

Tingsryds Kommunföretag AB

Tingsryds Kommunföretag AB

**2024-04-18**

- § 25 Fastställande av dagordning
- § 26 Anmälan av jäv
- § 27 Inför ägardialoger
- § 28 Ägardialog med Tingsryds Utveckling och Fastighets AB
- § 29 Ägardialog med Tingsryds Energi AB
- § 30 Ägardialog med Tingsrydsbostäder AB
- § 31 Summering av ägardialoger

## Tingsryds Kommunföretag AB

<b>Plats och tid</b>	Åsnen, Torggatan 12 Torsdag, 2024-04-18, kl. 08:30 – 15:00
<b>Beslutande</b>	Jörgen Kennedy (M), ordförande Mikael Jeansson (S), vice ordförande Anna Johansson (C) Alexandra Kallio (S) Ann-Louise Viking (SD)
<b>Övriga närvarande</b>	Camilla Järdebring, vd Daniel Gustafsson, ekonomichef Rebecca Elmforsen, kanslichef Anna Arvidsson, nämndsekreterare Mikael Håkansson (M), ordförande Tingsryds Utveckling och Fastighets AB, § 28 Håkan Karlsson (S), vice ordförande Tingsryds Utveckling och Fastighets AB, § 28 Catharina Winberg, vd Tingsryds Utveckling och Fastighets AB, § 28 Bo Arvidsson (KD), ordförande Tingsryds Energi AB, § 29 Tomas Blomster (S), vice ordförande Tingsryds Energi AB, § 29 Kent Johansson, vd Tingsryds Energi AB, § 29 Inge Strandberg (M), ordförande Tingsrydsbostäder AB, § 30 Nicklas Johansson (S), vice ordförande Tingsrydsbostäder AB, § 30 Victoria Magnesson, vd Tingsrydsbostäder AB, § 30
<b>Justerare</b>	Mikael Jeansson
<b>Justeringens plats och tid</b>	Digital justering, 2024-04-24, kl. 15:00
<b>Under- skrifter</b>	
<b>Sekreterare</b>	..... Paragraf 25-31 Anna Arvidsson
<b>Ordförande</b>	..... Jörgen Kennedy
<b>Justerare</b>	..... Mikael Jeansson

Justerare

Utdragsbestyrkande

## Tingsryds Kommunföretag AB

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits via anslag.

<b>Organ</b>	Tingsryds Kommunföretag AB		
<b>Sammanträdesdatum</b>	2024-04-18		
<b>Datum då anslaget sätts upp</b>	2024-04-26	<b>Datum då anslaget tas ned</b>	2024-05-20
<b>Förvaringsplats för protokollet</b>	Kommunledningsförvaltningen i Tingsryd		
<b>Underskrift</b>	..... Anna Arvidsson		

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 25

### **Fastställande av dagordning**

#### **Beslut**

1. Styrelsen fastställer dagordningen.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Föreligger utsänd dagordning med inbjudningar till ägardialoger.

#### **Beslutsunderlag**

Dagordning med inbjudningar till ägardialoger

\_\_\_\_\_

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 26

**Anmälan av jäv**

Dnr: TIKAB/2024:4

**Beslut**

1. Styrelsen tar emot informationen.

**Sammanfattning av ärendet**

Ingen ledamot anmäler jäv under sammanträdet.

\_\_\_\_\_

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 27

## **Inför ägardialoger**

Dnr: TIKAB/2024:11

### **Beslut**

1. Styrelsen tar emot informationen.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ordförande Jörgen Kennedy och kanslichef Rebecca Elmforsen presenterar dagens program. Dotterbolagen ska nu arbeta med de kommunövergripande målen och särskilda ägardirektiven.

Programmet och de utsända frågorna till dotterbolagen går igenom.

Modellen är ett första steg för ny modell för ägardialoger. Detta är ett resultat av koncernutredningen.

Anna Johansson (C) påpekar att ett förmöte inför ägardialoger hade varit bra. Övriga ledamöter instämmer.

Ägardialoger ska avspeglas i affärsplaner. Dessa följer budgetprocessen. Detta tillfälle är som en budgetberedning med dotterbolagen.

Dialogerna ska underlätta moderbolagets styrning av koncernen.

Borgensramar kan också komma upp. Dessa kan användas för att styra dotterbolagen.

Ytterligare ägardialoger genomförs till hösten. Detta kan genomföras i olika former. Det är bra att ha två tillfällen per år. Mer specifika frågor kan tas upp på höstmötet.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 27 forts  
Dnr: TIKAB/2024:11

**Beslutsunderlag**

Inbjudan till ägardialoger till samtliga dotterbolag

\_\_\_\_\_

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 28

**Ägardialog med Tingsryds Utveckling och Fastighets AB**

Dnr: TIKAB/2024:11

**Beslut**

1. Styrelsen tar emot informationen.
2. Styrelsen ska arbeta med det långsiktiga syftet med Tingsryds Utveckling och Fastighets AB och dess uppdrag.

**Sammanfattning av ärendet**

Ordförande Mikael Håkansson (M), vice ordförande Håkan Karlsson (S) och Catharina Winberg, vd, tackar för inbjudan till ägardialoger.

Särskilt ägardirektiv, antaget av kommunfullmäktige 2019-06-24. Bolagets totala balansomslutning bör långsiktigt inte överstiga 60-100 mnkr. Detta kommer att bli svårt att uppfylla. Den ligger på ca 150 mnkr. Enligt koncernutredningen ska man arbeta med detta. Balansomslutningen kan behövas öka. Detta bör tas upp i framtida ägardialoger.

Direktavkastningskravet på lägst 6% kommer sannolikt att klaras av.

Bolaget är litet och har flera stora komplexa fastigheter. Mer kompetens behövs. I dagsläget köps mycket externa tjänster in. Viktigt att klargöra Tufab's uppdrag?

Ordförande Jörgen Kennedy (M) påpekar att i dagsläget äger kommunen skolor, äldreboende, kommunhusen på Torggatan 10 och 12 mfl. Dessa skulle kanske kunna ägas av Tufab. Detta kan dock utlösa frågor om ränteavdrag mm.

Ekonomichef Daniel Gustafsson påpekar att kommunens fastighetsportfölj är spretig. Tufab äger Örnen 23 där man har mest kommunal verksamhet.

Minska kommunens låneskuld är ett gemensamt ansvar i kommunen. God ekonomisk hushållning kan även innebära ökade hyresintäkter.

Justerare

Utdragsbestyrkande



Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 28 forts

Dnr: TIKAB/2024:11

Det är viktigt att först fastställa uppdraget för Tufab och sedan utifrån detta kontinuerligt ändra ägardirektiv.

Uppfyllelse av tidigare ägardirektiv baserat på förra årets ägardialog.

2.1. Energifrågor mm. Man har på de flesta fastigheter bytt till LED-armaturer, pelletspannan på Konga Bruk 8:11 ska kontrolleras och Kongaverken kommer från juli 2024 att ha ett eget elavtal. Detta är i enlighet med ägardirektivet. Tufab har fått ett återkrav från Skatteverket gällande energiåterbäring. Det är ett förslag på beslut som Tufab ska yttra sig över senast 15 maj. Vd Catharina deltar i kommunens energi- och klimatgrupp. Teab har idéer om hur lågtemperaturvatten kan användas för energibesparing.

2.2 Korrö. Nytt hyresavtal är nästan klart. Den nya hyran är inte fastställd. Förslag är kommunicerat till hyresgäst. Diskussion pågår om investeringar gjorda av hyresgäst.

2.3 Omvärldsläge. Ränteläget påverkar vid omsättning av lån.

Affärsplan 2025-2028. Utkast till denna finns och kommer att beslutas på styrelsesammanträde 21 maj. År 2025 kommer man sannolikt avyttra fastigheterna Väckelsång 6:35 och 6:33 samt Tingsryd 4:96. Planen att avyttra Tingsryd 1:70 år 2027. Här är det två fastighetsägare, vilket komplicerar en försäljning. För att möjliggöra en försäljning torde Tingsryd 1:70 behöva ”paketeras” med andra fastigheter. Renovering på Örnen 23 (Kaskad) och framtida investeringar på Konga Bruk 8:11 finns med i planen.

Koncernövergripande mål. Energibesparing kan utvecklas genom ytterligare underhåll med bättre energianvändning. Näringsliv och industriutveckling berör Tufab mycket. Det nya högspänningsställverket i Konga kan bidra till både ytterligare energibesparingar och att utveckla näringsliv och industri i kommunen.

Framtida direktiv mm. Det är viktigt att moderbolaget tydligt pekar ut syftet med Tufab. Man ska arbeta med koncernutredningens resultat. Enligt ägardirektivet ska bolagets innehav av fastigheter med hög risk vara begränsat. Arbetet med att få ner risk i bolaget måste påbörjas.

Upphandling lågspänningsverk i Konga bruk 8:11 2025 är klar. Högspänningsställverket upphandlades inte pga flera säkerhetsincidenter.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 28 forts

Dnr: TIKAB/2024:11

Operatören avsåde sig elsäkerhetsansvaret. Bolaget åberopade synnerliga skäl enligt 19a kap lagen om offentlig upphandling (SFS 2016:1145).

Revisionen har synpunkter på detta.

Det är stora utmaningar på Konga Bruk 8:11 gällande underhåll.

Möllekulla 1:89 (Urshult). Tufab har fått erbjudande att köpa denna

fastighet. Den är värderad till 6 mnkr. Urshult är enda orten där Tufab inte äger någon fastighet. Det finns intresse att hyra fastigheten.

Örnen 23 (Kaskad). Här finns stort renoveringsbehov. Frågan om driftspersonal behöver ses över.

Specifika utmaningar mm. Bolaget behöver mer administrativ personal.

Administratören arbetar i dagsläget 20% för bolaget. Vd Catharina W är även etableringsstrateg på 30% på utvecklingsavdelningen.

### **Beslutsunderlag**

Inbjudan till ägardialog

---

### **Beslutet skickas till**

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 29

**Ägardialog med Tingsryds Energi AB**

Dnr: TIKAB/2024:11

**Beslut**

1. Styrelsen godkänner att Tingsryds Energi AB lyfter ytterligare frågor.
2. Styrelsen kommer att ytterligare diskutera ekonomi och administration med Tingsryds Energi AB före sommaren.
3. Styrelsen ger Tingsryds Energi AB i uppdrag att utreda energibesparingar genom kondensering av vatten från anläggningar.

**Sammanfattning av ärendet**

Ordförande Bo Arvidsson (KD), vice ordförande Tomas Blomster (S) och vd Kent Johansson tackar för inbjudan till ägardialoger och informerar att de önskar ta upp fler frågor än de utsända.

Ägardirektiv antaget av kommunfullmäktige 2020-11-09. Bolaget har gjort stora investeringar genom åren med till stor del självfinansiering. Det är viktigt att vara konkurrenskraftig. Bolaget arbetar i enlighet med ägardirektivets samtliga punkter. Vd Kent J har fått utkast till ny översiktsplan för synpunkter, samarbetet med Wexnet AB löper på, energiplan antagen i styrelsen, vad gäller taxor för fjärrvärme så finns ingen fast avgift för kommersiella kunder vilket ger ett incitament till att spara energi, man bedriver egen energi- och klimatrådgivning genom serviceavtal av anläggningar och möten med kunder, är en aktör i kommunens klimat- och miljöarbete och ett nytt affärsområde gällande förnybar energi är påbörjat.

Serviceavtalen har fallit väl ut. Bolaget lovar att avhjälpa fel i anläggningen inom två arbetsdagar och service vart 3:e år.

Avkastning på 4% på totalt kapital är svår att uppfylla men rimligt. Det behöver dock diskuteras för att bli mer realistiskt.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 29 forts

Dnr: TIKAB/2024:11

Självfinansiering kräver mycket pengar i kassan, icke arbetande kapital. Effektivitet kostar pengar. Amorteringsplan finns. Bra lönsamhet, obeskattade reserver på 49 mnkr. Avkastning på sysselsatt kapital är bättre! Detta är möjligt men då behöver ägardirektivet ändras. Detta ska utredas.

Uppfyllelse av tidigare ägardirektiv baserat på förra årets ägardialog.

2.1 Vid förra årets ägardialog lyftes frågan om små modulära reaktorer (SMR). Studsvik Nuclear AB har skrivit en avsiktsförklaring för SMR med smält bly där man inte är beroende av kylvatten. Hänsyn till SMR kan tas i översiktsplaneringen. Det är viktigt att SMR-frågan ligger kvar i planeringen. Åtterrapporering gällande SMR-reaktorer på nästa ägardialog.

2.2 Wexnet AB Bolagsstämma kommer att hållas 8 maj. Förslag 8 mnkr oförändrad utdelning kommer att föreslås. Det är viktigt att bidra till investeringar i Wexnet. Bidrag från PTS är totalt 27 mnkr för 2024. 2023 återinvesterades utdelningen till Wexnet, 619 tkr. Denna föreslås bli samma 2024. I dagsläget har 95% av alla hushåll och företag tillgång till fiber. Ytterligare PTS-ansökan är på gång för 2024. Nationellt är det ytterligare ca en miljard. Krav från PTS är att investeringar påbörjas inom två år.

2.3 Omvärlden. Ytterligare prishöjningar på bränslepriser har påverkat bolaget starkt. Flispriset ligger upp mot massavedspriset. Det kan återigen bli igen problem med elektronikleveranser. Det blir ökad konkurrensutsättning när fjärrvärmepriset ökar.

Affärsplan 2025-2028. Förslag finns för antagande 22 maj. Planen är

fortsatt 10 anslutningar per år. Antalet kunder ökar motsvarande.

Omsättningar 25 mnkr, 13 mnkr investeringar 2025, rökgaskondensering för båda pannorna. 16 mnkr i investeringar, låneskulder 25 mnkr 2025.

Man planerar uppehåll i amorteringar 2025, man binder inte ränta långt vid omsättning av lån då ränteläget är fortsatt osäkert, soliditeten beräknas bli 35,7% 2025.

Kommunövergripande målen. Bolaget deltar aktivt i kommunens klimatarbete genom utbyggnad av fjärrvärme och fiber. Något tydligt mål om detta ska formuleras i affärsplanen. Det är viktigt att marknadsföra fjärrvärme som en prisvärd och miljövänlig uppvärmning.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 29 forts

Dnr: TIKAB/2024:11

Specifika utmaningar. Det osäkra världsläget, ränteläget och priset på biobränsle, se ovan.

Egna frågor från Teab:

Vd Kent J informerar. Nya EU-direktiv tar mycket av hans arbetsid. Samarbeta kan göras med VA ang eldning av rötslam från reningsverk (resursverk enligt Svensk Vatten) Spillvärme från anläggningar, t ex ishallar, kan användas. EU-ansökan gällande energibesparingar har gjorts. Detta blir ett uppdrag till Teab att utreda vidare.

Ordförande Bo A lyfter frågan om koncernbidrag till Tufab, 2,3 mnkr. Detta ligger som en skuld då pengar aldrig betalats ut. Skulden är fortsatt med i arbetet.

Ordförande Bo A informerar. Fjärrvärmefakturorna från Raindance uppfyller inte lagens krav. Teab kan fakturera enligt lagkrav från eget verksamhetssystem. Styrelsen har ansvar för fakturornas utformning. Vd Kent J kontakter Växjö Energi AB i frågan. Ekonomichef Daniel G påpekar att fakturering från eget system påverkar koncernsamarbetet och att ytterligare diskussioner behövs. Frågan har varit uppe tidigare och processen har tagit tid. Bolagets administratör arbetar nu 40% för Teab och 20% för Tufab. Det finns ett behov av att utöka tjänsten för att avlasta vd Kent som vd. Det vore positivt med en administratör med ekonomierfarenhet. Bolaget tycker det är positivt att dela denna tjänst med Tufab.

**Beslutsunderlag**

Inbjudan till ägardialog

\_\_\_\_\_

**Beslutet skickas till**

Tingsryds Energi AB

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 30

**Ägardialog med Tingsrydsbostäder AB**

Dnr: TIKAB/2024:11

**Beslut**

1. Styrelsen tar emot informationen.
2. Styrelsen ger Tingsrydsbostäder AB i uppdrag att utreda om förvaltningsavtalet med Tingsryds kommun kan läggas i ett eget aktiebolag.
3. Styrelsen ger Tingsrydsbostäder AB i uppdrag att samordna delar av medarbetarenkät med Tingsryd kommun.

**Sammanfattning av ärendet**

Ordförande Inge Strandberg (M), vice ordförande Nicklas Johansson (S) och Victoria Magnusson, vd, tackar för inbjudan till ägardialoger.

Ägardirektiv antaget av kommunfullmäktige 2020-11-09. Bolaget arbetar aktivt med miljö- och kretsloppsanpassning (miljöhus och sortering) och samarbetar med IFO vad gäller LSS-boende. Migrationsverket är fortfarande en avtalspart. Bolaget har sitt största uppdrag genom avtalet där man förvaltar kommunens verksamhetsfastigheter. Avtalet följer de sk 80/20-reglerna för upphandlingar. Idéen med vattenmätare i varje lägenhet genererar administration och kostnader. Man uppnår större energieffektivisering genom fönsterrenoveringar, tilläggsisolering, stambyten mm. Detta är också mer kostnadseffektivt. Byggbara tomter finns om världsläget skulle ändra sig.

Det som hindrar byggnation i bolaget beror på förvaltningsavtalet, att inte ändra 80/20-regeln. Den mesta personalen är anställd i Stiftelsen Tingsrydsbostäder. Dessa personer arbetar endast mot stiftelsens bostäder. Det är viktigt att ha egen personal för att kunna räkna hem byggnationer. Externa aktörer drar med sig stora kostnader.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 30 forts

Dnr: TIKAB/2024:11

Ordförande Inge S informerar att det finns beslut i styrelsen att allt som ska köpas in ska köpas i Tingsryd. Flera lokala leverantörer används. Bygger nu för ca 21 tkr/kvm, billigt, normal kostnad är ca 30-35 tkr. 35 lgh har byggts i Linneryd sedan 2018, alla är uthyrda, blir det vakanser där hyrs de ut snabbt.

Uppfyllelse av tidigare ägardirektiv baserat på förra årets ägardialog.

2.1 Förvaltningsavtalet borde räknas upp med annat index är KPI. LCI (labour cost index) är ett annat index som tar hänsyn till lönekostnader. 70% av kostnaderna är löner. Kommunen har dock meddelat att man i dagsläget inte är intresserad av att ändra index.

Det är fullt möjligt att lägga förvaltningsavtalet i ett eget bolag för att upprätthålla 80/20 reglerna. Det ger dock mer administration. Detta skulle möjliggöra mer byggnation i bolaget.

2.2 Läget i omvärlden drabbar inte bolaget hårt då den stora delen är förvaltningsavtalet.

Affärsplan 2025-2028. Förvaltningsavtalet är 80% av bolagets verksamhet. Utöver förvaltningsavtalet ligger 85 lägenheter, Tingsgården, två LSS-boenden och vissa lokaler i bolaget. Ägardirektivet överensstämmer inte med detta.

Framtida direktiv. Det finns ingen planerad nybyggnation i bolaget under 2025-2028.

Specifika utmaningar för bolaget. Bolaget drabbas inte på samma sätt som Stiftelsen Tingsrydsbostäder av kostnadsökningar. Flyttningsfrekvensen är 11,7% (har ökat något) och sjukfrånvaron är 4,9%. Det finns inga stora vakanser i bolaget. Tre lägenheter ska färdigställas på Lindegården i Linneryd.

Bolaget genomför varje år tillsammans med Stiftelsen Tingsrydsbostäder en medarbetarenkät i samverkan med företagshälsovården. Detta borde i högre grad samordnas med kommunens medarbetarenkät.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 30 forts  
Dnr: TIKAB/2024:11

**Beslutsunderlag**

Inbjudan till ägardialog mellan Tikab och Tingsrydsbostäder AB  
PP-presentation på sammanträdet

\_\_\_\_\_

**Beslutet skickas till**

Tingsrydsbostäder AB

Justerare

Utdragsbestyrkande



Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 31

## Summering av ägardialoger

Dnr: TIKAB/2024:11

### Beslut

1. Styrelsen tar emot informationen.
2. Ägardialoger med samtliga dotterbolag genomförs i september/oktober 2024.

### Sammanfattning av ärendet

Ordförande Jörgen Kennedy (M) sammanfattar:

Det har varit konstruktiva ägardialoger. Man har kommit ett par steg framåt gällande koncernperspektivet.

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB och Tingsryds Energi AB. Det är här viktigt med samordning gällande administration och ekonomi. Detta kan göras på olika sätt. Sårbarhetsaspekter är en viktig fråga.

Tingsryds Energi AB. Det är viktigt att reda ut fakturerings- och ekonomirutiner för bolaget.

Tingsrydsbostäder AB. Samordning med Tingsryds kommun gällande medarbetarenkät är viktig samt att undersöka om förvaltningsavtalet med Tingsryds kommun kan läggas i ett eget aktiebolag.

Samtliga bolag: Beslut om målstyrning och kommunövergripande mål ska tas med och följas upp i dotterbolagens affärsplaner.

Ägardialoger kommer att genomföras september/oktober.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2024-04-18

§ 31 forts  
Dnr: TIKAB/2024:11

**Beslutsunderlag**

Muntlig sammanfattning

\_\_\_\_\_

**Beslutet skickas till**

Tingsryds Kommunföretag AB  
Vd  
Ekonomichef

Justerare

Utdragsbestyrkande

# UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Jörgen Kennedy  
TID: 2024-04-24 14:18:54 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46728892433)  
IDENTIFIKATIONS-ID: 9a14bd0efaa24eabab5ceb51a92f69ed



NAMN: Mikael Jeansson  
TID: 2024-04-24 18:04:22 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705360337)  
IDENTIFIKATIONS-ID: c11f2a15518248e79686cf772111748d



NAMN: Anna Arvidsson  
TID: 2024-04-24 18:10:09 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46761184546)  
IDENTIFIKATIONS-ID: 185256f2eda04ad288ed73a9377f4299



Certifierad av Comfact Signature  
Accepterad av alla undertecknare  
2024-04-24 18:10:14 +02:00  
Ref: 127415SE  
www.comfact.se



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)