



# Tjörns Bostads AB

# Årsredovisning 2022

Möjligheternas ö – hela året och för hela livet

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

Tryck: Linderoths Tryckeri 2023

# Innehåll

VD har ordet	4
Vår affärsidé	5
Våra bostäder	6
Fastighetsunderhåll bostäder	7
Våra verksamhetslokaler	10
Fastighetsunderhåll verksamhetslokaler	11
Fastighetsutveckling bostäder	15
Våra kunder	18
Vårt hållbarhetsarbete	20
Säker och trygg	22
Vår verksamhet	24
Framtid	27
God ekonomisk hushållning	28
Förvaltningsberättelse	30
Finans	36
Resultat och ställning	38
Resultaträkning	41
Balansräkning	42
Kassaflödesanalys	44
Tilläggsupplysningar och noter	46
Styrelsens underskrifter	50
Revisionsberättelse	52
Fastighetsbestånd	54

# Vårt uppdrag – året som gått

Ett år är aldrig det andra likt, och tur är väl det. Året som gått har ställt allt på ända med ett krig i Europa som bidragit till skenande inflation, energikris, materialbrist och stigande räntor. Förutsättningarna var därför inte de bästa när vår entreprenör på Båsenvägen försattes i konkurs under våren. Vår utmaning blev att "ro det hela i land" med så liten påverkan som möjligt för våra kvarboende hyresgäster. Resultatet blev fantastiskt bra vilket går att läsa om lite längre fram i denna årsredovisning.

Trots alla utmaningar har vår verksamhet löpt på, kanske inte som vanligt, men vi har fortsatt förvaltat våra fastigheter, utfört lokalvård, hyrt ut lägenheter till bostadssökande och bidragit till att leverera service till våra hyresgäster.

Inledningen av året ägnades åt att tillsammans med kommunens verksamhet förbereda för att kunna ta emot flyktingar från Ukraina, Bleketskolans idrottshall förbereddes för ändamålet. Nu blev det inte den flyktingvåg som befarats och arbetet fick mer ses som en övning, om krisen kommer.

Med anledning av det rådande läget har vi haft mycket fokus på att säkra upp vår verksamhet inför en eventuell kris med elavbrott eller andra störningar som kan påverka oss i vårt dagliga arbete. I detta arbete har vi sjösatt en krisorganisation och lärt oss om krishantering, vi har också haft en nödvattenövning tillsammans med kranskommunerna.

Vår organisation har blivit än mer tydlig nu när vårt ledningssystem är i full drift. Detta innebär att det blir enklare att följa upp vår komplexa verksamhet där både bostäder och verksamhetslokaler är organiserade i samma bolag.

En viktig pusselbit som kom på plats under året är kommunfullmäktiges beslut om *Riktlinjer för lokalförsörjning* och *Hyresmodell för Tjörns kommun*. Nu vet vi hur våra olika roller ser ut och vilka mål vi ska uppnå tillsammans.

Vid vår årliga hyresförhandling med hyresgästföreningen använde vi oss för första gången av en nationell modell, den så kallade "trepartsöverenskommelsen". Modellen är framtagen för att underlätta vid förhandling där man i förväg vet vilka parametrar som ska ligga till grund för hyran. Med hjälp av modellen var vi klara med den nya hyran redan före årets slut vilket gynnar alla då retroaktiv hyra kan undvikas.

Med hjälp av vårt fastighetssystem kan vi nu analysera det mesta av det vi gör. Intressant är att antal personer som står i vår lägenhetskö och antal aktivt sökande har ökat. Det kan visa på ett ökat behov av hyresrätter.



## Kö till lägenhet

Personer i kö

**1 906**

2023-02

Aktivitet sökande

**20 %**

av 1 906 personer i kö

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare för det arbete som utförts under året, utan er insats hade vi inte kunnat presentera denna fina årsredovisning. Jag vill också tacka styrelse och ägare för det engagemang och intresse som finns för att utveckla bolaget framåt.

Solbritt Törnqvist, VD

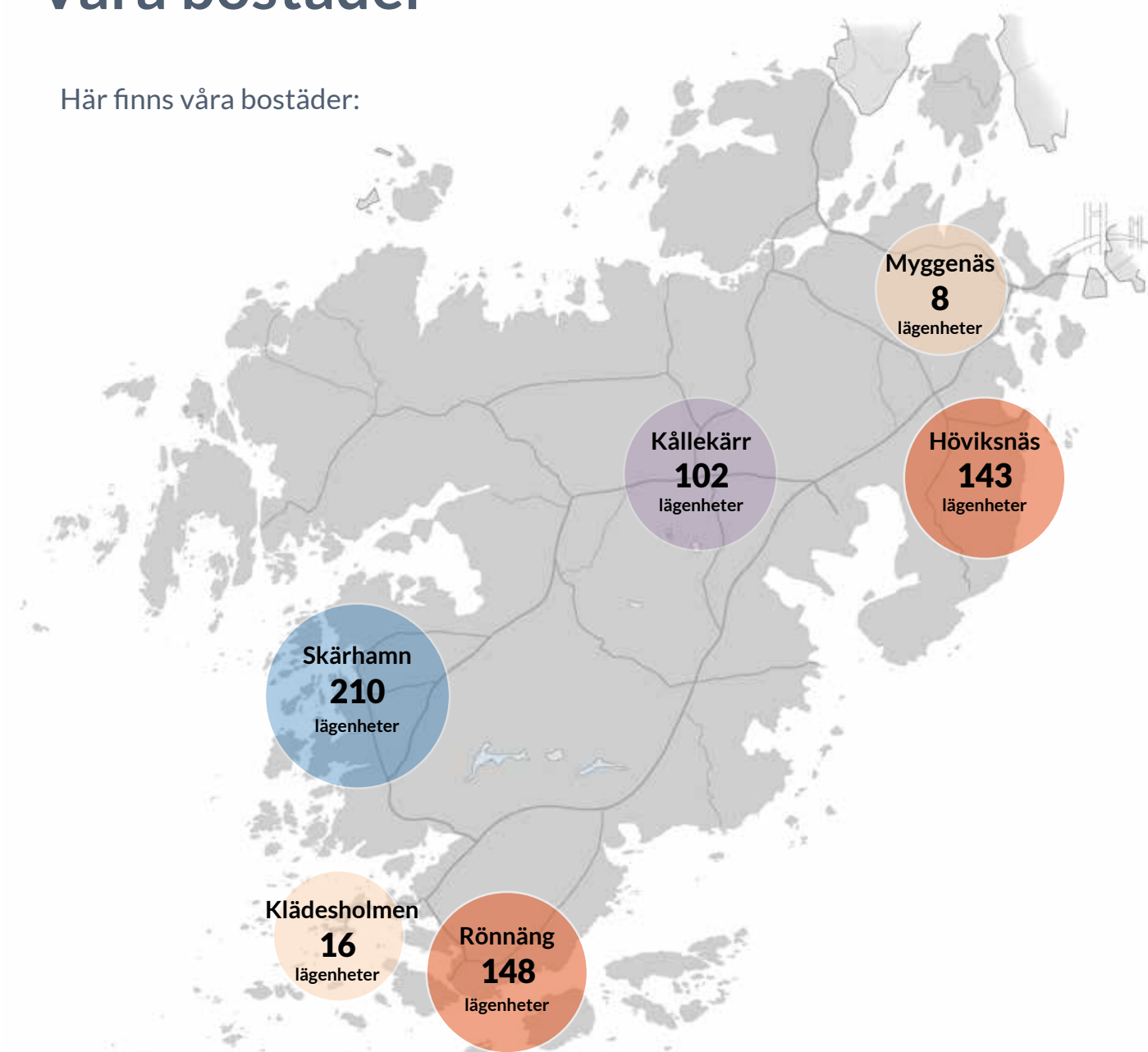


*Tjörns Bostads AB utvecklar och förvaltar fastigheter, med stort engagemang, med plats för alla i ett småskaligt och hållbart boende, för ett levande kustsamhälle året runt.*



# Våra bostäder

Här finns våra bostäder:



Tubbegatan i Skärhamn



## Fastighetsunderhåll bostäder

### Byte av fasader och tak på Båsenvägen

**Bolagets största byggprojekt under 2022 har varit tak- och fasadbytet på Båsenvägen i Skärhamn. Projektet startade i augusti 2021 och avslutades i december 2022. Resan till färdigställandet har varit lång men nu när allt är klart kan vi glädjas över hur bra det blev, hela området har fått ett modernt uttryck med sina underhållsfria träfasader och tilltalande utformning.**

När vår byggentreprenör försattes i konkurs under våren stod vi inför stora utmaningar. Det första vi fick göra var att säkra upp byggarbetsplatsen, plocka bort verktyg och säkra byggställningarna så ingen person kom till skada. För att förhindra skador på fastigheterna fick vi provisoriskt täcka vissa delar som stod öppet för väder och vind. Därefter fick vi titta på alternativa lösningar för att kunna slutföra projektet. Det blev en av våra underentreprenörer som åtog sig att driva projektet vidare vilket så här i efterhand visade sig vara ett lyckokast. Nu kunde akuta arbeten utföras innan semestern och resterande kunde starta under augusti. Därmed fick våra hyresgäster en sommar utan byggarbeten. Hösten löpte på utan leveransförseningar, med hög arbetstakt och med en god ordning på byggarbetsplatsen. Slutbesiktningen skedde strax innan jul som planerat.

Med den nya entreprenören på plats har vi fått mycket positiv respons från våra hyresgäster. Många har uttryckt sin uppskattning till den nya ordningen på byggarbetsplatsen och till det goda bemötandet. Vi är tacksamma för att projektet kunde avslutas bra och vi är mycket stolta över slutresultatet



Ett av uterängshusen i området. Boende här drabbades hårt i samband med konkursen då man precis hade satt upp ställningar runt om och rivit balkongerna. Den översta bilden visar samma hus när det är färdigställt. Fasadmaterialet som är svanenmärkt heter Kebony och har en garantitid på 30 år.



Våra hyresgäster, Ewa och Arne, talar gott om hur det är att bo här i området. Det är tryggt, trivsamt och man känner sina grannar väl. Många har bott här länge och det är alltid så trevligt att träffas och växla några ord med varandra.

Ewa uttrycker med glädje att byggnationen äntligen är klar och vi får beröm över hur bra resultatet blev. Efter en alltför långdragen och påfrestande yttre renovering bor nu Ewa i ett vackert parhus. Husen, som har fina och hållbara materialval, smälter vackert in i naturen. I samtalet med Ewa lyfter hon även fram värdet att bo i en hyresrätt. Hon berättar att hon bott i många olika bostadsformer både privat- och kommunal hyresrätt, bostadsrätter samt egenägd villa. Ewa tycker att det finns för- och nackdelar med alla olika boendeformer och att de passar i olika faser i livet. Hon lyfter även fram att hyresrätt är en viktig bostadsform som första bostad eller mellan andra boendeformer i livets olika skeden. Själv är hon i den fas i livet när hon vill bo tryggt och ha tid och ork till arbete, fritid och familjen. För hennes del passar det bra att bo i en hyresrätt. *"Livet är fyllt av val och ansvar och en stabil hyresvärd är tryggt i en svajig omvärld"*, säger Ewa.

## Nya altaner

De senaste åren har vi renoverat och byggt altaner vid Fågelkärrsvägen 71-125 och Övergårdsvägen 27-139. Det senaste projektet utfördes vid Sundsbyvägen 14-22 i Källekärr.

Flertalet uteplatser bestod av enkla stenbeläggningar. Vi valde att bygga nya altaner med skärmväggar i underhållsfritt material. Altanerna löper längs hela huskroppen och respektive yta blir anpassad efter lägenhetens storlek. Längs med altanerna har vi grävt ner markstenen för att robotgräsklipparen ska klippa gräset hela vägen in mot altanen.

Utöver altaner har vi dränerat gräsytor och utfört betonglagning vid loftgångstrapporna.

## Energieffektivisering, Rytterholmen

Vid en statusbedömning, inventering och dialog med hyresgästerna konstaterades det en obalans i ventilationsflödet och lokala områden av kyla i lägenheterna. En arbetsgrupp tillsattes som utvärderade flera alternativ för att bäst lösa problematiken.

Fastighetens läge gör att byggnaderna är mycket utsatta för väder och vind. Vissa åtgärder har gjorts på prov i några lägenheter och kommer att utvärderas under våren 2023 för att ligga till grund för fortsatt arbete. På sikt tror vi att det ger goda energieffekter för hela Rytterholmen.



Nya altaner på Sundsbyvägen i Källekärr.

## Fasadmålning Rödbergsvägen

Vi har påbörjat fasadmålning av Rödbergsvägen enligt området underhållsplan. Arbetet beräknas slutföras hösten 2023. Under arbetet gång byts ev. skadat fasadmateriäl.

Efter analys och klimatberäkningen av fastigheten är fasadmålning den mest miljövänliga underhållsåtgärden. Byggnaderna var innan underhållsarbetet i gott skick och vår ambition är att bibehålla detta.

På Båsenvägen i Skärhamn har vi **38 lägenheter** i olika storlekar:

2 rum och kök **13**

3 rum och kök **19**

4 rum och kök **6**



Vi bygger en miljövänlig kommun med hållbar samhällsutveckling <



# Våra verksamhetslokaler

Här finns våra verksamhetslokaler:



Terminsstart på skolgården i Rönnängs skola.



## Fastighetsunderhåll verksamhetslokaler

### Utmaningen med gamla lokaler

Flera av våra verksamhetslokaler har uppnått en aktningssvärd ålder. När åldern närmar sig 50 år är det dags att planera för stamreovering och byte av tekniska installationer. Inför genomförandet av sådana åtgärder behöver även behovet av eventuella verksamhetsanpassningar utredas. Genom samplanering kan onödiga kostnader undvikas och med god framförhållning avseende underhåll och lokalresursplanering ökar också sannolikheten för nöjda hyresgäster.

### Skärhamns skola

Våra skolbyggnader är som sagt gamla och i behov av underhåll och Skärhamns skola är inget undantag, vilket också framgår i de utredningar som gjorts kring en ny skolstruktur.

Under våren inkom synpunkter från skolverksamheten i Skärhamns skola om att man upplevde problem med inomhusmiljön i byggnaderna. Därför påbörjades en inomhusmiljöutredning, initierad av arbetsgivare (Tjörns kommun) och fastighetsägare (Tjörns Bostads AB). Externa parter i arbetet har varit företagshälsovård och auktoriserade inomhusmiljöutredare. Utredning och provtagningar visar på tekniska brister som behöver åtgärdas. Kortsiktigt har vissa åtgärder gjorts såsom skapande



Bleketskolan

av övertryck i lokalerna och särskilda filter för rening av luft har monterats i salarna. Därför kommer ytterväggarna att bytas ut för att säkerställa deras funktion. Fönster byts. Även takpapp, läkt och betongpannor byts ut. Detta ger sammantaget ett nytt och välisolerat klimatskal. Även en större invändig reovering görs. Reoveringsarbeten sker i etapper under 2023 och 2024 och lokalerna evakueras successivt.

Panncentralen i området har fasats ut under året och istället för att elda med pellets och olja värms byggnaderna av bergvärme. Då värmepumpar är eldrivna kommer bolaget, i samband med takreovering, att satsa på installation av solceller för elproduktion.



Reoveringsarbeten på Skärhamns skola.



## Långekärrens skola

Vår hyresgäst, Tjörns Montessori, har sedan årets början ett upprustat kök och en nyrenoverad matsal. Köket förser både förskola och skola med måltider. Köksrenoveringen var klar i februari och därefter har även matsalsbyggnaden genomgått utvändigt underhåll med fasadrenovering, byte av takpannor, tilläggsisolering på vind och byte av fönster.



Utvändigt renoverad matsalsbyggnad, Långekärrens skola.



Invändigt renoverad matsal och kök, Långekärrens skola.

## Tubberödshus äldreboende

Tubberödshus äldreboende ligger i Skärhamn. Här har vi rustat upp förbindelsegångarna mellan huvudbyggnad och lägenheter. Yttertaket har höjts för att ge plats för installation av sprinklerledningar till lägenheterna. Även fönster och fönsterdörrar har bytts i lägenheterna. Viss upprustning av planteringar har gjorts och nu kan resten av innergården rustas upp. Arbetet med sprinkleranläggningen färdigställs under våren 2023.



Tubberödshus äldreboende



Installation av sprinklerledningar, Tubberödshus äldreboende.



Sjöboden på Rönnängs förskola.

## Rönnängs förskola

Sjöboden är en liten byggnad på Rönnängs förskola som från början var inhyrda moduler och som med tiden har permanentats.

För några år sedan lades nytt tak på byggnaden och i år var det dags för byte av träfasad med tilläggsisolering och energiklassade aluminiumklädda fönster.



Med stort engagemang skapar vår fastighetsskötare Thomas trivsamma utemiljöer, här på Tubberödshus äldreboende i Skärhamn.

## Kulturfastigheter

### Sundsby säteri

Sundsby säteri ägs av Tjörns Bostads AB men förvaltas av Tjörns Kommun genom kultur- och fritidsförvaltningen. Säteriet har en spännande historia som man kan läsa om på [tjorn.se/sundsby](http://tjorn.se/sundsby).

Under året har Tjörns kommun upprättat en vård- och underhållsplan för byggnaderna på Sundsby säteri som omfattar såväl invändigt som utvändigt underhåll många år framöver. Vi som fastighetsägare har varit delaktiga i detta arbete.



### Delta

Parkeringen på Delta är i behov av upprustning och med stöd av sakkunniga inom trafikfrågor och dialog med hyresgäster har en genomförandeplan tagits fram. Målsättningen är att höja säkerheten, öka tillgängligheten för personer med funktionsvariation och få en bättre disposition av p-platser i förhållande till behov. Arbetet kommer att genomföras under 2023 och innebär att parkeringsplatsen kommer att asfalteras om och p-platser, vändslinga och lastzon kommer att målas om.



# Fastighetsutveckling bostäder

*"Bolaget ska vara en aktiv aktör för att förverkliga de politiska målsättningarna vad gäller utökad 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

## Vår långtidsplanering

Område	Projekt	Förstudie		Detaljplanearbete		Projektering, upphandling		Byggnation		
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Skärhamn	SAGA, 40 lgh	Nuläge: Detaljplanens start skjuts upp, startdatum okänt.								
Myggenäs	Almöstrand Tjörns entré, punkthus cirka 112 lgh (4 st 7-våningshus)	Nuläge: Detaljplan pausad.								
Kållekärr	Nya bostäder Carlshöjd (antal okänt)									
Klädesholmen	Lägenheter i skolan, 5 lägenheter	Bygglov har sökts, projektering startar vid beviljat bygglov.								
Rönnäng	Myrvägen, 4-5 mindre lägenheter på vind i samband med stambyte och yttre renovering									
Rönnäng	Vebergsvägen 2-4, 5 lägenheter i samband med stambyte och fasadbyte.									

Vi har som mål att bygga 20 nya hyresrätter per år men det har visat sig svårt att uppnå. Det finns olika orsaker till detta så som bristen på bygglov samt överklagningar på bygglov och detaljplaner.

I Skärhamn har bolaget under en längre tid försökt att bygga bostäder i Nordviksberg på mark som ägs av kommunen. En nyproduktion för 17 lägenheter planerades. Bygglovet överklagades och i maj 2022 meddelade länsstyrelsen sitt beslut om att de upphäver beslutet om bygglov. Därefter beslutade bolaget att avsluta projektet utifrån länsstyrelsen beslut och motivering. Ett annat projekt som bolaget sökt bygglov för och fått avslag på är att omvandla Klädesholmens skola till ett flerbostadshus. Avslaget beror på att byggnaden ingår i en pågående detaljplan. Anledningen till att bolaget ville pröva ett bygglov för att bygga lägenheter är att fastigheten idag står tom utan hyresintäkter och att byggnaden är i stort behov av underhåll.



Klädesholmens skola



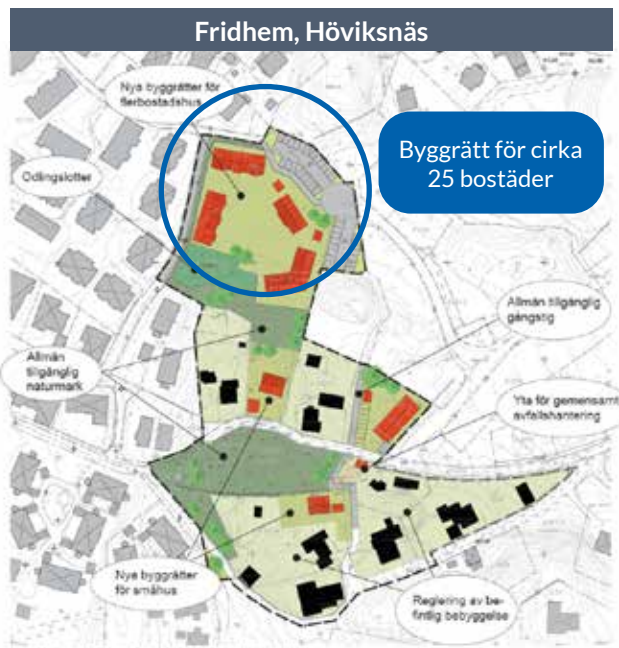
Vy från strandkanten av Almöstrand in mot Myggenäs och Röreviken. Bilden till höger visar förslaget på byggnader som har varit med i detaljplanearbetet för området.



Allmännyttans Kombohus Modell: Bo Lamell (Leverantör: JSB)  
Foto: JSB. En av de husleverantörer som finns att avropa via Sveriges allmännytta. På Fridhem blir byggnaderna i två eller tre plan.

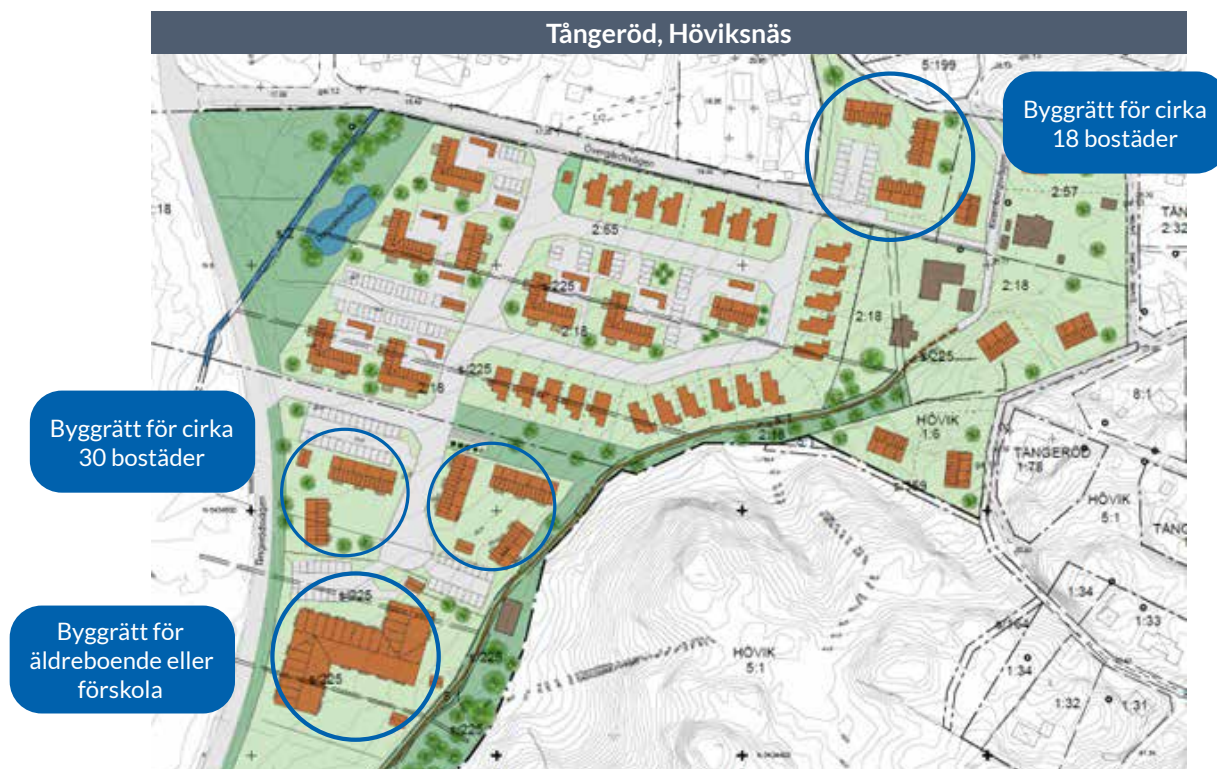
Större projekt som finns med i bolagets långtidsplan är flerbostadshus på SAGA-tomten i Skärhamn och Almöstrand i Myggenäs. SAGA-tomten är en prioriterad detaljplan som ligger hos kommunen. Här planeras cirka 40 lägenheter samt lokaler i bottenplan.

Arbetet med detaljplanen för Almöstrand har stannat av efter samrådsskedet. Detta beror på utbyggnadsbehov av Myggenäs korsväg och påverkan på strandskyddet. Förutsättningarna för detaljplanen har också ändrats då ägarbyten av fastigheter har skett inom området. Bolaget har tagit fram ett förslag på byggnation av fyra höghus med cirka 116 lägenheter. Förslaget är inritat dels på bolagets mark och dels på en privat markägares mark. Idén ingår i bolagets långtidsplan.



Tjörns kommun är markägare i två pågående detaljplaner i Höviksnäs. Ett av dessa områden är Fridhem, där bolaget under året tagit fram en förstudie som visar att det är möjligt att bygga 26 lägenheter i två eller tre plan med så kallade "Kombohus" som kan avropas via Sveriges allmännytta. Planen antogs 2022 men överklagades och upphävdes, planen är nu under omarbetning.

Kommunen äger även mark i den pågående detaljplanen för Tångeröd 2:18 med flera. Här finns det byggrätt för äldreboende eller en förskola. I anslutning till detta





finns det också en byggrätt för flerbostadshus i två plan, cirka 30 bostäder längs med Tångerödsvägen. På Övergårdsvägen finns det inom samma plan ytterligare en byggrätt för flerfamiljshus i två plan för cirka 18 lägenheter. Planen antogs 2022 men överklagades och upphävdes, planen är nu under omarbetning.

Ett projekt som är av mindre storlek är Vebergsvägen 2-4. Det är en befintlig fastighet som är lokaliserad i Rönnäng, vid Rönnängs brygga. Här har vi tomma lokaler, vilket innebär att större delen av markplan, samt en lokal på plan 1, står outhyrd. Här tittar vi på möjligheten att bygga lägenheter i de tomställda lokalerna och att vi gör detta i samband med byte av fasad och stambyten som ingår i vår underhållsplan.

Carlshöjd är en fastighet som bolaget äger i Kållekärr, här finns närhet till ett bra serviceutbud och kollektivtrafik. Läget är på en höjd med fin natur runt om. Nuvarande byggnad på fastigheten är i mycket dåligt skick. På denna plats vill bolaget utveckla ett nytt bostadsområde. Här krävs en ny detaljplan för att kunna gå vidare med planerna.



Förslag som visar Vebergsvägen i ett nytt utseende, ny fasad och balkonger.



Vebergsvägen 2-4 ligger i Rönnäng. Huset har stora utvecklingsmöjligheter.

Carlshöjd – det nuvarande huset som finns på fastigheten – med närhet till Kållekärrs förskola, vilken syns längst upp till höger i bilden. Från Carlshöjd är det också gångavstånd till Valåsens äldreboende och till Lilldals äldreboende med tillhörande restaurang.



## Våra kunder

### Husmöten

Vi har startat upp *husmöten* på våra skolor. Husmöten är en form av samverkan mellan oss som fastighetsägare och kommunen som hyresgäst. Syftet med husmöten är att skapa delaktighet och samsyn kring behovet av åtgärder i lokalerna. I detta forum förs en dialog kring utfört underhåll och kommande underhåll. I dialogen blir olika behov tydliga. Inre ytskikt är det som syns och bidrar till en trivselhöjande effekt medan byte av uppvärmningssystem är något som kanske passerar obemärkt förbi för de flesta. Målet är att husmöten ska hållas vartannat år för hela bolagets bestånd.

### Materialval, kök och inomhuskulörer

Många hyresgäster hör av sig angående material- och kulörval för kök och väggar till deras lägenheter. Alternativen som erbjudits är en variant av kökslucka, två varianter av bänkskivor och fyra varianter av vita/grå väggkulörer.

Vi har nu utökat alternativen till fyra varianter av köksluckor, fem varianter av bänkskivor och totalt tretton kulörer utvalda tillsammans med färgbutiker för att ta fram en färgkarta som passar de flesta hem. Hyresgäster i lägenheter som ska renoveras kommer att få välja bland alternativen för att skapa sitt personliga hem. Vi jobbar aktivt med att ytterligare utveckla hyresgästens val.

Material- och kulörvalen finns uppsatta i entrén till Tjörns Bostads ABs kontor i Vallhamn.



### Digitalisering

Under året har vi gjort en digital resa i både uppförs- och nedförsbacke. Vårt nya fastighetssystem är komplext och det har varit mycket för oss att lära och ta in. Nu kan våra hyresgäster ta del av följande tjänster:

- lämna intresseanmälan på lägenhet via vår webbplats
- sedan tre månader kan man signera hyresavtal digitalt med BankID
- säga upp hyresavtal digitalt med BankID
- få meddelanden från oss vid t ex driftstörningar
- följa felanmälningar som anmäls via *Min bostad* och se vad som händer med ärendet
- betala hyresavi via Kivra med några enkla knapptryck.

Uthyrningar  
digitalt signerat

21%

senaste 12 månader

### BankID

Nu kan våra hyresgäster välja mellan att logga in med användar-ID eller med BankID till vår hemsida. När hyresgästen är inloggad kan alla ärenden utföras digitalt. Med bank-ID kan nu också hyresgästerna signera eller säga upp hyresavtal, vilket sparar tid för alla inblandande.



### Halv månadshyra

Vi möjliggör för våra hyresgäster att även kunna säga upp sin lägenhet från mitten av månaden. Detta bidrar till att hyresgäster kan flytta in tidigare samtidigt som utflyttande hyresgäst slipper en hel månadshyra vid flyttning. Vi som hyresvärd har också möjlighet att snabbt få tillgång till lägenheten för renovering och uppfräschning före ny hyresgäst flyttar in.

## Seniorlägenheter, 65+

Kommunen har under många år blockhyrt seniorlägenheter av oss och hyrt ut dessa i andra hand till de boende. Efter önskemål från kommunen har vi nu tagit över uthyrningen och kön för seniorlägenheter i Skärhamn och Höviksnäs. Under hösten har alla hyresgäster i dessa områden tecknat ett förstahandavtal direkt med oss och det har bemötts mycket positivt. Lägenheterna är 65+ och i samband med övertagandet ändrade vi vårt 70+ i Kållekärr till 65+. Vi har nu totalt 55 seniorlägenheter.

## Lekplatsutveckling

Vi arbetar med att utveckla våra lekplatser efter riktlinjer och standarder för fysisk tillgänglighet till inom- och utomhusmiljöer framtagen av Västra Götalandsregionen och funktionshinderrörelsen i Västra Götaland.

Oberoende av funktionsförmåga, etnicitet, kön, ålder och social bakgrund har alla barn, ungdomar och vuxna rätt till lek och samvaro i en trygg och lämplig miljö. Det ska vara möjligt att självständigt eller med personligt stöd använda hela eller större delen av lekplatsen samt vara möjligt att ta sig fram till lekplatsen och till lekplatsens aktiviteter, lekredskap och utrustning.



Kräftkalas på vårt 65+ boende i Kållekärr.



Skissen visar exempel på en tillgänglig lekplats.

# Vårt hållbarhetsarbete

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



**GLOBALA MÅLEN**  
för hållbar utveckling

## Energieffektivisering

Flertalet av våra fastigheter är utrustade med digitala styr- och reglersystem för optimering av värme och ventilation. Systemen är uppkopplade till våra driftteknikers telefoner, läsplattor och datorer vilket innebär att vi kan ha kontroll på driften var vi än befinner oss och även utföra felsökning på distans.

Skolan Fridas hage har fått nytt styr- och reglersystem för värme och ventilation. Syftet är att öka möjligheten för driftoptimering samt möta behovet av ytterligare energiåtgärder kommande år.

Flera projekt för fortsatta energiåtgärder har också startats under året. På Myggenässkolan ska vi effektivisera bergvärmerna. Rönnängs skola ska få ett mer energieffektivt ventilationssystem i matsalen och Häggvullskolan ska få ny ventilation.

Under året har vi avslutat ett projekt med att ersätta den gamla pellets- och oljeeldade pannan i Skärhamn med bergvärme. De fastigheter som har ingått i projektet är Tubbegatan med 81 lägenheter, Hvitfeldtsvägen med 24 lägenheter och Skärhamns förskola och skola med tillhörande idrottslokal. Projektet har pågått under tre år.

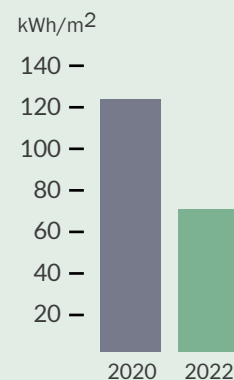
På Kvarnbackens äldreboende i Rönnäng har vi konverterat från drift via elpanna till att värmas upp med bergvärme. Anläggningen ska vara driftklar i januari 2023 och kommer att bidra till en minskad elförbrukning.

På räddningsstationen i Skärhamn har vi ersatt en gammal bergvärmepump och med ny teknik kommer också energiförbrukningen att minska även här.

Flera fastigheter har fått nya mer energieffektiva ventilationsaggregat med bättre värmeåtervinning. Detta har gjorts på Rönnäng skola, Myggenäs förskola och i den gamla skolan i Långekärr som delvis hyrs av Montessoriskolan.

## Energieffektivisering – från pellets till bergvärme

Bytet av värmesystem från pellets till bergvärme i bostadsområdet Tubbegatan/Hvitfeldtsvägen i Skärhamn minskade förbrukningen från 123 kWh/m<sup>2</sup> till 75 kWh/m<sup>2</sup>. Projektet har pågått i tre år.



Som ett led i vårt hållbarhetsarbete byter vi ut vår fordonsflotta från fossildrivna arbetsbilar till eldrivna arbetsbilar.





Bergvärme har installerats på Tubbegatan i Skärhamn.



Nya ventilationsaggregat i Långekärrens skola.

## Standard för vitvaror

2021 ersatte EU den gamla energiskalan med en ny. Kraven för en hög gradering skärptes avsevärt och en tidigare högt graderad produkt kan nu uppfylla klassning B-D. Vi har i samarbete med upphandlad vitvaruleverantör tagit fram en standard för vitvaror till våra bostadsområden med fokus på energiskalan, miljö och kvalitet. Vår standard innehåller vitvaror med energiklassning A-E vilket motsvarar höga graderingar i den gamla energiskalan.

## LED

2023 förbjuds tillverkning av "gamla lysrör". Detta är ett led i att få bort skadliga ämnen, exempelvis kvicksilver. Det innebär att gamla ljusarmaturer behöver avvecklas och bytas ut till mer miljövänlig och energisnål LED-belysning. I nuläget har cirka 40 procent av alla ljusarmaturer LED-belysning. Gamla armaturer ska successivt bytas ut och 2026 ska 100 procent vara LED.

## Solenergi

Solenergi är en förnybar energikälla som ständigt fylls på genom solens strålar. Att installera solceller ligger i tiden nu när elpriset skenar och det är brist på kilowattimmar. Vid nyproduktion tittar vi alltid på möjligheten att få med solceller. Nu ska vi också titta på vårt befintliga bestånd av fastigheter. Vi har påbörjat ett arbete med att ta fram en långtidsplan som ska vara klar under 2023.

## Laddbara bilar

Möjligheten att ladda sitt fordon vid bostaden (hemmaladdning) är den enskilt viktigaste insatsen för att undanröja hinder för privatpersoner att äga elbil. Den prognostiserade utvecklingen är att ungefär 40 procent av alla bilar i trafik år 2030 är laddbara. Om ytterligare tio år är sannolikt de allra flesta personbilar eldrivna i befintlig fordonsflotta. Under året har vi deltagit i kommunens arbete med att ta fram en laddplan som ska främja hållbara resor och bidra till att skapa en attraktiv kommun för boende, besökare, näringsliv och anställda.



## Säker och trygg

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

### Säkerhetslås, Övergårdsvägen och Båsenvägen

Vi arbetar aktivt med att byta ut de gamla låssystemen till nya säkerhetsklassade lås och dörrar i våra bostadsområden.

Huvudnyckel kommer ersättas med en servicenyckel i de områden där vi bytt till det nya systemet. Låset är utrustat med en extra funktion, där hyresgästen själv ställer låset i ett serviceläge för att våra nya servicenycklar ska fungera. I situationer där fara för människors liv eller fara för fastigheten uppstår kommer fortfarande huvudnyckel att användas.

Syftet med det nya låssystemet är att hyresgästen ska känna sig tryggare och där de får full kontroll över vem som har möjlighet att beträda deras lägenhet.

Under 2022 bytte vi till nya säkerhetsklassade lås och dörrar vid Övergårdsvägen 27-139 och Båsenvägen, total 94 lägenheter.



Vi säkrar upp posthanteringen med låsta postfack, här på Båsenvägen i Skärhamn.

### Flyktingförberedelser

Tjörn förberedde sig, liksom övriga kommuner i Sverige, för att ta emot flyktingar från Ukraina. Vi hade som fastighetsägare en viktig roll i detta arbete och vi avsatte mycket tid för att hantera situationen "här och nu". Det blev Bleketskolans gymnastiksal som beslutades att användas. Även matsalen gjordes tillgänglig och lokalerna iordningställdes under mars månad för att ta emot cirka 60 personer. Det blev dock inte aktuellt att använda lokalerna för flyktingmottagning och de avvecklades efter några veckor.

Arbetet att etablera flyktingmottagningen gjordes tillsammans med säkerhetsansvarig i kommunen, skolan och socialförvaltningen.



Förberedelser för flyktingmottagande i Bleketskolans gymnastiksal.

Belysning och synlighet utan täta höga buskage vid gångvägar och parkeringar är en åtgärd för att skapa en trygg och säker miljö.



# Vår verksamhet

I maj gick startskottet för en gemensam ledningsfilosofi för Tjörns kommun och bolag. Målsättningen är att vi ska verka tillsammans i effektiva team. För att förstå komplexiteten i hur grupper fungerar har vi under året haft olika former av utbildningsinsatser för chefer och administrativ personal. Nästa år får även lokalvård och fastighetsskötare ta del av grupper utveckling. Vi vet alla hur roligt det är att ingå i en grupp som fungerar och hur fort man då når fram till ett resultat. Det är hit vi vill nå med vår ledningsfilosofi – välfungerande grupper som arbetar utifrån mål och uppdrag med kunden i fokus.

Tjörns Bostads AB har 50 medarbetare, 53 procent är kvinnor och 47 procent är män. Medelåldern är 52 år. 12 procent har en deltidsanställning och samtliga av dessa arbetar inom lokalvården. Om vi tittar på könsfördelningen så har fastighetsservice 100 procent män medan lokalvården har 95 procent kvinnor. För tjänstepersonerna är det en jämn fördelning mellan kvinnor och män.

Sjukfrånvaron har varit hög under året, dels på grund av covid-19, dels av säsongsinfluensa. Totalt landar sjukfrånvaron på närmare 10 procent. Kvinnor har 11,2 procent sjukfrånvaro och männen 8,5 procent.

## Organisation

Tillsammans förvaltar och administrerar Tjörns Bostads AB en byggnadsarea på cirka 100 000 m<sup>2</sup>, varav 40 procent består av bostäder och 60 procent av verksamhetslokaler.

År 2022 blev första helåret med vår nya organisation, se bild nedan.

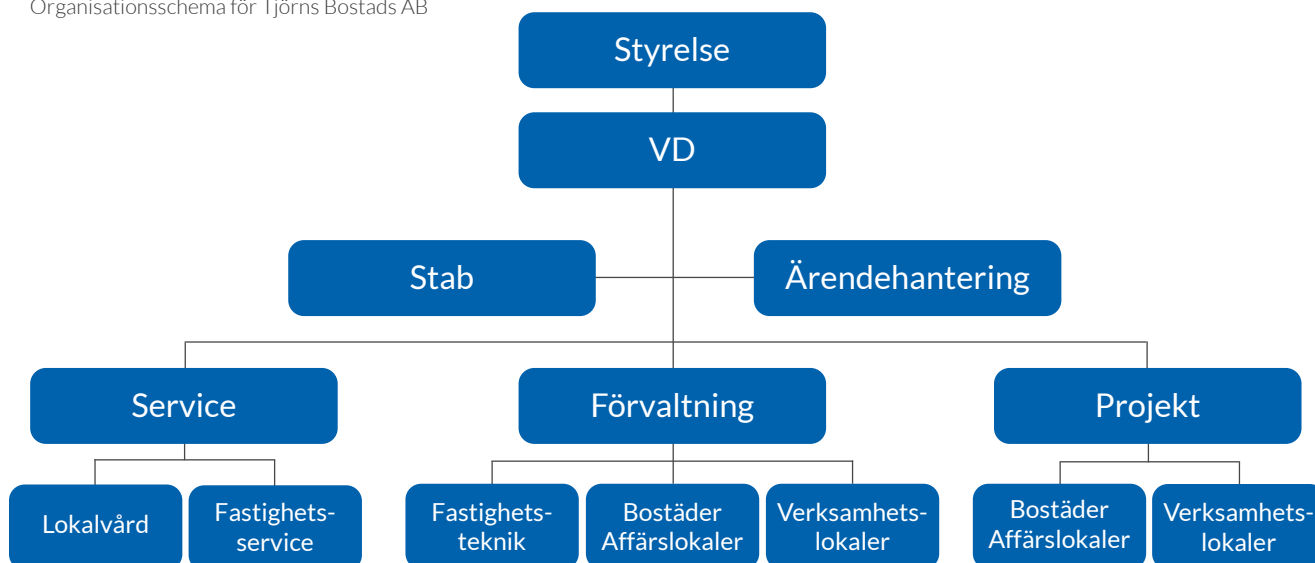
## Service

Här under ligger lokalvård och fastighetsservice i två separata ben. Medarbetarna ingår i Kommunals avtalsområde.

Lokalvården har 21 medarbetare och en enhetschef. Uppdraget för lokalvården är att utföra lokalvård på beställning av förvaltningarna. Verksamheten följer branschnyckeltal för bemanning utifrån lokalyta och lokalens beskaffenhet.

Fastighetsservice har 13 medarbetare och en enhetschef som också är chef för fastighetsteknikerna. Fastighetsskötarna 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. I uppdraget ingår också att utföra verksamhetsservice på uppdrag av förvaltningarna.

Organisationsschema för Tjörns Bostads AB





## Förvaltning

Här ingår 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. Detta utförs av våra två fastighetstekniker. Vi har också två ingenjörer med huvudansvar för optimering av fastighetens tekniska system och att utveckla drift- och underhållsverksamhet med ansvar för upphandlingar som berör fastigheter.

Bostäder och verksamhetslokaler avser förvaltandet av fastigheten, vi har två förvaltare. Det som skiljer de båda uppdragen åt är att bostäder mer är att likna med ett traditionellt bostadsbolag medan verksamhetslokaler mer är lik en traditionell fastighetsförvaltning i en kommun. Förvaltaren har det affärsmässiga ansvaret för fastigheterna. I rollen ingår att utveckla bevara och förädla fastigheterna samt säkerställa att kunderna är nöjda.

## Projekt

Vi har två byggprojektledare som båda ingår i kommunens lokalberedningsgrupp. Uppdragen är uppdelade utifrån bostäder och verksamhetslokaler. Nyproduktion av bostäder ingår i bolagets långtidsplan medan verksamhetsanpassningar och nybyggnad av skolor, förskolor eller särskilda boenden ingår i kommunens investeringsbudget.

## Nytt kvalitetsledningssystem

Grunden för en väl fungerande verksamhet är att ha tydliga och kända processer som alla förstår. Med en process avses olika aktiviteter som steg för steg skapar ett mätbart resultat.

Under året har vi med grova penseldrag kartlagt våra grundprocesser. Vi har också skapat en intressentmodell för "de vi är till för". Syftet är att veta vilka krav som våra kunder ställer på oss och vilka behov vi har för att få processen att fungera.

Varje process bryts ner till ett antal olika processmodeller som var och en beskriver hur vi ska utföra en viss arbetsuppgift, vem som gör det och vilka hjälpmedel vi behöver för att kunna utföra processen. En process kan ses som en rad sammanhängande aktiviteter. Genom att beskriva de resurser, krav och risker som associeras med varje aktivitet, blir det tydligt hur flödet i processen påverkas av en rad olika faktorer.

Alla processer har en input och en output. Inputen beskriver vad som föranleder till att vi har processmodellen och outputn vilket resultat vi vill uppnå. Vi kan koppla olika typer av dokument till aktiviteter i processer. Dokument kan bestå av manualer, mallar, policy, lagar och paragrafer mm. Ändras rutiner i en process är det enkelt att modellera om den så den blir aktuell igen. Processerna är i första hand ett hjälpmedel för oss som arbetar inom bolaget, men de processer som är av värde för våra hyresgäster kommer att publiceras på vår hemsida.

Kvalitetsledningssystemets ingångssida på webben.



## Anna-Lena gör rent hus!

Anna-Lena Jansson har arbetat som lokalvårdare i Tjörns kommun i mer 25 år. Idag har Anna-Lena sin anställning hos Tjörns Bostads AB och ansvarar för lokalvård i kommunhuset i Skärhamn, ett jobb hon trivs mycket bra med.

Mycket har förändrats under de här åren, säger Ann-Lena.

– När jag började arbeta på Skärhamns förskola i slutet av 90-talet var det ett helt annat arbetssätt. Det var mer som hemstäd, man gjorde allting från att stryka gardiner och hålla i ordning till att göra rent toaletter och golv.

– Vi använde mycket kemikalier. På den tiden var det inte så mycket tankar kring hållbarhet och på vilka konsekvenser rengöringsmedlen kunde ha på människor och miljö. Idag använder vi bara produkter som är snälla mot miljön.

Arbetet som lokalvårdare har utvecklats på många sätt. Det är en annan delaktighet idag med arbetsplatsträffar och kollegor. Förr kom man och städade och gick hem när man var klar.

Anna-Lena ser också mycket positivt på de utbildningar som idag erbjuds.

– Vi får utbildning för de maskiner och kemikalier vi använder men också i hur vi ska arbeta på ett hållbart sätt. Det är mycket om ergonomi och att göra rätt för att både kroppen ska hålla och arbetet ska bli effektivt. Anna-Lena har sedan tidigare lokalvårdsutbildning, golvvårdsutbildning och hygienutbildning.

Idag har arbetet med lokalvård fasta rutiner och scheman, men det finns plats för flexibilitet och vara med och bestämma över sitt arbete. Det finns en frihet att kunna planera och lägga upp arbetsdagen, något som Anna-Lena uppskattar. I arbetsuppgifterna ingår också ansvar för inventering och inköp av rengöringsprodukter och kemikalier. Hon får också testa och utvärdera olika produkter och arbetsverktyg. Dessutom har Anna-Lena nyligen fått en ny arbetsuppgift – att vara back-up för ordinarie vikarietillsättare där även kontering av fakturor ingår. Det innebär bland annat att tillsätta vikarier när det behövs och att kontrollera fakturor och skicka dem till rätt person och verksamhet.

– Detta är en spännande uppgift att sätta sig in i, och jag tycker det är riktigt roligt!



## Ny på jobbet

Under året har vi rekryterat 8 nya medarbetare, 6 lokalvårdare, 1 fastighetsskötare och 1 drifttekniker. Vi har frågat Glenn, vår nya drifttekniker, om hur det är att jobba hos oss.

– Efter ett år på Tjörns Bostads AB tycker jag detta är en fantastisk arbetsplats med sköna kollegor och mycket varierande arbetsuppgifter. Man får möjlighet att utveckla sig själv, men även vara med och utveckla verksamheten och rollen man arbetar i. I mitt jobb som tekniker på har jag och en kollega hand om värme, ventilation och övrig teknisk utrustning. Vi arbetar både med privatbostäder och kommersiella fastigheter på hela ön. Viktigast för mig är kundbemötande. Jag springer på så mycket folk under veckorna och många har frågor och funderingar som de vill ha svar på.



Anna-Lena har jobbat 25 år i Tjörns kommunkoncern.



Glenn började arbeta på Tjörns Bostads AB under 2022.

# Framtid

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

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. Det kommer att ställas höga krav på att vi levererar och det är därför av största vikt att vi vårdar den gedigna kompetens som finns inom bolaget. En viktig framtidsfråga är därför att vara en attraktiv arbetsgivare.

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

## Våra inriktningsmål

Vi ska

- bygga 20 nya hyreslägenheter per år
- minska vår förbrukning av el räknat i kwh
- minska förbrukning av vatten räknat i liter
- energieffektivisera våra uppvärmningssystem
- utöka med solceller
- ha 100 procent ledbelysning i allmänna utrymmen och utebelysning
- utöka antalet blomsterängar
- utveckla våra lekplatser i bostadsområden
- utöka med cykelverkstäder i våra bostadsområden
- genomföra stambyten i lägenheter
- genomföra trygghetsskapande åtgärder
- mäta vår soliditet
- genomföra utbildningsinsatser för medarbetarna.



## 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 2022

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 2022 har bolagets styrelse och VD fortsatt implementeringen av den nya organisationen och nya stödsystem.

Bolagets två nya förvaltare för bostäder och verksamhetslokaler har under året genomfört husmöten och arbetat intensivt med kartläggning av våra fastigheters status. Utifrån statusbedömningen har långsiktiga underhållsplaner upprättats. Vi kommer i och med det arbetet kunna planera mer träffsäkert än förut för underhållsåtgärder som behöver utföras i våra fastigheter. Vår utvecklingsledare har därefter tillsammans med förvaltare och underhållsingenjör matat in alla ytor, komponenter och dess status i vårt nya fastighetssystem *Momentum*.

Varje funktion har under 2022 arbetat med sina budgetansvar. Det nya ekonomisystemet är uppsatt med tillhörande redovisningsinstruktioner. Stort arbete har lagts ned på att få fram en kvalitetssäkrad kostnadsfördelning per fastighet. Det arbetet kommer fortsätta även under 2023. Syftet är att framöver kunna redovisa intäkter, kostnader och driftnetton per kvm för respektive fastighet. Bolaget har under 2022 även infört styr- och ledningssystemet *Hypergene* där budgetansvariga löpande dag för dag kan följa upp utfall mot budget. Bolaget har därmed lagt grunden för kvalitetssäkrade jämförelser med andra fastighetsbolag och förändringar över tid.

Från och med 2022 kommer ett antal marknadsmässiga och finansiella nyckeltal löpande redovisas, analyseras och följas upp för att sedan användas som beslutsunderlag för styrelse och VD. De marknadsmässiga och finansiella nyckeltalen kompletteras med analys av ägardirektiv och utfall av hyresgästenkäter för att mäta ändamålsenlighet.

Bolaget har även inlett processkartläggningar i systemet 2c8. Tydliga processer över vad våra funktioner gör kommer tillsammans med nyckeltal på fastighetsnivå och budgetansvar framöver ligga till grund för beslut i syfte att uppnå effektivitet och ändamålsenlighet enligt god ekonomisk hushållning.



	<b>2022</b>
<b>Marknadsmässiga nyckeltal</b>	
Flyttningsfrekvens %	9,4 %
Varav omflyttningar inom beståndet %	0,8 %
Hysesbortfall bostäder %	0,2 %
Hysesbortfall lokaler %	2,8 %
Taxeringsvärde kr/m <sup>2</sup>	5 642
Bedömt marknadsvärde fastigheter kr/m <sup>2</sup>	11 284
Bokfört värde fastigheter kr/m <sup>2</sup>	7 046
<b>Finansiell balans</b>	
Räntetäckningsgrad	5,5
Soliditet, synlig %	11,3 %
Soliditet, justerad %	42,8 %
Skuldsättningsgrad	7,8
Belåningsgrad fastigheter %	82,6 %
Belåningsgrad fastigheter, marknadsvärden %	53,1 %
<b>Lönsamhet</b>	
Avkastning på totalt kapital %	4,9 %
Avkastning på eget kapital %	27,5 %
Direktavkastning fastigheter, bokfört värde %	6,7 %
Direktavkastning fastigheter, marknadsvärden %	4,0 %
Värdeförändring %	-9,1 %
Totalavkastning, marknadsvärden %	-5,1 %
Överskottsgrad %	36,3 %
<b>Finansiering / Kapitalanskaffning</b>	
Genomsnittlig skuldränta %	1,0 %
Låneränta, räntebärande skulder %	1,1 %
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1
Avgift kommunal borgen %	0.35 %
<b>Operativa nyckeltal</b>	
Driftnetto, kr/m <sup>2</sup>	471
Förbrukningskostnader(värme,vatten,el), kr/m <sup>2</sup>	222
Central administration, kr/m <sup>2</sup>	61
Fastighetsanknuten administration, kr/m <sup>2</sup>	86
Fastighetsskötsel inklusive städning, kr/m <sup>2</sup>	250
Reparationer och underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	190
Aktiverat "underhåll" i balansräkningen, kr/m <sup>2</sup>	172



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tjörns Bostads AB (org.nr. 556530-7260) med säte i Tjörns kommun, får härmed avge redovisning för bolagets verksamhetsår 2022.

## Information om verksamheten

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

År 2007 överlät Tjörns kommun flera av sina förvaltningsfastigheter till Tjörns Bostads AB och sedan 1 januari 2008 hyr kommunen dessa fastigheter. Tjörns Bostads AB är den största fastighetsägaren i Tjörns kommun.

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

## Styrmodell

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

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

## Vision

### *Tjörn - möjligheternas ö hela året och för hela livet*

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

## Strategiska områden

Med visionen som utgångspunkt har kommunfullmäktige fastställt tre strategiska områden 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 har haft följande mål att arbeta med under 2022:

- **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.
  - Vi genomför energieffektiviseringar.
- **Professionell och tillgänglig service med god kvalitet**
  - Vi ska ha en effektiv organisation med tjänster som är konkurrenskraftiga.
- **Vi ska använda digitaliseringens möjligheter**
  - Vi ska automatisera våra tjänster och öka den digitala tillgängligheter för våra hyresgäster.
- **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 mäter soliditet.

## Händelser av väsentlig betydelse

- Vi har påbörjat ett arbete med att ta fram en långtidsplan för solceller inom vårt befintliga fastighetsbestånd.
- Vi har startat upp med husmöten på våra skolor i syfte att skapa delaktighet och samsyn kring prioritering av åtgärder i våra lokaler.
- Vi har installerat bergvärme på Tubbegatan och Hvitfeldtsvägen i Skärhamn, likaså på Kvarnbacken i Rönnäng.
- Vi har bytt ventilationsaggregat i ett flertal fastigheter till mer energieffektiva med bättre värmeåtervinning
- Vi har tagit över uthyrning och kön för pensionärsbostäder i Skärhamn och Höviksnäs från socialförvaltningen.
- Vi har använd en ny modell, trepartsöverenskommelsen, vid vår årliga hyresförhandling med hyresgästföreningen.
- Vi har lyckats med att färdigställa renoveringen av Båsenvägen efter att entreprenören gick i konkurs.
- Vi byter ut våra fossildrivna fordon till elbilar.

## 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 2022*. Bolaget har beslutat att arbeta med fyra mål vilka är att se över möjlighet för hyresgästerna att låna/hyra produkter i stället för att köpa, genomföra energieffektiviseringar, installera solceller och titta på möjlighet att återbruka byggmaterial. Under året har en långtidsplan för solceller tagits fram för beslut och förberedelser för fokusgrupper har påbörjats.

Bolaget ingår i Sveriges allmännyttas klimatinitiativ. Det innebär att vi i vår roll som fastighetsägare 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 energieffektiviseringar med 45 procent sedan 2009. En bidragande orsak är att bolaget aktivt arbetar med byte till bergvärme. Under året har resterande fastigheter på Tubbegatan och Hvitfeldtsvägen i Skärhamn fått bergvärme installerat.

IVL Svenska Miljöinstitutet, Sveriges allmännytta och Kommuninvest startade 2020 ett projekt med inriktning på renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT). Projektet benämns Klimatkrav till rimlig kostnad ROT och i detta projekt har bolaget varit en av åtta testpiloter. Bakgrunden till projektet är det stora underhållsbehov som ses runt om i Sverige, framför allt för äldre flerbostäder.

stadshus. Målsättningen med att delta i projektet har varit att kunna bidra med en ökad kunskap kring hållbar utveckling och bli bättre på att analysera renoveringar ur ett klimatperspektiv. Bolagets roll i pilotprojektet har varit att genomföra en klimatberäkning för ett ROT-projekt vilket slutredovisats under året.

## Personal

Bolaget har 50 medarbetare, varav 53 procent är kvinnor och 47 procent är män, medelåldern är 52 år. Sjukfrånvaron har varit hög under året, dels på grund av covid-19, dels av säsongsinfluensa. Totalt landar sjukfrånvaron på närmare 10 procent. Kvinnor har en sjukfrånvaro på 11,2 procent och männen 8,5 procent.

Under året har en gemensam ledningsfilosofi för Tjörns kommun och bolag tagits fram. Målsättningen är att vi inom koncernen ska verka tillsammans i effektiva team. För att förstå komplexiteten i hur grupper fungerar har bolaget genomfört utbildningsinsatser för chefer och administrativ personal. Till nästa år planeras utbildning för lokalvård och fastighetsskötare. Syftet med välfungerande grupper är att höja trivsel och resultat där alla arbetar utifrån mål och uppdrag med kunden i fokus.

## Styrelse, verkställande direktör och revisorer

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

### Ordinarie ledamöter (5)

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

### Ersättare (5)

Henry Hermansson (C), suppleant  
Rolf Persson (M), suppleant  
Jenn Johansson (SD), suppleant  
Marianne Berndtsson (S), suppleant  
Rikard Larsson (S), suppleant

### Verkställande direktör

Solbritt Törnqvist

### Revisor och revisorsuppleant

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

## Sammanträden

Styrelsen har under året haft sju styrelsemöten samt en bolagsstämma.

## Årets resultat

Bolaget redovisar för året ett resultat om 22 222 tusen kronor. Budgeterat resultat uppgick till 5 500 tusen kronor.

## Hyror

Hyresförhandlingar avseende 2023 har genomförts med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Den genomsnittliga höjningen är 3,4 procent för 2023.

## Väsentliga händelser under året

Färdigställande av renovering på Båsenvägen blev både försenat och fördyrat efter att entreprenören gick i konkurs. Efter att en underentreprenör tog över kunde arbetet slutföras med ett slutresultat som uppfyllde våra förväntningar.

Det fleråriga projektet med byte från pellets till bergvärme har avslutats under året, nu har 81 lägenheter på Tubbegatan fått bergvärme. Större underhållsarbete har genomförts på Tubberödshus med nya förbindelsegångar och sprinklers, matsalsbyggnaden i Långekärr har genomgått både yttre och inre underhåll, våra lägenheter på Sundsbyvägen har fått nya altaner och fasadmålning på Rödbergsvägen har påbörjats. Vi har fortsatt vårt arbete med att byta ventilationsaggregat i ett flertal fastigheter i syfte att energioptimera. En ny rutin med husmöten har införts där verksamhet och förvaltare går igenom fastighetens behov av underhåll och tillsammans prioriterar och finner lösningar för att uppnå kundnöjdhet. Närmare 80 procent av våra bilar drivs nu av el.

## Framtida utveckling

Bolaget har som mål att bygga 20 nya hyreslägenheter per år. Långtidsplanering för nyproduktion av lägenheter kommer att utvecklas i syfte att få igång byggandet. Möjlighet att förtäta i befintliga bestånd bevakas. Fokus på hållbarhetsfrågor genomsyrar organisationen.

Installation av ny teknik kommer att fortsätta. Solceller kommer att installeras och energiförbrukningen kommer att minska i takt med att vi växlar över till ny teknik. I närtid kommer renovering av Skärhamns skola och Myggenäs skola att genomföras, likaså ett större underhållsarbete med stambyte på Myrvägen i Rönnäng.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

## Intäktsrisk

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

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

## Likviditetsrisk

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

## Ränterisk

Bolaget följer noga marknadens utveckling och fördelar räntebindning med en förfallostruktur med bundna räntors förfall fördelat över tid. I slutet av 2022 förföll bolagets sista räntederivat om 40,0 miljoner kronor. I samband med refinansiering av bolagets lån i juni 2022 om 225,5 miljoner bands räntan på det lånet med en längre löptid med tanke på omvärldsutvecklingen. I och med att räntederivatet förföll senare än lånet i juni kunde bolaget endast binda 185,5 miljoner kronor i juni och resterande lån om 40,0 miljoner kronor är fortsatt rörligt. 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 leva och bosätta sig i. Vi har idag inga vakanser i vårt fastighetsbestånd. Det kan uppstå mindre vakansperioder i samband med omflyttningar i beståndet. I samband med omflyttningsvakanser passar vi på att rusta upp de delarna i fastigheten.



## Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	2 971	7 556	873	47 981	5 293	64 674
Årets resultat 2021	-	-	-	5 293	-	5 293
Överföring föregående års resultat 2021	-	-	-	-	-5 293	-5 293
Förändring uppskrivningsfond 2022	-	-250	-	250	-	-
Utdelning 2022	-	-	-	-2 000	-	-2 000
Årets resultat 2022	-	-	-	-	22 222	22 222
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>2 971</b>	<b>7 306</b>	<b>873</b>	<b>51 524</b>	<b>22 222</b>	<b>84 896</b>
<b>Bundet och fritt eget kapital 2021-12-31</b>						
<b>Bundet eget kapital</b>						
Aktiekapital	2 971	-	-	-	-	2 971
Uppskrivningsfond	-	7 306	-	-	-	7 306
Reservfond	-	-	873	-	-	873
<b>Bundet eget kapital</b>	<b>2 971</b>	<b>7 306</b>	<b>873</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>						
Balanserat resultat	-	-	-	51 524	-	51 524
Årets resultat	-	-	-	-	22 222	22 222
<b>Fritt eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51 524</b>	<b>22 222</b>	<b>73 746</b>
<b>Eget kapital vid årets slut</b>	<b>2 971</b>	<b>7 306</b>	<b>873</b>	<b>51 524</b>	<b>22 222</b>	<b>84 896</b>

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

## Flerårsjämförelse

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

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor (kr)
Balanserade vinstmedel	51 523 817
Årets vinst	22 221 671
	73 745 488
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 67;31 kronor per aktie, totalt	1 000 000
I ny räkning balanseras	72 745 488
	73 745 488

### Motivering till utdelningsförslag

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2023 avseende vinstdisposition för 2022 besluta om att till aktieägarna utdela 33;66 kronor per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 1 000 000 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 51 524 tusen kronor och resultatet för räkenskapsåret 2022 uppgår till 22 222 tusen kronor. Förutsatt att årsstämman 2023 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 72 746 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 1,4 procent av bolagets fria egna kapital.

Efter genomförd vinstutdelning uppgår bolagets soliditet till 11,2 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 326 miljoner kronor efter skatt. Soliditet inkluderat ej synligt övervärde uppgår då till 42,8 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 2023.



# Finans

## Finanspolicy och skuldförvaltning

Bolaget följer den av kommunfullmäktige beslutade finanspolicyen i Tjörns kommun, kommunfullmäktige 2010-03-11, § 26. Till finanspolicyen finns tillhörande riktlinjer som bolaget har att omsätta i sin skuldförvaltning. Enligt riktlinjerna bör kapitalbindningen inte understiga 2 år och räntebindningen får inte understiga 1 år och inte överstiga 5 år. För att på bästa sätt förändra räntebindningstiden i skuldportföljen finns möjlighet att nyttja räntederivat. Bolaget har successivt övergått från att nyttja räntederivat till att binda räntan på de lån som refinansieras hos Kommuninvest och har per 2022-12-31 inga räntederivat kvar.

## Skuldportfölj och förfallostruktur

Bolaget har under året inte tagit upp några nya lån. Refinansiering av befintliga lån under året uppgår till 225,5 miljoner kronor. Bolagets långfristiga skulder uppgår till 610 miljoner kronor och avser lån hos Kommuninvest kopplat till bolagets materiella tillgångar. Bolaget har per bokslutsdagen inga räntederivat (SEB 40 miljoner kronor) Bolaget har på balansdagen en nyttjad checkkredit om 15,7 miljoner kronor.

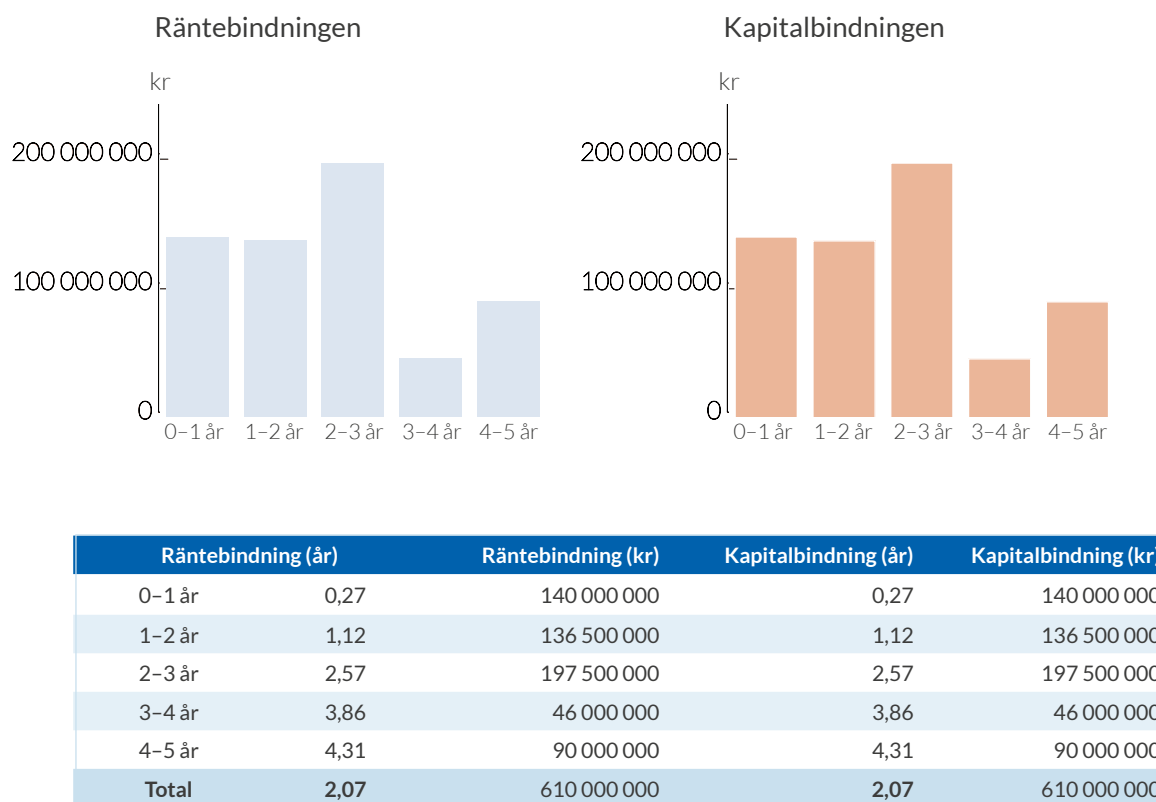
Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Period	Prognos – total räntekostnad inklusive derivat och refinansieringar	Räntekostnad inklusive derivat, exklusive refinansieringar	Räntekostnad från refinansieringar (enbart)
2021	5 274 759	5 274 759	0
2022	4 484 654	4 484 645	0
2023	6 566 558	6 566 558	0
2024	6 406 570	6 406 570	0
2025	4 765 380	4 765 380	0
2026	3 578 109	3 578 109	0
2027	1 882 269	1 882 269	0
2029	1 208 718	1 208 718	0
2030	1 201 135	1 201 135	0
2031	1 193 043	1 193 043	0
2032	1 182 610	1 182 610	0
2033	1 172 367	1 172 367	0
2034	1 152 041	1 152 041	0

Nedanstående tabell redovisar förväntade utvecklingen av räntekostnaderna fram till 2026 och hur räntekostnaderna förändras under perioden vid en förändrad ränta om +1 procent.

Period	Räntekostnad	Räntekostnad + 1 %	Förändring / ränterisk 1 %
2023	6 566 558	6 902 854	336,296
2024	6 406 570	6 821 587	415,017
2025	4 765 380	5 190 170	424,789
2026	3 578 109	4 004 948	426,839
2027	1 882 269	2 311 752	429,482
2028	1 208 718	1 632 860	424,141
2029	1 201 135	1 619 554	418,418
2030	1 193 043	1 609 722	416,680
2031	1 182 610	1 598 066	415,456
2032	1 172 367	1 589 706	417,339

Skuldportföljens genomsnittliga kapitalbindning är 2,07 år (1,84 år) och den genomsnittliga räntebindningen är 2,07 år (1,80 år). Av portföljen har 22,95 procent (36,97 procent) en kapitalbindning på 1 år eller kortare och 22,95 procent (36,97 procent) en räntebindning på 1 år eller kortare.



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 4 543 tusen kronor (5 303 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 0 miljoner kronor (40 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 0 tusen kronor (-708 tusen kronor).

# Resultat och ställning

## Intäkter

Årets intäkter uppgår till 140 762 tusen kronor (148 243 tusen kronor). En minskning jämfört med föregående år med 7 481 tusen kronor. Hyresintäkter uppgår till 123 348 tusen kronor (126 525 tusen kronor). Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 17 414 tusen kronor (21 718 tusen kronor). Förändring hyresintäkter beror på minskade hyresintäkter för Bleketskolan på grund av att hyresgästen ej kunnat nyttja lokalen fullt ut. Föregående år tillgodofördes intäkt från 2020 års momseffekt genom fakturering till Tjörns kommun vilket förklarar förändring av övriga förvaltningsintäkter mellan åren. Tillsammans blir förändringarna minus 7 481 tusen kronor.

## Fastighetskostnader

### Driftkostnader

Driftkostnader uppgår till 64 557 tusen kronor (64 141 tusen kronor). Det är en ökning med 416 tusen kronor jämfört med föregående år. Förändringen beror på normala löne- och prisökningar

### Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avser utrangering av komponent vid komponentbyte och uppgår till 1 062 tusen kronor (902 tusen kronor). Fler komponentbyten där utbytta komponenter har kvarvarande restvärde har bidragit till förändringen mellan åren.

### Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgår till 12 797 tusen kronor (22 221 tusen kronor), vilket är en minskning med 9 424 tusen kronor. Bolaget har under 2022 successivt övergått till att byta delkomponenter enligt K3. Det har medfört att underhållsåtgärder som tidigare redovisats i resultaträkningen som löpande underhåll från och med innevarande år redovisas som underhållsinvesteringar aktiverade i balansräkningen och därefter skrivs av enligt plan utifrån delkomponenternas livslängd. De kommande åren kommer därmed underhållsåtgärder redovisade över resultaträkningen successivt minska för att i stället redovisas som avskrivningar på grund av aktiveringar av komponenter i balansräkningen.

### Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till 19 862 tusen kronor (19 967 tusen kronor). Det innebär lägre avskrivningar med 105 tusen kronor jämfört med föregående år. Under året har ändå fler byggnadskomponenter aktiverats. Att det blev lägre avskrivningar beror på att de byggnadskomponen-

ter som under 2022 aktiverats inte hade något restvärde kvar jämfört med föregående år då de fortfarande skrevs av enligt plan. I och med regelverket om komponentbyten i K3 kommer bolaget aktivera fler underhållsåtgärder. Det kommer medföra successivt högre redovisade avskrivningar. Även om bolaget kommande år utökar underhållet genom komponentbyten kommer inte det kunna utläsas i bolagets årsredovisning under löpande drift. Det blir i stället redovisade som ökande avskrivningskostnader med utgångspunkt i aktiverade komponenters livslängd.

## Centrala administrations- och försäljningskostnader

Centrala administrations- och försäljningskostnader uppgår till 26 286 tusen kronor (25 519 tusen kronor tusen kronor). Det är en ökning med 767 tusen kronor jämfört med föregående år. Ökningen avser främst fler kostnadsförda ej längre pågående projekt om 2 390 tusen kronor (1 551 tusen kronor).

## Räntekostnader

Årets räntekostnader och borgensavgift uppgår till 6 678 tusen kronor (7 438 tusen kronor). Det är minskade räntekostnader jämfört med föregående år med 760 tusen kronor. Orsaken är att tidigare räntederivatavtal med högre ränteeffekt förfallit under det senaste året till förmån för refinansierade lån med bundna räntor hos Kommuninvest.

På grund av världsläget 2023 och bolagets kommande omläggningar av lån med fast ränta bedömer bolaget att räntekostnaderna kommer öka åren framöver.

## Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdisposition avser koncernbidrag till Tjörns Kommunala Förvaltnings AB motsvarande 1 140 tusen kronor (1 145 tusen kronor).

## Skattekostnader

Årets skattekostnad uppgår till 6 657 tusen kronor (100 tusen kronor) och avser avsättning för uppskjuten skatt. Förändringen beror främst på att årets ej skattepliktiga återföring av nedskrivning om 22 057 tusen kronor medfört att temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden på byggnader ökat.

Även fler aktiverade byggnadskomponenter har bidragit till större skillnad mellan redovisade restvärden och därmed högre avsättning för uppskjuten skatt.

## Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till 22 222 tusen kronor (5 293 tusen kronor). Skattemässiga justeringar avseende ej skattepliktig återföring av nedskrivning om 22 057 tusen kronor medför att bolaget inte redovisar någon aktuell bolagsskatt innevarande år.

## Tillgångar

Bolagets tillgångar uppgår på balansdagen till 746 243 tusen kronor (703 940 tusen kronor). Det är en ökning på tillgångssidan med 42 303 tusen kronor. Anläggningstillgångar har dels ökat genom aktivering av komponenter minskat med planenliga avskrivningar av samtliga anläggningstillgångar. Årets återföring nedskrivning från år 2000 bidrar till ökat värde anläggningstillgångar med 22 057 tusen kronor. Sammantaget har det inneburit en ökning av anläggningstillgångars bokförda värden med 52 250 tusen kronor.

Omsättningstillgångar har sammantaget minskat med -9 972 tusen kronor och avser ökning av oljelager 193 tusen kronor, minskning kortfristiga fordringar -2 174 tusen kronor samt minskning kassa och bank -7 991 tusen kronor.

## Eget kapital och skulder

Bolagets eget kapital och skulder uppgår på balansdagen till 746 243 tusen kronor (703 940 tusen kronor) vilket är en ökning på skuldsidan med 42 303 tusen kronor. Det egna kapitalet uppgår till 84 896 tusen kronor (64 674 tusen kronor) vilket innebär en ökning med 20 222 tusen kronor. Ökningen avser årets resultat 22 222 tusen kronor minskat med beslutad utdelning 2021 på årsstämman 2022 om 2 000 tusen kronor till moderbolaget. (Beslut om vinstdisposition med utdelning till moderbolaget om 1 000 tkr på bolagsstämman 2022 medför att det egna kapitalet efter utdelning uppgår till 83 896 tusen kronor.)

Kortfristiga skulder uppgår till 38 211 tusen kronor (22 787 tusen kronor). Det är en ökning med 15 424 tusen kronor. Skulder till koncernföretag har minskat med -130 tusen kronor. Leverantörsskulder har minskat med -2 114 samtidigt som skuld checkräkningskredit ökat med 15 724 tusen kronor. Främsta orsaken till högre nyttjande av checkräkningskredit är en entreprenörs konkurs i maj 2022 som bidrog till en väsentlig fördyring avseende fasadbyte på Båsenvägen 2022. Utöver det har skulder till Tjörns kommun, skatteskulder, övriga kortfristiga skulder samt interimsskulder ökat med 1 944 tusen kronor.

## Avsättningar

Avsättning i balansräkningen avser uppskjuten skatteskuld och uppgår på balansdagen till 13 136 tusen kronor (6 479 tusen kronor). Årets förändring om 6 657 tusen kronor beror främst på att temporär skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt restvärde ökat på grund av återföring nedskrivning från år 2000. Bokfört utgående restvärde byggnader uppgår på balansdagen till 600 287 tusen kronor (585 274 tusen kronor). Skattemässigt utgående restvärde byggnader uppgår på balansdagen till 536 519 tusen kronor (553 821 tusen kronor). Temporär skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt restvärde uppgår på balansdagen till 63 768 tusen kronor (31 453 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.

## Kassaflöde

Årets kassaflöde från löpande verksamheten uppgår till 31 191 tusen kronor (31 173 tusen kronor). Investeringsverksamheten har kassaflödesmässigt bidragit till -51 761 tusen kronor (-18 067 tusen kronor). Utdelning och utbetalt koncernbidrag under 2022 bidrog till ett utflöde från kassan med -3 145 tusen kronor (-5 000 tusen kronor). Årets kassaflöde uppgår därmed till -14 330 tusen kronor (8 106 tusen kronor) vid årets slut.

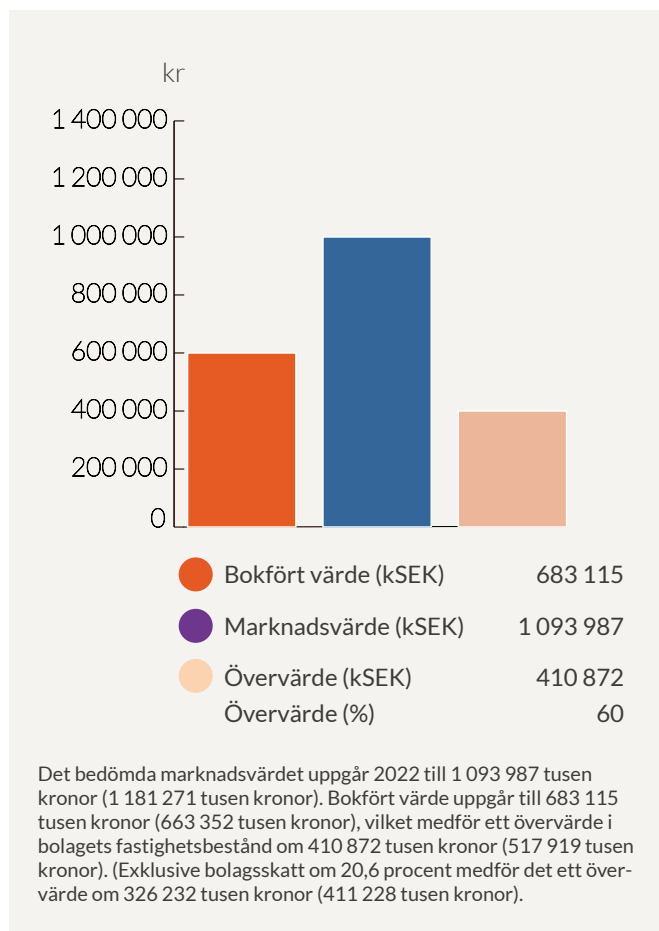
## Marknadsvärdering av fastigheter

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 är en så kallad desktopvärdering med endast översiktlig yttre besiktning av fastigheterna. Värderingen har utförts med hjälp av Datschas värderingsverktyg där marknadens bedömning av marknadsfaktorer ligger till grund för bedömda marknadsvärden.

Faktiska hyresintäkter har använts vid värdering för verksamhetslokaler. För bostäder har marknadens schabloner använts, vilket är en förändring jämfört mot föregående år då faktiska hyresintäkter även användes för bostäder. Förändringen medför därmed ett lägre marknadsvärde för bostäder jämfört med föregående år.

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

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



Höviksnäs. Foto: Linus Andersson



# Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2022	2021
<b>Nettoomsättning</b>	1		
Hysesintäkter	2	123 348	126 525
Övriga förvaltningsintäkter	3	17 414	21 718
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>140 762</b>	<b>148 243</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5	-64 557	-64 141
Övriga rörelsekostnader		-1 062	-902
Avskrivningar	6	-19 862	-19 967
Återföring nedskrivning	7	22 057	-
Fastighetsskatt		-1 602	-1 532
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-65 026</b>	<b>-86 542</b>
Underhållskostnader		-12 797	-22 221
<b>Bruttoresultat</b>	8	<b>62 939</b>	<b>39 480</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Övriga kostnader	9	-14 804	-14 120
Övriga rörelsekostnader		-11 482	-11 399
<b>Summa centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		<b>-26 286</b>	<b>-25 519</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>36 653</b>	<b>13 961</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 678	-7 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 634</b>	<b>-7 423</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 019</b>	<b>6 538</b>
Bokslutsdispositioner	11	-1 140	-1 145
Skatt på årets resultat	12	-6 657	-100
<b>Årets vinst</b>	13	<b>22 222</b>	<b>5 293</b>

# Balansräkning

Balansräkning, mkr		2022	2021
<b>Tillgångar</b>	Not 1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 14	600 287	585 274
Pågående byggnation	Not 15	54 946	21 347
Mark	Not 16	77 027	72 777
Markanläggningar	Not 17	5 802	5 301
Maskiner och inventarier	Not 18	320	1 433
<b>Summa</b>		<b>738 382</b>	<b>686 132</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 19	271	246
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>738 653</b>	<b>686 378</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager med mera</i>			
Oljelager	Not 20	701	508
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		590	665
Fordringar hos Tjörns kommun		1 263	3 258
Fordringar hos koncernföretag		281	231
Aktuella skattefordringar		1 837	1 222
Övriga kortfristiga fordringar		1 515	1 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 21	9	748
<i>Kassa och bank</i>	Not 22	1 394	9 385
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 590</b>	<b>17 562</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>746 243</b>	<b>703 940</b>

# Balansräkning

Balansräkning, mkr		2022	2021
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (29 710 aktier)		2 971	2 971
Uppskrivningsfond	Not 23	7 306	7 556
Reservfond		873	873
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		51 524	47 981
Årets vinst	Not 13	22 222	5 293
		<b>73 746</b>	<b>53 274</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 896</b>	<b>64 674</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	Not 24	13 136	6 479
<b>Summa avsättningar</b>		<b>13 136</b>	<b>6 479</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	Not 25		
Skulder till kreditinstitut		610 000	610 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>610 000</b>	<b>610 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit (koncernkonto)	Not 26	15 724	-
Leverantörsskulder		12 779	14 893
Skulder till Tjörns kommun			
Skulder till koncernföretag	Not 8	1 759	1 889
Övriga kortfristiga skulder		886	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	7 063	5 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 211</b>	<b>22 787</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>746 243</b>	<b>703 940</b>

# Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster exkl fastighetsskatt		38 262	15 522
Avskrivning/nedskrivning		19 862	19 967
Återföring nedskrivning		-22 057	-
Realisationsresultat		1 062	902
Erhållen ränta		44	17
Erlagd ränta		-6 679	-7 439
Betald fastighetsskatt		-1 609	-1 532
Betald skatt		-	-
		<b>28 885</b>	<b>27 437</b>
Ökning/minskning varulager		-193	-100
Ökning/minskning kundfordringar		2 987	-1 777
Ökning övriga kortfristiga fordringar		337	-1 261
Ökning/minskning leverantörsskulder		-2 350	8 824
Ökning övr. kortfr. rörelseskulder		1 525	-1 950
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>31 191</b>	<b>31 173</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	14, 15	-51 736	-18 073
Ökning/minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar		-25	6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-51 761</b>	<b>-18 067</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetalt koncernbidrag		-1 145	-
Utbetald utdelning		-2 000	-5 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 145</b>	<b>-5 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-23 715</b>	<b>8 106</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>9 385</b>	<b>1 279</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-14 330</b>	<b>9 385</b>



# Tilläggsupplysningar och noter

## Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Nyckeltalsdefinition

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

### Koncerttillhörighet

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

### Intäktsredovisning

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

### Redovisning av leasingavtal

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier	5 år

### Byggnader och markanläggningar

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

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

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

	2022	2021
Bostäder	50 733	50 895
Lokaler inklusive bränsle	74 249	75 364
Parkeringsplatser	884	858
Övriga hyresintäkter/hyresbortfall	-2 518	-592
<b>Summa</b>	<b>123 348</b>	<b>126 525</b>

## Not 3. Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-TV avgift	557	548
Återvunna hyres- och kundfordringar	53	15
Ersättning från Tjörns kommun (förvaltningsuppdrag, verksamhetsservice)	2 049	1 623
Övriga intäkter	4 013	7 738
Intäkter lokalvård med mera	10 742	11 794
<b>Summa</b>	<b>17 414</b>	<b>21 718</b>

## Not 4. Operationella leasingavtal

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	5 667	5 762
Förfaller till betalning inom 1 år	5 667	5 762
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	12 362	12 520
<b>Summa</b>	<b>23 696</b>	<b>24 044</b>

## Not 5. Personal

<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	26	26
Män	23	23
<b>Totalt</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

### Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 087	897
Löner och ersättningar till övriga anställda	19 391	17 384
<b>Summa</b>	<b>20 478</b>	<b>18 281</b>

<b>Sociala avgifter enligt lag och avtal</b>	<b>6 498</b>	<b>6 593</b>
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	695	2 925
Pensionskostnader för övriga anställda	1 811	890
<b>Totalt</b>	<b>29 482</b>	<b>28 689</b>

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	4	5
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

## Not 6. Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	18 444	18 143
Markanläggningar	305	300
Maskiner och inventarier	1 113	1 525
<b>Summa</b>	<b>19 862</b>	<b>19 968</b>

## Not 7. Återföring nedskrivning

Återföring nedskrivning mark	4 250	-
Återföring nedskrivning byggnader	17 807	-
	<b>22 057</b>	<b>-</b>

Årets återföring nedskrivning avser tidigare nedskrivning år 2000 av mark motsvarande 4 250 tusen kronor och byggnader motsvarande 29 500 tusen kronor. Återföring nedskrivning mark har gjorts med 4 250 tusen kronor och för byggnader med 11 807 tusen kronor. Resterande ej möjlig återföring har omklassificerats som ackumulerade avskrivningar. Återföringen medför en positiv ej skattepliktig resultatpåverkan om 22 057 tusen kronor. Återföringen medför även en större skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt restvärde byggnader varvid en högre uppskjuten skatt härförlig till återföringen motsvarande 3 668 tusen kronor har bokats upp i bokslut 2022.

## Not 8. Transaktioner med närstående

### Uppgifter om moderföretaget

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

### Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp (%)	16	9
Försäljning (%)	76	76

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

### Inköp av varor och tjänster från närstående

Tjörns kommun	-10 482 099	-10 274 634
Tjörns Måltids AB	-	-
Tjörns Hamnar AB	-2 133 289	-2 266 368
<b>Summa</b>	<b>-12 615 388</b>	<b>-12 541 002</b>

### Försäljning av varor och tjänster till närstående

Tjörns kommun	99 930 014	106 502 594
Tjörns Måltids AB	94 818	211 358
Tjörns Hamnar AB	6 367 511	6 354 581
<b>Summa</b>	<b>106 392 343</b>	<b>113 068 533</b>

### Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående

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

### Fordringar på närstående

Tjörns kommun	11 336 996	13 408 729
Tjörns Måltids AB	681 255	736 578
Tjörns Hamnar AB	125 452	145 361
<b>Summa</b>	<b>12 143 703</b>	<b>14 290 668</b>

### Skulder på närstående

Tjörns kommun	-1 074 141	-10 150 368
Tjörns Måltids AB	-525 406	-505 198
Tjörns Hamnar AB	-619 640	-889 099
<b>Summa</b>	<b>-11 219 187</b>	<b>-11 544 665</b>

Saldo på koncernkonto tillhörigt Tjörns kommun	-15 723 659	+8 031 060
--	-------------	------------

## Not 9. Ersättning till revisorerna

	2022	2021
Revision		
Lekmannarevision	10	10
KPMG AB	70	72
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>82</b>

## Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	4 543	5 303
Borgensavgift Tjörns kommun	2 135	2 135
<b>Summa</b>	<b>6 678</b>	<b>7 438</b>

Borgensavgift utgår med 0,35 % gentemot Tjörns kommun.

## Not 11. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Koncernbidrag till moderbolag Tjörns Kommunala Förvaltnings AB	1 140	1 145
<b>Summa</b>	<b>1 140</b>	<b>1 145</b>

## Not 12. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 657	-100
<b>Summa</b>	<b>-6 657</b>	<b>-100</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	22 222	5 293
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%)	4 578	1 090
Övriga skattemässiga justeringar	202	211
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-7 566	-286
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-1 107
Övriga temporära effekter	6 657	100
Skatt hänförlig till tidigare år		
<b>Redovisad skatt</b>	<b>6 657</b>	<b>100</b>

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

## Not 13. Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande vinstmedel står tidigare års balanserade vinstmedel om 51 524 tusen kronor. Årets vinst uppgår till 22 222 tusen kronor. Styrelsen föreslår att bolaget delar ut 33;66 kronor per aktie, motsvarande totalt 1 000 tusen kronor. Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 72 746 tusen kronor.

## Not 14. Byggnader

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	842 512	825 981
Årets omklassificering	16 713	18 696
Försäljning och utrangering	-8 418	-2 165
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>850 807</b>	<b>842 512</b>
Ingående avskrivningar	-240 488	-223 609
Försäljningar och utrangeringar	7 355	1 263
Omklassificering nedskrivning	-11 443	-
Årets avskrivningar	-18 444	-18 142
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-251 577</b>	<b>-240 488</b>
Ingående uppskrivningar	12 500	12 500
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>
Ingående nedskrivningar	-29 250	-29 250
Återföring nedskrivning	17 807	-
Omklassificering återföring nedskrivning	11 443	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-29 250</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>600 287</b>	<b>585 274</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>600 287</b>	<b>585 274</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>1 093 987</b>	<b>1 181 271</b>

### Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde är baserat på intern värdering 2022 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 2022 minskat med faktiskt hyresbortfall och rabatter. För verksamhetslokaler har bolaget använt faktiska hyresintäkter och faktiskt hyresbortfall vid beräkningen. Användning av faktiska intäkter och hyresbortfall för verksamhetslokaler medför vissa avsteg från schablonvärdering. För bostäder har marknadsschabloner använts i alla delar vilket är en förändring jämfört med föregående år då faktiska intäkter användes även för bostäder. Förändringen medför ett lägre bedömt marknadsvärde för bostäder jämfört med föregående år. Bolaget har under 2022 upphandlat extern oberoende värderare och kommer därigenom låta genomföra en oberoende granskning av intern värdering under 2023.

## Not 15. Pågående byggnation

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	21 347	26 657
Årets investering	50 312	15 534
Årets aktivering byggnad	-16 713	-18 696
Omklassificeringar	-	-2 148
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 946</b>	<b>21 347</b>

## Not 16. Mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	77 027	77 027
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 027</b>	<b>77 027</b>
Ingående nedskrivning	-4 250	-4 250
Återföring nedskrivning	4 250	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-4 250</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>77 027</b>	<b>72 777</b>

## Not 17. Markanläggning

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	5 992	5 992
Inköp	806	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 799</b>	<b>5 992</b>
Ingående avskrivningar	-691	-391
Årets avskrivningar	-305	-300
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-996</b>	<b>-691</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 802</b>	<b>5 301</b>



**Not 18. Maskiner och inventarier**

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	15 392	15 392
Årets förändringar	-	-
Årets investering	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 392</b>	<b>15 392</b>
Ingående avskrivningar	-13 959	-12 434
Årets avskrivningar	-1 113	-1 525
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 072</b>	<b>-13 959</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>320</b>	<b>1 433</b>

**Not 19. Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Ingående anskaffningsvärden	320	252
Återbäring under året	67	69
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>387</b>	<b>320</b>
Årets förändringar		
Omräkningsdifferenser	-116	-75
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-116	-75
<b>Utgående redovisat värde, totalt</b>	<b>271</b>	<b>246</b>

**Not 20. Varulager**

Värderat till anskaffningsvärde		
Oljelager	701	508
<b>Summa</b>	<b>701</b>	<b>508</b>

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

**Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	-	748
Förutbetalda hyror	9	-
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>748</b>

**Not 22. Likvida medel**

Kassa och bank	1 394	9 385
<b>Likvida medel</b>	<b>1 394</b>	<b>9 385</b>

**Not 23. Uppskrivningsfond**

Ingående saldo	7 556	7 806
Överföring till fritt eget kapital	-250	-250
<b>Utgående saldo</b>	<b>7 306</b>	<b>7 556</b>

**Not 24. Uppskjuten skatteskuld**

	2022	2021
Belopp vid årets början	6 479	6 379
Temporär effekt	6 657	100
<b>Utgående saldo</b>	<b>13 136</b>	<b>6 479</b>

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

**Not 25. Långfristiga skulder**

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

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

<b>Räntebindningstid</b>	<b>Mkr</b>	<b>Mkr</b>
< 1 år	140,0	225,5
1 år - 2 år	136,5	100,0
2 år - 3 år	197,5	136,5
3 år - 4 år	46,0	102,0
4 år - 5 år	90,0	46,0
> 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>610,0</b>	<b>610,0</b>

Som säkerhet för bolagets lån finns kommunal borgen.

**Ränteswap**

Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende ränteswapavtal till 0 miljoner kronor (40 miljoner kronor). Under november 2022 förföll bolagets sista ränteswap om 40 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,07 år (1,80 år) och den genomsnittliga skuldräntan per 2022-12-31 uppgår till 0,74 % (0,86 %). Eventuella över- eller undervärden i ränteswapen påverkar ej bolagets balans- eller resultaträkning under innevarande period. Marknadsvärdet avseende löptider på ränteswapar till och med 2022 uppgår till 0 tkr (-708 tusen kronor).

**Not 26. Checkräkningskredit**

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

**Not 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	1 027	266
Upplupna semesterlöner	1 742	2 271
Förutbetalda hyresintäkter	1 700	1 278
Övriga poster	2 594	2 184
<b>Summa</b>	<b>7 063</b>	<b>5 999</b>

# Underskrifter

Vallhamn 2023-03-15

  
Solbritt Törnqvist  
Verkställande direktör

  
Mats Johansson  
1:e vice ordförande

  
Anders Johansson

  
Cyril Esbjörnsson  
Ordförande

  
Magne Hallberg  
2:e vice ordförande

  
Christer Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-29

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 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30-50 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tjörns Bostads AB enligt god 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 2023

KPMG AB

  
Jonnar Rasmussen  
Auktoriserad revisor

# Fastighetsbestånd 22-12-31

	Byggsår	Senaste större renovering	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Antal lgh	Lägenhetsyta totalt	Antal lokaler	Kvm	Totalt kvm
<b>Rönnäng</b>											
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
<b>Klädesholmen</b>											
Rytterholmen 2-32	1991	2020		8	8		16	1 440			1 440
Klädesholmens skola	1945								1	609	609
Klädesholmens förskola	1987								1	167	167
<b>Bleket</b>											
Bleketskolan	1965	2012							1	6 925	6 925
<b>Skärhamn</b>											
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
<b>Långekärr</b>											
Långekärrsskolan	1945	2014							1	2 286	2 286
Långekärrens förskola	1993								1	380	380
Klövedals Äldreboende	2006								1	1 300	1 300
<b>Kållekärr</b>											
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
<b>Höviksnäs</b>											
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
<b>Myggenäs</b>											
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](mailto:tbab@tjorn.se)  
[www.tjorn.se/tbab](http://www.tjorn.se/tbab)  
Organisationsnummer: 556530-7260