



Tjörns Bostads AB

Årsredovisning 2023

Möjligheternas ö – hela året och för hela livet

Foton om inte annat anges: Tjörns Bostads AB

Tryck: Linderoths Tryckeri 2024

Innehåll

VD har ordet	4
Vår affärsidé	5
Våra bostäder	6
Fastighetsunderhåll bostäder	7
Våra verksamhetslokaler	10
Fastighetsunderhåll verksamhetslokaler	11
Fastighetsutveckling verksamhetslokaler	14
Fastighetsutveckling bostäder	16
Våra kunder	18
Vårt hållbarhetsarbete	20
Säker och trygg	22
Vår verksamhet	24
Framtid	27
God ekonomisk hushållning	28
Förvaltningsberättelse	30
Finans	36
Resultat och ställning	38
Resultaträkning	41
Balansräkning	42
Kassaflödesanalys	44
Tilläggsupplysningar och noter	46
Styrelsens underskrifter	50
Revisionsberättelse	52
Fastighetsbestånd	54

Vårt uppdrag – året som gått



En stor händelse under året är att bolaget fick en ny styrelse i mars. Styrelsen är utsedd av Kommunfullmäktige på Tjörn och har i uppdrag att leda bolaget fyra år framöver. För att ge de nya ledamöterna en bra start har vi genomfört en rad olika aktiviteter. Kanske att bolagsdagen, med en guidad tur till några av våra bostadsområden, blev den mest uppskattade aktiviteten eller så var det vår utbildningsdag i fastighetsekonomi, den lade grunden för hur vi alla ska arbeta för "bolagets bästa". Vad vi uppnått under året speglas i denna årsredovisning.

Det är först när man stannar upp och reflekterar som man inser hur mycket det händer under ett år. En reflektion är att antalet pågående projekt mer än dubblerats jämfört med tidigare år. Ett av våra största projekt, rent ekonomiskt, är renovering av Skärhamns skola. Projektet beräknas pågå fram till mitten av 2025 och under året har en modulskola etablerats som ska användas under byggtiden. Ytterligare ett större projekt som påbörjats är Myggenäs skola som ska få ett nytt tak med solceller och utöver det har en rad olika projekt slutförts, ett av dessa är byte av fönster på Bleketskolan.

En utmaning under årens lopp har varit att få en samlad bild av både bolagets och kommunens investeringsbehov. Med stöd av vårt nya fastighetssystem och vår nya organisation har vi tagit fram en långtidsplan som ska ligga till grund för vår planering av både finansiella och personella resurser. Det vi ser är att vi står inför stora utmaningar de kommande åren. Höga räntor och hög inflation driver på kostnaderna samtidigt som det finns en "smärtgräns" för hyresjusteringar. Med ett fastighetsbestånd som blir allt äldre och där behovet av kostsamma och resurskrävande renoveringar ökar blir det av största vikt att kunna prioritera.

Vi har inte bara byggprojekt inom bolaget, en uppskattad aktivitet som genomförts under året är vår fokusgrupp på Myrvägen i Rönnäng. Arbetet har resulterat i att hyresgästerna nu har tillgång till odlingslådor och en plats där man kan meka med tex bilar. Vår förhoppning är att denna form av arbetsmetod bidrar till att stärka områdets "varumärke" och att det skapar ett större engagemang och en känsla av delaktighet för våra hyresgäster.

Våra medarbetare utför dagligen en rad olika arbetsuppgifter, vi har lokalvården som håller rent i våra lokaler, fastighetsskötarna som underhåller och reparerar, driftteknikerna som ser till att inomhusmiljön fungerar, byggprojektledarna som håller i våra byggprojekt, kundtjänst som hyr ut våra lägenheter m.fl.... ja, vi utför många sysslor och jag vill tacka alla för er insats, ett stort tack också till vår styrelse och ägare för er insats under året.

Solbritt Törnqvist, VD

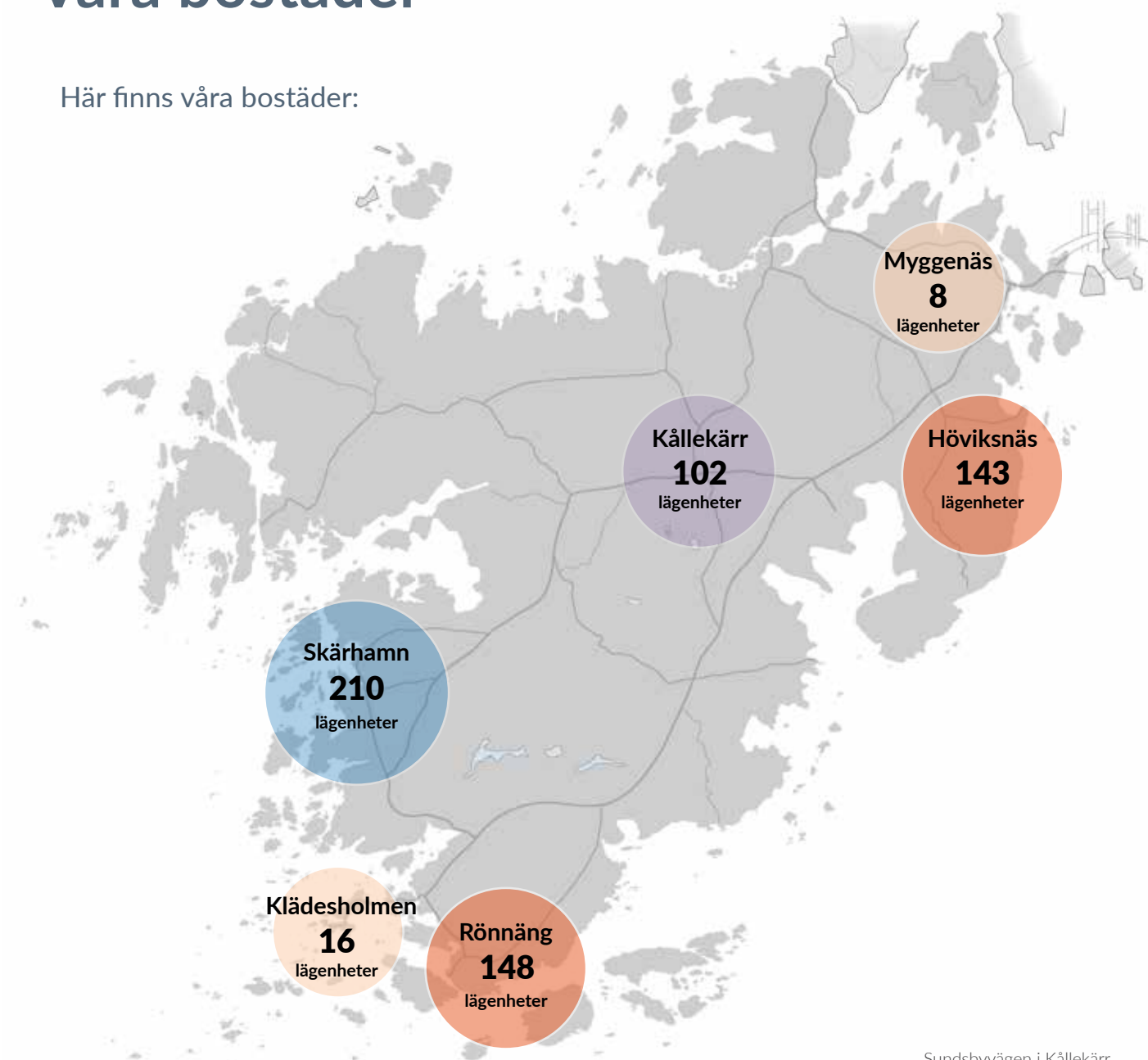
Stormen Svea 2015, Klädesholmen.

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.



Våra bostäder

Här finns våra bostäder:



Sundsbyvägen i Kållekärr.



Fastighetsunderhåll bostäder



Sundsbyvägen i Källekärr.

Byte av värmekulvert

Vid årsskiftet inträffade ett läckage i en av fyra internkulvertar på Sundsbyvägen i Källekärr. Läckan kunde tillfälligt tätas och under sommaren byttes alla fyra värmekulvertar ut och driftsättning skedde.

Tapirvägen, fönsterbyte

Under hösten bytte vi 69 fönster vid Tapirvägen. Originalfönster var av trä och byttes till underhållsfria fönster av aluminium. Underhållet syftar till, utöver att förlänga byggnadens livslängd, även till högre energieffektivitet och bättre inomhusmiljö.

Kvarnbacken, fönsterbyte

Under hösten bytte vi 110 fönster och fönsterdörrar i Kvarnbackens äldreboende i Rönnäng. Detta utfördes som en första etapp och resterande etapper är planerat att utföras under 2024 och 2025. Originalfönstren var av trä och 2-glas byttes till moderna 3-glas av aluminium. Underhållet syftar till, utöver att förlänga byggnadens livslängd, även till högre energieffektivitet och bättre inomhusmiljö.



Rödbergsvägen 10-60 i Rönning.

På Rödbergsvägen i Rönning har vi
26 lägenheter i olika storlekar:

2 rum och kök	10
3 rum och kök	14
4 rum och kök	2



Våra verksamhetslokaler

Här finns våra verksamhetslokaler:



Fridas hage skola.



Fastighetsunderhåll verksamhetslokaler

Myggenäs skola

Ett av våra större projekt som startat under året är på Myggenäs skola. Här byter vi taktegel på tre byggnader som är förlagda inom skolområdet, arbetet utförs under skoltid vilket ställer stora krav på att säkerheten uppfylls. När takteglerna är utbytta kommer solceller att monteras på taken med tillhörande batterilagring för samdrift med solcellsanläggningen. Batterisystemet ska dimensioneras med en batterikapacitet på 40kWh. Solcellsanläggningen beräknas uppnå en total årsproduktion om 90 000 kWh.



Myggenäs skola byte tak.

Bleketskolan

Under sommarlovet byttes ca 120 fönster i A- och B-huset på Bleketskolan. I samband med detta målades klass- och grupprum om på andra våningen. Utöver fönsterbyte kommer även byte av yttre solavskärmning på innergården att genomföras under första halvåret 2024. Underhållet syftar till, utöver att förlänga byggnadens livslängd, även till högre energieffektivitet och bättre inomhusmiljö.



Bleketskolan fönsterbyte.



Nya ugnar i centralköket på Häggvallsskolan.

Ny köksutrustning

Många av våra kök i skolor och förskolor har fått ny köksutrustning, framför allt har diskmaskiner och ugnar bytts ut. Det mest omfattande arbetet har skett på centralköket som ligger i Häggvallsskolan där samtliga ugnar bytts ut. Detta har bidragit till högre driftsäkerhet och energieffektivitet.

Renovering Skärhamns skola

I början på året fattade politiken beslut om renovering av Skärhamns skola. Renoveringen beräknas pågå fram till mitten av 2025. Under året har en modulskola etablerats som ska användas under byggtiden.

Renoveringen omfattar byte av ytterväggar och fönster vilket kommer att leda till bättre energiprestanda. Det blir också ny takbeläggning i form av bandtäckt plåt. Ventilation, el- och värmeinstallationer kommer att förnyas, vatten- och avloppsledningar byts ut, golvbeläggning och undertak blir nytt och väggar målas.

Planlösningen har arbetats fram tillsammans med verksamheten och anpassats utifrån skolans behov. Verksamhetsanpassningen innebär att det blir fler gruppum, bättre kapprum, förbättrad tillgänglighet vid entré och fler toaletter.

Skolan värms idag upp av en bergvärmeanläggning där värmepumpen i anläggningen drivs av elenergi. I samband med att taken byts ut kommer också installation av solceller att ske, dessa solceller ska bidra med elförsörjning till värmepumpen.



Skärhamns skola, vy med solceller.



Etablering av modulskola.



Förnyad takavvattning på Häggvullskolan

Under året har takavvattningen på Häggvullskolan bytts ut. Tidigare hängrännor var inbyggda i takfoten och de behövde förnyas. De har bytts ut till traditionella hängrännor vid takfot. Dessutom är alla stuprör och vandlrör nu nya. Skärmtakens undersida målades och en del plåttäckning har förnyats.



Fastighetsutveckling verksamhetslokaler

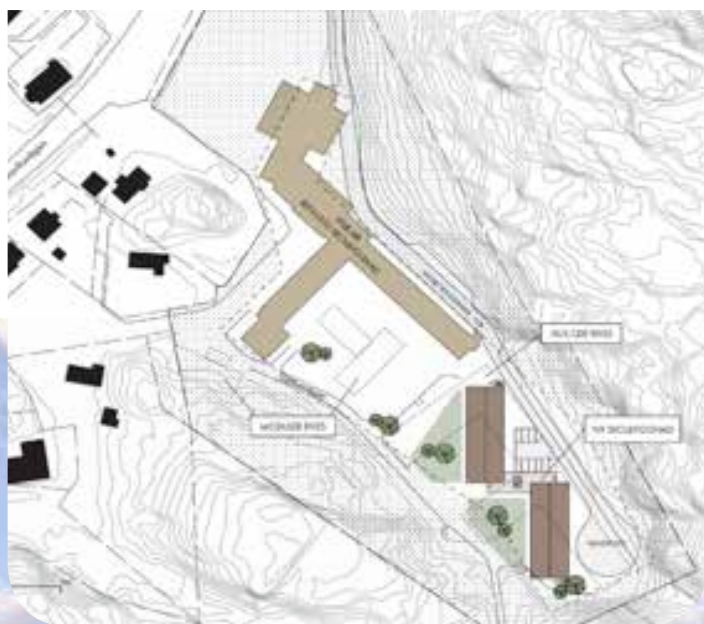
Nybyggnad av skollokaler

Sedan 2018 står tre byggnader på Bleketskolan tomma på grund av att de är i ett bristfälligt skick. De tomställda husen benämns C, D och E. Byggnadernas skick har utretts vid två tillfällen, 2017 och 2019, båda utredningarna visar att den tekniska livslängden är slut för husen. Att återställa till ursprungligt skick skulle innebära en omfattande renovering till kostnader i nivå med nybyggnad. Under året har en åtgärdsplan tagits fram av bolaget där resultatet visar att den mest ekonomiskt fördelaktiga lösningen är att ersätta hus C, D och E med två nya byggnader. Byggnaderna anpassas initialt för skoländamål men ska vara så flexibelt utformade att de i framtiden

den kan konverteras till bostadsändamål. Byggnaderna byggs i 2 plan, vilket frigör markyta för vidare exploatering. Åtgärdsplanen har varit ute på remiss till Kommunstyrelsen och Barn- och utbildningsnämnden som båda ställer sig positiva till föreslagen åtgärd.

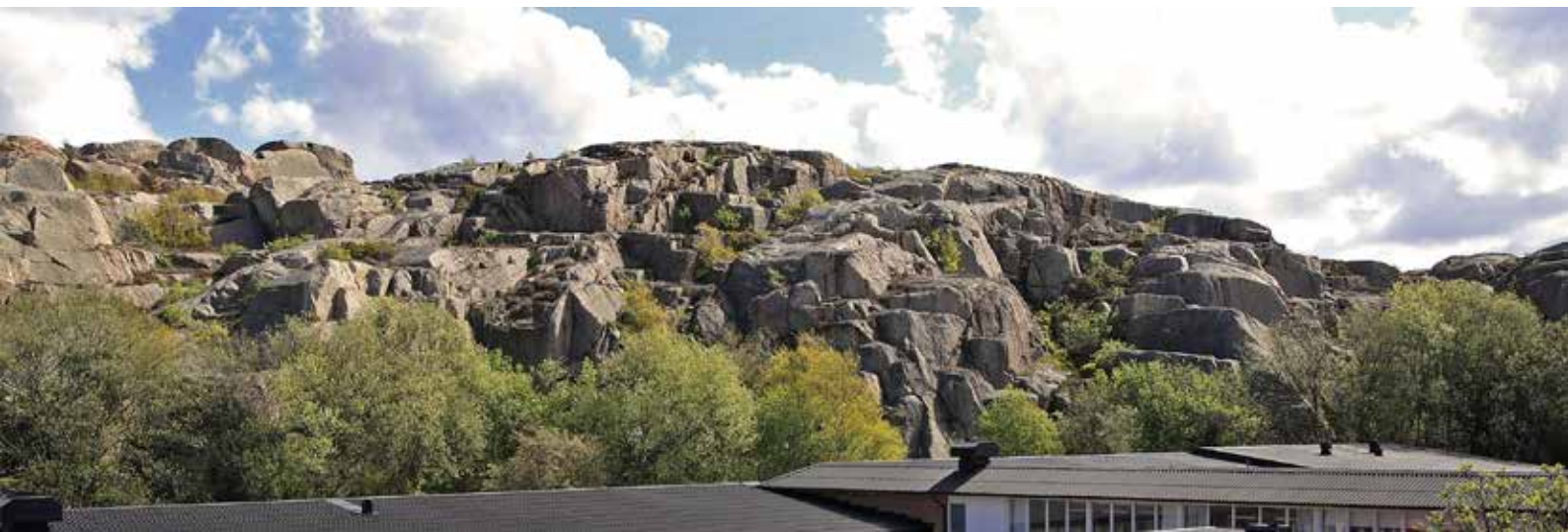
Parallellt med byggnationen planeras att påbörja ett arbete med att ta fram en flexibel detaljplan för området där både verksamhetslokaler och högre hus för bostadsändamål tillåts.

Att bredda detaljplanen bedöms som en långsiktig ekonomisk och hållbar lösning.

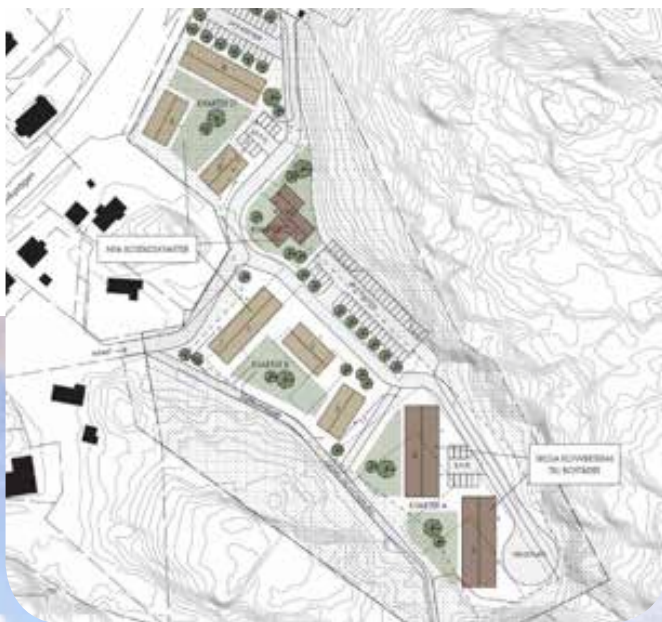


Som skola





Bleketskolan ligger på en naturskön plats.



Som bostäder



Fastighetsutveckling bostäder



I Källekärr mellan kommunens äldreboenden Valåsen och Lilldal planerar bolaget att bygga 40-50 hyresrätter. De befintliga husen på fastigheten kommer då att rivas och ersättas med två högre punkthus. Höjden på husen bidrar till att marken nyttjas väl och man får en härlig utsikt över området från bostäderna.

Kommande hyresgäster får gångavstånd till kommunal service så som skola, förskola och äldreomsorg. I närområdet finns också ett bra serviceutbud med livsmedelsaffär, vårdcentral, café, restaurang och butik. Från Källekärr är även pendlingsmöjligheterna till närliggande städer och arbetsorter goda. Som ett första steg i byggprocessen har en planansökan lämnats in under året.

Myrvägen

I Rönnäng på Myrvägen planerar bolaget att bygga 16 nya lägenheter. Det nya husets placeras på parkeringen bakom bolagets befintliga hyresrätter. Då byggnationen

inte följer nuvarande detaljplan för området har bolaget ansökt om en ny detaljplan.





Myrvägen har ett bra läge nära kommunens ishall, högstadieskola och Stansviks hamn, en hamn för både privata båtar och fiskebåtar.

Vebergsvägen

På Vebergsvägen i Rönnäng planerar bolaget att bygga om lokalyta till bostäder. I slutet av året påbörjades skissarbetet och det kommer att vara möjligt att bygga 5-6 nya lägenheter i det befintliga huset. Från lägenheterna på Vebergsvägen har man fantastisk utsikt över havet och Klädesholmen.

Vebergsvägen ligger vid Rönnängs brygga där färjetrafiken till öarna Åstol-Dyrön-Tjörnekalv utgår. På Rönnängs brygga finns även en omtyckt restaurang, badmöjligheter och en småbåtshamn för den som är intresserad av att hyra en båtplats. Från lägenheterna är det gångavstånd till det populära badet Kårevik med sandstrand, bryggor och hopptorn. Vill man njuta av vårt vackra kustlandskap tar man en kort men brant promenad upp till Tjörnehuvud.



Våra kunder

Räddningstjänsten Storgöteborg – ny hyresgäst i våra Räddningsstationer

Under de senaste åren har Tjörn lytt under Södra Bohusläns Räddningstjänstförbund som har hyrt våra två Räddningsstationer på ön; i Skärhamn och Kållekärr. 1 januari 2023 skedde en omorganisation i regionen, så numera ingår Tjörn i RSG:s (Räddningstjänsten Storgöteborg) upptagningsområde.

Tillsammans med RSG har vi arbetat fram ett hyresavtal för varje station som passar båda parter. De skiljer sig stort från våra övriga lokalavtal vi har med Tjörns kommun och andra näringsidkare. RSG har en egen organisation för fastighetsunderhåll och drift, vilket innebär att de sköter själva om felavhjälp och underhåll av lokalerna invändigt. I den mån det har varit möjligt har vi också överlåtit elavtal och även skötsel, underhåll och utbytesansvar av värme- och ventilationsanläggningar och andra anläggningstillgångar till RSG.

Under en övergångsperiod har Tilläggsavtal tecknats för Drift- och underhåll. Anledningen till Tilläggsavtalen är att RSG tog över flera kommuner vid årsskiftet och behöver växa in i sin nya lite större kostym. Så snart de känner sig redo upphör Tilläggsavtalen.

Vi har under året skapat bra relationer och hoppas att de trivs i våra stationer.

Nu möter vi framtiden med nya miljörum

En ny lag träder i kraft 1 jan-24 vilket innebär att alla flerfamiljshus ska kunna erbjuda sina hyresgäster full sortering vid huset. Vi har därför under året ersatt våra gamla soprum med moderna miljörum där våra hyresgäster kommer att kunna sortera följande fraktioner:

- Färgat och ofärgat glas
- Wellpapp
- Plast
- Kartong
- Plåt
- Tidningar
- Restavfall
- Kompost



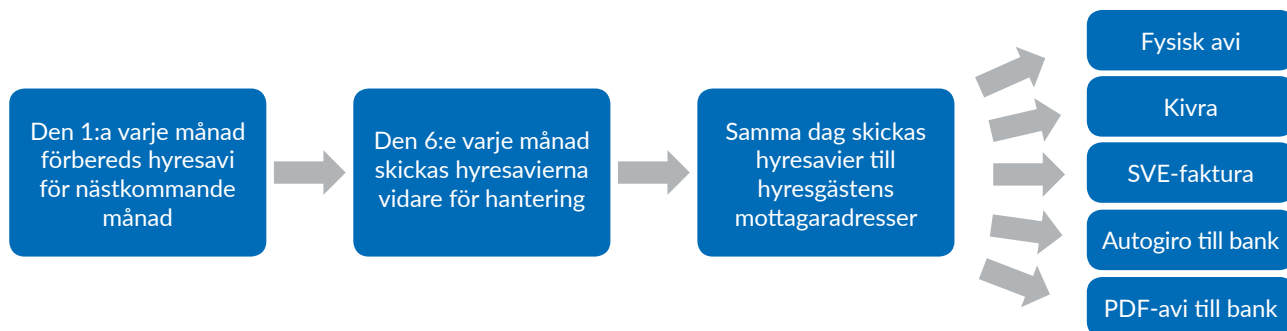
Räddningsstationen i Kållekärr.



Ett steg i vår digitala utveckling – automatiska hyresavier

Ytterligare ett steg i den digitala utvecklingen genomfördes under våren då vi slog på en automatisk funktion i fastighetssystemet som innebär att vi inte längre skapar hyresavier manuellt. Vårt fastighetssystem håller reda på

när det är dags att skapa nästa månads hyresavi. Filen med avier går automatiskt vidare till utskriftcentral och där selekteras de i olika utkorgar; Fysiska pappersavier, SVE-fakturor, Kivra, Autogiro och E-fakturor.



Hållbara initiativ

Vår målsättning är att eftersträva ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. För att nå dit hade vi i början på mars vårt första inspirationsmöte för hyresgäster på Myrvägen. Under träffen enades vi om tre initiativ:

Odling

På den gemensamma odlingsplatsen kan vi tillsammans dela kunskap och erfarenheter om odling, samtidigt som vi skapar en starkare gemenskap. Vi hjälper varandra med skötsel, skörd, byta plantor och frön för att få en varierad odling.

Det blev en bra skörd med många tomater, stora fina zucchini, purjolök, morötter samt kryddväxter. Det mesta hade drivits upp från frön enligt hyresgästerna.



Plantering på Myrvägen.

Grillplats

Hyresgästerna byggde själva ihop en grill som redan fanns i ett förråd. De kan nu ha en trevlig samvaro och njuta av att grillat.

Mekplats

Tanken är att det ska bli en lite större parkeringsplats som man kan låna för att utföra enklare reparationer eller underhåll. Denna mekplats är ännu ej klar.



Grill på Myrvägen.

Vårt hållbarhetsarbete

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

Bergvärmeanläggning Kvarnbackens äldreboende i Rönäng

Vårvintern 2023 konverterades värmeanläggningen för Kvarnbackens äldreboende till Bergvärme. Tretton energihål har borrats och två fastighetsvärmepumpar installerats. Kvarnbacken har tidigare vämts upp av en elpanna.



Handlingsplan för solceller

Ett av bolagets främsta mål är att minska klimatpåverkan och vår solcellsplan som beslutades under året är ett steg i rätt riktning. Handlingsplanen syftar till att öka andel egenproducerad el samt bidra till en grön omställning. Installation av solceller kommer att samordnas med planerat underhåll och vid nybyggnad om läget bedöms gynnsamt utifrån instrålning, skuggning, takriktning och taklutning.

Solcellsanläggning på Råvigevägen

Vid midsommar driftsattes en solcellsanläggning med batterilagring på Råvigevägens gruppboende i Skårhamn. Anläggningen har en topeffekt på 26 Kw.





Träd på Sundby säteri.

Säker och trygg

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

Säkerhet på våra skolgårdar

På Boverkets hemsida kan man läsa "Alla barn har rätt till lek i en stimulerande, trygg och lämplig miljö enligt FN:s barnkonvention som Sverige anslutits sig till. Det innebär bland annat att barns miljöer och lekplatser ska vara säkra och tillgängliga".

Som fastighetsägare ansvarar vi för att våra lekplatser lever upp till Boverkets krav. Under året har vi inventerat och städlat bort lekredskap på våra gårdar som inte uppfyller lagkrav. Vi har också startat upp projekt i syfte att utveckla våra gårdar i samverkan med verksamheten på bl.a. Rönnängs förskola och Bleketskolan.

Myggenäs skola.





Vår verksamhet

Vi vet alla hur roligt det är att ingå i en grupp som fungerar bra och hur fort man når fram till ett resultat när allt "flyter på". Under året har vi alla, på olika sätt, lagt ner tid och kraft på att utveckla oss. Lokalvårdare, fastighetsskötare och drifttekniker har tillsammans med måltidspersonal haft gemensamma utbildningsdagar för att hitta de rätta arbetsformerna för att uppnå en samverkan över gränserna. Bolagets chefer har tillsammans med kommunens chefer utvecklat sitt ledarskap genom ledningsinternat och bokcirkelträffar. Bolagets administrativa personal har arbetat med framgångsfaktorer och svaret är tydligt – man måste hjälpa varandra för att nå framgång och man måste "hålla i och hålla ut".

Bolaget hade vid årets slut 54 anställda varav 51 tillsvidareanställda, två projektanställda och en person på visstid, 54 procent är kvinnor och 46 procent är män, medelåldern är 50,6 år. 11 procent har en deltidsanställning och samtliga av dessa arbetar inom lokalvården. Om vi tittar på förhållandet mellan män och kvinnor för våra olika yrkeskategorier så har fastighetservice 95 procent män medan lokalvården har 95 procent kvinnor, för tjänstemännen är det en jämn fördelning mellan könen.

Sjukfrånvaron är lägre än föregående år då vi hade höga sjuktal på grund av Covid19, totalt landar årets sjukfrånvaro på 8,8 procent, kvinnor har haft 9,7 procent sjukfrånvaro och männen 7,8 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.

Service

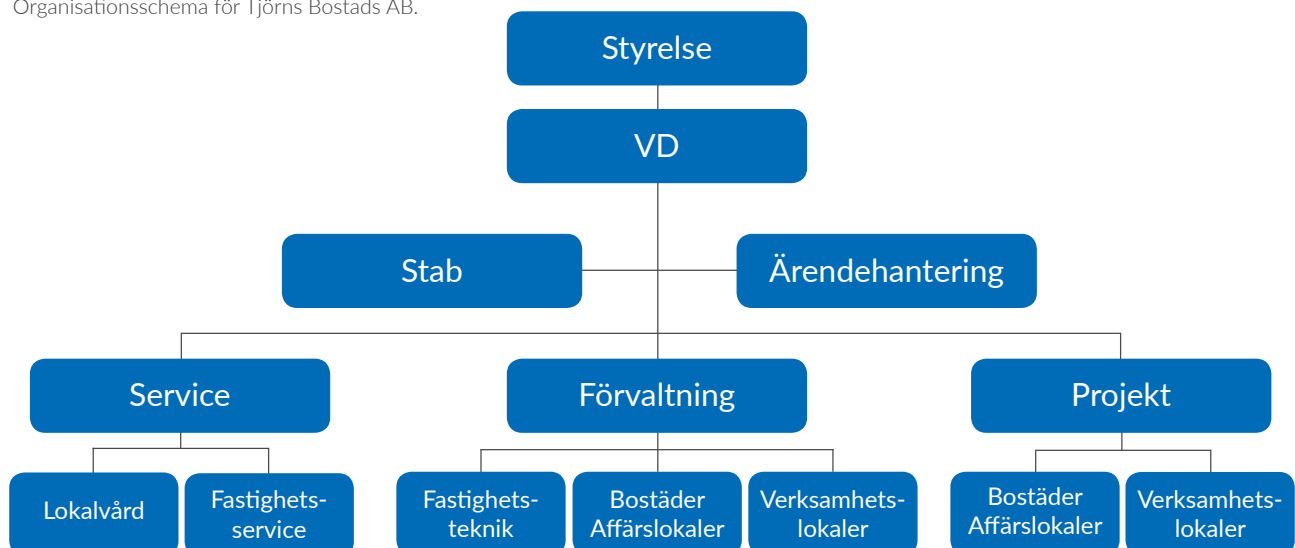
Här under ligger lokalvård och fastighetservice i två separata ben. Medarbetarna ingår i kommunals avtalsområde.

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.

Fastighetservice har 19 medarbetare och en enhetschef, i arbetsgruppen ingår fastighetsskötare, drifttekniker och nytt för i år är två projektanställningar, varav en är målare och en är snickare. Uppdraget för fastighets-skötarna 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 verksamhetservice 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 det ska bli 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 två ingenjörer med huvudansvar för optimering av fastighetens tekniska system och att utveckla drift- och underhållsverksamhet med ansvar för upphandlingar som berör fastigheter.

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

Projekt

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

Ny orderhantering – nu kan du följa dina ärenden

Den tekniska utvecklingen går fort och det är viktigt för oss som fastighetsbolag att hänga med.



I början av året införde vi Fastighet Mobil. Det är främst våra fastighets-skötare, tekniker och leverantörer som använder detta nya mobila verktyg. Den fungerar i mobiltelefon, paddd och dator.

När du som hyresgäst skapar en order i "Min Bostad" kan ordern följas hela vägen, från att du lägger din order till att felet är åtgärdat.

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.

Under året har vi påbörjat två parallella aktiviteter i syfte att stärka vår kompetens:

- En utbildningsinsats till alla anställda som, med jämna mellanrum, fått korta 5-minuterslektioner via Nimblr Micro Training. Utbildningarna har främst fokuserat på falska avsändare och webbsidor, VD-bedrägerier, simulerade attacker och hantering av personuppgifter (GDPR).
- Ett koncernövergripande informationssäkerhetsarbete i syfte att säkra upp och klassa kritiska verksamhetsprocesser och system. Målet är att höja medvetenheten om informationssäkerhet och arbeta systematiskt för att öka kunskapen om hur vi kan skydda oss.

Arbetet fortsätter under 2024 och blir inget självspelande piano; varje år kommer det att övervakas, förbättras och utvecklas.

nimblr.



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

Årets 25-åring

Varje år uppvaktas medarbetare som varit anställda 25 år inom koncernen Tjörn med middag och en gåva, i år var det Stefan Thunberg som stod på tur.

Stefan började som fastighetsskötare inom bolaget för att därefter bli drifttekniker, idag har han rollen som gruppleddare för fastighetsskötarna.

I min roll som gruppleddare kan jag vara med och påverka skötsel och underhållet av våra fastigheter tillsammans med förvaltare och fastighetsskötare, säger Stefan.

– Under mina år inom bolaget har mycket förändrats, den största förändringen har skett inom tekniksektorn, den teknik som på 90-talet sköttes manuellt är idag uppkopplad och kan styras via mobil eller data. Övergången från åkgräsklippare till robotklippare är ett exempel.



Ny på jobbet

Som ett led i vårt utvecklingsarbete har vi under året rekryterat en målare och en snickare som med kort varsel kan rycka ut på olika underhållsarbeten i våra fastigheter.



Johanna Ryberg, målare.



Mikael Aspenlid, snickare.

Tillsammans framåt – gemensam utbildningsinsats

Bolaget har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare som tror på idén om välfungerande arbetsgrupper utifrån mål och uppdrag. Vårt ledarskap ska uppmuntra kommunikation, samarbete och helhetstänk. Ett led i detta arbete är att lokalvård och fastighetsservice tillsammans med Tjörns Måltids AB genomfört två utbildningsdagar inom grupputveckling, där koncernens ledningsfilosofi varit utgångspunkten.



Bilden är tagen på Björholmen.

Framtid

Liksom många andra fastighetsbolag står även vårt bolag inför stora utmaningar de kommande åren. Höga räntor och hög inflation driver på kostnaderna samtidigt som det, på bostadssidan, är svårt att få igenom hyresjusteringar som täcker de ökade kostnaderna. Med ett fastighetsbestånd som blir allt äldre och där behovet av kostsamma renoveringar ökar krävs god framförhållning och att vi prioriterar utvecklingen av vår långtidsplan. Vårt arbete med att energieffektivisera våra fastigheter kommer att fortsätta men kanske i en lägre takt beroende på ekonomi och omvärld. En svårighet är att 25 procent av bolagets hyresrätter har kallhyra vilket innebär att en omställning till varmhyra kräver stora investeringar med hyreshöjning till följd. För våra verksamhetslokaler är utmaningen att veta hur lokalerna kommer att nyttjas framgent så att inte dyra installationer görs i onödan.

Ett övergripande mål för vår verksamhet är att vi ska använda våra resurser på ett effektivt sätt. Det innebär att vi kontinuerligt behöver göra en översyn av det vi gör, varför vi gör det och hur vi gör det. Vi behöver säkerställa så att våra processer och aktiviteter är effektiva och tillför den kundnytta som är tänkt. Till vår hjälp har vi ett verksamhetssystem där vi kan jämföra och analysera vår verksamhet utifrån branschnyckeltal och andra jämförelsetal.

Våra mål

Vi ska

- färdigställa 20 nya hyresrätter i snitt per år under en femårsperiod.
- minska förbrukningen av vatten och el.
- energieffektivisera uppvärmningssystem.
- utöka andelen takyta med solceller.
- uppnå 100 procent ledbelysning i allmänna utrymmen fram till 2026.
- utöka andelen blomsterängar.
- utveckla bostadsområden för spontan lek och rörelse.
- möjliggöra för tillgång till cykelverkstäder i bostadsområden.
- genomföra stambyten i ett antal lägenheter.
- genomföra trygghetskapande åtgärder.
- använda ekonomiska resurser ansvarsfullt och hållbart.
- vara en attraktiv arbetsgivare.

Övergårdsvägen i Höviksnäs.



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 2023

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 om 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 alltså 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.

Stigfjorden.

Under 2023 har bolagets styrelse och VD fortsatt implementeringen av den nya organisationen och nya stödsystem.

Bolagets två förvaltare för bostäder och verksamhetslokaler har under året genomfört husmöten och arbetat intensivt med att implementera föregående års kartläggning av våra fastigheters status. De långsiktiga underhållsplaner som upprättats har under året arbetats vidare med och uppdateras löpande. Vi kommer i och med det arbetet kunna planera mer träffsäkert än förut för underhållsåtgärder som behöver utföras i våra fastigheter. Vår utvecklingsledare har tillsammans med förvaltare och underhållsingenjör i allt väsentligt slutfört inmatningen av alla ytor, komponenter och dess status i fastighetssystemet Momentum.

Bolaget har fortsatt arbetet med att kvalitetssäkra kostnadsfördelning per fastighet. Det arbetet kommer fortsätta även under 2024. Syftet är att framöver kunna redovisa intäkter, kostnader och driftnetton per kvm för respektive fastighet. Budgetansvariga har arbetat vidare med styr- och ledningssystemet Hypergene i sina budgetuppföljningar. Under året har bolaget även infört modulen Tid- och projekt som verktyg för projektledares budgetansvar. Det systemet börjar användas från och med 2024. Systembaserade verktyg för projektuppföljning är nödvändigt när bolaget nu ska implementera den långsiktiga underhållsplanen med allt fler projekt igång samtidigt.

Från och med 2023 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.

Systembaserade verktyg som kan redovisa budgetutfall och nyckeltal på fastighetsnivå kan framöver ligga till grund för styrelsebeslut i syfte att bolaget ska uppnå effektivitet och ändamålsenlighet enligt god ekonomisk hushållning.

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tjörns Bostads AB (org.nr. 556530-7260) med säte i Tjörns kommun, får härmed avge redovisning för bolagets verksamhetsår 2023.

Information om verksamheten

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

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

Tjörns Bostads AB är den största fastighetsägaren i Tjörns Kommun.

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

Styrmodell

Tjörns Bostads AB följer Tjörns kommuns styrmodell som bygger på principer för målstyrning. Målstyrning handlar om att styra verksamheten genom att sätta mål och följa upp dessa. I målen beskrivs vad som ska prioriteras – på lång och kort sikt och vad resultatet ska vara. Målkedjan börjar med visionen. Visionen gäller för hela Tjörns kommun 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 med hållbar samhällsutveckling.
- Vi skapar välfärd och livskvalité 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 möjlighet 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.

Prioriterade mål

Till inriktningsmålen har prioriterade mål tagits fram som bolaget arbetat med under året:

- Vi erbjuder attraktiva boenden och skapar förutsättningar för företagsetablering och expansion.
- Tillskapa fler hyresrätter.
- Vi har en tillförlitlig, hållbar och motståndskraftig infrastruktur.
- Utöka andelen förnybar energi i kommunens fastigheter.
- Arbeta för att minska utsläpp av växthusgaser.
- Vi skapar möjligheter för ett gott liv, delaktighet, insyn och medbestämmande.
- Förebygga utsatthet, utveckla delaktighet samt anpassning till dagens behov och livsstil.
- God ekonomisk hushållning – vi arbetar med kontinuerlig verksamhetsutveckling och innovation för att framtidssäkra vår verksamhet.
- Kartlägga och utveckla samverkan, samskapande och samgående med andra.
- Använda ekonomiska resurser ansvarsfullt och hållbart.
- Vi är en attraktiv arbetsgivare.
- Arbeta för att bli en attraktiv arbetsgivare.

Händelser av väsentlig betydelse

- Bleketskolan har fått nya fönster och nymålade klassrum.
- Hyresgästerna på Myrvägen har fått tillgång till odlingslådor och en mekplats för motorfordon.
- Solceller med batterilagring har installerats på Råvigevägens gruppboende.

- Centralköket i Häggvallsskolan har ingått i ett projekt där effektoppar mäts i syfte att uppnå minskad energiförbrukning.
- Moduler har etablerats på Skärhamns skola och projektering inför renovering har startat.
- Takavvattningen på Häggvallsskolan har bytts ut.
- Omställning till hushållsnära avfallssortering har skett.
- Byte av tak och installation av solceller har startat på Myggenäs skola.
- Planansökan har lämnats in för hyresrätter på Carls höjd i Källekärr och Myrvägen i Rönnäng.
- En handlingsplan har tagits fram för utveckling av området kring Bleketskolan.
- En solcellsplan har tagits fram där syftet är att öka andelen egenproducerad el samt bidra till en grön omställning.

Hållbarhetsupplysningar

Miljö

Klimat 2030 är en kraftsamling som drivs av Västra Götalandsregionen och Länsstyrelsen i Västra Götaland. Målet är att Västra Götaland till 2030 ska vara en fossiloberoende region. Det innebär att utsläppen av växthusgaser ska minska med 80 procent från 1990 års nivå till år 2030. Kommunerna har en strategisk viktig roll för att klimatmålen ska nås. Tjörns kommun och dess bolag ingår i satsningen "Kommunernas klimatlöfte". Under året har styrelsen beslutat att bolaget ska arbeta med mål 28 som innebär att vi ska energieffektivisera vårt fastighetsbestånd.

Bolaget ingår i Sveriges allmännyttas klimatinitiativ. Inom klimatinitiativet finns två övergripande mål: En fossilfri allmännytta senast 2030 och 30 procent minskad energianvändning 2007-2030.

Bolaget arbetar aktivt med energieffektivisering och i detta arbete ingår byte till bergvärme och installation av solceller. Under året har styrelsen beslutat om en solcellsplan.

Personal

Bolaget hade vid årets slut 54 anställda varav 51 tillsvidareanställda, två projektanställda och en person på visstid, 54 procent är kvinnor och 46 procent är män, medelåldern är 50,6 år. 11 procent har en deltidsanställning och samtliga av dessa arbetar inom lokalvården. Om vi tittar på förhållandet mellan män och kvinnor för våra olika yrkeskategorier så har fastighetservice 95 procent män medan lokalvården har 95 procent kvinnor, för tjänstemännen är det en jämn fördelning mellan könen.

Sjukfrånvaron är lägre än föregående år då vi hade höga sjuktal på grund av Covid19, totalt landar årets sjukfrånvaro på 8,8 procent, kvinnor har haft 9,7 procent sjukfrånvaro och männen 7,8 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

Johan Rasmusson, KPMG, Auktoriserad revisor
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 -11 067 tkr. Budgeterat resultat uppgick till 1 588 tkr.

Hyror

Hyresförhandlingar avseende 2024 har genomförts med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Den genomsnittliga höjningen är 4,85 % för 2024.

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 att ta fram en ny översiktsplan som kommer att vara vägledande för 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, energi-optimera och utöka med solceller.

Våra inriktningsmål 2024:

- Vi ska under fem år färdigställa 20 nya hyresrätter i snitt per år.
- Vi ska minska vår förbrukning av vatten och el.
- Vi ska energieffektivisera våra uppvärmningssystem.
- Vi ska utöka andelen takyta med solceller.
- Vi ska ha 100% ledbelysning i allmänna utrymmen.
- Vi ska utöka andelen blomsterängar.
- Vi ska utveckla våra bostadsområden för spontan lek och rörelse.
- Vi ska möjliggöra för tillgång till cykelverkstäder i våra bostadsområden.
- Vi ska genomföra stambyten i ett antal lägenheter.
- Vi ska genomföra trygghetskapande åtgärder.
- Vi ska använda våra ekonomiska resurser ansvarsfullt och hållbart.
- Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets målsättning är att under en femårsperiod bygga 20 nya lägenheter i snitt per år. En risk att inte nå målet är begränsad tillgång till detaljplanerad mark, långa byggprocesser och överklaganden.

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. I samband med refinansiering av bolagets lån i april 2023 om 100,0 miljoner (225.5 miljoner kronor) bands räntan på det lånet med en kortare löptid med tanke på omvärldsutvecklingen. Det råder fortsatt stor osäkerhet kring räntans utveckling men Kommuninvests bedömning är att räntan de kan erbjuda kommer sjunka de kommande åren och hamna kring ca 3,0% år 2026. Bolaget har fortsatt ett rörligt lån om 40,0 miljoner kronor (40,0 miljoner kronor). Samtliga bundna räntor förhandlas med Kommuninvest.

Refinansieringsrisk

Risken att bolaget inte kan refinansiera ingångna lån om 638 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	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	2 971	7 306	873	51 524	22 222	84 896
Årets resultat 2022	-	-	-	22 222	-	22 222
Omföring föregående års resultat 2022	-	-	-	-	-22 222	-22 222
Förändring uppskrivningsfond 2023	-	-250	-	250	-	-
Utdelning 2023	-	-	-	-1 000	-	-1 000
Årets resultat 2023	-	-	-	-	-11 067	-11 067
Utgående eget kapital 2023-12-31	2 971	7 056	873	72 996	-11 067	72 829
Bundet och fritt eget kapital 2023-12-31						
Bundet eget kapital						
Aktiekapital	2 971	-	-	-	-	2 971
Uppskrivningsfond	-	7 056	-	-	-	7 056
Reservfond	-	-	873	-	-	873
Bundet eget kapital	2 971	7 306	873	-	-	10 900
Fritt eget kapital						
Balanserat resultat	-	-	-	72 996	-	72 996
Årets resultat	-	-	-	-	-11 067	-11 067
Fritt eget kapital	-	-	-	72 996	-11 067	61 929
Bundet och fritt eget kapital 2023-12-31	2 971	7 306	873	72 996	-11 067	72 829

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

Flerårsjämförelse

		2023	2022	2021	2020	2019
Årets resultat	tkr	-11 067	22 222	5 293	2 906	-2 839
Hysesintäkter	tkr	127 238	123 348	126 525	120 055	117 642
Balansomslutning	mkr	772	746	704	698	698
Låneskuld	mkr	638	610	610	610	610
Soliditet	%	9,5	11,3	9,2	9,2	8,8
Antal lägenheter	styck	627	627	627	627	627

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor (kr)
Balanserade vinstmedel	72 995 489
Årets vinst	-11 067 160
	61 928 329
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 67;31 kronor per aktie, totalt	1 000 000
I ny räkning balanseras	60 928 329
	61 928 329

Motivering till utdelningsförslag

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2024 avseende vinstdisposition för 2023 besluta om att till aktieägarna utdela 33;66 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 1 000 000 kr.

Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning, får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Balanserade vinstmedel från föregående år uppgår till 72 995 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2023 uppgår till -11 067 tkr. Förutsatt att årsstämman 2024 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 60 928 tkr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets egna kapital efter föreslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har härvid beaktat bland annat bolagets utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturläget. Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets ställning samt bolagets möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör sammanlagt 1,6 procent av bolagets fria egna kapital.

Efter genomförd vinstutdelning uppgår bolagets soliditet till 9,5 procent. Bolagets synliga soliditet är därmed något låg i förhållande till branschen. Dock finns ett ej synligt övervärde i bolagets fastighetsinnehav, byggnader, mark och markanläggningar, motsvarande ca 300 Mkr efter skatt. Soliditet inkluderat ej synligt övervärde uppgår då till 39,3 procent. Styrelsen anser att bolaget därmed har förutsättningar att hantera framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets förmåga att göra ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer.

Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel. Styrelsen bedömer därför att bolaget har god beredskap att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som oväntade händelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har därvid framkommit som gör att föreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig. Utdelning beräknas vara aktieägarna tillhanda den 1 juni 2024.



Bleket Stansvik.

Finans

Finanspolicy och skuldförvaltning

Bolaget följer den av kommunfullmäktige beslutade finanspolicyen i Tjörns kommun, KF 2010-03-11, § 26. Till finanspolicyen finns tillhörande riktlinjer som bolaget har att omsätta i sin skuldförvaltning. Enligt riktlinjerna bör kapitalbindningen inte understiga 2 år och räntebindningen får inte understiga 1 år och inte överstiga 5 år. För att på bästa sätt förändra räntebindningstiden i skuldportföljen finns möjlighet att nyttja räntederivat. Bolaget har successivt övergått från att nyttja räntederivat till att binda räntan på de lån som refinansieras hos Kommuninvest och har per 2023-12-31 inga räntederivat.

Skuldportfölj och förfallostruktur

Bolaget har under året tagit upp nya lån om 28 miljoner kronor. Refinansiering av befintliga lån under året uppgår till 100,0 miljoner kronor (225,5 miljoner kronor). Bolagets långfristiga skulder uppgår till 638 miljoner kronor (610 miljoner kronor) och avser lån hos Kommuninvest kopplat till bolagets materiella tillgångar. Bolaget har en outnyttjad checkkredit om 20,0 miljoner kronor på balansdagen (-15,7 miljoner kronor).

Uppgifter inom parantes avser föregående år.

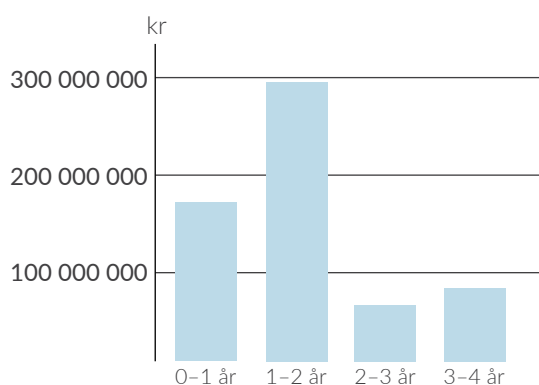
Period	Prognos – total räntekostnad inklusive derivat och refinansieringar	Räntekostnad inklusive derivat, exklusive refinansieringar	Räntekostnad från refinansieringar (enbart)
2022	4,484,645	4,484,645	0
2023	9,882,680	9,882,680	0
2024	11,230,562	11,230,562	0
2025	6,603,411	6,603,411	0
2026	3,753,645	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 2026 och hur räntekostnaderna förändras under perioden vid en förändrad ränta om +1 procent.

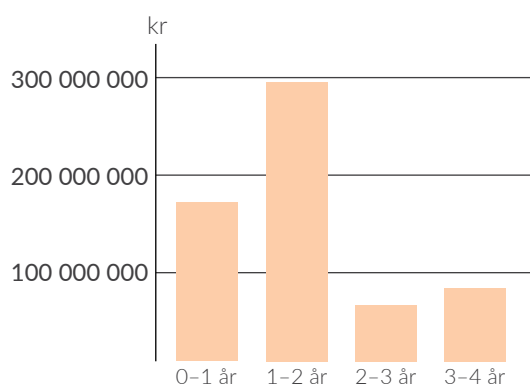
Period	Räntekostnad	Räntekostnad + 1 %	Förändring / ränterisk 1 %
2024	11 230 562	11 552 925	322 363
2025	6 603 411	6 991 194	387 783
2026	3 753 645	4 143 670	390 025
2027	1 617 845	2 006 680	688 836
2028	972 663	1 362 437	389 774
2029	1 012 315	1 402 082	389 767
2030	1 051 776	1 442 623	390 847
2031	1 083 105	1 474 702	391 597
2032	1 112 154	1 505 525	393 371
2033	1 126 648	1 519 738	393 090

Skuldportföljens genomsnittliga kapitalbindning är 1,50 år (2,07 år) och den genomsnittliga räntebindningen är 1,50 år (2,07 år). Av portföljen har 27,66 procent (22,95 procent) en kapitalbindning på 1 år eller kortare och 27,66 procent (22,95 procent) en räntebindning på 1 år eller kortare.

Räntebindningen



Kapitalbindningen



Räntebindning (år)	Räntebindning (kr)	Kapitalbindning (år)	Kapitalbindning (kr)
0-1 år	0,13	0,13	176 500 000
1-2 år	1,47	1,47	297 500 000
2-3 år	2,71	2,71	74 000 000
3-4 år	3,31	3,31	90 000 000
Total	1,50	1,50	638 000 000

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 0,35 procent. Borgensavgiften till Tjörns kommun uppgår till 2 233 tusen kronor (2 135 tusen kronor). Därutöver uppgår årets räntekostnader för krediter till Kommuninvest till 9 947 tusen kronor (4 543 tusen kronor).

Säkringsredovisning

Per bokslutsdagen har bolaget inga utestående nettopositioner avseende räntederivat.

Vandringsleden Bo tjärn.

Resultat och ställning

Intäkter

Årets intäkter uppgår till 151 087 tusen kronor (140 762 tusen kronor). En ökning jämfört med föregående år med 10 325 tusen kronor. Hyresintäkter uppgår till 127 238 tusen kronor (123 348 tusen kronor). Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 23 849 tusen kronor (17 414 tusen kronor). Förändring hyresintäkter beror på indexuppräknning verksamhetslokaler med 4,0 procent och bostäder med 3,4 procent 2023. Förändring övriga förvaltningsintäkter avser främst beviljat elstöd om 3 977 tusen kronor och återbetalning pensionskostnader KPA pension från 2022 om 2 866 tusen kronor. Tillsammans blir förändringarna 6 843 tusen kronor.

Fastighetskostnader

Driftkostnader

Driftkostnader uppgår till 65 756 tusen kronor (64 557 tusen kronor). Det är en ökning med 1 199 tusen kronor jämfört med föregående år. Den höga kostnadsökningen beror främst på högre priser på grund av hög inflation under 2023.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avser utrangering av komponent vid komponentbyte och uppgår till 3 082 tusen kronor (1 062 tusen kronor). Fler komponentbyten där utbytta komponenter haft kvarvarande restvärde har bidragit till förändringen mellan åren.

Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgår till 18 262 tusen kronor (12 797 tusen kronor), vilket är en ökning med 5 465 tusen kronor. Bolagets förvaltare har under 2023 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 underhåll i balansräkningen.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till 18 262 tusen kronor (19 862 tusen kronor). Det innebär lägre avskrivningar med 1 600 tusen kronor jämfört med föregående år. Under året har ändå fler byggnadskomponenter aktiverats. Lägre avskrivningar mellan åren beror på att fler bygg-

nadskomponenter som under 2022 skrevs av enligt plan inte hade något restvärde kvar att skriva av under 2023. 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 uppgår till 28 502 tusen kronor (26 286 tusen kronor). Det är en ökning med 2 216 tusen kronor jämfört med föregående år. Ökningen avser främst engångspremie Folksam pensionsförsäkring om 1 166 tusen kronor på grund av kreditering KPA pension från 2022 samt att KPA pension under 2023 löpande debiterat högre pensionspremier jämfört med föregående år.

Räntekostnader

Årets räntekostnader och borgensavgift uppgår till 12 180 tusen kronor (6 678 tusen kronor). Det är ökade räntekostnader jämfört med föregående år med 5 502 tusen kronor. Orsaken är dels att refinansiering av lån under 2023 om 100 000 tusen kronor fick väsentligt högre ränta jämfört med tidigare fasta ränta och uppgick till 3,715 procent (0,1300 procent) och att bolaget nyupplånade 12 000 tusen kronor med 3,174 procent i ränta samt 16 000 tusen kronor med ränta 3,888 procent. På grund av världsläget 2023 och bolagets kommande refinansiering av lån med fast ränta bedömer bolaget att räntekostnaderna kommer öka åren framöver.

Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdisposition avser koncernbidrag till Tjörns Kommunala Förvaltnings AB motsvarande 1 100 tusen kronor (1 140 tusen kronor).

Skattekostnader

Årets skattekostnad uppgår till 13 176 tusen kronor (6 657 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 2023. 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 11 067 tusen kronor (22 222 tusen kronor). Skattemässiga justeringar avseende direktavskrivningar av komponentbyten medför att bolaget inte redovisar någon aktuell bolagsskatt innevarande år.

Tillgångar

Bolagets tillgångar uppgår på balansdagen till 769 300 tusen kronor (746 243 tusen kronor). Det är en ökning på tillgångssidan med 23 057 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 14 558 tusen kronor. Omsättningstillgångar har sammantaget ökat med 8 499 tusen kronor och avser minskning av oljelager -262 tusen kronor, ökning kortfristiga fordringar 2 010 tusen kronor samt ökning kassa och bank 6 751 tusen kronor.

Eget kapital och skulder

Bolagets eget kapital och skulder uppgår på balansdagen till 769 300 tusen kronor (746 243 tusen kronor) vilket är en ökning på skuldsidan med 23 057 tusen kronor. Det egna kapitalet uppgår till 72 828 tusen kronor (84 895 tusen kronor) vilket innebär en minskning med 12 067 tusen kronor. Minskningen avser årets resultat om minus -11 067 tusen kronor minskat med beslutad utdelning 2022 på årsstämman 2023 om 1 000 tusen kronor till moderbolaget. (Beslut om vinstdisposition med utdelning till moderbolaget om 1 000 tusen kronor på bolagsstämman 2024 medför att det egna kapitalet efter utdelning uppgår till 71 828 tusen kronor.)

Kortfristiga skulder uppgår till 32 160 tusen kronor (38 211 tusen kronor). Det är en minskning med 6 051 tusen kronor. Skulder till koncernföretag har minskat med -4 tusen kronor. Leverantörsskulder har ökat med 8 038 tusen kronor samtidigt som skuld checkräkningskredit minskat med -15 724 tusen kronor. Främsta orsaken till lägre nyttjande av checkräkningskredit är nyupplåning om 28 000 tusen kronor 2023. Utöver det har skulder till Tjörns kommun, skatteskulder, övriga kortfristiga skulder samt interimsskulder ökat med 1 639 tusen kronor.

Avsättningar

Avsättning i balansräkningen avser uppskjuten skatteskuld och uppgår på balansdagen till 26 312 tusen kronor (13 136 tusen kronor). Årets förändring om 13 176 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 650 447 tusen kronor (600 287 tusen kronor). Skattemässigt utgående restvärde byggnader uppgår på balansdagen till 522 720 tusen kronor (536 519 tusen kronor). Temporär skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt restvärde uppgår på balansdagen till 127 727 tusen kronor (63 768 tusen kronor).

Långfristiga skulder

Fastighetslånen uppgår vid årets slut till 638 miljoner kronor. Två nyupplåningar har genomförts under 2023. Ett lån om 12 000 tusen kronor och ett lån om 16 000 tusen kronor. Lånen är kopplade till underhållsåtgärder i verksamhetslokaler. Största och enda kreditgivare är Kommuninvest med 100 procent (100 procent) av lånestocken.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från löpande verksamheten uppgår till 31 508 tusen kronor (31 173 tusen kronor). Investeringsverksamheten har kassaflödesmässigt bidragit till -36 033 tusen kronor (-51 736 tusen kronor). Utdelning och utbetalt koncernbidrag under 2023 bidrog till ett utflöde från kassan med -1 000 tusen kronor (-3 145 tusen kronor) och nyupplåning med 28 000 tusen kronor (0 tusen kronor). Årets kassaflöde uppgår därmed till 22 475 tusen kronor (-23 715 tusen kronor) och likvida medel vid årets slut uppgår till 8 145 tusen kronor (-14 330 tusen kronor).

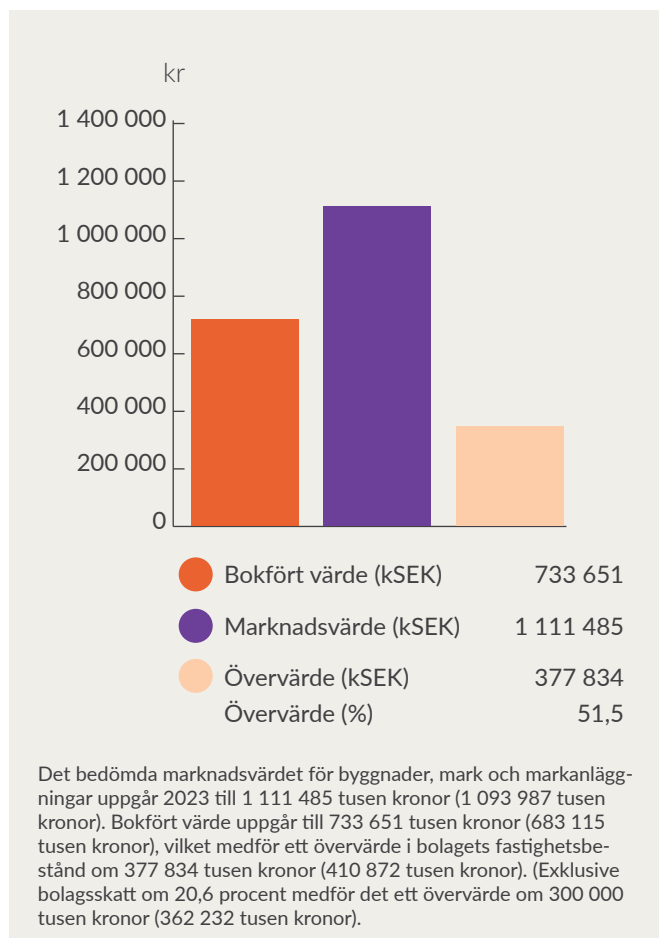
Marknadsvärdering av fastigheter

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.

Faktiska hyresintäkter har använts vid värdering för verksamhetslokaler. För bostäder har marknadens schabloner använts. Dock ej för bostadsområdet Båsenvägen där underhåll av tak och fasad utförts 2023 med underhållsfritt material. Vid värderingen av fastigheten har schablonvärden för drift och underhåll justerats. Båsenvägen blir den första fastigheten som under 2024 kommer marknadsvärderas fullt ut av ett oberoende externt värderingsföretag.

Tjörns Bostads AB har låg vakansgrad i både verksamhetslokaler och bostäder. Faktiskt hyresbortfall har använts för verksamhetslokaler. För bostäder har marknadens schabloner använts. Sagabiografen 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 förutom för Båsenvägen.

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



Resultaträkning

Resultaträkning, mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	127 238	123 348
Övriga förvaltningsintäkter	3	23 849	17 414
Summa nettoomsättning		151 087	140 762
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-65 756	-64 557
Övriga rörelsekostnader		-3 082	-1 062
Avskrivningar	6	-18 262	-19 862
Återföring nedskrivning	7	-	22 057
Fastighetsskatt		-1 617	-1 602
Summa fastighetskostnader		-88 717	-65 026
Underhållskostnader		-18 806	-12 797
Bruttoresultat	8	43 564	62 939
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	9	-16 240	-14 804
Övriga rörelsekostnader		-12 262	-11 482
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader		-28 502	-26 286
Rörelseresultat		15 062	36 653
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		327	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 180	-6 678
Summa finansiella poster		-11 853	-6 634
Resultat efter finansiella poster		3 209	30 019
Bokslutsdispositioner	11	-1 100	-1 140
Skatt på årets resultat	12	-13 176	-6 657
Årets vinst	13	-11 067	22 222

Balansräkning

Balansräkning, mkr	Not	2023	2022
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	14	650 447	600 287
Pågående byggnation	15	16 452	54 946
Mark	16	77 027	77 027
Markanläggningar	17	6 177	5 802
Maskiner och inventarier	18	2 737	320
		752 840	738 382
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	19	371	271
Summa anläggningstillgångar		753 211	738 653
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>	20		
Oljelager		439	701
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		706	590
Fordringar hos Tjörns kommun		567	1 263
Fordringar hos koncernföretag		268	281
Aktuella skattefordringar		849	1 837
Övriga kortfristiga fordringar		3 766	1 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 349	9
<i>Kassa och bank</i>	22	8 145	1 394
Summa omsättningstillgångar		16 089	7 590
Summa tillgångar		769 300	746 243

Balansräkning

Balansräkning, mkr	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (29 710 aktier)		2 971	2 971
Uppskrivningsfond	23	7 056	7 306
Reservfond		873	873
		10 900	11 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		72 995	51 524
Årets vinst	13	-11 067	22 222
		61 928	73 746
Summa eget kapital		72 828	84 896
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	24	26 312	13 136
Summa avsättningar		26 312	13 136
<i>Långfristiga skulder</i>	25		
Skulder till kreditinstitut		638 000	610 000
Summa långfristiga skulder		638 000	610 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit (koncernkonto)	26	-	15 724
Leverantörsskulder		20 817	12 779
Skulder till Tjörns kommun		-	-
Skulder till koncernföretag	8	1 755	1 759
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		919	886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	8 669	7 063
Summa kortfristiga skulder		32 160	38 211
Summa eget kapital och skulder		769 300	746 243

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys, mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster exkl fastighetsskatt		16 678	38 262
Avskrivning/nedskrivning		18 262	19 862
Återföring nedskrivning		-	-22 057
Realisationsresultat		3 082	1 062
Erhållen ränta		327	44
Erlagd ränta		-12 180	-6 679
Betald fastighetsskatt		-1 617	-1 609
Betald skatt		-	-
		24 552	28 885
Ökning/minskning varulager		262	-193
Ökning/minskning kundfordringar		-110	2 987
Ökning övriga kortfristiga fordringar		-3 278	337
Ökning/minskning leverantörsskulder		8 004	-2 350
Ökning övr. kortfr. rörelseskulder		2 078	1 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 508	31 191
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	14, 15	-36 133	-51 736
Ökning/minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar		100	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-36 033	-51 761
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		28 000	-
Utbetalt koncernbidrag		-	-1 145
Utbetald utdelning		-1 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		27 000	-3 145
Årets kassaflöde		22 475	-23 715
Likvida medel vid årets början		-14 330	9 385
Likvida medel vid årets slut		8 145	-14 330



Båsenvägen i Skärhamn.

Tilläggsupplysningar och noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Nyckeltalsdefinition

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

Koncerttillhörighet

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

Intäktsredovisning

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

Redovisning av leasingavtal

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella upp- och nedskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier	5 år

Byggnader och markanläggningar

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

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

Tillgångar i en fastighet som vid övergången till K3 inte klassats som egen komponent har samlats i begreppet restpost. Exempel på sådana tillgångar är pumpanläggning till vattenförsörjning. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras 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 25.

Säkring av bolagets räntebindning.

Avtal om en så kallad ränteswap (räntederivat) skyddar bolaget mot ränteförändringar.

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 bedöms föreligga.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Not 2. Hyresintäkter

	2023	2022
Bostäder	52 334	50 733
Lokaler inkl bränsle	76 885	74 249
P-platser	916	884
Övriga hyresintäkter/hyresbortfall	-2 897	-2 518
Summa	127 238	123 348

Not 3. Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-TV avgift	580	557
Återvunna hyres- och kundfordringar	7	53
Ersättning från Tjörns kommun (förvaltningsuppdrag, verksamhetsservice)	1 379	2 049
Övriga intäkter	10 675	4 013
Intäkter lokalvård mm.	11 208	10 742
Summa	23 849	17 414

Not 4. Operationella leasingavtal

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	7 115	5 667
Förfaller till betalning inom ett år	8 212	5 667
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	17 237	12 362
Summa	32 564	23 696

Not 5. Personal

Medelantalet anställda		
Kvinnor	27	26
Män	23	23
Totalt	50	49

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 181	1 087
Löner och ersättningar till övriga anställda	20 532	19 391
Summa	21 713	20 478

Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 995	6 498
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	2 011	695
Pensionskostnader för övriga anställda	2 071	1 811
Totalt	32 790	29 482

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

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

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Män	5	4
Totalt	5	4

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	1	1
Totalt	6	5

Not 6. Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	17 499	18 444
Markanläggningar	362	305
Maskiner och inventarier	401	1 113
Summa	18 262	19 862

Not 7. Återföring nedskrivning

Återföring nedskrivning mark	-	4 250
Återföring nedskrivning byggnader	-	17 807
Summa	-	22 057

Föregående års återföring nedskrivning avsåg tidigare nedskrivning år 2000 av mark motsvarande 4 250 tkr och byggnader motsvarande 29 500 tkr. Återföring nedskrivning mark gjordes med 4 250 tkr och för byggnader med 11 807 tkr. Resterande ej möjlig återföring omklassificerades som ackumulerade avskrivningar. Återföringen medförde en positiv ej skattepliktig resultatpåverkan om 22 057 tkr föregående år. Återföringen 2022 medförde även en större skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt restvärde byggnader varvid en högre uppskjuten skatt härförlig till återföringen motsvarande 3 668 tkr har bokades upp i bokslut 2022.

Not 8. Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp (%)	8	16
Försäljning (%)	72	76

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	-10 632 148	-10 482 099
Tjörns Måltids AB	-158 909	-
Tjörns Hamnar AB	-1 863 428	-2 133 289
Summa	-12 654 485	-12 615 388

Försäljning av varor och tjänster till närstående

Tjörns kommun	99 740 448	99 930 014
Tjörns Måltids AB	6 626 054	94 818
Tjörns Hamnar AB	7 858	6 367 511
Summa	106 374 360	106 392 343

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående

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

Fordringar på närstående

Tjörns kommun	10 706 965	11 336 996
Tjörns Måltids AB	670 550	681 255
Tjörns Hamnar AB	133 606	125 452
Summa	11 511 121	12 143 703

Skulder till närstående

Tjörns kommun	-10 140 428	-10 074 141
Tjörns Måltids AB	-548 190	-525 406
Tjörns Hamnar AB	-643 446	-619 640
Summa	-11 332 064	-11 219 187

Saldo på koncernkonto tillhörigt Tjörns kommun

	8 145 508	-15 723 659
--	-----------	-------------

Not 9. Ersättning till revisorerna

	2022	2021
Revision		
Lekmannarevision	10	10
KPMG AB	72	70
Summa	80	82

Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	9 947	4 543
Borgensavgift Tjörns kommun	2 233	2 135
Summa	12 180	6 678

Borgensavgift utgår med 0,35 % gentemot Tjörns kommun.

Not 11. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Koncernbidrag till moderbolag		
Tjörns Kommunala Förvaltnings AB	1 100	1 145
Summa	1 100	1 145

Not 12. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-13 176	-6 657
Summa	-13 176	-6 657
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	2 108	22 222
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%)	434	4 578
Övriga skattemässiga justeringar	-432	202
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-13 810	-7 566
Ej skattepliktiga intäkter	-6	-1
Övriga temporära effekter	13 176	6 657
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Redovisad skatt	13 176	6 657

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

Not 13. Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande vinstmedelmedel står tidigare års balanserade vinstmedel om 72 995 tkr. Årets förlust uppgår till -11 067 tkr. Styrelsen föreslår att bolaget delar ut 33;66 kronor per aktie, motsvarande totalt 1 000 tkr. Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 60 928 tkr.

Not 14. Byggnader

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	850 807	842 512
Årets omklassificering	70 736	16 713
Försäljning och utrangering	-5 790	-8 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	915 753	850 807
Ingående avskrivningar	-263 020	-240 488
Försäljningar och utrangeringar	2 708	7 355
Omklassificering nedskrivning	-	-11 443
Årets avskrivningar	-17 494	-18 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277 806	-263 020
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 nedskrivningar	-	-
Utgående restvärde enligt plan	650 447	600 287
Redovisat värde	650 447	600 287
Verkligt värde	1 111 485	1 093 987

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde är baserat på intern värdering 2023 i Datschas värderingsprogram. Vid värderingen ligger marknadsinformation från Newsec till grund för schabloner vad gäller direktavkastningskrav och utgifter för reparation och underhåll. På intäktsidan har bolaget använt faktiska hyresintäkter per fastighet och kvadratmeter 2023 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 marknadschabloner använts i alla delar förutom för Båsenvägen. Bolaget har under 2023 påbörjat planering av värdering av bolagets fastigheter via externt upphandlad oberoende värderare och kommer därigenom låta genomföra en oberoende granskning av intern värdering under 2024 där Båsenvägen blir första värderade fastighet.

Not 15. Pågående byggnation

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	54 946	21 347
Årets investering	33 590	50 312
Årets aktivering byggnad	-72 084	-16 713
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 452	54 946

Not 16. Mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	77 027	77 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 027	77 027
Ingående nedskrivning	-	-4 250
Återföring nedskrivning	-	4 250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Utgående restvärde enligt plan	77 027	77 027

Not 17. Markanläggning

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	6 798	5 992
Inköp	736	806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 534	6 798
Ingående avskrivningar	-996	-691
Årets avskrivningar	-361	-305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 357	-996
Utgående restvärde enligt plan	6 177	5 802

Not 18. Maskiner och inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	15 392	15 392
Årets investering	2 818	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 210	15 392
Ingående avskrivningar	-15 072	-13 959
Årets avskrivningar	-401	-1 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 473	-15 072
Utgående restvärde enligt plan	2 737	320

Not 19. Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärden	387	320
Återbäring under året	82	67
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	469	387
Årets förändringar		
Omräkningsdifferenser	-98	-116
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-98	-116
Utgående redovisat värde, totalt	371	271

Not 20. Varulager

Värderat till anskaffningsvärde		
Oljelager	439	701
Summa	439	701

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 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter	150	-
Förutbetalda hyror	1 199	9
Summa	1 349	9

Not 22. Likvida medel

Kassa och bank	8 145	1 394
Likvida medel	8 145	1 394

Not 23. Uppskrivningsfond

Ingående saldo	7 306	7 556
Överföring till fritt eget kapital	-250	-250
Utgående saldo	7 056	7 306

Not 24. Uppskjuten skatteskuld

	2023	2022
Belopp vid årets början	13 136	6 479
Temporär effekt	13 176	6 657
Utgående saldo	26 312	13 136

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 25. Långfristiga skulder

Räntebärande skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	638 000	610 000
Summa	638 000	610 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Summa	-	-
Summa räntebärande skulder	638 000	610 000

638 000 tkr ryms inom beviljad kreditram förmedlad av bolagets ägare Tjörens kommun. Inom kreditramen erhålls lån vilka för närvarande omsätts efter 12 månader.

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Räntebindningstid	Mkr	Mkr
< 1 år	176,5	140,0
1 år - 2 år	297,5	136,5
2 år - 3 år	74,0	197,5
3 år - 4 år	90,0	46,0
4 år - 5 år	-	90,0
> 5 år	-	-
Summa	638,0	610,0

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 1,51 år (2,07 år) och den genomsnittliga skuldräntan per 2023-12-31 uppgår till 1,57 % (0,74%). Eventuella över- eller undervärden i ränteswapen påverkar ej bolagets balans- eller resultaträkning under innevarande period.

Not 26. Checkräkningskredit

Beviljad kredit	20 000	20 000
Utnyttjad kredit	-	-15 724

Not 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 981	1 027
Upplupna semesterlöner	1 885	1 742
Förutbetalda hyresintäkter	1 823	1 700
Övriga poster	2 980	2 594
Summa	8 669	7 063

Underskrifter

Vallhamn 2024-03-18

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 2024- -

KPMG AB

Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor



Tubberödshus Skärmanm.



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tjörns Bostads AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30-50 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tjörns Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.



Uppdatera

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tjörns Bostads AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Malmö den 29 mars 2023

KPMG AB

Jonas Rasmussen

Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd 23-12-31

	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	13	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			33	1 593	2	1 018	2 611
Kvarnbacksvägen 6	1991	2017		12	4		16	1 082			1 082
Kvarnbacksvägen 901	1996	2017	16				16	489	1	318	807
Rönnängsskolan	1965	2018							1	2 915	2 915
Rönnängs förskola	1990	2021							1	179	179
Rönnängs nya förskola	2012								1	1 130	1 130
Klädesholmen											
Rytterholmen 2-32 *	1991	2020		8	8		16	1 440			1 440
Klädesholmens skola	1945								1	609	609
Klädesholmens förskola	1987								1	167	167
Bleket											
Bleketskolan	1965	2012							1	6 925	6 925
Skärhamn											
Tubbegatan 42	1972	2013	7	4	2		13	693	1	509	1 202
Tubbegatan 40	1976	2013	8	10	4		22	1 264	1	61	1 326
Tubbegatan 44	1977	2013	10	8	4		22	1 264	1	155	1 419
Tubbegatan 50-74	1982	2014	4	16	4		24	1 618			1 618
Hvitfeldtsvägen 1-47	1987	2012		14	8	2	24	1 709			1 709
Båsenvägen 1-43 *	1993	2021		13	19	6	38	2 927			2 927
Kollungsvägen 8	1941	2010		2	4		6	384			384
Tubberödshus	1987	2017	19	11			30	1 375	1	1 107	2 482
Parkgatan 20-22	1982	2017		8			8	518			518
Lyckebacken, Parkg 13	1987		1	4	2		7	469			469
Råvigevägen 4-20	1996	2008	10				10	388	1	150	538
Billströmsvägen 12-16	2017		6				6	328	1	431	759
Skärhamnsskolan	1973	2015							1	3 653	3 653
Maritimt centrum	1945	2014							1	886	886
Skärhamns förskola	1976	2013							1	869	869
Solgläntan förskola	1991	2008							1	379	379
Räddningsstationen *	1989	2009							1	902	902
Sagabiografen	1940								1	538	538
TSS klubbhus	1975								1	280	280
Panncentralen	1976								1	36	36

*= kallhyra

	Byggår	Senaste större renovering	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Antal lgh	Lägenhetsyta totalt	Antal lokaler	Kvm	Totalt kvm
Långekärr											
Långekärrsskolan	1945	2014							1	2286	2 286
Långekärrens förskola	1993								1	380	380
Klövedals Äldreboende	2006								1	1 300	1 300
Källekärr											
Heås	1980					1	1	173			173
Sundsbyvägen 12	1969	2009	6	6	4		16	938	3	74	1 012
Sundsbyvägen 20-22	1984	2015	2	12	2		16	1 024			1 024
Sundsbyvägen 14-16	1988	2015	2	12	2		16	1 024			1 024
Sundsbyvägen 28	2009			4			4	232			232
Syster Ebbas väg 22-24	2015			12	12		24	1 588			1 588
Syster Ebbas väg 3-5	2018			8	8		16	960			960
Källekärrens Gruppboende	2010	2018		9			9	444	1	389	833
Källekärrsskolan	1975	2013							1	3291	3 291
Källekärrens förskola	2014								1	1130	1 130
Räddningsstationen	1983	2006							1	768	768
Läkarvillan	1960	2019							1	381	381
Carlshöjd	1968	2017							2	1347	1 347
Sociala huset	1980	2009							2	660	660
Wackenfeldts väg 8 A	1983	2009							1	179	179
Wackenfeldts väg 8 B	1983	2009							1	156	156
Sundsby Säteri	1750	2008							1	1 500	1 500
Höviksnäs											
Fågelkärrsvägen 71-125 *	1988	2019	2	12	12	2	28	2 107			2 107
Övergårdsvägen 27-139 *	1992	2020	4	20	28	4	56	4 702			4 702
Övergårdsvägen 19-25	2012			16			16	928			928
Markkärrsvägen 3-5	2017			8	8		16	1 048			1 048
Fågelkärrsvägen 1-33	1987	2019	3	10	3		16	847	1	385	1 232
Fågelkärrsvägen 6	1991	2015	1	10			11	514	2	361	875
Häggvallsskolan	1978	2020							1	9193	9 193
Fridas Hage	1996	2020							1	3001	3 001
Tångeröds förskola	1996	2016							1	1902	1 902
Blåmusslan förskola	1985								1	183	183
Vita huset	1991	2014							1	266	266
Myggenäs											
Tapirvägen 4-6	1984	2013		4	4		8	604			604
Myggenässkolan	1970	2015							1	3 472	3 472
Myggenäs FS	1976	2017							1	993	993
			142	297	169	19	627	39 730	58	57 217	96 949

* = kallhyra



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