

2026-02-24

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 24 februari 2026, 13.00 – 15.30

Beslutande Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Karin Olsson
Renate Tschap
Roger Rundkvist

Övriga närvarande Victoria Magnesson

Justerare Renate Tschap

Justeringens plats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2026-02-26

Under-Skrifter	Sekreterare	 Victoria Magnesson 9-	Paragrafer	§ 9-15
	Ordförande	 Inge Strandberg		
	Justerande	 Renate Tschap		

ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2026-02-24

**Datum då
anslaget sätts upp**

**Datum då
anslaget tas ned**

**Förvaringsplats
för protokollet**

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2026-02-24

§ 9

Bokslut 2025**Styrelsen beslutar**

1. Fastslå bokslut 2025 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Översända bokslut 2025 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson redogör för bokslut 2025 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 1).

Beslutsunderlag

1. Bokslut 2025

Comfact Signature Referensnummer: 304734SE

2026-02-24

§ 10

Utse firmatecknare för Stiftelsen Tingsrydsbostäder fr o m 2026-02-24.

Styrelsen beslutar:

1. Utse ordförande Inge Strandberg, vice ordförande Nicklas Johansson, VD Victoria Magnesson samt ekonomichef Daniel Akilisson att två i förening teckna Stiftelsen Tingsrydsbostäder firma fr o m 2026-02-24.

Comfact Signature Referensnummer: 304734SE

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------

2026-02-24

§ 11

Utanordnare för Stiftelsen Tingsrydsbostäder fr o m 2026-02-24**Styrelsen beslutar:**

1. Utse ordförande Inge Strandberg, vice ordförande Nicklas Johansson, VD Victoria Magnesson, ekonomichef Daniel Akilisson, ekonom David Gustafsson och ekonomiadministratör Ola Johansson till att fr o m 2026-02-24 två i förening teckna Stiftelsen Tingsrydsbostäder bankräkningar och bank-checkräkningar via internet, samt att skicka filer via internet.

Comfact Signature Referensnummer: 304734SE

2026-02-24

§ 12

Allmän information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2026-02-13, 42 outhyrda lägenheter (bil. 2)
- Lokal och förrådsstatistik 2026-02-13, 1 lediga lokaler och 2 lediga förråd (bil. 3)
- Garagestatistik 2026-02-13, 0 lediga garage (bil. 4)

2026-02-24

§ 13

Information seniorboende Tingsryd**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om pågående arbete med seniorboende i Tingsryd, allt går enligt plan. Det ska vara klart till 2026-06-01.

2026-02-24

§ 14

Projektinformation

Styrelsen beslutar:

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt.

Åtgärder gällande RÖK planeras och kommer genomföras under våren. Bra lösning finns. Byte av entrédörrar samt målning av Ekliden påbörjas under mars månad. Byte av tak och fönster på Skolvägen i Ryd. Information om bad- och köksrenoveringar.

Comfact Signature Referensnummer: 304734SE

2026-02-24

§ 15

Personalinformation

Styrelsen beslutar:

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om personalfrågor. Ny ekonomichef är på plats och den tidigare administrativa chefen är förlängd till 13/3.

Comfact Signature Referensnummer: 304734SE

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Årsredovisning 2025

Innehållsförteckning	Sida
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Redovisningsprinciper och noter	15-25
Underskrifter	26
Revisionsberättelse	27



VD har ordet

2025 har för företagets del också varit ett tufft år ekonomiskt med tanke på de enormt ökande kostnader som varit under de senaste åren. Vi har nu infört källsortering i nästan hela bostadsbeståndet, vilket lett till extremt ökade avfallskostnader. Underhållskostnaderna ligger lågt med tanke på att vi ligger bra till med det generella underhållet och det som kvarstår inför kommande år är stamrenoveringar. Reparationerna ligger lite högre än förväntat och är svåra att beräkna då man aldrig på förhand kan förutse vad som kommer att hända. Under året har vi haft en hel del reparationer bland annat i form av vissa vattenskador samt utbyte av avlopps-, vatten- och dräneringsrör som gått sönder och det har lett till stora oförutsedda kostnader.

På intäktssidan har vi begränsade intäkter då det i princip endast är hyrorna som vi har intäkter på och dessa regleras via förhandlingar med hyresgästföreningen. Även om våra vakanser är relativt låga 3,85 % i snitt under 2025 jämfört med andra liknande företag, så slår vakansernas intäktsbortfall väldigt hårt mot resultatet. Vi har arbetat mycket med uthyrning, visningar, olika event och marknadsföring för att fortsätta hålla vakanserna på denna ändå låga nivå. Vi arbetar också på olika konceptboenden för att få större intresse för potentiella hyresgäster att vilja flytta till kommunen. Tingsryds första seniorboende har skapats och kommer att vara helt klart i början av sommaren 2026. Under året har vi skrivit nytt avtal angående yttre drift på Ryds brunn. Specialfastigheter har sålt denna fastighet till Intea och nytt avtal har tecknats även med den nya fastighetsägaren.

Kostnadshöjningar i kombination med begränsade intäkter har gjort att resultatet bara till viss del har varit påverkningbart under året.

Vi hade under sommaren 2025 en brand i Väckelsång där delar av en av våra fastigheter brann ner till grunden. Denna fastighet kommer inte att återuppbyggas på samma ställe utan endast kompletteras med en teknikbyggnad. Projektering av ersättningslägenheter kommer inom kort att påbörjas på annat ställe i Väckelsång. Under hösten var det också en tvättstugebrand i Älmeboda där tvättstugan blev totalförstörd. Temporär lösning är på plats och när våren kommer så kommer också återställning av tvättstugan att ske.

Personalomsättningen är fortsatt låg. Vilket är mycket positivt och något vi eftersträvar. Vi kommer också under 2026 på medarbetarnas initiativ för att underlätta introduktionen av nya medarbetare att börja arbeta med mentorskap. Mer satsning på kompetenshöjning i form av utbildning av medarbetarna kommer ske så att de kan göra mer och arbeta bredare. Under året har alla medarbetare genomgått utbildning i hot och våld respektive HLR och första hjälpen.

Inga fastigheter har sålts under året men vi har förvärvat en ny fastighet i Tingsryd centralt. Under 2026 så kommer de stora utmaningarna vara att minska avfallskostnaderna genom aktiv information och uppsökande verksamhet. Detta kommer att bli en utmaning som kommer involvera såväl våra hyresgäster som våra medarbetare i allra största grad och som kommer kräva stort engagemang.

Fortsatt minskning av vakanserna och utveckling av vår uthyrningsverksamhet kommer att ha fortsatt fokus. Ett av våra största hot framöver är när Migrationsverket börjar säga upp de lägenheter som de hyr av oss.

Det är en stor trygghet och en oerhörd glädje att vi har så många engagerade och lojala medarbetare. Tack alla för ett fantastiskt bra utfört arbete och för all uppfinningsrikedom!

Jag vill tacka styrelsen för deras stora intresse och engagemang i företaget under det gångna året.

Victoria Magnusson
VD

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Tingsrydsbostäder får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2025.

Allmänt

Företaget har sitt säte i Tingsryds kommun och verksamheten är att förvalta och hyra ut bostäder och lokaler.

Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun och har för verksamhetsåret 2025 bestått av följande ledamöter (ersättare anges inom parentes):

Ledamöter för 2025

Inge Strandberg, ordförande, M
(Karin Olsson, M)
Nicklas Johansson, vice ordförande, S
(Christoffer Svensson, S)
Roger Rundkvist, SD
(Magdalena Andersson, SD)
Britt-Louise Berndtsson, C
Renate Tschap, S

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ansluten till Sveriges Allmännytt, Arbetsgivarorganisationen Sobona samt Husbyggnadsvaror HBV Förening och ADDA.

Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Lena Rundquist, S
Kerstin Petersson, C

Dessutom har Mattias Johansson, PwC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2025.



Verksamheten

Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har totalt i kommunen minskat under året. Antalet lediga lägenheter vid årets början var 37 st. och vid årets slut uppgick de lediga till 47 st. Antalet redovisade outhyrda lägenheter har under året uppgått till i genomsnitt 42 st (47 st), detta motsvarar ca 3,8 %. Andelen vakanta lägenheter under året har varit störst i Ryd. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler samt hyresrabatter har uppgått till totalt 4 940 tkr (5 267 tkr).

Väsentliga händelser

På Dackegatan 5–9 och Gamla vägen 33 i Väckelsång har takbyte samt panelbyte och diverse utemålning gjorts.

På Klockvägen 14 i Rävemåla har fönsterbyte utförts.

Ett antal miljöhus har färdigställts runt om i kommunen och tagits i drift.

Stort fokus har även legat på att utföra underhåll av våra befintliga lägenheter under året samt ett antal badrums- och köksbyte enligt eget koncept.

Hyror

Hyrorna har förhandlats med Hyresgästföreningen 2025 och mynnade ut i ett avtal för 2026 med en höjning på 3,4 % för varmhyra och 2,80 % för kallhyra.

Det kommunala ändamålet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder verkar för en god bostadsförsörjning inom hela Tingsryds kommun. Detta mål uppfylls genom att företaget tillhandahåller attraktiva och prisvärda bostäder. Att skapa goda boendemiljöer och kunna erbjuda välunderhållna fastigheter som har en hyresnivå som inte överstiger medelnivån för jämförbara bostadsföretag ser vi som en väldigt viktig målsättning. Att tillföra nyproduktion till låg produktionskostnad och rimlig hyra har gjorts under 2024. Att minska renoveringskostnaderna bland annat genom arbete med egen personal för att kunna göra mer med mindre resurser är fortfarande något vi arbetar aktivt med. Att tillskapa nya lägenheter via omställning och renovering av potentiella fastigheter är prioriterat för att tillhandahålla fler bostäder och bidra till en ökad bostadsförsörjning. Att hela tiden

vid såväl nyproduktion av lägenheter och lokaler som vid renoveringar ha med sig alternativplanering på hur man lätt kan ställa om till annan verksamhet, återskapa eller skapa lägenheter är väldigt viktigt att ha med sig för att skapa flexibilitet, optimalt nyttjande och kostnadseffektivitet. När ett behov uppstår är det oftast kort tid för omställning och då måste åtgärderna vara förberedda så att såväl insatserna som kostnaderna kan bli små och optimeras inom givet tidsperspektiv. Att arbeta mot lägre kostnader och optimala ledtider kommer troligtvis att bli väldigt viktigt framöver för att kunna verka för en god bostadsförsörjning.

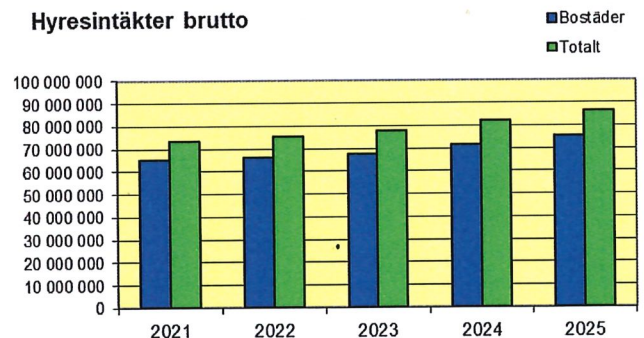
Förvaltning

Fastighetsbeståndet per 2025-12-31 uppgick till 1 090 lägenheter omfattande ca 69 400 m² bostadsyta. Lokalytan uppgick till ca 8 200 m².

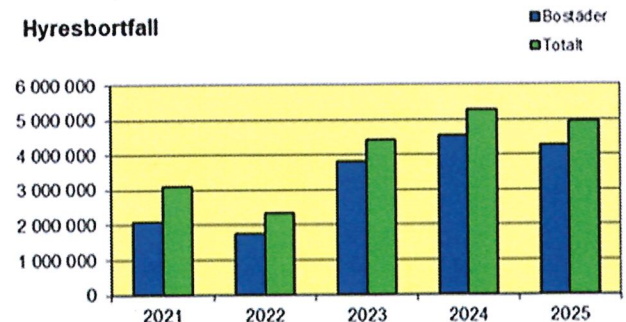
Stiftelsen Tingsrydsbostäder har under året sålt fastighetsskötsel till Tingsryds kommun och Tingsrydsbostäder AB. Beredskapstjänster har sålts till Tingsryds kommun. Under året har även administrativa tjänster sålts till Tingsrydsbostäder AB, Tikab, Tufab, Industristiftelsen och TEAB, förvaltning av Ryds brunn åt Intea Ryd AB.

Felanmälan efter arbetstid omhändertas av egen beredskapspersonal. Störningsjour köps externt av SRSB.

Hyresintäkter brutto



Hyresbortfall



Personal

Personalen har under året deltagit i interna kurser och konferenser inom respektive verksamhetsområde samt kurser som anordnats lokalt och i kommunal regi. All personal har gått utbildning i hot och våld samt HLR och första hjälpen.

Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget RSG Construction & Speciality AB. Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgick till 385 679 tkr.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark och markanläggningar uppgick till 9 537 tkr (14 600 tkr).

Årets största investering har gjorts i miljöhus till en summa av 3,1 mkr. Övriga större investeringar är byte av tak på Gamla vägen 33 och Dackegatan 5-9 i Väckelsång på 2,0 mkr. Ombyggnation av Tingsmålavägen i Tingsryd på 0,6 mkr. Vi har uppgraderat hissen på Hantverkaregatan 27 på 0,6 mkr. I övrigt har vi investerat i ombyggnation av lägenheter och utemiljö.

Investeringar i inventarier och maskiner har under 2025 gjorts till ett belopp av 681 tkr (1 135 tkr). För 2026 budgeteras investeringar i inventarier med 800 tkr.

Underhåll

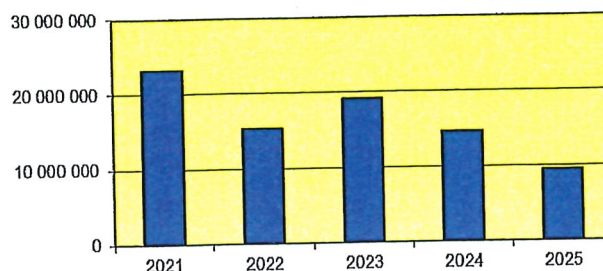
Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgick till 5 977 tkr (7 542 tkr) vilket innebär en minskning av underhållet till 80 kr/m². Lägenhetsunderhåll i form av ommålning, tapetsering, golvläggning, renovering av badrum, byte av hushållsmaskiner etcetera uppgick till 2 148 tkr.

Under året har ett antal lägenheter renoverats på grund av vattenskador i framför allt Ryd och Tingsryd.

Vi har fortsatt vårt arbete med utemiljön i våra bostadsområden där vi har tagit bort buskar och fällt träd. I Konga på Ringvägen 1 har vi börjat förbereda inför vårt kommande konceptboende "Ekoby light" genom att plantera en äppelallé. För övrigt så har vi gjort om utemiljön helt på Norra Hantverksgatan 28 i Ryd, mindre arbeten på Ebbalyckevägen, Linnerydsvägen, Tingsmålavägen och Storgatan 13-15 i Tingsryd samt ett stort förnyelsearbete på Ångsvägen 2 i Urshult.

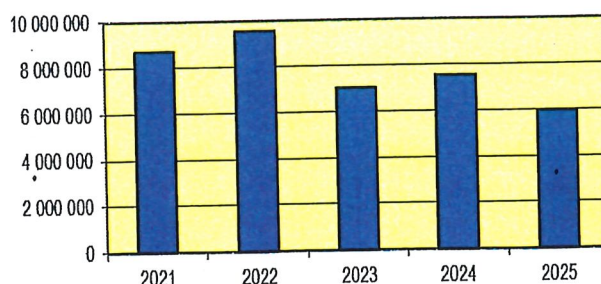
Stiftelsen kommer fortsätta att kunna utföra huvuddelen av underhållet i egen regi med den egna hantverksgruppen och på så sätt kunna göra fler och mer kostnadseffektiva renoveringar.

Investeringar

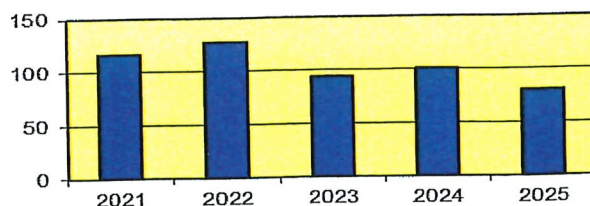


Byte av tak Dackegatan 5-9 i Väckelsång

Underhåll



Underhåll kr/m²



Miljö

CSR – ansvar för ett hållbart samhälle

CSR, Corporate Social Responsibility (företagens samhällsansvar) står för hur företag genom sin verksamhet tar ansvar för hur de påverkar samhället både positivt och negativt.

Socialt ansvar

På Tingsrydsbostäder har vi inställningen att alla är välkomna bland annat genom vår uthyrningspolicy. Vi vill verka för integration och motverka alla former av utanförskap. Att vara ett öppet, kommunikativt och tolerant företag som verkar för ett mångkulturellt samhälle är ett led i vårt förnyelsearbete.

Under 2025 har vi samarbetat med den sociala sektorn och en del av våra bostäder hyrs ut inom ramen för det samarbetet. Vi har också deltagit aktivt i projektet "Bostad först". Det tillskapas nya bostäder med en låg hyresnivå som möjliggör för fler att kunna hyra en egen bostad. Detta är en viktig tanke hos oss på Tingsrydsbostäder, eftersom vi vill att så många som möjligt ska kunna bo på det sätt som man vill, kan och har råd med och att det ska finnas tillgängliga bostäder.

Ekonomisk hållbarhet

Vi tar ett samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta våra fastigheter som långsiktiga investeringar. En förutsättning för detta är att vi genom ansvarsfull fastighetsförvaltning, bra skötsel och genom att utveckla attraktiviteten i våra bostäder och lokaler också skapar en stabil ekonomisk utveckling. Det skapar handlingsfrihet och möjligheter att bygga nya bostäder och lokaler.

Miljöansvar

Klimat- och miljöfrågorna måste vi förhålla oss mycket mer till framöver. Som ett kommunalägt företag finns det en styrka i att kunna agera långsiktigt. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort.

Som ett steg i detta har vi ett samarbete med företaget Ticspac där de på vår bekostnad sätter upp miljövänliga avfallspåsar till hundägare för att både värna om miljön och för att förbättra utemiljön i våra bostadsområden.

Vi sponsrar miljöboken som delas ut till alla låg- och mellanstadieskolor i Tingsryds kommun. Vi har under 2025 varit med i en mattebok som har distribuerats till skolorna i Tingsryd. Aktiv skola som aktivt arbetar mot droger, grooming och mobbning stödjer vi också eftersom det är ett område som aktualiserats mycket i den tid som vi nu lever i med sociala medier. Vi sponsrar också en del idrottsföreningar och Nattvandrarerna.

En av våra större utmaningar framöver blir att bedriva ännu mer aktivt miljöarbete.

En del i vårt miljöarbete är att vi i våra renoveringskoncept försöker återanvända det som är möjligt att återbruka. Och genom att tänka smart vid en renovering så kan ett köksbyte omvandlas till endast en smärre köksrenovering och med små medel förlänga livslängden. Det mest miljöbesparande är de kök som inte behöver bytas utan kan lagas och målas. Detta minskar co2 utsläppen radikalt. Vid återbruk försöker vi också återbruka materialet på plats för att inte orsaka onödiga transporter.

Samverkan och utbyte med olika intressenter

Vi vill på detta sätt förmedla vårt affärsmässiga samhällsansvar till våra ägare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Våra intressenter påverkar och påverkas av företagets sätt att agera. Därför vill vi också utveckla ansvaret ytterligare. Vi kan ta ett ännu större ansvar genom att vara ett föredöme genom att förverkliga de miljöbesparande tankar och koncept som vi har och gör till andra företag i branschen genom erfarenhetsutbyte.

Våra samarbeten och nätverk finns på såväl lokal, regional som nationell nivå. Utbyte av idéer, nya infallsvinklar, åsikter och intressen tas varje dag i beaktande när vi arbetar med att göra Tingsryd till en attraktiv kommun att bo, leva och verka i.

Bra arbetsmiljö

Vi värderar våra medarbetare högt, deras engagemang och drivkraft är av största betydelse. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Det är då man känner engagemang och vilja att utföra ett bra arbete som utvecklar såväl företaget, kommunen som den dagliga verksamheten ute bland våra hyresgäster på både kort och lång sikt. Detta är av största vikt i vårt kommande utvecklingsarbete för att bibehålla en attraktiv arbetsplats med medarbetare som trivs och som stannar och utvecklas hos oss. 2026 kommer vi att lägga mer resurser på utbildningar för medarbetarna så att de kan arbeta bredare och inom nya områden. Under året har vi arbetat på extra med de mjuka värdena inom det systematiska arbetsmiljöarbetet genom att vi haft 2 personaldagar med inriktning mot detta. Förutom det har vi arbetat på med vårt kemikalieregister samt även med att revidera i samt skapa fler arbetsmiljödokument.

Energispararbetet

Efter det att SABO:s Skånealternativets energikutmaning för att spara 2,5 % per år upphört 2016 har Stiftelsen fortsatt att arbeta efter samma målsättning som tidigare. Stiftelsen har till och med 2025 sparat 22,7 % vilket är ungefär detsamma som för 2024. Stiftelsen hade en energiförbrukning på 155 kWh/m² 2007 som minskat till 123 kWh/m² 2025.

Utbyte till LED-belysning i allmänna utrymmen, bland annat tvättstugor, trapphus och källare sker fortlöpande och tanken är att våra fastighets-skötare ska kunna arbeta mer aktivt med detta själva genom kompetensutveckling.

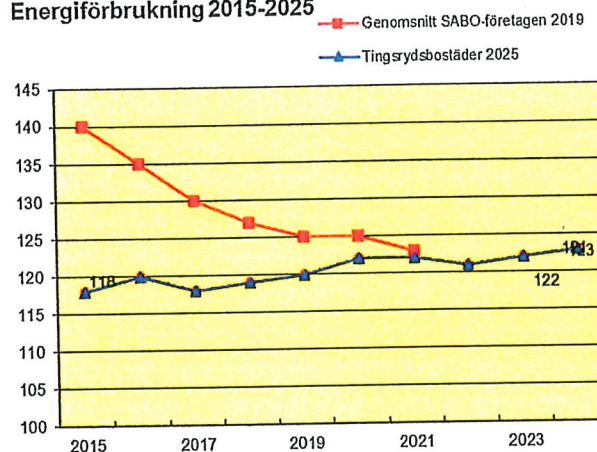
Cirkulationspumpar har bytts ut till nya tryckstyrda pumpar med varvtalsreglering i hela vårt fastighetsbestånd.

I samband med att vi installerar effektivare belysning och byter ut äldre tvättmaskiner mot nya energisnåla kommer vi även att se över våra huvudsäkringar på fastigheterna. Då effekten ändras drastiskt vid byte från gammalt till nytt har många nätanslutningar blivit överdimensionerade.



Storgatan 75 i Tingsryd

Energiförbrukning 2015-2025



Ringvägen 1 i Konga

Ekonomi

Stiftelsen visar ett resultat på -814 tkr för verksamhetsåret 2025 (-222 tkr). Det allmänna uthyrningsläget har förbättrats något under året men det har varit en negativ tendens under slutet av året. Hyresbortfallet har minskat med ca 0,3 mkr. Resultatet har påverkats av betydligt högre kostnader för räntor. Borgensavgiften till Tingsryds kommun har ökat till 0,61 %.

Kostnader för planerat underhåll har minskat med 1,5 mkr till 7,5 mkr. Detta är något lägre än budgeterat för 2025. Vi har genomfört största delen av åtgärderna med egen personal under året. Kostnader för reparationer har ökat under 2025. Det mesta av reparationerna utförts i egen regi.

Räntekostnaderna har ökat under 2025 med 0,6 mkr till 7,8 mkr. Under året har räntorna minskat, dock har de lån som skrivits om under året haft väldigt låga räntor vilket kommer att påverka räntekostnaderna negativt för kommande år. Stiftelsens balansomslutning är på 356 957 tkr.

Soliditet

De senaste fem åren har det varit en positiv utveckling av Stiftelsens soliditet med en ökning på 1,2 %, dock har den minskat från 15,0% till 14,6 % under 2025. Mellan 2018 och 2025 har Stiftelsen investerat för ca 112 mkr i större och mindre investeringar, av detta har Stiftelsen självfinansierat ca 72 %.

Likviditet

Stiftelsen har en checkkredit på 5 Mkr hos Swedbank. Vid årets slut har Stiftelsen inte behövt utnyttja den. Stiftelsen hade en likviditet på 13,2 mkr vid årets slut. Skulderna till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 283,4 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 3,01 %, vi räknar med att den minskar något under 2026.

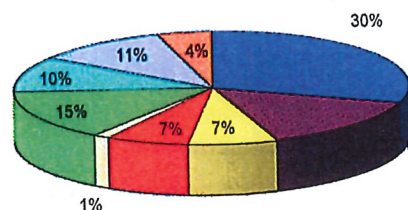
Intäktsfördelning 2025

■ Bostäder 81,2 %	■ Lokaler 10,5 %
■ Garage 0,8 %	■ Tillval 1,0 %
■ Sålida tjänster 3,7 %	■ Ersättn. Hyresgäster 0,9 %
■ Finansiella intäkter 0,2 %	■ Lönebidrag 0,8 %
■ Övriga intäkter 0,8 %	

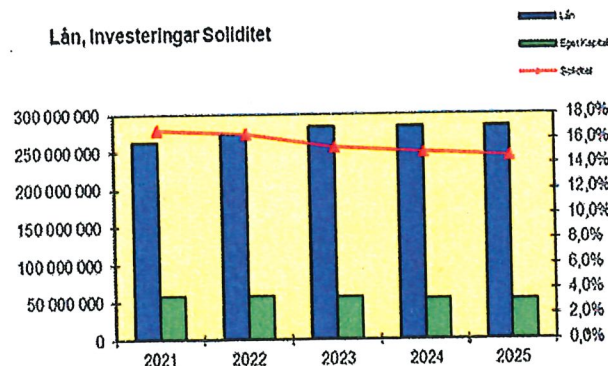


Kostnadsfördelning 2025

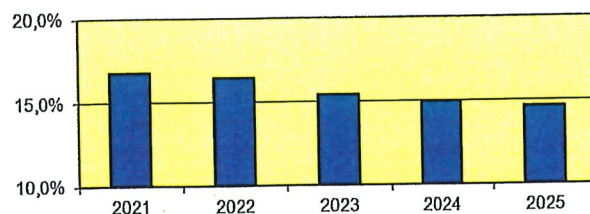
■ Taxebundna kost. 30,0 %	■ Fastighetsskötsel 14,9 %	■ Reparationer 7,2 %
■ Underhåll 6,8 %	■ Fastighetsskatt 1,3 %	■ Avskrivningar 14,6 %
■ Administration 10,0 %	■ Räntekostnader 10,8 %	■ Övriga kostnader 4,4 %



Lån, Investeringar Soliditet



Soliditet



Framtiden

Stiftelsen kommer under 2026 inte att göra någon mer nyproduktion av bostäder utan fokus kommer att ligga på att fortsätta fräscha upp och hyra ut våra befintliga lägenheter. Det är viktigt att vi både får in nya hyresgäster och att vi behåller våra befintliga. Målsättningen är att minska vakanta lägenheter och att ha nöjda hyresgäster. Vi kommer att arbeta mer aktivt med marknadsföring och konceptboenden. Vi kommer också börja projektera för kommande nyproduktion i Väckelsång som ersättningslägenheter för de lägenheter som brann ner i somras.

Företaget har under ett par års tid arbetat intensivt med att höja utemiljöerna i tre av våra största bostadsområden. Under 2026 kommer vi att fortsätta med detta och en stor satsning kommer att göras på Västergatan 1-3 där ett stort förnyelsearbete kommer att ske. Vi kommer också att fortsätta med detta ute i Konga på Ringvägen 1 samt på några andra av våra bostadsområden. Vårt första seniorboende på Storgatan 75 i Tingsryd kommer att stå klart i början av juni. Vi kommer att göra tak- och fönsterbyte på Skolgatan i Ryd. Tvättstugan som brann i Älmeboda kommer att renoveras och återställas under kvartal 2 när det blir varmare temperaturer ute. RÖK har haft inspektion i Urshult och som en följd av detta så kommer vi att byta diverse ytterdörrar samt bygga ett fåtal balkonger för utrymning. På Ekeliden kommer vi att byta ett antal lägenhetsdörrar samt utföra visst målningsarbete. Generellt sett ligger vi väldigt bra till med vårt inre underhåll det vi har som utmaning framöver är diverse stambyten som vi kommer behöva fokusera på under ett antal år.

Under 2025 har de flesta miljöhusen tagits i drift och utmaningen 2026 är att få våra hyresgäster att sortera så att vi kan minska de kraftigt ökade kostnaderna för avfall.

Det är viktigt för oss att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar, att utveckla och bibehålla vår kompetenta personal. Under 2026 så kommer vi att arbeta med kompetenshöjning så att man ska kunna utföra fler arbetsuppgifter inom olika arbetsområden.

Under 2026 så kommer nuvarande ekonomisystem Raindance att bytas ut mot en nya versionen av Raindance efter upphandling av Tingsryds kommun. Vårt befintliga fastighets-system Incit Xpand kommer att läggas ner och det nya fastighetssystemet Hogia kommer att implementeras under våren 2026 för att vara i skarp drift innan sommaren. Ett nytt beslutsstödsystem kommer också att implementeras så att vi kan arbeta ännu mer med uppföljning, ekonomistyrning och analyser.

Stiftelsen bedriver en aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som i nuläget har börjat plana ut och stabilisera sig. Dock har räntan inte sänkts så pass mycket som vi hoppats utan den ligger fortfarande på en relativt hög nivå, vilket genererar höga kostnader. Vi gör kontinuerligt uppdatering av låneportföljen enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Syftet med en aktiv finansieringsstrategi är att stiftelsen inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god framtida ekonomi.

Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

Balanserade vinstmedel:	30 547 tkr
Årets resultat	- 814 tkr
Totalt kronor	29 733 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Resultatet av Stiftelsen Tingsrydsbostäders verksamhet samt dess ekonomiska ställning framgår av följande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys.

Förändring eget kapital

	Grundfond	Reservfond	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	2 282	20 199	30 547	53 028
Årets resultat	0	0	-814	-814
Eget kapital 2025-12-31	2 282	20 199	29 733	52 214

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper.

Fem år i sammandrag

	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	86 904	80 804	77 629	76 036	75 133
Resultat	-814	-222	-210	433	2 023
Underhåll	-5 977	-7 542	-7 032	-9 511	-8 699
Driftskostnader	-49 884	-45 481	-43 848	-40 939	-41 207
Räntekostnader	-7 809	-7 170	-4 442	-1 684	-1 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 659	9 915	11 416	7 133	14 918
Investeringar	9 463	14 600	19 092	15 324	23 176
Balansomslutning	356 957	360 149	362 345	352 304	345 993
Soliditet	14,6%	15,0%	15,4%	16,5%	16,8%
Flyttningsfrekvens	19,2%	21,2%	19,9%	24,2%	20,3%

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2025	2024
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	4, 5	81 286	76 682
Övriga förvaltningsintäkter	6	5 618	4 122
Summa nettoomsättning		86 904	80 804
<i>Fastighetskostnader</i>			
Underhållskostnader	7	-5 977	-7 542
Driftskostnader	8	-49 882	-45 481
Fastighetsskatt		-1 335	-1 168
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-12 869	-12 545
Bruttoresultat		16 841	14 068
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-8 823	-7 800
Rörelseresultat		8 018	6 268
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 809	-7 170
Borgensavgift		-1 716	-1 744
<i>Summa finansiella poster</i>		-9 355	-8 439
Resultat efter finansiella poster		-1 337	-2 171
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		1 173	2 171
Resultat före skatt		-164	0
Årets skatt	11	-650	-222
Resultat		-814	-222

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	312 785	316 048
Markanläggningar	13	2 825	2 809
Inventarier	14	5 656	6 177
Pågående ombyggnationer	15	970	3 729
Pågående nybyggnationer	15	9 590	6 395
<i>Summa materiella tillgångar</i>		331 826	335 158
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	298	372
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		338	412
Summa anläggningstillgångar		332 164	335 570
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		2 463	2 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		4 680	2 793
Skattefordringar		1 244	1 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 218	1 811
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		9 142	6 174
<i>Kassa och bank</i>		13 188	16 092
Summa omsättningstillgångar		22 330	22 266
Summa tillgångar		356 957	360 149

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundfond		2 282	2 282
Reservfond		20 199	20 199
Summa bundet eget kapital		22 481	22 481
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		30 547	30 769
Årets resultat		-814	-222
Summa fritt eget kapital		29 733	30 547
Summa eget kapital		52 214	53 028
Obeskattade reserver	18	52	1 225
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser		2 643	2 455
Uppskjuten skatt	19	2 257	2 154
Summa avsättningar		4 900	4 609
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	158 000	144 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	125 445	139 547
Förskottsbetalda kundfordringar		3 269	3 745
Leverantörsskulder		9 358	9 405
Övriga kortfristiga skulder	21	1 768	2 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 951	2 580
Summa kortfristiga skulder		141 791	157 287
Summa eget kapital och skulder		356 957	360 149

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not

	2025	2024
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 337	-2 171
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	12 869	12 545
Skatter, avsättningar och reavinster	-697	-518
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.	10 835	9 856
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	-2 780	-673
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-1 394	795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 661	9 978
Investeringsverksamhet		
Förvärv av fastigheter	-9 018	-13 495
Förvärv av inventarier	-519	-1 106
Förändring finansiella anläggningstillgångar	74	1
Fastighetsförsäljning	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 463	-14 600
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga lån		
Inlösen av långfristiga lån		
Amortering av långfristiga lån	-102	-104
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102	-104
Årets kassaflöde	-2 904	-4 726
Likvida medel vid årets början	16 092	20 818
Summa likvida medel vid årets slut	13 188	16 092

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna som fastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	Nyttjandeperiod
- Stomme	100 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	40-50 år
- Hissar, ledningssystem	15-25 år
- Övrigt	10-50 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i andra företag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Poster i utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och

den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2**Uppskattningar och bedömningar**

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisade i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)**Not 3**

Personal	2025	2024
Medelantalet anställda	31,4	32,4
SUMMA	31,4	32,4

VD har rätt till 12 månaders full lön vid uppsägning från arbetsgivarens sida. Vid uppsägning från VD:s sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Av antalet anställda är 8 kvinnor (25,0 %) och 23 män (75,0 %).

Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är 2 kvinna. Övrig företagsledning en kvinna (1 kvinna)

Det totala antalet sjukfrånvaro uppgick 5,03 % (3,68 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 37,6 % (13,8 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

Not 4

Hyresintäkter brutto	2025	2024
Bostäder	75 117	71 528
Lokaler	9 385	8 700
Garage	815	815
Tillval	909	906
SUMMA	86 226	81 949

Not 5

Hyresbortfall	2025	2024
Bostäder	-4 266	-4 536
Lokaler	-282	-333
Garage	-92	-101
Hyresrabatter	-300	-297
SUMMA	-4 940	-5 267

Not 4 och 5

Hyresintäkter netto	2025	2024
Bostäder	70 551	66 695
Lokaler	9 103	8 367
Garage	723	714
Tillval	909	906
SUMMA	81 286	76 682

Not 6

Övriga förvaltningsintäkter	2025	2024
Ersättning från hyresgäster	800	562
Återvunna hyror	155	50
Sålda tjänster	3 242	2 649
Lönebidrag	718	634
Försäkringsersättningar	500	0
Reavinst maskiner	0	44
Övriga intäkter	203	
SUMMA	5 618	4 122

Not 7

Underhållskostnader	2025	2024
Bostäder	-2 148	-3 027
Lokaler	-142	-102
Utomhus	-576	-635
Gemensamt underhåll	-3 111	-3 778
SUMMA	-5 977	-7 542

Not 8

Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-8 549	-8 034
Fastighetsskötsel, övr. kostnader	-2 355	-2 614
Kostnader för tillval & bostadsanp.	-179	-135
Uttagsskatt	-2 201	-2 038
Reparationer	-6 365	-5 750
Vatten	-6 242	-5 104
Fastighetsel	-3 757	-3 431
Uppvärmning	-11 808	-11 502
Obligatoriska besiktningar	-89	-215
Sophantering, miljöavgift	-4 688	-2 713
Försäkringskostnader	-867	-922
Försäkringsskador	0	-93
Avskrivna fordringar	-260	-209
Befarade kundförluster	0	-128
Hyressättningsavgift/boinflytande	-99	-149
Fiberanslutning/IPTV	-2 327	-2 328
Pensionskostnader	-98	-116
Summa	-49 884	-45 481

Not 9

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2025	2024
Personalkostnader	-5 586	-4 549
Övriga kostnader	-3 237	-3 251
Summa	-8 823	-7 800

Not 10

Arvode och ersättningar till revisorer	2025	2024
<i>PwC, [Mattias Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	203	101
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	119	6

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 11

Skatt på årets resultat	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultatet	-547	-112
Uppskjuten skatt	-103	-110
Skatt på årets resultat	-650	-222

	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	0	0
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-7
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultatet	-547	-112
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-5	-14
Effekt av ej utnyttjade skattemässiga underskottsavdrag	-89	-89
Redovisad skattekostnad	-650	-222

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2024	2024
12 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	559 645	536 015
Nyanskaffningar/omklassificeringar	8 405	23 630
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärden	568 050	559 645
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-242 170	-230 949
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-11 668	-11 221
Summa avskrivn. enl. plan	-253 838	-242 170
Ackumulerade nedskrivningar	-1 427	-1 427
Försäljningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	-1 427	-1 427
Redovisat värde vid årets slut	312 785	316 048
Taxeringsvärde byggnader	322 350	322 350
Taxeringsvärde mark	63 329	63 329
Totala investeringsbidrag	14 758	14 758
13 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	4 555	3 814
Nyanskaffningar/omklassificeringar	177	741
Summa anskaffningsvärden	4 732	4 555
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 746	-1 549
Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar	-161	-197
Summa avskrivn. enl. plan	-1 907	-1 746
Redovisat värde vid årets slut	2 825	2 809
14 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	20 692	19 595
Nyanskaffningar	681	1 135
Försäljningar	-298	-38
Summa anskaffningsvärde	21 075	20 692
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-14 515	-13 397
Försäljningar	136	9
Årets avskrivn. enl. plan	-1 040	-1 127
Summa avskrivn. enl. plan	-15 419	-14 515
Redovisat värde vid årets slut	5 656	6 177

Not	2025	2024
15 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	3 729	2 264
Nyanskaffningar	4 205	6 209
Omklassificeringar	-6 964	-4 744
Redovisat värde vid årets slut	970	3 729
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	6 395	18 736
Nyanskaffningar	3 195	-19 242
Omklassificeringar	0	6 901
Redovisat värde vid årets slut	9 590	6 395
16 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	298	372
Summa	338	412
17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringar	14	13
Övriga upplupna intäkter	3 204	1 798
Summa	3 218	1 811
18 Obeskattade reserver		
Avsatt räkenskapsår 2020	0	457
Avsatt räkenskapsår 2021	0	330
Avsatt räkenskapsår 2022	52	438
Totalt obeskattade reserver	52	1 225

Not 19 Uppskjuten skatt

2025-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde	
Tillgångar							
Fastigheter	13	301 712	10 455		501	10 956	312 668
Summa Tillgångar		301 712	10 455		501	10 956	312 668
Avsättningar							
Uppskjuten skatt		2 153	0		104	2 257	
Summa avsättningar		2 153	0		104	2 257	

2024-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde	
Tillgångar							
Fastigheter	13	305 592	9 921		534	10 455	316 047
Summa Tillgångar		305 592	9 921		534	10 455	316 047
Avsättningar							
Uppskjuten skatt		2 044	0		109	2 153	
Summa avsättningar		2 044	0		109	2 153	

20 Skulder till kreditinstitut **2025** **2024**

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	125 445	139 547
Summa	125 445	139 547

Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	158 000	144 000
Summa	158 000	144 000

Totalt till kreditinstitut	283 445	283 547
-----------------------------------	----------------	----------------

Lånestruktur och räntebindningstid

Ar	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	60 445	3,86	21,3
2026	65 000	3,30	22,9
2027	79 000	3,04	27,9
2028	54 000	2,70	19,1
2029	25 000	2,59	8,8
Tot.	283 445	3,01	100,0

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

Not	2025	2024
21 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	598	495
Arbetsgivaravgift	201	439
Uttagsskatt	671	779
Personalens källskatt	298	297
Summa	1 768	2 010
22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner	100	151
Upplupna semesterlöner	978	1 089
Upplupna sociala avgifter	375	418
Särskild löneskatt och avkastningsskatt	0	123
Upplupna räntekostnader	505	545
Övriga upplupna kostnader	-7	254
Summa	1 951	2 580
23 Ställda panter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	6 622	6 622
Summa	6 622	6 622
24 Upplysningar avseende uppställningsform för resultaträkningen		
Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan SABO och Fastighetsägarna.		

Årsredovisningen beslutades 2026-02-24

Tingsryd 2026-02-24



Inge Strandberg
Ordförande



Nicklas Johansson
Vice ordförande



Britt-Louise Berndtsson



Roger Rundqvist



Renate Tschap



Victoria Magnesson
Verkställande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03

Kerstin Petersson

Lena Rundkvist

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter		≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
								2026-02-13	i %	2026-01-14	2026-02-28	2026-03-31		2026-04-30
TINGSRYD lediga bostadskö	100	547	5 0 0	16 0 10	126 0 29	291 0 19	109 0 21	0 79	0%	2 76	3	1	5	33 Centralt, 20 övriga spec.omr. 26 hela Tingsryd, byte 50 0 renoveras
RYD lediga bostadskö	200	192	2 0 0	6 4 0	57 14 2	106 11 7	21 0 0	29 9	15%	30 6	5	2	0	8 centralt, 0 övriga spec omr. 1 hela Ryd, 2 byte 6 renoveras
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4 0 0	40 4 1	58 1 0	26 0 0	5 1	4%	5 1	2	1	0	1 hela Urshult 2 byte 0 renoveras
LINNERYD lediga bostadskö	400	92	0	1 0 0	12 0 0	52 2. 1	27 0 0	2 1	2%	3 2	1	0	1	1 hela Linneryd 1 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	86	1 0 0	1 0 1	30 1 1	39 1 3	15 0 0	2 5	2%	3 5	0	2	0	5 hela Väckelsång 5 byte
RÅVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50			17 0 0	23 1. 0	10 0 0	1 0	2%	2 0	1	0	2	
ÄLMEBODA lediga Å bostadskö Å	675	8			3 0 0	2 0 0	3 0 0	0 0	0%	0 0	0	0	0	
KONGA lediga bostadskö	700	57	0	1 0 0	13 0 0	25 3 0	18 0 0	3 0	5%	3 0	3	0	0	
TOTALT		1 160	8	29	298	596	229	42	3,6%	48	15	6	8	
Bostadskö								95		90				Söker till hela kommunen
Övrig bostadskö			0	0	0	0	0	0		0				
Total bostadskö								95		90				
Antal lgh. i %		100%	1%	3%	26%	51%	20%							

LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2026-02-13	Lokaler lediga ytor 2026-02-13	i%	Lokaler lediga 2026-01-14	Lokaler lediga ytor 2026-01-14	Uppsgda lokaler 2026-02-28	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2026-02-13	%	Förråd lediga 2026-01-14	Uppsgda förråd 2026-02-28
100												
TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	1	2%	0	1
200												
RYD Ytor (kvm) Lediga	10 2 529	1	71	3%	1	71	0	21	0	0%	1	2
300												
URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	0	0	0%	0	0	0	15	0	0%	0	0
400												
LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	2 235	0	0	0%	0	0	0	14	1	7%	0	0
500												
VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	5 1113	0	0	0%	0	0	0	1	0	0%	0	0
600												
RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	0	0%	0	0
700												
KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	43 11 942	1	71	1%	1	71	0	107	2	2%	1	3

STIFTELSEN		TINGSRYDSBOSTÄDER		GARAGESTATISTIK				
Område		Totalt antal garage	Garage lediga 2026-02-13	i%	Garage lediga 2026-01-14	Uppsagda garage 2026-02-28	Uppsagda garage 2026-03-31	
	100							
TINGSRYD lediga	147		0	0%	1	0	0	
	200							
RYD lediga	20		0	0%	0	1	0	
	300							
URSHULT lediga	5		0	0%	0	0	0	
	400							
LINNERYD lediga	15		0	0%	0	0	0	
	500							
VÄCKELSÅNG lediga	8		0	0%	0	0	0	
	600							
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17		0 0	0%	0 0	0 0	0 0	
	700							
KONGA lediga	11		0	0%	0	0	0	
TOTALT	223		0	0%	1	1	0	

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2026-02-27 17:06:28 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: 348c4681aaf7447aa456c75dfb6ad554



NAMN: Renate Tschap
TID: 2026-02-27 18:48:29 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46730661469)
IDENTIFIKATIONS-ID: c4136bd24d6c42c6bf26de5962141424



NAMN: Victoria Magnesson
TID: 2026-03-03 11:27:00 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46703244180)
IDENTIFIKATIONS-ID: 9102352e0e9e414498c0ddc6267247c3



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2026-03-03 11:27:06 +01:00
Ref: 304734SE
www.comfact.se



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