är att främja kommunens behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan därmed förenlig service såsom tillhandahållande av lokalvårdstjänster samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta dessa fastigheter.

Styrmodell

Tjörns Bostads AB följer Tjörns kommuns styrmodell som bygger på principer för målstyrning. Målstyrning handlar om att styra verksamheten genom att sätta mål och följa upp dessa. I målen beskrivs vad som ska prioriteras – på lång och kort sikt och vad resultatet ska vara.

Målkedjan börjar med visionen. Visionen gäller för hela Tjörns kommunkoncern fram till 2035.

Vision

Tjörn – möjligheternas ö hela året och för hela livet.

Tjörn 2035 är en åretruntlevande ö för livets alla faser. Företagsamhet, småskalighet och närhet är våra kännetecken. Havet, det öppna landskapet och kulturen är våra unika värden.

Strategiska områden

Med visionen som utgångspunkt har kommunfullmäktige fastställt tre strategiska områden:

- Vi bygger en miljövänlig kommun med hållbar samhällsutveckling
- Vi skapar välfärd och livskvalitet för alla
- Vi använder ekonomiska resurser ansvarsfullt och hållbart

Inriktningsmål

Utifrån de tre strategiska områdena har kommunfullmäktige tagit fram sex inriktningsmål:

- Vi erbjuder attraktiva boenden och skapar förutsättningar för företagsetablering och expansion
- Vi har en tillförlitlig, hållbar och motståndskraftig infrastruktur
- Vi skapar möjligheter för ett gott liv, delaktighet, insyn och medbestämmande
- Vi rustar Tjörns barn och unga för framtiden
- God ekonomisk hushållning - vi arbetar med kontinuerlig verksamhetsutveckling och innovation för att framtidssäkra vår verksamhet
- Vi är en attraktiv arbetsgivare

Bolagets prioriterade mål utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål

Till kommunfullmäktiges inriktningsmål har bolaget tagit fram prioriterade mål som bolaget arbetat med under året:

- Vi erbjuder attraktiva boenden och skapar förutsättningar för företagsetablering och expansion
 - Öka förutsättningarna för att fler bostäder byggs för ett utökat helårsboende
- Vi har en tillförlitlig, hållbar och motståndskraftig infrastruktur
 - Minska klimatpåverkan från vår verksamhet, exempelvis minska värmeläckage i våra fastigheter genom energireoveringar.
- Vi skapar möjligheter för ett gott liv, delaktighet, insyn och medbestämmande
 - Bidra till ett gott bemötande och en bra service där kartläggning som sker genom hyresgästundersökningar är en viktig utgångspunkt.
- Vi rustar Tjörns barn och unga för framtiden
 - Stärka barn och ungas möjlighet till delaktighet i sin närmiljö med trygga och säkra lokaler och bostadsområden
- God ekonomisk hushållning - vi arbetar med kontinuerlig verksamhetsutveckling och innovation för att framtidssäkra vår verksamhet
 - Bidra till en kostnadseffektiv verksamhet genom långsiktigt planerat fastighetsunderhåll.

- Vi är en attraktiv arbetsgivare
 - *Stärka förutsättningar för goda relationer inom koncernen*

Händelser av väsentlig betydelse

Tjörns Bostads AB har fått nya Ägardirektiv och Bolagsordning, dessa trädde i kraft 2024-04-16. Beslutsinstans är Kommunfullmäktige/Bolagsstämman.

Nybyggnation av gruppboenden LSS Linhäcklan i Rönnäng påbörjades under 2025. Samtidigt har kontrakt tecknats med entreprenör JSB om nybyggnation av trygghetsboende på Tennistomten i Myggenäs. Under året har två nya blomsterängar anlagts. En på Övergårdsvägen och en på Skärhamns skola.

Renoveringen av Skärhamns skola och idrottshall har färdigställts under året. En stor händelse under året är den påbörjade byggnationen av nya huskroppar på Bleketskolan som ska ersätta de moduler som idag nyttjas för skoländamål. Driftskostnaden för de nya byggnader beräknas hamna i nivå med den hyreskostnad som idag utgår för modulerna. Total yttre renovering har genomförts på Klädesholmens skola och nuvarande Delta. Bolaget har påbörjat ett flerårigt projekt med stambyte på Myrvägen i Rönnäng där den första av tre byggnader blev klar 2025.

Bygglovshandlingar avseende nya byggnaden Delta 2.0 på Sagatomten har lämnats in under 2025. Det ska bli ett nytt kultur- och fritidscentra. Planering kring utformning och anpassning har skett tillsammans med Kultur- och fritidsförvaltningens representanter. Platsens unika värden gör att projektet har en stor betydelse för Tjörn och dess invånare.

Detaljplanarbeten har påbörjats för nya bostäder på Carlshöjd i Källekärr samt för Klädesholmens skola och Delta. Även planarbetet för Myggenäs centrum har fortsatt under 2025. Inom ramen för detta arbete ingår bolagets fastigheter på Tapirvägen och Myggenäs förskola. Bolaget har arbetat fram förslag på hur man kan utveckla området med fler lägenheter.

Under året har fastigheten på Vebergsvägen avyttrats.

Hållbarhetsupplysningar

Miljö

Bolaget ingår i Sveriges allmännyttas klimatinitiativ. Inom klimatinitiativet finns två övergripande mål: En fossilfri allmännytta senast 2030 och 30 procent minskad energianvändning 2007-2030. Det är Sveriges allmännytta som samlar in statistik och sammanställer en energi- och klimatrapport som bolaget får ta del av. Rapporten presenterar bolagets nyckeltal i jämförelse med

bostadsbolag i vår egen storleksgrupp och med riket i stort. Energieffektivisering beräknas som förändringen i byggnadernas energiprestanda, använd energi för uppvärmning, fastighetsel och varmvatten. Sedan basår 2009 har bolaget energieffektiviserat med 48 procent.

Bolaget har ett prioriterat mål om att minska klimatpåverkan från vår verksamhet. I detta arbete kommer vi att ta fram en plan för minskat värmeläckage i våra fastigheter, vi kommer också att fortsätta öka andelen blomsterängar och solceller.

Personal

Bolaget hade vid årets slut 55 anställda varav 53 tillsvidareanställda och två personer med visstid, 53 procent anställda är kvinnor och 47 procent är män, medelåldern är 51 år. Om vi tittar på förhållandet mellan män och kvinnor för våra olika yrkeskategorier så har fastighetsservice 95 procent män medan lokalvården har 95 procent kvinnor, för tjänstemännen är det en jämn fördelning mellan könen.

Sjukfrånvaron är lägre än föregående år som låg på 8,0 procent, årets sjukfrånvaro landade på 5,3 procent.

Styrelse, Verkställande direktör och revisorer

Kommunfullmäktige i Tjörns Kommun har utsett styrelsen 2023-03-01-2027-02-28:

Ordinarie ledamöter (5)

Cyril Esbjörnsson (TP) Ordföranden
Mats Johansson (L) 1:e vice ordförande
Magne Hallberg (KD) 2:e vice ordförande
Anders Johansson (M) Ledamot
Christer Ekman (S) Ledamot

Ersättare (5)

Henry Hermansson (C) Suppleant
Rolf Persson (M) Suppleant
Jenn Johansson (SD) Suppleant (kommer ändras)
Marianne Berndtsson (S) Suppleant
Rikard Larsson (S) Suppleant

Verkställande direktör

Malin Krantz

Revisor och revisorssuppleant

Ernst & Young AB, Anna de Blanche
Dan-Tore Toresson, Lekmannarevisor
Staffan Mattson, Suppleant (kommer ändras)

Sammanträden

Styrelsen har under året haft sju styrelsemöten samt tre stämmor, en ordinarie och två extra.

Årets resultat

Bolaget redovisar för året ett resultat efter finansiella poster om 6 136 tkr. Årets budgeterat resultat efter finansiella poster uppgick till 2 000 tkr. Efter årets avsättning till uppskjuten skatteskuld om -12 384 tkr uppgår resultatet till -6 248 tkr.

Hyror

Hyresförhandlingar avseende 2026 har genomförts med Hyresgästföreningen i Västra Sverige under 2024. Parterna enades då om ett tvåårigt avtal. Höjning om 4,2 procent på bruksvärdeshyror från den 1 januari 2025. Undantaget är presumtionshyror som fick en höjning med 2,1 procent. För 2026 får bruksvärdeshyror en höjning om 3,3 procent från den 1 januari 2026. Undantaget är presumtionshyror som får en höjning på 1,65 procent.

Framtid

Tjörn står inför stora utmaningar de kommande åren med ett stort behov av ändamålsenliga lokaler och medborgarnas behov av fler bostäder. En utmaning är att hitta platser att bygga på som är hållbara över tid att bo och leva på. Det pågår ett kommunövergripande arbete med hur vi ska utveckla Tjörn och dess framtida bebyggelse.

Bolagets långtidsplan beskriver tänkbara platser för byggnation av flerbostadshus. Byggprocessen är ofta lång och snårig och långtidsplanen får därför ses som en viljeinriktning på vad vi vill uppnå över tid.

Med fler hyresrätter skapar vi flyttkedjor och möjliggör för att locka nya kommuninvånare till Tjörn. Med fler invånare på plats blir det ökade skatteintäkter. Det kommer att ställas höga krav på att vi levererar och det är därför av största vikt att vi vårdar den gedigna kompetens som finns inom bolaget. En viktig framtidsfråga är därför att vara en attraktiv arbetsgivare.

När vi bygger, oavsett om det är verksamhetslokaler eller bostäder, så kommer vi att ha hållbarhetsfrågor i fokus. Det är viktigt för oss att bidra till att Tjörn blir en bra miljökommun genom att bygga klimatsmart, energioptimera och utöka med solceller.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Intäktsrisk

Bolaget står inför kommande större underhållsåtgärder och det finns en risk att intäkternas utveckling komman-

de år inte kommer motsvara kostnaderna för behovet av underhåll i våra byggnader och markanläggningar. Risken blir att bolaget då blir tvungen att skjuta på underhåll som i förlängningen bygger upp en underhållsskuld och eftersatt underhåll.

Likviditetsrisk

Allt fler löpande planerade underhållsåtgärder aktiveras över balansräkningen och bygger på K3-regelverkets reglering av komponentbyten. Tidigare kostnadsfördes en högre andel av det löpande underhållet över resultaträkningen. Aktivering genom komponentbyten medför större möjligheter för bolaget att utföra mer planerade underhållsåtgärder jämfört med tidigare år. Däremot begränsas den möjligheten av bolagets låga likviditetsreserv. En risk finns att bolaget kommer behöva höja upplåning via Kommuninvest för att klara sitt åtagande att utföra planerade underhållsåtgärder utifrån fastigheternas status och behov.

Ränterisk

Bolaget följer noga marknads utveckling och fördelar räntebindning med en förfallostruktur med bundna räntors förfall fördelat över tid. Under 2026 kommer bolaget refinansiera 126,5 miljoner kronor av bolagets totala lån på 802,0 miljoner kronor. Den bundna räntan bedöms ligga kvar på samma nivå 2026 jämfört med tidigare bindningar. Det råder dock fortsatt stor osäkerhet i vår omvärld som kan påverka räntans utveckling framöver men Kommuninvests bedömning är att räntan de kan erbjuda kommer hamna mellan 2,5% och 3,0 % år 2026. Bolaget har fortsatt ett rörligt lån om 40,0 miljoner kronor (40,0 miljoner kronor). Samtliga bundna räntor förhandlas med Kommuninvest.

Refinansieringsrisk

Risken att bolaget inte kan refinansiera ingångna lån om 802,0 miljoner kronor allt eftersom de förfaller bedömer bolaget som liten då samtliga lån ligger hos Kommuninvest med kommunal borgen som säkerhet.

Vakansrisk

Bolagets bedömning är att Tjörn är en attraktiv kommun att leva och bosätta sig i. Vi har idag inga vakanser i vårt fastighetsbestånd. Det kan uppstå mindre vakansperioder i samband med omflyttningar i beståndet. I samband med omflyttningstvakanter passar vi på att rusta upp de delarna i fastigheten. En risk som är svår att bedöma är vid nybyggnation av bostäder. Det beror på de förändringar i efterfrågan från det att nybyggnation planeras tills byggnaden står klar för inflyttning. Uppstår det då vakanser som bedöms bestående finns risk att behöva skriva ned fastighetens värde som då får en negativ resultatpåverkan det år fastighetens värde skrivs ned.

Förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	2 971	6 806	873	61 178	-5 503	66 325
Årets resultat 2024	-	-	-	-5 503	-	-5 503
Överföring fg års resultat 2024	-	-	-	-	5 503	5 503
Förändring uppskrivningsfond 2025	-	-250	-	250	-	-
Utdelning 2025	-	-	-	-	-	-
Årets resultat 2025	-	-	-	-	-6 248	-6 248
Utgående eget kapital 2025-12-31	2 971	6 556	873	55 925	-6 248	60 077
Bundet och fritt eget kapital 2025-12-31						
Bundet eget kapital						
Aktiekapital	2 971	-	-	-	-	2 971
Uppskrivningsfond	-	6 556	-	-	-	6 556
Reservfond	-	-	873	-	-	873
Bundet eget kapital	2 971	6 556	873	-	-	10 400
Fritt eget kapital						
Balanserat resultat	-	-	-	55 925	-	55 925
Årets resultat	-	-	-	-	-6 248	-6 248
Fritt eget kapital	-	-	-	55 925	-6 248	49 677
Eget kapital vid årets slut	2 971	6 556	873	55 925	-6 248	60 077

Aktiekapitalet består av 29 710 st aktier med ett kvotvärde om 100 kr.

Flerårsjämförelse

		2025	2024	2023	2022	2021
Årets resultat	tkr	-6 248	-5 503	-11 067	22 222	5 293
Hysesintäkter	tkr	135 383	131 951	127 238	123 348	126 525
Balansomslutning	Mkr	945	819	772	746	704
Låneskuld	Mkr	802	698	638	610	610
Soliditet	%	6,4	8,1	9,4	11,3	9,2
Antal lägenheter	st	640	647	627	627	627

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor (kr)
Balanserade vinstmedel	55 925 072
Årets förlust	-6 248 086
	kronor
	49 676 986
I ny räkning balanseras	49 676 986
	kronor
	49 676 986



Resultat och ställning

Intäkter

Årets intäkter uppgår till 160 303 tusen kronor (152 785 tusen kronor). En ökning jämfört med föregående år med 7 518 tusen kronor. Hyresintäkter uppgår till 135 383 tusen kronor (131 951 tusen kronor). Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 24 920 tusen kronor (20 834 tusen kronor). Förändring hyresintäkter beror främst på årlig indexuppräknings av hyror samt tillkommande tilläggsavtal gentemot Tjörns kommun på grund av verksamhetsanpassningar. Förändring övriga förvaltningsintäkter beror främst på att fastigheten Vebergsvägen sålts under året.

Fastighetskostnader

Driftkostnader

Driftkostnader uppgår till 76 262 tusen kronor (72 514 tusen kronor). Det är en ökning med 3 748 tusen kronor jämfört med föregående år. Kostnadsökningen beror främst på Högre taxebundna kostnader samt oförutsedda högre kostnader för inomhusmiljöutredningar, vattenläckor samt kostnader för miljöutredning Heås som belastar resultatet 2025.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avser utrantering av komponent vid komponentbyte och uppgår till 2 048 tusen kronor (542 tusen kronor). Fler komponentbyten där utbytta komponenter haft kvarvarande restvärde har bidragit till förändringen mellan åren.

Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgår till 8 080 tusen kronor (20 660 tusen kronor), vilket är en minskning med 12 580 tusen kronor. Bolagets förvaltare har under 2025 arbetat vidare med den fastställda beslutade underhållsplanen för bostäder och lokaler. Det har medfört att fler planerade underhållsåtgärder genomförts jämfört med tidigare år. Komponentbyten redovisas som underhållsinvesteringar aktiverade i balansräkningen och som därefter skrivs av enligt plan utifrån delkomponenternas livslängd. De kommande åren kommer underhållsåtgärder redovisade över resultaträkningen successivt minska för att i stället redovisas som högre avskrivningar på grund av aktiveringar av komponenter i balansräkningen.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till 22 039 tusen kronor (20 496 tusen kronor). Det innebär högre avskrivningar med 1 543 tusen kronor jämfört med föregående år. Under

året har fler byggnadskomponenter aktiverats jämfört med 2024. Högre avskrivningar mellan åren beror på att fler byggnadskomponenter aktiverades under 2025. I och med regelverket om komponentbyten enligt K3 kommer bolaget aktivera fler underhållsåtgärder i balansräkningen genom fler komponentbyten de kommande åren. Det kommer medföra successivt högre redovisade avskrivningar framöver.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgår till 24 621 tusen kronor (21 013 tusen kronor). Det är en ökning med 3 608 tusen kronor jämfört med föregående år. Ökningen avser främst högre personalkostnader och högre pensionskostnader jämfört med 2024.

Räntekostnader

Årets räntekostnader och borgensavgift uppgår till 22 853 tusen kronor (20 337 tusen kronor). Det är ökade räntekostnader jämfört med föregående år med 2 516 tusen kronor. Orsaken är dels att refinansiering av lån under 2025 om 457 500 tusen kronor (221 500 tusen kronor) fick väsentligt högre ränta jämfört med tidigare fast ränta. Bolaget har under 2025 även tagit upp nya lån om 104 000 tusen kronor (60 000 tusen kronor). Av de redovisade räntekostnaderna har 2 970 tusen kronor aktiverats under pågående projekt 2025. På grund av rådande världsläge är ränteutvecklingen fortsatt osäker. En bedömning är att bolaget kommer refinansiera lån med fast lägre ränta under 2026.

Bokslutsdispositioner

Bolaget redovisar 2025 inga bokslutsdispositioner (0 tusen kronor).

Skattekostnader

Årets skattekostnad uppgår till 12 384 tusen kronor (2 217 tusen kronor) och avser avsättning för uppskjuten skatt. Förändringen beror främst på att årets bokföringsmässiga aktiveringar inte aktiverats skattemässigt på grund av det skattemässiga utvidgade reparationsbegreppet. Det har medfört att temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden på byggnader ökat 2025. Även fler aktiverade byggnadskomponenter jämfört med tidigare år har bidragit till större skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt redovisade restvärden och därmed högre avsättning för uppskjuten skatt. Under året har Skärhamns skola aktiverats enligt plan men inte skattemässigt.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till minus 6 248 tusen kronor (-5 503 tusen kronor). Skattemässiga justeringar avseende direktavskrivningar av komponentbyten medför att bolaget inte redovisar någon aktuell bolagsskatt innevarande år.

Tillgångar

Bolagets tillgångar uppgår på balansdagen till 945 000 tusen kronor (818 919 tusen kronor). Det är en ökning på tillgångssidan med 126 081 tusen kronor. Anläggningstillgångar har dels ökat genom aktivering av komponenter minskat med planenliga avskrivningar av samtliga anläggningstillgångar. Sammantaget har det inneburit en ökning av anläggningstillgångars bokförda värden med 101 911 tusen kronor. Omsättningstillgångar har sammantaget ökat med 24 170 tusen kronor och avser minskning av oljelager -50 tusen kronor, minskning kortfristiga fordringar -2 325 tusen kronor samt ökning kassa och bank 26 545 tusen kronor.

Eget kapital och skulder

Bolagets eget kapital och skulder uppgår på balansdagen till 945 000 tusen kronor (818 919 tusen kronor) vilket är en ökning på skuldsidan med 126 081 tusen kronor. Det egna kapitalet uppgår till 60 077 tusen kronor (66 325 tusen kronor) vilket innebär en minskning med 6 248 tusen kronor. Minskningen avser årets resultat om minus 6 248 tusen kronor.

Avsättningar

Avsättning i balansräkningen avser uppskjuten skatteskuld och uppgår på balansdagen till 40 913 tusen kronor (28 528 tusen kronor). Årets förändring om 12 385 tusen kronor beror på att temporär skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt restvärde ökat på grund av bokföringsmässigt, men ej skattemässigt,

aktiverade byggnadskomponenter. Bokfört utgående restvärde byggnader uppgår på balansdagen till 693 102 tusen kronor (645 013 tusen kronor). Skattemässigt utgående restvärde byggnader uppgår på balansdagen till 494 496 tusen kronor (506 526 tusen kronor). Temporär skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt restvärde uppgår på balansdagen till 198 606 tusen kronor (138 487 tusen kronor). Beräknad uppskjuten skatt uppgår enligt gällande bolagsskattesats 20,6% till 40 913 tusen kronor.

Långfristiga skulder

Fastighetslånen uppgår vid årets slut till 802 000 tusen kronor (698 000 tusen kronor). Nyupplåning har genomförts under 2025 om 104 000 tusen kronor. Lånet är kopplat till underhållsåtgärder i verksamhetslokaler. Största och enda kreditgivare är Kommuninvest med 100 procent (100 procent) av lånestocken.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgår till 42 011 tusen kronor (26 066 tusen kronor). Det är en ökning med 15 945 tusen kronor. Skulder till koncernföretag har minskat med 94 tusen kronor. Leverantörsskulder har ökat med 6 818 tusen kronor samtidigt som skulder till Tjörns kommun, skatteskulder, övriga kortfristiga skulder samt interimsskulder ökat med 9 221 tusen kronor.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från löpande verksamheten uppgår till 42 979 tusen kronor (9 990 tusen kronor). Investeringsverksamheten har kassaflödesmässigt bidragit till -120 433 tusen kronor (-45 162 tusen kronor). Finansieringsverksamheten har bidragit med nyupplåning med 104 000 tusen kronor (60 000 tusen kronor). Årets kassa uppgår därmed till 58 518 tusen kronor (31 973 tusen kronor) vid årets slut.

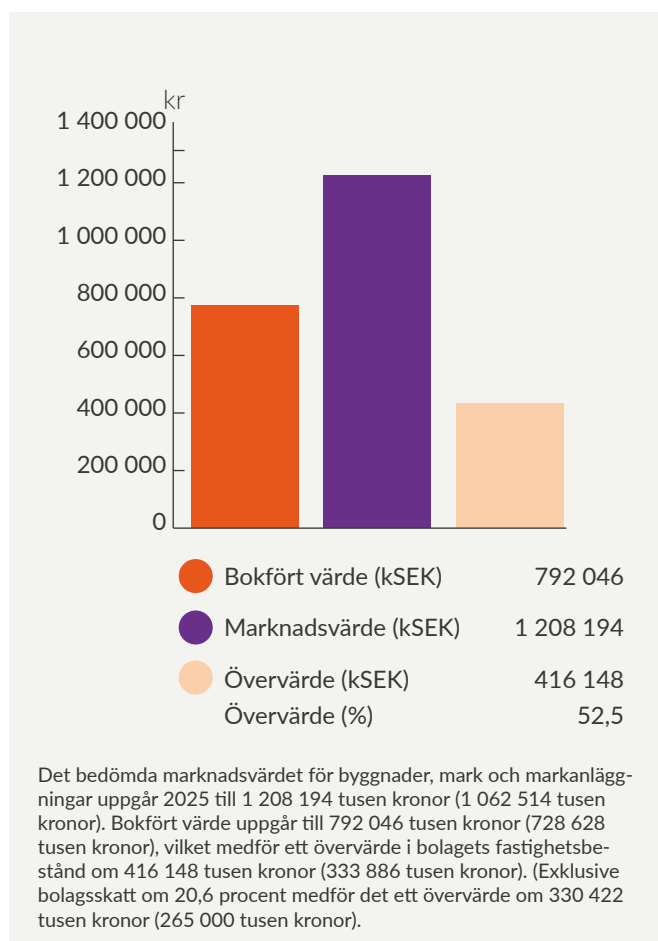
Marknadsvärdering av fastigheter

Marknadsvärdering syftar till att bedöma värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheterna bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelation och utan tvång. Marknadsvärdet kan därmed inte bestämmas utan endast bedömas. Värderingen är en så kallad desktopvärdering med endast översiktlig yttre besiktning av fastigheterna.

Värderingen har utförts med hjälp av Datschas värderingsverktyg där marknadens bedömning av marknadsfaktorer ligger till grund för bedömda marknadsvärden. Under 2024 påbörjade bolaget fastighetsvärdering genomförd av extern oberoende värderingsman, vilket fortsatt under 2025. Sammanlagt fem fastigheter har värderats externt och extern värdering av ytterligare fastigheter kommer genomföras under 2026. De fastigheter som värderats externt under 2024 är del av Långekärr 2:19, del av Tubberöd 1:465, Myggenäs 4:5 samt Toftenäs 1:116. Extern värdering 2025 har gjorts av fastighet Hövik 5:196. Internt bedömt marknadsvärde har justerats med bedömt marknadsvärde för de externt värderade fastigheterna.

Faktiska hyresintäkter har använts vid värdering för verksamhetslokaler. För bostäder har marknadens schabloner använts, vilket är oförändrat jämfört mot föregående år.

Tjörns Bostads AB har låg vakansgrad i både verksamhetslokaler och bostäder. Faktiskt hyresbortfall har använts för verksamhetslokaler. För bostäder har marknadens schabloner använts. Byggnaden på Sagatomten och Klädesholmens skola är inte uthyrda och står tomma i avvaktan på beslut om vad fastigheterna ska användas till i framtiden. De två byggnaderna ingår således inte i fastighetsvärderingen. Drift- och underhållskostnader har beräknats utifrån schablon för samtliga fastigheter.



Resultatet av bolagets verksamhet samt ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt därtill hörande tilläggsupplysningar och noter.



Finans

Finanspolicy och skuldförvaltning

Bolaget följer den av kommunfullmäktige beslutade finanspolicyen i Tjörns kommun, KF 2010-03-11, § 26. Till finanspolicyen finns tillhörande riktlinjer som bolaget har att omsätta i sin skuldförvaltning. Enligt riktlinjerna bör kapitalbindningen inte understiga 2 år och räntebindningen får inte understiga 1 år och inte överstiga 5 år. För att på bästa sätt förändra räntebindningstiden i skuldportföljen finns möjlighet att nyttja räntederivat. Bolaget har successivt övergått från att nyttja räntederivat till att binda räntan på de lån som refinansieras hos Kommuninvest och har per 2025-12-31 inga räntederivat.

Skuldportfölj och förfallostruktur

Bolaget har under året tagit upp nya lån om 104 miljoner kronor. Refinansiering av befintliga lån under året uppgår till 457,5 miljoner kronor (221,5 miljoner kronor). Bolagets långfristiga skulder uppgår till 802 miljoner kronor (698 miljoner kronor) och avser lån hos Kommuninvest kopplat till bolagets materiella tillgångar. Bolaget har en utnyttjad checkkredit om 20,0 miljoner kronor på balansdagen (- 0 miljoner kronor).

Uppgifter inom parantes avser föregående år.

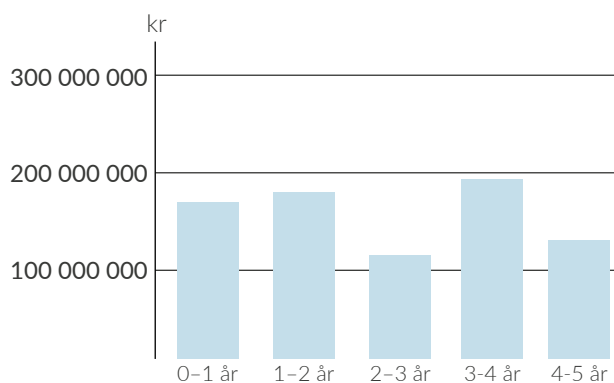
Period	Prognos – total räntekostnad inklusive derivat och refinansieringar	Räntekostnad inklusive derivat, exklusive refinansieringar	Räntekostnad från refinansieringar (enbart)
2025	17,670,398	17,670,398	0
2026	18,531,926	18,531,926	0
2027	15,742,811	15,742,811	0
2028	12,222,095	12,222,095	0
2029	6,410,320	6,410,320	0
2030	3,663,424	3,663,424	0
2031	1,358,888	1,358,888	0
2032	1,409,792	1,409,792	0
2033	1,444,092	1,444,092	0
2034	1,474,993	1,474,993	0
2035	1,499,243	1,499,243	0
2036	1,519,990	1,519,990	0

Nedanstående tabell redovisar förväntade utvecklingen av räntekostnaderna och hur räntekostnaderna förändras under perioden vid en förändrad ränta om +1 procent.

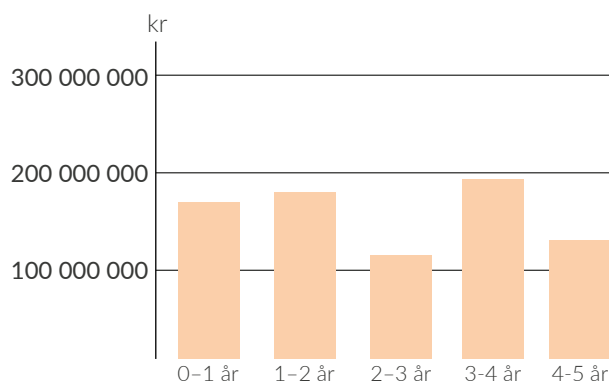
Period	Räntekostnad	Räntekostnad + 1 %	Förändring / ränterisk 1 %
2026	18,531,926	18,856,974	325,048
2027	15,742,811	16,129,266	386,456
2028	12,222,095	12,610,266	388,172
2029	6,410,320	6,795,185	384,865
2030	3,663,424	4,049,839	386,415
2031	1,358,888	1,749,423	390,535
2032	1,409,792	1,802,527	392,735
2033	1,444,092	1,837,418	393,326
2034	1,474,993	1,869,046	394,054
2035	1,499,243	1,893,133	393,890

Skuldportföljens genomsnittliga kapitalbindning är 2,37 år (0,81 år) och den genomsnittliga räntebindningen är 2,37 år (0,81 år). Av portföljen har 20,76 procent (71,28 procent) en kapitalbindning på 1 år eller kortare och 20,76 procent (71,28 procent) en räntebindning på 1 år eller kortare.

Räntebindningen



Kapitalbindningen



Räntebindning (år)	Räntebindning (kr)	Kapitalbindning (år)	Kapitalbindning (kr)
0-1 År	0.38	0.38	166,500,000
1-2 År	1.52	1.52	182,000,000
2-3 År	2.55	2.55	114,000,000
3-4 År	3.15	3.15	195,500,000
4-5 År	4.53	4.53	144,000,000
Total	2.37	2.37	802,000,000

Förfallostruktur över bolagets kapital- och räntebindning.

Finansiella kostnader

För bolagets lån till Kommuninvest har Tjörns kommun ett borgensåtagande. För det betalar bolaget en borgensavgift till Tjörns kommun motsvarande 0,64 procent (0,47 procent). Borgensavgiften till Tjörns kommun uppgår till 5 133 tusen kronor (3 281 tusen kronor). Därutöver uppgår årets räntekostnader för krediter till Kommuninvest till 17 720 tusen kronor (17 056 tusen kronor). Av dessa har 2 970 tusen kronor (0 tusen kronor) i räntekostnader aktiverats i pågående projekt.

Säkringsredovisning

Per bokslutsdagen har bolaget inga utestående netto-positioner avseende räntederivat.

Resultaträkning

Resultaträkning, tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	135 383	131 951
Övriga förvaltningsintäkter	3	24 920	20 834
Summa nettoomsättning		160 303	152 785
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-76 262	-72 514
Övriga rörelsekostnader		-2 048	-542
Avskrivningar	6	-22 039	-20 496
Fastighetskatt		-1 852	-1 857
Summa fastighetskostnader		-102 201	-95 409
Underhållskostnader		-8 080	-20 660
Bruttoresultat	7	50 022	36 716
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	8	-14 511	-14 060
Övriga rörelsekostnader		-10 110	-6 953
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader		-24 621	-21 013
Rörelseresultat		25 401	15 703
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		618	1 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 883	-20 337
Summa finansiella poster		-19 265	-18 989
Resultat efter finansiella poster		6 136	-3 286
Bokslutsdispositioner	10	0	0
Skatt på årets resultat	11	-12 384	-2 217
Årets resultat	12	-6 248	-5 503

Balansräkning

Balansräkning, tkr	Not	2025	2024
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	693 102	645 013
Pågående byggnation	14	77 958	37 905
Mark	15	85 157	77 027
Markanläggningar	16	13 787	6 588
Maskiner och inventarier	17	8 104	9 652
		878 108	776 185
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	18	461	473
Summa anläggningstillgångar		878 569	776 658
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>	19		
Oljelager		565	615
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 089	879
Fordringar hos Tjörns kommun		0	2 728
Fordringar hos koncernföretag		4	298
Aktuella skattefordringar		1 523	1 398
Övriga kortfristiga fordringar		3 441	2 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 291	1 456
<i>Kassa och bank</i>	21	58 518	31 973
Summa omsättningstillgångar		66 431	42 261
Summa tillgångar		945 000	818 919

Balansräkning

Balansräkning, tkr	Not	2025	2024
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (29 710 aktier)		2 971	2 971
Uppskrivningsfond	22	6 556	6 806
Reservfond		873	873
		10 400	10 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		55 925	61 178
Årets vinst	12	-6 248	-5 503
		49 677	55 675
Summa eget kapital		60 077	66 325
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	23	40 912	28 528
Summa avsättningar		40 912	28 528
<i>Långfristiga skulder</i>	24		
Skulder till kreditinstitut		802 000	698 000
Summa långfristiga skulder		802 000	698 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit (koncernkonto)	25	-	-
Leverantörsskulder		23 462	16 644
Skulder till Tjörns kommun		9 842	-
Skulder till koncernföretag	7	-	94
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		1 160	997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	7 547	8 331
Summa kortfristiga skulder		42 011	26 066
Summa eget kapital och skulder		945 000	818 919

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys, tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 136	-3 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	18 522	21 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 749	17 751
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		51	-176
Förändring av kundfordringar		-210	-2 996
Förändring av kortfristiga fordringar		2 535	1 023
Förändring av leverantörsskulder		6 818	-4 386
Förändring av kortfristiga skulder		9 127	-1 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 979	9 990
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13, 14	-130 995	-45 263
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		12	101
Försäljning av anläggningstillgångar		10 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 433	-45 162
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		104 000	60 000
Utbetald utdelning		0	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		104 000	59 000
Årets kassaflöde		26 545	23 828
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		31 973	8 145
Likvida medel vid årets slut		58 518	31 973

Tilläggsupplysningar och noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet (%). Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Koncerttillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Tjörns Kommunala Förvaltnings AB (org. nr. 556755-3572) med säte i Tjörns kommun. Moderföretag ägs av Tjörns kommun (org.nr. 212000-1306).

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter. Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Ränteintäkter intäktsredovisas i enlighet med effektiv avkastning. Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Se vidare not 4.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella upp- och nedskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier	5 år

Byggnader och markanläggningar

Övergången till komponentavskrivning har lett till att anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar per fastighet per 2013-01-01 har fördelats ut på respektive fastighets ingående komponenter och att planerlig avskrivning fortsättningsvis görs på komponentnivå. Individuell bedömning av komponentens återstående livslängd bestämmer avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela upp fastigheterna i komponenter enligt nedanstående tabell. Livslängd per komponent kan variera beroende på exempelvis olika material.

Komponent	Livslängd år	Komponent	Livslängd år
Mark	-	El	50
Markanläggningar	20	Rör	50
Stomme och grund	100	Ventilation	50
Yttertak	50	Hiss	50
Fasad	50	Styr och regler	40
Fönster	40	Värme	50
Inre ytskikt	25	Storkök	15
Köksinredning och vitvaror	35	Rest	15-30
Våtutrymmen	30		

Tillgångar i en fastighet som vid övergången till K3 inte klassats som egen komponent har samlats i begreppet restpost. Exempel på sådana tillgångar är pumpanläggning till vattenförsörjning. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs den gamla komponenten och eventuellt kvarvarande bokfört värde belastar rörelseresultatet som övrig rörelsekostnad, och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Varulager

Oljelagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se not 24. Säkring av bolagets räntebindning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Bedömningar och uppskattningar

Avser för bolaget främst bedömning av befarade kundförluster, vilka dock inte uppgår till några väsentliga belopp. Bolaget bedömer även eventuella nedskrivningsbehov, vilket dock inte bedömts föreligga.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolagets verksamhet utvecklas enligt budget och bedöms inte avvika väsentligt från föregående år.

Not 2. Hyresintäkter

	2025	2024
Bostäder	58 128	54 746
Lokaler inkl bränsle	79 925	79 741
P-platser	1 034	980
Övriga hyresintäkter/hyresbortfall	-3 704	-3 516
Summa	135 383	131 951

Not 3. Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-TV avgift	648	636
Återvunna hyres- och kundfordringar	0	6
Ersättning från Tjörns kommun (förvaltningsuppdrag, verksamhetservice)	1 608	1 449
Vinst vid försäljning av fastighet	5 054	0
Övriga intäkter	6 154	7 350
Intäkter lokalvård mm.	11 456	11 393
Summa	24 920	20 834

Not 4. Operationella leasingavtal

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	8 833	8 843
Förfaller till betalning inom ett år	8 137	8 843
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	11 583	12 072
Summa	28 553	29 758

Not 5. Personal

Medelantalet anställda		
Kvinnor	29	28
Män	26	24
Totalt	55	52

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 364	1 277
Löner och ersättningar till övriga anställda	23 830	19 369
Summa	25 194	20 646

Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 477	6 932
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 149	958
Pensionskostnader för övriga anställda	1 422	2 152
Totalt	35 242	30 688

VD är anställd i Tjörns Bostads AB med uppdrag även i Tjörns Måltids AB och Tjörns Hamnar AB, varvid lön till VD utbetalas från Tjörns Bostads AB och del av uppdrag faktureras Tjörns Måltids AB och Tjörns Hamnar AB.

Avgångsvederlag eller övriga förpliktelser finns ej för styrelseledamöter, suppleanter eller VD.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Män	5	5
Totalt	5	5

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	1	1
Totalt	6	6

Not 6. Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	19 335	18 928
Markanläggningar	477	371
Maskiner och inventarier	2 227	1 197
Summa	22 039	20 496

Not 7. Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den koncern där Tjörns Bostads AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Tjörns kommunala Förvaltnings AB, 556755-3572, Tjörns kommun.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp (%)	9	8
Försäljning (%)	66	71

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Alla uppgifter i kronor.

Inköp av varor och tjänster från närstående

Tjörns kommun	-13 225	-11 218
Tjörns Måltids AB	-194	-144
Tjörns Hamnar AB	-1 966	-1 995
Summa	-15 385	-13 357

Försäljning av varor och tjänster till närstående

Tjörns kommun	101 585	101 524
Tjörns Hamnar AB	1 627	325
Tjörns Måltid AB	6 668	6 811
Summa	109 880	108 660

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående

Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor och tjänster.

Fordringar på närstående

Tjörns kommun	1 649	12 788
Tjörns Måltids AB	45	859
Tjörns Hamnar AB	729	539
Summa	2 422	14 186

Skulder till närstående

Tjörns kommun	-11 491	-10 059
Tjörns Måltids AB	-601	-561
Tjörns Hamnar AB	-172	-633
Summa	-12 265	-11 253

Saldo på koncernkonto tillhörigt Tjörns kommun

58 518	31 973
--------	--------

Not 8. Ersättning till revisorerna

Revision		
Lekmannarevision	10	10
Ernst & Young AB	70	78
KPMG AB	0	73
Summa	80	161



Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	17 720	17 056
Räntekostnader aktiverade i projekt	-2 970	0
Borgensavgift Tjörns kommun	5 133	3 281
Summa	19 883	20 337

Borgensavgift utgick med 0,47% år 2024 och med 0,64% år 2025 gentemot Tjörns kommun.

Not 10. Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag till moderbolag Tjörns Kommunala Förvaltnings AB	-	-
Summa	0	0

Not 11. Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-12 384	-2 217
Summa	-12 384	-2 217
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	6 136	-3 287
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%)	1 264	-677
Övriga skattemässiga justeringar	1 900	1 897
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-12 666	-2 328
Ej skattepliktiga intäkter	-8	-7
Övriga temporära effekter	12 384	2 217
Redovisad skatt	12 384	2 217

Förändring skattemässiga avskrivningar på byggnader är hänförligt till skattemässig direktavskrivning av byggnadskomponenter enligt det skattemässiga utvidgade reparationsbegreppet.

Not 12. Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande vinstmedel står tidigare års balanserade vinstmedel om 55 925 tkr. Årets förlust uppgår till -6 248 tkr. Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 49 677 tkr.

Not 13. Byggnader

Ingående anskaffningsvärden	928 086	915 753
Årets omklassificering	71 292	14 035
Försäljning och utrangering	-9 236	-1 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	990 142	928 086
Ingående avskrivningar	-295 573	-277 806
Försäljningar och utrangeringar	5 329	1 161
Årets avskrivningar	-19 296	-18 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 540	-295 573
Ingående uppskrivningar	12 500	12 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 500	12 500
Utgående restvärde enligt plan	693 102	645 013
Redovisat värde	693 102	645 013
Marknadsvärde	1 208 194	1 062 514

Bedömning av marknadsvärde

Bedömning av marknadsvärde är baserat på intern värdering 2025 i Datschas värderingsprogram. Vid värderingen ligger marknadsinformation från Newsec till grund för schabloner vad gäller direktavkastningskrav och utgifter för reparation och underhåll. På intäktsidan har bolaget använt faktiska hyresintäkter per fastighet och kvadratmeter 2024 minskat med faktiskt hyresbortfall och rabatter. För verksamhetslokaler har bolaget använt faktiska hyresintäkter och faktiskt hyresbortfall vid beräkningen. Användning av faktiska intäkter och hyresbortfall för verksamhetslokaler medför vissa avsteg från schablonvärdering. För bostäder har marknads-schabloner använts i alla delar och är ingen förändring jämfört med föregående år. Bolaget har under 2024 påbörjat värdering av bolagets fastigheter via externt upphandlad oberoende värderare och kommer fortsätta genomföra extern värdering 2025.

Övriga upplysningar

Av utgående restvärde avser ca 55 % bostäder och 45 % verksamhetslokaler i huvudsak hyrda av ägaren Tjörns kommun.

Not 14. Pågående byggnation

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	37 905	16 452
Årets investering	122 795	35 488
Omklassificeringar	-82 742	-14 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 958	37 905

Not 15. Mark

Ingående anskaffningsvärden	77 027	77 027
Årets investering	8 200	-
Årets försäljning	-70	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 157	77 027
Utgående restvärde enligt plan	85 157	77 027

Not 16. Markanläggning

Ingående anskaffningsvärden	8 316	7 534
Omklassificeringar	10 771	782
Utrangeringar	-4 101	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 986	8 316
Ingående avskrivningar	-1 728	-1 357
Försäljningar och utrangeringar	1 006	0
Årets avskrivningar	-477	-371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 199	-1 728
Utgående restvärde enligt plan	13 787	6 588

Not 17. Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärden	26 322	18 210
Årets investering	679	8 112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 001	26 322
Ingående avskrivningar	-16 670	-15 473
Årets avskrivningar	-2 227	-1 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 897	-16 670
Utgående restvärde enligt plan	8 104	9 652

Not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	473	371
Återbäring under året	68	286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541	657
Årets förändringar		
Omräkningsdifferenser	-80	-184
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-80	-184
Utgående redovisat värde, totalt	461	473

Not 19. Varulager

Värderat till anskaffningsvärde		
Oljelager	565	615
Summa	565	615

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter	834	489
Förutbetalda hyror	457	967
Summa	1 291	1 456

Not 21. Likvida medel

Kassa och bank	58 517	31 973
Likvida medel	58 517	31 973

Not 22. Uppskrivningsfond

Ingående saldo	6 806	7 056
Överföring till fritt eget kapital	-250	-250
Utgående saldo	6 556	6 806

Not 23. Uppskjuten skatteskuld

Belopp vid årets början	28 528	26 312
Temporär effekt	12 385	2 216
Utgående saldo	40 913	28 528

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till avvikelser mellan skattemässigt avdragsgilla avskrivningar respektive planenliga avskrivningar på fastigheter. Årets förändring temporär effekt avser årets förändring mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

Not 24. Långfristiga skulder

	2025	2024
Räntebärande skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	802 000	698 000
Summa	802 000	698 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Summa	-	-
Summa räntebärande skulder	802 000	698 000

802 000 tkr ryms inom beviljad kreditram förmedlad av bolagets ägare Tjörns kommun. Inom kreditramen erhålls lån vilka för närvarande omsätts efter 12 månader.

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Räntebindningstid	Mkr	Mkr
< 1 år	166,5	497,5
1 år - 2 år	182,0	110,5
2 år - 3 år	114,0	90,0
3 år - 4 år	195,5	-
4 år - 5 år	144,0	-
> 5 år	-	-
Summa	802,0	698,0

Som säkerhet för bolagets lån finns kommunal borgen.

Ränteswap

Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende ränteswapavtal till 0 Mkr. Under november 2022 förföll bolagets sista ränteswap om 40 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,37 år (0,81 år) och den genomsnittliga skuldräntan per 2025-12-31 uppgår till 2,42 % (2,55%). Eventuella över- eller undervärden i ränteswapen påverkar ej bolagets balans- eller resultaträkning under innevarande period.

Not 25. Checkräkningskredit

Beviljad kredit	20 000	20 000
Utnyttjad kredit	0	0

Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 952	2 652
Upplupna semesterlöner	1 310	1 792
Förutbetalda hyresintäkter	2 027	2 025
Övriga poster	2 258	1 862
Summa	7 547	8 331

Not 27. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	19 773	19 299
Avskrivningar på maskiner och inventarier	2 227	1 197
Vinst vid försäljning av byggnadskomponenter	-5 525	0
Förlust vid utrangering av byggnadskomponenter	2 047	542
Summa	18 522	21 038

Underskrifter

Vallhamn 2026-03-18



Malin Krantz
Verkställande direktör



Cyril Esbjörnsson
Ordförande

Mats Johansson
1:e vice ordförande
ersätts av
Henry Hermansson



Anders Johansson



Magne Hallberg
2:e vice ordförande



Christer Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-03-31

Ernst & Young AB

Anna de Blanche
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tjörns Bostads AB, org.nr 556530-7260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tjörns Bostads AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tjörns Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misst utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter innefattar agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattninga redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisning. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Tjörns Bostads AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tjörns Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uddevalla den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anna de Blanche

Anna de Blanche
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd 25-12-31

	Byggår	Senaste större renovering	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Antal lgh	Lägenhetsyta totalt	Antal lokaler	Kvm	Totalt kvm
Rönnäng											
Myrvägen 11-13	1965	2013	2	2	6	2	12	799			799
Myrvägen 15-19	1969	2013	6	9	4		19	1 107			1 107
Myrvägen 21-23	1973	2013	8	10			18	933			933
Rödbergsvägen 10-60 *	1992			10	14	2	26	1 831			1 831
Stansviksvägen 2-4	1984	2018	21	13			34	1 612	2	1 018	2 630
Kvarnbacksvägen 6	1991	2017		12	4		16	1 082			1 082
Kvarnbacksvägen 901	1996	2017	16				16	489	1	318	807
Rönnängsskolan	1975	2018							1	2 915	2 915
Jollen förskola	1990	2021							1	179	179
Rönnängs förskola	2012								1	1 130	1 130
Klädesholmen											
Rytterholmen 2-32 *	1991	2020		8	8		16	1 440			1 440
Klädesholmens skola	1945								1	609	609
Klädesholmens förskola	1987								1	167	167
Bleket											
Bleketskolan	1965	2012							1	6 925	6 925
Skärhamn											
Tubbegatan 42	1972	2013	7	4	2		13	693	1	509	1 202
Tubbegatan 40	1976	2013	8	10	4		22	1 264	1	61	1 326
Tubbegatan 44	1977	2013	10	8	4		22	1 264	1	155	1 419
Tubbegatan 50-74	1982	2014	4	16	4		24	1 618			1 618
Hvitfeldtsvägen 1-47	1987	2012		14	8	2	24	1 709			1 709
Båsenvägen 1-43 *	1993	2021		13	19	6	38	2 927			2 927
Kollungsvägen 8	1941	2010		2	4		6	384			384
Tubberödshus	1987	2017	19	11			30	1 375	1	1 107	2 482
Parkgatan 20-22	1982	2017		8			8	518			518
Lyckebacken, Parkg 13	1987		1	4	2		7	469			469
Råvigevägen 4-20	1996	2008	10				10	388	1	150	538
Billströmsvägen 12-16	2017		6				6	328	1	431	759
Skärhamnsskolan	1973	2015							1	3 653	3 653
Maritimt centrum	1945	2014							1	886	886
Skärhamns förskola	1976	2013							1	869	869
Solgläntan förskola	1991	2008							1	379	379
Räddningsstationen *	1989	2009							1	902	902
Sagabiografen	1940								1	538	538
TSS klubbhus	1975								1	280	280
Panncentralen	1976								1	36	36

*= kallhyra

	Byggår	Senaste större renovering	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Antal lgh	Lägenhetsyta totalt	Antal lokaler	Kvm	Totalt kvm
Långekärr											
Långekärrsskolan	1945	2014							1	2286	2 286
Långekärns förskola	1993								1	380	380
Klövédals Äldreboende	2006		20				20	580	1	720	1 300
Källekärr											
Heås	1980					1	1	173			173
Sundsbyvägen 12	1969	2009	6	6	4		16	938	3	74	1 012
Sundsbyvägen 20-22	1984	2015	2	12	2		16	1 024			1 024
Sundsbyvägen 14-16	1988	2015	2	12	2		16	1 024			1 024
Sundsbyvägen 28	2009			4			4	232			232
Syster Ebbas väg 22-24	2015			12	12		24	1 588			1 588
Syster Ebbas väg 3-5	2018			8	8		16	960			960
Källekärns Gruppboende	2010	2018		9			9	444	1	389	833
Källekärrsskolan	1965	2013							1	3291	3 291
Källekärns förskola	2014								1	1130	1 130
Räddningsstationen	1983	2006							1	768	768
Läkarvillan	1960	2019							1	381	381
Carlshöjd	1968	2017							2	1347	1 347
Sociala huset	1980	2009							2	660	660
Wackenfeldts väg 8 A	1983	2009							1	179	179
Wackenfeldts väg 8 B	1983	2009							1	156	156
Sundsby Säteri	1750	2008							1	1 500	1 500
Höviksnäs											
Fågelkärrsvägen 71-125 *	1988	2019	2	12	12	2	28	2 107			2 107
Övergårdsvägen 27-139 *	1992	2020	4	20	28	4	56	4 702			4 702
Övergårdsvägen 19-25	2012			16			16	928			928
Markkärrsvägen 3-5	2017			8	8		16	1 048			1 048
Fågelkärrsvägen 1-33	1987	2019	3	10	3		16	847	1	385	1 232
Fågelkärrsvägen 6	1991	2015	1	10			11	514	2	361	875
Häggvallsskolan	1978	2020							1	9193	9 193
Fridas Hage	1996	2020							1	3001	3 001
Tångeröds förskola	1996	2016							1	1902	1 902
Blåmusslan förskola	1985								1	183	183
Vita huset	1991	2014							1	266	266
Myggenäs											
Tapirvägen 4-6	1984	2013		4	4		8	604			604
Myggenässkolan	1970	2015							1	3 564	3 564
Myggenäs FS	1976	2017							1	993	993
			158	297	166	19	640	39 942	51	56 325	96 267

* = kallhyra



Tjörns Bostads AB
Vallhamns Industriväg 213
tfn 0304-60 10 00, tbab@tjorn.se
www.tjorn.se/tbab
Organisationsnummer: 556530-7260