

2026-02-24

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 24 februari 2026, 15.30 – 17.00

Beslutande Inge Strandberg
Karin Olsson
Renate Tschap
Roger Rundkvist
Britt-Louise Berndtsson § 13-15

Övriga närvarande Victoria Magnesson

Justerare Renate Tschap

Justeringens plats och tid Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2026-02-26

Under-Skrifter	Sekreterare	 Victoria Magnesson	Paragrafer	§ 7-15
	Ordförande	 Inge Strandberg		
	Justerande	 Renate Tschap		

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

Organ Tingsrydsbostäder AB

Sammanträdesdatum 2026-02-24

**Datum då
anslaget sätts upp**

**Datum då
anslaget tas ned**

**Förvaringsplats
för protokollet**

Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

Underskrift

.....

Utdragsbestyrkande

2026-02-24

§ 7

Visning av Lindegården**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson informerar om visning av Lindegården, det var bra uppslutning och stort intresse.

2026-02-24

§ 8

Bokslut 2025**Styrelsen beslutar**

1. Fastslå bokslut 2025 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända bokslut 2025 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

Beskrivning av ärendet

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

Beslutsunderlag

1. Bokslut 2025

Comfact Signature Referensnummer: 305404SE

2026-02-24

§ 9

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

Styrelsen beslutar:

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

Comfact Signature Referensnummer: 305404SE

Utdragsbestyrkande

2026-02-24

§ 10

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

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

Comfact Signature Referensnummer: 305404SE

2026-02-24

§ 11

Bolagsstyrningsrapport**Styrelsen beslutar:**

1. Anta bolagsstyrningsrapport för Tingsrydsbostäder AB.
2. Sända bolagsstyrningsrapport för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson redogör för förslag till bolagsstyrningsrapport för Tingsrydsbostäder AB (bil. 2).

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. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2026-02-13, 1 lediga lokaler och 2 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2026-02-13, 0 lediga garage (bil. 5)

2026-02-24

§ 13

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt. Lindegården ombyggnation till 4 lägenheter är klart och allmän visning skedde 2026-02-18. Inflytt 2026-04-01.

2026-02-24

§ 14

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om personalfrågor. Ny projektledare börjar 2026-03-02.

Comfact Signature Referensnummer: 305404SE

2026-02-24

§ 15

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Kommande vakanta lokaler på Tingsgården i Tingsryd diskuterades.

Tingsrydsbostäder AB

Årsredovisning 2025

Innehållsförteckning	Sida
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Redovisningsprinciper och noter	14-23
Underskrifter	24
Revisionsberättelse	25



Lekbacken Tingsryd

VD har ordet

2025 har varit ett stabilt år trots fortsatt stora kostnadsökningar och vi har gjort en vinst som är bättre än budgeterat och dessutom har vi under året kunnat amortera av ett lån på 5 miljoner. Den största delen av bolaget utgörs av förvaltningsavtalet med kommunen. Förvaltningsavtalet har under året omförhandlats och nytt avtal har tecknats på 3 år och med förlängningsmöjlighet på 2 år. Fastigheterna som innefattas i förvaltningsavtalet ägs av kommunen och därmed har de flesta kostnadsökningarna också hamnat där och påverkar således inte bolaget. Under året har vissa effektiviseringar skett internt, men trots detta har planerade projekt genomförts. Detta har resulterat i att vi efter årets slut lämnade tillbaka 770 000 kr till kommunen.

Vi har fortsatt att arbeta aktivt med mål på olika nivåer och med målstyrning. Under 2026 kommer vi också att arbeta en hel del tillsammans med medarbetarna med den kompetensförsörjningsplan och mentorskap som tagits fram på initiativ från våra medarbetare.

Under 2025 har vi fortsatt med att driftseffektivisera såväl kommunens som AB:s fastigheter. Vi har en mycket bra dialog med kommunen vilket mynnar ut i ett bra samarbete. Under året har vi utvecklat dialogen och utbytet ytterligare genom att jag kontinuerligt deltar på teknik och fritidsnämnden och presenterar olika områden eller frågetecken angående förvaltningsavtalet. Detta har bidragit till såväl större transparens men även till bättre kunskap hos fler om hur olika delar fungerar.

På projektsidan så har vi byggt om före detta hemtjänstlokaler på Lindegården i Linneryd till 4 lägenheter. Dessa kommer att vara inflyttningsklara i början av 2026. En hel del projekt som till exempel montering av sprinkler på Älmegården i Rävemåla, byte av yttertak på sporthallen i Väckelsång och förnyelse av utemiljöerna på ett antal skolor har utförts under året på de av kommunen ägda fastigheterna, där vi bidrar med projektledning.

Digitalisering är väldigt aktuellt runt om i samhället och även här hos oss. Vi arbetar hela tiden på att bli bättre inom detta område. Under 2026 så kommer vi att byta både fastighetssystem och ekonomisystem samt implementera ett nytt ekonomistyrningssystem för att kunna göra bättre analyser och uppföljningar.

Energieffektivisering i olika former kommer att ha fortsatt prioritet.

Våra medarbetare och våra kunder är våra allra viktigaste resurser och det är av absolut högsta prioritet att de trivs hos oss. Det är samspelet mellan våra medarbetare och hyresgäster som skapar det mervärde som vi är stolta över. Under 2026 kommer vi lägga ännu mer resurser på kompetensutveckling och ökad utbildningsnivå inom olika områden för våra medarbetare.

Det är en oerhörd glädje att ha alla duktiga medarbetare i företaget och er lojalitet är uppskattad. Tillsammans driver vi bolaget framåt. Tack alla för ett väl utfört arbete!

Jag vill också tacka styrelsen för deras stora intresse och engagemang i bolaget.

Victoria Magnusson
VD

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsrydsbostäder AB får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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.

Ledamöter

Inge Strandberg, ordförande, M
Nicklas Johansson, vice ordförande, S
Britt-Louise Berndtsson, C
Roger Rundqvist, SD
Renate Tschap, S

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

Tingsrydsbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännyttä, Arbetsgivarorganisationen Sobona samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Lena Rundquist, ordförande, S
Kerstin Petersson, C
Peter Koch, M
Börje Johansson, S
Gunilla Lundström SD
Kai Tengbom, SD

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



Älmegården i Rävemåla

Verksamheten

Förvaltning

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar sju fastigheter med 88 lägenheter och 13 lokaler. Totala ytor ca 3 900 m² lägenheter och 5 900 m² lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar ca 91 000 kvm åt Tingsryds kommun, vilket är en stor del av företagets intäkter, ca 18,0 mkr.

Förvaltningen åt kommunen består av administration, projektledning samt löpande driftsarbete. Förvaltningen sköts av en förvaltare samt 24 fastighetsskötare och driftstekniker. Det innebär att vi utför allt från skötsel av fastigheterna, gräsklippning, ogräsrensning, till att vi hjälper verksamheterna ute på skolor och servicehus. Vi sköter också driften av vissa andra speciella anläggningar såsom ishallen.

Efterfrågan på lägenheter har varit något sämre än tidigare år men Tingsrydsbostäder AB har i stort haft allt uthyrt under 2025.

Hyror

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

Förvaltningsavtal med Tingsryds kommun

Under 2025 har vi fortsatt effektivisera men inte genom att dra ner på sysselsättningsgraden utan genom att omstrukturera resurser.

Samarbetet med säkerhetsavdelningen på Tingsryds kommun har varit stor under året och vi har skapat ett bra samarbete med såväl säkerhetsavdelningen som med väktare och polis. Detta har medfört att samtliga fastighets-skötare har fått grundläggande utbildning i hot och våld och även blivit registrerade i CoSafe. Vi har uppnått en bra informationsöverföring mellan verksamhet och fastighetsskötare. Allt för allas säkerhet.

Servicegruppen är fulltalig och där räknar vi med att spara pengar åt Tingsryds kommun, då vi kan göra mer i egen regi. Det finns nu en komplett teknikgrupp med en fastighetstekniker, en servicetekniker och en elektriker.

Under året har vi arbetat på att öka miljö- och energispartänk i verksamheten. Detta arbete kommer att ligga i fokus även under 2025.

Väsentliga händelser

Under 2025 har vi förhandlat om Kommunens förvaltningsavtal och därmed förlängt detta med 3 år och sen finns ytterligare förlängnings-möjlighet med 2 år. Det sker hela tiden ett kontinuerligt förbättringsarbete av förvaltningsavtalet i samarbete med Kommunen och i samband med det nya omförhandlade avtalet har ytterligare utveckling av avtalet skett. Samarbetet med kommunen har fungerat mycket bra under året och förvaltningsavtalet utvecklas i positiv riktning. Vi har under de sista åren tydliggjort diverse detaljer och gränsdragningar och nästa steg är att optimera ännu mera för att förfina detaljerna ytterligare och resonera mer runt hur man ytterligare kan effektivisera. Under 2025 har vi utökat vår kommunikation med teknik- och fritidsnämnden där Vd haft presentationer på de olika nämndmötena, vilket upplevs som mycket positivt och att det tillför mycket fakta och svar på olika frågeställningar.

Det kommunala ändamålet

Utifrån kommunens vision och fastställda övergripande mål har Tingsrydsbostäder AB under 2025 arbetat med att omförhandla och därmed också fortsätta utveckla förvaltningsavtalet tillsammans med Tingsryds kommun samt underhålla och utveckla befintliga fastigheter på bästa sätt.

Under 2025 har inga förvärv skett i bolaget. Enligt diverse regelverk kan man inte bygga eller förvärva bostäder om det ska vara möjligt att kunna behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegränsningar. Några försäljningar har heller inte skett. Det kan också nämnas att varken några externa förvärv eller försäljningar har varit aktuella.

Övervägande del av de fastigheter som finns i bolaget är relativt nya och därmed inte i behov av något större underhåll ännu. Dock står vi i en av de större fastigheterna inför en omfattande stamreovering i form av relining. Under 2025 så har en annan del av Lindegården som tidigare varit lokal byggts om till 4 lägenheter.

Vi arbetar med företagets sociala ansvar (CSR) bland annat genom att via TicsPac tillhandahålla avfallspåsar till hundar ute i våra bostadsområden.

Aktiv skola som aktivt arbetar mot droger, grooming och mobbning stödjer vi också. Detta eftersom det är ett område som aktualiserats mycket i den tid som vi nu lever i med sociala medier. Förutom detta sponsrar vi också flertalet idrottsföreningar samt Nattvandrarerna.

För att medverka till och kunna påverka framtagande och verkställande av kommunens planer, policys och strategier såsom bostadsförsörjning, bredbandsstrategi och planarbeten deltar vi i olika arbetsgrupper, forum och externa nätverk tillsammans med kommunen, företagare, intresseorganisationer, lokala fastighetsägare och andra intressenter. Detta också för att få in synpunkter angående hur vi kan vara med och utveckla och förbättra Tingsryds kommun framför allt på bostads-, lokal- och byggområdet. Vi samarbetar också med föreningen "Goda hus" som är en viktig del i energieffektivisering, träbyggnad och återbruk och där sitter vi också med i styrelsen.



Trojaskolan i Ryd

Tingsrydsbostäder arbetar målinriktat med att minska energibehovet via olika energisparåtgärder och energieffektiviseringar. Detta gäller både det egna beståndet och de fastigheter som ingår i förvaltningsuppdraget med Tingsryds kommun. Under kommande år behöver vi fortsätta arbeta fokuserat med detta till exempel genom att sätta fler solceller, göra stambyten, fönster- och takbyte, byta ut gamla vitvaror, ventilationsanläggningar samt genom att fortsätta med att injustera värmesystem med mera. Att arbeta med återbruk och åter-

vinning samt smarta lösningar som kan minska kostnader vid renoveringar och ombyggnationer är viktigt att fortsätta driva och utveckla. Inför framtiden behöver också tänket på ett enkelt kunna ställa om bostäder och lokaler till andra ändamål på ett snabbt och kostnads-effektivt sätt att vara än viktigare som ett led i att olika behov förändras i allt snabbare takt.

Tingsrydsbostäder har ett bra samarbete med Tingsryds kommun och arbete- och välfärd och på så sätt kan vi tillhandahålla bostäder även för utsatta grupper. Genom ett bra utbyte med arbete- och välfärd kan vi ibland skapa ett mer anpassat boende.

För att tillgodose behovet av bostäder och lokaler för kommunens verksamheter och övriga behov av kommunalt intresse, näringslivet eller andra externa intressenter så försöker vi när vi får förfrågningar att lösa det om det är möjligt. Annars har vi med det i åtanke att ett sådant behov återigen kan uppstå i framtiden och att det då kan vara bra att ha vissa fastigheter anpassade så att de går enkelt att ställa om. Vi har ett bra samarbete med såväl kommunen och näringslivet som med AMB och detta gynnar Tingsryd som helhet. Med alternativt tänk, förbättringsförslag från såväl fastighetsskötare som hantverkarna, kreativ projektledning och olika smarta lösningar har vissa av våra från början olönsamma renoveringsprojekt genomförts till en mycket rimlig kostnad. Detta är en av våra styrkor.

Vi arbetar med att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Detta görs bland annat genom att vi arbetar med att driftseffektivisera och underhålla fastigheterna väl, men också genom att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar. Att utveckla och behålla våra medarbetare är en av våra stora målsättningar som är extremt viktigt. Genom att spara överskottsresultat under goda år kan vi investera och nyttja dessa medel vid eventuellt sämre tider eller när kapital behövs. Något som vi arbetat väldigt målinriktat med och även kommer att ha fokus på framöver är hur vi kan renovera på billigast möjliga sätt men ändå till bra kvalitet. Hur optimerar vi så vi får ut så mycket som möjligt och ändå skapar mervärde?

I bolaget bedrivs aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden. Räntan har nått lägre nivåer och allt tyder nu på att räntan kommer att balanseras och stabiliseras på nuvarande eller något lite lägre nivå. Vi gör kontinuerliga uppdateringar av låneportföljen allt enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Syftet med en god finansieringsstrategi är att bolaget inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god och stabil framtida ekonomi.

Personal

Medelantalet anställda under året har uppgått till 27 (24). Av antalet anställda är 2 kvinnor (7 %) och 25 män (93 %). VD-tjänsten som köps av Stiftelsen Tingsrydsbostäder är en kvinna. Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är två kvinnor.

Sjukfrånvaron uppgick till 11,4 % (7,0) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 74,7 % (37,4 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar). Sjukfrånvaron följs upp väldigt noggrant men med tanke på att det finns en stor andel äldre medarbetare som varit verksamma ett helt liv så leder det till en del längre sjukskrivningar. Och tiden att återgå till arbete blir oftast lång.



Ombyggnation till fyra lägenheter på Lindegården.

Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget RSG Construction & Speciality AB.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark, markanläggningar, inventarier uppgick till 220 tkr (713 tkr).

Inga ändringar i fastighetsbeståndet har skett under 2025.

Fastighetsvärdering

Tingsrydsbostäder AB har under 2025 gjort översiktliga beräkningar av marknadsvärdet på sina fastigheter baserat på framtida kassaflöden, värderingen är gjord i värderingsprogrammet Datscha. Beräkningarna visar att det totala marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet på fastighetsportföljen.

Underhåll

Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgick till 360 tkr (431 tkr).



Lindegården i Linneryd

Projekt Tingsryds kommun

Under våren har rivning av förskolan Nyckelpigan i Väckelsång och en villa i Mårdslycke gjorts och detta var färdigt under juli månad.

Ombyggnation av brandstationen i Tingsryd för en ny ledningsplats har färdigställts.

Byte av tak på sporthallen i Väckelsång har genomförts under året. Detta med fokus på att säkerställa långsiktighet, energieffektivitet och hållbarhet. Det gamla taket revs och nytt takmaterial installerades, samtidigt förbättrades tätningar och ventilationslösningar.

Modernisering av storköket på Älmegården i Rävemåla har utförts. Rivning och byggmässiga anpassningar har gjorts. Montering av ny utrustning och installation av förbättrade VVS-, el- och ventilationssystem. Upprustning och ombyggnation av personalens omklädningsrum för att förbättra funktionen, hygien, arbetsmiljön och tillgängligheten. Nya ytskikt i hela omklädningsrummet samt nya duschar och sanitetsutrustning har installerats. Åtgärder för förbättrad ventilation och avlopp har genomförts.

Ombyggnation av personalrum samt installation av ett nytt funktionellt personalkök har gjorts på Wasaskolan i Tingsryd. Nya ytskikt och möbelslösningar har tillförts personalrummet och personalköket har fått ny modern utrustning.

Projekt Tingsrydsbostäder AB

Under året har ombyggnation av före detta hemtjänstens lokaler skett och fyra nya lägenheter har tillskapats på Lindegården i Linneryd.

Miljö

Tingsrydsbostäder AB bedriver ej någon anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

CSR – ett 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 bolag som verkar för ett mångkulturellt samhälle är ett led i vårt förnyelsearbete.

Ekonomisk hållbarhet

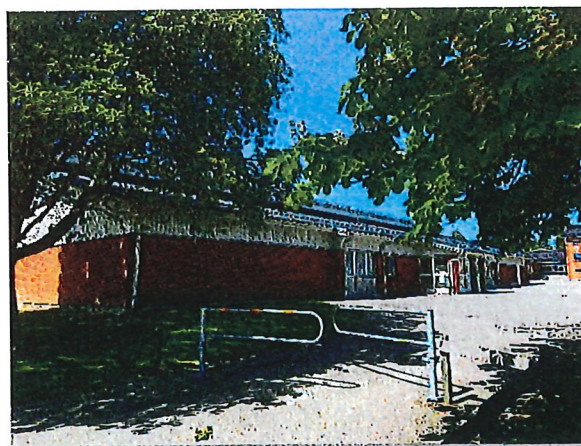
Vi tar ett samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta både våra fastigheter och kommunens som långsiktiga investeringar med ett hållbarhetstänk. En förutsättning för det är att vi genom ansvarsfull fastighetsförvaltning, bra skötsel och genom att utveckla attraktiviteten i bostäder och lokaler också skapar en stabil ekonomisk utveckling.

Miljöansvar

Klimat- och miljöfrågorna arbetar vi kontinuerligt med för att hela tiden kunna ta nya steg framåt inom detta område. Ha med miljö och klimattänket i våra processer och projekt är av stor betydelse. Som ett kommunalägt bolag finns det en styrka i att kunna agera långsiktigt. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort, men också för lokalsamhället. Återbruk, löpande underhåll samt smarta lösningar för att kunna återanvända material och liknade kommer att bli allt viktigare framöver och där stora miljövinster finns att göra.

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 och kunder 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 utvecklas hos oss. Under året har vi fortsatt arbetet med de mjuka värdena inom det systematiska arbetsmiljöarbetet genom att vi haft 2 personaldagar med inriktning på detta. Förutom detta har vi arbetat på med vårt kemikalierregister samt även med att revidera i samt skapa fler arbetsmiljödokument.



Skolan i Väckelsång

Ekonomi

Tingsrydsbostäder AB redovisar ett resultat på 1 756 tkr (1 705 tkr) för verksamhetsåret 2025. Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra.

Resultatet består dels av ett höjt index som innebar att intäkterna ökade på såväl lokaler som förvaltningsavtal. Det beror även på ett lågt underhållsbehov och höjda ränteintäkter.

Underhållet ligger på en något lägre nivå än föregående år, men fortsatt på en låg nivå, detta då alla våra större underhållsprojekt är genomförda och att vi idag har mestadels nybyggda och nyrenoverade lägenheter. Underhållsnivån förväntas även fortsättningsvis ligga på en relativt låg nivå.

Under året har Tingsrydsbostäder AB fortsatt att förvalta Tingsryds kommuns samtliga fastigheter. Intäkterna för förvaltningsuppdraget uppgick till ca 18,0 mkr, vilket är högre än året innan. Tingsrydsbostäder hade ett förvaltningsavtal med Tufab som avslutades under året, intäkten för det uppgick under året till 0,4 mkr.

Kostnader för ränta och borgensavgift uppgår till 1,3 mkr (1,4 mkr) och kostnader för avskrivningar till 3,2 mkr (3,2 mkr).

Soliditet

Företagets soliditet, 43,8 % (41,5 %) är fortsatt god.

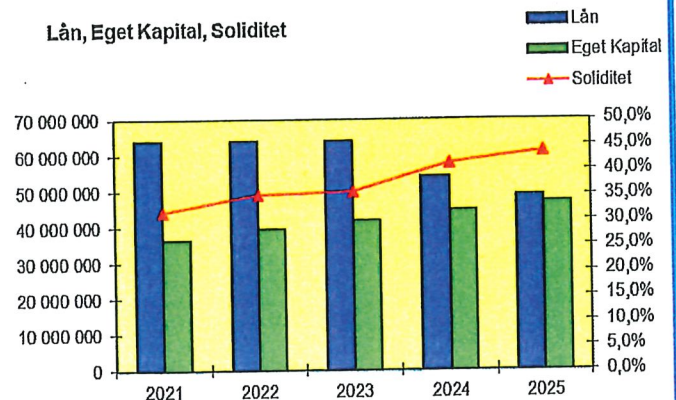
Koncernbidrag

Under 2025 har inget koncernbidrag lämnats.

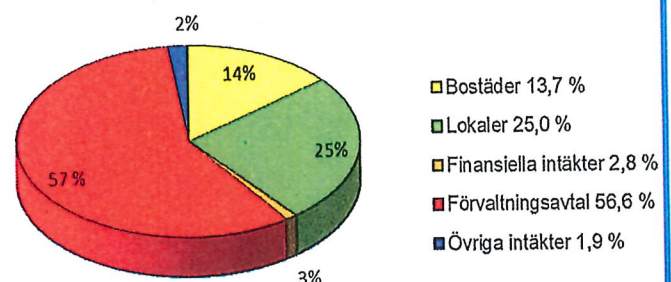
Likviditet

Tingsrydsbostäder AB har en koncernkredit hos Tingsryds kommun på 5 mkr. Vid årets slut hade Tingsrydsbostäder 12 mkr på koncernkontot. Minskningen jämfört med tidigare år beror på att ett lån på 5 mkr har amorterats av under 2025.

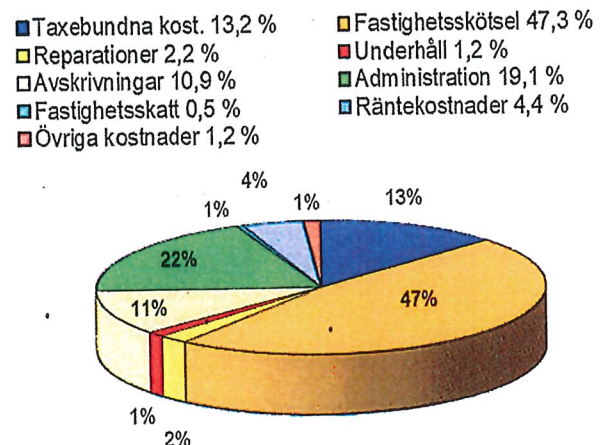
Lån, Eget Kapital, Soliditet



Intäktsfördelning 2025



Kostnadsfördelning 2025



Framtiden

Under 2026 planeras ingen nyproduktion att ske.

Bolagets förvaltningsavtal med kommunen har stort fokus och vi arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra vår leverans av förvaltningstjänsten till kommunen. Vi arbetar nära kommunen med dialog- och uppföljningsmöte för att ha transparens. Det är väldigt viktigt att vi har en kostnadseffektiv förvaltning och samtidigt levererar hög kvalitet i våra tjänster.

Under 2026 kommer det fortfarande att vara fokus på energisparåtgärder och olika energieffektiviseringar som leder till en minskning av energi-behovet. Det kommer hela tiden nya krav och mycket ny teknik som vi i framtiden kommer att behöva möta och anpassa oss till. Att återbruka ännu mera, att återvinna och att minimera antalet renoveringsåtgärder och omfattningen av dem är av högsta betydelse att vi fortsätter arbeta ännu mer aktivt med framöver.

Det är viktigt att ha våra fastigheter såväl drifts-effektiva som kvalitetssäkrade och detta pågår det kontinuerligt ett arbete med. Att behålla och utveckla våra medarbetare är av yttersta betydelse. Det är också väsentligt att spara överskottsresultat under goda år för att sedan kunna investera och nyttja dessa medel vid sämre tider.

Företaget bedriver en aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden. I nuläget bedömer vi att ränteläget börjar stabilisera sig på en mer balanserad nivå. Och att så många mer räntesänkningar inte finns att vänta. Vi gör kontinuerligt uppdatering av låneportföljen enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Syftet med en god finansieringsstrategi är att bolaget inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god och stabil framtida ekonomi.

Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

Balanserad vinst	16 425 tkr
Årets vinst	1 756 tkr

Totalt kronor 18 181 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Resultatet av Tingsrydsbostäder AB verksamhet samt dess ekonomiska ställning framgår av följande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys.

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	23 000	16 425	39 425
Årets resultat	0	1 756	1 756
Eget kapital 2025-12-31	23 000	18 181	41 181

Fem år i sammandrag

	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	31 453	30 414	30 935	28 238	26 823
Resultat	1 756	1 705	2 098	2 014	1 969
Underhåll	-360	-431	-492	-314	-322
Driftskostnader	-18 474	-16 819	-17 586	-15 679	-15 004
Räntekostnader etc.	-1 275	-1 446	-1 232	-636	-546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 229	3 323	7 459	2 782	7 661
Investeringar	4 205	713	1 030	501	1 292
Balansomslutning	104 443	104 916	114 833	109 987	108 316
Soliditet	43,8%	41,5%	35,8%	35,1%	33,1%
Flyttningsfrekvens	5,1%	7,5%	11,7%	14,9%	17,0%

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprincip

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2025	2024
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	4, 5	12 520	12 113
Övriga förvaltningsintäkter	6	18 933	18 301
Summa nettoomsättning		31 453	30 414
<i>Driftskostnader</i>			
Underhållskostnader	7	-360	-431
Driftskostnader	8	-18 474	-16 819
Fastighetsskatt		-136	-136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 166	-3 176
Driftsresultat		9 317	9 852
Administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-5 513	-6 280
Rörelseresultat		3 804	3 572
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		340	876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 045	-1 203
Borgensavgift		-230	-243
<i>Summa finansiella poster</i>		-935	-570
Resultat efter finansiella poster		2 869	3 002
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond		-643	-849
Resultat före skatt		2 226	2 153
Skatt på årets resultat	11	-470	-448
Resultat		1 756	1 705

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	79 980	82 598
Markanläggningar	13	1 425	1 503
Inventarier	14	1 826	2 076
Pågående nybyggnationer	15	597	572
Pågående ombyggnationer	15	4 007	22
Summa materiella tillgångar		87 835	86 771
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	33	34
Summa finansiella anläggningstillgångar		73	74
Uppskjuten skattefordran	19	442	299
Summa anläggningstillgångar		88 350	87 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		3 446	2 321
Fordringar på koncernbolag	17	11 816	14 665
Skattefordran		429	567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		381	198
Summa kortfristiga fordringar		16 072	17 751
Kassa och bank	17	21	21
Summa omsättningstillgångar		16 093	17 772
Summa tillgångar		104 443	104 916

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		23 000	23 000
Summa bundet eget kapital		23 000	23 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		16 425	14 720
Årets resultat		1 756	1 705
Summa fritt eget kapital		18 181	16 425
Summa eget kapital		41 181	39 425
Obeskattade reserver	18	5 791	5 148
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	18 000	33 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	31 000	21 000
Förskottsbetalda hyror och kundfordringar		1 844	1 877
Leverantörsskulder		2 648	2 164
Övriga kortfristiga skulder	21	1 135	965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 844	1 337
Summa kortfristiga skulder		39 471	27 343
Summa eget kapital och skulder		104 443	104 916

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not

	2025	2024
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 869	3 002
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	3 166	3 176
Skatter, avsättningar och reavinster	-475	-711
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.	5 560	5 467
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	1 541	327
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	2 128	-2 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 229	3 323
Investeringsverksamhet		
Förvärv av fastigheter	-4 010	-691
Förvärv av inventarier	-220	-22
Försäljning av inventarier	0	0
Minskning finansiella anläggningstillgångar	1	4
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 229	-709
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga lån	0	0
Inlösen av långfristiga lån	-5 000	-10 000
Amortering av långfristiga lån	0	0
Ågartillskott	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av koncernkredit		7 386
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 000	-2 614
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	21	21
Summa likvida medel vid årets slut	21	21

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.

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 verkliga värdet 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	2023
Medelantalet anställda	27,3	24,6
SUMMA	27,3	24,6

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

Not 4

Hyresintäkter	2025	2024
Bostäder	4 617	4 433
Lokaler	7 965	7 916
Tillval	30	29
SUMMA	12 612	12 378

Not 5

Hyresbortfall	2025	2024
Bostäder	-81	-168
Lokaler	0	-86
Hyresrabatter	-11	-11
SUMMA	-92	-265

Not 4 och 5

Hyresintäkter netto	2025	2024
Bostäder	4 536	4 265
Lokaler	7 965	7 830
Tillval	19	18
SUMMA	12 520	12 113

Not 6

Övriga förvaltningsintäkter	2025	2024
Sålda förvaltningstjänster	18 337	17 704
Övriga sålda tjänster	182	193
Försäljning värme och VA	122	106
Ersättningar från hyresgäster	59	15
Erhållna lönebidrag	166	239
Övriga intäkter	67	44
SUMMA	18 933	18 301

Not 7

Underhållskostnader	2025	2024
Bostäder	-45	-1
Lokaler	-126	-152
Gemensamt underhåll	-136	-121
Utomhus	-53	-157
SUMMA	-360	-431

Not 8

Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-11 729	-10 095
Fastighetsskötsel, övriga kostnader	-1 942	-2 429
Reparationer	-625	-667
Vatten	-495	-391
Fastighetsel	-1 048	-853
Uppvärmning	-1 718	-1 655
Obligatoriska besiktningar	-7	-44
Sophantering, miljöavgift	-562	-308
Försäkringskostnader	-248	-274
Kundförluster	-6	33
Befarade kundförluster	0	0
Hyressättningsavgift/boinflytande	-12	-8
Fiber	-82	-128
Summa	-18 474	-16 819

Not 9

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2025	2024
Personalkostnader	-2 838	-3 714
Management fee	-158	-121
Övriga kostnader	-2 517	-2 445
Summa	-5 513	-6 280

Not 10

Arvode och ersättningar till revisorer	2025	2024
<i>PwC, [Mattias Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	70	80
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	42	54

Not 11

Skatt på årets resultat	2025	2024
Aktuell skatt	-635	-534
Skatt på grund av ändrad tax	23	30
Uppskjuten skatt	142	56
Skatt på årets resultat	-470	-448

	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	2 226	2 153
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-458	-444
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6	-11
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultat	23	30
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-26	-23
Effekter av ändrad skattesats	-3	0
Redovisad skattekostnad	-470	-448

Resultat förvaltningsavtal	2025	2024
Tingsryds kommun		
Intäkter förvaltningsavtal	18 000	16 968
Totala intäkter		
Kostnader		
Fastighetsskötsel personalkostnader	-9 051	-6 953
Fastighetsskötsel övrigt	-1 311	-1 336
Verksamhetsvaktmästeri personalkostnader	-1 982	-2 217
Verksamhetsvaktmästeri övrigt	-337	-803
Avskrivning maskiner	-458	-476
Administration personalkostnader	-2 944	-3 127
Administration övrigt	-1 410	-1 638
Totala kostnader	-17 493	-16 550
Resultat	507	418

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2025	2024
12 Byggnad och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	103 459	102 790
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	669
Summa anskaffningsvärden	103 459	103 459
Akkumulerade avskrivn. enl. plan	-20 860	-18 250
Nedskrivning	0	0
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-2 618	-2 610
Summa avskrivn. enl. plan	-23 478	-20 860
Redovisat värde vid årets slut	79 980	82 598
Taxeringsvärde byggnader	49 125	49 125
Taxeringsvärde mark	5 154	5 154
13 Markanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 948	1 948
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	0
Summa anskaffningsvärde	1 948	1 948
Akkumulerade avskrivn. enl. plan	-445	-367
Årets avskrivn. enl. plan	-78	-78
Summa avskrivn. enl. plan	-523	-445
Redovisat värde vid årets slut	1 425	1 503
14 Inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden	5 632	5 610
Nyanskaffningar	220	22
Försäljningar	0	0
Summa anskaffningsvärde	5 852	5 632
Akkumulerade avskrivn. enl. plan	-3 556	-3 068
Försäljningar	0	0
Årets avskrivn. enl. plan	-470	-488
Summa avskrivn. enl. plan	-4 026	-3 556
Redovisat värde vid årets slut	1 826	2 076
15 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Akkumulerat anskaffningsvärde	22	0
Nyanskaffningar	3 985	691
Omklassificeringar	0	-669
Redovisat värde vid årets slut	4 007	22

Not	2025	2024
Nybyggnader		
Akkumulerat anskaffningsvärde	572	572
Nyanskaffningar	25	0
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	597	572
16 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	33	34
Summa	73	74
17 Likvida medel		
Bank	21	21
Summa	21	21
Koncernfordran - Checkräkningskredit		
Beviljad kreditlimit	5 000	5 000
Outnyttjad del	5 000	5 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0
Fordran på koncernbolag	11 816	14 665
18 Obeskattade reserver		
Avsatt räkenskapsår 2019	0	384
Avsatt räkenskapsår 2020	625	625
Avsatt räkenskapsår 2021	1 155	1 155
Avsatt räkenskapsår 2022	1 112	1 112
Avsatt räkenskapsår 2023	1 008	1 008
Avsatt räkenskapsår 2024	864	864
Avsatt räkenskapsår 2025	1 027	0
Summa	5 791	5 148

19 Uppskjuten skatt

2025-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	82 124	-1 454	-690	-2 144	79 980
Summa Tillgångar		82 124	-1 454	-690	-2 144	79 980

Avsättningar						
Uppskjuten skatt		-299	-142	-300	-442	
Summa avsättningar		-299	-142	-300	-442	

2024-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	84 052	-1 182	-272	-1 454	82 598
Summa Tillgångar		84 052	-1 182	-272	-1 454	82 598

Avsättningar						
Uppskjuten skatt		-243	-243	-56	-299	
Summa avsättningar		-243	-243	-56	-299	

20 Skulder till kreditinstitut 2025 2024

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	31 000	21 000
Summa	31 000	21 000

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

Skulder till kreditinstitut	18 000	33 000
Summa	18 000	33 000

Totalt till kreditinstitut 49 000 54 000**Lånestruktur och räntebindningstid**

Ar	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	8 000	2,26	16,3
2026	23 000	0,67	46,9
2027	10 000	4,01	20,4
2028	8 000	2,51	16,3
2029	0	0,00	0,0
Tot.	49 000	1,91	100,0

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

Not	2025	2024
21 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	834	671
Personalens källskatt	204	195
Övriga kortfristiga skulder	97	99
Summa	1 135	965
22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Arbetsgivaravgift	413	371
Upplupna löner	53	53
Upplupna semesterlöner	555	456
Upplupna sociala avgifter	213	175
Särskild löneskatt	164	161
Upplupna räntekostnader	61	103
Övriga upplupna kostnader	1 385	18
Summa	2 844	1 337
23 Ställda panter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	0	0
Summa	0	0
24 Upplysning avseende uppställningsform för resultaträkningen		
Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan Svensk Allmännytta och Fastighetsägarna.		
25 Koncernuppgifter		
Företaget är helägt dotterföretag till Tingsryds kommunföretag AB, org nr 556876-5035 med säte i Tingsryd. Tingsryds kommunföretag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.		
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 7 % (8) % av inköpen och 1 % (1) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.		

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
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Paul Eriksson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport för Tingsrydsbostäder AB

Verksamhetsåret 2025

Organisationsnummer 556872-6938

Fastställd av styrelsen 2026-02-24

Innehållsförteckning

1. Inledning och syfte	3
2. Kommunalt uppdrag, ägarstyrning och måluppfyllelse	3
2.1 Uppfyllande av kommunalt ändamål och kommunala befogenheter	3
2.2 Efterlevnad av ägardirektiv	3
2.3 Affärsplan och koncernövergripande mål	4
2.4 Ägarpolicy och övriga styrdokument	4
2.5 Samverkan inom kommunkoncernen	4
3. Bolagets ledning, organisation och ansvar	5
3.1 Styrelsearbete	5
3.2 Verkställande direktör och operativ ledning	5
3.3 Intressen i andra företag	6
3.4 Utvärdering av styrelse och verkställande direktör	6
4. Uppföljning, kontroll och insyn i relation till ägaren	6
4.1 Intern kontroll	6
4.2 Risker och möjligheter	6
4.3 Ägardialog	6
4.4 Bolagsstämma	7
4.5 Revision och insyn	7
4.6 Ärenden av principiell beskaffenhet	7
5. Sammanfattande bedömning	7

1. Inledning och syfte

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats av styrelsen i Tingsrydsbostäder AB i enlighet med **Ägarpolicy för Tingsryds kommunkoncern** (KF 2025-10-23 §139). Rapporten syftar till att redogöra för hur bolaget under verksamhetsåret har:

- uppfyllt det **kommunala ändamålet** och verkat inom de **kommunala befogenheter** som fastställts i bolagsordningen
- följt av kommunfullmäktige beslutade **ägardirektiv**
- bedrivit verksamheten i enlighet med godkänd **affärsplan**
- säkerställt en ändamålsenlig **styrning, ledning och kontroll**

Rapporten utgör ett underlag för **kommunstyrelsens uppsiktsplikt** enligt KL 6 kap 1, 9-10 §§ och kan även utgöra ett underlag för lekmannarevisorernas årliga granskning av bolaget.

2. Kommunalt uppdrag, ägarstyrning och måluppfyllelse

2.1 Uppfyllande av kommunalt ändamål och kommunala befogenheter

Styrelsen bedömer att bolagets verksamhet under året har bedrivits i enlighet med det kommunala ändamål som anges i bolagsordningen. Verksamheten har genomförts inom ramen för gällande kommunala befogenheter och med beaktande av tillämpliga kommunalrättsliga principer.

2.2 Efterlevnad av ägardirektiv

Bolaget har under verksamhetsåret i allt väsentligt följt de av kommunfullmäktige beslutade och på bolagsstämma fastställda ägardirektiven.

De ekonomiska målen har överlag uppnåtts. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 2,8 mkr. Årets direktavkastning är 8,2 % och målet är 4 %. Bolaget har en soliditet på 43,8 % (mål 15 %) och en extremt låg flyttfrekvens på 5,1 % (mål mellan 5-10 %). Amortering har skett under året med 5 mkr som ett led i att god ekonomisk hushållning uppfylls för kommunkoncernen via minskad total låneskuld.

Bolaget har förhandlat om förvaltningsavtalet för en ännu mer effektiv förvaltning och transparens. Ett nytt avtal om 3 år har tecknats och med förlängningsmöjlighet på 2 år. Bolaget har genomfört kretsloppsanpassning via att full avfallssortering har införts inom hela beståndet. En kontinuerlig energieffektivisering pågår och vi deltar aktivt i föreningen Goda hus som verkar för energieffektivisering, återbruk och återvinning samt smarta lösningar för att minska kostnader.

Bolaget är dessutom en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom att tillskapa prisvärda hyreslägenheter till en överkomlig hyra tex via vårt projekt på Lindegården i Linneryd där det under 2025 tillskapades 4 nya lägenheter.

Verksamhetsmässiga mål har uppfyllts enligt plan och inga avvikelser bedöms ha haft väsentlig påverkan på bolagets uppdrag.

Sammantaget bedömer styrelsen efterlevnaden som god

2.3 Affärsplan och koncernövergripande mål

Bolaget har arbetat utifrån den av kommunfullmäktige godkända affärsplanen. Uppföljning har skett löpande genom styrelsens arbete samt i samband med delårsrapportering.

De koncernövergripande mål som fastställts av kommunfullmäktige har integrerats i bolagets verksamhetsstyrning.

Koncernövergripande mål som ekonomi i balans har tillgodosetts via en amortering på 5 mkr, förvaltningsavtalet har förhandlats om och ca 700 000 kr har återbetalats till kommunen via effektiviseringar som gjorts under året. Ekonomiska mått som soliditet, direktavkastning samt låg flyttfrekvens har uppfyllts. Bolaget har tillsett att det tillförts nya hyreslägenheter till en överkomlig hyra i Linneryd.

2.4 Ägarpolicy och övriga styrdokument

Bolaget har under året arbetat i enlighet med ägarpolicy för Tingsryds kommunkoncern samt övriga av kommunfullmäktige fastställda policys och riktlinjer.

2.5 Samverkan inom kommunkoncernen

Bolaget har under året samverkat med Tingsryds kommun och övriga bolag inom kommunkoncernen i syfte att uppnå helhetssyn och koncernnytta.

Samverkan har bland annat omfattat att bolaget har levererat ekonomiresurser via ekonomiskt förvaltningsavtal till Tufab och Tikab. Förvaltningsavtalet med Tufab angående drift av simhallen Kaskad har upphört under året. Bolaget samverkar med Tingsryds kommun angående såväl IT, vissa HR-frågor, lokalförsörjning, sociala frågor som upphandling samt i säkerhets- och beredskapsfrågor.

Styrelsen bedömer att samverkan har fungerat väl och bidragit till effektivare resursutnyttjande inom kommunkoncernen.

3. Bolagets ledning, organisation och ansvar

3.1 Styrelsearbete

- *Inge Strandberg (ordf), Nicklas Johansson (vice ordf), Britt-Louise Berndtsson, Roger Rundqvist och Renate Tschap*
- *Sekreterare Björn Davidsson*
- *Antal sammanträden under året var 8 stycken samtliga fysiska*
- *Samtliga styrelsemedlemmar har i princip varit närvarande.*
- *Fasta beslutspunkter*
 - *Mötets öppnande*
 - *Val av justerare*
 - *Fastställande av dagordning*
 - *Ekonomisk uppföljning*
 - *Allmän information*
 - *Projektinformation*
 - *Personalinformation inkl arbetsmiljö*
 - *Övrigt*
- *Ärenden som har behandlats under året är enligt fastställda protokoll*

Styrelsen har under året bestått av 5 ledamöter. Styrelsens sekreterare har varit den administrativa chefen.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under året, som samtliga genomförts fysisk form. Närvaron har varit god.

Styrelsens arbete har bedrivits i enlighet med fastställd arbetsordning. Fasta beslutspunkter såsom ekonomiuppföljning, riskbedömning och rapportering till ägare har behandlats löpande. Bland större ärenden under året kan nämnas uppföljning av affärsplan, ny ägarpolicy, nya ägardirektiv samt andra strategiska utvecklingsfrågor.

Styrelsen bedömer arbetet som ändamålsenligt och i linje med ägarpolicyen.

3.2 Verkställande direktör och operativ ledning

Verkställande direktören har ansvarat för bolagets löpande förvaltning i enlighet med styrelsens riktlinjer och fastställd VD-instruktion.

Styrelsens beslut har verkställts i den operativa verksamheten och VD har fortlöpande rapporterat till styrelsen avseende ekonomi, verksamhet samt väsentliga händelser.

Bolaget har haft en mindre ledningsgrupp som sammanträtt regelbundet under året en gång i månaden och fungerat som stöd i den operativa styrningen. I ledningsgruppen diskuteras såväl strategiska som operativa frågor.

Styrelsen gör bedömningen att VD:s uppdrag fullgjorts på ett tillfredsställande sätt.

3.3 Intressen i andra företag

Styrelsen har under året säkerställt att uppgifter om eventuella intressen i andra företag har inhämtats från styrelseledamöter och verkställande direktör.

Ingen styrelseledamot eller VD har haft uppdrag eller ekonomiska intressen som bedöms stå i konflikt med bolagets verksamhet.

3.4 Utvärdering av styrelse och verkställande direktör

Styrelseutvärdering har inte genomförts under året i enlighet med ägarpolicy då ägarpolicy precis har trätt i kraft.

4. Uppföljning, kontroll och insyn i relation till ägaren

4.1 Intern kontroll

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en tillfredsställande intern kontroll. Under året har riskanalys genomförts och intern kontrollplan följts upp. Interna kontrollmål 2025 har varit hot och våld samt ekonomiska risker. Riskanalyser har genomförts och utbildning har hållits för all personal i hot och våld.

Styrelsens samlade bedömning är att den interna kontrollen under verksamhetsåret varit ändamålsenlig.

4.2 Risker och möjligheter

Styrelsen har under året behandlat bolagets väsentliga risker och möjligheter, bland annat avseende ekonomi, kompetensförsörjning och verksamhetsutveckling.

Identifierade risker har följts upp inom ramen för styrelsens arbete och har inte bedömts kräva särskilda åtgärder utöver ordinarie styrning.

Riskenivåerna bedöms under kontroll efter vidtagna åtgärder.

4.3 Ägardialog

Under året har 2 ägardialoger genomförts mellan bolaget och moderbolaget. Dialogerna har omfattat ekonomi, verksamhetsinriktning och samverkan.

Styrelsen upplever att dialogerna varit konstruktiva och utgjort ett viktigt stöd i bolagets styrning.

4.4 Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma hölls den 2025-04-16. På stämman behandlades bland annat årsredovisning, disposition av resultat, ansvarsfrihet samt fastställande av ägardirektiv.

4.5 Revision och insyn

Bolaget har haft löpande dialog med såväl auktoriserad revisor som lekmannarevisorer. Granskningar har genomförts enligt plan och inga väsentliga anmärkningar har riktats mot bolaget. Från lekmannarevisorernas håll i deras grundläggande granskning har det systematiska arbetsmiljöarbetet med tillhörande medarbetarundersökning följts upp och redovisats med gott resultat.

4.6 Ärenden av principiell beskaffenhet

Under verksamhetsåret har inga ärenden av principiell beskaffenhet överlämnats till kommunen för särskilt ställningstagande.

5. Sammanfattande bedömning

Styrelsens samlade bedömning är att bolagets verksamhet under året i allt väsentligt har bedrivits i enlighet med det kommunala ändamålet, beslutade ägardirektiv och godkänd affärsplan. Styrning, kontroll och insyn bedöms sammantaget vara tillräckliga och ändamålsenliga.

LAGENHETSSTATISTIK

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
RÄVEMÅLA, 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 Ä bostadskö Ä	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	%	Lokaler lediga 2026-01-14	Lokaler 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	147	0	0%	1	0	0	
TINGSRYD lediga								
	200	20						
RYD lediga			0	0%	0	1	0	
	300	5						
URSHULT lediga			0	0%	0	0	0	
	400	15						
LINNERYD lediga			0	0%	0	0	0	
	500	8						
VÄCKELSÅNG lediga			0	0%	0	0	0	
	600	17						
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä			0 0	0%	0 0	0 0	0 0	
	700	11						
KONGA lediga			0	0%	0	0	0	
TOTALT		223	0	0%	1	1	0	

Garagestatistik

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2026-02-28 13:33:33 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: ea70ac3fb6724539999d9d5802dfe23b



NAMN: Renate Tschap
TID: 2026-02-28 15:01:18 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46730661469)
IDENTIFIKATIONS-ID: f4c5f867f9d64a69aa2133520e9a1b97



NAMN: Victoria Magnesson
TID: 2026-03-03 11:18:49 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46703244180)
IDENTIFIKATIONS-ID: 041ac863ffc642248b22c21267bf02f9



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2026-03-03 11:19:02 +01:00
Ref: 305404SE
www.comfact.se



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