



Tjörns Bostads AB
Årsredovisning 2021

Möjligheternas ö – hela året och för hela livet

Foton om inte annat anges: Tjörns Bostads AB och Maria Johannessen

Tryck: Linderoths Tryckeri 2022

Innehåll

VD har ordet	4
Vår affärsidé	5
Våra bostäder	6
Nyproduktion bostäder	7
Fastighetsunderhåll bostäder	8
Våra verksamhetslokaler	10
Fastighetsunderhåll verksamhetslokaler	11
Fastighetsutveckling bostäder	12
Fastighetsutveckling verksamhetslokaler	15
Våra kunder	18
Vårt hållbarhetsarbete	20
Säker och trygg	23
Våra medarbetare	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	51
Fastighetsbestånd	54

Vårt uppdrag – året som gått

Det känns lite högtidligt att få vara med och inleda en årsredovisning för ett så trivsamt och samtidigt komplext bolag som Tjörns Bostads AB. Varje dag görs ett fantastiskt jobb av våra medarbetare där alla är med och bidrar till att Tjörn ska bli en attraktiv kommun att bo och leva i året runt.

Det kan tyckas vara en utmaning att ha både bostäder och verksamhetslokaler i ett och samma bolag men efter flera års utredande av bolagsstrukturen beslutade kommunfullmäktige i juni att ha kvar den nuvarande konstruktionen. Att få ett beslut i frågan kring bolagsstruktur har inneburit att vi nu kunnat fokusera på vårt interna förbättringsarbete för att möta de behov som de vi är till för, våra hyresgäster, har.

Vi har lagt ner mycket tid och kraft på införandet av ett nytt fastighetssystem. Med det på plats hoppas vi kunna bli bättre på att ta hand om inkomna ärenden. Det ger också en bättre överblick av fastighetsbeståndet och hur efterfrågan på lägenheter ser ut. Med bättre statistik kommer det bli enklare att fatta kloka beslut.

En central fråga under året har varit skolstrukturen och den utredning som varit ute på remiss. Här har vi, i vår roll som fastighetsägare, lagt ner mycket tid på att ta fram ett förslag som är hållbart över tid. Med två nav, där fastigheter frigörs, skapas plats för fler bostäder samtidigt som moderna skolor kan byggas med allt vad det innebär av attraktionskraft.

Våra hyresgäster är mest nöjda med trygghet, säkerhet och sin närmiljö. Det vi behöver bli bättre på är själva förvaltandet vilket bekräftar den nya organisationen där en förvaltarroll för bostäder inrättats och en översyn av fastighetsservice påbörjats. Resultatet från hyresgästenkäten visar på ett NKI-värde på 66, där gränsen för nöjd är 55 och mycket nöjd 75, så här har vi en bit att gå.

Genom ett samverkansavtal med kommunen kan vi nu arbeta mer främjande för att personer som är långt från bostadsmarknaden kan få en bostad och behålla den.

Det som varit positivt med pandemin är att det skyndat på vår digitala resa. Alla medarbetare har vant sig vid digitala möten. Att inte behöva åka till olika fysiska platser för möten har bidragit till minskad miljöpåverkan samtidigt som det har sparat tid.

Jag vill med stolthet flagga för vår nya hemsida som sjösattes i slutet av året. Vår förhoppning är att den ska locka till många besök och att antalet hyresgäster som använder de digitala tjänsterna ökar.

Sist men inte minst vill jag avsluta med att rikta ett stort tack till alla medarbetare, styrelse och ägare som bidragit till att vi kunnat leverera även under ett år med pågående pandemi.

Solbritt Törnqvist, VD



Foto: Privat

Årets NKI-värde:

66

Kö till lägenhet

Personer i kö
1 446

2022-01

Aktivitet sökande

6 %

av 1 446 personer i kö

För att kunna möta kommande utmaningar har vi sett över vår administrativa organisation. Vi har utökat med en byggprojektledare och en förvaltare. Tillsammans har vi nu en bred kompetens med en gedigen yrkeserfarenhet. Vi har även ett stort engagemang i hållbarhetsfrågor där vi vill ligga i framkant. Ett av miljömålen är kunna erbjuda ladd-tjänster för våra hyresgäster.

Att vi trivs på vår arbetsplats visade vår medarbetarenkät. Enkäten bygger på Sveriges Kommuner och Regioners frågor om motivation, ledarskap och styrning. Det samlade resultatet för bolaget blev 82 vilket får ses som ett bra resultat som behöver vårdas tillsammans med chefer och medarbetare.



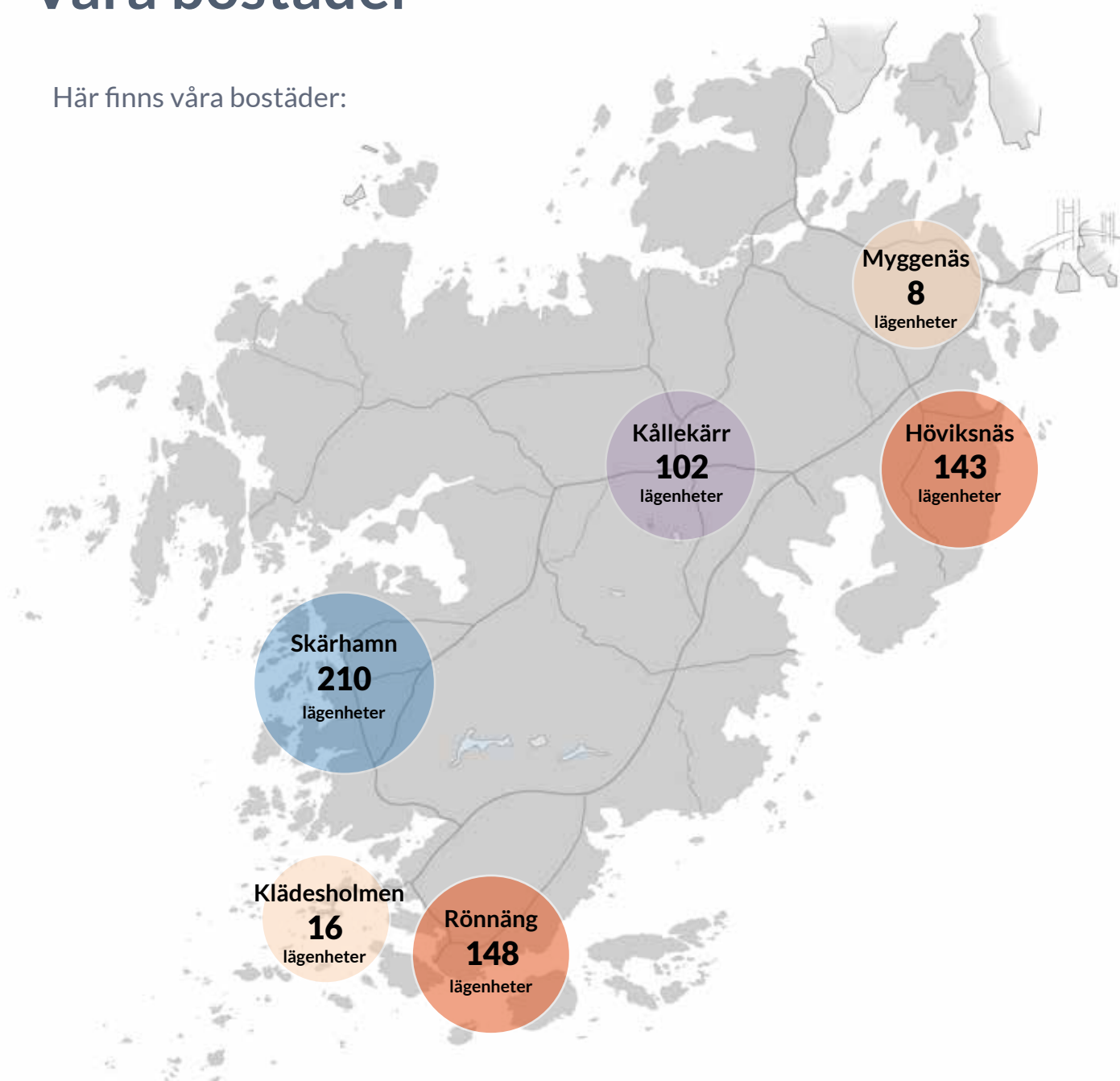
Ny webbplats lanserades 2021: tjorn.se/tbab

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

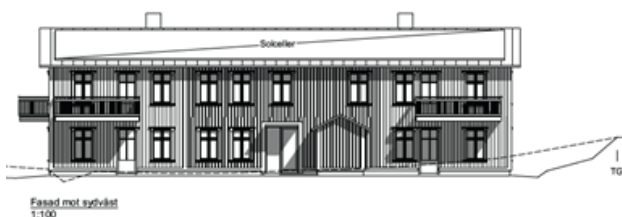
Här finns våra bostäder:



Utsikt från Tjörne huvud, Rönnäng. Vid horisonten skimtar Klädesholmen.



Nyproduktion bostäder



Hyresrätter i Nordviksby, Skärhamn

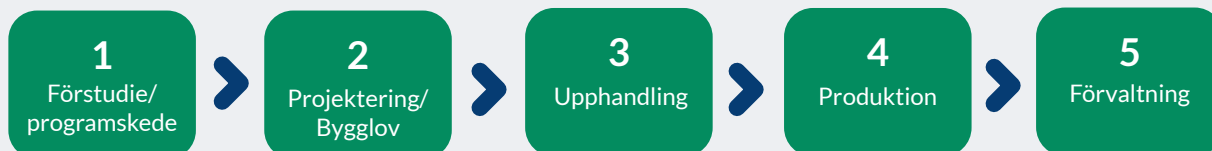
Bygglovsansökan har lämnats in för 17 hyresrätter i Skärhamn. Området är beläget på vänster sida om uppfartsvägen till bostadsområdet Nordviksberg. Det planeras två tvåvåningshus som byggs i en traditionell byggnadsstil med solceller på taken.

Storleken på lägenheterna kommer att variera och det kommer att finnas tillgång till hiss i båda husen. Gården är inramad av gårdsbyggnader som innehåller lägenhetsförråd, teknikrum och cykel- och mopedrum.

Bygglovets överklagades och handläggs nu av kommunens byggavdelning. Vår förhoppning är att bygglovets laga kraft kommer under 2022. Efter beviljat bygglov kommer projekteringen av förfrågningsunderlaget att påbörjas. Därefter ska anbudet godkännas och avtal skrivas så att byggnation kan starta. Byggtiden beräknas till 12–14 månader.

Nedan presenteras processen från idé till färdig byggnad. Nordviksby är på steg 2, projektering/bygglov. Bygglovsritningarna är framtagna, nu inväntas besked.

Byggprocessen – från idé till färdig byggnad



Innan byggprocessen startar krävs en antagen detaljplan. Detaljplanen för marken där Nordviksby planeras har varit antagen sedan 2009, då den vann laga kraft.



Området Nordviksby vid Nordviksberg utanför Skärhamn.

Fastighetsunderhåll bostäder

Ny yttre gestaltning på Båsenvägen, Skärhamn

På Båsenvägen, i bostadsområdet Toftenäs i Skärhamn, pågår en större renovering. I renoveringen ingår byte av fasad, tak, förråd, uteplatser, balkonger och ytterdörrar. Området får en helt ny yttre gestaltning och det nya fasadmaterialet stämmer bra ihop med de vackra omgivande bergen. Fasaderna kläs med trä materialet Kebony som är ett underhållsfritt svanen-märkt trämaterial. Det innebär att hänsyn tagits till varans miljöbelastning från råvara till avfall, det vill säga under hela varans livscykel.

Projektet har påverkats av pandemin då det har uppstått leveransproblem av fasadmaterialet. Orsaken till leveranssvårigheterna har varit den stora bristen på träråvaran. Vår förhoppning är att renoveringen är helt klar till september 2022.

Nedan visas en gavel före och efter renoveringen.



Nya fasader, tak och uteplatser på Övergårdsvägen, Höviksnäs

Hyresgästerna på Övergårdsvägen i Höviksnäs fick starta året med nya vackra fasader, nya tak och nya uteplatser i underhållsfritt material. Arkitekten lyckades förvandla det ganska vanliga 90-tals bostadsområdet till ett nytt färgstarkt och trivsamt område. Fasaden är en underhållsfri fibercementskiva som passar bra till husens karaktär.



För att öka tryggheten i utemiljön har buskage och växtlighet beskuren och rensats bort. En del växtlighet har även tagits bort för att möjliggöra gräsklippning med robotgräsklippare. Tre nya låsbara cykelrum gör det enklare för alla hyresgäster på Övergårdsvägen att ha cykel för att kunna ta sig mer hållbart till skola, arbete och fritidsaktiviteter.

I Höviksnäs har vi **143 lägenheter**
i olika storlekar:

1 rum och kök	9
2 rum och kök	77
3 rum och kök	51
4 rum och kök	6



Våra verksamhetslokaler

Här finns våra verksamhetslokaler:



Elever på skolgården i Källekärrs skola.



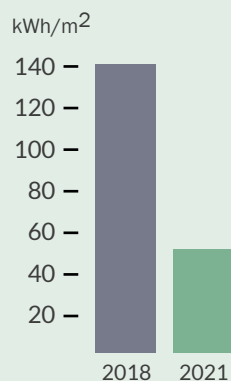
Fastighetsunderhåll verksamhetslokaler

Bergvärme

Vi är nu inne i slutskedet av ett flerårigt projekt med att fasa ut pelletsspannan i Skärhamn till bergvärme. Inom ramen för detta projekt har Skärhamns skola och förskola fått bergvärme och i år har installation skett för våra lägenheter på Tubbegatan i Skärhamn.

Energieffektivisering – från pellets till bergvärme

Bytet av värmesystem från pellets till bergvärme i Skärhamns förskola minskade förbrukningen från 140 kWh/m² till 54 kWh/m² på tre år.



Byte av bergvärmepump

Vi arbetar kontinuerligt med energioptimering där vi byter ut gamla värmepumpar till den nya generationens värmepumpar som har en högre verkningsgrad. Under året har vi bytt ut värmepumpen på Myggenäs skola.



Nya kyl- och frysrum

För oss är det viktigt att kunna möta kundernas behov av ändamålsenliga lokaler. På Tubberödshus och Kvarnbackens äldreboenden har vi bytt ut samtliga kyl- och frysrum i storköken. Detta har lett till både energieffektivisering och att verksamheten kan uppfylla de krav som ställs på egenkontroll.



Nybonade golv i matsalen på Hägvallskolan.

Fastighetsutveckling bostäder

"Bolaget ska vara en aktiv aktör för att förverkliga de politiska målsättningarna vad gäller utökat helårsboende i kommunen och ska aktivt bevaka förutsättningarna för ett ökat kommunalt byggande genom att delta i den kommunala planeringsprocessen. Bolaget ska medverka i arbetet att utveckla Tjörn till en attraktiv kommun för boende och näringslivetableringar."

Ägardirektiv

Vi arbetar långsiktigt med utveckling av befintliga fastigheter och områden. Att skapa nya bostadsområden är ett arbete som sträcker sig över många år. Detaljplaner ska tas fram, husen ska projekteras och bygglov ska ges innan byggnation kan starta.

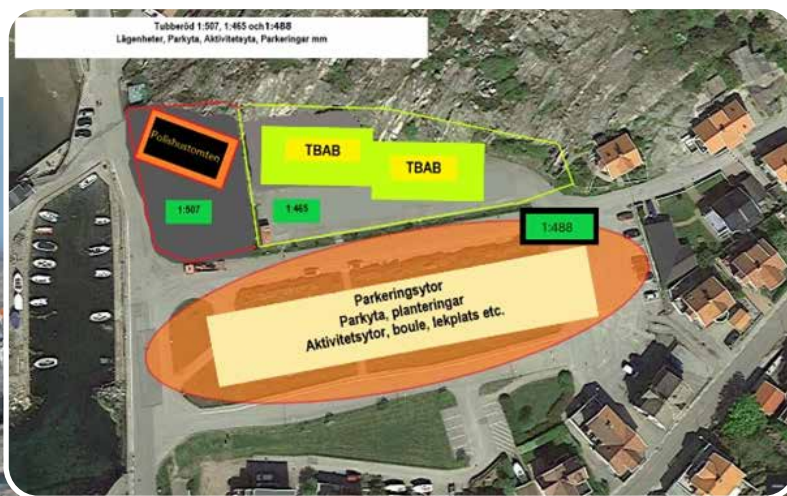
Nya områden

Sagatomten, Skärhamn

Sagabiografen har funnits i Skärhamn sedan 40-talet och verksamheten upphörde 2018. Byggnaden är i dåligt skick och kan inte användas till verksamhet. Att renovera och bygga om är inte ekonomiskt hållbart. I stället ser

bolaget möjligheter med att utveckla fastigheten genom att riva befintlig byggnad och bygga nytt. Hyreslägenheter bedöms vara ett bra komplement till både villor och bostadsrätter i området.

Vårt förslag är att bygga ett 40-tal lägenheter i en eller ett par huskroppar som tack vare berget bakom kan byggas på höjden utan att påverka omgivningen negativt. Det är också viktigt att man placerar och utformar de nya husen så att det unika läget vid havet tas tillvara. Byggnaderna ska ha en karaktär som passar in men med ett eget uttryck. Planbesked finns nu från samhällsbyggnadsnämnden och planarbetet kan dras i gång.



Almöstrand

Almöstrand ligger alldeles vid vattnet på höger sida när du kör upp till Tjörnbrons restaurang. Här ser bolaget en möjlighet att utveckla mycket attraktiva lägenheter med havsnära läge. Potentialen för området är stor, med närhet till kommunikation och cykelvägar.



Befintliga områden

Myrvägen, Rönnäng

Myrvägen består av 3 huskroppar som är byggda 1965, 1969 och 1973. Totalt innehåller Myrvägen 49 lägenheter. Fastigheterna har ett renoveringsbehov och det är dags för stambyte och omläggning av tak. Att renovera ökar husens livslängd samtidigt som det ges möjlighet för åtgärder som kan minska miljöpåverkan. Energiåtgärder studeras ihop med pilotprojektet "Klimatkrav till rimlig kostnad-ROT" som beskrivs på sidan 22.

En förstudie pågår där olika alternativ utreds. I förstudien ser vi även på möjligheterna att utveckla befintliga hus med några vindslägenheter och att tillskapa ytterligare en byggnad med lägenheter.



På Myrvägen har vi **49 lägenheter** fördelat i tre byggnader:

1 rum och kök	16
2 rum och kök	21
3 rum och kök	10
4 rum och kök	2

Lägenheter i Klädesholmens skola

Det är viktigt att ta till vara alla möjligheter att skapa fler lägenheter på Tjörn. Nu tar vi fram bygglovsritningar för lägenheter i Klädesholmens skola, en byggnad som idag inte används. Bygglov kommer att sökas under våren 2022. Utmaningarna är att hitta bra lösningar för att bygga om en äldre skolbyggnad med ett starkt antikvariskt värde till lägenheter som uppfyller dagens krav på energi, tillgänglighet och brandutrymning. I den äldre skolbyggnaden kommer det att vara möjligt att bygga

fyra lägenheter. Balkonger planeras till alla lägenheter. Skolbyggnaden och angränsande förskola ingår i ett pågående detaljplanearbete. Detta möjliggör för ytterligare 4-5 lägenheter i den lilla byggnaden bredvid skolan. Men först måste den nya planen vinna laga kraft.

Bilderna nedan är tidiga skisser och det kan bli vissa förändringar i kommande bygglovshandlingar.



- Det känns fantastiskt roligt om en oanvänd byggnad kan få nytt liv och ny användning, säger Maria Axelsson, byggprojektledare.



Illustrationer: Yes Arkitekter

Fastighetsutveckling verksamhetslokaler

Möjligheternas ö hela året och för hela livet

Det har under flera år pågått en översyn om hur en framtida skolstruktur ska se ut på Tjörn. Under 2021 har ett förslag med olika alternativ på skolstruktur varit ute på remiss till nämnder och styrelser. Som bostadsbolag förespråkade vi att samla grundskolan i två nav jämfört med dagens sju platser.

Detta skulle öppna upp för fler bostäder och även kunna tillgodose kommunens behov av lokaler för olika ändamål. Det skulle också möjliggöra att bygga två moderna skolor med hållbara material och klimatsmart energi.

Tjörns Bostads AB är medlem i Sveriges allmännyttan och har möjlighet att köpa nyckelfärdiga flerbostadshus genom deras upphandlade Kombohus-avtal. I avtalen är priserna och byggtiden fasta. Husen kan byggas med stor flexibilitet i lägenhetsstorlekar, färg- och materialval och alla håller en bra energiprestanda.

Både lamellhus och punkthus finns inom ramavtalet och dessa typer av hus är lämpliga för oss att bygga.

För lamellhus finns det tre olika husleverantörer att välja bland, dessa är JSB, Lindbäcks och Unihouse. För punkthus är det JSB och Lindbäcks som är de upphandlade leverantörerna.

Här har vi valt att illustrera vår framtida nyproduktion med så kallade kombohus.



Interiör från leverantören Lindbäcks lägenheter.



Olika utföranden av kombohuset BoPunkt från leverantören JSB.



Illustration av kombohuset BoPunkt från leverantören JSB.

Vid Skärhamns skola

Kombohus som kan ge 30–60 lägenheter.

Befintlig förskola bredvid Skärhamns skola rivs.

Befintlig förskola avvecklas och lägenheter byggs i lamellhus eller ett par punkthus. Kan ge upp till 40 lägenheter.



Myggenäs förskola

I ett av förslagen i utredningen om skolstruktur frigörs förskolan vid Almö Livs i Myggenäs. Förskolan blir över om man gör en stor förskola av Myggenäs skola. När förskolan blir överflödigt kan det byggas bostäder på den ytan och söder om gång- och cykelväg. Vi har tagit fram skisser på punkthus.

I nuläget innehåller skissen två hus men man kan troligen få in ytterligare två. Uppemot 60 lägenheter vid fyra hus. Platsen ligger nära service och kommunikationer.



Tapirvägen i Myggenäs består av två byggnader med totalt åtta lägenheter fördelat på fyra 2:or och fyra 3:or.



Illustration med punkthus: Yes Arkitekter

Srordals väderkvarn,
Kålekärr



Våra kunder

Tillsammans skapar vi trivsel

För oss är det viktigt att alla trivs i våra bostadsområden. Därför har vi tagit fram en broschyr som vi delat ut till alla boende. Den innehåller råd och regler som kan underlätta och hjälpa våra hyresgäster. Broschyren delades ut till våra hyresgäster under våren. Syftet är att det ska bli enklare för var och en att ta ansvar för den gemensamma boendemiljön.



Nöjd hyresgäst på 70+ boendet i Källekärr.



Hyresgästerna på Båsenvägen i Skärhamn har fått ny ventilation.

Ny webbplats

Hösten 2021 lanserades en ny webbplats under kommunkoncernen Tjörns kommun – tjorn.se/tbab. Webbplatsen är utvecklad med besökarnas behov i fokus. Den har ett nytt utseende och hög tillgänglighet för att så många som möjligt ska kunna hitta information och utföra tjänster.

Odlingar på Tubbegatan, Skärhamn



Långekärrens skola

Tjörns montessoriskola har under flera år bedrivit förskoleverksamhet i Långekärr. Verksamheten omfattar numer också skola från förskoleklass upp till och med årskurs 4. Man har nu hyrt ytterligare en byggnad av oss för att få ett bättre kök.

Byggnaden innehåller kök och matsal men även ett par lektionssalar. Köket byggs om till ett tillagningskök där montessoriskolans egen kock kan laga mat i god arbetsmiljö.



Barn i montessoriskolan, Långekärr. Foto: Tjörns Montessori

Kundundersökning

I mars-april 2021 genomfördes en kundundersökning. En enkät skickades ut till 370 hyresgäster. Syftet var att få veta hur våra hyresgäster trivs hos oss och vad vi kan göra bättre. 195 personer svarade på enkäten. Svarefrekvensen var 52 procent.

Hyresgästerna känner sig i hög utsträckning trygga i sin lägenhet. De är nöjda med belysningen i utemiljön och tillgången till parkering. De är också nöjda med bemötande och attityd och att anmälda fel åtgärdas snabbt och att kvaliteten på utfört underhåll är hög.

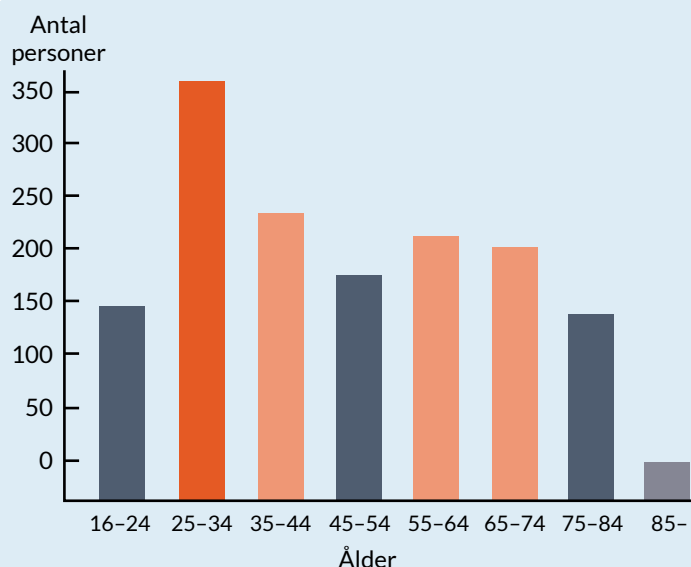
Mindre nöjda är hyresgästerna med möjligheterna till umgänge på gården och barnens tillgång till en trygg lekmiljö. Lägre betyg får också reparation och underhåll i huset där man bor och reparation och underhåll av fasad och yttertak. Hyresgästerna uttryckte även behovet av mer information om smittspridningen av covid-19.



Gabriel, fastighetsskötare, besiktigar en lägenhet.



Ålder på sökande i lägenhetskö



Det är unga vuxna i åldern 25-34 år som dominerar i lägenhetskön. För övriga åldrar är söktrycket också högt.

Vårt hållbarhetsarbete

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



Klimatlöfte 2021: laddstolpar

Vi ska erbjuda ladd-tjänster för hyresgäster som bor i våra bostadsområden. Under året har vi tittat på tänkbara platser. Först ut blir Vebergsvägen i Rönning. Här kommer det att bli möjligt att ladda fyra elbilar samtidigt.



Laddstolpar för elbilar i Rönning.

Solceller

På Markkärrsvägen i Höviksnäs installerades redan vid byggnationen solceller på taken. Tack vare solcellerna har behov av köpt energi minskat med minst cirka 10 procent.

Fastighetsskötare tar cykeln

Fastighetsskötaren i Rönning väljer bort bilen för korta sträckor. Det är ett enkelt sätt att minska utsläppen.



Fastighetsskötaren i Rönning tar cykeln till bostadsområdena.

Cykelgarage

Det ska vara enkelt att ha cykel. På Övergårdsvägen i Höviksnäs har vi byggt tre låsbara och belysta cykelhus.



Robotgräsklippare

Antalet robotdrivna gräsklippare blir allt fler. I nuläget har vi 57 stycken. Nu kan fastighetsskötarna ägna sig åt yttre skötsel i stället för att sitta på en åkgräsklippare. Om man räknar med att växtsäsongen är 27 veckor så frigör dessa robotar nästan 1 600 arbetstimmar som kan läggas på planerat underhåll.



Solceller installerades på Markkärrsvägen i Höviksnäs.



Klimatinitiativet

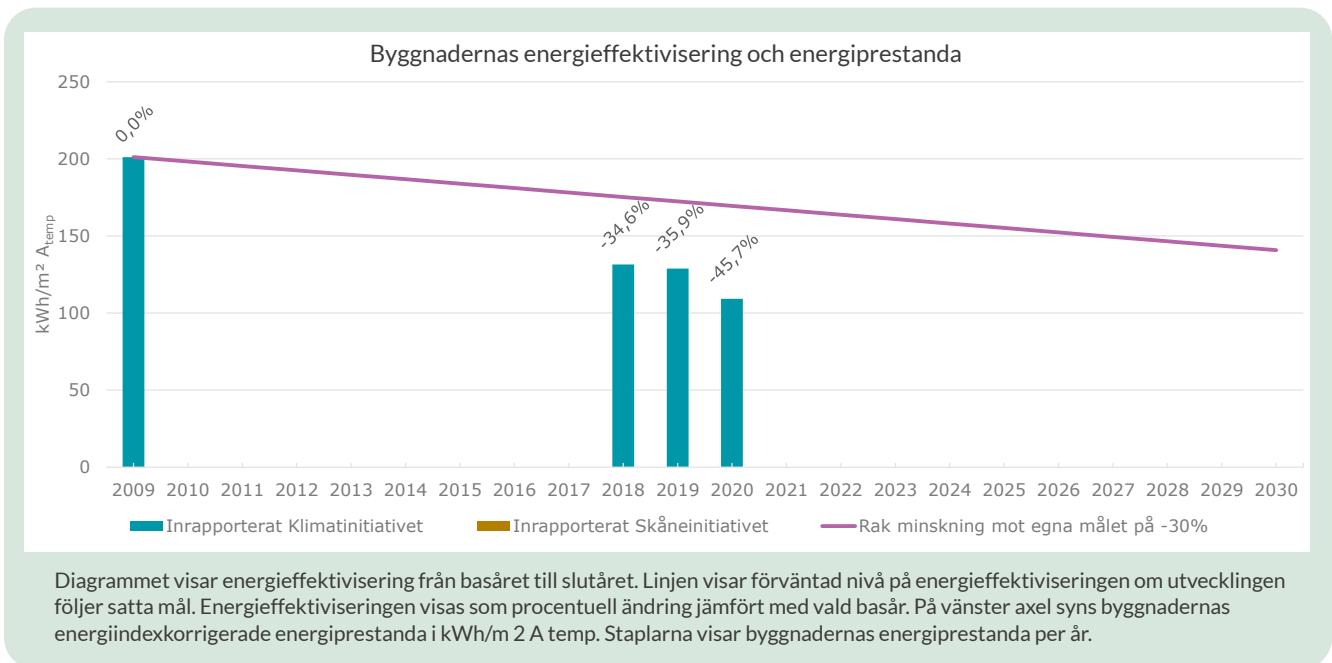
Allmännyttans Klimatinitiativ är ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.

Byggnadernas energieffektivisering

Vi har genomfört en energieffektivisering med 45 procent sedan år 2009. Det innebär att vi nått målet på 30 procent men vi arbetar vidare och ska bli ännu bättre.



Blomsteräng intill Kvarnbacken i Rönning. Genom att låta vissa gräsmattor växa till blommande ängsytter får vi mer artrika miljöer vilket bidrar till fler bin, humlor och fjärilar.



Höviksnäs



Klimatkrav till rimlig kostnad

IVL Svenska Miljöinstitutet, Sveriges allmännyttas och Kommuninvest startade våren 2019 ett pilotprojekt tillsammans med åtta bostadsbolag. Projektet benämndes *Klimatkrav till rimlig kostnad* där målet var att ta fram en nationell vägledning för klimatkrav vid nyproduktion.

Under 2021 startades ytterligare ett projekt med inriktning på renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT). Projektet benämns *Klimatkrav till rimlig kostnad-ROT* och i detta projekt är vi en av åtta testpiloter. Bakgrunden till projektet är det stora underhållsbehov som ses runt om i Sverige, framförallt för äldre flerbostadshus

Vår målsättning med att delta i projektet är att kunna bidra med en ökad kunskap kring hållbar utveckling och bli bättre på att analysera renoveringar ur ett klimatperspektiv.

Vår roll i pilotprojektet är att genomföra en klimatberäkning för ett ROT-projekt som sedan ska ligga till grund för de rapporter som projektet ska leverera.

Vi har valt att analysera tak och fasadbyte på Fågelkärrsvägen 71–125. Vi räknar inte bara på det faktiska ROT-projektets klimatbelastning utan också på ett flertal scenarier kopplat till olika byggmaterial och dess klimatbelastning utifrån livscykelperspektivet.

Utöver vad som är pilotprojektets syfte och mål har vi också valt att undersöka effekten av olika byggmaterials livscykel tillsammans med den ekonomiska vinsten av återbruk. Under projektets gång får vi värdefull kunskap som kan användas i kommande ROT-projekt.

Pilotprojektet *Klimatkrav till rimlig kostnad-ROT* beräknas klart slutet 2023.



Fågelkärrsvägen, Höviksnäs. Foto: Tobias Åberg

Säker och trygg

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

Vi vill främja kvarboende

Att arbeta vräkningsförebyggande är en viktig pusselbit för att motverka hemlöshet. Tillsammans med kommunen har vi tagit fram ett samverkansavtal för utsatta grupper. Det innebär att vi aktivt arbetar för att människor ska få en bostad och tillsammans sträva för att de ska kunna bo kvar där. Vi ska även jobba för att alla hyresgäster i våra områden ska ha ett tryggt och bra boende. En viktig del i detta arbete har varit att rekrytera en boendekoordinator.

Medborgarlöfte

Vissa platser upplevs som otrygga på grund av att det är dåligt upplyst eller att det finns mycket buskage. Vid Häggvallsskolan har vi därför rensat bort sly för att skapa mer öppna ytor och minska risken för upplevd otrygghet.

Huskurage

Vi är med i *Huskurage* som är en metod att förebygga våld i hemmet. För att öka kunskapen har information satts upp i trappuppgångarna och informationsbrev skickats till varje enskilt hushåll om vikten att agera vid oro.

Förebyggande arbete med unga som riskerar att fara illa

Vi samverkar med barn- och utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen och kommunstyrelsen i Tjörns kommun i en strategisk samverkansgrupp (SOS-gruppen). Syftet är att arbeta förebyggande och främjande för målgruppen barn upp till 20 år som far illa eller riskerar att fara illa i framtiden. Genom snabba insatser kan till exempel stök på skolgårdar under kvällstid förebyggas.



Häggvallsskolan

Våra medarbetare

En avgörande framgångsfaktor i vår utveckling och införande av nya stödsystem är det stora engagemang som var och en bidragit med. Det har funnits en vilja att våga tänka nytt och pröva nya arbetsätt. På kort tid har vi fått ett nytt ledningssystem på plats som ska hjälpa oss i det dagliga arbetet med att få fram ekonomiska nyckeltal. Vi har också bytt fastighetssystem där fokus har varit att få i gång en digital ärendehantering. Med moderna ledningssystem på plats hoppas vi kunna möta upp allt högre krav från våra kunder, ägare och medarbetare.

Vi har 49 medarbetare varav 53 procent är kvinnor och 47 procent är män. Medelåldern är 52 år och det är ganska lika mellan könen. 12 procent har en deltidsanställning och samtliga arbetar inom lokalvården. Om vi tittar på könsfördelningen så har fastighetsservice 100 procent män medan lokalvården har 95 procent kvinnor, för tjänstemännen är det en jämn fördelning mellan könen.

Sjukfrånvaron har påverkats av pandemin och covid-19, med en sjukfrånvaro på 8,1 procent. När man jämför mellan könen har kvinnorna 8,9 procent sjukfrånvaro vilket är högre än männen som har 7,14 procent.

Organisation

Tillsammans förvaltar och administrerar vi en byggnadsarea på cirka 100 000 m², varav 40 procent består av bostäder och 60 procent av verksamhetslokaler.

Under året har en ny organisation växt fram. Syftet är att den ska tydliggöra våra olika roller och ansvar. Se organisationsschema nedan.

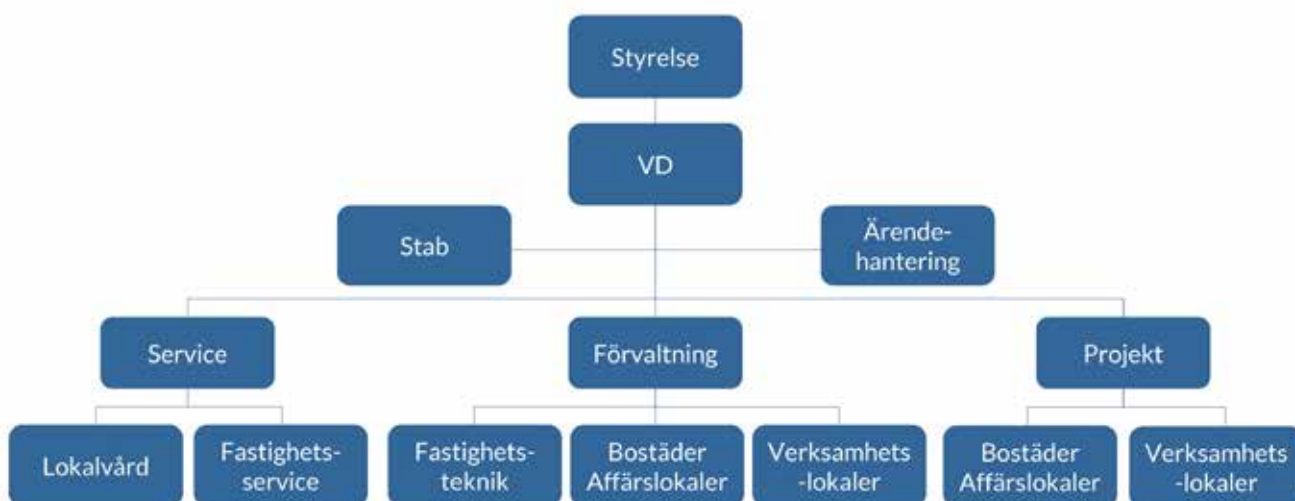
Service

Här finns lokalvård och fastighetsservice. Medarbetarna ingår i kommunals avtalsområde.

Lokalvården har 20 medarbetare och en enhetschef. Uppdraget för lokalvården är att utföra lokalvård på beställning av förvaltningarna. Lokalvården ska ha marknadsmässiga priser. För fem år sedan beslöt kommunfullmäktige att lokalvården skulle konkurrensutsättas. 2020 var första året med en konkurrenskraftig lokalvård på plats där antalet heltidstjänster ökat samtidigt som sjukfrånvaron minskat. Under året har efterlevnad av kostnadseffektivitet följts upp och lokalvården ligger fortsatt i nivå med branschnyckeltal.

Fastighetsservice har 13 medarbetare och en enhetschef som också är chef för fastighetsteknikerna. Fastighets-skötarna ansvarar för inre och yttre skötsel av våra fastigheter. I arbetet ingår mindre reparationer i fastigheterna och skötsel av anläggningar och utrustning i den yttre miljön. Det ingår också att utföra verksamhetsservice på uppdrag av förvaltningarna. Under året har ett nytt arbetsätt införts där man tar

Organisationsschema för Tjörns Bostads AB



sig an olika uppgifter i lag, till exempel trädgårdsskötsel. I slutet av året pågick rekrytering av fastighetstekniker och fastighets-skötare.

Förvaltning

Här finns fastighetsteknik, bostäder och verksamhetslokaler. Syftet är att det ska bli en tydlig ekonomisk uppdelning mellan de olika uppdragen.

Fastighetsteknik avser drift, skötsel och underhåll av fastigheternas tekniska system. Det utförs av fastighetsteknikerna. Ingenjörerna har huvudansvar för optimering av fastighetens tekniska system och att utveckla drift- och underhållsverksamhet inklusive ansvar för upphandlingar som berör fastigheter.

Bostäder och verksamhetslokaler avser förvaltandet av fastigheten. Det som skiljer de båda åt är att bostäder mer är att likna med ett traditionellt bostadsbolag medan verksamhetslokaler är mer lik en traditionell fastigetsförvaltning i en kommun. Det gör det hela ganska komplicerat men med en tydlig uppdelning mellan de olika benen ser vi att det blir enklare att renodla de båda uppdragen. Under året har två förvaltartjänster inrättats som har det affärsmässiga ansvaret för fastigheterna. I rollen ingår att utveckla, bevara och förädla fastigheterna samt säkerställa att kunderna är nöjda.

Projekt

Även här finns en uppdelning mellan bostäder och verksamhetslokaler. Det beror på att det är olika arbetsmetoder. Projekt som berör bostäder styr bolaget över medan projekt som berör verksamhetslokaler beslutas av kommunen. Under året har vi utökat med en byggprojektledare som ska leda de projekt som beställs via kommunens lokalförsörjningsplan. Ett av dessa projekt är den framtida skolstrukturen.

Medarbetarenkät

Under året har alla bolag och förvaltningar genomfört en medarbetarenkät. Den visar över lag ett ganska lika resultat, oavsett inom vilken verksamhet man arbetar. Det som mäts är motivation, ledarskap och styrning. Bolagets totala resultat är 82 vilket får ses som ett bra resultat. Det vi behöver bli bättre på är målkvalité och effektivitet, vilket innebär att målen ska vara påverkbara och att resurserna på arbetsplatsen används på bästa vis. Högst resultat får det sociala klimatet som omfattar god sammanhållning och en god stämning på arbetsplatsen. Olika aktiviteter som har bäring på resultatet har påbörjats och kommer att fortgå under kommande år.



– Året som gått har varit annorlunda med en pandemi som begränsat möjligheten till fysiska möten. Det som varit positivt är att det skyndat på vår digitala resa. Alla medarbetare har vant sig vid digitala möten, säger Solbritt Törnqvist, VD.



Foto: Privat

Kan varje skrymsle och vrå!

Charlotte Genetay började arbeta 1996 då bolaget var en stiftelse.

– Idag går det ju nästan inte att föreställa sig hur vi jobbade då, säger Charlotte Genetay, utvecklingsledare i Tjörns Bostads AB. Fastighetsskötarna hade inga mobiler och ingen mejl. Händet något akut fick man söka dem via personsökare och de fick ta sig till en telefon och ringa kontoret för att höra vad som hänt.

Idag är all felanmälan digital. Fastighetsskötarna avgör själva om de kan åta sig uppdragen eller om de behöver ta in någon annan leverantör. Allt det görs via mobilen. Och det är bara något av all digitalisering som skett.

– Jag har jobbat med flera olika arbetsuppgifter här i företaget, säger Charlotte Genetay. Jag kan varje skrymsle och vrå i det här bolaget och har fått följa utvecklingen på nära håll.

– De första åren arbetade jag med uthyrning av lägenheter. De personliga mötena med hyresgästerna gav mycket och i flera fall fick man följa deras liv under många år, fortsätter Charlotte.

2008 flyttades fastighetsservice och lokalvård från kommunens förvaltning Teknik och Service över till det kommunala bolaget Tjörns Bostads AB. I samband med det tog Tjörns Bostads AB över ägandet av flera av kommunens verksamhetslokaler som förskolor, skolor, Sundsby säteri och brandstationer.

– På den tiden jobbade jag på ekonomiavdelningen och det var en stor och rolig förändring i mitt arbete. Jag registrerade alla nya fastigheter i vårt hyressystem, skrev avtal och hade mycket kontakt med Skatteverket eftersom alla fastigheter nu blev momspliktiga. Dessutom blev det en helt ny erfarenhet att bemöta lokalhyresgäster med helt andra krav än vad en bostadshyresgäst har.

Idag arbetar Charlotte Genetay eller Lotta, som alla kallar henne, som utvecklingsledare. Rollen är ny och året som gått har ägnats åt att införa ett nytt fastighetssystem som ska bidra till att ärendehantering och kommunikation med hyresgäster digitaliseras och att underhållsplaner lättöverskådligt kan följas upp över lång tid.

– Jag har kunnat växla arbetsuppgifter när jag har känt behov av det. Jag gillar utmaningar och arbetet får gärna innehålla mycket problemlösning. Arbetet har aldrig varit tråkigt. Till stor del handlar det förstås om den fina stämning vi har. Vi är ett sammansvetsat gäng som kompletterar varandra, avslutar Charlotte Genetay.

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 fram en ny översiktsplan som kommer att vara vägledande för hur vi ska utveckla Tjörn och dess framtida bebyggelse.

Vår affärs- och verksamhetsplan beskriver bolagets mål de närmaste åren och hur affärsidén ska genomföras. Långtidsplanen 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 som kan finansiera kommunens lokalförsörjningsplan där bland annat en ny skolstruktur ingår. 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, kommer vi att ha hållbarhetsfrågor i fokus. Det är viktigt för oss att bidra till att Tjörn blir en bra miljökommun och att Agenda 2030 är en del i vårt dagliga arbete.

Våra inriktningsmål 2022

- Vi ska bygga 20 nya hyreslägenheter per år.
- Vi ska installera bergvärme.
- Vi ska erbjuda ladd-tjänster för hyresgäster i våra bostadsområden.
- Vi ska ha en effektiv organisation med konkurrenskraftiga tjänster.
- Vi ska öka den digitala tillgängligheten för våra hyresgäster.
- Vi ska öka kundnöjdheten hos våra hyresgäster.
- Vi ska genomföra aktiviteter i våra bostadsområden i syfte att skapa delaktighet.
- Vi ska vara delaktiga i genomförandet av en ny skolstruktur.
- Vi ska tillsammans med kommunstyrelsen utreda ägande av nya lokaler.



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 2021

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.

Under 2021 har bolagets VD och styrelse byggt upp en ny organisation med tydliga roller kopplat till funktioner i bolaget. Varje funktion är nu även kopplat till ett budgetansvar. Ett nytt ekonomisystem är uppsatt med tillhörande redovisningsinstruktioner. Stort arbete har lagts ned på att få fram en kvalitetssäkrad kostnadsfördelning per fastighet. Syftet är att framöver kunna redovisa intäkter, kostnader och driftnetton per kvm för respektive fastighet. Bolaget har under 2021 därmed lagt grunden för att med start 2022 och framöver kunna genomföra kvalitetssäkrade jämförelser med andra fastighetsbolag och förändringar över tid.

Från och med januari 2022 kommer ett antal marknadsmässiga och finansiella nyckeltal löpande redovisas, analyseras och följas upp för att 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.

Bolagets VD har även inlett en processkartläggning. En kartläggning som tillsammans med nyckeltal på fastighetsnivå och budgetansvar framöver ligger till grund för beslut i syfte att uppnå effektivitet och ändamålsenlighet enligt god ekonomisk hushållning.





Marknadsmässiga nyckeltal

Flyttningsfrekvens
Varav omflyttningar inom beståndet
Hyresbortfall % bostäder
Hyresbortfall % lokaler
Taxeringsvärde kr/m²
Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m²
Bokfört värde fastigheter kr/m²
Nyproduktion, inflyttningshyra, kr/m²
Nyproduktion, bruttoutgift, kr/m²
– varav mark, kr/m²

Finansiell balans

Likviditet %
Räntetäckningsgrad
Soliditet, synlig %
Soliditet, justerad %
Skuldsättningsgrad
Belåningsgrad fastigheter %
Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärden %
Avskrivning % av produktionskostnad

Lönsamhet

Avkastning på totalt kapital %
Avkastning på eget kapital %
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde %
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärden %
Värdeförändring %
Totalavkastning, marknadsvärden %
Överskottsgrad %

Finansiering / Kapitalanskaffning

Genomsnittlig skuldränta %
Låneränta, räntebärande skulder %
Genomsnittlig räntebindning, år
Genomsnittlig kapitalbindning, år
Avgift kommunal borgen/internbank %

Operativa nyckeltal

Driftnetto, kr/m²
Totalt förvaltningsnetto, kr/m²
Förbrukningskostnader (värme, vatten, el), kr/m²
Central administration, kr/m²
Fastighetsanknuten administration, kr/m²
Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m²
Reparationer och underhållskostnader, kr/m²
Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m²

Vy över Höviksnäs, Almön och Tjörnbron. Foto: Linus Arvidsson



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tjörns Bostads AB (organisationsnummer 556530-7260) med säte i Tjörns kommun, får härmed avge redovisning för bolagets verksamhetsår 2021.

Information om verksamheten

Tjörns Bostads AB är ett kommunalt aktiebolag som ägs till 100 procent av Tjörns Kommunala Förvaltnings AB. 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 som 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 som är kopplade till Agenda 2030:

- Vi bygger en miljövänlig kommun 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 delat ut inriktningsmål till nämnder och styrelser som har i uppdrag att ta fram egna mål. Tjörns Bostads AB beslutade om följande mål 2021:

- **Skapa intresse och beredskap för en hållbar exploatering och nybyggnation**
 - Vi mäter antal nya lägenheter per år.
- **Tjörn ska bli en bra miljökommun**
 - Vi mäter installation av bergvärme.
 - Vi mäter antal parkeringsplatser med laddmöjlighet.
- **Professionell och tillgänglig service med god kvalitet**
 - Mäter medarbetarindex
 - Mäter sjukfrånvaro
- **Vi ska använda digitaliseringens möjligheter**
 - Vi mäter genomförandegrad av införande stödsystem.
- **Skapa möjligheter för ett gott liv**
 - Vi mäter genomförda insatser i våra bostadsområden.
- **En säker och trygg kommun**
 - Skadegörelsen ska minska, vi mäter procentuell minskning av skadegörelse.
- **God ekonomisk hushållning och ett effektivt utnyttjande av resurser**
 - Vi redovisar löpande nyckeltal, analyserar och gör jämförelser.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Kommunfullmäktige i Tjörns kommun har utsett styrelsen 2019-03-01 – 2023-02-28:

Ordinarie ledamöter (4)*

Claes Jansson (M), 1:e vice ordförande
Rikard Larsson (S), 2:e vice ordförande
Hans Kristensson (L), ledamot
Peter Gustavsson (TP), ledamot

Ersättare (5)

Mikael Appenborg (M), suppleant
Jan Berndtsson (S), suppleant
Inger Larsson Möller (L), suppleant
Lars Lundin (S), suppleant
Karin Mattsson (C), suppleant

Verkställande direktör

Solbritt Törnqvist

Revisor och revisorsuppleant

Johan Rasmusson, KPMG, auktoriserad revisor
Dan-Tore Toresson, lekmannarevisor
Staffan Mattson, suppleant

* Magne Hallberg (KD) ordförande under 2021, har avgått från samtliga uppdrag i bolaget 22-03-07.



Sammanträden

Styrelsen har under året haft fem styrelsemöten samt en bolagsstämma.

Hållbarhetsupplysningar

Miljö

Klimat 2030 är en kraftsamling som drivs av Västra Götalandsregionen och Länsstyrelsen i Västra Götaland. Målet är att minska klimatutsläppen med 80 procent till år 2030. Kommunerna har en strategisk viktig roll för att klimatmålen ska nås. Tjörns kommun ingår i satsningen "Kommunernas klimatlöfte" och löftet är att kunna erbjuda ladd-tjänster för hyresgäster i våra bostadsområden. För att kunna uppnå detta löfte har bolaget gjort en översyn på lämpliga platser för laddstationer och i slutet av året påbörjades ett arbete med två laddstolpar på Vebergsvägen i Rönnäng.

Bolaget ingår i Sveriges allmännyttas klimatinitiativ. Det innebär att vi ska bidra till att bromsa klimatförändringarna och leva upp till Parisavtalets ambitioner. De övergripande målen är att arbeta aktivt för en fossilfri allmännytta senast år 2030 och att ha 30 procent lägre energianvändning till 2030. Bolaget har genomfört en energieffektivisering med 45 procent sedan 2009. En bidragande orsak är att bolaget aktivt arbetar med byte till bergvärme. Under året har Tubbegatan i Skärhamn fått bergvärme installerat.

IVL Svenska Miljöinstitutet, Sveriges allmännytta och Kommuninvest har under året startat ett projekt med inriktning på renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT). Projektet benämns Klimatkrav till rimlig kostnad-ROT och i detta projekt är bolaget en av åtta testpiloter. Bakgrunden till projektet är det stora underhållsbehov som ses runt om i Sverige, framför allt för äldre flerbostadshus. Målsättningen med att delta i projektet är att kunna bidra med en ökad kunskap kring hållbar utveckling och bli bättre på att analysera renoveringar ur ett klimatperspektiv. Bolagets roll i pilotprojektet är att genomföra en klimatberäkning för ett ROT-projekt som sedan ska ligga till grund för de rapporter som projektet ska leverera.

Personal

Bolaget har 49 medarbetare med tillsvidareanställning varav 53 procent är kvinnor och 47 procent är män, medelåldern är 52 år. Sjukfrånvaron har påverkats av pandemin och covid-19, sjukfrånvaron för året är 8,1 procent, kvinnor har 8,9 procent sjukfrånvaro och män har 7,14 procent.

Tjörns kommun och samtliga bolag inom koncernen har genomfört en medarbetarenkät. Enkäten bygger på

Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) frågebatteri kring motivation, ledarskap och styrning. Bolagets totala resultat är 82 vilket jämförelsevis är ett bra resultat.

Bolaget behöver utveckla sitt arbete med målkvalité och effektivitet, vilket innebär att målen ska vara påverkbara och att resurserna på arbetsplatsen används på bästa vis. Högst resultat får det sociala klimatet som omfattar god sammanhållning och en god stämning på arbetsplatsen. En handlingsplan har tagits fram och några av de åtgärder som ägt rum under året är en organisationsändring för de administrativa funktionerna, införande av ledningssystem (målstyrning), byte av fastighetssystem (effektivisering) och inom lokalvården har en arbetsmiljökartläggning skett via företagshälsovården. Arbetet med att utveckla verksamheten kommer att fortsätta under 2022.

Pandemin har bidragit till att den digitala mognaden har gått väldigt fort, fysiska möten har ersatts med digitala och fler medarbetare har haft möjlighet att kompetensutvecklas när utbudet av webbaserade utbildningar ökat.

Väsentliga händelser under året

Hyresgästerna på Övergårdsvägen i Höviksnäs fick starta året med nya fasader, nya tak och nya uteplatser i underhållsfritt material. Yttre renovering på Båsenvägen startades upp och beräknas bli klart under 2022. I Skärhamn pågår ett utbyte av pellets pannan till bergvärme, i år har Tubbegatan fått bergvärme. I Myggenäs skola har den gamla värmepumpen bytts ut till den nya generationens värmepump som har högre verkningsgrad. Två äldreboenden har fått nya kyl- och frysrum i sina storkök vilket lett till energieffektivisering.

En ny organisation har tagit form och nya verksamhetssystem har implementerats. Under året har en byggprojektledare och en förvaltare rekryterats. Ett stort utredningsarbete kring alternativa lösningar av våra skolfastigheter har tagits fram i samband med bolagets svar på remiss kring skolstruktur. En ny webbplats har lanserats.

Bygglov har lämnats in för 17 hyresrätter i Nordviksberg som ligger i Skärhamn, bygglovet är överklagat. En förstudie har tagits fram som tittar på möjligheten att omvandla den gamla skolfastigheten på Klädesholmen till lägenheter. En förstudie har påbörjats för Myrvägen som står inför behov av stambyte och omläggning av tak. Ett samverkansavtal har tagits fram tillsammans med kommunen och en boendekoordinator har rekryterats, syftet är att främja kvarboende. En informationsfolder om råd och regler att bo i lägenhet har tryckts upp och delats ut till våra hyresgäster och en hyresgästenkät har genomförts i egen regi.

Framtida utveckling

Det finns ett stort behov av ändamålsenliga lokaler och fler bostäder i kommunen. Bolaget har som mål att bygga 20 nya hyreslägenheter per år. En långtidsplan för byggnation av lägenheter har tagits fram och följs upp kontinuerligt. Möjlighet att förtäta i befintliga bestånd bevakas. Fokus på hållbarhetsfrågor genomsyrar organisationen. Installation av bergvärme kommer att fortsätta. Förstudie av lämpliga fastigheter för solceller kommer att tas fram. Utveckling av laddtjänster kommer att fortgå. Processkartläggning kommer att genomföras av vår ärendehantering. Ett flerårigt koncernövergripande arbete med att ta fram riktlinjer för lokalförsörjning och hyresmodell för Tjörns kommun kommer att slutföras. Bolaget ska tillsammans med kommunstyrelsen utreda ägandet av nya lokaler. Ett beslut av skolstrukturen kommer att ställa krav på vår nya organisation.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets målsättning är att bygga 20 nya lägenheter per år, risk är att inte ha tillgång till detaljplanerad mark, långa byggprocesser och överklaganden. Verksamheterna har behov av ändamålsenliga lokaler och att det fattas politiskt beslut om ny skolstruktur, risk är att ett beslut drar ut på tiden och att bolaget får ägna sig åt akuta underhållsåtgärder i stället för fastighetsutveckling. Tjörns Bostads AB har behov av en motpart med beställarkompetens hos Tjörns Kommun, en risk är avsaknad av en fastighetsavdelning på Tjörns kommun.

Intäktsrisk

Bolaget står inför kommande underhållsåtgärder och det finns en risk att intäkternas utveckling kommande år inte kommer motsvara 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.

Ränterisk

Bolaget följer noga marknadens utveckling och fördelar räntebindning med en förfallostruktur med bundna räntors förfall fördelat över tid. I slutet av 2022 förfaller bolagets sista räntederivat om 40,0 miljoner kronor. I samband med refinansiering av bolagets enda rörliga lån i juni 2022 om 225,5 miljoner kronor överväger bolaget att binda räntan på det lånet med en längre löptid med tanke på omvärldsutvecklingen. I och med att räntederivatet förfaller senare än lånet kan bolaget endast binda 185,5 miljoner kronor i juni och resterande lån 40,0 miljoner kronor i slutet av 2022 då det sista räntederivatet förfaller. Samtliga bundna räntor förhandlas med Kommuninvest.

Refinansieringsrisk

Risken att bolaget inte kan refinansiera ingångna lån om 610 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 bosätta sig i. Vi har idag inga vakanser i vårt fastighetsbestånd. Det kan uppstå mindre vakansperioder i samband med omflyttningar i beståndet och att vi i samband med det rustar upp fastigheten.

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	2 971	7 806	873	49 825	2 906	64 381
Årets resultat 2020	-	-	-	2 906	-	2 906
Överföring föregående års resultat 2020	-	-	-	-	-2 906	-2 906
Förändring uppskrivningsfond 2021	-	-250	-	250	-	-
Utdelning 2021	-	-	-	-5 000	-	-5 000
Årets resultat 2021	-	-	-	-	5 293	5 293
Utgående balans 2021-12-31	2 971	7 556	873	47 981	5 293	64 674
Bundet och fritt eget kapital 2021-12-31						
Bundet eget kapital						
Aktiekapital	2 971	-	-	-	-	2 971
Uppskrivningsfond	-	7 556	-	-	-	7 556
Reservfond	-	-	873	-	-	873
Bundet eget kapital	2 971	7 556	873	-	-	11 400
Fritt eget kapital						
Balanserat resultat	-	-	-	47 981	-	47 981
Årets resultat	-	-	-	-	5 293	5 293
Fritt eget kapital	-	-	-	47 981	5 293	53 274
Eget kapital vid årets slut	2 971	7 556	873	47 981	5 293	64 674

Aktiekapitalet består av 29 710 stycken aktier med ett kvotvärde om 100 kronor.

Flerårsjämförelse

		2021	2020	2019	2018
Årets resultat	tkr	5 293	2 906	-2 839	4 100
Hyresintäkter	tkr	126 525	120 055	117 642	113 947
Balansomslutning	mkr	704	698	698	692
Låneskuld	mkr	610	610	610	600
Soliditet	%	9,2	9,2	8,8	8,8
Antal lägenheter	styck	627	627	627	627

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor (kr)
Balanserade vinstmedel	47 981 283
Årets vinst	5 292 534
	53 273 817
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 67;31 kronor per aktie, totalt	2 000 000
I ny räkning balanseras	51 273 817
	53 273 817

Motivering till utdelningsförslag

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2022 avseende vinstdisposition för 2021 besluta om att till aktieägarna utdela 67;31 kronor per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 2 000 000 kronor.

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 47 981 tusen kronor och resultatet för räkenskapsåret 2021 uppgår till 5 293 tusen kronor. Förutsatt att årsstämman 2022 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 51 274 tusen kronor 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 3,8 procent av bolagets fria egna kapital.

Efter genomförd vinstutdelning uppgår bolagets soliditet till 8,9 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 cirka 411 miljoner kronor. Soliditet inkluderat ej synligt övervärde uppgår då till 42,6 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 2022.



Finans

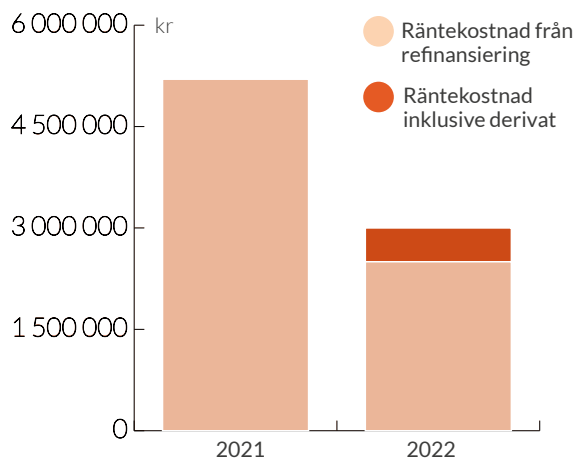
Finanspolicy och skuldförvaltning

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.

Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Skuldportfölj och förfallostruktur

Bolaget har under året inte tagit upp några nya lån. Refinansiering av befintliga lån under året uppgår till 236,5 miljoner kronor. Bolagets långfristiga skulder uppgår till 610 miljoner kronor och avser lån hos Kommuninvest kopplat till bolagets materiella tillgångar. Därutöver har bolaget ett räntederivat gentemot SEB motsvarande 40 miljoner kronor (SEB 145 miljoner kronor och till Nordea 60 miljoner kronor). Bolaget har på balansdagen en ej nyttjad checkkredit om 20 miljoner kronor.

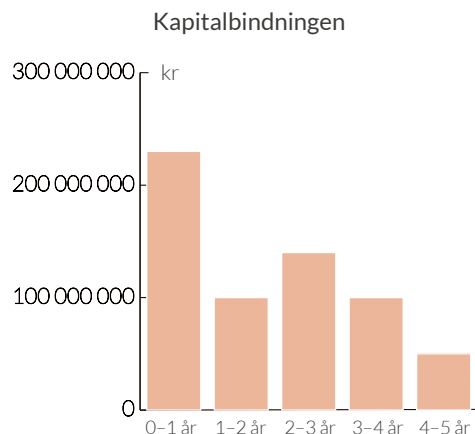
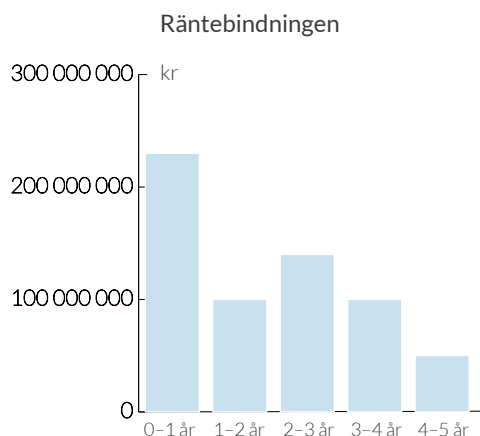


Period	Prognos - total räntekostnad inklusive derivat och refinansieringar	Räntekostnad inklusive derivat, exklusive refinansieringar	Räntekostnad från refinansieringar (enbart)
2021	5 274 759	5 274 759	0
2022	2 493 016	2 007 310	485 706

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 %
2022	2 493 016	4 106 667	1 613 652
2023	2 681 845	4 921 176	2 239 331
2024	3 292 597	5 537 500	2 244 903
2025	3 515 735	5 768 657	2 252 923
2026	1 452 453	2 388 087	935 634

Skuldportföljens genomsnittliga kapitalbindning är 1,84 år och den genomsnittliga räntebindningen är 1,80 år. Av portföljen har 36,97 procent en kapitalbindning på 1 år eller kortare och 36,97 procent har en räntebindning på 1 år eller kortare. Utan derivat hade 36,97 procent av portföljen haft en räntebindning på 1 år eller kortare.



Räntebindning (år)	Räntebindning (kr)	Kapitalbindning (år)	Kapitalbindning (kr)
0-1 år	0,29	0,41	225 500 000
1-2 år	1,30	1,30	100 000 000
2-3 år	2,12	2,12	136 500 000
3-4 år	3,81	3,81	102 000 000
4-5 år	4,86	4,86	46 000 000
7-8 år	0,00	0	0
8-9 år	0,00	0	0
Total	1,80	1,84	610 000 000

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 2 135 tusen kronor (2 135 tusen kronor). Därutöver uppgår årets räntekostnader för krediter till Kommuninvest och räntederivat till SEB till 5 303 tusen kronor (8 681 tusen kronor).

Säkringsredovisning

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker inom ramarna för bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende räntederivat till 40 miljoner kronor (205 miljoner kronor). Eventuella över- eller undervärden i räntederivaten påverkar inte bolagets balans- eller resultaträkning under innevarande period. Marknadsvärdet avser löptider på räntederivat till och med 2022 och uppgår till -708 tusen kronor (-4 751 tusen kronor).

Resultat och ställning

Intäkter

Årets intäkter uppgår till 148 243 tusen kronor (135 090 tusen kronor). En ökning jämfört med föregående år med 13 153 tusen kronor. Hyresintäkter uppgår till 126 525 tusen kronor (120 055 tusen kronor). Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 21 718 tusen kronor (15 035 tusen kronor). Förändringen hyresintäkter beror på en momseffekt föregående år som minskade hyresintäkterna med -7 135 tusen kronor. Innevarande år har bolaget tillgodoförts intäkt från 2020 års momseffekt genom fakturering till Tjörns kommun motsvarande 5 373 tusen kronor och förklarar förändring av övriga förvaltningsintäkter mellan åren. Tillsammans blir förändringarna 12 508 tusen kronor. Resterande förändring består av årlig hyreshöjning om 645 tusen kronor.

Fastighetskostnader

Driftkostnader

Driftkostnader uppgår till 64 141 tusen kronor (55 273 tusen kronor). Det är en ökning med 8 868 tusen kronor jämfört med föregående år. En osedvanligt mild och snöfattig januari och februari 2020 jämfört med 2021 medförde att snöröjning ökade med 1 826 tusen kronor mot föregående år. Elkostnaderna ökade av samma anledning med 1 483 tusen kronor. Taxebundna kostnader ökade med 1 418 tusen kronor, främst på grund av taxehöjning för VA från Tjörns kommun 2021. Inköp av robotgräsklippare och högre reparationskostnader inom fastighetsskötsel och nytt fastighetssystem inklusive implementeringskostnader är andra faktorer som påverkat ökning jämfört med föregående år.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avser utrangering av komponent vid komponentbyte och uppgår till 902 tusen kronor (646 tusen kronor).

Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgår till 22 221 tkr (24 774 tusen kronor), vilket är en minskning med -2 553 tusen kronor. I och med genomförd statusbedömning som ska ligga till grund för en ny långsiktig underhållsplan i bolaget pågår en diskussion i bolaget om gränsdragning om vad som ska bedömas som reparation eller underhåll. Reparationer inom fastighetsskötsel samt underhåll uppgår sammanslaget till 30 406 tusen kronor (29 199 tusen kronor).

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till 19 967 tusen kronor (19 684 tusen kronor). Under året har ytterligare två byggnads-

komponenter aktiverats. I och med regelverket om komponentbyten i K3 kommer bolaget vid större underhållsåtgärder medföra ökande redovisade avskrivningar. Även om bolaget kommande år utökar underhåll i byggnader och markanläggningar kommer inte det kunna utläsas i bolagets årsredovisning. Det blir i stället ökande avskrivningskostnader. Under året har exempelvis fasadbyte på Övergårdsvägen och byte av golv på Sundsby Säteri aktiverats som nya byggnadskomponenter motsvarande 18 696 tusen kronor. Minskat med utrangerad gammal byggnadskomponent fasad på Övergårdsvägen om 2 165 tusen kronor uppgår aktivering nya byggnadskomponenter under året motsvarande 16 531 tusen kronor.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgår till 25 519 tusen kronor (16 897 tusen kronor tusen kronor). Det är en ökning med 8 622 tusen kronor jämfört med föregående år. Tillkommande avräkning pensionsförsäkringspremie av engångskaraktär inklusive löneskatt uppgår till 2 722 tusen kronor. Ökningen avser även kostnadsförda ej längre pågående projekt motsvarande 1 551 tusen kronor. Utöver det har bolaget haft merkostnader 2021 för nytt fastighets- och ledningssystem samt en ny organisation i syfte att tydliggöra roller och funktioner. Det kommer behövas för kunna möta framtida utmaningar avseende kommande planerat underhåll i vårt hyresbostadsbestånd och en planerad men ännu ej beslutad ny skolstruktur i Tjörns kommun.

Räntekostnader

Årets räntekostnader och borgensavgift uppgår till 7 438 tusen kronor (10 816 tusen kronor). Det är minskade räntekostnader jämfört med föregående år med -3 378 tusen kronor. Orsaken är att tidigare räntederivat med högre ränteeffekt förfallit under de senaste åren till förmån för refinansierade lån med bundna räntor hos Kommuninvest.

Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdisposition avser koncernbidrag till Tjörns Kommunala Förvaltnings AB motsvarande 1 145 tusen kronor.

Skattekostnader

Föregående år omvärderades moms enligt EU:s momsdirektiv. Bolaget justerade i och med det hyresintäkt 2020 och återförde beloppet som skattepliktig intäkt i bolagets deklaration för 2020. Under 2021 har bolaget tillgodoförts återbetalning av momsbelopp från Tjörns kommun och har därmed återfört beloppet 5 372 500

kronor som en ej skattepliktig intäkt i deklarationen för 2021. Det medför att bolaget inte redovisar någon aktuell skatt innevarande räkenskapsår. Årets skattekostnad avser uppskjuten skatt på grund av temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till 5 293 tusen kronor. Skattemässiga justeringar avseende ej skattepliktiga intäkter om 5 373 tusen kronor medför att bolaget inte redovisar någon aktuell bolagsskatt innevarande år.

Tillgångar

Bolagets tillgångar uppgår per balansdagen 2021 till 703 940 tusen kronor (698 241 tusen kronor). Det är en ökning på tillgångssidan med 5 699 tusen kronor. Anläggningstillgångar har dels ökat genom aktivering av komponent fasadbyte på Övergårdsvägen samt minskat med planenliga avskrivningar av samtliga anläggningstillgångar. Sammantaget har det inneburit en minskning anläggningstillgångars bokförda värden med -7 487 tusen kronor. Övriga tillgångar har ökat med 13 186 tusen kronor och avser ökning av oljelager 100 tusen kronor, kortfristiga fordringar 4 980 tusen kronor samt kassa och bank 8 106 tusen kronor.

Eget kapital och skulder

Bolagets eget kapital och skulder uppgår på balansdagen till 703 940 tusen kronor (698 241 tusen kronor) vilket är en ökning på skuldsidan med 5 699 tusen kronor.

Det egna kapitalet uppgår till 64 674 tusen kronor (64 381 tusen kronor) vilket innebär en ökning med 293 tusen kronor. Ökningen avser årets resultat 5 293 tusen kronor minskat med beslutad utdelning 2020 på årsstämman 2021 om 5 000 tusen kronor till moderbolaget. (Beslut om vinstdisposition med utdelning till moderbolaget om 2 000 tkr på bolagsstämman 2022 medför att det egna kapitalet efter utdelning uppgår till 62 674 tusen kronor.)

Bolagets avsättning till uppskjuten skatteskuld om 6 479 tusen kronor (6 379 tusen kronor) beror på temporär skillnad mellan planenlig och skattemässig avskrivning på byggnader. Årets förändring uppgår till 100 tusen kronor.

Kortfristiga skulder uppgår till 22 787 tusen kronor (17 481 tusen kronor). Det är en ökning med 5 306 tusen kronor. Skulder till koncernföretag har ökat med 1 434

tusen kronor och avser bland annat koncernbidrag 2021 från Tjörns Bostads AB till moderbolaget Tjörns Kommunala Förvaltnings AB. Leverantörsskulder har ökat med 10 019 tusen kronor samtidigt som skuld checkräkningskredit minskat med 1 879 tusen kronor. Utöver det har skulder till Tjörns kommun, skatteskulder, övriga kortfristiga skulder samt interimsskulder minskat med 4 268 tusen kronor.

Avsättningar

Avsättningar i balansräkningen avser uppskjuten skatteskuld och uppgår på balansdagen till 6 479 tusen kronor (6 379 tusen kronor). Årets förändring beror ökad skillnad mellan bokföringsmässigt,- och skattemässigt restvärde byggnader. Bokfört utgående restvärde byggnader uppgår på balansdagen till 585 274 tusen kronor (585 622 tusen kronor). Skattemässigt utgående restvärde byggnader uppgår på balansdagen till 553 821 tusen kronor (554 657 tusen kronor). Temporär skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt restvärde uppgår på balansdagen till 31 453 tusen kronor (30 965 tusen kronor).

Långfristiga skulder

Fastighetslånen uppgår vid årets slut till 610 miljoner kronor. Ingen ny upplåning har skett under året. Största och enda kreditgivare är Kommuninvest med 100 procent (100 procent) av lånestocken. Belåningsgraden (låneskulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde) uppgår till 91,9 procent (91,9 procent).

Kassaflöde

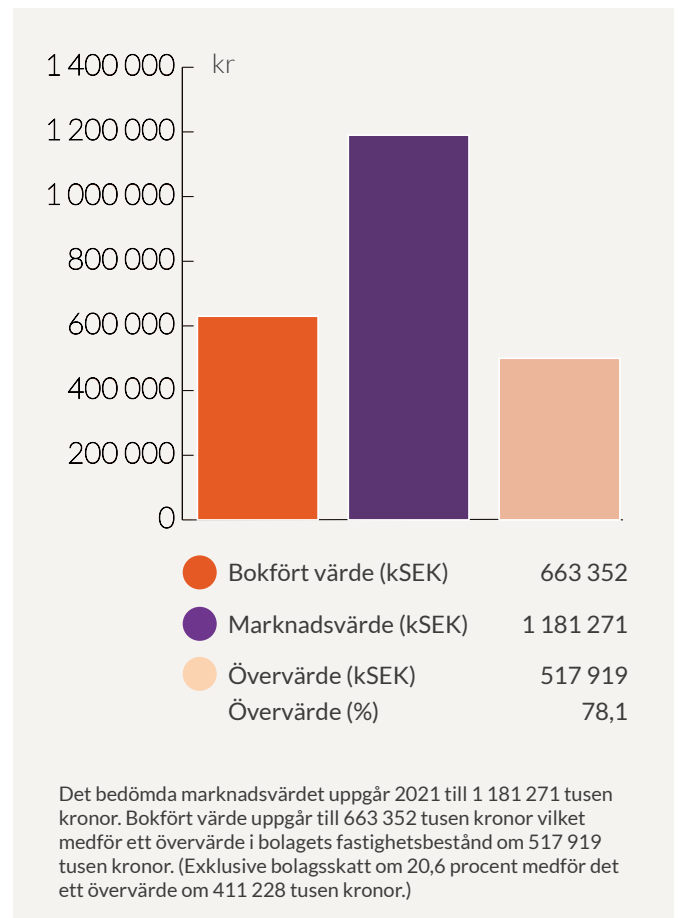
Årets kassaflöde från löpande verksamheten uppgår till 31 173 tusen kronor. Investeringsverksamheten har kassaflödesmässigt bidragit till -18 067 tusen kronor och en utdelning under 2021 bidrog till ett utflöde från kassan med -5 000 tusen kronor. Årets kassaflöde uppgår därmed till 8 106 tusen kronor vid årets slut.

Marknadsvärdering av fastigheter

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

Värderingen av bolagets fastighetsinnehav har i bokslut 2021 gjorts genom intern desktopvärdering med endast översiktlig yttre besiktning av fastigheterna. Till grund för den interna värderingen har marknadsinformation från Newsec använts i värderingsverktyget Datscha. Faktiska intäkter och hyresbortfall ligger till grund på intäktsidan medan marknadens schabloner ligger till grund för värderingen på kostnadssidan. Vid värdering i bokslut 2022 kommer bolaget låta en extern oberoende fastighetsvärderare granska bolagets interna värdering.

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



Utsikt från Tjörnehuvud, Rönning.

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2021	2020
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	126 525	120 055
Övriga förvaltningsintäkter	3	21 718	15 035
Summa nettoomsättning		148 243	135 090
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-64 141	-55 273
Övriga rörelsekostnader		-902	-646
Avskrivningar	6	-19 967	-19 684
Fastighetsskatt		-1 532	-1 456
Summa fastighetskostnader		-86 542	-77 059
Underhållskostnader		-22 221	-24 774
Bruttoresultat	7	39 480	33 257
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	8	-14 120	-10 205
Övriga rörelsekostnader		-11 399	-6 692
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader		-25 519	-16 897
Rörelseresultat		13 961	16 360
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 438	-10 816
Summa finansiella poster		-7 423	-10 813
Resultat efter finansiella poster		6 538	5 547
Bokslutsdispositioner	10	-1 145	-
Skatt på årets resultat	11	-100	-2 641
Årets vinst	12	5 293	2 906

Balansräkning

Balansräkning	Not	2021	2020
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13	585 274	585 622
Pågående byggnation	14	21 347	26 657
Mark	15	72 777	72 777
Markanläggningar	16	5 301	5 601
Maskiner och inventarier	17	1 433	2 958
Summa Materiella anläggningstillgångar		686 132	693 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	18	246	251
Summa finansiella anläggningstillgångar		246	251
Summa anläggningstillgångar		686 378	693 866
Omsättningstillgångar			
Varulager med mera	19		
Oljelager		508	408
Summa varulager med mera		508	408
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		665	1 716
Fordringar hos Tjörns kommun	7	3 258	-
Fordringar hos koncernföretag	7	231	-
Aktuella skattefordringar		1 222	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 545	475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	748	497
Summa Kortfristiga fordringar		7 669	2 688
Kassa och bank	21	9 385	1 279
Summa omsättningstillgångar		17 562	4 375
Summa tillgångar		703 940	698 241

Balansräkning

Balansräkning	Not	2021	2020
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (29 710 aktier)		2 971	2 971
Uppskrivningsfond	22	7 556	7 806
Reservfond		873	873
Summa bundet eget kapital		11 400	11 650
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		47 981	49 825
Årets vinst	12	5 293	2 906
Summa fritt eget kapital		53 274	52 731
Summa eget kapital		64 674	64 381
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	6 479	6 379
Summa avsättningar		6 479	6 379
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		610 000	610 000
Summa långfristiga skulder		610 000	610 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (koncernkonto)	25	-	1 879
Leverantörsskulder		14 893	4 874
Skulder till Tjörns kommun	7	-	1 246
Skulder till koncernföretag	7	1 889	455
Aktuella skatteskulder		-	410
Övriga kortfristiga skulder		6	1 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	5 999	7 472
Summa kortfristiga skulder		22 787	17 481
Summa eget kapital och skulder		703 940	698 241

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster exkl fastighetsskatt		15 522	17 816
Avskrivning/nedskrivning		19 967	19 684
Realisationsresultat		902	817
Erhållen ränta		17	3
Erlagd ränta		-7 439	-10 816
Betald fastighetsskatt		-1 532	-1 456
Betald skatt		-	-2 508
		27 437	23 540
Ökning/minskning varulager		-100	-83
Ökning/minskning kundfordringar		-1 777	-604
Ökning övriga kortfristiga fordringar		-1 261	1 552
Ökning/minskning leverantörsskulder		8 824	-4 700
Ökning övr. kortfr. rörelseskulder		-1 950	-270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 173	19 435
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13, 14	-18 073	-27 349
Ökning/minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar		6	-52
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 067	-27 401
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-5 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 000	-
Årets kassaflöde		8 106	-7 966
Likvida medel vid årets början		1 279	9 245
Likvida medel vid årets slut		9 385	1 279



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	15 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 yttskikt	25	Storkök	15
Köksinredning och vitvaror	35	Rest	15-30
Våtutrymmen	30		

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Varulager

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare not 24.

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

	2021	2020
Bostäder	50 895	50 266
Lokaler inklusive bränsle	75 364	69 337
Parkeringsplatser	858	839
Övriga hyresintäkter/hyresbortfall	-592	-386
Summa	126 525	120 056

Not 3. Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-TV avgift	548	541
Återvunna hyres- och kundfordringar	15	65
Ersättning från Tjörns kommun (förvaltningsuppdrag, verksamhetsservice)	1 623	2 856
Övriga intäkter	7 738	1 198
Intäkter lokalvård med mera	11 794	10 376
Summa	21 718	15 036

Not 4. Operationella leasingavtal

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	5 762	5 778
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom 1 år	5 762	5 778
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	12 520	12 524
Summa	24 044	24 080

Not 5. Personal

Medelantalet anställda		
Kvinnor	26	26
Män	23	23
Totalt	49	49

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	897	348
Löner och ersättningar till övriga anställda	17 384	15 886
Summa	18 281	16 234
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 593	5 334
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	2 925	62
Pensionskostnader för övriga anställda	890	1 095
Totalt	28 689	22 725

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	5
Totalt	5	5

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	1	1
Totalt	6	6

Not 6. Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	18 143	17 773
Markanläggningar	300	104
Maskiner och inventarier	1 525	1 807
Summa	19 968	19 684

Not 7. Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp (%)	9	8
Försäljning (%)	76	74

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	-10 274 634	-8 293 580
Tjörns Måltids AB	-	-7 28 082
Tjörns Hamnar AB	-2 266 368	-1 810 683
Summa	-12 541 002	-10 832 345

Försäljning av varor och tjänster till närstående

Tjörns kommun	106 502 594	100 982 913
Tjörns Måltids AB	211 358	273 320
Tjörns Hamnar AB	6 354 581	6 473 809
Summa	113 068 533	107 730 042

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående

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

Fordringar på närstående

Tjörns kommun	13 408 729	10 640 685
Tjörns Måltids AB	736 578	739 869
Tjörns Hamnar AB	145 361	141 403
Summa	14 290 668	11 521 957

Skulder på närstående

Tjörns kommun	-10 150 368	-11 886 231
Tjörns Måltids AB	-505 198	-662 530
Tjörns Hamnar AB	-889 099	-674 766
Summa	-11 544 665	-13 223 527

Saldo på koncernkonto tillhörigt

Tjörns kommun	+8 031 060	-1 878 898
---------------	------------	------------

Not 8. Ersättning till revisorerna

Revision		
Lekmannarevision	10	11
KPMG AB	72	78
Summa	82	89

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader	5 303	8 681
Borgensavgift Tjörns kommun	2 135	2 135
Summa	7 438	10 816

Borgensavgift utgår med 0,35% gentemot Tjörns kommun.

Not 10. Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag till moderbolag Tjörns Kommunala Förvaltnings AB	1 145	-
Summa	1 145	0

Not 11. Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	-	-1 731
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-100	-910
Summa	-100	-2 641
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	5 293	4 637
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%)	1 090	992
Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar		
Övriga skattemässiga justeringar	211	2 049
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-286	-1 310
Ej skattepliktiga intäkter	-1 107	-
Övriga temporära effekter	100	910
Skatt hänförlig till tidigare år		
Redovisad skatt	100	2 641

Föregående år omvärderades moms enligt EU:s momsdirektiv. Bolaget justerade i och med det hyresintäkt 2020 och återförde beloppet som ej avdragsgill kostnad i bolagets deklaration för 2020. Under 2021 har bolaget tillgodoförts återbetalning av momsbelopp från Tjörns kommun och har därmed återfört beloppet 5 372 500 kronor som ej skattepliktig intäkt i deklarationen för 2021.

Not 12. Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande vinstmedel står tidigare års balanserade vinstmedel om 47 981 tusen kronor. Årets vinst uppgår till 5 293 tusen kronor. Styrelsen föreslår att bolaget delar ut 67;31 kronor per aktie, motsvarande totalt 2 000 tusen kronor. Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 51 274 tusen kronor.

Not 13. Byggnader

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	825 981	819 587
Årets omklassificering	18 696	8 930
Försäljning och utrangering	-2 165	-2 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	842 512	825 981
Ingående avskrivningar	-223 609	-207 555
Försäljningar och utrangeringar	1 263	1 719
Årets avskrivningar	-18 142	-17 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 488	-223 609
Ingående uppskrivningar	12 500	12 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 500	12 500
Ingående nedskrivningar	-29 250	-29 250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 250	-29 250
Utgående restvärde enligt plan	585 273	585 622
Redovisat värde	585 274	585 622
Verkligt värde	1 181 271	1 005 789

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde är baserat på intern värdering 2021 i Datschas värderingsprogram. Vid värderingen ligger marknadsinformation från Nesc till grund för schabloner vad gäller direktavkastningskrav och utgifter för reparation och underhåll. På intäktsidan har bolaget använt faktiska hyresintäkter per fastighet och kvadratmeter 2021 minskat med faktiskt hyresbortfall och rabatter. Användningen av faktiska hyresintäkter och faktiskt hyresbortfall vid beräkningen av verkligt värde medför vissa avsteg från schablonvärdering. Bolaget kommer låta extern värderare genomföra en oberoende granskning av intern värdering under 2022.

Övriga upplysningar

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

Not 14. Pågående byggnation

Ingående anskaffningsvärden	26 657	9 899
Årets investering	15 534	29 774
Årets aktivering byggnad	-18 696	-12 937
Omklassificeringar	-2 148	-79
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 347	26 657

Not 15. Mark

Ingående anskaffningsvärden	77 027	77 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 027	77 027
Ingående nedskrivning	-4 250	-4 250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 250	-4 250
Utgående restvärde enligt plan	72 777	72 777

Not 16. Markanläggning

Ingående anskaffningsvärden	5 992	2 086
Inköp	-	3 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 992	5 992
Ingående avskrivningar	-391	-287
Årets avskrivningar	-300	-104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-691	-391
Utgående restvärde enligt plan	5 301	5 601

Not 17. Maskiner och inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	15 392	15 291
Årets förändringar		
Årets investering	-	101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 392	15 392
Ingående avskrivningar	-12 434	-10 627
Årets avskrivningar	-1 525	-1 807
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 959	-12 434
Utgående restvärde enligt plan	1 433	2 958

Not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärden	251	199
Årets förändringar		
Återbäring under året	69	52
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320	251
Årets förändringar		
Omräkningsdifferenser	-75	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-75	0
Utgående redovisat värde, totalt	245	251

Not 19. Varulager

Värderat till anskaffningsvärde		
Oljelager	508	408
Summa	508	408

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

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	748	33
Förutbetalda hyror	0	464
Summa	748	497

Not 21. Likvida medel

Kassa och bank	9 385	1 279
Likvida medel	9 385	1 279

Not 22. Uppskrivningsfond

Ingående saldo	7 806	8 056
Överföring till fritt eget kapital	-250	-250
Utgående saldo	7 556	7 806

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom inte avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 23. Uppskjuten skatteskuld

	2021	2020
Belopp vid årets början	6 379	5 469
Temporär effekt	100	910
Utgående saldo	6 479	6 379

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

Not 24. Långfristiga skulder

Räntebärande skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	610 000	610 000
Summa	610 000	610 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Summa	0	0
Summa räntebärande skulder	610 000	610 000

610 000 tusen kronor ryms inom beviljad kreditram förmedlad av bolagets ägare Tjörns kommun. Inom kreditramen erhålls lån vilka för närvarande omsätts efter 12 månader.

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Räntebindningstid	Mkr	Mkr
< 1 år	225,5	422,0
1 år - 2 år	100,0	40,0
2 år - 3 år	136,5	-
3 år - 4 år	102,0	-
4 år - 5 år	46,0	102,0
> 5 år	-	46,0
Summa	610,0	610,0

Som säkerhet för bolagets lån finns kommunal borgen.

Räntederivat

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker inom ramarna för bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende räntederivat till 40 miljoner kronor (205 miljoner kronor). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,80 år (1,63 år) och den genomsnittliga skuldräntan per 2021-12-31 uppgår till 0,86 % (1,33 %). Eventuella över- eller undervärden i räntederivaten påverkar inte bolagets balans- eller resultaträkning under innevarande period. Marknadsvärdet avser löptider på räntederivaten till och med 2022 och uppgår till -708 tusen kronor (-4 751 tusen kronor).

Not 25. Checkräkningskredit

Beviljad kredit	20 000	20 000
Utnyttjad kredit	-	-

Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	266	897
Upplupna semesterlöner	2 271	1 888
Förutbetalda hyresintäkter	1 278	1 104
Övriga poster	2 184	3 584
Summa	5 999	7 473

Underskrifter

Vallhamn 2022-03-14



Solbritt Törnqvist
Verkställande direktör



Claes Jansson
1:e vice ordförande



Rickard Larsson
2:e vice ordförande



Hans Kristensson



Peter Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-**03-29**

KPMG AB

Johan Rasmussen
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tjörns Bostads AB för år 2021. 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 2021 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 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 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.



- 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 2022

KPMG AB

Johan Rasmussen
Auktoriserad revisor

Fastighetsbestånd 21-12-31

	Byggsår	Senaste större renovering	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Antal lgh	Lägenhetsyta totalt	Antal lokaler	Kvm	Totalt kvm
Rönnäng											
Myrvägen 11-13	1965	2013	2	2	6	2	12	799			799
Myrvägen 15-19	1969	2013	6	9	4		19	1 107			1 107
Myrvägen 21-23	1973	2013	8	10			18	933			933
Vebergsvägen 2-4	1962	2013	4		3		7	388	7	404	792
Rödbergsvägen 10-60	1992			10	14	2	26	1 831			1 831
Stansviksvägen 2-4	1984	2018	21	13			34	1 593	2	1 018	2 610
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 5-74	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
Skärhamns skola	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

	Byggsår	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	2 286	2 286
Långekärrens förskola	1993								1	380	380
Klövedals Äldreboende	2006								1	1 300	1 300
Kållekärr											
Heås	1980					1	1	173			173
Sundsbyvägen 12	1969	2009	6	6	4		16	938	3	74	1 012
Sundsbyvägen 20-22	1984	2015	2	12	2		16	1 024			1 024
Sundsbyvägen 14-16	1988	2015	2	12	2		16	1 024			1 024
Sundsbyvägen 28	2009			4			4	232			232
Syster Ebbas väg 22-24	2015			12	12		24	1 588			1 588
Syster Ebbas väg 3-5	2018			8	8		16	960			960
Kållekärrens Gruppboende	2010	2018		9			9	444	1	389	833
Kållekärrens skola	1975	2013							1	3 291	3 291
Kållekärrens förskola	2014								1	1 130	1 130
Räddningsstationen	1983	2006							1	768	768
Läkarvillan	1960	2019							1	381	381
Carlshöjd	1968	2017							2	1 347	1 347
Socialkontoret, Wackenfeldts väg	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		11			11	514	2	361	875
Häggvallsskolan	1978	2020							1	9 193	9 193
Fridas Hage	1996	2020							1	3 001	3 001
Tångeröds förskola	1996	2016							1	1 942	1 942
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
			141	298	169	19	627	39 730	58	57 217	96 988



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