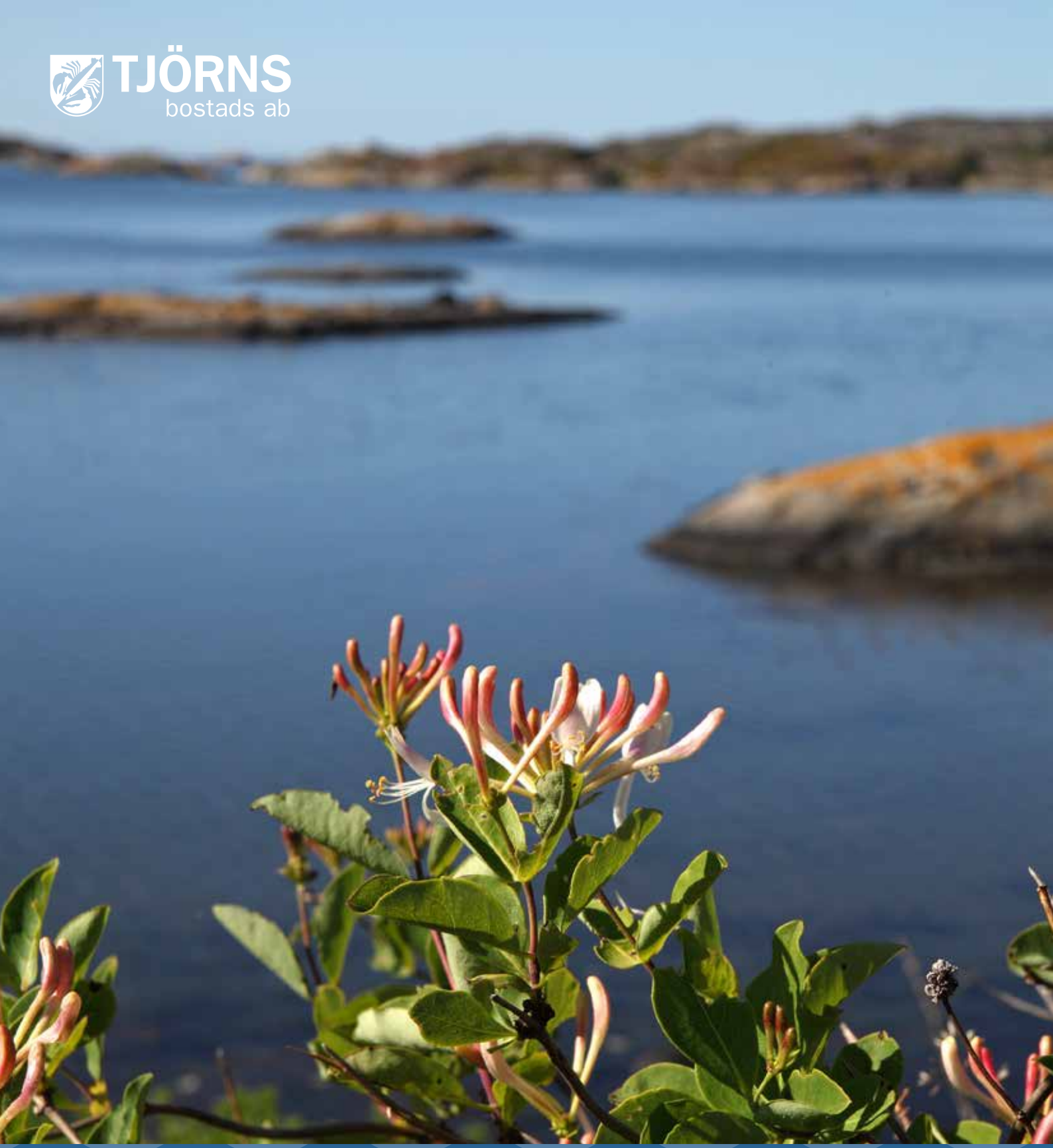
TJÖRNS bostads ab



Tjörns Bostads AB

Årsredovisning 2024

Möjligheternas ö – hela året och för hela livet

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

Tryck: Åtta45 Tryckeri AB 2025

Innehåll

VD har ordet 4
Vår vision och affärsidé 5

Vår verksamhet 6
Våra kunder 10
Vårt hållbarhetsarbete 11
Säker och trygg 14

Våra bostäder 16
Fastighetsunderhåll bostäder 17
Fastighetsutveckling bostäder 18
Våra verksamhetslokaler 20
Fastighetsunderhåll verksamhetslokaler 21
Fastighetsutveckling verksamhetslokaler 28

God ekonomisk hushållning, nyckeltal 30

Förvaltningsberättelse 32

Resultat och ställning 37
Finans 41
Resultaträkning 43
Balansräkning 44
Kassaflödesanalys 46
Tilläggsupplysningar och noter 47
Styrelsens underskrifter 51
Revisionsberättelse 52

Fastighetsbestånd 54

Vårt uppdrag – året som gått

Det har aldrig hänt så mycket i vårt bolag som det gör nu. Projekt efter projekt startas, och utvecklingen går med en rasande fart framåt. År 2024 kan summeras som ett år av förändring och framsteg.

Efter många års väntan fick vi äntligen ett efterlängtat beslut om att få riva de gamla uttjänta lokalerna vid Bleketskolan. Nu, med de gamla byggnaderna borta och byggmaterialet sorterat och bortforslat, framträder platsens naturliga skönhet. De höga bergen och det porlande vattenfallet ger området en unik karaktär. Här planerar vi att bygga moderna och ändamålsenliga skollokaler som ska ersätta de moduler som idag används. I denna årsredovisning kan ni läsa mer om Bleket och mycket annat som vi har genomfört under året.

Ett av våra prioriterade uppdrag är att skapa fler bostäder, men det är en process som kräver tid och planering. För att kunna hålla tempo i utvecklingen har vi lämnat in planansökningar inom befintligt bestånd, kartlagt möjlig mark för framtida förvärv och aktivt deltagit i detaljplanearbeten. Ett exempel på detta är detaljplanen för Myggenäs centrum, där vi nu undersöker möjligheten att bygga nya lägenheter för att möta efterfrågan på bostäder.

Vi arbetar också för att stärka kommunens attraktionskraft genom att utveckla fastigheter med tomma lokaler. Ett exempel är Saga-tomten i Skärhamn, där en gammal biografbyggnad stått tom i många år. Med beslut om att riva den uttjänta lokalen och ersätta den med en ny och funktionell byggnad har vi tagit ett viktigt steg i att skapa uthyrningsbar lokalyta och samtidigt stärka bolagets varumärke.

Framgångar som dessa hade inte varit möjliga utan våra fantastiska medarbetare. Varje dag lägger de ner tid och engagemang för att vårda och utveckla våra fastigheter. En höjdpunkt under året var att vår mångåriga medarbetare Anna-Lena Jansson blev utsedd till Årets städare – en prestation som firades både nationellt i huvudstaden och lokalt under vår årliga julavslutning. Detta är ett välförtjänt erkännande för hennes ovärderliga insatser. Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till våra medarbetare, styrelse och ägare. Ert arbete, stöd och engagemang har varit avgörande för bolagets framgångar under året. Tillsammans ser vi fram emot ett nytt år fyllt av möjligheter och utveckling.

Solbritt Törnqvist, 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.

Segelfartyget Atene vid Claes Hakes monument på Klädesholmen "Tro, Hopp och Kärlek"

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 54 anställda varav 52 tillsvidareanställda och två personer med visstid, 54 procent anställda är kvinnor och 46 procent är män, medelåldern är 51 år och 13 procent har en deltidsanställning. 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 8,8 procent, årets sjukfrånvaro landade på 7,8 procent, kvinnors sjukfrånvaro var 10,8 procent och männens 4,5 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.

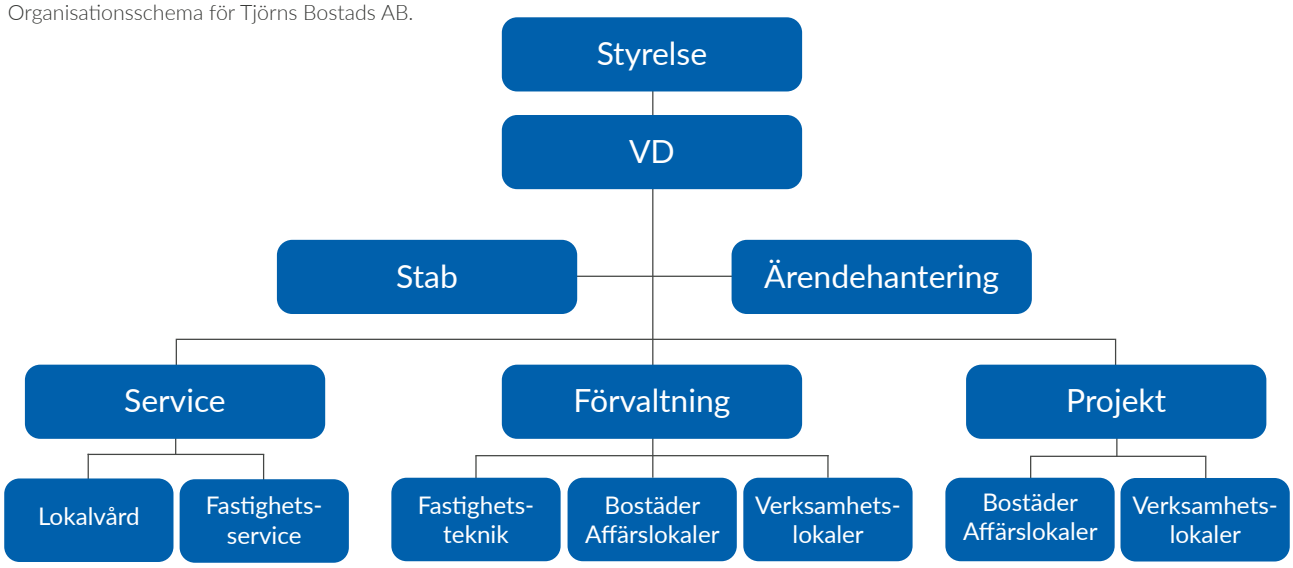
Service

Under service ingår lokalvård och fastighetsservice i två separata enheter.

Lokalvården har 22 medarbetare och en enhetschef. Uppdraget för lokalvården är att utföra lokalvård på beställning av förvaltningarna. Verksamheten följer branschnyckeltal för bemanning utifrån lokalyta och lokalens beskaffenhet.

Fastighetsservice har 18 medarbetare och en enhetschef, i arbetsgruppen ingår fastighetsskötare och driftteknikker. Uppdraget för fastighetsskötarna 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 allmännytta. 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 – Effektiva arbetsteam

Lokalvård och fastighetsservice arrangerade under året en gemensam utbildningsdag på Stenungsbaden tillsammans med alla sina medarbetare. Det var en dag fylld med lärande, samarbete och inspiration.

En av höjdpunkterna var den värdefulla input vi fick från Fredrik, vår föreläsare. Hans insikter och erfarenheter gav oss nya perspektiv och verktyg som vi kan använda i vårt dagliga arbete. Det var verkligen en givande dag som stärkte våra team och vår gemenskap.

Under dagen diskuterade vi också viktiga framgångsfaktorer för att bygga effektiva arbetsteam. Vi fokuserade på psykologisk trygghet, tillförlitlighet, struktur och tydlighet, meningsfullhet och vikten av att känna att vårt arbete gör skillnad. Genom att implementera dessa faktorer kan vi skapa starka och framgångsrika team för att nå våra gemensamma mål.

Vi tog även upp Susan Wheelans IMGD-modell (Integrative Model of Group Development), som beskriver hur grupper utvecklas i fyra faser: tillhörighet och trygghet, opposition och konflikt, tillit och struktur, samt arbete och produktivitet. Genom att förstå och tillämpa denna modell kan vi bättre stödja våra team genom deras utvecklingsfaser och skapa en miljö där de kan nå sin fulla potential.

Vi betonade också vikten av att fokusera på det vi kan påverka. Genom att koncentrera våra ansträngningar på de områden där vi har kontroll och kan göra en verklig skillnad, kan vi också maximera vår effektivitet och framgång.

Clean Bright Awards ”Årets städare 2024”

Anna-Lena Jansson arbetar som lokalvårdare på Skärhamns skola, hon vann städ och servicebranschens kvalitetspris – Clean Bright Awards som ”årets städare 2024”. Clean Bright Awards lyfter fram människorna och kunskapen bakom resultatet.

Juryns motivering
Anna-Lena Janssons djupa förståelse för olika rengöringsprodukter och deras specifika användningsområden säkerställer att rätt produkter används för olika material och ytor vilket ger optimala resultat och förlänger materialens livslängd. Dessutom är Anna-Lena Jansson en mästare på att hantera både traditionella och moderna rengöringsmaskiner och hon håller sig ständigt uppdaterad med de senaste tekniska framstegen inom städteknik, något som inte bara förbättrar effektiviteten utan också säkerheten i hennes och kollegornas arbete. Anna-Lenas kunskap om ergonomiska arbetstekniker är exceptionell och genom att dela med sig av färdigheter och erfarenhet främjar hon en hälsosam och hållbar arbetsmiljö för hela teamet.

Vår servicemålare

Med kort varsel och i nära samarbete med verksamheterna planeras och genomförs måleriarbeten som gör stor skillnad och bidrar till att skapa en fräsch och trivsam miljö för alla.

Som exempel visas dessa före- och efterbilder från målningen av korridoren på Klövedals äldreboende och källarvåningen på Tubbegatan 42.

Ny på jobbet

Suwanna Sör började hos oss under 2024 och gör ett fint jobb som lokalvårdare på Rönnängs förskola.

Ny fastighetsingenjör på plats

Från och med september 2024 har vi en ny fastighetsingenjör på plats, vid namn Viktor Åkerlind. Vi har frågat Viktor hur han känner efter snart ett halvår på plats.

– Framför allt skulle jag säga att det känts väldigt trevligt att komma till TBAB. Goa kollegor, familjär stämning och man var direkt välkommen in i gruppen. Även om man kanske är ensam i sin roll, så är det sällan man känner sig ensam i sitt uppdrag.

Rekryteringen av Viktor grundar sig i att vår nuvarande driftingenjör kommer gå i pension under 2025. Viktor tar över energi- och säkerhetsfrågor i bolaget.

– Jag hoppas kunna bidra till att vi fortsätter energieffektivisera våra fastigheter och skapar sunda och säkra byggnader, för våra boende och verksamheter, tillägger Viktor.

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.

Bolagets prioriterade mål utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Vi erbjuder attraktiva boenden och skapar förutsättningar för företagsetablering och expansion
  - *Öka förutsättningarna för att fler bostäder byggs*
- Vi har en tillförlitlig, hållbar och motståndskraftig infrastruktur
  - *Minska klimatpåverkan från vår verksamhet*
- Vi skapar möjligheter för ett gott liv, delaktighet, insyn och medbestämmande
  - *Bidra till ett gott bemötande och en bra service*
- Vi rustar Tjörns barn och unga för framtiden
  - *Stärka barn och ungs möjlighet till delaktighet i sin närmiljö*
- God ekonomisk hushållning - vi arbetar med kontinuerlig verksamhetsutveckling och innovation för att framtidssäkra vår verksamhet
  - *Bidra till en kostnadseffektiv verksamhet*
- Vi är en attraktiv arbetsgivare
  - *Stärka förutsättningar för goda relationer*

Våra kunder

Förstahandskontrakt

Under försommaren var det många glada som äntligen fick sitt förstahandskontrakt. Det var en efterlängtad dag för många, fylld av förväntan och glädje. På plats skrevs nya kontrakt och nyckelkvittenser.

För att underlätta processen och svara på frågor fanns kundtjänst, uthyrare, boendekoordinator samt handläggare på plats. De såg till att allt gick smidigt och att hyresgästerna fick den information och hjälp de behövde.

Boskola

I ett samarbete mellan SFI (Svenska för invandrare), Stenungsundshem och Tjörns Bostads AB hade vi ett par timmars boskola i september. Det var två uthyrare från Stenungsund och en uthyrare samt boendekoordinator från Tjörn som höll i utbildningen. Deltagarna fick hjälp av tolk om det behövdes.

Många nyanlända har begränsad kunskap om det svenska hyressystemet, vilket kan leda till problem såsom missförstånd om hyresavtal eller störningar i boendet. Boskola är en utbildning där deltagarna bland annat får lära sig om:

- Bostadsregler
- Betalning av hyra och ekonomi
- Skötsel av bostaden (städning, sophantering, underhåll)
- Brandsäkerhet och trivselregler
- Kommunikation med hyresvärden och grannar

Det blev naturligt för deltagarna att ställa frågor som vi besvarade under utbildningen.

Möte med hyresgäster

Vi har under hösten haft två möten med hyresgäster. Det första mötet rörde stamrenovering på Myrvägen 15-19 i Rönnäng, det andra mötet handlade om kommande fasadrenovering på Rytterholmen, Klädesholmen.

Förvaltare samt bygg- och projektledare presenterade respektive projekt. På plats fanns även uthyrare och kundtjänst. Både hyresgästförening och hyresgäster var inbjudna och deltog på dessa möten. Utöver planerade renoveringar fick hyresgästförening och hyresgäster möjlighet att ställa frågor kring boende och boendemiljö till Tjörns Bostads AB:s representanter.

Vårt hållbarhetsarbete

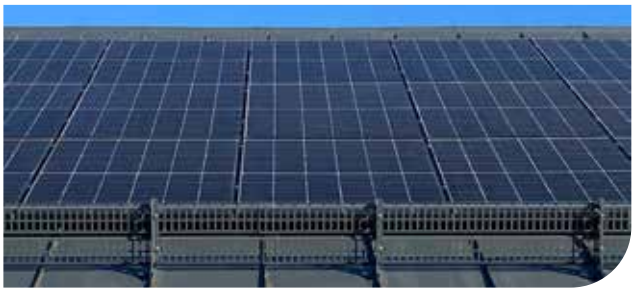
Vi arbetar för ett hållbart boende och ett levande kustsamhälle året runt.

Myggenäs skola – Solceller

I samband med renovering av tak på Myggenäs skola har det installerats 95 kW solceller samt en batterilagrings-kapacitet på 40 kW. Anläggningen togs i drift under mars månad och har under året producerat 73 000 kWh. Den installerade batterikapaciteten har till uppgift att lagra energi när solceller producerar mer än fastigheten kräver samt att hjälpa till att kapa effekttoppar i fastigheten.

Skärhamns skola – Solceller

I samband med renovering av Skärhamns skola installeras 90 kW solceller samt en batterilagringskapacitet på 40 kW. Arbetet startade under 2024 och solcellerna tas i drift under våren 2025. Den installerade batterikapaciteten lagrar energi när solceller producerar mer än fastigheten behöver och hjälper till att kapa effekttoppar i fastigheten.



Kivramottagare 2022–2024

Säker Digital post

Under hösten påbörjade Tjörns Bostads AB tillsammans med Tjörns kommun ett projekt med SKR:s ”Handslag” för välfärdsutveckling genom digitalisering. Kommunen har tackat ”ja” till initiativet ”Digital post” som handlar om att vi ska ställa om och skicka vår utgående post till mottagarens digitala brevlåda (Kivra, Billo, Fortnox etc.) via infrastrukturen ”Mina meddelanden” från myndigheten för digital förvaltning. Detta innebär en övergång att över tid börja skicka papperspost digitalt istället.

Digital post ger flera ekonomiska- och användarmässiga fördelar då posten skickas via datorn, antingen direkt från verksamhetssystem, webbgränssnitt eller i via Outlookplugin till exempel.

Vi har sen några år tillbaka kunnat erbjuda våra kunder digitala försändelser av hyresavier från vårt verksamhetssystem via Kivra och vi kan med glädje se att fler och fler ansluter sig till Kivra.

Nya miljörum

Under 2024 har TBAB minskat sitt brännbara /restavfall i våra flerfamiljshus med ca 30% detta som en följd av att miljörummen med full sortering blivit igångsatta.

Sortering av byggavfall vid rivning och nybyggnation

Avfallsförordningen ställer krav på utsortering, separering och insamling av bygg- och rivningsavfall. Detta gäller både då vi river och bygger nytt och ska vara med i planering och projektering av projekt. Ibland sorteras material och byggnadsdelar även för återbruk.

De avfallsslag som sorteras vid ny- och ombyggnad är: trä, mineral, metall, glas, plast och gips.

Skärhamns skola – Ombyggnad och renovering

Här sorterades allt rivningsmaterial och skickades till återvinning och deponi. I detta projekt återbrukades en del rivna fönster men framför allt en stor mängd tegel som skickades till ett företag som rengör och säljer för användning i andra byggprojekt.

I detta projekt sorterades även spill och avfall som uppstod när nya byggnadsdelar producerades.

Hållbara material

Vi strävar efter att bygga hållbara och flexibla hus, där materialvalen är viktiga för livslängden. Vi bygger därför i material som är möjliga att underhålla och reparera för att minimera behovet av ombyggnad i framtiden. Detta ger i sin tur minskade avfallsmängder och avtryck på miljön. Några exempel är fasadbeklädnad med värmebehandlad träpanel men också tegel, bandtäckt aluminiumplåt på tak och så vidare. Inomhus kan det vara linoleum, klinker, kakel mm.

Bleketskolan – Rivning av tomställda lokaler

Projektet omfattar rivning av hela byggnaden och här ligger en materialinventering till grund för både ansökan om rivningslov och upphandling av rivningsentreprenör.

I inventeringen har man lokaliserat och identifierat både farligt och övrigt avfall samt tagit fram en plan för hantering av dessa. Rivningen slutfördes under året och ytan står nu tom i väntan på att nya byggnader uppförs.

Säker och trygg

För oss är det viktigt att kunna bidra till miljöer där människor känner sig trygga.

Säkerhetsövning Krisledningsstaben

Under slutet av 2024 utförde Tjörns Bostads AB:s stab en första del av en säkerhetsövning.

Detta tillsammans med kommunens beredskapssamordnare och stöttning av Svenska Ledargruppen. Fokus låg på att fräscha upp sina kunskaper om sin egen och andras roller i TBABs krisledningsstab samt kommunens centrala krisledningsorganisation. Det blev samtal och diskussioner om våra tankar och förväntningar i våra roller. Vi ser det som ett bra avstamp till del två, då vi under våren 2025 planerar att ha en övning med ett fiktivt scenario gällande explosion och brand vid en av våra fastigheter.

Utbildning i hantering vid personligt dödligt våld

Tjörns Bostads AB har genomgått en utbildning för att kunna agera vid PDV (personlig dödligt våld).

Övningen syftade till att utveckla fysiska och psykologiska färdigheter för att reagera snabbt i farliga situationer samt öva förmågan att fatta beslut under dessa omständigheter.

Informationssäkerhet – en del av vårt arbete

Vi lever våra liv i ett allt högre tempo. Vår digitala utveckling går framåt i en rasande fart och IT-incidenter kan lätt orsakas av den mänskliga faktorn. Hur förvarar vi vår information? Hur undviker vi att dela information med fel personer? Hackare och nätfiskare lurar runt hörnet och ligger alltid steget före oss. Faktorer som stress och okunskap gör oss till lätta byten för den som är oseriös.

EU har utformat ett nytt cybersäkerhetsdirektiv (NIS2) för informationssäkerhet.

Varje år kommer det att övervakas, förbättras och utvecklas.

Vad och varför?

Om du blir lurad att t ex skriva in användarnamn och lösenord till ditt e-postprogram på en falsk webbsida kan förövarna bland annat:

- Komma åt inloggninsuppgifter till andra tjänster, t ex affärssystem eller Facebook.
- Skicka, läsa och kopiera din e-post.
- Efterfråga information från dina kollegor eller leverantörer.

Ny ungdomskonsulent under 2025

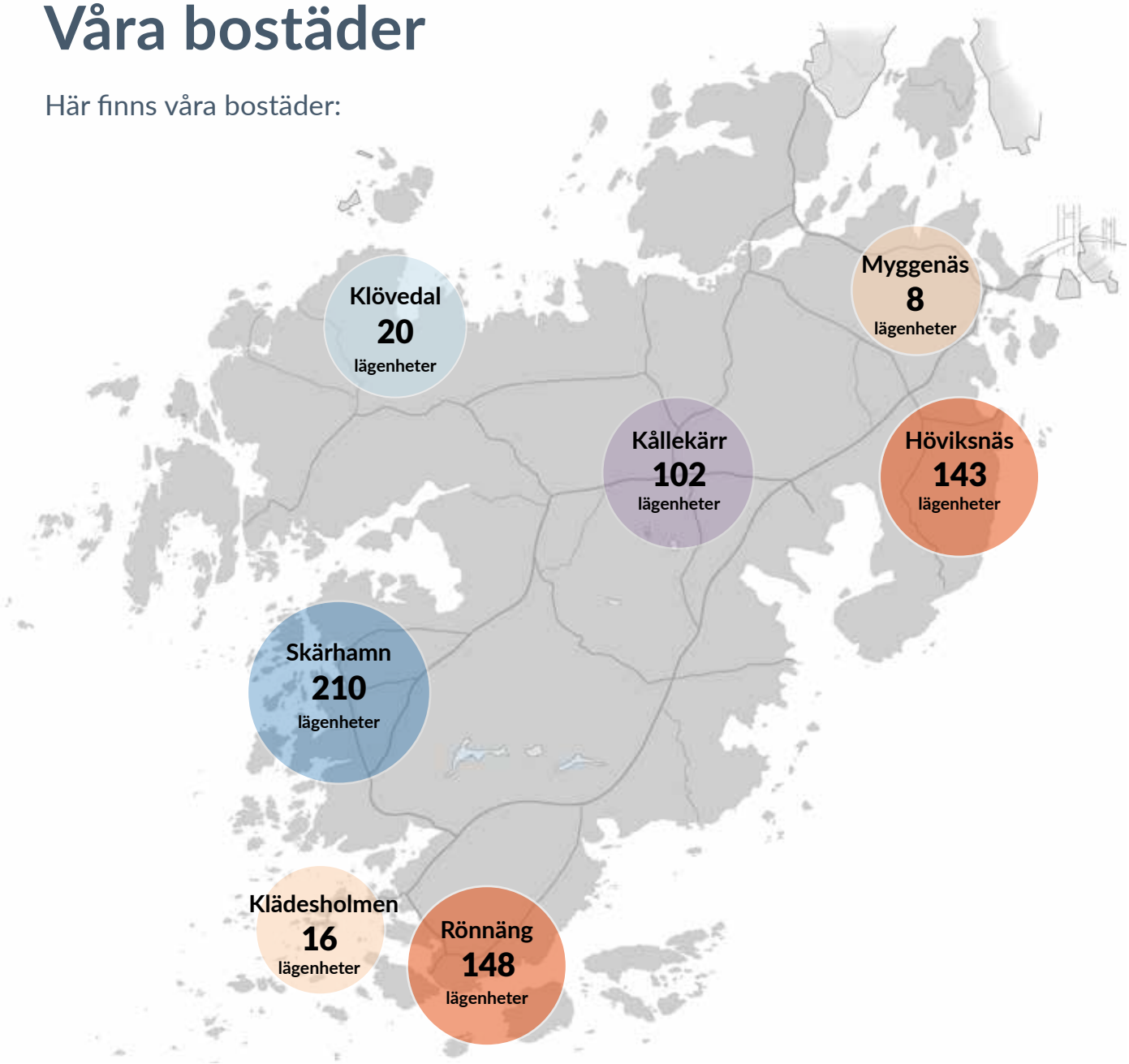
Yasser arbetar som ungdomskonsulent i ett projekt som pågår under ett år. Projektet är ett samarbete mellan Tjörns kommun (Kultur- och fritidsförvaltningen) och Tjörns Bostads AB, med målet att stärka ungdomsverksamheten och förbättra trivseln för unga i kommunen.

En viktig del av Yassers arbete handlar om att minska ohälsa och skadegörelse, särskilt på skolorna. Genom att skapa meningsfulla aktiviteter, stötta ungdomarna i deras vardag och erbjuda trygga miljöer där de kan utvecklas. Yasser arbetar aktivt för att bygga ett positivt klimat bland de unga, genom att lyssna till deras behov och engagera dem i olika initiativ skapar han en grund för ökat välbefinnande och delaktighet.

Projektet är ett tydligt exempel på hur riktade insatser kan bidra till att förbättra ungdomars livssituation, samtidigt som det skapar ett tryggare och mer inkluderande lokalsamhälle på Tjörn.

Våra bostäder

Här finns våra bostäder:



Fastighetsunderhåll bostäder

Fasadmålning

Under året genomfördes fasadmålningar vid Kållekärrs gruppboende, Sundsbyvägen 28, Fågelkärrsvägens gruppboende, Höviksnäs gruppboende och Tapirvägen som en del av vårt löpande underhållsarbete. Dessa åtgärder ingår i bolagets underhållsplan och syftar till att bevara fastigheternas skick samt skapa en trivsam och attraktiv boendemiljö för våra hyresgäster.

Parkgatan – värmesystem

Byte av luft/vattenvärmepumpar har genomförts vid Parkgatan som en del av vårt planerade underhållsarbete. De nya värmepumparna bidrar till en mer energieffektiv uppvärmning och skapar en bättre inomhusmiljö för våra hyresgäster.

Utöver förbättrad energiprestanda har bytet också medfört en minskning av buller, vilket gynnar både de boende och kringliggande fastigheter. Arbete är en del av att utveckla och underhålla våra fastigheter med fokus på hållbarhet och trivsel.

Kulvertbyte

Under året har vi genomfört ett omfattande kulvertbyte vid Tubbegatan 50–73 och Hvitfeldsvägen som en del av vårt löpande underhållsarbete. Kulvertsystemet, som sträcker sig från den centrala värmeanläggningen i mitten av gården till samtliga flerbostadshus, har ersatts för att säkerställa en mer driftsäker och energieffektiv värmeförsörjning.

Den nya kulverten bidrar till förbättrad värmedistribution och minskade energiförluster, vilket gynnar både boendemiljön och fastigheternas långsiktiga hållbarhet.

Kvarnbackens äldreboende – fönsterbyte

Vi har under de senaste två åren genomfört ett omfattande fönsterbyte på Kvarnbackens äldreboende. De gamla tvåglasfönstren har ersatts med moderna treglasfönster, vilket beräknas ge en energieffektivisering på cirka 60 000 kWh per år. För att säkerställa en god inomhusmiljö och ett kontinuerligt minsta flöde av tilluft in i byggnaden är de nya fönstren försedda med spaltventiler som alltid är öppna minst 30 %. Detta bidrar till en bättre luftkvalitet och komfort för de boende. Åtgärden är en del av vårt långsiktiga arbete för att förbättra energieffektiviteten i våra fastigheter och skapa en mer hållbar boende- och verksamhetsmiljö

Fastighetsutveckling bostäder

BmSS Linhäcklan

BmSS Linhäcklan

I Rönnäng planerar bolaget att på uppdrag av Tjörns kommun bygga en gruppbostad med 7 bostäder, så kallade BmSS bostäder. Det planerade gruppboendet är avsett att tillgodose behovet av bostad med särskild service för vuxna enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Verksamheten syftar till att erbjuda en trygg och anpassad boendemiljö med individuellt stöd för att främja de boendes självständighet och delaktighet i samhället.

Målgruppen för gruppboendet är vuxna personer med funktionsnedsättningar som omfattas av LSS, exempelvis personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd, samt personer med betydande och bestående begåvningsmässiga funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder.

Inflyttning beräknas att ske i slutet av 2026.

Lägenheter i Myggenäs

På den så kallade ”Tennistomten” i Myggenäs har bolaget under 2024 tagit fram en utredning som har tittat på möjligheterna att bygga lägenheter som kan attrahera äldre. I samband med att antalet äldre i kommunen blir fler ökar efterfrågan på bostäder. Det planeras därför nu för ca 45 nya lägenheter i Myggenäs.

Myggenäs Centrum

Under 2024 startade en ny detaljplan för Myggenäs centrum. I denna detaljplan ingår två fastigheter som bolaget äger. Vi är med i detaljplanen för att fastigheterna skall få flexibla byggrätter för framtida behov. Om till exempel förskolan väljer att flytta skall bolaget kunna bygga lägenheter på den platsen istället.

Detaljplan Myggenäs Centrum

Carlshöjd

Carlshöjd är ett område i Kållekärr där bolaget vill utveckla ett nytt och trivsamt bostadskvarter, nära till centrum och kommunikationer. Detaljplanen har fått klartecken för att kunna starta och beräknas pågå under 3 år.

Flygbild Carlshöjd

Våra verksamhetslokaler

Här finns våra verksamhetslokaler:

Rönnängs förskola.

Fastighetsunderhåll verksamhetslokaler

Utökad bergvärme på Myggenäs skola

Myggenäs skola värms i huvudsak upp av bergvärme men har även en elpanna och den ursprungliga oljepannan för tillfällig förstärkt uppvärmning. Bergvärmen har kompletterats med fyra borrhål för att möjliggöra avveckling av oljepannan samt förlänga livslängden på de första borrhålen. I samband med underhåll av innerväggar och ventilation i syfte att förbättra skolans inomhusmiljö kommer värmekulverten att bytas. De nya borrhålen kommer utvärderas och därefter ställning tas till om ytterligare en bergvärmepump behövs.

Ventilationsbyte Rönnängs skola

Ventilationsaggregatet som betjänar köks- och matsalsbyggnaden på Rönnängs skola byttes ut sommaren 2024. Det som föranledde bytet var att aggregatets tekniska livslängd var slut och drog därför mycket energi. Nu har ett balanserat ventilationssystem (FTX) införts som innebär en energieffektivisering eftersom det tar tillvara på uppvärmd frånluft. Nya ventilationskanaler har dragits på vinden och nya don installerats. Vidare har viss ombyggnation varit nödvändig för att aggregatet ska rymmas och kunna driftas inom byggnadens befintliga yta.

Bergvärme Myggenäs skola

Nytt ventilationsaggregat, Rönnängs skola, bamba.

Utemiljöer

Utveckling av utemiljön har skett på fyra enheter under 2024.

Gården på Solgläntans förskola i Skärhamn saknar naturlig skugga exempelvis från höga träd och har därför utrustats med fyra pergolor för att verksamheten ska kunna söka sig till platser med skugga under varma och soliga dagar. Under häftiga regn rinner stora mängder vatten från berget och ner på gården. För att få bukt med ansamlingar av vatten på gården och öka säkerheten för barnen har dräneringsåtgärder utmed berget genomförts.

På Kållekärrs förskola har gården kompletterats med tre lekredskap i form av musikinstrument som är fast förankrade i marken. För att underlätta gräsklippning och trimning har konstgräs lagts under och runt lekredskapen.

Då Rönnängs förskola byggdes innebar den pedagogiska inriktningen att naturen skulle vara främsta inspirationskälla och därför ha färre tillrättalagda lekredskap. Med tiden har verksamheten saknat mer traditionella lekredskap varför utemiljön har kompletterats med 17 fasta möbler och lekredskap så som bänkar, lekhus och fordon.

Solgläntans förskola

På Bleketskolan har en multiarena 10 x 12 meter med tillhörande konstgräs anlagts i anslutning till fotbollsplanen. Den är således lättillgänglig för såväl verksamheten som allmänheten kvällar och helger. Utvecklingen av skolgården kommer fortsätta efter det att de nya huskropparna är färdigbyggda.

Yttre solavskärmning Bleket

Solavskärmning Bleketskolan

Verksamheten på Bleketskolan har efterfrågat åtgärder för att minska solinstrålningen och hög inomhustemperatur under sommarhalvåret. För att skapa en bättre inomhusmiljö har olika åtgärder vidtagits. Inledningsvis var de nya fönster som sattes in år 2023 utrustade med sotat glas för att minska solinstrålningen. Under 2024 fortsatte förbättringsarbetet genom att montera yttre solavskärmning i form av så kallade kepsar över majoriteten av fönster på innegården. På insidan har fönster utrustats med motoriserade mörkläggningsgardiner, persienner och rullgardiner.

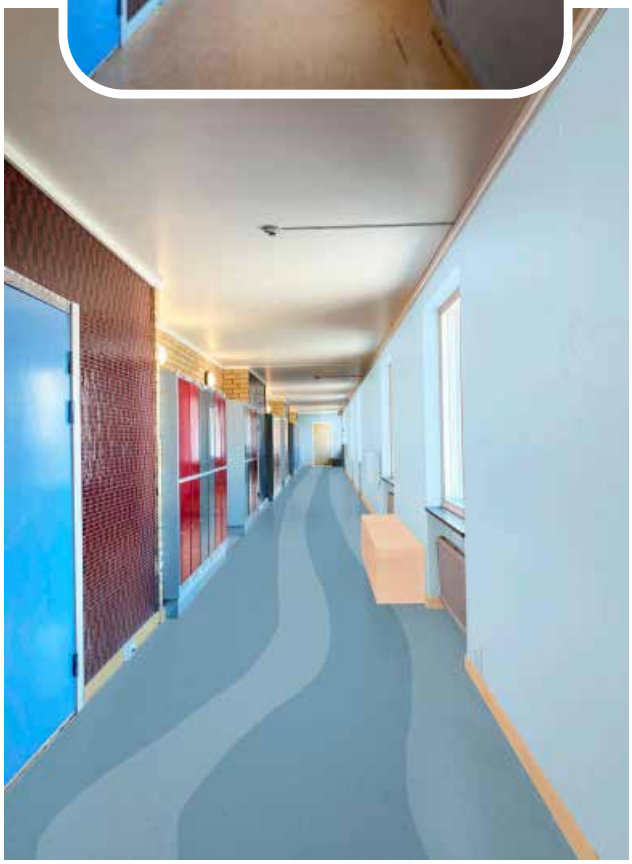
Inre ytskikt på flera enheter

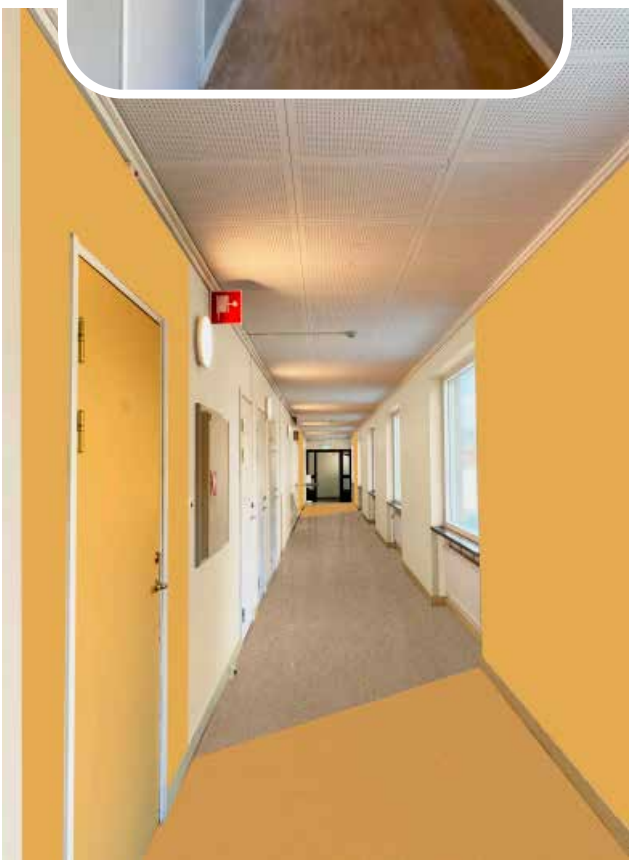
På ett flertal enheter har större underhåll genomförts av väggar och golv.

Skärhamns skola ”Kroken” där bl.a. fritidshemmen ligger har fått samtliga väggar målade och hälften av golven renoverade. Istället för att byta matta har en teknik använts som kallas UV-behandling och som förlänger linoleumgolvets livslängd med 10-15 år. UV-behandling innebär att både kostnad och miljöpåverkan minskar betydligt. TBABs egen målare har målat merparten av rummen under pågående verksamhetstid. Utrymmen som verksamheten inte kan avvara så som t.ex. kapprum har entreprenör målat under lov.

På Kållekärrs förskola har i stort sett alla väggar på samtliga avdelningar målats under året. TBABs målare har också där målat större delen av ytorna.

Även på Bleketskolan har ytskikt på väggar och golv underhållits under året. Med hjälp av arkitekt och tillsammans med verksamheten togs en färgskala fram för två av korridorerna i A- och B-husen för att skåp, golv och väggar ska harmoniera med målet att skapa en trevlig skolmiljö. Korridorerna har också fått nya möbler och avfallskärl. Entreprenörer anlitades för ytskikt medan TBABs snickare bytte ut golvlister.





Bleketskolans korridorer

Underhåll- och förvaltning Skärhamns skola

Miljö, tillgänglighet och mer ändamålsenliga lokaler står i fokus när nu Skärhamns skola renoveras och byggs om. Entreprenaden startade under året och är i full gång för att slutföras sommaren 2025.

Skärhamns skola byggs om för att förbättra inomhusmiljön och för att lokalerna ska bli mer ändamålsenliga och ge bättre arbetsmiljö för elever och personal. Planlösningen förändras för att ge utrymme för grupprum, toaletter mm. Alla lokaler i ombyggnaden tillgänglighetsanpassas med ramper, dörrautomatik och handikapptoaletter.

Byggnaderna blir mer energisnåla genom tjockare ytterväggar nya fönster och ytterdörrar samt tilläggsisolerat vindsbjälklag. Taket förses med bandtäckt aluminiumplåt och fasaderna kläs med värmebehandlad furupanel. Byggnaderna förses också med en stor solcellsanläggning med batterilagring som bland annat ska driva bergvärmeanläggningen.

Även skolgården kommer att utvecklas. Gården som idag är en stor asfaltsyta kommer att utvecklas till en trivsam miljö för skolan under dagtid men även en plats för Tjörns invånare kvällstid och helger. En multiarena och en hinderbana kommer att anläggas, kompisgunga, pingisbord mm. Det kommer också att skapas ”lugna platser” med sittplatser och planteringar som kommer ge en trivsam inramning av utemiljön.

Under renoveringen bedrivs undervisningen i provisoriska lokaler på grusplanen vid skolan. Gymnastikbyggnaden är nu renoverad och togs i bruk vid årsskiftet.
Målet är att hela projektet ska vara klart så att undervisning kan starta höstterminen 2025.

Klädesholmens gamla skola

Under året har Klädesholmens gamla skola varsamt renoverats. Fasaden har skrapats och skadad panel har bytts ut. Hela fastigheten har målats med linoljefärg i originalkulör. Tak- och plåtdetaljer så som stuprör, hängrännor och plåt runt takkupor har bytts ut. Takpappen är ny och betongplattorna är ersatta med lertegel för att återge fastigheten dess ursprungliga och tidstypiska utseende.

Under kommande år kommer alla fönster att bytas ut och ersättas med fönster som liknar originalfönstren. De nya fönstren görs i underhållsfritt material trä/aluminium, kulören är ljusgrå nyans som de befintliga. De nya har en arbetad profil i allmoge och genomgående spröjs. Fönsterbytet kommer medföra att byggnadens energiförbrukning minskar.

Byggnaden är uppförd år 1928 och var skola fram till år 2012. Skolan är en viktig byggnad för de boende på Klädesholmen och många har minnen från när de gick i skolan där. Fastigheten finns med i bolagets långtidsplan och målet är att skolan byggs om till fem bostäder. Alla lägenheter kommer att ha en härlig vy över ön och glimta havet.

Delta

Ett annat underhållsprojekt som har genomförts under året är yttre renovering av Delta. Delta uppfördes 1921 som folkskola, men har även under en tid används som sjöfartsgymnasium. Nu hyrs Delta av Kultur och fritidsförvaltningen som använder byggnaden som ett kultur och fritidscentra för öns barn och unga mellan år 0–18 år. Delta erbjuder ett brett utbud av aktiviteter så som musik, dans, teater, berättande, måleri, cirkus, och film.

Vid renoveringen av Delta lades stor vikt på att få tillbaka det ursprungliga utseendet. De flesta fönster har under byggnadens hundraåriga levnadstid bytts ut, men det fanns ett originalfönster kvar, det på gaveln vid huvudentrén. Det fönstret användes som modell för de nyproducerade fönsterna. De nya fönstren har en arbetad profil i allmoge och genomgående spröjs för att återge byggnaden sin sekelskiftesstil. Fönstren har en aluminiumbeklädd utsida som efterliknar traditionella träfönster. Aluminiumbeklädnaden ger ett mycket lägre underhållsbehov än traditionella träfönster.

Efter fönsterbytet berättar våra hyresgäster att huset har blivit varmare och tystare. En storm på utsidan hörs inte lika tydligt längre. Fönsterbytet har medfört att byggnadens energiförbrukning minskat märkbart.

Byggnation av nya skollokaler Bleketskolan

Under 2024 beslutades att modulerna på Bleketskolan skall ersättas av nyproduktion.
På platsen där den tidigare skolbyggnaden CDE stod planeras nu nya ändamålsenliga skollokaler. Under hösten 2024 startade projekteringen för nybyggnationen i gång på allvar och ritningar har arbetats fram. Bygglovsansökan och upphandling av entreprenaden kommer att ske under våren 2025. Om allt går som planerat kommer byggnationen att starta efter sommarlovet. Etablering och en del arbeten kan förhoppningsvis starta redan under sommaren. Byggtiden är ca 15 månader och skolans inflyttning är beräknad till att ske vid skolstarten i januari 2027.

De nya skollokalerna kommer att rymma 10 klassrum med plats för 30 elever i varje lärosal. Det kommer även finnas grupprum och rymliga arbetsrum för skolpersonalen. I anslutning till lärosalarna finns även ytor som kallas gemensamma lärmiljöer. Dessa ytor kommer att användas som grupprum under lektionstid men även som uppehållsrum för eleverna på rasterna. I mitten av huset finns byggnadens huvudingång med trapphus där det finns en hiss. Gården kommer att få fina sittplatser där eleverna kan njuta i solen i den vackra omgivningen. På gården planeras mycket planteringar och grönska för att mjuka upp den annars så asfalterade skolgården. En del byggmaterial bland annat granitkantsten som fanns på gården runt den gamla byggnaden CDE sparades under rivningen och kommer att återanvändas på den nya gården.

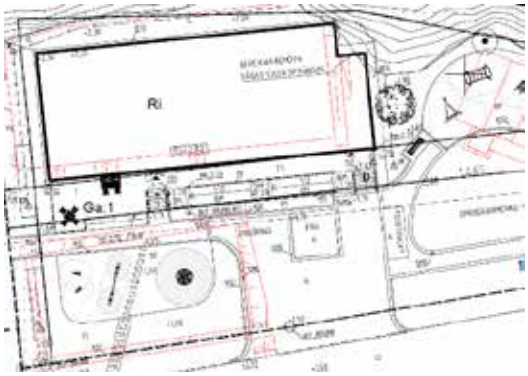
Fastighetsutveckling ”Saga-tomten”

Den gamla fastigheten i Skärhamn där Sagabiografen en gång låg har stått tom i flera år. Byggnaden är uttjänt och att bygga om den är inte ekonomiskt hållbart.

Bolaget har tidigare utrett möjligheten att bygga flerbostadshus med hyresrätter på fastigheten. Läget är attraktivt men det vattennära läget är en risk. Krav ställs på åtgärder för framtida havsnivåhöjning. Kostnad för åtgärder kopplat till havsnivåhöjning skulle medföra orimliga hyresnivåer för lägenheter. Nyproduktion av hyresrätter är därför inte ekonomiskt hållbart. I stället har bolaget gjort en förstudie av alternativ till lägenheter på Saga-tomten. I förstudien har tre olika alternativ utretts.

- Riva och bygga upp en likvärdig byggnad
- Riva och bygga upp en ny liknande men större byggnad
- Försäljning av fastigheten

Förstudien har resulterat i att vi kommer att riva den befintliga byggnaden och ersätta med en likvärdig byggnad för allmänt ändamål. Byggnaden anpassas i höjd för att klara ändrad havsnivå och kommer att innehålla verksamhetslokaler.



Mathilde vid Skärhamns nyrenoverade skola

God ekonomisk hushållning

” Tjörns kommun ska vara en ekonomiskt hållbar kommun med en balanserad ekonomisk utveckling som fungerar långsiktigt utan att människor eller miljö tar skada. All kommunal verksamhet ska präglas av god ekonomisk hushållning – något alla – såväl förtroendevalda som medarbetare – har ansvar för.”

Tjörns kommuns budget 2024

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.

En 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 infört modulen Tid- och projekt. Syftet är att redovisa nedlagd tid i pågående projekt. Systembaserade verktyg för projektuppföljning är nödvändigt när bolaget implementerar den långsiktiga underhållsplanen med allt fler projekt.

Under 2024 har implementering av en Projektmodul påbörjats. Projektmodulen Hypergene project blir ett digitalt verktyg för projektägarna vid budgetering och uppföljning av beslutade 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.

Marknadsmässiga nyckeltal	2024	2023	2022
Flyttningsfrekvens %	7,4%	8,3%	9,4%
Varav omflyttningar inom beståndet %	1,2%	1,1%	0,8%
Hyresbortfall bostäder %	0,1%	0,2%	0,2%
Hyresbortfall lokaler %	3,6%	3,2%	2,8%
Taxeringsvärde kr/m2	5 878	5 665	5 642
Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m2	10 949	11 465	11 284
Bokfört värde fastigheter kr/m2	7 508	7 568	7 046
Finansiell balans			
Räntetäckningsgrad	0,8	1,3	5,5
Soliditet, synlig %	8,0%	9,5%	11,3%
Soliditet, justerad %	35,0%	39,3%	42,8%
Skuldsättningsgrad	11,3	9,6	7,8
Belåningsgrad fastigheter %	91,0%	85,1%	82,6%
Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärden %	63,0%	56,6%	53,1%
Lönsamhet			
Avkastning på totalt kapital %	2,1%	2,0%	4,9%
Avkastning på eget kapital %	-8,3%	-13,7%	27,5%
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde %	5,0%	5,6%	6,7%
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärden %	3,4%	3,7%	4,0%
Värdeförändring %	-5,9%	-8,1%	-9,1%
Totalavkastning, marknadsvärden %	-2,5%	-4,4%	-5,1%
Överskottsgrad %	27,3%	31,6%	36,3%
Finansiering / Kapitalanskaffning			
Genomsnittlig skuldränta %	2,7%	1,7%	1,0%
Låneränta, räntebärande skulder %	2,9%	1,9%	1,1%
Genomsnittlig räntebindning, år	0,9	1,6	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	0,9	1,6	2,1
Avgift kommunal borgen %	0,47%	0,35%	0,35%
Operativa nyckeltal			
Driftnetto, kr/m2	377	420	471
Förbrukningskostnader (värme, vatten, el), kr/m2	247	226	222
Central administration, kr/m2	43	64	61
Fastighetsanknuten administration, kr/m2	91	95	86
Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m2	255	286	250
Reparationer och underhållskostnader, kr/m2	241	236	190
Aktiverat ”underhåll” i balansräkningen, kr/m2	153	707	172

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 2024.

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.

Ägarförhållanden

Tjörns Bostads AB ingår i en koncern. Moderbolaget Tjörns kommunala förvaltnings AB, 556755-3572, med säte i Skärhamn som upprättar koncernredovising där Tjörns Bostads AB ingår.

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*
- Vi har en tillförlitlig, hållbar och motståndskraftig infrastruktur
  - *Minska klimatpåverkan från vår verksamhet*
- Vi skapar möjligheter för ett gott liv, delaktighet, insyn och medbestämmande
  - *Bidra till ett gott bemötande och en bra service*
- Vi rustar Tjörns barn och unga för framtiden
  - *Stärka barn och ungas möjlighet till delaktighet i sin närmiljö*
- God ekonomisk hushållning – vi arbetar med kontinuerlig verksamhetsutveckling och innovation för att framtidssäkra vår verksamhet
  - *Bidra till en kostnadseffektiv verksamhet*
- Vi är en attraktiv arbetsgivare
  - *Stärka förutsättningar för goda relationer*

Händelser av väsentlig betydelse

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

En stor händelse under året är rivningen av de gamla uttjänta huskropparna på Bleketskolan. På platsen ska två nya byggnader uppföras, dessa 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.

Ytterligare ett stort projekt som beslutats är Sagatomten. I början på året skickade bolaget ut sin åtgärdsplan på remiss till berörda förvaltningar och redan i december var alla beslutsinstanser klara med ett godkännande av investeringen. Syftet med planen är att riva befintlig byggnad och ersätta med en ny. Platsens unika värden gör att projektet har stor betydelse för Tjörn och dess invånare.

Renoveringen av Skärhamns skola och idrottshall har pågått och utvecklats under året. Fönsterbyten har skett på Kvarnbacken. Fasadmålning och energiförbättrande åtgärder har gjorts i ett flertal fastigheter.

Ett planarbete har startats upp för Myggenäs centrum. 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.

Bolaget har också påbörjat ett flerårigt projekt med stambyte på Myrvägen i Rönnäng.

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 54 anställda varav 52 tillsvidareanställda och två personer med visstid, 54 procent anställda är kvinnor och 46 procent är män, medelåldern är 51 år och 13 procent har en deltidsanställning. 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 8,8 procent, årets sjukfrånvaro landade på 7,8 procent, kvinnors sjukfrånvaro var 10,8 procent och männens 4,5 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
Marianne Berndtsson (S) Suppleant
Rikard Larsson (S) Suppleant

Verkställande direktör
Solbritt Törnqvist

Revisor och revisorssuppleant
Ernst & Young AB, Anna de Blanche
Dan-Tore Toresson, Lekmannarevisor
Staffan Mattson, Suppleant

Sammanträden

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

Årets resultat

Bolaget redovisar för året ett resultat om -5 503 tkr. Budgeterat resultat uppgick till 1 429 tkr.

Hyror

Hyresförhandlingar avseende 2025 har genomförts med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Parterna

enades om ett tvåårigt avtal. Höjning om 4,2 procent på bruksvärdeshyror från den 1 januari 2025. Undantaget är presumtionshyror som får en höjning med 2,1 procent. För 2026 får bruksvärdeshyrorna 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 kommande 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 marknadens utveckling och fördelar räntebindning med en förfallostruktur med bundna räntors förfall fördelat över tid. Under 2025 kommer bolaget refinansiera 457,5 miljoner kronor av bolagets totala lån på 698,0 miljoner kronor. Den bundna räntan bedöms bli lägre 2025 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 sjunka de kommande åren och hamna kring ca 2,7 % 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 698,0 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 omflyttningsvakanser passar vi på att rusta upp de delarna i fastigheten.

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Uppskriv-ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 971	7 056	873	72 995	-11 067	72 828
Årets resultat 2023	-	-	-	-11 067	-	-11 067
Överföring fg års resultat 2023	-	-	-	-	11 067	11 067
Förändring uppskrivningsfond 2024	-	-250	-	250	-	-
Utdelning 2024	-	-	-	-1 000	-	-1 000
Årets resultat 2024	-	-	-	-	-5 503	-5 503
Utgående eget kapital 2024-12-31	**2 971**	**6 806**	**873**	**61 178**	**-5 503**	**66 325**
Bundet och fritt eget kapital 2024-12-31						
Bundet eget kapital						
Aktiekapital	2 971	-	-	-	-	2 971
Uppskrivningsfond	-	6 806	-	-	-	6 806
Reservfond	-	-	873	-	-	873
Bundet eget kapital	**2 971**	**6 806**	**873**	**-**	**-**	**10 650**
Fritt eget kapital						
Balanserat resultat	-	-	-	61 178	-	61 178
Årets resultat	-	-	-	-	-5 503	-5 503
Fritt eget kapital	**-**	**-**	**-**	**61 178**	**-5 503**	**55 675**
Bundet och fritt eget kapital 2024-12-31	**2 971**	**6 806**	**873**	**61 178**	**-5 503**	**66 325**

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

Flerårsjämförelse

		2024	2023	2022	2021	2020
Årets resultat	tkr	-5 503	-11 067	22 222	5 293	2 906
Hyresintäkter	tkr	131 951	127 238	123 348	126 525	120 055
Balansomslutning	Mkr	819	772	746	704	698
Låneskuld	Mkr	698	638	610	610	610
Soliditet	%	8,1	9,4	11,3	9,2	9,2
Antal lägenheter	st	647	627	627	627	627

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

		Kronor (kr)
Balanserade vinstmedel		61 178 329
Årets förlust		-5 503 256
	kronor	55 675 073
I ny räkning balanseras		55 675 073
	kronor	55 675 073

Resultat och ställning

Intäkter

Årets intäkter uppgår till 152 785 tusen kronor (151 087 tusen kronor). En ökning jämfört med föregående år med 1 698 tusen kronor. Hyresintäkter uppgår till 131 951 tusen kronor (127 238 tusen kronor). Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 20 834 tusen kronor (23 849 tusen kronor). Förändring hyresintäkter beror på indexuppräkning verksamhetslokaler med 2,1 procent och bostäder med 4,85 procent 2024. Förändring övriga förvaltningsintäkter avser främst beviljat elstöd om 3 977 tusen kronor 2023 som inte återkom 2024.

Fastighetskostnader

Driftkostnader

Driftkostnader uppgår till 72 514 tusen kronor (65 756 tusen kronor). Det är en ökning med 6 758 tusen kronor jämfört med föregående år. Kostnadsökningen beror främst på oförutsedda högre kostnader för inomhusmiljöutredningar, vattenläckor samt kostnader för rivning del av Bleketskolan som belastar resultatet 2024.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avser utrangering av komponent vid komponentbyte och uppgår till 542 tusen kronor (3 082 tusen kronor). Färre komponentbyten där utbytta komponenter haft kvarvarande restvärde har bidragit till förändringen mellan åren.

Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgår till 20 660 tusen kronor (18 806 tusen kronor), vilket är en ökning med 1 854 tusen kronor. Bolagets förvaltare har under 2024 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 20 496 tusen kronor (18 262 tusen kronor). Det innebär högre avskrivningar med 2 234 tusen kronor jämfört med föregående år. Under året har färre byggnadskomponenter aktiverats jämfört med 2023. Högre avskrivningar mellan åren beror på att fler byggnadskomponenter som aktiverades under slutet av 2023 och därför inte fick helårseffekt 2023 men som under 2024 skrivits av med helårseffekt. I och med regelverket om komponentbyten i 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
Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgår till 21 013 tusen kronor (28 502 tusen kronor). Det är en minskning med 7 489 tusen kronor jämfört med föregående år. Minskningen avser dels lägre personalkostnader om cirka 2 000 tusen kronor som belastar central administration 2024 då bolaget från och med 2024 redovisar nedlagd tid i olika pågående projekt. Kostnad för externa moduler om 2 000 tusen kronor redovisas under driftkostnader vilka redovisades under övriga rörelsekostnader 2023. Förlust vid avyttring av byggnader och mark uppgår under året till 542 tusen kronor (3 082 tusen kronor) vilket innebär en minskning övriga rörelsekostnader med 2 540 tusen kronor. Centrala administrationskostnader om 785 tusen kronor som under 2023 ligger kostnadsförda under central administration har 2024 omfördelats till administration för lokalvård och fastighetsservice.

Räntekostnader

Årets räntekostnader och borgensavgift uppgår till 20 337 tusen kronor (12 180 tusen kronor). Det är ökade räntekostnader jämfört med föregående år med 8 157 tusen kronor. Orsaken är dels att refinansiering av lån under 2024 om 221 500 tusen kronor (100 000 tusen kronor) fick väsentligt högre ränta jämfört med tidigare fast ränta. På grund av rådande världsläge är ränteutvecklingen fortsatt osäker. Bolaget kommer refinansiera lån med fast lägre ränta under första halvåret 2025 och bedömer att räntekostnaderna kommer minska jämfört med 2024.

Bokslutsdispositioner

Bolaget redovisar 2024 inga bokslutsdispositioner (1 100 tusen kronor). Föregående års bokslutsdisposition avsåg koncernbidrag till Tjörns Kommunala Förvaltnings AB.

Skattekostnader

Årets skattekostnad uppgår till 2 217 tusen kronor (13 176 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 2024. 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.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till minus 5 503 tusen kronor (-11 067 tusen kronor). Skattemässiga justeringar avseende direktavskrivingar av komponentbyten medför att bolaget inte redovisar någon aktuell bolagsskatt innevarande år.

Tillgångar

Bolagets tillgångar uppgår på balansdagen till 818 919 tusen kronor (769 300 tusen kronor). Det är en ökning på tillgångssidan med 49 619 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 23 447 tusen kronor. Omsättningstillgångar har sammantaget ökat med 25 588 tusen kronor och avser ökning av oljelager 176 tusen kronor, ökning kortfristiga fordringar 2 168 tusen kronor samt ökning kassa och bank 23 828 tusen kronor.

Eget kapital och skulder

Bolagets eget kapital och skulder uppgår på balansdagen till 818 919 tusen kronor (79 300 tusen kronor) vilket är en ökning på skuldsidan med 49 616 tusen kronor. Det egna kapitalet uppgår till 66 325 tusen kronor (72 828 tusen kronor) vilket innebär en minskning med 6 503 tusen kronor. Minskningen avser årets resultat om minus 5 503 tusen kronor minskat med beslutad utdelning 2023 på årsstämman 2024 om 1 000 tusen kronor till moderbolaget.

Avsättningar

Avsättning i balansräkningen avser uppskjuten skatteskuld och uppgår på balansdagen till 28 528 tusen kronor (26 312 tusen kronor). Årets förändring om 2 216 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 645 013 tusen kronor (650 447 tusen kronor). Skattemässigt utgående restvärde byggnader uppgår på balansdagen till 506 526 tusen kronor (522 720 tusen kronor). Temporär skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt restvärde uppgår på balansdagen till 138 487 tusen kronor (127 727 tusen kronor).

Långfristiga skulder

Fastighetslånen uppgår vid årets slut till 698 000 tusen kronor (638 000 tusen kronor). En nyupplåning har genomförts under 2024 om 60 000 tusen kronor. Lånet är kopplat till underhållsåtgärder i verksamhetslokaler. Största och enda kreditgivare är Kommuninvest med 100 procent (100 procent) av låneportföljen.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgår till 26 066 tusen kronor (32 160 tusen kronor). Det är en minskning med 6 094 tusen kronor. Skulder till koncernföretag har minskat med 1 661 tusen kronor. Leverantörsskulder har minskat med 4 173 tusen kronor samtidigt som skulder till Tjörns kommun, skatteskulder, övriga kortfristiga skulder samt interimsskulder minskat med 260 tusen kronor.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från löpande verksamheten uppgår till 9 990 tusen kronor (31 508 tusen kronor). Investeringsverksamheten har kassaflödesmässigt bidragit till -45 162 tusen kronor (-36 033 tusen kronor). Utdelning och utbetalt koncernbidrag under 2024 bidrog till ett utflöde från kassan med -1 000 tusen kronor (-1 000 tusen kronor) och nyupplåning med 60 000 tusen kronor (28 000 tusen kronor). Årets kassa uppgår därmed till 31 973 tusen kronor (8 145 tusen kronor) vid årets slut.

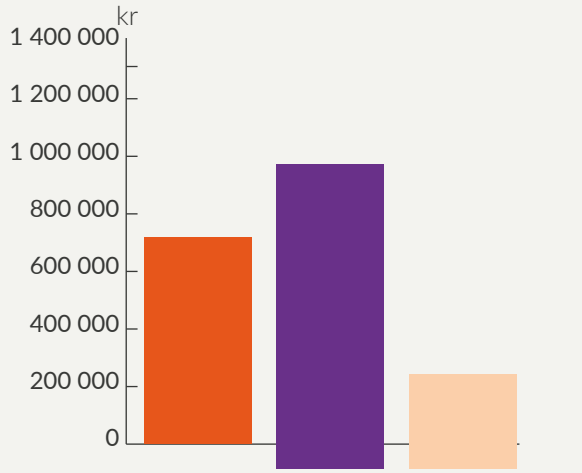
Marknadsvärdering av fastigheter

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 har bolaget inlett fastighetsvärdering genomförd av extern oberoende värderingsman. Sammanlagt fyra fastigheter har värderats externt och extern värderignav ytterligare fastigheter kommer genomföras under 2025. 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. Internt bedömt marknadsvärde har justerats med externt bedömt marknadsvärde för de 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.



Bokfört värde (kSEK)	728 628
Marknadsvärde (kSEK)	1 062 514
Övervärde (kSEK)	333 886
Övervärde (%)	45,8

Det bedömda marknadsvärdet för byggnader, mark och markanläggningar uppgår 2024 till 1 062 514 tusen kronor (1 111 485 tusen kronor). Bokfört värde uppgår till 728 628 tusen kronor (733 651 tusen kronor), vilket medför ett övervärde i bolagets fastighetsbestånd om 333 886 tusen kronor (377 834 tusen kronor). (Exklusive bolagsskatt om 20,6 procent medför det ett övervärde om 265 000 tusen kronor (300 000 tusen kronor).

Finans

Finanspolicy och skuldförvaltning

Bolaget följer den av kommunfullmäktige beslutade finanspolicyn i Tjörns kommun, KF 2010-03-11, § 26. Till finanspolicyn 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 2024-12-31inga räntederivat.

Skuldportfölj och förfallostruktur

Bolaget har under året tagit upp nya lån om 60 miljoner kronor. Refinansiering av befintliga lån under året uppgår till 221,5 miljoner kronor (100,0 miljoner kronor). Bolagets långfristiga skulder uppgår till 698 miljoner kronor (638 miljoner kronor) och avser lån hos Kommuninvest kopplat till bolagets materiella tillgångar. Bolaget har en outnyttjad checkkredit om 20,0 miljoner kronor på balansdagen (- 0 miljoner kronor).

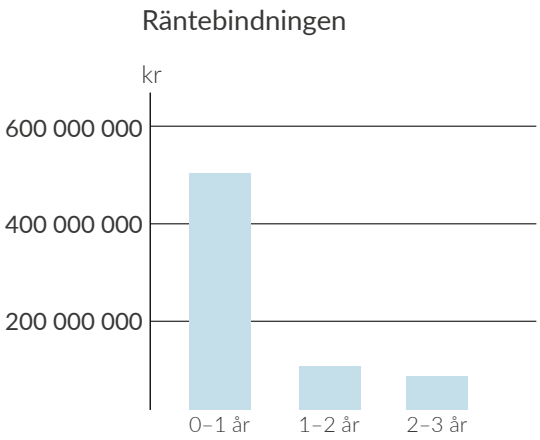
Uppgifter inom parantes avser föregående år.

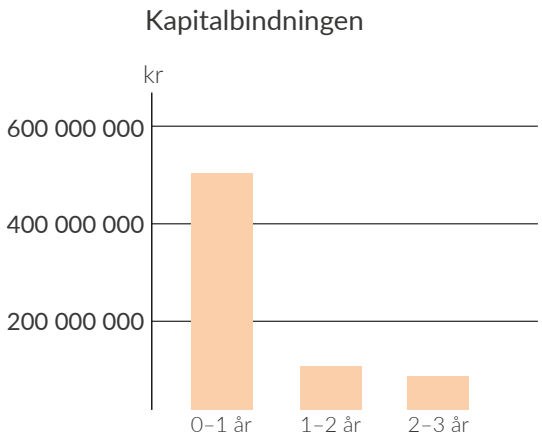
Period	Prognos – total räntekostnad inklusive deriviat och refinansieringar	Räntekostnad inklusive deriviat, exklusive refinansieringar	Räntekostnad från refinansieringar (enbart)
2022	4,484,645	4,484,645	0
2023	9,882,680	9,882,680	0
2024	11,230,562	11,230,562	0
2025	6,603,411	6,603,411	0
2026	3,753,645	3,753,645	0
2027	1,617,845	1,617,845	0
2028	972,663	972,663	0
2029	1,012,315	1,012,315	0
2030	1,051,776	1,051,776	0
2031	1,083,105	1,083,105	0
2032	1,112,154	1,112,154	0
2033	1,126,648	1,126,648	0
2034	1,130,665	1,130,665	0

Nedanstående tabell redovisar förväntade utvecklingen av räntekostnaderna fram till 2027 och hur räntekostnaderna förändras under perioden vid en förändrad ränta om +1 procent.

Period	Räntekostnad	Räntekostnad + 1 %	Förändring / ränterisk 1 %
2024	17 079 099	17 079 099	0
2025	9 451 385	9 777 694	326 309
2026	4 037 512	4 424 707	387 195
2027	1 828 002	2 213 023	385 021
2028	1 199 053	1 577 519	378 466
2029	1 241 907	1 616 747	374 840
2030	1 282 572	1 655 955	373 383
2031	1 313 768	1 687 023	373 255
2032	1 341 617	1 717 892	376 275
2033	1 359 867	1 737 363	377 497

Skuldportföljens genomsnittliga kapitalbindning är 0,81 år (1,50 år) och den genomsnittliga räntebindningen är 0,81 år (1,50 år). Av portföljen har 71,28 procent (27,66 procent) en kapitalbindning på 1 år eller kortare och 71,28 procent (27,66 procent) en räntebindning på 1 år eller kortare.





Räntebindning (år)		Räntebindning (kr)	Kapitalbindning (år)	Kapitalbindning (kr)
0–1 år	0,38	497 500 000	0,38	497 500 000
1–2 år	1,51	110 500 000	1,51	110 500 000
2–3 år	2,32	90 000 000	2,32	90 000 000
Total	**0,81**	**698 000 000**	**0,81**	**698 000 000**

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 0,47 procent (0,35 procent). Borgensavgiften till Tjörns kommun uppgår till 3 281 tusen kronor (2 233 tusen kronor). Därutöver uppgår årets räntekostnader för krediter till Kommuninvest till 17 056 tusen kronor (9 947 tusen kronor).

Säkringsredovisning

Per bokslutsdagen har bolaget inga utestående nettopositioner avseende räntederivat.

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

Resultaträkning

Resultaträkning, tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	1		
Hyresintäkter	2	131 951	127 238
Övriga förvaltningsintäkter	3	20 834	23 849
Summa nettoomsättning		**152 785**	**151 087**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-72 514	-65 756
Övriga rörelsekostnader		-542	-3 082
Avskrivningar	6	-20 496	-18 262
Fastighetsskatt		-1 857	-1 617
Summa fastighetskostnader		**-95 409**	**-88 717**
Underhållskostnader		-20 660	-18 806
Bruttoresultat	7	**36 716**	**43 564**
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	8	-14 060	-16 240
Övriga rörelsekostnader		-6 953	-12 262
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader		**-21 013**	**-28 502**
Rörelseresultat		15 703	15 062
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 348	327
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-20 337	-12 180
Summa finansiella poster		**-18 989**	**-11 853**
Resultat efter finansiella poster		**-3 286**	**3 209**
Bokslutsdispositioner	10	0	-1 100
Skatt på årets resultat	11	-2 217	-13 176
Årets resultat	12	-5 503	-11 067

Balansräkning

Balansräkning, tkr	Not	2024	2023
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13	645 013	650 447
Pågående byggnation	14	37 905	16 452
Mark	15	77 027	77 027
Markanläggningar	16	6 588	6 177
Maskiner och inventarier	17	9 652	2 737
		776 185	**752 840**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	18	473	371
Summa anläggningstillgångar		**776 658**	**753 211**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m	19		
Oljelager		615	439
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		879	706
Fordringar hos Tjörns kommun		2 728	567
Fordringar hos koncernföretag		298	268
Aktuella skattefordringar		1 398	849
Övriga kortfristiga fordringar		2 914	3 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 456	1 349
Kassa och bank	21	31 973	8 145
Summa omsättningstillgångar		**42 261**	**16 089**
Summa tillgångar		**818 919**	**769 300**

Balansräkning

Balansräkning, tkr	Not	2024	2023
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (29 710 aktier)		2 971	2 971
Uppskrivningsfond	22	6 806	7 056
Reservfond		873	873
		10 650	**10 900**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		61 178	72 995
Årets vinst	12	-5 503	-11 067
		55 675	**61 928**
Summa eget kapital		**66 325**	**72 828**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	28 528	26 312
Summa avsättningar		**28 528**	**26 312**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		698 000	638 000
Summa långfristiga skulder		**698 000**	**638 000**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (koncernkonto)	25	0	0
Leverantörsskulder		16 644	20 817
Skulder till Tjörns kommun		-	-
Skulder till koncernföretag	7	94	1 755
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		997	919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	8 331	8 669
Summa kortfristiga skulder		**26 066**	**32 160**
Summa eget kapital och skulder		**818 919**	**769 300**

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys, tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 287	3 208
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	21 038	21 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**17 751**	**24 552**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-176	262
Förändring av kundfordringar		-2 996	-110
Förändring av kortfristiga fordringar		1 023	-3 278
Förändring av leverantörsskulder		-4 386	8 004
Förändring av kortfristiga skulder		-1 226	2 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**9 990**	**31 508**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13, 14	-45 263	-36 134
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		101	101
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-45 162**	**-36 033**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		60 000	28 000
Utbetald utdelning		-1 000	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**59 000**	**27 000**
Årets kassaflöde		**23 828**	**22 475**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 145	-14 330
Likvida medel vid årets slut		**31 973**	**8 145**

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.

Koncerntillhörighet

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 planenlig 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, utrangeras 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

	2024	2023
Bostäder	54 746	52 334
Lokaler inkl bränsle	79 741	76 885
P-platser	980	916
Övriga hyresintäkter/hyresbortfall	-3 516	-2 897
Summa	**131 951**	**127 238**

Not 3. Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-TV avgift	636	580
Återvunna hyres- och kundfordringar	6	7
Ersättning från Tjörns kommun (förvaltningsuppdrag, verksamhetsservice)	1 449	1 379
Övriga intäkter	7 350	10 675
Intäkter lokalvård mm.	11 393	11 208
Summa	**20 834**	**23 849**

Not 4. Operationella leasingavtal

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	8 843	7 115
Förfaller till betalning inom ett år	8 843	8 212
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	12 072	17 237
Summa	**29 758**	**32 564**

Not 5. Personal

Medelantalet anställda		
Kvinnor	28	27
Män	24	23
Totalt	**52**	**50**
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 277	1181
Löner och ersättningar till övriga anställda	19 369	20 532
Summa	**20 646**	**21 713**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	**6 932**	**6 995**
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	958	2 011
Pensionskostnader för övriga anställda	2 152	2 071
Totalt	**30 688**	**32 790**

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

	2024	2023
Byggnader	18 928	17 499
Markanläggningar	371	362
Maskiner och inventarier	1 197	401
Summa	**20 496**	**18 262**

Not 7. Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den koncern där Tjörns Bostads AB är dotter företag 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 (%)	8	8
Försäljning (%)	71	72

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	-11 217 828	-10 632 148
Tjörns Måltids AB	-144 277	-158 909
Tjörns Hamnar AB	-1 994 856	-1 863 428
Summa	**-13 356 961**	**-12 654 485**
Försäljning av varor och tjänster till närstående		
Tjörns kommun	101 524 491	99 740 448
Tjörns Hamnar AB	325 288	7 858
Tjörns Måltid AB	6 810 701	6 626 054
Summa	**108 660 480**	**106 374 360**

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående

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

Fordringar på närstående		
Tjörns kommun	12 787 710	10 706 965
Tjörns Måltids AB	859 374	670 550
Tjörns Hamnar AB	539 414	133 606
Summa	**14 186 498**	**11 511 121**
Skulder till närstående		
Tjörns kommun	-10 059 340	-10 140 428
Tjörns Måltids AB	-560 778	-548 190
Tjörns Hamnar AB	-632 943	-643 446
Summa	**-11 253 061**	**-11 332 064**
Saldo på koncernkonto tillhörigt Tjörns kommun	31 972 943	8 145 508

Not 8. Ersättning till revisorerna

Revision		
Lekmannarevision	10	10
Ernst & Young AB	78	-
KPMG AB	73	72
Summa	**161**	**82**

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	17 056	9 947
Borgensavgift Tjörns kommun	3 281	2 233
Summa	**20 337**	**12 180**

Borgensavgift utgår med 0,35 % 2023 och med 0,47 % år 2024 gentemot Tjörns kommun.

Not 10. Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag till moderbolag Tjörns Kommunala Förvaltnings AB	–	1 100
Summa	**0**	**1 100**

Not 11. Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	–	–
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 217	-13 176
Summa	**-2 217**	**-13 175**
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-3 287	2 108
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%)	-677	434
Övriga skattemässiga justeringar	-1 897	-432
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-2 328	-13 810
Ej skattepliktiga intäkter	-7	-6
Övriga temporära effekter	2 217	13 175
Redovisad skatt	**2 217**	**13 176**

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 vinstmedelmedel står tidigare års balanserade vinstmedel om 61 178 tkr. Årets förlust uppgår till -5 503 tkr. Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 55 675 tkr.

Not 13. Byggnader

Ingående anskaffningsvärden	915 753	850 807
Årets omklassificering	14 035	70 736
Försäljning och utrangering	-1 702	-5 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**928 086**	**915 753**
Ingående avskrivningar	-277 806	-263 020
Försäljningar och utrangeringar	1 161	2 708
Årets avskrivningar	-18 928	-17 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-295 573**	**-277 806**
Ingående uppskrivningar	12 500	12 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**12 500**	**12 500**
Ingående nedskrivningar	-	-29 250
Återföring nedskrivning	-	17 807
Omklassificering återföring nedskrivning	-	11 443
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**12 500**	**12 500**
Utgående restvärde enligt plan	**645 013**	**650 447**
Redovisat värde	**645 013**	**650 447**
Marknadsvärde	**1 062 514**	**1 111 485**

Bedömning av marknadsvärde

Bedömning av marknadsvärde är baserat på intern värdering 2024 i Datschas värderingsprogram. Vid värderingen ligger marknadsinformation från Newsec till grund för schabloner vad gäller direktavkastningskrav och utgifter för reparation och underhåll. På intäktssidan 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 marknadsschabloner 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 55 % bostäder och 45 % verksamhetslokaler i huvudsak hyrda av ägaren Tjörns Kommun.

Not 14. Pågående byggnation

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	16 452	54 946
Årets investering	35 488	33 590
Årets aktivering byggnad	-14 035	-72 084
Omklassificeringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 905**	**16 452**

Not 15. Mark

Ingående anskaffningsvärden	77 027	77 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**77 027**	**77 027**
Utgående restvärde enligt plan	**77 027**	**77 027**

Not 16. Markanläggning

Ingående anskaffningsvärden	7 534	6 798
Inköp	782	736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 316**	**7 534**
Ingående avskrivningar	-1357	-996
Årets avskrivningar	-371	-361
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1728**	**-1357**
Utgående restvärde enligt plan	**6 588**	**6 177**

Not 17. Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärden	18 210	15 392
Årets investering	8 112	2 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 322**	**18 210**
Ingående avskrivningar	-15 473	-15 072
Årets avskrivningar	-1 197	-401
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 670**	**-15 473**
Utgående restvärde enligt plan	**9 652**	**2 737**

Not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	371	387
Återbäring under året	286	82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**657**	**469**
Årets förändringar		
Omräkningsdifferenser	-184	-98
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	**-184**	**-98**
Utgående redovisat värde, totalt	**473**	**371**

Not 19. Varulager

Värderat till anskaffningsvärde		
Oljelager	615	439
Summa	**615**	**439**

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	489	150
Förutbetalda hyror	967	1 199
Summa	**1 456**	**1349**

Not 21. Likvida medel

Kassa och bank	31 973	8 145
Likvida medel	**31 973**	**8 145**

Not 22. Uppskrivningsfond

Ingående saldo	7 056	7 306
Överföring till fritt eget kapital	-250	-250
Utgående saldo	**6 806**	**7 056**

Not 23. Uppskjuten skatteskuld

Belopp vid årets början	26 312	13 136
Temporär effekt	2 216	13 176
Utgående saldo	**28 528**	**26 312**

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

	2024	2023
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	698 000	638 000
Summa	**698 000**	**638 000**
Kortfristiga skulder		
Summa	**–**	**–**
Summa räntebärande skulder	**698 000**	**638 000**

698 000 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	497,5	176,5
1 år - 2 år	110,5	297,5
2 år - 3 år	90,0	74,0
3 år - 4 år	–	90,0
4 år - 5 år	–	–
> 5 år	–	–
Summa	**698,0**	**638,0**

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 0,81 år (1,51 år) och den genomsnittliga skuldräntan per 2024-12-31 uppgår till 2,55 % (1,57%). 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	2 652	1981
Upplupna semesterlöner	1 792	1 885
Förutbetalda hyresintäkter	2 025	1 823
Övriga poster	1 862	2 980
Summa	**8 331**	**8 669**

Not 27. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	19 299	17 861
Avskrivningar på maskiner och inventarier	1 197	401
Förlust vid avyttring av byggnadskomponenter	542	3 082
Summa	**21 038**	**21 344**

Underskrifter

Vallhamn 2025-03-19

Solbritt Törnqvist
Verkställande direktör

Cyril Esbjörnsson
Ordförande

Mats Johansson
1:e vice ordförande

Magne Hallberg
2:e vice ordförande

Anders Johansson

Christer Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

Anna de Blanche
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd 24-12-31

	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
Vebergsvägen 2-4	1962	2013	4		3		7	388	7	404	792
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	3653	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
Långekärrs förskola	1993								1	380	380
Klövedals Äldreboende	2006		20				20	580	1	720	1 300
Kållekärr											
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
Kållekärrs Gruppboende	2010	2018		9			9	444	1	389	833
Kållekärrsskolan	1965	2013							1	3291	3 291
Kållekärrs 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
Markärrsvägen 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
			162	**297**	**169**	**19**	**647**	**40 330**	**58**	**56 729**	**97 059**

*= kallhyra

TJÖRNS
bostads ab

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