

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 218

Godkännande av försäljning av Tingsryd 1:70

KS/2026:392

Beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner Tufabs försäljning av fastigheten Tingsryd 1:70 enligt upprättat överlåtelseavtal.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner att Tufab bildar ett dotterbolag som förvärvar fastigheten samt att Tufab därefter försäljer aktierna i dotterbolaget i syfte att genomföra försäljningen i enlighet med överlåtelseavtalet.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Tufab har 2026-09-15 §74 beslutat om försäljning av fastigheten Tingsryd 1:70 samt föreslagit kommunfullmäktige att godkänna försäljningen samt bildandet av dotterbolag till Tufab för detta ändamål. Försäljningsprocessen har föregåtts av ägardialog med moderbolaget Tikab.

Bakgrunden till försäljningen är att fastigheten stått utan hyresgäst sedan i november 2025 då tidigare hyresgäst lämnade fastigheten efter konkurs. Försäljningsprocessen har genomförts på öppna marknaden via mäklare. Tre anbud inkom, varav styrelsen har antagit det högsta anbudet. Då köparen önskat förvärva fastigheten som bolag har man i överlåtelseavtalet enats om att ett dotterbolag till Tufab ska bildas och förvärva fastigheten från Tufab. Därefter försäljs aktierna i dotterbolaget till köparen.

Den överenskomna köpesumman understiger Tufabs bokförda värde för fastigheten med ca 15 mnkr, varvid ett nedskrivningsbehov på motsvarande belopp uppstått i Tufabs räkenskaper. Efter kontrollbalansräkning har styrelsen i Tufab kunnat konstatera att nedskrivningen innebär att bolagets egna kapital är negativt och att bolagets registrerade aktiekapital därmed är förbrukat. Kontrollstämman har därefter beslutat att driva bolaget vidare. Aktiekapitalet behöver därmed återställas inom åtta månader. Med anledning av detta har styrelsen i Tufab skickat förfrågan om ägartillskott till moderbolaget Tikab. Frågan om ägartillskott hanteras som ett separat beslutsärende med slutligt beslut i kommunfullmäktigen den 9 november 2026.

Enligt fastställd ägarpolicy ska kommunfullmäktige godkänna bildande av dotterbolag samt försäljning av aktier i detsamma. Enligt fastställt

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.

Comfact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 218 fortsättning

ägardirektiv för Tufab ska kommunfullmäktige även godkänna försäljning av fastighet som överstiger 10% av bolagets fastighetsbestånd under samma kalenderår (baserat på bokförda värden). Bokfört värde för den aktuella fastigheten (före nedskrivning) uppgår till ca 40% av de materiella anläggningstillgångarnas bokförda värde i bolaget.

Beslutsunderlag

1. Protokollsutdrag Tingsryds Kommunföretag AB 2026-10-12 § 108
2. Protokollsutdrag Tingsryds Utveckling och Fastighets AB 2026-09-15 § 74
3. Aktieöverlåtelseavtal mellan Tingsryds Utveckling och Fastighets AB och Carlqvists bil AB

Beslutet skickas till
Kommunfullmäktige

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2026-10-12

§ 108

Försäljning av Tingsryd 1:70

TIKAB/2026:40

Beslut

Styrelsen för Tingsryds Kommunföretag AB föreslår Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner Tufabs försäljning av fastigheten Tingsryd 1:70 enligt upprättat överlåtelseavtal.
2. Kommunfullmäktige godkänner att Tufab bildar ett dotterbolag som förvärvar fastigheten samt att Tufab därefter försäljer aktierna i dotterbolaget i syfte att genomföra försäljningen i enlighet med överlåtelseavtalet.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Tufab har 2026-09-15 §74 beslutat om försäljning av fastigheten Tingsryd 1:70 samt föreslagit kommunfullmäktige att godkänna försäljningen samt bildandet av dotterbolag till Tufab för detta ändamål. Försäljningsprocessen har föregåtts av ägardialog med moderbolaget Tikab.

Bakgrunden till försäljningen är att fastigheten stått utan hyresgäst sedan i november 2025 då tidigare hyresgäst lämnade fastigheten efter konkurs. Försäljningsprocessen har genomförts på öppna marknaden via mäklare. Tre anbud inkom, varav styrelsen har antagit det högsta anbudet. Då köparen önskat förvärva fastigheten som bolag har man i överlåtelseavtalet enats om att ett dotterbolag till Tufab ska bildas och förvärva fastigheten från Tufab. Därefter försäljs aktierna i dotterbolaget till köparen.

Den överenskomna köpesumman understiger Tufabs bokförda värde för fastigheten med ca 15 mnkr, varvid ett nedskrivningsbehov på motsvarande belopp uppstått i Tufabs räkenskaper. Efter kontrollbalansräkning har styrelsen i Tufab kunnat konstatera att nedskrivningen innebär att bolagets egna kapital är negativt och att bolagets registrerade aktiekapital därmed är förbrukat. Kontrollstämman har därefter beslutat att driva bolaget vidare. Aktiekapitalet behöver därmed återställas inom åtta månader. Med anledning av detta har styrelsen i Tufab skickat förfrågan om ägartillskott till moderbolaget Tikab. Frågan om ägartillskott hanteras som ett separat beslutsärende med slutligt beslut i kommunfullmäktigen den 9 november 2026.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 381048SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2026-10-12

§ 108 fortsättning

Enligt fastställd ägarpolicy ska kommunfullmäktige godkänna bildande av dotterbolag samt försäljning av aktier i detsamma. Enligt fastställt ägardirektiv för Tufab ska kommunfullmäktige även godkänna försäljning av fastighet som överstiger 10% av bolagets fastighetsbestånd under samma kalenderår (baserat på bokförda värden). Bokfört värde för den aktuella fastigheten (före nedskrivning) uppgår till ca 40% av de materiella anläggningstillgångarnas bokförda värde i bolaget.

Barnrättsperspektiv

Ärendet bedöms ej beröra barn och därför görs ingen prövning av barnets bästa.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Godkännande av Tufabs försäljning av fastigheten Tingsryd 1:70.
2. Protokoll Tufab 2026-09-15 §74, Försäljning av Tingsryd 1:70.
3. Aktieöverlåtelseavtal mellan Tingsryds Utveckling och Fastighets AB och Carlqvist Bil AB.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Contact Signature Referensnummer: 381048SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

2026-09-15

§ 74

Försäljning av Tingsryd 1:70

TUFAB/2026:37

Beslut

1. Att godkänna köpeavtal avseende Tingsryd 1:70
2. Att utse ordförande Tony Lundström till avtalstecknare, med vice ordförande Håkan Karlsson som ersättare.
3. Att godkänna nybildande av dotterbolag i syfte att genomföra överlåtelsen i enligt med köpeavtalet samt att utse ordförande Tony Lundström, med vice ordförande Håkan Karlsson som ersättare, att underteckna samtliga handlingar i samband med nybildandet.
4. Att uppdra till Koncern-VD och Ekonomichef att förbereda inför överlåtelse.
5. Att utse Koncern-VD, ekonomichef samt ordförande att företräda Tingsryd i samband med överlåtelsen, där ordföranden skriver på för TUFABs räkning.
6. Att föreslå TIKAB att föreslå Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige att godkänna försäljningen samt bildandet av dotterbolag till TUFAB för detta ändamål.

Sammanfattning av ärendet

Efter konkurs för hyresgästen har fastigheten Tingsryd 1:70 stått utan hyresgäst sedan i november 2025.

Under sommaren fram till 31 augusti har fastigheten Tingsryd 1:70 legat ute till försäljning. Svensk Företagsförmedling AB har fått i uppdrag att genomföra detta.

Vid avstämning med TUFAB 3 september 2026 hade 3 konkreta bud inkommit. Styrelsen beslutade att med den anbudsgivare som låg högst fortsätta förhandling. Mäklaren fick ramar att förhålla sig till och dessa har man kunnat hålla sig till i slutförhandlingen.

Efter förhandling har vidstående avtal tagits fram som preciserar köpet.

Då anbudsgivaren önskar köpa fastigheten som bolag har man enats om att ett bolag startas som köper fastigheten och detta bolag säljs sedan till köparen enligt villkor i avtalet.

Planerad överlåtelse är den 2 december. Efter att kommunfullmäktige godkänt TUFABs försäljning och uppstart av bolag.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.

(jorwjj)

Comfact Signature Referensnummer: 371195SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

2026-09-15

§ 74 fortsättning

Med anledning av de inkomna buden har styrelsen i TUFAB konstaterat ett nedskrivningsbehov av fastigheten och att det därmed finns skäl att anta att mer än hälften av aktiekapitalet i bolaget är förbrukat. Styrelsen har därför den 3 september beslutat om att upprätta kontrollbalansräkning. Kontrollstämma 1 beräknas att hållas inom några veckor. För att återställa aktiekapitalet i bolaget behövs sannolikt ett ägartillskott från moderbolaget och/eller kommunen.

Enligt fastställd ägarpolicy ska kommunfullmäktige godkänna bildande av dotterbolag samt försäljning av aktier i detsamma. Enligt fastställt ägardirektiv ska kommunfullmäktige även godkänna försäljning av fastighet som överstiger 10% av fastighetsbeståndet under samma kalenderår (baserat på bokförda värden). Bokfört värde för Tingsryd 1:70 uppgår till ca 45 mnkr, vilket utgör drygt 40% av de materiella anläggningstillgångarnas totala bokförda värde i bolaget.

Barnrättsperspektiv

Ärendet bedöms ej beröra barn och därför görs ingen prövning av barnets bäst

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Försäljning av Tingsryd 1:70
2. Avtal – presenteras vid mötet

Beslutet skickas till

TIKAB

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

MELLAN

Tingsryds Utveckling och Fastighets Aktiebolag

OCH

Carlqvist Bil AB

AVSEENDE AKTIERNA I

"NYCO AB"

DEN 15 SEPTEMBER 2026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	ÖVERLÅTELSE.....	3
3	TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG	3
4	ÖVERENSKOMMET FASTIGHETSVÄRDE.....	3
5	KÖPESKILLINGEN OCH DESS BETALNING.....	3
6	KONCERNINTERN SKULD OCH EXTERN KREDIT	4
7	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN	4
8	TILLTRÄDESBOKSLUTET	5
9	PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN	6
10	UNDERSÖKNINGSPLIKT OCH FRISKRIVNING.....	7
11	SÄLJARENS GARANTIER	7
12	ANSVAR OCH ERSÄTTNINGSSKYLDIGHET	11
13	KÖPARENS GARANTIER.....	14
14	SÄRSKILDA ÅTAGANDEN.....	14
15	MEDDELANDEN	14
16	FULLSTÄNDIG REGLERING	15
17	KOSTNADER	15
18	ÖVERLÅTELSE.....	15
19	SEKRETESS.....	15
20	TVISTER	15

BILAGOR

BILAGA 1.2(a)	ÖVERLÅTELSEAVTAL
BILAGA 1.3(a)	MÅLERIANLÄGGNING
BILAGA 1.3(b)	INVENTARIER
BILAGA 5.2	PROFORMABALANSRÄKNINGEN
BILAGA 11.7.3	FDS-UTDRAG

DETTA AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL (detta "Avtal") har denna dag ("Avtalsdagen") ingåtts mellan:

- (1) **Tingsryds Utveckling och Fastighets Aktiebolag**, org.nr 556730-6583, Box 88, 36222 Tingsryd ("Säljaren"); och
- (2) **Carlqvist Bil AB**, org.nr **556345–6986**, Kanotleden 3, 362 32 Tingsryd ("Köparen").

Säljaren och Köparen benämns nedan individuellt som "**Part**" och gemensamt som "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren äger samtliga aktier ("**Aktierna**") i "nyco", org.nr 55xxxx-xxxx ("**Bolaget**") som har ett aktiekapital om 25 000 kronor fördelat på 25 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kronor per aktie.
- 1.2 Bolaget har per 2 december 2026 förvärvat fastigheten Tingsryd 1:70 i Tingsryds kommun ("**Fastigheten**") enligt villkoren i bilagda överlåtelseavtal, Bilaga 1.2(a) ("**Överlåtelseavtalet**").
- 1.3 Då Köparen har förklarat sig intresserade av att förvärva Aktierna och indirekt Fastigheten tillsammans med de dokumenterade inventarier (Bilaga 1.3a och Bilaga 1.3b) från Säljaren och Säljaren har förklarat sig villiga att överlåta Aktierna och indirekt Fastigheten tillsammans med inventarier till Köparen, har Parterna denna dag ingått detta Avtal.
- 1.4 Detta Avtal är villkorat av att Kommunfullmäktige i Tingsryds kommun godkänner ingåendet och fullgörandet av Avtalet. Om sådant godkännande inte erhållits senast 2026-12-02 ska Avtalet automatiskt upphöra att gälla utan ansvar för någon Part, med undantag för sådana bestämmelser som enligt sin ordalydelse ska fortsätta att gälla.

2 ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen och Köparen förvärvar härmed Aktierna från Säljaren enligt villkoren i detta Avtal. Köparen förvärvar 100 procent (Alla) Aktierna.

3 TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

- 3.1 Köparen ska tillträda Aktierna den 2 december 2026 kl. 10.00 på Säljarens kontor på Torgatan 10 Tingsryd, eller den senare dag som Parterna överenskommer ("**Tillträdesdagen**").
- 3.2 Äganderätten till Aktierna ska övergå från Säljaren till Köparen på Tillträdesdagen, sedan den Preliminära Köpeskillingen erlagts till Säljaren i enlighet p. 7.1(a).

4 ÖVERENSKOMMET FASTIGHETSVÄRDE

Parterna är överens om att marknadsvärdet på Fastigheten uppgår till 30 000 000 kronor ("**Överenskommet Fastighetsvärde**").

5 KÖPESKILLINGEN OCH DESS BETALNING

- 5.1 Den slutliga köpeskillingen för Aktierna ("**Köpeskillingen**") ska uppgå till ett belopp motsvarande summan av:

- (a) Bolagets egna kapital per Tillträdesdagen; plus

- (b) ett belopp om 30 000 000 kronor motsvarande Överenskommet Fastighetsvärde; minus
 - (c) ett belopp motsvarande Fastighetens bokförda värde per Tillträdesdagen (mark och byggnader inklusive byggnadsinventarier); plus
 - (d) ett överenskommet belopp om 1 703 000 kronor avseende Bolagets kostnad för stämpelskatt hänförligt till Bolagets förvärv av Fastigheten.
- 5.2 Säljaren har upprättat ett preliminärt tillträdesboksut som anger Bolagets preliminära ställning per Tillträdesdagen, se Bilaga 5.2 ("Proformabalansräkningen"). Den preliminära köpeskillingen för Aktierna uppgår till 25 000 kronor ("**Preliminära Köpeskillingen**") och har beräknats utifrån beräkningsmodellen i p. 5.1 och Proformabalansräkningen.
- 5.3 Den Preliminära Köpeskillingen ska erläggas på följande sätt:
- Kontant på Avtalsdagen med ett belopp om 3 000 000 kronor ("**Handpenningen**") genom insättning på Svensk FöretagsFörmedlings klientmedelskonto i Swedbank: 8169-5, 704 745 475-1, (FöretagsFörmedling Småland Blekinge AB). Kontant på Tillträdesdagen, med avräkning för Handpenningen, med ett belopp om 28 728 000 kronor genom insättning på Svensk FöretagsFörmedlings klientmedelskonto i Swedbank: 8169-5, 704 745 475-1, (FöretagsFörmedling Småland Blekinge AB).
- 6 KONCERNINTERN SKULD OCH EXTERN KREDIT**
- 6.1 Bolaget har en reversskuld till Säljaren, uppgående till 30 000 000 kronor enligt köpeskillingsreversen i Överlåtelseavtalet ("**Koncerninterna Skulden**"). Parterna är överens om att Köparen ska tillse att Bolaget på Tillträdesdagen reglerar den Koncerninterna Skulden.
- 7 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN**
- 7.1 Köparen ska på Tillträdesdagen:
- (a) till Säljaren betala den Preliminära Köpeskillingen i enlighet med p. 5.3 (utan ytterligare rätt till kvittning, nedsättning eller innehållande mot krav på Säljaren av vad slag det vara må);
 - (b) tillse att Bolaget återbetalar den Koncerninterna Skulden enligt p. 6.1;
 - (c) tillse att Bolaget håller extra bolagsstämma vid vilken ny styrelse utses samt tillse att dessa förändringar anmäls till Bolagsverket och utan dröjsmål till Säljaren översända kopia av Bolagsverkets bekräftelse på mottagande av ändringsanmälan.
- 7.2 Säljaren ska på Tillträdesdagen:
- (a) tillse att Köparens förvärv av Aktierna förs in i Bolagets aktiebok och till Köparen överlämna en uppdaterad, och enligt aktiebolagslagen (2005:551), fullständig aktiebok till Köparen;
 - (b) till Köparen överlämna samtliga aktiebrev som hör till Aktierna, vilka ska vara transporterade på Köparen;
 - (c) till Köparen överlämna en (1) generalfullmakt i original som Bolaget utfärdat till förmån för de personer Köparen angett, vilka ska kunna användas till dess att Bolagets nya styrelse har registrerats hos Bolagsverket;

- (d) till Köparen överlämna skriftlig bekräftelse från revisor, varje styrelseledamot och styrelsesuppleant i Bolaget enligt vilken denne avgår från sitt uppdrag som revisor, ledamot eller suppleant och bekräftar att denne inte har några krav på Bolaget;
- (e) till Köparen överlämna övriga handlingar och den dokumentation avseende Fastigheten och Bolaget som Säljaren har i sitt förvar och som sammanhänger med överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal. Samtliga digitala dokument rörande Fastigheten ska därvid överlämnas på separat USB-sticka till Köparen på Tillträdesdagen tillsammans med övriga fysiska handlingar. Säljaren ska vidare tillse att driftpärmar rörande Fastighetens ventilation och värmeanläggning samt relationsritningar förvaras i Fastigheten på Tillträdesdagen.
- (f) till Köparen överlämna övriga handlingar och den dokumentation avseende Fastighetsinventarier och den Målningsanläggning som ingår i förvärvet som anges i Bilaga 1.3a och 1.3b ("Inventarieförteckning")

- 7.3 Genomförandet av åtgärderna enligt p. 7.1 och 7.2 ska anses ske simultant på så sätt att ingendera Part är bunden av någon åtgärd innan dess samtliga åtgärder genomförts. Om någon av de åtgärder som anges i p. 7.1 och 7.2 inte vidtas på Tillträdesdagen får den Part, i vars intresse villkoret uppställts, häva köpet och kräva skadestånd såvida det inte är uppenbart att underlåtenheten saknar betydelse för Parten.
- 7.4 Efter Tillträdesdagen ska Säljaren tillse att Bolagets avgående revisor skyndsamt upprättar och ger in anmälan och redogörelse enligt 9 kap. 23-23a §§ aktiebolagslagen (2005:551) till Bolagsverket.
- 7.5 Omedelbart efter Parternas fullgörande av åtgärderna enligt p. 7.1 och 7.2 ska Parterna underteckna en åtgärds- och tillträdesagenda som bekräftelse på att samtliga åtgärder har genomförts.
- 7.6 Efter Tillträdesdagen och senast inom lagstadgad tid ska Köparen tillse att Bolaget anmäler ny verklig huvudman till Bolagsverket.
- 7.7 Köparen åtar sig att tillse att styrelsen i Bolaget på nästa årsstämma beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning, under förutsättning att detta tillstyrks av Bolagets revisor.

8 TILLTRÄDESBOKSLUTET

- 8.1 Tillträdesbokslut ska upprättas av Säljaren och överlämnas till Köparen senast 45 dagar efter Tillträdesdagen ("**Tillträdesbokslutet**"). Tillträdesbokslutet ska upprättas per Tillträdesdagen och ligga till grund för beräkningen av Köpeskillingen för Aktierna enligt p. 5.1.
- 8.2 Proformabalansräkningen har upprättats och Tillträdesbokslutet ska upprättas i enlighet med de redovisningsprinciper som följer av lag och god redovisningssed, varvid noteras att Tillträdesbokslutet inte ska avvika från de principer enligt vilka Proformabalansräkningen upprättats.

- 8.3 För det fall Köparen inte accepterar det av Säljaren framtagna Tillträdesbokslutet ska Köparen senast inom 45 dagar från det att Köparen mottog Tillträdesbokslutet från Säljaren skriftligen underrätta Säljaren härom och redovisa sin uppfattning om storleken på Köpeskillingen och inkludera en beskrivning av de icke accepterade beloppen och posterna, samt Köparens egna uträkningar av dylika belopp och poster. Om underrättelse inte sker inom angiven tid anses Köparen med bindande verkan ha accepterat Tillträdesbokslutet och Köpeskillingen.
- 8.4 Om Köparen i enlighet med p. 8.3 har underrättat Säljaren om att Köparen inte accepterar Tillträdesbokslutet, ska Parterna i samråd söka fastställa Tillträdesbokslutet och Köpeskillingen. Om detta inte sker inom 30 dagar från den dag Köparen framställt invändningen ska, om någon av Parterna begär att få saken prövad, tvisten avgöras av en av Parterna gemensamt utsedd oberoende och för uppdraget lämplig auktoriserad revisor med särskild erfarenhet av fastighetstransaktioner, vilken ska agera som expert och inte som skiljeman. Om Parterna inte kan enas om en revisor, ska en revisor utses av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut på begäran av endera Parten. Revisorns beslut, som ska vara skriftligt och innehålla en motivering till varje ställningstagande, ska skickas till Parterna inom en månad från det att revisorn utsågs och ska vara slutligt och bindande mellan Parterna. Revisorn ska bara beakta de poster och belopp som Parterna är oense om och revisorn får i sitt avgörande inte fastställa Köpeskillingen till ett belopp som överstiger Köpeskillingen som angivits av Säljaren enligt p. 8.1 eller som understiger Köpeskillingen som föreslagits av Köparen enligt p. 8.3. Kostnaden för revisorn enligt denna p. 8.4 ska delas lika mellan Parterna. Revisorn ska i sitt avgörande vara bunden av vad som stadgas i p. 8.2.
- 8.5 Avvikelser mellan Proformabalansräkningen och Tillträdesbokslutet som leder till att Köpeskillingen avviker från den Preliminära Köpeskillingen ska (krona för krona), med beaktande av vad som stadgas i p. 5.4, regleras till berättigad Part genom kontant betalning inom tio (10) dagar från det att Köpeskillingen slutligt fastställts enligt detta avsnitt 8.
- 8.6 Köparen ska tillse att Säljaren får tillgång till den dokumentation, räkenskapshandlingar och annan information samt det biträde av Bolaget som är nödvändigt för att Säljaren ska kunna upprätta Tillträdesbokslutet för Bolaget enligt p. 8.1.

9 PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

Under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren tillse att Bolaget (i) förvaltar Fastigheten på ett ansvarsfullt sätt i enlighet med god affärssed på fastighetsmarknaden i Sverige, (ii) inte lånar ytterligare kapital från bank eller annan extern källa, (iii) inte överlåter, eller skapar eller samtycker till några belastningar med någon tredje man tillkommande säkerhetsrätt i några för Bolaget väsentliga tillgångar, (iv) inte beslutar om vinstutdelning till Säljaren och (v) inte kommer överens om eller åtar sig att göra något av ovanstående.

10 UNDERSÖKNINGSPLIKT OCH FRISKRIVNING

- 10.1 Köparen har uppmanats av Säljaren att genomföra en undersökning av Bolaget, Aktierna och Fastigheten. Köparen har därvid beretts tillfälle att ta del av samtliga de handlingar och uppgifter rörande Bolaget, Aktierna och Fastigheten som Säljaren har tillhandahållit.
- 10.2 Bolaget, Aktierna och Fastigheten överläts i befintligt skick och de av Säljaren lämnade garantierna i avsnitt 11 är de enda garantier som Säljaren lämnar. Köparen friskriver Säljaren från allt annat ansvar för fel i Bolaget, Aktierna och Fastigheten, av vad slag de vara må, däribland köprättsliga fel, faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel, brister i miljöhänsen såsom, men inte begränsat till, ansvar för avhjälpande åtgärder av Fastigheten. Allt annat ansvar för fel i Bolaget, Aktierna eller Fastigheten som Säljaren eventuellt skulle kunna ha på grund av tillämplig lag, förordning eller föreskrift ("**Tillämplig Lag**"), avtalsrättsliga principer eller på annan grund, inklusive jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och köplagen (1990:931), är således härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen.

11 SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och Tillträdesdagen (såvitt inte annan tidpunkt anges):

11.1 Behörighet

- 11.1.1 att Säljaren är svenska bolag behörigen registrerade i Sverige;
- 11.1.2 att Säljaren har full behörighet och befogenhet att (i) ingå detta Avtal samt (ii) iakttä bestämme lserna och fullfölja förpliktelse rna enligt Avtalet;
- 11.1.3 att detta Avtal är bindande och att Säljarens förpliktelser enligt detta Avtal är verkställbara mot Säljaren i enlighet med villkoren i Avtalet;
- 11.1.4 att Säljarens ingående och fullföljande av detta Avtal inte i något avseende innebär överträdelser av (i) Tillämplig Lag, (ii) någon av Säljarens bolagsordningar, eller (iii) avtal, överenskommelse eller annat åtagande till vilket någon av Säljaren är part eller som är bindande gentemot någon av Säljaren eller som avser någon av Säljarens tillgångar;

11.2 Aktierna

- 11.2.1 att Säljaren är ensam ägare till Aktierna, vilka har betalats till fullo, och att dessa per Tillträdesdagen är fria från alla belastningar och per Tillträdesdagen fritt överlåtbara i enlighet med Avtalet samt att Aktierna representerar samtliga aktier utfärdade i Bolaget;
- 11.2.2 att Bolaget har ett registrerat aktiekapital om 25 000 kronor, vilket är intakt och fördelat på 25 aktier med vardera ett kvotvärde om 1 000 kronor;

11.3 Bolaget

- 11.3.1 att Bolaget är vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag samt att grund för upplösning eller likvidation inte föreligger;
- 11.3.2 att aktuellt registreringsbevis för Bolaget framgår av Bilaga 11.3.2 samt att inga beslut fattats om tillägg eller ändringar av den information som framgår av registreringsbeviset;

- 11.3.3 att Bolagets registrerade bolagsordning överensstämmer med Bilaga 11.3.3 samt att inga beslut fattats om tillägg eller ändringar av gällande bolagsordning;
- 11.3.4 att Bolaget inte har utfärdat eller beslutat om utfärdande av konvertibler, teckningsoptioner, vinstandelsbevis eller kapitalandelslån samt att det inte föreligger några omständigheter som nu eller i framtiden kan medföra skyldighet för Bolaget att utge eller överlåta aktier eller andra värdepapper, bortsett från Säljarens skyldighet att överlåta Aktierna till Köparen enligt detta Avtal;
- 11.3.5 att Bolaget inte har några utestående fullmakter, inklusive teckningsrätter för bankkonton, kreditkort eller bankfack, som Bolaget utfärdat utöver vad som framgår av p. 7.2(d) (*generalfullmakt*);
- 11.3.6 att Bolaget inte är insolvent eller har ställt in sina betalningar eller själva har gett in ansökan om konkurs, företagsrekonstruktion eller likvidation och att det inte heller föreligger förhållanden som kan ligga till grund för sådant förfarande;
- 11.3.7 att aktieutdelning i Bolaget eller annan värdeöverföring inte kommer att ske för innevarande räkenskapsår;
- 11.3.8 att det inte finns några företagsinteckningar/företagshypotek uttagna i Bolagets nuvarande verksamhet;
- 11.3.9 att Bolaget inte bedrivit annan verksamhet än direkt ägande av Fastigheten;
- 11.4 **Tillgångar och skulder**
- 11.4.1 att Bolaget har full och oinskränkt äganderätt till de tillgångar som är upptagna i Tillträdesboks slutet;
- 11.4.2 att Bolaget inte äger eller har ägt aktier eller andelar i andra bolag och att Bolaget inte heller genom avtal eller andra överenskommelser kontrollerar några andra juridiska personer;
- 11.4.3 att Bolaget, med undantag för den Koncerninterna Skulden, inte har några krav på eller skulder till Säljaren eller till något Säljaren närstående bolag;
- 11.4.4 att Bolaget inte har några skulder, ansvarsförbindelser, ställda panter, borgens- eller garantiåtaganden utöver vad som kommer att framgå av Tillträdesboks slutet;
- 11.4.5 att Bolaget inte erhållit något villkorat aktieägartillskott eller andra tillskott som innefattar återbetalningsskyldighet;
- 11.4.6 att Bolaget på Tillträdesdagen omgående och kostnadsfritt kan disponera sin kassa och sina banktillgodohavanden;
- 11.5 **Redovisning, bokförings- och räkenskapsmaterial m.m.**
- att Bolagets bokförings- och räkenskapsmaterial och övriga väsentliga handlingar upprättats och förvaras i enlighet med Tillämplig Lag, författning och god redovisningssed och är i Bolagets besittning;
- 11.6 **Avtal m.m.**
- 11.6.1 att det, inte finns ingångna avtal mellan Säljaren och/eller Säljarens närstående på ena sidan samt Bolaget på den andra sidan;

- 11.6.2 att Bolaget endast har vidtagit för den löpande verksamheten normala transaktioner som skett på marknadsmässiga villkor;
- 11.6.3 att Bolaget inte är bundet av något nyttjanderättsavtal per Tillträdesdagen;
- 11.7 Fastigheten**
- 11.7.1 att Bolaget är civilrättslig ägare till Fastigheten;
- 11.7.2 att Bolaget skall ansöka om lagfart avseende sitt förvärv av Fastigheten enligt Överlåtelseavtalet;
- 11.7.3 att Fastigheten inte besväras av andra inteckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller annan tillkommande rätt eller annan belastning, och inte äger andel i gemensamhetsanläggning eller samfällighet, utöver vad som framgår av bifogat utdrag från fastighetsregistret, se Bilaga 11.7.3;
- 11.7.4 att alla föremål som enligt jordabalkens mening kan utgöra fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör utgör sådana tillbehör till Fastigheten, med undantag för de föremål som tillförts av tidigare ägare bestående av föremål upptagna i Bilaga 1.3a och Bilaga 1.3b;
- 11.7.5 att alla för Fastigheten debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutning (varvid noteras att vattenavläsning, i förekommande fall, skett på föreskrivet sätt), fjärrvärmeanslutning, elanslutning, fiberanslutning och gatuutbyggnader är betalda och inga ytterligare avgifter kommer att debiteras eller förfalla till betalning efter Tillträdesdagen för åtgärder utförda före Tillträdesdagen såvitt de inte är reserverade för i Tillträdesbokslutet;
- 11.7.6 att Fastigheten inte är föremål för expropriation eller liknande åtgärder och, såvitt Säljaren känner till, har inga förberedande åtgärder vidtagits eller är att förvänta avseende expropriation eller liknande tvångsåtgärder;
- 11.7.7 att Fastigheten per Tillträdesdagen är försäkrad till fullvärde genom separat försäkring, att det inte finns oreglerade försäkringsfall, samt att Bolaget inte kommer att ha några kostnader efter Tillträdesdagen för den försäkring som Bolaget, genom Säljarens försorg innehar på Tillträdesdagen;
- 11.7.8 att samtliga besiktningar och kontroller avseende Fastigheten som krävs enligt Tillämplig Lag (såsom men inte begränsat till el, kyla, brand, portar och tryckkärl) har genomförts med godkänt resultat och att annars samtliga eventuella anmärkningar och påpekanden har åtgärdats per Tillträdesdagen;
- 11.7.9 att erforderligt systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete har bedrivits och dokumenterats avseende Fastigheten samt att den s.k. brandskyddsdokumentationen har lämnats till relevant tillsynsmyndighet och att eventuella anmärkningar som kräver åtgärdande är fackmannamässigt åtgärdade;
- 11.7.10 att användningen av Fastigheten sker i enlighet med gällande bygg-, mark- och rivningslov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut;
- 11.7.11 att samtliga åtgärder och arbeten som vidtagits på Fastigheten har skett i enlighet med gällande bygg-, mark- och rivningslov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut samt i enlighet med för Fastigheten gällande föreskrifter och författningar;

- 11.7.12 att det inte finns några förpliktelser gentemot kommun eller annan fastighetsägare avseende investeringar eller förbättringar på Fastigheten (se vidare särskilt åtagande i p. 14.3);
- 11.7.13 att anmälan om partsbyte till följd av Överlåtelseavtalet har skett till samtliga kontraktsparter i för Fastigheten nödvändiga drifts-, service- och abonnemangsavtal;
- 11.7.14 att inga entreprenader är pågående på Fastigheten och att samtliga tidigare utförda entreprenader på Fastigheten är färdigställda, samtliga eventuella anmärkningar hänförliga därtill är åtgärdade (med i förekommande fall undantag för fel av oväsentlig betydelse) och att slutbevis/slutbesked, i förekommande fall, har meddelats samt att samtliga kostnader hänförliga till sådana tidigare entreprenader har slutligt reglerats och att Bolaget inte kommer att drabbas av några kostnader hänförliga till nämnda entreprenader efter Tillträdesdagen samt att, i den mån Fastigheten varit föremål för entreprenadarbeten, sådana entreprenadarbeten omfattats av sedvanliga garantier och ansvarsförbindelser;
- 11.8 **Nyttjanderätt**
- 11.8.1 att inga gällande nyttjanderättsavtal finns på tillträdesdagen;
- 11.9 **Miljö**
- 11.9.1 att Fastigheten inte är så förorenad att den medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön enligt gällande lagstiftning, bestämmelser eller användningssätt, eller att det under nu sagda förutsättningar uppstår kostnader för Bolaget och/eller Köparen att genomföra utredning och/eller efterbehandling av Fastigheten eller vidta andra skyddsåtgärder eller saneringsåtgärder;
- 11.9.2 att Fastigheten och därpå befintliga byggnader och anläggningar inte har använts på sådant sätt som har lett till förorening eller annan störning som medför ansvar enligt miljöbalken (1998:808) eller annan Tillämplig Lag;
- att på Fastigheten inte är förorenad och att det inte förekommer föroreningar, utsläpp, kemikalierester eller annan miljöpåverkan inom eller utanför Fastigheten som är hänförliga till förhållanden eller verksamheter före Tillträdesdagens. Garantin omfattar särskilt den pulverlackeringsanläggning som tidigare använts av Jitech, inklusive dess förbehandling, tvätt- och processbad, pulverhantering, färgbyten, filter, ventilation, ugnar, golvbrunnar, ledningar, dagvatten- och avloppsbrunnar samt tillhörande kemikaliehantering. Säljaren skall hålla Köparen och Bolaget skadeslösa för kostnader, krav och skador avseende undersökning, och provtagning, myndighetskrav, sanering, efterbehandling, skyddsåtgärder eller andra åtgärder som är hänförliga till föroreningar eller miljöpåverkan som uppkommit före Tillträdesdagen;
- 11.9.3 att Fastigheten inte förekommer asbest, PCB eller radon i sådan omfattning att ålägganden kan riktas mot Bolaget vid oförändrad användning av Fastigheten och utan att hyresgäst Anpassningar, entreprenader eller andra arbeten utförs på Fastigheten;
- 11.9.4 att Bolaget har uppfyllt samtliga skyldigheter avseende elsäkerhet beträffande Fastigheten, vilka åligger Bolaget enligt ellagen (1997:857) i egenskap av innehavare av elektriska installationer;

11.9.5 att Bolaget inte genom avtal eller på annat sätt, har åtagit sig ansvar för sanering av förorenad mark på Fastigheten och inga krav på sådan sanering eller miljörelaterad ersättning har framställts till Bolaget eller Säljaren;

11.10 Skatter

11.10.1 att Bolaget, i rätt tid, har lämnat deklarationer och begärd information till Skatteverket vilka har varit i allt väsentligt korrekta och fullständiga;

11.10.2 att Bolaget har erlagt alla skatter, avgifter och pålagor till det allmänna i rätt tid och med rätta belopp och någon ytterligare skatt, utöver i Proformabalansräkningen reserverade belopp, inte kommer att påföras Bolaget för perioden fram till och med Tillträdesdagen;

11.10.3 att Bolaget inte är eller, såvitt Säljaren känner till, kommer att bli föremål för skatterevision, eftertaxering, skattetillägg eller liknande åtgärder med avseende på verksamheten före Tillträdesdagen;

11.10.4 att Fastigheten är föremål för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt;

11.10.5 att Bolaget har redovisat in- och utgående mervärdesskatt med rätt belopp och i rätt redovisningsperiod i enlighet med reglerna i mervärdesskattelagen (1994:200);

11.10.6 att de handlingar som Säljaren överlämnar enligt p. 7.2(f) är i alla väsentliga delar korrekt och fullständig;

11.11 Personal

att Bolaget inte har några anställda och att ingen person är berättigad att kräva anställning hos Bolaget eller Köparen som en följd av transaktionen enligt detta Avtal;

11.12 Krav och tvister

11.12.1 att Bolaget inte är involverat i någon pågående tvist eller administrativt förfarande och att det, såvitt Säljaren känner till, saknas anledning att befara att Bolaget kommer att bli föremål för tvist eller förfarande på grund av omständighet som är hänförlig till tiden före Tillträdesdagen;

11.12.2 att inga krav, förelägganden, anspråk eller liknande som medför kostnader för Bolaget och/eller Köparen kommer att framställas från myndighet eller annan tredje man på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen; samt

11.13 Information

att Köparen fått del av all väsentlig information avseende Bolaget, Aktierna och Fastigheten samt att Säljaren inte har undanhållit Köparen någon information som typiskt sett skulle vara av väsentlig betydelse för en köpare vid dennes beslut att ingå detta Avtal.

12 ANSVAR OCH ERSÄTTNINGSSKYLDIGHET

12.1 Ersättning för Garantibrist

12.1.1 För det fall brist eller fel föreligger i någon av de av Säljaren lämnade garantierna enligt avsnitt 11 ("**Garantibrist**") ska Säljaren ersätta Köparen för den skada Bolaget och/eller Köparen lider. Vid Garantibrist ska Säljaren ersätta Köparen för direkt skada, förlust och/eller merkostnad som Bolaget och/eller Köparen lider till följd av Garantibristen ("**Skada**"). Ersättningen ska ske med ett belopp som svarar krona för krona mot Skadan, med beaktande av vad som i övrigt stadgas i detta avsnitt 12.

12.1.2 Ersättning enligt detta avsnitt 12 är den enda påföljd som Köparen äger göra gällande med anledning av Garantibrist.

12.2 **Generella begränsningar**

12.2.1 Inget ansvar för Garantibrist ska uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren, efter eget val, och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen eller Bolaget, avhjälpes Garantibristen, förutsatt att sådant avhjälpande kan ske (i) inom 30 dagar från att Säljaren informerades om Garantibristen och (ii) att avhjälpandet kan ske utan oskälig störning för Köparen och Bolaget.

12.2.2 Köparen ska inte ha rätt till ersättning för Skada om avsättning eller reservering med ett belopp motsvarande Skadan gjorts i Proformabalansräkningen.

12.2.3 Säljaren är inte skyldig att ersätta Köparen för Skada till följd av Garantibrist till den del försäkringsersättning erhålls, varvid Säljaren endast ska ersätta Köparen för (i) utgående självrisk, (ii) eventuell utgående skatt på försäkringsersättningen samt (iii) den del av Skadan som inte täcks av försäkringsersättningen.

12.2.4 Om en Skada (i) är skattemässigt avdragsgill, (ii) beror på att en skattepliktig intäkt bortfaller eller (iii) är hänförlig till en obeskattad reserv, ska ersättningen som ska betalas av Säljaren reduceras med ett belopp som motsvarar den ersättning som ska betalas multiplicerat med den bolagsskatt som är tillämplig på Bolaget eller, i förekommande fall, Köparen under det aktuella räkenskapsåret, under förutsättning att (och i den utsträckning) vad avser punkterna (i) och (ii), sådan avdragsrätt eller intäktsbortfall minskar den skatt som Köparen eller Bolaget annars skulle ha fått betala under det beskattningsår som Skadan uppstår.

12.2.5 Säljaren är inte skyldig att infria ett krav på ersättning för Skada till följd av brist i garantierna enligt p. 11.10 (*Skatter*) förrän Köparen eller Bolaget är skyldig(t) att erlægga betalning till svensk eller utländsk skattemyndighet.

12.3 **Beloppsbegränsningar**

12.3.1 Vid beräkning av Skada ska endast enskilda Garantibrister överstigande 250 000 kronor tas i beaktande. Om flera Garantibrister uppstår vilka kan hänföras till en och samma händelse eller omständighet ska de anses utgöra en enskild Garantibrist. Köparen ska endast vara berättigad till ersättning för Skada om och i den utsträckning sammanlagda Garantibrister överstiger ett tröskelbelopp om 250 000 kronor. Anspråk relaterade till avsnitt 11.9.2 omfattas inte av denna beloppsbegränsning

12.3.2 Säljarens totala ansvar för Skada ska inte under några omständigheter överstiga 10 procent av Överenskommet Fastighetsvärde.

12.3.3 De beloppsbegränsningar som följer av p. 12.3.1 och 12.3.2 ska inte äga tillämpning på Garantibrist enligt garantierna i p. 11.1 (*Behörighet*) p. 11.2.1 (*Ägande av Aktierna*) samt p. 11.4.1, 11.4.3 och 11.4.4 (*Tillgångar och skulder*), avseende vilka Säljarens totala ansvar inte ska överstiga Köpeskillingen (vilken begränsning under alla omständigheter utgör Säljarens maximala ansvar under detta Avtal med förbehåll dock för Säljarens skadeslöshetsåtaganden enligt avsnitt 14).

12.4 Ansvarsfördelning

För det fall Garantibrist föreligger är Säljaren ansvarig.

12.5 Meddelande om krav och begränsning i tid

12.5.1 Köparen ska inte vara berättigad att framställa ersättningsanspråk på grund av Garantibrist om inte:

- (a) Köparen har skickat ett skriftligt meddelande om sådant krav, tillsammans med en skäligt detaljerad specifikation av kravet, innehållande en specifikation av arten av Garantibristen och, så långt detta är möjligt, en beräkning av Skadan;
- (b) kravet har framställts till Säljaren senast inom 90 dagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet; och
- (c) kravet har framställts senast 6 månader från Tillträdesdagen, efter vilken tidpunkt Säljarens ansvar för Garantibrist ska upphöra. Krav relaterade 11.9.2 omfattas inte av denna tidsbegränsning.

12.5.2 Begränsningar som följer av p. 12.5.1 ska inte vara tillämpliga på krav till följd av Garantibrist enligt p. 11.10 (*Skatter*), då Köparen istället äger rätt att framställa krav intill den tidpunkt som infaller 60 dagar efter mottagande av ett slutligt beslut från berörd myndighet.

12.5.3 Krav som grundar sig på Garantibrist i någon av garantierna i p. 11.1 (*Behörighet*), p. 11.2 (*Aktierna*) och p. 11.3 (*Bolaget*) samt krav som grundar sig på Säljarens åtaganden enligt avsnitt 14 får göras gällande av Köparen utan begränsning i tiden.

12.6 Tredjemanskrav

12.6.1 Om Köparen eller Bolaget efter Tillträdesdagen informeras om något tredjemansanspråk som kan leda till ersättning på grund av Garantibrist ska Köparen, för att bibehålla rätten att framställa ett garantianspråk mot Säljaren, själv eller genom Bolaget så snart detta är praktiskt möjligt, och senast inom 30 dagar från det datum Köparen eller Bolaget skriftligen informerades om tredjemansanspråket, meddela Säljaren om detta, och

- (a) inte göra något medgivande av skuld, ingå avtal eller kompromiss med någon person, enhet eller myndighet i anslutning härtill, utan att dessförinnan erhålla skriftligt samtycke från Säljaren;
- (b) beakta Säljarens skäliga intresse vid vidtagande av samtliga åtgärder med anledning av ett sådant krav; samt
- (c) lämna Säljaren skälig tillgång till Köparens och Bolagets lokaler, räkenskaper, dokument, arkiv och, i förekommande fall, personal, för att göra det möjligt för Säljarens representanter att undersöka sådana krav.

- 12.6.2 Om Säljaren har betalat Köparen för att täcka Skada eller om Säljaren har åtgärdat en Garantibrist, och Köparen därefter har regressrätt gentemot tredje man avseende det belopp som utgjort eller kunnat utgöra basen för en Garantibrist mot Säljaren enligt detta Avtal, ska Köparen eller Bolaget på Säljarens begäran överlåta denna rättighet utan ersättning till Säljaren. Om ersättning på grund av sådan regressrätt utbetalas till Bolaget eller Köparen ska denna ersättning i sin helhet tillfalla Säljaren.
- 12.6.3 Säljaren är inte skyldiga att erlægga betalning till Köparen för en Garantibrist förrän Skadan är definitiv hos Bolaget. Om garantianspråket avser betalning till tredje man ska skyldighet för Säljaren att erlægga betalning till Köparen inte infalla förrän tredje mans anspråk mot Bolaget är klart och förfallet till betalning.

13 KÖPARENS GARANTIER

Köparen garanterar per Avtalsdagen och Tillträdesdagen (såvitt inte annan tidpunkt anges):

- (a) att Köparen är svenska bolag behörigen registrerade i Sverige;
- (b) att Köparen har full behörighet och befogenhet att (i) ingå detta Avtal samt (ii) iakttä bestämmelserna och fullfölja förpliktelserna enligt Avtalet;
- (c) att detta Avtal är bindande och att Köparens förpliktelser enligt Avtalet är verkställbara mot Köparen i enlighet med villkoren i Avtalet; samt
- (d) att Köparens ingående och fullföljande av detta Avtal inte i något avseende innebär överträdelse av (i) Tillämplig Lag, (ii) Köparens bolagsordningar, eller (iii) avtal, överenskommelse eller annat åtagande till vilket någon av Köparen är part eller som är bindande gentemot någon av Köparen eller som avser någon av Köparens tillgångar.

14 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 14.1 Säljaren åtar sig att tillsammans med Köparen, på Säljarens bekostnad, senast före Tillträdesdagen, tillse att ett skriftligt och inskrivningsbart servitutsavtal upprättas med ägaren till Tingsryd Öresund 2 till förmån för Tingsryd 1:70. Servitutet skall säkerställa en permanent rätt att använda den befintliga infarten för gång och fordonstrafik, inklusive personbilar, arbetsfordon och tung trafik hänförlig till verksamheten på Tingsryd 1:70. Servitutsavtalet ska godkännas av Köparen och ansökan om inskrivning skal ha lämnats in till Lantmäteriet senast före Tillträdesdagen. Att servitutsavtalet har undertecknats och ansökan om inskrivning har gjorts utgör ett villkor för Köparens skyldighet att tillträda Aktierna.
- 14.2 Köparen åtar sig att omhänderta all lös egen dom tillsammans med de inventarier och produktionsmateriel som finns i lokalen som inte tillhör tidigare ägare.
- 14.3 Säljaren åtar sig att åtgärda läckage i fjärrvärmecentral som köpare uppmärksammat vid visning.

15 MEDDELANDEN

- 15.1 Alla meddelanden ska ske genom bud, rekommenderat brev eller e-post till Parternas nedan angivna eller senare ändrade adresser.

Till Säljaren: Tingsryds utvecklings och fastighets AB
Tony Lundström
E-post: tony.lundstrom@tingsryd.se
Till Köparen: Carlqvists Bil AB
Eddie Carlqvist
E-post: eddie.carlqvist@carlqvistfastigheter.se

15.2 Meddelandet ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- (a) om avlämnat med bud: vid avlämnandet;
- (b) om avsänt med rekommenderat brev: två dagar efter avlämnande för postbefordran; och
- (c) om avsänt som e-post: vid mottagandet då meddelandet kommit till mottagarens e-postadress under förutsättning att (i) mottagande Part bekräftar mottagandet, eller (ii) avsändande Part även sänt meddelandet per rekommenderat brev samma dag.

15.3 Ändring av Parts adress ska meddelas motparten på i detta avsnitt 16 föreskrivet sätt

16 FULLSTÄNDIG REGLERING

Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som detta Avtal berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detta Avtal ersätts av innehållet i detta Avtal.

17 KOSTNADER

Vardera Part ska svara för sina respektive kostnader hänförliga till överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal.

18 ÖVERLÅTELSE

Parterna har inte rätt att överlåta rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill.

19 SEKRETESS

Bestämmelserna och villkoren i detta Avtal är konfidentiella. Part äger inte utan den andra Partens skriftliga medgivande offentliggöra detta Avtal eller dess innehåll, såvida inte sådan skyldighet föreligger enligt Tillämplig Lag eller myndighetsbeslut. Skulle någon av Parterna vara skyldig enligt Tillämplig Lag eller myndighetsbeslut att offentliggöra information rörande detta Avtal eller någon del av detta Avtal ska den andra Parten skriftligen informeras om detta före sådant offentliggörande.

20 TVISTER

20.1 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("Instituttet"). Skiljeförfarandets säte ska vara Göteborg.

- 20.2 Regler för förenklat skiljeförfarande ska tillämpas om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.
- 20.3 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av detta Avtal eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Part ska emellertid inte vara förhindrad att vidarebefordra sådan information för att på bästa sätt tillvarata sin rätt med anledning av tvisten. Vad som föreskrivs i denna p. 21.3 gäller inte såvida annat följer av Tillämplig Lag eller annars erfordras för doms verkställighet.

Parterna har undertecknat detta Avtal med digital signatur i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 (eIDAS) genom Mobilt BankID. Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen. Samtliga Parter har erhållit en digital kopia av Avtalet med tillhörande e-signaturverifikat.

Följande firmatecknare undertecknar detta Avtal:

- (i) Tony Lundström pers. nr 570208-4012 för Tingsryds utvecklings och fastighets AB:s räkning, tony.lundstrom@tingsryd.se
- (ii) Eddie Carlqvist, pers.nr 900212-2357 Jerry Carlqvist, pers. nr 650116-2736 för Carlqvists Bil AB:s räkning, eddie.carlqvist@carlqvistfastigheter.se respektive jerry.carlqvist@carlqvistbil.se

Tingsryds utvecklings och fastighets AB



Tony Lundström

Carlqvists Bil AB



Eddie Carlqvist



Jerry Carlqvist

KÖPEAVTAL

daterat den 26 xx xx

mellan

Tingsryds Utveckling och Fastighets Aktiebolag

och

NYCO AB

avseende

Fastigheten Tingsryd 1:70

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	PARTER.....	3
2	BAKGRUND.....	3
3	DEFINITIONER.....	3
4	ÖVERLÅTELSE.....	4
5	HANDPENNING OCH KÖPESKILLING	4
6	ÅTAGANDEN FÖRE TILLTRÄDESDAGEN	4
7	TILLTRÄDE	4
8	SÄLJARENS GARANTIER.....	5
9	KÖPARENS GARANTIER.....	5
10	FRISKRIVNING.....	6
11	PÅFÖLJD OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR.....	6
12	MEDDELANDEN	7
13	FULLSTÄNDIG REGLERING, ÄNDRINGAR M.M.....	8
14	ÖVRIGT.....	8
15	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTLÖSNING.....	9

BILAGOR

1 PARTER

- 1.1 **Tingsryds Utveckling och Fastighets Aktiebolag**, org.nr 556730-6583, Box 88, 36222 Tingsryd ("**Säljaren**"); och
- 1.2 NYCO AB, org.nr 55xxxx, Box 88, 36222 Tingsryd ("**Köparen**").

Ovan angivna parter benämns nedan var för sig "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

2 BAKGRUND

- 2.1 Säljaren äger fastigheten Tingsryd 1:70 ("**Fastigheten**").
- 2.2 Säljaren önskar avyttra och Köparen önskar förvärva fastigheten varför Parterna träffat följande överlåtelseavtal ("**Avtalet**").

3 DEFINITIONER

I Avtalet ska följande begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna.

" Avtalet "	avser detta överlåtelseavtal, inklusive bilagor, och vid var tid gjorda ändringar av och tillägg till dessa i enlighet med punkt 15.4.
" Avtalsdagen "	avser den dag Parterna undertecknar Avtalet.
" Bankdag "	avser dag (förutom lördag och söndag) då kommersiella banker i Sverige har öppettid för allmän bankverksamhet (ej enbart för banktjänster via telefon och internet).
" Brist/-er "	avser avvikelse/-r från av Säljaren i Garantierna utfäst/-a förhållande/-n.
" Fastigheten "	har den betydelse som anges i punkt 2.1.
" Garanti(n)/-er(na) "	avser garanti/-er som lämnas av Säljaren i punkt 10.
" Köparen "	har den betydelse som anges i punkt 1.2.
" Part(en) "	avser Säljaren och Köparen var för sig.

"Parter(na)"	avser Säljaren och Köparen gemensamt.
"Slutliga Köpeskillingen"	har den betydelse som anges i punkt 5.2.1.
"Säljaren"	har den betydelse som anges i punkt 1.1.
"Tillträdet"	har den betydelse som anges i punkt 7.3.
"Tillträdesdagen"	avser det datum som anges i punkt 7.1 eller annan dag som Parterna skriftligen överenskommer.

4 ÖVERLÅTELSE

- 4.1 På de villkor som framgår av Avtalet överlåter Säljaren Fastigheten, till Köparen och Köparen förvärvar Fastigheten, från Säljaren.
- 4.2 Äganderätten till fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen när den Köpeskillingen har erlagts.

5 HANDPENNING OCH KÖPESKILLING

5.1 Köpeskillning

- 5.1.1 Den slutliga köpeskillingen för fastigheten ska uppgå till ett belopp av 30 000 000kr. ("**Slutliga Köpeskillingen**").

6 ÅTAGANDEN FÖRE TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Säljaren ska tillse att Fastigheten förvaltas på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen. Säljaren garanterar inte att inte, säga upp eller träffa nya hyresavtal, ingå andra avtal eller fatta viktigare beslut rörande Fastigheten utan Köparens skriftliga godkännande.
- 6.2 Skulle Fastigheten innan tillträde skett enligt punkten 7.3 drabbas av brand eller annan skada som inte dessförinnan har avhjälpits, ska överlåtelsen ändå fullföljas, varvid köpare som ersättning för skadan ska erhålla utfallande försäkringsersättning och ingen övrig justering av den Slutliga Köpeskillingen ska ske.

7 TILLTRÄDE

- 7.1 Tillträde till Fastigheten ska ske på i Tingsryd den 2 december 2026 eller det datum som Parterna skriftligen överenskommer ("**Tillträdesdagen**").

- 7.2 På Tillträdesdagen ska Parterna vidta följande åtgärder:
- 7.2.1 Köparen ska betala Köpeskillingen, till Säljaren genom övertagande av lån å 30 000 000 kr.
- 7.3 När Parterna har vidtagit de åtgärder som anges i punkt 7.2 har Säljaren avlämnat och har Köparen tillträtt Fastigheten ("**Tillträdet**").
- 7.4 På Tillträdesdagen, omedelbart efter Tillträdet, ska följande åtgärder vidtas:
- 7.4.1 Säljaren ska till Köparen på det sätt som Parterna kommer överens om, överlämna de handlingar som hör till Fastigheten och som Säljaren innehar.

8 SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren ställer följande Garantier per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen om inte annat anges i respektive Garanti.

8.1 Säljaren

- 8.1.1 Säljaren är vederbörligen bildad och registrerad i enlighet med tillämplig lag och Säljaren har erforderlig behörighet att ingå Avtalet och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt Avtalet och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.
- 8.1.2 Säljaren (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med tillämplig lagstiftning.

8.2 Fastigheten

- 8.2.1 Bolaget är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten.
- 8.2.2 Fastigheten belastas inte av andra inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra rättigheter, och har inte andel i andra gemensamhetsanläggningar, än de som uttryckligen framgår av Avtalet eller av registerutdrag, Bilaga 10.3.2. Fastigheten äger inte andel i gemensamhetsanläggning.
- 8.2.3 Efter Köparens betalning av den Preliminära Köpeskillingen är inget pantbrev i Fastigheten pantsatt.

9 KÖPARENS GARANTIER

Köparen ställer följande garantier per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen om inte annat anges i respektive garanti.

- 9.1 Köparen har erforderlig behörighet att ingå Avtalet och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Köparen i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt Avtalet och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.
- 9.2 Köparen (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med Tillämplig Lag.

10 FRISKRIVNING

- 10.1 Köparen har uppmanats att besiktiga Fastigheten samt i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Fastigheten, däribland den information som Säljaren lämnat till Köparen. Denna uppmaning har omfattat även sådana förhållanden som garanteras av Säljaren enligt punkten 10. Köparen har således beretts tillfälle att skaffa sig kännedom om bl.a. Fastigheten och därpå uppförda byggnads skick. Säljaren har inte, vare sig explicit eller implicit, lämnat och Köparen har inte förlitat sig på, någon annan garanti eller utfästelse beträffande Fastigheten än Garantierna. Köparen har inte heller lagt några andra förutsättningar till grund för Avtalet än vad som uttryckligen anges häri.
- 10.2 Fastigheten överläts i befintligt skick och med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 10, friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar som Säljaren eventuellt skulle kunnat ha på grund av lag eller annan grund, inklusive köplagen, miljöbalken och jordabalken. Köparen friskriver således Säljaren från allt ansvar för köprättsliga fel, faktiska och rättsliga fel och brister, rådighetsfel, samt eventuellt ansvar för dolda fel, med undantag för vad som uttryckligen garanteras i Avtalet. Köpeskillingen har bestämts med beaktande av detta.

11 PÅFÖLJD OCH ANSVARSBEGRÄNSNINGAR

- 11.1 Köparen kan endast framställa anspråk för direkt skada i anledning av Brist från de uttryckliga Garantierna som lämnats i punkt 10 ovan. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av Brist ska vara reduktion av den Slutliga Köpeskillingen. Inga andra påföljder enligt köplagen, jordabalken eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt ska vara tillgängliga för Köparen.
- 11.2 Garantierna som lämnats av Säljaren begränsar inte Köparens ansvar att undersöka Fastigheten.
- 11.3 Köparen ska endast vara berättigad till ersättning för Brist om och i den utsträckning det sammanlagda beloppet för Bristerna, efter sådan justering som kan följa av punkten ovan, överstiger ett tröskelbelopp om 50 000 kronor, varvid ersättning ska utgå från första kronan. Det sammanlagda nedsättningsbeloppet ska under inga omständigheter överstiga ett belopp motsvarande 25 procent av Överenskommet Fastighetsvärde.

- 11.4 Krav som grundar sig på Brist ska för att få göras gällande framföras skriftligen inom 10 Bankdagar från den tidpunkt Köparen upptäckte, eller bort upptäcka, Bristen, dock senast 1 månad från Tillträdesdagen.
- 11.5 Om Köparen framställer anspråk avseende en Brist som enligt Säljarens bedömning är möjlig att avhjälpa, ska Säljaren ha rätt att söka avhjälpa Bristen. Om avhjälpande sker är Köparen inte berättigad till någon ytterligare ersättning.
- 11.6 Köparen ska inte ha rätt till ersättning till den del Bristen ersätts i enlighet med Köparens försäkring, eller skulle ha ersatts av sådan försäkring om Köparen anmält skadan till försäkringsbolaget alternativt skulle ha utgått om sedvanlig och adekvat försäkring bibehållits av Köparen, eller till den del ersättning för Bristen kan erhållas från tredje man.
- 11.7 Om Säljaren har ersatt Köparen för en Brist och Köparen har rätt till ersättning från tredje man, har Säljaren rätt att vederlagsfritt överta Köparens rätt mot tredje man.
- 11.8 Köparen har inte rätt att göra gällande anspråk på grund av Brist om Köparen eller dess rådgivare har kännedom om eller bort haft kännedom om de händelser, omständigheter eller förhållanden som föranlett Bristen. Parterna är överens om att Köparen under alla förhållanden ska anses ha kännedom om sådana omständigheter och förhållanden som framgår vid en normal aktsam undersökning av Fastigheten.

12 MEDDELANDEN

- 12.1 Alla meddelanden med anledning av Avtalet ska vara skriftliga och ska skickas till (i) adresserna angivna nedan; eller (ii) annan adress som kan komma att meddelas i enlighet med denna punkt. I denna punkt ska "skriftlig" anses innefatta e-post.

Om meddelande till Säljaren: TUFAB

Om meddelande till Köparen: TUFAB

- 12.2 Ett meddelande ska anses vara mottaget när den andra Parten bekräftar mottagandet. För det fall en Part inte bekräftar mottagandet ska meddelandet ändå anses mottaget:
- a) om levererat personligen eller skickat med välrenommerad internationell budfirma (med erhållet leveranskvitto), den dag det mottogs av mottagaren om det mottogs före kl. 16.00 en Bankdag och i annat fall nästkommande Bankdag;
 - b) om skickat med post, fem (5) Bankdagar efter det att det skickats med rekommenderat brev med begärt leveranskvitto; eller

- c) om skickat per e-post, när mottagandet bekräftats genom ett manuellt producerat svarsmeddelande.

13 FULLSTÄNDIG REGLERING, ÄNDRINGAR M.M.

- 13.1 Rubrikerna i Avtalet är införda enbart i redaktionellt syfte och ska inte ligga till grund för tolkning av Avtalets materiella bestämmelser.
- 13.2 Köparen bekräftar att Säljaren inte har gjort några andra åtaganden än de som framgår av Avtalet samt att Avtalet exklusivt reglerar Köparens rättigheter gentemot Säljaren avseende transaktionen i enlighet med Avtalet.
- 13.3 Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör och ersätter alla tidigare överenskommelser, åtaganden och utfästelser, oavsett skriftliga eller muntliga, som före Avtalet kan ha lämnats av tjänsteman, anställd eller representant för någon av Parterna.
- 13.4 Alla ändringar av och tillägg till Avtalet ska vara skriftliga, med uttrycklig hänvisning till Avtalet, och behörigen undertecknade av vardera Part.

14 ÖVRIGT

14.1 Sekretess

Part har inte rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande lämna uppgift om Avtalet eller den transaktion som Avtalet reglerar. Detsamma ska gälla information som Part lämnar i samband med skiljeförfarande enligt Avtalet liksom beslut eller skiljedom som meddelas av skiljenämnden. Part ska dock ha rätt att lämna information som Part är tvingad att lämna enligt lag eller noteringsavtal.

14.2 Överlåtelse

Part får inte helt eller delvis överlåta eller pantsätta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt Avtalet utan den andra Partens skriftliga godkännande.

14.3 Bestämmelses ogiltighet

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav vara ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt. I stället ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning av Avtalet ske.

14.4 Kostnader

Vardera Part ska stå sina egna kostnader uppkomna i anslutning till ingående av Avtalet.

15 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTLÖSNING

- 15.1 Svensk rätt ska tillämpas på Avtalet.
- 15.2 Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden ska bestå av en skiljeman.
- 15.3 Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm. Språket för förfarandet ska vara svenska.

Avtalet har upprättats digitalt

Ort:Tingsryd

Datum: 26 10 15

Tingsryds Utveckling och Fastighets Aktiebolag



Tony Lundström

Ort:Tingsryd

Datum: 26 10 15

Nyco AB



Tony Lundström

ÖVERENSKOMMELSE

mellan

Jitech ABs (556382-9927) konkursbo
c/o Maze Advokater KB
Box 28
351 03 Växjö

(härefter benämnt "Konkursboet")

och

Tingsryds Utveckling och Fastighets Aktiebolag, 556730-6583, (nedan benämnd "TUFAB")
Torggatan 12
362 22 Tingsryd

Konkursboet och TUFAB härefter gemensamt benämnda "Parterna".

Bakgrund

Jitech AB (nedan benämnt "Bolaget") har bedrivit verksamhet i form av legotillverkning av produkter i stål, rostfritt och aluminium. Härutöver har man också bedrivit verksamhet i form av våtlackering och pulverlackering. Del av verksamheten, huvudsakligen den del som rört ovanstående måleriverksamhet, har bedrivits på den av TUFAB ägda fastigheten Tingsryd 1:70.

Bolaget försattes i konkurs den 2025-08-08 och advokaten Erik M Gabrielsson förordnades samtidigt till konkursförvaltare av Växjö tingsrätt.

Konkursförvaltaren driver verksamheten vidare till och med 2025-10-31, rörelsen har sålts och tas därefter över av köparen Mr Business Solution AB ("Köparen").

Köparen har inte för avsikt att överta den pulverlackeringsrörelse som bedrivits i TUFAB:s fastighet, egendomen tillhörig pulverlackeringsrörelsen har förtecknats i konkursboets anbudsunderlag, se bilaga 1.

Konkursboet och TUFAB har, i syfte att bilägga Parternas samtliga mellanhavanden, träffat följande överenskommelse.

1. Konkursboet överlåter pulverlackeringsanläggningen, så som den beskrivits i bilaga 1, till TUFAB per den 2025-11-10. Pulverlackeringsanläggningen överläts i befintligt skick utan några garantier.
2. TUFAB avstår samtidigt från att utkräva någon hyra från Konkursboet för perioden 2025-10-01-2025-11-10.
3. Förevarande avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt. Signaturer har utbytts digitalt via Scrive.

Växjö 2025-11-03

JITECH AB:S KONKURSBO

Erik M Gabrielsson
Konkursförvaltare

BILAGA

1 Förteckning pulverlackeringsanläggning

Tingsryd 2025-11-03

TINGSRYD UTVECKLING OCH
FASTIGHETS AKTIEBOLAG

Catharina Winberg, 650218-2709
Verkställande direktör



Verifikat

Document ID 09222115557561347450

Dokument

Överenskommelse Tufab och Jitech Abs konkursbo Huvuddokument 2 sidor Startades 2025-11-03 10:09:17 CET (+0100) av Maze Advokater eSignering (MAe) Färdigställt 2025-11-03 10:47:13 CET (+0100)	Bilaga 1 - Förteckning maskiner och inventarier (Måleriet) Jitech AB.pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Maze Advokater eSignering (MAe)
---	---

Signerare

Maze Advokater eSignering (MAe) Maze Advokater KB info@mazeadvokater.se Signerade 2025-11-03 10:09:17 CET (+0100)	Erik M Gabrielsson (EMG) Jitech ABs konkursbo Personnummer 720623-2410 eg@mazeadvokater.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Magnus Gabrielsson" Signerade 2025-11-03 10:17:57 CET (+0100)
Catharina Winberg (CW) TUFAB Personnummer 650218-2709 catharina.winberg@tingsryd.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Maria Catharina Winberg" Signerade 2025-11-03 10:47:13 CET (+0100)	



Verifikat

Document ID 09222115557561347450

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)



**Förteckning över maskiner och inventarier tillhörigt
JITECH AB i konkurs, 556382-9927**

Lackering

Komplett pulverlackeringsanläggning inkl. 4st lyftar Dalmed (200kg/st)
Ideal-Line med driftstart från 2009 som brukats mycket sparsamt,
total investeringskostnad ca 47 000 000

2st terminalskåp med PC och skärm
Arbetsbänk höj-och sänkbar (trä)
Lagerhylla 3 sektioner
Tryckluftsvinda Nederman
3st materialvagnar med diverse verktyg
2st materialställ på hjul
Tippbar avfallscontainer
Tryckluftsvinda Nederman
4st materialvagnar
2st materialvagnar
8st sektioner pallställ
4st materialvagnar
Lagerylla metall
Terminaldatorer med skärm
Slangvinda Gardena
2st lunchbord, 11st staplingbara stolar samt 3st whiteboards

Labbrum

Skrivbord, dator, skrivare HP, stol, 2st låsbara skåp
2st låsbara skåp innehållande bl.a. kemikalier
Labbord med mikrovågsugn
Kylskåp
3st PH-mätare
Ansiktsmask med ventilation
Vikbock Ironside två steg
Första hjälpen-skåp och dusch
6st klädska metall
Sladdvinda enfas Nedermann
Tryckluftsvinda Nederman
Vattenlinda Gardena
Tippbar avfallscontainer på hjul mindre
2st oljebar små
Vattenvinda Gardena
Aluminiumstege 5m
Tryckluftsvinda Nederman
Lyftbord manuellt Intra med två stycken tejpmaskiner
Skärm LG 40 tum

3st rullvagnar
 3st sortimentshyllor metall på hjul
 2st materialställ på hjul
 Lyftbord manuellt Intra
 Tryckluftsvinda Luna
 Industridammsugare Nilfisk Attix 9
 2st vikbockar två-steg
 3st låsbara skåp med innehåll
 Handtruck Kolitrans
 3st sektioner hyllställ
 3st klädska metall
 Storsäckshållare med fylltratt
 Rullvagn
 Trappstege Ironside 5-steg
 Terminalskåp med PC och skärm
 Tippbar avfallscontainer
 Viksteg aluminium 4-steg
 Handtruck Jungheinrich
 Terminalskåp med PC och skärm
 Tryckluftsvinda Zeca
 Vikbock två steg
 Materialvagn
 Låsbara skåp med innehåll
 2st terminalskåp med PC och skärm
 7st hyllsektioner i metall
 Rullställning
 Hyllställ sektion
 3st storsäckshållare med fylltratt
 Tippbar avfallscontainer på hjul mindre
 Stoftsug Nederman med storsäcksfyllare

Tvättanläggningsrum

Terminaldatorer med skärm och handscanner
 Plåtskåp låsbara innehållande förnödenheter

Plåtskåp låsbart på hjul innehållande lackspruta, slipmaskin, slippapper,
 friskluftsmasker m.m.

Lyftbord på hjul manuellt
 Lackbox GREIFF 2,5x2,5 m
 Tryckluftsvinda Nederman
 Sladdvinda Race
 2st materialvagnar
 3st sektioner pallställ
 Materialställ för plåtar
 Handtruck med våg Silverstone med förstärkningsgafflar

Vätskepump elektrisk WILO
 3st klädsåp i metall
 Fatvagn och två fatpumpar
 Traversbana 20mx4,5m TAWI År 2009 telfer Yale Vego max 500 kg
 Plåtsåp med innehåll (kåttningar och tvåtsprutor)
 Reservdelstvått Maxi clean ID 36.181
 Tryckluftsvinda Nederman
 Vattenvinda Gardena
 Sladdvinda enfas Nedermann
 Dammsugare Nilfisk Auto
 Lagerhylla metall med diverse slangar
 Lutanläggning Viverk VKT312 År 2009, 2500 liter
 2st oljebarer
 2st sektioner pallståll
 Arbetsbånk ca 1,5 m stål
 3st fatpumpar
 Tippbar avfallscontainer sårre skick

Flyttbar reningsanläggning Vilokan Prowaldst 300/1 för rening av
 sköljvatten från måleri med 5st våtsketankar

Plåtsåp med innehåll
 Industridammsugare Nilfisk Attix 7
 Vikbock
 Vikstege
 Aluminiumstege

Status	Datum	Nr	Rad	Vertyp	Sign	Huvudtext
--------	-------	----	-----	--------	------	-----------

D	2021-07-02	21104201	10	LREF	KNI	Siemens AB Slutk 21104201
D	2021-07-02	21104202	10	LREF	KNI	Siemens AB Slutk 21104202
D	2022-01-26	21104689	10	LREF	CWG	Siemens AB Slutk 21104689

D	2020-11-30	21103684	10	LRFP	KNI	BEST-Brand El & Slutk 21103684
D	2020-12-03	21103691	10	LRFP	KNI	PA Byggkonsult Slutk 21103691
D	2020-12-03	21103695	10	LRFP	KNI	EPV Elprojekter Slutk 21103695
D	2021-01-31	21103834	10	LRFP	KNI	PA Byggkonsult Slutk 21103834
D	2021-03-03	21103909	10	LRFP	KNI	PA Byggkonsult Slutk 21103909
D	2021-04-05	21103978	11	LRFP	KNI	PA Byggkonsult Slutk 21103978
D	2021-04-10	21103992	10	LRFP	KNI	EPV Elprojekter Slutk 21103992
D	2021-04-28	21104031	10	LRFP	KNI	Hallabro Elektr Slutk 21104031
D	2021-05-02	21104054	10	LRFP	KNI	PA Byggkonsult Slutk 21104054
D	2021-05-05	21104068	10	LRFP	KNI	EPV Elprojekter Slutk 21104068
D	2021-05-26	21104113	10	LRFP	KNI	Hallabro Elektr Slutk 21104113
D	2021-06-24	21104175	10	LRFP	KNI	Hallabro Elektr Slutk 21104175
D	2021-07-01	21104191	11	LRFP	KNI	PA Byggkonsult Slutk 21104191
D	2021-07-06	21104226	10	LRFP	KNI	EPV Elprojekter Slutk 21104226
D	2021-08-20	21104284	10	LRFP	KNI	Hallabro Elektr Slutk 21104284
D	2021-09-03	21104316	11	LRFP	KNI	PA Byggkonsult Slutk 21104316

Radtext	UB	KONTO	ANSV	AKT	KST	OBJ	FRI
Styrssystem ventilation	50 000,00	11820	74000	10700	1520		
Styrssystem ventilation	21 700,00	11820	74000	10700	1520		
Slutfaktura styrssystem ventila	76 000,00	11110	74000	10700	1520		

Tingsryd 1:70 - Styrning ventilation 147 700,00

Framtagg underlag armaturbyte	19 276,06	11820	74000	10700	1520		
Förfrågningsunderlag	2 250,00	11820	74000	10700	1520		
Rambeskrivning el	11 176,00	11820	74000	10700	1520		
Förfrågningsunderlag	6 000,00	11820	74000	10700	1520		
Utvärdering anbud, beställning	1 125,00	11820	74000	10700	1520		
Byggmöte	3 375,00	11820	74000	10700	1520		
Elkonsult	1 750,50	11820	74000	10700	1520		
Utbyte belysning - Aconto 1	150 000,00	11820	74000	10700	1520		
Byggmöte	1 125,00	11820	74000	10700	1520		
Arvode elprojektering	875,00	11820	74000	10700	1520		
Utbyte belysning - Aconto2	250 000,00	11820	74000	10700	1520		
Utbyte belysning - Aconto 3	150 000,00	11820	74000	10700	1520		
Byggmöte	1 500,00	11820	74000	10700	1520		
	4 084,75	11820	74000	10700	1520		
Slutfaktura byte armaturer	148 000,00	11820	74000	10700	1520		
Slutbesiktning utbyte belysn.	375,00	11820	74000	10700	1520		

Tingsryd 1:70 - Lamparmaturer 750 912,31

898 612,31

PROJ	MPT	Görs definitiv	Avskrivningstid	Anltyp	Avskrtyp	Anl-ID
------	-----	----------------	-----------------	--------	----------	--------

61402		2021-07-01	5	FB05	05FB	200000-7
61402		2021-07-01	5	FB05	05FB	200000-7
61402		2022-02-01	5	FB05	05FB	200000-7

61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8
61401		2021-10-01	20	FB20	20FB	200000-8

Benämning	Utrangering
-----------	-------------

Tingsryd 1:170 - Styrssystem ventilation	
Tingsryd 1:170 - Styrssystem ventilation	
Tingsryd 1:170 - Styrssystem ventilation	Komplettering

Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer
Tingsryd 1:170 - Lamparmaturer

Tingsryd 1:70 (TRYD AB nytt bolag)

Preliminär Köpeskillingsberäkning (kr)	
Åsatt fastighetsvärde	30 000 000
Avgår Bokfört värde Fastighet	-30 000 000
Marknadsvärde Fastighet	30 000 000
Skattemässigt restvärde	-30 000 000
Temporära skillnader	0
Överenskommet avdrag för latent kapitalvinstskatt	0
Överenskommet avdrag för latent kapitalvinstskatt	0
Tillkommer eget kapital	25 000
Summa aktiepris att reglera av köparen	25 000
Betalning av koncernintern skuld	30 000 000
Överenskommet tillägg för lagfart	1 703 000
Totalt belopp att erlægga på tillträdesdagen	31 728 000

Proforma, bokfört värde (kr)	
Tillgångar	
<i>Anläggningstillgångar</i>	
Byggnad och mark	30 000 000
Kassa och bank	25 000
Summa tillgångar	30 025 000
Skulder och Eget kapital	
EK	25 000
Koncernintern skuld	30 000 000
Summa Skulder och Eget kapital	30 025 000
Taxeringsvärde	40 050 000
Stämpelskatt	1 703 000

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

TINGSRYD TINGSRYD 1:70

Aktualitet fastighetsregistret:

2012-11-28 00:00:00

Objektidentitet:

b5b0488f-c11c-4ccb-e040-ed8f66447721

Län:

07, Kronoberg

Kommun:

63, TINGSRYD

Övriga noteringar:

Socken: Tingsås

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 242, 351 05 VÄXJÖ Kontor: GL20 Tel: 0771-636363

URSPRUNG ⓘ

TINGSRYD TINGSRYD 1:51

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

70122922

Distrikt:

0,

ADRESS

Inga adresser hittades.

AREAL ⓘ

Totalareal:

34 204 kvm

3,42 ha

Varav land:

34 204 kvm

3,42 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6263806,93

E:

499950,72

X:(RT90)

6265972,75

Y:

1450384,81

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

2012-01-05

Akt:

0763-11/61

Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Datum:

2012-11-28

Akt:

0763-12/56

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

TINGSRYD TINGSRYD GA:4

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

**Beräknad aktualitet
inskrivningsdelen:**

2026-08-18

**Senaste ändring för
fastigheten:**

2012-01-25

Inskrivningskontor

 Lanträteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L93/1800, L61/907

LAGFART**Tingsryds Utveckling och Fastighets Aktiebolag**

Namn på lagfart: TINGSRYDS UTVECKLING OCH
FASTIGHETS AB

Organisationsnummer: 556730-6583

Adress: BOX 88
362 22 TINGSRYD

Akt: 12/943 Beviljad

Inskrivningsdag: 2012-01-25, Andel: 1/1

Fång: Köp 2011-10-31 Andel: 1/1

Akt: 12/943 Beviljad

Köpeskilling: 200 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Inga inteckningar hittades.

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE**TINGSRYDS KOMMUN**

Organisationsnummer: 212000-0621

Adress: BOX 88
362 22 TINGSRYD

Akt: 61/907 Beviljad

Inskrivningsdag:

Anmärkning:
Anmärkning Akt: 93/1800 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1961-07-01 Andel: 1/1

Akt: 61/907 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut 0763-10/32.1

Ledningsrätt 0763-10/32.2

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TINGSRYD 1:51, DEL AV, M FL (Detaljplan)		0763-P06/9	2024-09-04	Tingsryd
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2006-05-02	
Laga kraft:	2006-05-31	Genomförande:	2006-06-01 - 2021-12-31	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TINGSRYD 1:51 M FL (Detaljplan)		0763-P08/15		Tingsryd
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2008-07-31	
Laga kraft:	2008-08-22	Genomförande:	2008-08-23 - 2018-08-22	

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING

Industrienhet, annan tillverkningsindustri, typkod 426

Beslutsår : 2025
Taxeringsid: 734595-4
Industritillbehör: Nej
Tax.enhet avser:
TINGSRYD TINGSRYD 1:70

Summering:

Taxeringsvärde kr: 40 050 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Produktionskostnadsberäknad:	0 SEK
Avkastningsberäknad kontor:	946 000 SEK
Avkastningsberäknad lager:	14 000 000 SEK
Avkastningsberäknad produktionslokal:	21 000 000 SEK
Avkastningsberäknad under uppförande:	0 SEK
Tomtmark:	4 104 000 SEK

Taxerade ägare

556730-6583

Tingsryds Utveckling och
Fastighets Aktiebolag
BOX 88
362 22 TINGSRYD

Andel: 1/1
Juridisk form: Aktiebolag



Värderingsenheter

Industri avkastningsberäknad kontor

Skatteverkets id: 3010156752025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 946 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 946 000
Riktvärdeområde: 763010
Standardklass: Normala.
Lokalarea: 280
Nybyggnadsår: 2009
Värdeår: 2009
Tillhör byggnad: 1
Återstående ek. livslängd: > 10år

Industri avkastningsberäknad lager

Skatteverkets id: 3010156762025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 14 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 14 000 000
Riktvärdeområde: 763010
Standardklass: Normala
Lokalarea: 6 413
Nybyggnadsår: 2009
Värdeår: 2009
Tillhör byggnad: 1
Återstående ek. livslängd: > 10år

Industri avkastningsberäknad produktionslokal

Skatteverkets id: 3010156772025
Värderingsenhetsnummer: 3
Tax.värde kr: 21 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 21 000 000
Riktvärdeområde: 763010
Tillhör byggnad: 1
Lokalarea: 7 363
Nybyggnadsår: 2009
Värdeår: 2009
Standardpoäng: 35
Återstående ek. livslängd: > 10år

Industri tomtmark

Skatteverkets id: 3010156662025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 4 104 000
Riktvärde kr: 4 104 000
Riktvärdeområde: 763010
Areal i kvm: 34 204

Rapporten hämtades 2026-08-19 09:20:37
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Verifikat

Dokument-ID 09222115557589148818

Dokument

Avtal

Huvuddokument

41 sidor

Startades 2026-09-15 13:29:37 CEST (+0200) av Peter

Granborn (PG)

Färdigställt 2026-09-16 16:30:58 CEST (+0200)

Initierare

Peter Granborn (PG)

Svensk FöretagsFörmedling AB

peter.granborn@sffab.se

+46705456565

Signerare

Tony Lundström (TL)

Tufab

tony.lundstrom@tingsryd.se



Signerade 2026-09-16 16:30:58 CEST (+0200)

Eddie Carlqvist (EC)

Carlqvists Bil AB

eddie.carlqvist@carlqvistfastigheter.se



Signerade 2026-09-15 15:14:19 CEST (+0200)

Jerry Carlqvist (JC)

Carlsqvists Bil AB

jerry.carlqvist@carlqvistbil.se



Signerade 2026-09-15 14:13:27 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557589148818

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 219

Överlåtelse av Örnen 23 (Kaskad)

KS/2026:393

Beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner att Tingsryds kommun förvärvar fastigheten Örnen 23 från Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (Tufab) enligt bifogat köpekontrakt.
2. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna Överlåtelse av entreprenadkontrakt enligt bifogad överlåtelse av avtal.
3. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att finansiering sker genom budgetering av 80 mnkr i 2027 års investeringsbudget, varav ersättning till Tufab ca 34 mnkr, färdigställande av renovering ca 18 mnkr, tillkommande optioner i projektet ca 22 mnkr samt tillbyggnad av lokaler för IFO ca 6 mnkr.
4. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anmoda Tufab i ägardirektiv att använda erhållna likvida medel till amortering av lån.
5. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att uppdra åt teknik- och fritidsnämnden att verkställa förvärvet samt att löpande ansvara för drift av fastigheten inom tilldelad budgetram i flerårsplan år 2027-2030.
6. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att utse kommunstyrelsens ordförande Åke Nyberg, med förste vice ordförande Anna Johansson som ersättare, att signera köpehandlingar, överlåtelse av entreprenadkontrakt samt övriga tillhörande handlingar i ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Mot bakgrund av ägardialoger mellan Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (Tufab) och moderbolaget Tingsryds Kommunföretag AB (Tikab) har tagits fram förslag till överlåtelse från Tufab till Tingsryds kommun avseende fastigheten Örnen 23 i Tingsryd.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Contact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 219 fortsättning

Fastigheten innehåller idag huvudsakligen kommunala kärnverksamheter, dels simhall och dels administrativa lokaler för individ- och familjeomsorgen. Därutöver finns hotell- och restauranglokaler som hyrs ut till extern verksamhet. Fastigheten har stor betydelse för kommunens verksamhetsförsörjning och bedöms även långsiktigt användas huvudsakligen för kommunala ändamål.

Syftet med överlåtelsen är att

- samla ägande, investeringar och verksamhetsansvar hos kommunen,
- skapa en långsiktigt ändamålsenlig fastighetsstruktur inom kommunkoncernen,
- förenkla styrning och uppföljning av investeringsprojektet,
- ge kommunen full rådighet över framtida utveckling av fastigheten samt
- minska behovet av interna hyres- och ägarrelationer för den aktuella fastigheten.

Överlåtelsen föreslås genomföras den 1 januari 2027. Från tillträdesdagen övertar kommunen samtliga rättigheter och skyldigheter hänförliga till fastigheten enligt köpekontrakt och övriga tillhörande avtal.

Tufab har under 2026 påbörjat en omfattande renovering av simhallen till en bedömd utgift om 39 mnkr (varav ca 21 mnkr beräknas hinna upparbetas till och med årsskiftet). Tufab har upphandlat och tecknat entreprenadkontrakt för den pågående renoveringen. För att säkerställa ett effektivt genomförande och undvika avbrott i projektet föreslås kommunen överta entreprenadkontraktet genom ett särskilt överlåtelseavtal. Entreprenaden kan därmed fortsätta utan förändringar i omfattning, tidplan eller ansvarsförhållanden gentemot entreprenören. Efter övertagandet ansvarar kommunen för projektets fortsatta styrning, finansiering och färdigställande.

Överlåtelsen föreslås genomföras genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Detta har bedömts vara den mest ändamålsenliga och kostnadseffektiva lösningen eftersom fastigheten efter genomförd reglering kommer att ägas direkt av kommunen samtidigt som vissa transaktionskostnader kan undvikas jämfört med en traditionell fastighetsöverlåtelse.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 219 fortsättning

Den totala ersättningen till Tufab föreslås uppgå till cirka 34 mnkr. Beloppet omfattar dels fastighetens marknadsvärde, dels de investeringar och projektkostnader som Tufab har hunnit upparbeta inom ramen för den pågående renoveringen fram till tillträdet. Fastighetens marknadsvärde har bedömts till cirka 13 mnkr. Värderingen har genomförts av extern aktör och redovisas i bilaga till PM om skattekonsekvenser. Marknadsvärdet har utgjort en central utgångspunkt vid analysen av transaktionens affärsmässiga och skattemässiga konsekvenser. Transaktionens skattemässiga konsekvenser har analyserats i särskilt PM. Analysen visar att överlåtelsen bedöms kunna genomföras utan några betydande skattemässiga negativa konsekvenser för parterna. Vid bedömningen har särskild hänsyn tagits till sambandet mellan fastighetens marknadsvärde och den ekonomiska regleringen mellan parterna.

Av utredningen framgår att huvuddelen av den pågående renoveringen sannolikt bör klassificeras som reparation och underhåll snarare än som ny-, till- eller ombyggnad. Detta begränsar de skattemässiga frågeställningar som annars kan uppkomma vid en fastighetsöverlåtelse. Genom att överlåtelsen genomförs genom fastighetsreglering uppkommer inte heller någon stämpelskatt för kommunen.

I simhallsrenoveringen finns redovisade optioner om drygt 22 mnkr, för vilka politiskt ställningstagande bör tas under beslutsprocessens gång. Bland de större posterna märks renovering av omklädningsrum, byte av vattenrutschbana samt byte av pumpar och apparater i källaren. Optionerna redovisas i bilaga till denna tjänsteskrivelse.

För individ- och familjeomsorgens lokaler finns ett behov av tillbyggnad av lokalerna av arbetsmiljöskäl. Åtgärderna är brådskande och bedöms av verksamheten att behöva genomföras under år 2027. Ärendet beskrivs i bilaga till denna tjänsteskrivelse.

Överlåtelsen och de återstående investeringarna föreslås finansieras inom ramen för kommunens investeringsbudget. Det samlade investeringsbehovet bedöms sammantaget uppgå till 80 mnkr, varav: Ersättning till Tufab inklusive upparbetade projektkostnader: cirka 34 mnkr.

Återstående renoveringsarbeten: cirka 18 mnkr.

Eventuella tillkommande optioner och tilläggsarbeten: cirka 22 mnkr.

Tillbyggnad för Individ- och familjeomsorgen: cirka 6 mnkr.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 386741

Utdragsbestyrkande

1 SE

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 219 fortsättning

Som en följd av försäljningen erhåller Tufab likvida medel som föreslås användas för amortering av bolagets lån och därigenom stärka bolagets finansiella ställning.

Teknik- och fritidsnämnden föreslås få i uppdrag att verkställa förvärvet samt att löpande ansvara för drift av fastigheten inom tilldelad budgetram i flerårsplan år 2027-2030. I preliminär budget för 2027-2030 finns prioritering om 2,8 mnkr hos Teknik- och fritidsnämnden från och med år 2028 i syfte att täcka bland annat ökade kapitalkostnader efter renoveringen.

Ärendet föreslås hanteras enligt följande beslutsordning:

Styrelsen för Tufab, 2026-09-24

Teknik- och fritidsnämnden, 2026-09-29

Styrelsen för Tikab, 2026-10-12

Kommunstyrelsen, 2026-10-26

Kommunfullmäktige, 2026-11-09

Sammanfattningsvis bedöms överlåtelsen vara en långsiktigt ändamålsenlig lösning för såväl kommunen som Tufab. Fastigheten används huvudsakligen för kommunal verksamhet och kommunen övertar samtidigt ansvar för den pågående renoveringen och den planerade utvecklingen av fastigheten. Förslaget bedöms skapa en tydligare ansvarsfördelning, förbättrade förutsättningar för styrning av investeringar samt en mer ändamålsenlig fastighetsstruktur inom kommunkoncernen. De skattemässiga konsekvenserna bedöms vara begränsade och försäljningen stärker samtidigt Tufabs finansiella ställning genom möjligheten att amortera lån.

Beslutsunderlag

1. Protokollsutdrag Tingsryds Kommunföretag AB 2026-10-12 § 109
2. PM skattemässiga överväganden
3. Optionskostnader inkl entreprenörsarvode som inte ingår i ovan riktkostnad/fast del
4. Sammanställning optioner simhall, projektledare Magnus Leijon 2026-10-05
5. Tillbyggnad av IFO-lokaler
6. Protokollsutdrag TUFAB 2026-09-24 § 89 Överlåtelse Örnen
7. Protokollsutdrag TFN 2026-09-29 § 143 Överlåtelse Kaskad

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 219 fortsättning

**Beslutet skickas till
Kommunfullmäktige**

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Contact Signature Referensnummer: 386741 SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2026-10-12

§ 109

Överlåtelse Örnen 23

TIKAB/2026:43

Beslut

Styrelsen för Tingsryds kommunföretag AB föreslår Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige:

1. Förvärv av fastigheten Örnen 23 från Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (Tufab) godkänns enligt bifogat köpekontrakt.
2. Överlåtelse av entreprenadkontrakt godkänns enligt bifogad överlåtelse av avtal.
3. Finansiering sker genom budgetering av 80 mnkr i 2027 års investeringsbudget, varav ersättning till Tufab ca 34 mnkr, färdigställande av renovering ca 18 mnkr, tillkommande optioner i projektet ca 22 mnkr samt tillbyggnad av lokaler för IFO ca 6 mnkr.
4. Tufab ges i ägardirektiv att använda erhållna likvida medel till amortering av lån.
5. Teknik- och fritidsnämnden får i uppdrag att verkställa förvärvet samt att löpande ansvara för drift av fastigheten inom tilldelad budgetram i flerårsplan år 2027-2030.
6. Kommunstyrelsens ordförande Åke Nyberg utses, med förste vice ordförande Anna Johansson som ersättare, att signera köpehandlingar, överlåtelse av entreprenadkontrakt samt övriga tillhörande handlingar i ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Mot bakgrund av ägardialoger mellan Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (Tufab) och moderbolaget Tingsryds Kommunföretag AB (Tikab) har tagits fram förslag till överlåtelse från Tufab till Tingsryds kommun avseende fastigheten Örnen 23 i Tingsryd.

Fastigheten innehåller idag huvudsakligen kommunala kärnverksamheter, dels simhall och dels administrativa lokaler för individ- och familjeomsorgen. Därutöver finns hotell- och restauranglokaler som hyrs ut till extern verksamhet. Fastigheten har stor betydelse för kommunens verksamhetsförsörjning och bedöms även långsiktigt användas huvudsakligen för kommunala ändamål.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 381048SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2026-10-12

§ 109 fortsättning

Syftet med överlåtelsen är att

- samla ägande, investeringar och verksamhetsansvar hos kommunen,
- skapa en långsiktigt ändamålsenlig fastighetsstruktur inom kommunkoncernen,
- förenkla styrning och uppföljning av investeringsprojektet,
- ge kommunen full rådighet över framtida utveckling av fastigheten samt
- minska behovet av interna hyres- och ägarrelationer för den aktuella fastigheten.

Överlåtelsen föreslås genomföras den 1 januari 2027. Från tillträdesdagen övertar kommunen samtliga rättigheter och skyldigheter hänförliga till fastigheten enligt köpekontrakt och övriga tillhörande avtal.

Tufab har under 2026 påbörjat en omfattande renovering av simhallen till en bedömd utgift om 39 mnkr (varav ca 21 mnkr beräknas hinna upparbetas till och med årsskiftet). Tufab har upphandlat och tecknat entreprenadkontrakt för den pågående renoveringen. För att säkerställa ett effektivt genomförande och undvika avbrott i projektet föreslås kommunen överta entreprenadkontraktet genom ett särskilt överlåtelseavtal. Entreprenaden kan därmed fortsätta utan förändringar i omfattning, tidplan eller ansvarsförhållanden gentemot entreprenören. Efter övertagandet ansvarar kommunen för projektets fortsatta styrning, finansiering och färdigställande.

Överlåtelsen föreslås genomföras genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Detta har bedömts vara den mest ändamålsenliga och kostnadseffektiva lösningen eftersom fastigheten efter genomförd reglering kommer att ägas direkt av kommunen samtidigt som vissa transaktionskostnader kan undvikas jämfört med en traditionell fastighetsöverlåtelse.

Den totala ersättningen till Tufab föreslås uppgå till cirka 34 mnkr. Beloppet omfattar dels fastighetens marknadsvärde, dels de investeringar och projektkostnader som Tufab har hunnit upparbeta inom ramen för den pågående renoveringen fram till tillträdet. Fastighetens marknadsvärde har bedömts till cirka 13 mnkr. Värderingen har genomförts av extern aktör och redovisas i bilaga till PM om skattekonsekvenser. Marknadsvärdet har utgjort en central utgångspunkt vid analysen av transaktionens affärsmässiga och skattemässiga konsekvenser.

Transaktionens skattemässiga konsekvenser har analyserats i särskilt PM. Analysen visar att överlåtelsen bedöms kunna genomföras utan några betydande skattemässiga negativa konsekvenser för parterna. Vid

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 381048SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2026-10-12

§ 109 fortsättning

bedömningen har särskild hänsyn tagits till sambandet mellan fastighetens marknadsvärde och den ekonomiska regleringen mellan parterna.

Av utredningen framgår att huvuddelen av den pågående renoveringen sannolikt bör klassificeras som reparation och underhåll snarare än som ny-, till- eller ombyggnad. Detta begränsar de skattemässiga frågeställningar som annars kan uppkomma vid en fastighetsöverlåtelse. Genom att överlåtelsen genomförs genom fastighetsreglering uppkommer inte heller någon stämpelskatt för kommunen.

I simhallsrenoveringen finns redovisade optioner om drygt 22 mnkr, för vilka politiskt ställningstagande bör tas under beslutsprocessens gång. Bland de större posterna märks renovering av omklädningsrum, byte av vattenrutschbana samt byte av pumpar och apparater i källaren. Optionerna redovisas i bilaga till denna tjänsteskrivelse.

För individ- och familjeomsorgens lokaler finns ett behov av tillbyggnad av lokalerna av arbetsmiljöskäl. Åtgärderna är brådskande och bedöms av verksamheten att behöva genomföras under år 2027. Ärendet beskrivs i bilaga till denna tjänsteskrivelse.

Överlåtelsen och de återstående investeringarna föreslås finansieras inom ramen för kommunens investeringsbudget. Det samlade investeringsbehovet bedöms sammantaget uppgå till 80 mnkr, varav:

- Ersättning till Tufab inklusive upparbetade projektkostnader: cirka 34 mnkr.
- Återstående renoveringsarbeten: cirka 18 mnkr.
- Eventuella tillkommande optioner och tilläggsarbeten: cirka 22 mnkr.
- Tillbyggnad för Individ- och familjeomsorgen: cirka 6 mnkr.

Som en följd av försäljningen erhåller Tufab likvida medel som föreslås användas för amortering av bolagets lån och därigenom stärka bolagets finansiella ställning.

Teknik- och fritidsnämnden föreslås få i uppdrag att verkställa förvärvet samt att löpande ansvara för drift av fastigheten inom tilldelad budgetram i flerårsplan år 2027-2030. I preliminär budget för 2027-2030 finns prioritering om 2,8 mnkr hos Teknik- och fritidsnämnden från och med år 2028 i syfte att täcka bland annat ökade kapitalkostnader efter renoveringen.

Ärendet föreslås hanteras enligt följande beslutsordning:

- Styrelsen för Tufab, 2026-09-24
- Teknik- och fritidsnämnden, 2026-09-29

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 381048SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2026-10-12

§ 109 fortsättning

- Styrelsen för Tikab, 2026-10-12
- Kommunstyrelsen, 2026-10-26
- Kommunfullmäktige, 2026-11-09

Sammanfattningsvis bedöms överlåtelsen vara en långsiktigt ändamålsenlig lösning för såväl kommunen som Tufab. Fastigheten används huvudsakligen för kommunal verksamhet och kommunen övertar samtidigt ansvar för den pågående renoveringen och den planerade utvecklingen av fastigheten. Förslaget bedöms skapa en tydligare ansvarsfördelning, förbättrade förutsättningar för styrning av investeringar samt en mer ändamålsenlig fastighetsstruktur inom kommunkoncernen. De skattemässiga konsekvenserna bedöms vara begränsade och försäljningen stärker samtidigt Tufabs finansiella ställning genom möjligheten att amortera lån.

Barnrättsperspektiv

Ärendet avser förändrat ägande av en fastighet och bedöms inte innebära några direkta konsekvenser för barn. Någon särskild prövning av barnets bästa har därför inte genomförts.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse
2. Köpekontrakt (protokollsbilaga)
3. Överlåtelse av entreprenadkontrakt (protokollsbilaga)
4. Köpebrev
5. PM skattemässiga överväganden
6. Sammanställning optioner simhall, projektledare Magnus Leijon 2026-10-05
7. Tillbyggnad av IFO-lokaler
8. Protokollsutdrag TUFAB 2026-09-24 § 89 Överlåtelse Örnen 23
9. Protokollsutdrag TFN 2026-09-29 § 143 Överlåtelse Kaskad

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.

(jorwjj)

Comfact Signature Referensnummer: 381048SE

Utdragsbestyrkande

Teknik- och fritidsnämnden

2026-09-29

§ 143

Överlåtelse av Örnen 23 (Kaskad)

TFN/2026:255

Beslut

1. Teknik- och fritidsnämnden tillstyrker förvärv av fastigheten Örnen 23 från Tingsryds Utveckling och Fastighets AB enligt upplägg som beskrivs i tjänsteskrivelse och köpekontrakt.

Sammanfattning av ärendet

Mot bakgrund av ägardialoger mellan Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (Tufab) och moderbolaget Tingsryds Kommunföretag AB (Tikab) har tagits fram förslag till överlåtelse från Tufab till Tingsryds kommun avseende fastigheten Örnen 23 i Tingsryd.

Fastigheten innehåller idag huvudsakligen kommunala kärnverksamheter, dels simhall och dels administrativa lokaler för individ- och familjeomsorgen. Därutöver finns hotell- och restauranglokaler som hyrs ut till extern verksamhet. Fastigheten har stor betydelse för kommunens verksamhetsförsörjning och bedöms även långsiktigt användas huvudsakligen för kommunala ändamål.

Syftet med överlåtelsen är att

- samla ägande, investeringar och verksamhetsansvar hos kommunen,
- skapa en långsiktigt ändamålsenlig fastighetsstruktur inom kommunkoncernen,
- förenkla styrning och uppföljning av investeringsprojektet,
- ge kommunen full rådighet över framtida utveckling av fastigheten samt
- minska behovet av interna hyres- och ägarrelationer för den aktuella fastigheten.

Överlåtelsen föreslås genomföras den 1 januari 2027. Från tillträdesdagen övertar kommunen samtliga rättigheter och skyldigheter hänförliga till fastigheten enligt köpekontrakt och övriga tillhörande avtal.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 376591SE

Utdragsbestyrkande

Teknik- och fritidsnämnden

2026-09-29

§ 143 forts
TFN/2026:255

Tufab har under 2026 påbörjat en omfattande renovering av simhallen till en fastställd budget om 40 mnkr (varav ca 21 mnkr beräknas hinna upparbetas till och med årsskiftet). Tufab har upphandlat och tecknat entreprenadkontrakt för den pågående renoveringen. För att säkerställa ett effektivt genomförande och undvika avbrott i projektet föreslås kommunen överta entreprenadkontraktet genom ett särskilt överlåtelseavtal. Entreprenaden kan därmed fortsätta utan förändringar i omfattning, tidplan eller ansvarsförhållanden gentemot entreprenören. Efter övertagandet ansvarar kommunen för projektets fortsatta styrning, finansiering och färdigställande.

Överlåtelsen föreslås genomföras genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Detta har bedömts vara den mest ändamålsenliga och kostnadseffektiva lösningen eftersom fastigheten efter genomförd reglering kommer att ägas direkt av kommunen samtidigt som vissa transaktionskostnader kan undvikas jämfört med en traditionell fastighetsöverlåtelse.

Den totala ersättningen till Tufab föreslås uppgå till cirka 34 mnkr. Beloppet omfattar dels fastighetens marknadsvärde, dels de investeringar och projektkostnader som Tufab har hunnit upparbeta inom ramen för den pågående renoveringen fram till tillträdet. Fastighetens marknadsvärde har bedömts till cirka 13 mnkr. Värderingen har genomförts av extern aktör och redovisas i bilaga till PM om skattekonsekvenser. Marknadsvärdet har utgjort en central utgångspunkt vid analysen av transaktionens affärsmässiga och skattemässiga konsekvenser.

Transaktionens skattemässiga konsekvenser har analyserats i särskilt PM. Analysen visar att överlåtelsen bedöms kunna genomföras utan några betydande skattemässiga negativa konsekvenser för parterna. Vid bedömningen har särskild hänsyn tagits till sambandet mellan fastighetens marknadsvärde och den ekonomiska regleringen mellan parterna.

Av utredningen framgår att huvuddelen av den pågående renoveringen sannolikt bör klassificeras som reparation och underhåll snarare än som ny-, till- eller ombyggnad. Detta begränsar de skattemässiga frågeställningar som annars kan uppkomma vid en fastighetsöverlåtelse. Genom att överlåtelsen genomförs genom fastighetsreglering uppkommer inte heller någon stämpelskatt för kommunen.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 376591 SE

Utdragsbestyrkande

Teknik- och fritidsnämnden

2026-09-29

§ 143 forts
TFN/2026:255

I simhallsrenoveringen finns redovisade optioner om drygt 14 mnkr, för vilka politiskt ställningstagande bör tas under beslutsprocessens gång. Bland de större posterna märks renovering av omklädningsrum, byte av vattenrutschbana samt byte av pumpar och apparater i källaren. Optionerna redovisas i bilaga till denna tjänsteskrivelse.

För individ- och familjeomsorgens lokaler finns ett behov av tillbyggnad av lokalerna av arbetsmiljöskäl. Åtgärderna är brådskande och bedöms av verksamheten att behöva genomföras under år 2027. Ärendet beskrivs i bilaga till denna tjänsteskrivelse.

Överlåtelsen och de återstående investeringarna föreslås finansieras inom ramen för kommunens investeringsbudget. Det samlade investeringsbehovet bedöms sammantaget uppgå till xx mnkr, varav:

- Ersättning till Tufab inklusive upparbetade projektkostnader: cirka 34 mnkr.
- Återstående renoveringsarbeten: cirka 19 mnkr.
- Eventuella tillkommande optioner och tilläggsarbeten: x mnkr.
- Tillbyggnad för Individ- och familjeomsorgen: cirka 5,5 mnkr.

Som en följd av försäljningen erhåller Tufab likvida medel som föreslås användas för amortering av bolagets lån och därigenom stärka bolagets finansiella ställning.

Teknik- och fritidsnämnden föreslås få i uppdrag att verkställa förvärvet samt att löpande ansvara för drift av fastigheten inom tilldelad budgetram i flerårsplan år 2027-2030. I preliminär budget för 2027-2030 finns prioritering om 2,8 mnkr hos Teknik- och fritidsnämnden från och med år 2028 i syfte att täcka bland annat ökade kapitalkostnader efter renoveringen.

Ärendet föreslås hanteras enligt följande beslutsordning:

- Styrelsen för Tufab, 2026-09-24
- Teknik- och fritidsnämnden, 2026-09-29
- Styrelsen för Tikab, 2026-10-12
- Kommunstyrelsen, 2026-10-26
- Kommunfullmäktige, 2026-11-09

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 376591 SE

Utdragsbestyrkande

Teknik- och fritidsnämnden

2026-09-29

§ 143 forts
TFN/2026:255

Sammanfattningsvis bedöms överlåtelsen vara en långsiktigt ändamålsenlig lösning för såväl kommunen som Tufab. Fastigheten används huvudsakligen för kommunal verksamhet och kommunen övertar samtidigt ansvar för den pågående renoveringen och den planerade utvecklingen av fastigheten. Förslaget bedöms skapa en tydligare ansvarsfördelning, förbättrade förutsättningar för styrning av investeringar samt en mer ändamålsenlig fastighetsstruktur inom kommunkoncernen. De skattemässiga konsekvenserna bedöms vara begränsade och försäljningen stärker samtidigt Tufabs finansiella ställning genom möjligheten att amortera lån

Barnrättsperspektiv

Ärendet avser förändrat ägande av en fastighet och bedöms inte innebära några direkta konsekvenser för barn. Någon särskild prövning av barnets bästa har därför inte genomförts.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse
2. Köpekontrakt (protokollsbilaga)
3. Överlåtelse av entreprenadkontrakt (protokollsbilaga)
3. Köpebrev
4. PM skattemässiga överväganden
5. Optioner renoveringsprojekt Simhall
6. Tillbyggnad av IFO-lokaler

Beslutet skickas till

Tingsryds Kommunföretag AB
Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

Ekonomiavdelningen

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 376591 SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

2026-09-24

§ 89

Överlåtelse Örnen:23

TUFAB/2026:27

Beslut

1. Styrelsen godkänner försäljning av fastigheten Örnen:23 till Tingsryds kommun enligt bifogat köpekontrakt.
2. Styrelsen godkänner överlåtelse av entreprenadavtal enligt bifogat avtal.
3. Styrelsens ordförande, Tony Lundström (M), utses, med vice ordförande, Håkan Karlsson (S), som ersättare, att signera köpekontrakt, överlåtelse av entreprenadavtal samt övriga tillhöriga handlingar i ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Mot bakgrund av ägardialoger mellan Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (Tufab) och moderbolaget Tingsryds Kommunföretag AB (Tikab) har tagits fram förslag till överlåtelse från Tufab till Tingsryds kommun avseende fastigheten Örnen 23 i Tingsryd.

Fastigheten innehåller idag huvudsakligen kommunala kärnverksamheter, dels simhall och dels administrativa lokaler för individ- och familjeomsorgen. Därutöver finns hotell- och restauranglokaler som hyrs ut till extern verksamhet. Fastigheten har stor betydelse för kommunens verksamhetsförsörjning och bedöms även långsiktigt användas huvudsakligen för kommunala ändamål.

Syftet med överlåtelsen är att

- samla ägande, investeringar och verksamhetsansvar hos kommunen,
- skapa en långsiktigt ändamålsenlig fastighetsstruktur inom kommunkoncernen,
- förenkla styrning och uppföljning av investeringsprojektet,
- ge kommunen full rådighet över framtida utveckling av fastigheten samt
- minska behovet av interna hyres- och ägarrelationer för den aktuella fastigheten.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 375128SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

2026-09-24

Överlåtelsen föreslås genomföras den 1 januari 2027. Från tillträdesdagen övertar kommunen samtliga rättigheter och skyldigheter hänförliga till fastigheten enligt köpekontrakt och övriga tillhörande avtal.

Tufab har under 2026 påbörjat en omfattande renovering av simhallen till en fastställd budget om 40 mnkr (varav ca 21 mnkr beräknas hinna upparbetas till och med årsskiftet). Tufab har upphandlat och tecknat entreprenadkontrakt för den pågående renoveringen. För att säkerställa ett effektivt genomförande och undvika avbrott i projektet föreslås kommunen överta entreprenadkontraktet genom ett särskilt överlåtelseavtal. Entreprenaden kan därmed fortsätta utan förändringar i omfattning, tidplan eller ansvarsförhållanden gentemot entreprenören. Efter övertagandet ansvarar kommunen för projektets fortsatta styrning, finansiering och färdigställande.

Överlåtelsen föreslås genomföras genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Detta har bedömts vara den mest ändamålsenliga och kostnadseffektiva lösningen eftersom fastigheten efter genomförd reglering kommer att ägas direkt av kommunen samtidigt som vissa transaktionskostnader kan undvikas jämfört med en traditionell fastighetsöverlåtelse.

Den totala ersättningen till Tufab föreslås uppgå till cirka 34 mnkr. Beloppet omfattar dels fastighetens marknadsvärde, dels de investeringar och projektkostnader som Tufab har hunnit upparbeta inom ramen för den pågående renoveringen fram till tillträdet. Fastighetens marknadsvärde har bedömts till cirka 13 mnkr. Värderingen har genomförts av extern aktör och redovisas i bilaga till PM om skattekonsekvenser. Marknadsvärdet har utgjort en central utgångspunkt vid analysen av transaktionens affärsmässiga och skattemässiga konsekvenser.

Transaktionens skattemässiga konsekvenser har analyserats i särskilt PM. Analysen visar att överlåtelsen bedöms kunna genomföras utan några betydande skattemässiga negativa konsekvenser för parterna. Vid bedömningen har särskild hänsyn tagits till sambandet mellan fastighetens marknadsvärde och den ekonomiska regleringen mellan parterna.

Av utredningen framgår att huvuddelen av den pågående renoveringen sannolikt bör klassificeras som reparation och underhåll snarare än som ny-, till- eller ombyggnad. Detta begränsar de skattemässiga frågeställningar som annars kan uppkomma vid en fastighetsöverlåtelse. Genom att överlåtelsen genomförs genom fastighetsreglering uppkommer inte heller någon stämpelskatt för kommunen.

I simhallsrenoveringen finns redovisade optioner om drygt 14 mnkr, för vilka politiskt ställningstagande bör tas under beslutsprocessens gång. Bland de större posterna märks renovering av omklädningsrum, byte av

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjk)
Comfact Signature Referensnummer: 375128SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

2026-09-24

vattenrutschbana samt byte av pumpar och apparater i källaren. Optionerna redovisas i bilaga till denna tjänsteskrivelse.

För individ- och familjeomsorgens lokaler finns ett behov av tillbyggnad av lokalerna av arbetsmiljöskäl. Åtgärderna är brådskande och bedöms av verksamheten att behöva genomföras under år 2027. Ärendet beskrivs i bilaga till denna tjänsteskrivelse.

Överlåtelsen och de återstående investeringarna föreslås finansieras inom ramen för kommunens investeringsbudget. Det samlade investeringsbehovet bedöms sammantaget uppgå till xx mnkr, varav:

- Ersättning till Tufab inklusive upparbetade projektkostnader: cirka 34 mnkr.
- Återstående renoveringsarbeten: cirka 19 mnkr.
- Eventuella tillkommande optioner och tilläggsarbeten: x mnkr.
- Tillbyggnad för Individ- och familjeomsorgen: cirka 5,5 mnkr.

Som en följd av försäljningen erhåller Tufab likvida medel som föreslås användas för amortering av bolagets lån och därigenom stärka bolagets finansiella ställning.

Teknik- och fritidsnämnden föreslås få i uppdrag att verkställa förvärvet samt att löpande ansvara för drift av fastigheten inom tilldelad budgetram i flerårsplan år 2027-2030. I preliminär budget för 2027-2030 finns prioritering om 2,8 mnkr hos Teknik- och fritidsnämnden från och med år 2028 i syfte att täcka bland annat ökade kapitalkostnader efter renoveringen.

Ärendet föreslås hanteras enligt följande beslutsordning:

- Styrelsen för Tufab, 2026-09-24
- Teknik- och fritidsnämnden, 2026-09-29
- Styrelsen för Tikab, 2026-10-12
- Kommunstyrelsen, 2026-10-26
- Kommunfullmäktige, 2026-11-09

Sammanfattningsvis bedöms överlåtelsen vara en långsiktigt ändamålsenlig lösning för såväl kommunen som Tufab. Fastigheten används huvudsakligen för kommunal verksamhet och kommunen övertar samtidigt ansvar för den pågående renoveringen och den planerade utvecklingen av fastigheten. Förslaget bedöms skapa en tydligare ansvarsfördelning, förbättrade förutsättningar för styrning av investeringar samt en mer ändamålsenlig fastighetsstruktur inom kommunkoncernen. De skattemässiga konsekvenserna bedöms vara begränsade och försäljningen

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 375128SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

2026-09-24

stärker samtidigt Tufabs finansiella ställning genom möjligheten att amortera lån

Barnrättsperspektiv

Ärendet avser förändrat ägande av en fastighet och bedöms inte innebära några direkta konsekvenser för barn. Någon särskild prövning av barnets bästa har därför inte genomförts.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse från ekonomichef
2. Köpekontrakt, protokollsbilaga
3. Överlåtelse av entreprenadavtal, protokollsbilaga
4. Köpebrev
5. PM skattemässiga överväganden
6. Optioner renoveringsprojekt Simhall
7. Tillbyggnad av IFO-lokal

Beslutet skickas till
TIKAB
Ekonomiavdelningen

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Contact Signature Referensnummer: 375128SE

Utdragsbestyrkande

PM – Skattemässiga överväganden vid överlåtelse av fastigheten Örnen 23 från Tufab till Tingsryds kommun

1. Bakgrund

Tufab avser att överlåta fastigheten Örnen 23 till Tingsryds kommun genom fastighetsreglering med preliminärt tillträde per 2027-01-01.

Fastigheten innehåller:

- Simhall
- IFO-lokaler
- Hotell- och restauranglokaler

Fastigheten hanteras idag med frivillig skattskyldighet för moms. Någon förändring av verksamheternas användning av fastigheten är inte planerad i samband med överlåtelsen.

Före den planerade överlåtelsen avser Tufab att genomföra en omfattande simhallsrenovering om ca 21 mnkr. Investeringen förutsätts i huvudsak aktiveras som anläggningstillgång i bolagets balansräkning. Kommunen kommer efter överlåtelsen att slutföra renoveringen till en planerad utgift om ytterligare ca 19 mnkr under år 2027.

Kända utgångsvärden före renoveringen är:

- Marknadsvärde: ca 13 mnkr (före renovering)
- Bokfört värde: ca 11,4 mnkr (per 2026-12-31)
- Skattemässigt värde: ca 23,5 mnkr (per 2025-12-31)
- Taxeringsvärde: 24,4 mnkr (år 2025)

2. Köpeskilling

Två alternativa utgångspunkter för prissättningen har övervägts:

- fastighetens bokförda värde vid tillträdesdagen, inklusive verifierade och aktiverade projektkostnader hänförliga till simhallsrenoveringen, samt
- fastighetens marknadsvärde före renoveringen, med tillägg för verifierade och aktiverade projektkostnader hänförliga till simhallsrenoveringen.

I båda fallen säkerställs att Tufab får ersättning för de investeringar som genomförts före tillträdet och som därefter kommer kommunen till nytta.

En modell baserad på bokfört värde skulle med dagens förutsättningar innebära en preliminär total köpeskilling om cirka 32,4 mnkr (bokfört värde 11,4 mnkr + aktiverad

simhallsrenovering 21,0 mnkr). En modell baserad på bedömt marknadsvärde före renoveringen skulle motsvarande innebära en preliminär total köpeskillning om cirka 34,0 mnkr (marknadsvärde 13,0 mnkr + aktiverad simhallsrenovering 21,0 mnkr).

Det bör noteras att fastighetens marknadsvärde och den slutliga köpeskillningen mellan parterna inte nödvändigtvis är samma sak. Marknadsvärdet avser fastighetens bedömda värde som objekt och har genom särskilt värdeutlåtande uppskattats till cirka 13 mnkr. Den köpeskillning som diskuteras i detta PM omfattar därutöver ersättning för de projektkostnader som Tufab bekostar före tillträdesdagen och som därefter kommer kommunen till nytta. Mot denna bakgrund kan köpeskillningen överstiga fastighetens marknadsvärde utan att detta innebär att marknadsvärdet som sådant förändras i motsvarande omfattning. I detta PM används därför begreppet marknadsvärde avseende fastigheten som sådan, medan köpeskillning avser den totala ersättning som kommunen erlägger till Tufab.

Skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde och bokförda värde före renoveringen uppgår till cirka 1,6 mnkr. I en normal situation skulle båda värdena kunna argumenteras som relevanta utgångspunkter vid en intern överlåtelse inom kommunkoncernen.

Tufab befinner sig emellertid i en situation där kontrollbalansräkning har upprättats. Mot denna bakgrund finns anledning att särskilt beakta risken för att en överlåtelse till ett värde understigande marknadsvärdet skulle kunna ifrågasättas som en underprisöverlåtelse eller otillåten värdeöverföring till ägaren. Även om skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde i detta fall är begränsad talar försiktighetsskäl därför för att marknadsvärdet används som utgångspunkt för prissättningen.

Den totala köpeskillningen bör därför slutligt fastställas utifrån fastighetens marknadsvärde jämte upparbetade och aktiverade projektkostnader per tillträdesdagen. Detta görs genom likvidavräkning vid tillträdet. Underlaget bör dokumenteras i särskild bilaga till överlåtelseavtalet och marknadsvärdet bör styrkas genom aktuell värdering eller värdeutlåtande. Dokumenterad värdering redovisas i bilaga till detta PM.

3. Inkomstskatt

Fastighetens skattemässiga värde hos Tufab uppgår till ca 23,5 mnkr före den planerade simhallsrenoveringen. Den skattemässiga behandlingen av renoveringsutgifterna får stor betydelse för det slutliga skatteutfallet.

Den preliminära bedömningen är att huvuddelen av den planerade simhallsrenoveringen skattemässigt bör klassificeras som reparation och underhåll. Detta eftersom åtgärderna i stor utsträckning syftar till att återställa och bibehålla fastighetens funktion snarare än att tillföra nya eller väsentligt förbättrade funktioner.

Om denna bedömning står sig blir kostnaderna i huvudsak omedelbart skattemässigt avdragsgilla. Renoveringsutgifterna kommer då inte att öka fastighetens skattemässiga värde i någon större omfattning.

Vid en överlåtelse där den totala köpeskillningen mellan parterna uppgår till ca 34 mnkr, bestående av fastighetens marknadsvärde om ca 13 mnkr samt ersättning för upparbetade

projektkostnader om ca 21 mnkr, skulle överlåtelsen därmed kunna ge upphov till en skattemässig vinst eftersom den avtalade köpeskillingen överstiger fastighetens skattemässiga värde.

Denna skattemässiga vinst bör dock i allt väsentligt motverkas av de skattemässiga avdrag som samtidigt uppkommer genom att renoveringsutgifterna behandlas som reparation och underhåll. Mot denna bakgrund bedöms den samlade skatteeffekten för Tufab som begränsad.

Det kan inte uteslutas att vissa delar av projektet skattemässigt behöver behandlas som investeringar och därmed aktiveras. Den slutliga bedömningen bör därför göras när projektets kostnader och åtgärder kan analyseras mer detaljerat. Den övergripande bedömningen är dock att huvuddelen av renoveringsutgifterna sannolikt utgör skattemässigt avdragsgill reparation och underhåll.

4. Underprissättning och uttagsbeskattning

En central fråga vid överlåtelsen är att säkerställa att transaktionen sker på villkor som inte kan uppfattas som en otillåten värdeöverföring från Tufab till kommunen.

Både bokfört värde och marknadsvärde har övervägts som utgångspunkt för köpeskillingen. Med hänsyn till att Tufab befinner sig i en kontrollbalanssituation bedöms det dock vara lämpligt att utgå från marknadsvärdet. Därigenom minskar risken för att transaktionen i efterhand skulle kunna ifrågasättas som en underprisöverlåtelse eller som en otillåten värdeöverföring till ägaren.

Om köpeskillingen baseras på marknadsvärdet jämte verifierade och aktiverade projektkostnader bedöms risken för att transaktionen ska uppfattas som en underprisöverlåtelse vara begränsad. Ersättningen för projektkostnaderna behöver samtidigt vara väl dokumenterad och kunna verifieras genom projektredovisning och bokföring.

5. Moms och jämningsfrågor

Fastigheten hanteras idag med frivillig skattskyldighet för moms. Samtliga hyresgäster debiteras hyra med moms och Tufab har full avdragsrätt för moms för hela fastigheten. I samband med överlåtelsen är avsikten att hotell- och restaurangverksamheten ska fortsätta som idag och att simhallen även fortsättningsvis ska drivas av extern entreprenör. Någon förändring av den faktiska användningen av dessa delar av fastigheten är inte planerad.

Den planerade simhallsrenoveringen om cirka 21 mnkr innebär att Tufab kommer att göra betydande investeringar före överlåtelsen. Den ingående momsen på investeringen uppgår uppskattningsvis till cirka 5,25 mnkr och kommer att omfattas av jämningsreglerna under en tioårsperiod.

Om kommunen i samband med överlåtelsen övertar jämningskyldigheten och erforderliga jämningshandlingar upprättas bedöms någon omedelbar återföring av investeringsmoms inte behöva ske. Jämningsansvaret övergår i stället till kommunen, som övertar såväl framtida jämningskyldighet som eventuell framtida jämningsrätt.

Detta innebär att den avdragna momsen i praktiken följer med fastigheten. Så länge användningen av simhallen och övriga momsrelevanta lokaler fortsätter på oförändrat sätt uppkommer normalt ingen ekonomisk effekt. Om användningen däremot förändras under den återstående jämningsperioden, exempelvis genom ändrade upplåtelseformer eller förändrad verksamhet, är det kommunen som ansvarar för eventuell framtida jämkning.

När det gäller IFO-lokalerna upphör efter överlåtelsen den nuvarande uthyrningsrelationen mellan Tufab och kommunen, vilket innebär att någon extern hyra med moms inte längre kommer att utgå. Lokalerna kommer istället att användas direkt av kommunen i egenägd fastighet. Detta innebär formellt en förändring jämfört med dagens struktur.

Denna förändring bedöms dock ha begränsad praktisk betydelse ur jämkningssynpunkt. De investeringar som genomförts i IFO-lokalerna under senare år uppgår till endast cirka 179 tkr och genomfördes redan under år 2018. Vid den planerade överlåtelsen 2027 har därmed jämningsperioden i praktiken löpt ut eller är nära att löpa ut, varför någon väsentlig jämningsrisk hänförlig till IFO-lokalerna inte bedöms föreligga.

För att säkerställa en korrekt hantering bör Tufab inför överlåtelsen upprätta och överlämna en fullständig jämkningssammanställning till kommunen. Sammanställningen bör omfatta samtliga investeringsåtgärder som fortfarande omfattas av jämningsreglerna, med särskilt fokus på den planerade simhallsrenoveringen. För varje investering bör framgå investeringsbelopp, avdragen moms, färdigställandedatum, återstående jämningsperiod samt vilka delar av fastigheten investeringen avser.

Sammanfattningsvis bedöms momsriskerna vid själva överlåtelsen vara begränsade. Den huvudsakliga jämningsposten kommer att utgöras av simhallsrenoveringen om cirka 21 mnkr, medan IFO-lokalerna bedöms sakna materiell betydelse ur jämningshänseende. Den viktigaste åtgärden är därför att säkerställa ett korrekt övertagande av jämningsansvaret, att detta uttryckligen regleras i överlåtelseavtalet samt att en väl dokumenterad jämkningssammanställning överlämnas i samband med fastighetsregleringen. Detta är särskilt viktigt eftersom simhallsrenoveringen kommer att ge upphov till ett betydande jämningsunderlag som följer fastigheten under de kommande tio åren.

6. Fastighetsreglering

Överlåtelsen planeras genomföras som fastighetsreglering. Denna överlåtelseform innebär att mark eller fastighetsdelar överförs mellan fastigheter genom lantmäteriförrättning istället för genom ett traditionellt lagfartsförvärv.

En viktig effekt av fastighetsreglering är att överlåtelsen normalt inte medför stämpelskatt på samma sätt som vid ett ordinärt fastighetsköp. Om Örnen 23 istället hade överlåtits genom ett konventionellt köp mellan Tufab och kommunen skulle stämpelskatt som huvudregel ha utgått med 4,25 procent för juridiska personer, beräknat på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till cirka 24,4 mnkr. Marknadsvärdet har genom särskilt värdeutlåtande bedömts uppgå till cirka 13 mnkr. Detta marknadsvärde ska inte förväxlas med den köpeskillning som kan komma att avtalas mellan parterna och som även omfattar

ersättning för genomförda renoveringsåtgärder. Den planerade simhallsrenoveringen omfattar betydande åtgärder som preliminärt bedöms utgöra reparation och underhåll i skattemässig mening. Mot denna bakgrund bedöms renoveringsutgifterna endast i begränsad omfattning påverka fastighetens marknadsvärde.

Om överlåtelsen istället hade genomförts genom ett traditionellt fastighetsköp bedöms stämpelskatten därför sannolikt ha beräknats på taxeringsvärdet om cirka 24,4 mnkr, eftersom detta överstiger fastighetens bedömda marknadsvärde. För juridiska personer motsvarar detta en stämpelskatt om cirka 1,0 mnkr ($24,4 \text{ mnkr} \times 4,25 \% = 1,037 \text{ mnkr}$).

Genom att överlåtelsen istället genomförs som fastighetsreglering undviks denna kostnad. Det är i sammanhanget viktigt att fastighetsregleringen har ett självständigt fastighetsbildningsmässigt syfte och att förutsättningarna för fastighetsreglering är uppfyllda. Fastighetsregleringen möjliggör en ändamålsenlig fastighetsindelning inom kommunkoncernen och stödjer därmed kommunens syfte med att överlåta fastigheten från kommunalt bolag till kommunen.

7. Sammanfattande bedömning och kvarstående risker

Den samlade bedömningen är att den föreslagna överlåtelsen kan genomföras med begränsade skattemässiga konsekvenser för Tufab, förutsatt att transaktionen struktureras och dokumenteras enligt de principer som redovisas i detta PM.

Den föreslagna köpeskillingen, baserad på fastighetens marknadsvärde jämte ersättning för upparbetade projektkostnader hänförliga till simhallsrenoveringen, bedöms vara väl förenlig med såväl kommunalrättsliga som aktiebolagsrättsliga och skattemässiga överväganden. Även om en modell baserad på bokfört värde har övervägts bedöms den aktuella kontrollbalanssituationen i Tufab tala för att marknadsvärdet används som utgångspunkt. Därmed minskar risken för att transaktionen i efterhand skulle kunna ifrågasättas som en underprisöverlåtelse eller otillåten värdeöverföring.

Utifrån nuvarande förutsättningar bedöms överlåtelsen inte medföra någon betydande inkomstskattekostnad för Tufab. Den preliminära bedömningen är att huvuddelen av den planerade simhallsrenoveringen skattemässigt utgör reparation och underhåll. Detta innebär att kostnaderna i huvudsak blir direkt avdragsgilla och därför inte ökar fastighetens skattemässiga värde i motsvarande omfattning. Överlåtelsen kan därmed ge upphov till en skattemässig vinst eftersom köpeskillingen överstiger det skattemässiga värdet på fastigheten. Denna vinst bedöms dock i allt väsentligt motverkas av de skattemässiga avdrag som uppkommer genom underhållsåtgärderna. Den samlade skatteeffekten för Tufab bedöms därför vara begränsad.

Inte heller momsområdet bedöms medföra några större omedelbara konsekvenser. Under förutsättning att kommunen övertar jämkningsansvaret och att användningen av fastigheten i huvudsak fortsätter på samma sätt som idag bör någon omedelbar återföring av tidigare avdragen moms inte behöva ske. Den mest betydande jämkningsposten kommer att vara den planerade simhallsrenoveringen om cirka 21 mnkr.

Den valda överlåtelseformen, fastighetsreglering, innebär att överlåtelsen normalt inte medför stämpelskatt på samma sätt som vid ett ordinärt fastighetsköp.

Identifierade risker

Även om den samlade skattemässiga bedömningen är positiv finns vissa risker som bör uppmärksammas.

Den främsta risken är att förutsättningarna för fastighetsreglering inte bedöms vara uppfyllda i den slutliga lantmäteriförrättningen. Om överlåtelsen istället skulle behöva genomföras som ett traditionellt fastighetsköp skulle stämpelskatt om cirka 1,0 mnkr kunna aktualiseras.

Det finns även en viss osäkerhet avseende den slutliga skattemässiga klassificeringen av simhallsrenoveringen. Även om den preliminära bedömningen är att huvuddelen av åtgärderna utgör skattemässigt avdragsgill reparation och underhåll kan vissa delar komma att bedömas som investeringar. Detta påverkar det skattemässiga resultatet på själva fastighetsöverlåtelsen men bedöms inte förändra den övergripande slutsatsen att den samlade skatteeffekten för Tufab är begränsad.

En annan risk avser den framtida användningen av simhallen. Bedömningen i detta PM bygger på att simhallen även efter överlåtelsen fortsätter att användas enligt i huvudsak samma modell som idag, dvs. med extern entreprenör som driver verksamheten. Om kommunen i framtiden inte lyckas upphandla någon extern operatör och därför tvingas bedriva verksamheten i egen regi kan den momsmässiga situationen förändras. Detta skulle kunna medföra att jämningsreglerna aktualiseras för den investeringsmoms som är hänförlig till simhallsrenoveringen. Eftersom investeringen uppgår till cirka 21 mnkr och den avdragna momsen till cirka 5,25 mnkr kan den ekonomiska effekten i ett sådant scenario bli betydande.

Mot denna bakgrund är det särskilt viktigt att:

- fastighetsregleringens genomförbarhet säkerställs
- marknadsvärdet, köpeskillingen och projektkostnaderna dokumenteras väl,
- jämningshandlingar upprättas och överlämnas till kommunen, samt
- övertagandet av jämningsansvaret regleras uttryckligen i överlåtelseavtalet.

Under dessa förutsättningar bedöms överlåtelsen vara skattemässigt hanterbar och förenlig med kommunens intention att långsiktigt äga och utveckla fastigheten Örnen 23.

Tingsryd 2026-09-18

Daniel Gustafsson
Ekonomichef
Tingsryds kommun

Bilaga

Värdeutlåtande Tingsryd Örnen 23, Peter Granbom, Svensk Företagsförmedling, juni 2026

Värdeutlåtande

Tingsryd Örnen 23

Upprättat för: Beställaren

Värdetidpunkt: Juni 2026]

Upprättat av: Peter Granborn, Svensk FöretagsFörmedling

1. Sammanfattande värdebedömning

Detta värdeutlåtande avser fastigheten Tingsryd Örnen 23, belägen i Tingsryd. Fastigheten omfattar en tomt om cirka 9 823 m², består av två områden och har fyra byggnader, däribland en byggnad klassificerad som samhällsfunktion, en övrig byggnad samt två komplementbyggnader. Sammanlagd total yta 4 495kvm.

Preliminär värdeindikation:

Tretton miljoner kronor (13 000 000kr). +/- 5%.

2. Uppdrag och syfte

Syftet med utlåtandet är att ge en översiktlig och professionellt presenterad bedömning av fastighetens marknadsvärde för interna beslut. Fastigheten är väl känd därav en mycket kortfattad beskrivning.

4. Läges- och marknadsbeskrivning

Fastigheten är belägen i Tingsryd, med en avgörande funktion för samhället.

5. Värderingsmetod

För en fastighet av denna typ bör värdebedömningen primärt baseras på en kombination av avkastningsmetod och ortsprismetod. Avkastningsmetoden utgår från fastighetens bedömda driftsnetto och marknadens direktavkastningskrav. Ortsprismetoden torde inte vara relevant då liknande objekt inte finns i aktuell region.

6. Antaganden

- Hyresintäkter, vakanser och hyresavtal
- Drifts- och underhållskostnader

- Byggnadernas tekniska skick, känt. Större renovering och utveckling planerad. Dock är hänsyn till intäkts och kostnadsbortfall i samband med renoveringen inte inkluderad. Ej heller kostnader och framtida prognosticerade intäkter som kommer av renoveringen.
- Ovan specificerade uppgifter erhållna från uppdragsgivaren

7. Preliminär värdebedömning

Mot bakgrund av tillgänglig information bedöms fastigheten ha ett värde som i första hand är kopplat till dess befintliga användning, läge i Tingsryd, byggnadernas funktionalitet samt möjligheten att generera stabila intäkter.

8. Värdering

Med utgångspunkt i erhållet underlag, gjorda antaganden och bedömda marknadsförhållanden uppskattas marknadsvärdet för fastigheten Tingsryd Örnen 23 per värdetidpunkten juni 2026 till cirka 13 000 000 kronor.

<i>Intäkter (hyror)</i>	<i>6 196 KSEK</i>
<i>Drift och underhållskostnader</i>	<i>5 251</i>
<i>Driftnetto</i>	<i>945</i>
<i>Långtids direktavkastning</i>	<i>7,6%</i>

9. Källor och underlag

- Offentligt tillgängliga fastighetsuppgifter om Tingsryd Örnen 23.
- Kompletterande underlag från beställare: hyresavtal, driftskostnader.

Växjö 2026-06-25

Svensk FöretagsFörmedling



Peter Granborn

Civilekonom

Bilaga till PM

TINGSRYD ÖRNEN 23 Kassafördessummering

Värde (kSEK)	12 797
Värde (SEK / kvm)	2 847
Kalkylränta	9,60%
Initial direktavkastning	7,38%
Långsiktig direktavkastning	7,60%

Bokfört värde (tkr)	12 134
Över-/undervärde (tkr)	663

(kSEK)	2026-01-01	2027-01-01	2028-01-01	2029-01-01	2030-01-01	2031-01-01	2032-01-01	2033-01-01	2034-01-01	2035-01-01
Hyra, komersiell	6 196 195	6 320 119	6 446 521	6 575 452	6 706 961	6 841 100	6 977 922	7 117 480	7 259 830	7 405 027
Hyra, bostad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vakanser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyrestillägg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa bruttohyra	6 196 195	6 320 119	6 446 521	6 575 452	6 706 961	6 841 100	6 977 922	7 117 480	7 259 830	7 405 027
DoUh, kommersiell	-5 178 240	-5 281 805	-5 387 441	-5 495 190	-5 605 094	-5 717 195	-5 831 539	-5 948 170	-6 067 133	-6 188 476
DoUh, bostad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DoUh, besparingar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	-73 290	-73 290	-73 290	-73 290	-73 290	-73 290	-73 290	-73 290	-73 290	-73 290
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nettokostnader	-5 251 530	-5 355 095	-5 460 731	-5 568 480	-5 678 384	-5 790 485	-5 904 829	-6 021 460	-6 140 423	-6 261 766
Driftnetto	944 665	965 024	985 790	1 006 972	1 028 577	1 050 615	1 073 093	1 096 020	1 119 407	1 143 260
Investeringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restvärde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 042 901
Kassaflöde	944 665	965 024	985 790	1 006 972	1 028 577	1 050 615	1 073 093	1 096 020	1 119 407	16 186 161
Diskonteringsfaktor	1,04	1,14	1,25	1,37	1,50	1,65	1,81	1,98	2,17	2,47
Nuvärde	906 113	844 563	787 169	733 652	683 753	637 228	593 852	553 413	515 713	6 541 558
Ränta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalnetto	944 665	965 024	985 790	1 006 972	1 028 577	1 050 615	1 073 093	1 096 020	1 119 407	16 186 161
Nyckeltal										
Lån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räntetäckningsgrad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skuldtäckningsgrad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skuldräntabilitet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belåningsgrad	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Optionskostnader inkl entreprenörsarvode som inte ingår i ovan riktkostnad/fast del

1. Ny vattenrutschbana med behållen stålstomme, ombyggd catch: 2 900 000:-

Ny catch enl princip på bild nedan för att fånga vatten som idag tar sig ut i gångyta. Ny trappa. Komplet ny vattenrutschkana på bef stålstomme då rutschleverantör avråder från att bygga om bef som är ca 17 år gammal, livslängd ca 20 år.

2. Byte pumpar och apparater i källare: 3 075 000:-

Enligt beskrivning av option i åtgärdsbeskrivning Å003, samt bilagor platsbesök 20260617 och Komponenter VR.

3a. Ny plastöverbyggnad till grotta med inbyggt vattenfall 610 000:-

Se bilaga "option 3 Förslag ny grotta"

3b. Ny plastöverbyggnad till grotta utan vattenfall

Se bilaga "option 3 Förslag ny grotta" exl vattenfallsfunktion 320 000:-

4. Dräneringspumpar i pumpgropar källare 415 000:-

Byte till 4st Wilo KS 8D, två i varje grop för redundans. Noterade i bilaga "plats besök 20260617".

5. Nya rör/blandare/porslin/armaturer i WC 2219-2221 160 000:-

Demontering och återmontering till bef ingår i RK. Option 5 innehåller nya ledningar samt nya armaturer, blandare, porslin i dessa utrymmen.

6. Byte av anslutningar in till utj magasin Äventyr/ 25m 80 000:-

Behöver ej genomföras om status är ok på bef anslutningar. Går dock inte att kontrollera förrän demontering gjorts.

Summa inkl 3a = 7 240 000 kr

Summa inkl 3b = 6 950 000 kr

Option Omklädningsrum

Kalkylunderlag U001, 20260914

VS	590 000	se bif underlag
VS - GB i 2234	4 000	
VE	270 000	
EE	354 841	se bif underlag
U-tak	157 800	se bif underlag
U-tak kompl ytor	40 750	
JKS (rivn, tätskikt, ytskikt)	2 410 000	se bif underlag
Dem, kompl, mont dörrar m. beslag	575 175	
Övriga byggåtgärder	811 275	Målning, bastuväggar, sakvaror, putslagning
GK	1 303 000	
Arvode	456 000	7%
	6 973 000	



Utredningsuppdrag 2026

Till Lokalstrateg Tekniska förvaltning

Steg 1. Uppdragsgivare/Beställare			Ansvarig för uppdraget (attest)	Investeringsobjekt
Namn	Mail	Tel.nr		Förvaltning
Karin Berggren	karin.berggren@tingsryd.se	04		Tekniska förvaltningen

Syfte och mål med uppdraget

IFO som har sina kontorslokaler inom fastigheten Örnen 23 har behov av om-och tillbyggnad för att framförallt dela av så att mötesrum med klienter hålls utanför själva kontors-och personallokalerna. Sedan behöver även lunch/fikarummet utökas p g a större personalgrupp.

Bakgrund, beskrivning och finansiering

Förslagsritningen har tagits fram i dialog med berörd verksamhet och ligger till grund för en kostnadsbedömning. Den behöver i nästa steg gås igenom och omarbetas närmare. Tekniska förvaltningen önskar nu en investerings-

2026-05-07 Karin Berggren

Datum och underskrift Förvaltningschef/beställare av utredningsuppdrag

Steg 2. Tekniska avdelningen

Specificering av uppdrag

Tingsrydsbostäder får i uppdrag att i närtid ta fram en kostnadskalkyl för om- och tillbyggnaden.

2026-05-07 Karin Berggren

Datum och underskrift Tekniska beställning av utredningsuppdrag till Tingsrydsbostäder

Steg 3. Tingsrydsbostäder AB/Utförare

Specificering av utredning

Tingsrydsbostäder har tagit fram en kostnadskalkyl enligt förslagsritning

Specificering av uppskattade kostnader

Uppskattad kostnad för utförandet
5 400 000kr

2026-08-17 Daniel Hansen

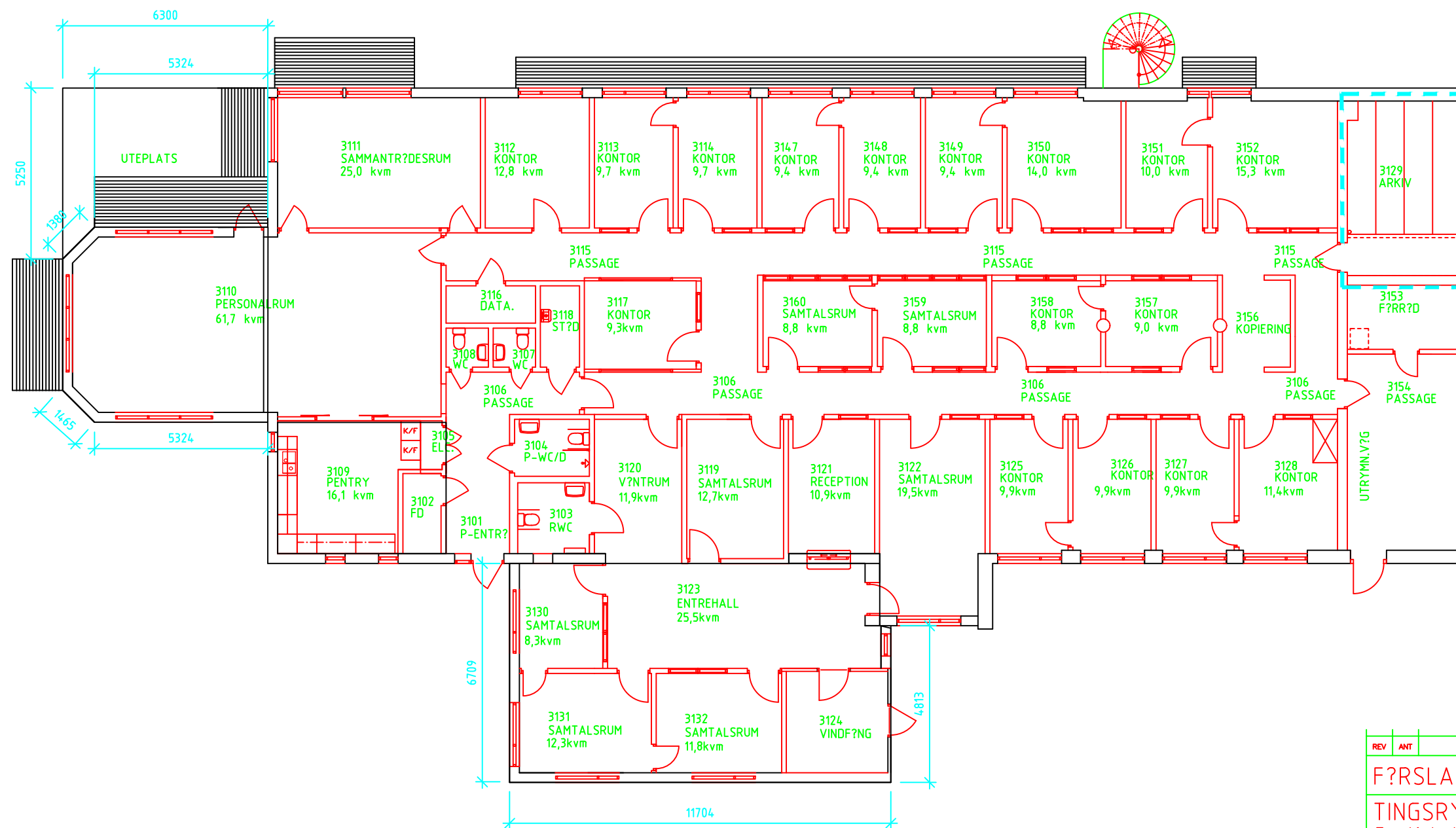
Datum och underskrift Tingsrydsbostäder/utredare

Steg 4. Uppdragsgivare/Beställare

Beställning av genomförande av uppdrag samt finansiering

Kostnadskalkyl Örnen 23
Enligt Förlsagsritning dat. 2026-03-09

Artikel	antal	enhet	á pris	summa
Byggnationer				
Takstolar	110	m2	3500	385000
Tak inkl. papp och tegelpannor	110	m2	5500	605000
Ytterväggar löpmeter	51	lpm	12000	612000
Fönster 3 glas	12	st	5 000	60000
Innerväggar löpmeter	50	lpm	7500	375000
Innerdörrar	7	st	3000	21000
Ytterdörr	1	st	20000	20000
Altandörr	1	st	20000	20000
Uteplats	11	m2	4000	44000
Golvmatta	105	m2	1200	126000
Spackling och målning	65	m2	850	55250
Pentry	1	st	175000	175000
El	1	st	150000	150000
VS	1	st	50000	50000
Utvändiga fasta solskärmar	3	st	30000	90000
Övriga ytskikt	1	st	50000	50000
Grundläggning	100	m2	4500	450000
				0
				0
				0
Rivning				
Ytterväggar tegel	14	lpm	7500	105000
Innerväggar	25	m	5500	137500
Sågning losshållning av fasad	1	st	75000	75000
Sågning delning av tak	1	st	55000	55000
Sågning för reception	1	st	25000	25000
Sågning för dörrhål	1	st	30000	30000
Ytskikt, foder, dörrar, el, belysning	1	st	75000	75000
Undertak	200	m2	150	30000
Övrigt				
Etablering inkl. vatten och el	5	mån	100000	500000
				0
Risk/oförutsett 20%	1	st	1080188	1080188
			Totalt	5400938



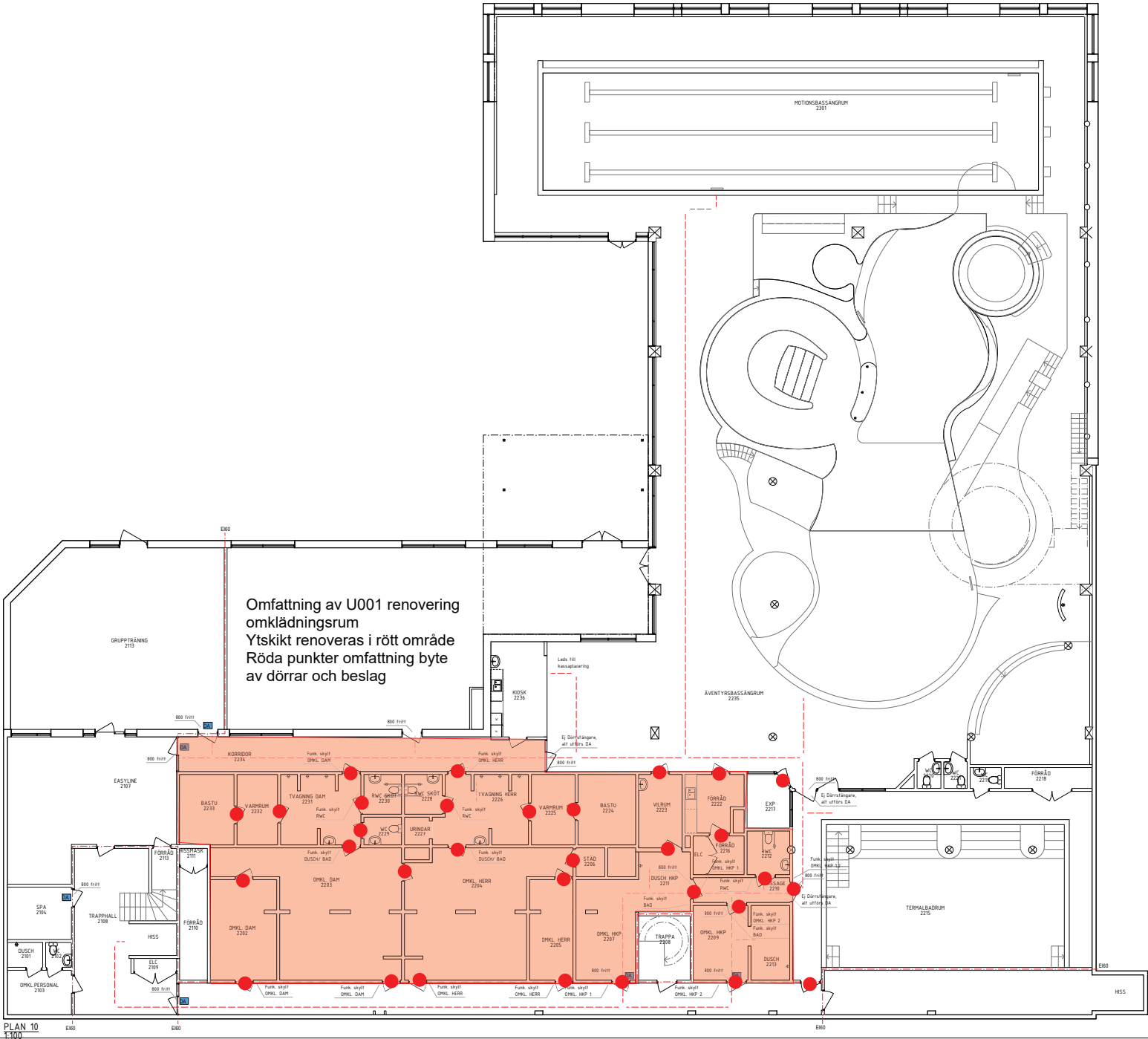
Brandcellsgräns
EI 120

REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
F?RSLAGSRITNING				
TINGSRYDS KOMMUN Fastighetsavdelningen				
?rnen 23 Om- och tillbyggnad av IFOs lokaler				
UPPDRAG NR		RITAD AV KB	HANDLÄGGARE Karin Berggren	
DATUM 2026-03-09		ANSVARIG Karin Berggren		
Planritning				
SKALA 1:100		NUMMER A300-P10		REV

Kaskad, Kv Örnen 23 Renovering av badanläggning Tingsryd	tkr	Investering	Förbättringar	Underhåll	Mkr
Ombyggnad bassänger enligt avtal					
Fas 1: utredning /kalkyl/projektering	830				
Fas 2:					
Å 001 tätskikt bassänger	23470				
Å 002 genomföringar	4390				
Å 003 Skador källare	7900				
Å004 Undertak terminal	230				
Å005 Tegel/socket Utvändigt	440				
Arvode fortsatt projektering	2550				
	39810				
Prognos säg		39000			39
Optioner/prognos					
Ny vattenrutchbana ombyggnad catch 2900				1500	
Byte pumpar/apparater källare 3075				3000	
Ny plastöverbyggnad grotta 610				150	
Dräneringspumpar källare 415				415	
porclin mm i Wc 2219-2221 160				200	
Utjämningsmagasin				100	5
Underhållsåtgärder					
U 001 Renovering Omklädnads Duchdelar	6973			6000	
U 002 Fjv-vvx sekundärvärme	2500			2500	återbetalning säg 10 år
U 003 Brandlarmsanläggningen	1500			1000	
U006 Nyttpapptak förberett för solvärmepaneler	500			500	
U 010 ventilationsagg	1500			1500	
U 011Vattenreningsstyr	2700			2000	
U012 klorinvallning/kemikaliehantering	500			400	
U013 spillvattenledningar	500			500	obs ! från resturang 15
Förbättringsåtgärder					
Solcellsanläggning	enligt senare besked				
elservice/abonemang	utredning pågår				
UV rening	"	500			
Mätarinhämtning	"	250			
VÅV bubbelpool	"	500			
Övriga förbättringar	"	500			2
totalkostnad investering + underhåll + förbättringar					61 Mkr
2026-10-05 /Magnus Leijon					

LEDSTRÅK

ÖRNEN 23, VÄXJÖ
TINGSRYD KOMMUN



Omfattning av U001 renovering
Ytskikt renoveras i rött område
Röda punkter omfattning byte
av dörrar och beslag

Tillgänglighet
Ledstråk
Ledstråk utförs med taktil och kontrasterande yta mot övrig golv.
Kontrast 0,40 enheter enl NCS.
Bredd på ledstråk ca 20 cm
Vid riktningsförändringar utförs valtor (ca 30 cm slät yta)

Funktionsskyltar
Funktionsskyltar ska utföras taktila och kontrasterande. Monteras på
vägg vid tryckesida. UK 1,4 m öfsg.

Kulör dörrar
Dörrar i förflyttningväg och RWC ska utföras kontrasterande mot
omgivning. Kontrast 0,40 enheter enl NCS.

Dörrautomatik
= Dörrar utförs med dörrautomatik med tillhörande
säkerhetssensorer. Anbudsaktörer ska kontrastera mot
vägg

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 220

Ägartillskott till Tingsryds Kommunföretag AB

KS/2026:394

Beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att lämna ett ovillkorat aktieägartillskott till Tingsryds Kommunföretag AB (TIKAB) om 30 mnkr.
2. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att aktieägartillskottet finansieras inom fastställd låneram för år 2026.
3. Syftet med aktieägartillskottet är att stärka TIKAB:s finansiella ställning och skapa förutsättningar för TIKAB att tillgodose kapitalbehovet hos Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (TUFAB).
4. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ge TIKAB i uppdrag att, inom ramen för erhållet aktieägartillskott från kommunen, vidta de åtgärder samt lämna de kapitaltillskott, inklusive aktieägartillskott, som bedöms nödvändiga för att säkerställa TUFAB:s finansiella ställning.
5. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastslå att TUFAB:s erhållna kapitaltillskott i första hand ska användas för att återställa och stärka bolagets egna kapital samt minska bolagets skuldsättning genom amortering av lån.

Sammanfattning av ärendet

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (TUFAB) har genom beslut den 2026-09-24 §86 (pkt 3) hemställt hos moderbolaget om ägartillskott för att säkerställa fortsatt drift samt återställa bolagets egna kapital.

Bakgrunden till hemställan är att bolaget, efter upprättad kontrollbalansräkning, konstaterat att det egna kapitalet uppgår till cirka - 10 mnkr och därmed understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet. Kontrollstämma genomfördes den 29 september 2026, varvid beslut fattades om fortsatt drift av bolaget. Den uppkomna situationen har sin grund i att fastigheten Tingsryd 1:70 stått utan hyresgäst sedan november 2025 efter den tidigare hyresgästens konkurs. Detta har medfört ett nedskrivningsbehov om cirka 15 mnkr, vilket har förbrukat bolagets egna kapital. TUFAB har beslutat att avyttra fastigheten och ärendet har överlämnats till kommunfullmäktige för godkännande. Frågan behandlas i ett separat ärende.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 220 fortsättning

Kommunens ägande i TUFAB utövas genom Tingsryds Kommunföretag AB (TIKAB), som är moderbolag i den kommunala bolagskoncernen. För att möjliggöra en successiv förstärkning av TUFAB:s finansiella ställning föreslås kommunen lämna ett ovillkorat aktieägartillskott om 30 mnkr till TIKAB. Tillskottet stärker TIKAB:s finansiella ställning och ger bolaget förutsättningar att, utifrån TUFAB:s faktiska kapitalbehov, lämna kapitaltillskott och vidta andra erforderliga kapitalåtgärder.

Till skillnad från ett omedelbart vidareutdelat tillskott bedöms det vara ändamålsenligt att ge TIKAB möjlighet att successivt tillföra kapital till TUFAB i takt med att behov uppstår. Därigenom kan kapitaliseringen anpassas till bolagets ekonomiska utveckling, finansieringsbehov och övriga förutsättningar. Lösningen ger samtidigt koncernledningen möjlighet att löpande bedöma omfattningen och tidpunkten för erforderliga kapitalinsatser.

I TUFAB finns sedan tidigare ett beslutat aktieägartillskott om 6 mnkr som ännu inte reglerats likvidmässigt. Inom ramen för det föreslagna aktieägartillskottet till TIKAB ges bolaget möjlighet att, om det bedöms lämpligt, reglera hela eller delar av detta åtagande samt lämna ytterligare kapitaltillskott när sådana bedöms nödvändiga för att säkerställa TUFAB:s finansiella ställning.

Det föreslagna aktieägartillskottet överstiger det idag identifierade behovet för återställande av TUFAB:s egna kapital. Den högre ramen bedöms dock motiverad för att skapa handlingsutrymme för ytterligare amorteringar av bolagets låneskuld samt för att möjliggöra andra erforderliga åtgärder som kan behövas för att långsiktigt stärka bolagets finansiella ställning.

Erhållna kapitaltillskott i TUFAB ska i första hand användas för att återställa och stärka bolagets egna kapital samt minska bolagets skuldsättning genom amortering av lån. Åtgärden bedöms sammantaget bidra till en mer hållbar kapitalstruktur, lägre finansiell risk och stärka förutsättningarna för bolagets fortsatta verksamhet.

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget sammanfattas nedan:

Det föreslagna beslutet innebär att kommunen lämnar ett ovillkorat aktieägartillskott om 30 mnkr till TIKAB. Tillskottet finansieras inom kommunens fastställda låneram för år 2026 och medför därmed ett ökat upplåningsbehov samt ökade räntekostnader för kommunen.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 220 fortsättning

Aktieägartillskottet redovisas hos kommunen som en finansiell anläggningstillgång genom ett ökat värde på aktier och andelar i TIKAB. Transaktionen påverkar därmed inte kommunens resultat vid utbetalningstillfället men påverkar kommunens likviditet och skuldsättning.

En betydande del av de kapitaltillskott som kan komma att lämnas till TUFAB avses användas för amortering av befintliga lån. Kommunens ökade upplåning kommer därmed i stor utsträckning att motsvaras av en minskad upplåning i TUFAB, vilket innebär att den externa skuldsättningen i kommunkoncernen som helhet inte ökar i motsvarande omfattning.

Eftersom tillskotten till TUFAB ska lämnas successivt kommer tidpunkten och omfattningen av de enskilda tillskotten att anpassas efter bolagets faktiska kapitalbehov. Detta minskar risken för att mer kapital än nödvändigt binds i bolaget och ger förutsättningar för en effektiv kapitalförsörjning.

Det föreslagna aktieägartillskottet till TIKAB överstiger det idag identifierade omedelbara kapitalbehovet i TUFAB. Om det över tid visar sig att hela eller delar av tillskottet inte behöver användas för att tillgodose TUFAB:s kapitalbehov har kommunen, i egenskap av ensam aktieägare i TIKAB, möjlighet att genom framtida ägarbeslut begära utdelning från bolaget, under förutsättning att detta är förenligt med aktiebolagslagen och bolagets ekonomiska ställning. Det föreslagna beloppet ska därför ses som en finansiell beredskap för framtida kapitalbehov inom koncernen snarare än ett ställningstagande till att hela beloppet omgående ska tillskjutas TUFAB

Något nedskrivningsbehov av kommunens aktier i TIKAB bedöms inte uppkomma till följd av beslutet. Efter genomfört aktieägartillskott bedöms TIKAB:s egna kapital fortsatt överstiga kommunens bokförda värde på aktierna i bolaget, inklusive det nu föreslagna aktieägartillskottet, med en betryggande marginal. Kommunens redovisade värde på innehavet bedöms därmed vara väl täckt av det underliggande egna kapitalet i bolaget.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjk)
Comfact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 220 fortsättning

Beslutsunderlag

1. Protokollsutdrag Tingsryds Kommunföretag AB 2026-10-12 § 110
2. Protokollsutdrag Tingsryds Utveckling och Fastighets AB 2026-09-24 § 86
3. Protokollsbilaga Tingsryds Utveckling och Fastighets AB, Kontrollbalansräkning per 2026-08-31

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Contact Signature Referensnummer: 386741 SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2026-10-12

§ 110

Ägartillskott till TUFAB

TIKAB/2026:44

Beslut

Styrelsen för Tingsryds Kommunföretag AB föreslår kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige att besluta:

1. Lämna ett ovillkorat aktieägartillskott till Tingsryds Kommunföretag AB (TIKAB) om 30 mnkr.
2. Aktieägartillskottet finansieras inom fastställd låneram för år 2026.
3. Syftet med aktieägartillskottet är att stärka TIKAB:s finansiella ställning och skapa förutsättningar för TIKAB att tillgodose kapitalbehovet hos Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (TUFAB).
4. Ge TIKAB i uppdrag att, inom ramen för erhållet aktieägartillskott från kommunen, vidta de åtgärder samt lämna de kapitaltillskott, inklusive aktieägartillskott, som bedöms nödvändiga för att säkerställa TUFAB:s finansiella ställning.
5. Fastslå att TUFAB:s erhållna kapitaltillskott i första hand ska användas för att återställa och stärka bolagets egna kapital samt minska bolagets skuldsättning genom amortering av lån.

Sammanfattning av ärendet

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (TUFAB) har genom beslut den 2026-09-24 §86 (pkt 3) hemställt hos moderbolaget om ägartillskott för att säkerställa fortsatt drift samt återställa bolagets egna kapital.

Bakgrunden till hemställan är att bolaget, efter upprättad kontrollbalansräkning, konstaterat att det egna kapitalet uppgår till cirka - 10 mnkr och därmed understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet. Kontrollstämma genomfördes den 29 september 2026, varvid beslut fattades om fortsatt drift av bolaget. Den uppkomna situationen har sin grund i att fastigheten Tingsryd 1:70 stått utan hyresgäst sedan november 2025 efter den tidigare hyresgästens konkurs. Detta har medfört ett nedskrivningsbehov om cirka 15 mnkr, vilket har förbrukat bolagets egna kapital. TUFAB har beslutat att avyttra fastigheten och ärendet har överlämnats till kommunfullmäktige för godkännande. Frågan behandlas i ett separat ärende.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 381048SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2026-10-12

§ 110 fortsättning

Kommunens ägande i TUFAB utövas genom Tingsryds Kommunföretag AB (TIKAB), som är moderbolag i den kommunala bolagskoncernen. För att möjliggöra en successiv förstärkning av TUFAB:s finansiella ställning föreslås kommunen lämna ett ovillkorat aktieägartillskott om 30 mnkr till TIKAB. Tillskottet stärker TIKAB:s finansiella ställning och ger bolaget förutsättningar att, utifrån TUFAB:s faktiska kapitalbehov, lämna kapitaltillskott och vidta andra erforderliga kapitalåtgärder.

Till skillnad från ett omedelbart vidareutdelat tillskott bedöms det vara ändamålsenligt att ge TIKAB möjlighet att successivt tillföra kapital till TUFAB i takt med att behov uppstår. Därigenom kan kapitaliseringen anpassas till bolagets ekonomiska utveckling, finansieringsbehov och övriga förutsättningar. Lösningen ger samtidigt koncernledningen möjlighet att löpande bedöma omfattningen och tidpunkten för erforderliga kapitalinsatser.

I TUFAB finns sedan tidigare ett beslutat aktieägartillskott om 6 mnkr som ännu inte reglerats likvidmässigt. Inom ramen för det föreslagna aktieägartillskottet till TIKAB ges bolaget möjlighet att, om det bedöms lämpligt, reglera hela eller delar av detta åtagande samt lämna ytterligare kapitaltillskott när sådana bedöms nödvändiga för att säkerställa TUFAB:s finansiella ställning.

Det föreslagna aktieägartillskottet överstiger det idag identifierade behovet för återställande av TUFAB:s egna kapital. Den högre ramen bedöms dock motiverad för att skapa handlingsutrymme för ytterligare amorteringar av bolagets låneskuld samt för att möjliggöra andra erforderliga åtgärder som kan behövas för att långsiktigt stärka bolagets finansiella ställning.

Erhållna kapitaltillskott i TUFAB ska i första hand användas för att återställa och stärka bolagets egna kapital samt minska bolagets skuldsättning genom amortering av lån. Åtgärden bedöms sammantaget bidra till en mer hållbar kapitalstruktur, lägre finansiell risk och stärka förutsättningarna för bolagets fortsatta verksamhet.

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget sammanfattas nedan:

Det föreslagna beslutet innebär att kommunen lämnar ett ovillkorat aktieägartillskott om 30 mnkr till TIKAB. Tillskottet finansieras inom kommunens fastställda låneram för år 2026 och medför därmed ett ökat upplåningsbehov samt ökade räntekostnader för kommunen.

Aktieägartillskottet redovisas hos kommunen som en finansiell

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjk)
Comfact Signature Referensnummer: 381048SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2026-10-12

§ 110 fortsättning

anläggningstillgång genom ett ökat värde på aktier och andelar i TIKAB. Transaktionen påverkar därmed inte kommunens resultat vid

utbetalningstillfället men påverkar kommunens likviditet och skuldsättning.

En betydande del av de kapitaltillskott som kan komma att lämnas till TUFAB avses användas för amortering av befintliga lån. Kommunens ökade upplåning kommer därmed i stor utsträckning att motsvaras av en minskad upplåning i TUFAB, vilket innebär att den externa skuldsättningen i kommunkoncernen som helhet inte ökar i motsvarande omfattning.

Eftersom tillskotten till TUFAB ska lämnas successivt kommer tidpunkten och omfattningen av de enskilda tillskotten att anpassas efter bolagets faktiska kapitalbehov. Detta minskar risken för att mer kapital än nödvändigt binds i bolaget och ger förutsättningar för en effektiv kapitalförsörjning.

Det föreslagna aktieägartillskottet till TIKAB överstiger det idag identifierade omedelbara kapitalbehovet i TUFAB. Om det över tid visar sig att hela eller delar av tillskottet inte behöver användas för att tillgodose TUFAB:s kapitalbehov har kommunen, i egenskap av ensam aktieägare i TIKAB, möjlighet att genom framtida ägarbeslut begära utdelning från bolaget, under förutsättning att detta är förenligt med aktiebolagslagen och bolagets ekonomiska ställning. Det föreslagna beloppet ska därför ses som en finansiell beredskap för framtida kapitalbehov inom koncernen snarare än ett ställningstagande till att hela beloppet omgående ska tillskjutas TUFAB

Något nedskrivningsbehov av kommunens aktier i TIKAB bedöms inte uppkomma till följd av beslutet. Efter genomfört aktieägartillskott bedöms TIKAB:s egna kapital fortsatt överstiga kommunens bokförda värde på aktierna i bolaget, inklusive det nu föreslagna aktieägartillskottet, med en betryggande marginal. Kommunens redovisade värde på innehavet bedöms därmed vara väl täckt av det underliggande egna kapitalet i bolaget.

Barnrättsperspektiv

Ärendet bedöms ej beröra barn och därför görs ingen prövning av barnets bästa.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 381048SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2026-10-12

§ 110 fortsättning

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Ägartillskott till Tingsryds Kommunföretag AB och Tingsryds Utveckling och Fastighets AB.
2. Protokollsutdrag TUFAB 2026-09-24 §86 Kontrollbalansräkning.
3. Protokollsbilaga TUFAB, Kontrollbalansräkning per 2026-08-31.
4. TIKAB, Delårsrapport 2:2026

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Contact Signature Referensnummer: 381048SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

2026-09-24

§ 86

Kontrollbalansräkning

TUFAB/2026:19

Beslut

1. Styrelsen godkänner den framlagda kontrollbalansräkningen och lägger den till handlingarna.
2. Styrelsen konstaterar att kontrollbalansräkningen utvisar att bolagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet och beslutar därför att kalla till första kontrollstämma i enlighet med 25 kap. aktiebolagslagen för prövning av frågan om bolaget ska träda i likvidation. Stämman hålls 29 september 2026.
3. Styrelsen översänder beslutet och handlingarna till moderbolaget Tikab samt hemställer hos densamma om ägartillskott för att säkerställa fortsatt drift och återställa det egna kapitalet.
4. Styrelsen bedömer, mot bakgrund av tidigare ägardialoger med moderbolaget, att bolaget har förutsättningar att återställa kapitalet genom föreslagen åtgärd och föreslår därför att kontrollstämman beslutar att verksamheten ska drivas vidare under den tid som lagen medger för återställande av kapitalet.

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av inkomna anbud i försäljningsprocessen för Tingsryd 1:70 konstaterade styrelsen 2026-09-03 att det sannolikt finns ett nedskrivningsbehov och att det därmed fanns skäl att anta att minst hälften av bolagets aktiekapital är förbrukat. Som en följd av detta beslutades även att kontrollbalansräkning skulle upprättas per 2026-08-31.

Styrelsen har nu upprättat kontrollbalansräkning, vilken har granskats av bolagets revisorer. Balansräkningen visar att det egna kapitalet är negativt och styrelsen behöver därför kalla till första kontrollstämma i enlighet med 25 kap. aktiebolagslagen för prövning av frågan om bolaget ska träda i likvidation.

Styrelsen behöver vidta åtgärd för att hantera den uppkomna situationen. Mot bakgrund av tidigare ägardialoger med moderbolaget föreslås att styrelsen hemställer om ägartillskott från ägaren för att säkerställa fortsatt drift och återställa det egna kapitalet. Vidare föreslås att styrelsen bedömer att bolaget har förutsättningar att återställa kapitalet genom denna åtgärd

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 375128SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

2026-09-24

§ 86 fortsättning

och att därmed föreslå kontrollstämman att besluta att verksamheten ska drivas vidare under den tid som lagen medger för återställande av kapitalet.

Barnrättsperspektiv

Ärendet bedöms ej beröra barn och därför görs ingen prövning av barnets bästa.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse, Beslut om kontrollbalansräkning, första kontrollstämma samt hemställan om ägartillskott.
2. Protokollsbilaga 1, Kontrollbalansräkning per 2026-08-31.

Beslutet skickas till

Tingsryds Kommunföretag AB
Revisorerna
Kontrollstämman
Ekonomichef, Daniel Gustafsson
Ekonomiavdelningen

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Contact Signature Referensnummer: 375128SE

Utdragsbestyrkande

Kontrollbalansräkning

för

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

Org nr 556730-6583

Upprättad per 2026-08-31

Innehåll:

Kontrollbalansräkning
Underskrifter

sida

1
3

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjk)

BALANSRÄKNING (tkr)

2026-08-31 Justering Kontrollbalans-
räkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	91 303	91 303
Maskiner och andra tekniska anläggningar	896	896
Inventarier, verktyg och installationer	87	87
Pågående nyanläggningar	1 933	1 933
Summa materiella tillgångar	94 219	94 219

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	8 820	8 820
Uppskjuten skattefordran	3 461	3 461
Summa finansiella anläggningstillgångar	12 281	12 281

Summa anläggningstillgångar	106 500	106 500
------------------------------------	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	6 029	6 029
Aktuella skattefordringar	1 420	1 420
Övriga fordringar	22 323	22 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250	250
Summa kortfristiga fordringar	30 022	30 022

<i>Kassa och bank</i>	0	0
-----------------------	---	---

Summa omsättningstillgångar	30 022	30 022
------------------------------------	---------------	---------------

Summa tillgångar	136 522	136 522
-------------------------	----------------	----------------


1 av 3
Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

BALANSRÄKNING (tkr)

2026-08-31 Justering Kontrollbalans-
räkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100	100
Summa bundet eget kapital	100	100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	6 380	6 380
Årets resultat	-16 415	-16 415
Summa fritt eget kapital	-10 035	-10 035

Summa eget kapital	-9 935	-9 935
---------------------------	---------------	---------------

Obeskattade reserver	0	0
----------------------	---	---

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	30 000	30 000
-----------------------------	--------	--------

Kortfristiga skulder

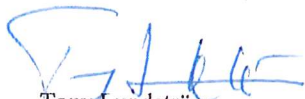
Skulder till kreditinstitut	112 000	112 000
Leverantörsskulder	1 728	1 728
Aktuell skatteskuld	911	911
Övriga skulder	299	299
Upplupna kostnader och förutbetalda skulder	1 519	1 519
Summa kortfristiga skulder	116 457	116 457

Summa eget kapital och skulder	136 522	136 522
---------------------------------------	----------------	----------------

2 av 3
Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjk)

Ovanstående balansräkning är upprättad enligt de för normala balansräkningar gällande värderingsregler.

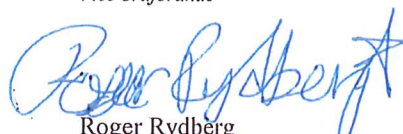
Tingsryd 2026-09-24


Tony Lundström
Ordförande


Håkan Karlsson
Vice ordförande


Björn Elmqvist


Mikael Nord
Ersättare för ordinarie ledamot


Roger Rydberg

Vårt yttrande har lämnats 2026-09-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande över granskning av kontrollbalansräkning enligt 25 kap. 13 § aktiebolagslagen

Till bolagsstämman i Tingsryds Utveckling & Fastighets AB, org.nr 556730-6583

Vi har granskat styrelsens kontrollbalansräkning per 2026-08-31.

Styrelsens ansvar för kontrollbalansräkningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en kontrollbalansräkning som uppfyller kraven i 25 kap. 14 § aktiebolagslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en kontrollbalansräkning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att granska kontrollbalansräkningen så att vi kan lämna ett skriftligt yttrande över om kontrollbalansräkningen uppfyller aktiebolagslagens krav. Vi har utfört granskningen i enlighet med RevR 1 *Granskning av kontrollbalansräkning*. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att i yttrandet med begränsad säkerhet kunna uttala oss om kontrollbalansräkningen uppfyller aktiebolagslagens krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om belopp och annan information i kontrollbalansräkningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma risken för väsentliga felaktigheter i kontrollbalansräkningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar kontrollbalansräkningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. Granskningen har i huvudsak begränsats till analytisk granskning av kontrollbalansräkningen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagets personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Grundat på vår granskning har det inte framkommit något som tyder på att kontrollbalansräkningen inte uppfyller aktiebolagslagens krav.

Övriga upplysningar

Detta yttrande är endast avsett som underlag till [styrelsens beslut huruvida det finns skäl att kalla till första kontrollstämma enligt 25 kap. 15 § aktiebolagslagen och är inte avsett att användas för något annat ändamål.

Kristianstad, 2026-09-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 221

Borgensförbindelse Kommuninvest

KS/2026:351

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

1) att Tingsryds kommun bekräftar att ingången borgensförbindelse av den 16 april 2008

("Borgensförbindelsen"), vari Tingsryds kommun åtagit sig solidariskt borgensansvar

såsom för egen skuld för Kommuninvest i Sverige AB:s (publ)

("Kommuninvest")

förpliktelser, alltjämt gäller samt att Kommuninvest äger företräda Tingsryds kommun

genom att företa samtliga nödvändiga åtgärder för ingående och vidmakthållande av

borgen enligt Borgensförbindelsen i förhållande till Kommuninvests nuvarande och

blivande borgenärer.

2) att Tingsryds kommun bekräftar att regressavtalet undertecknat av Tingsryds kommun

den 1 november 2011, vari det inbördes ansvaret mellan Kommuninvests medlemmar

regleras för det fall Kommuninvests borgenärer skulle framställa anspråk gentemot någon

eller några av medlemmarna enligt Borgensförbindelsen, alltjämt gäller.

3) att Tingsryds kommun bekräftar att garantiavtalet undertecknat av Tingsryds kommun

den 1 november 2011, vari Tingsryds kommuns ansvar för Kommuninvests

motpartsexponeringar avseende derivat regleras, alltjämt gäller.

4) att utse kommunstyrelsens ordförande Åke Nyberg, med vice

ordförande Anna Johansson som ersättare, att för Tingsryds kommuns räkning underteckna alla handlingar

med anledning av detta beslut.

Sammanfattning av ärendet

Tingsryds kommun är sedan 2008 medlem i Kommuninvest Ekonomisk förening. Föreningens upplånings- och utlåningsverksamhet bedrivs i det av Föreningen helägda dotterbolaget Kommuninvest i Sverige AB (publ)

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.

(jorwjj)

Comfact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 221 fortsättning

(”Kommuninvest”). För att Kommun-invest i sin upplåning ska få bästa möjliga kreditvillkor på lånemarknaden återfinns i Föreningens stadgar som villkor för medlemskap, att samtliga medlemmar enligt separat tecknad borgensförbindelse ska ansvara solidariskt såsom för egen skuld för Kommun-invests samtliga förpliktelser. Samtliga medlemmar har tecknat borgensförbindelse. Tingsryds kommun utfärdade sin borgensförbindelse den 16 april 2008 och har bekräftat densamma genom beslut av fullmäktige den 18 december 2017.

Samtliga kommunala borgensförbindelser förvaras hos Kommuninvest. Vid Kommun-invests upptagande av lån på lånemarknaden presenteras borgensförbindelserna för långgivaren. I den praktiska hanteringen vid företeende av borgensförbindelser i samband med Kommuninvests upplåning företräder således Kommuninvest medlemmarna gentemot långgivarna.

Ett borgensåtagande är enligt lag endast giltigt i tio år från den dag då åtagandet ingicks, alternativt från den dag då borgensåtagandet bekräftats genom beslut av fullmäktige. Giltighetstiden för Tingsryds kommuns borgensåtagande kommer således inom kort att löpa ut. Med hänsyn till att borgensförbindelsen utgör ett av villkoren för medlemskap i Föreningen och den betydelse som borgensförbindelserna har för Kommuninvests verksamhet är det av mycket stor vikt att Tingsryds kommun innan borgensförbindelsens giltighetstid löper ut på nytt fattar ett beslut i fullmäktige, på det sätt som anges nedan, som bekräftar att borgensförbindelsen alltjämt är gällande, samt därefter undertecknar en separat sådan bekräftelse av borgensförbindelsen. När detta har skett har borgensåtagandet förlängts ytterligare en tioårsperiod.

Samtliga medlemmar har, utöver borgensförbindelsen, tecknat ett separat regressavtal (”Regressavtalet”) med Kommuninvest samt ett avtal om medlemmarnas ansvar för Kommuninvests motpartsexponeringar avseende derivat (”Garantiavtalet”). Även dessa avtal är av avgörande betydelse för medlemskap i Föreningen samt av stor vikt för Kommuninvests verksamhet. Tingsryds kommun undertecknade Regressavtalet den 1 november 2011 och Garantiavtalet den 1 november 2011. Även dessa avtal riskerar att bli ogiltiga efter tio år och måste därför, inom denna tid, bekräftas i enlighet med vad som ovan angivits för borgensförbindelsen.

För att underlätta för medlemmarna har beslutats att tillämpa ett gemensamt förfarande för samtliga bekräftelser och att Regressavtalet och Garantiavtalet således ska bekräftas i samband med borgensförbindelsen. På så sätt måste endast en bekräftelse göras, som omfattar såväl borgensförbindelsen som avtalen

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 221 fortsättning

("Bekräftelsen").

Kommunchef Daniel Gustafsson föredrar ärendet.

Beslutsunderlag

1. Protokollsutdrag kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-10-12 § 178
2. Brev från Kommuninvest 2026-06-17, Angående borgensförbindelse, regressavtal och avtal om medlemmarnas ansvar för Kommuninvests motpartsexponeringar avseende derivat.
3. Bekräftelse av borgensförbindelse, regressavtal och avtal om medlemmarnas ansvar för Kommuninvests motpartsexponeringar avseende derivat samt fullmakt att kommunicera borgensförbindelse.

Beslutet skickas till
Kommunfullmäktige

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Contact Signature Referensnummer: 386741 SE

Utdragsbestyrkande

Tingsryds kommun
Att: Daniel Gustafsson

Box 88
362 22 Tingsryd

2026-06-17

Angående borgensförbindelse, regressavtal och avtal om medlemmarnas ansvar för Kommuninvests motpartsexponeringar avseende derivat

Vi skriver till dig som kontaktperson för Tingsryds kommun som är medlem i Kommuninvest Ekonomisk förening ("Föreningen").

Föreningens upplånings- och utlåningsverksamhet bedrivs i det av Föreningen helägda dotterbolaget Kommuninvest i Sverige AB (publ) ("Kommuninvest"). För att Kommuninvest i sin upplåning ska få bästa möjliga kreditvillkor på låne marknaden återfinns i Föreningens stadgar som villkor för medlemskap, att samtliga medlemmar enligt separat tecknad borgensförbindelse ska ansvara solidariskt såsom för egen skuld för Kommuninvests samtliga förpliktelser. Samtliga medlemmar har tecknat borgensförbindelse. Tingsryds kommun utfärdade sin borgensförbindelse den 16 april 2008 och har bekräftat densamma genom beslut av fullmäktige den 18 december 2017.

Samtliga kommunala borgensförbindelser förvaras hos Kommuninvest. Vid Kommuninvests upptagande av lån på låne marknaden presenteras borgensförbindelserna för långivaren. I den praktiska hanteringen vid företeende av borgensförbindelser i samband med Kommuninvests upplåning företräder således Kommuninvest medlemmarna gentemot långivarna.

Ett borgensåtagande är enligt lag endast giltigt i tio år från den dag då åtagandet ingicks, alternativt från den dag då borgensåtagandet bekräftats genom beslut av fullmäktige. Giltighetstiden för Tingsryds kommuns borgensåtagande kommer således inom kort att löpa ut. Med hänsyn till att borgensförbindelsen utgör ett av villkoren för medlemskap i Föreningen och den betydelse borgensförbindelserna har för Kommuninvests verksamhet är det av mycket stor vikt att Tingsryds kommun innan borgensförbindelsens giltighetstid löper ut på nytt fattar ett beslut i fullmäktige, på det sätt som anges nedan, som bekräftar att borgensförbindelsen alltjämt är gällande, samt därefter undertecknar en separat sådan bekräftelse av borgensförbindelsen. När detta har skett har borgensåtagandet förlängts ytterligare en tioårsperiod.

Samtliga medlemmar har, utöver borgensförbindelsen, tecknat ett separat regressavtal ("Regressavtalet") med Kommuninvest samt ett avtal om medlemmarnas ansvar för Kommuninvests motpartsexponeringar avseende derivat ("Garantiavtalet"). Även dessa avtal är av

Kommuninvest i Sverige AB (publ). Org nr: 556281-4409. Styrelsens säte: Örebro
Kommuninvest Ekonomisk förening. Org nr: 716453-2074. Styrelsens säte: Örebro

Postadress: Box 124, 701 42 Örebro • Besöksadress: Fenixhuset, Drottninggatan 2
Tel: 010-47 08 700 • E-post: fornamn.efternamn@kommuninvest.se • www.kommuninvest.se

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)

avgörande betydelse för medlemskap i Föreningen samt av stor vikt för Kommuninvests verksamhet. Tingsryds kommun undertecknade Regressavtalet den 1 november 2011 och Garantiavtalet den 1 november 2011. Även dessa avtal riskerar att bli ogiltiga efter tio år och måste därför, inom denna tid, bekräftas i enlighet med vad som ovan angivits för borgensförbindelsen.

För att underlätta för medlemmarna har beslutats att tillämpa ett gemensamt förfarande för samtliga bekräftelser och att Regressavtalet och Garantiavtalet således ska bekräftas i samband med borgensförbindelsen. På så sätt måste endast en bekräftelse göras, som omfattar såväl borgensförbindelsen som avtalen ("Bekräftelsen").

Vi har uppdragit åt Advokatfirman Lindahl att biträda oss i arbetet rörande borgensbekräftelserna och vid frågor rörande dessa ber vi er därför att kontakta Karin Pöhner på Advokatfirman Lindahl via telefon 019 - 20 89 00 eller via e-post karin.pohner@lindahl.se.

En checklista har upprättats över åtgärder som ska vidtas vid tecknandet av Bekräftelsen. För att enhetlighet i dokumentationen för samtliga medlemmar (i dagsläget 297 st) ska uppnås är det viktigt att samtliga medlemmar följer checklistan.

Tingsryds kommun ska vidta följande åtgärder.

1. Fullmäktige ska fatta ett beslut med följande lydelse:
Fullmäktige beslutar

Att Tingsryds kommun bekräftar att ingången borgensförbindelse av den 16 april 2008 ("Borgensförbindelsen"), vari Tingsryds kommun åtagit sig solidariskt borgensansvar såsom för egen skuld för Kommuninvest i Sverige AB:s (publ) ("Kommuninvest") förpliktelser, alltså gäller samt att Kommuninvest äger företräda Tingsryds kommun genom att företa samtliga nödvändiga åtgärder för ingående och vidmakthållande av borgen enligt Borgensförbindelsen i förhållande till Kommuninvests nuvarande och blivande borgenärer.

Att Tingsryds kommun bekräftar att regressavtalet undertecknat av Tingsryds kommun den 1 november 2011, vari det inbördes ansvaret mellan Kommuninvests medlemmar regleras för det fall Kommuninvests borgenärer skulle framställa anspråk gentemot någon eller några av medlemmarna enligt Borgensförbindelsen, alltså gäller.

Att Tingsryds kommun bekräftar att garantiavtalet undertecknat av Tingsryds kommun den 1 november 2011, vari Tingsryds kommuns ansvar för Kommuninvests motpartsexponeringar avseende derivat regleras, alltså gäller.

Att utse [NN] och [NN] att för Tingsryds kommuns räkning underteckna alla handlingar med anledning av detta beslut.

2. Protokoll från fullmäktiges möte (innehållande beslutet om att bekräfta ingången Borgensförbindelse, Regressavtalet samt Garantiavtalet) ska anslås på Tingsryds kommuns anslagstavla i enlighet med reglerna i kommunallagen.

Observera att justeringen av ett protokoll ska anslås i tre veckor från den dag det sattes upp. Eftersom protokollet ska vara anslaget under hela denna tid får det tas ned först dagen efter att tre veckor passerat (justeringen av protokollet ska således i praktiken ha

anslagits tre veckor + 1 dag räknat med dagen det sattes upp). Som tumregel gäller därför att om protokollet exempelvis anslås en måndag ska det tas ned en tisdag tre veckor senare. Observera även att förlängning av anslagstiden måste ske då sista dagen i fristen infaller på en lördag, en allmän helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton. Kontakta gärna Advokatfirman Lindahl (kontaktuppgifter ovan) om ni har några frågor med anledning av detta.

3. Tingsryds kommun ska därefter till Advokatfirman Lindahl (via e-post till karin.pohner@lindahl.se) översända följande:
 - a) Lagakraftvunnet protokoll
Kopia av lagakraftvunnet protokoll med fullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan.
 - b) Anslagsbevis (enligt punkten 2 ovan)
 - c) Kontaktuppgifter inför signering av Bekräftelsen
Bekräftelsen enligt bilaga 1 ska undertecknas av de två företrädare för Tingsryds kommun som fullmäktige bemyndigat i sitt beslut. Mot bakgrund av att Bekräftelsen signeras digitalt med BankID ska Advokatfirman Lindahl tillställas namn, personnummer och e-postadress till de två företrädarna.
För det fall företrädare inte namngivits i beslutet, och bemyndigandet endast avser innehavaren av viss befattning, ska bifogas underlag som visar att företrädaren innehade ifrågavarande befattning vid tiden för undertecknandet.
4. Advokatfirman Lindahl skickar ut Bekräftelsen via e-post för digital signering.

Kommuninvest önskar att handlingar enligt ovan tillställs Advokatfirman Lindahl senast den 31 maj 2027.

Galit Saar

Chef Juridik och Inköp

KOMMUNINVEST I SVERIGE AB (PUBL)

Bekräftelse av borgensförbindelse, regressavtal och avtal om medlemmarnas ansvar för Kommuninvests motpartsexponeringar avseende derivat samt fullmakt att kommunicera borgensförbindelse

Härmed bekräftas

- att ingången borgensförbindelse av den 16 april 2008 ("Borgensförbindelsen"), vari Tingsryds kommun åtagit sig solidariskt borgensansvar såsom för egen skuld för Kommuninvest i Sverige AB:s (publ) ("Kommuninvest") förpliktelser, alltjämt gäller;
- att Kommuninvest äger företräda Tingsryds kommun genom att företa samtliga nödvändiga åtgärder för ingående och vidmakthållande av borgen enligt Borgensförbindelsen i förhållande till Kommuninvests borgenärer och blivande borgenärer;
- att regressavtalet undertecknat av Tingsryds kommun den 1 november 2011, vari det inbördes ansvaret mellan Kommuninvests medlemmar regleras för det fall Kommuninvests borgenärer skulle framställa anspråk gentemot någon eller några av medlemmarna enligt Borgensförbindelsen, alltjämt gäller; samt
- att garantiavtalet undertecknat av Tingsryds kommun den 1 november 2011, vari Tingsryds kommuns ansvar för Kommuninvests motpartsexponeringar avseende derivat regleras, alltjämt gäller.

För Tingsryds kommun

[NN]

Företrädare för Tingsryds kommun
enligt beslut

[NN]

Företrädare för Tingsryds kommun
enligt beslut

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 226

Sammanträdesplan 2027 för Tingsryds kommun

KS/2026:372

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa sammanträdesplan 2027 för Tingsryds kommun.

Sammanfattning av ärendet

I reglemente för kommunstyrelse och nämnder formuleras följande i kap 1 § 10:

Nämnderna sammanträder på dag och tid som nämnden fastställer i enlighet med gemensamt kalendarium för sammanträden. Nämndernas sammanträdestider ska synkroniseras centralt för att administration och politikernas uppdrag ska koordineras. Kansliavdelningen ansvarar varje år för framtagande av förslag till schema.

Kansliavdelningen har tagit fram förslag till sammanträdesplan för år 2027. Tiderna är framtagna med hänsyn till det ekonomiska årshjulet och följer i huvudsak föregående års planering. Förankring har gjorts med det nyvalda presidiet i kommunfullmäktige.

Enligt önskemål från de förtroendevalda undantas sportlov och höstlov i schemaläggningen (undantag för två bolag förekommer i planen). Nämnder, utskott och bolag sammanträder antingen med start på förmiddagen (kl. 08.30) eller med start på eftermiddagen (kl. 13.00), om inte annat är överenskommet. Varje instans styr längden på sammanträdet efter sina behov. Kommunfullmäktige sammanträder som regel kl. 17.00 och vid några tillfällen kl. 15.00 då det är en mer omfattande beslutshandling, t ex vid budgetbeslut.

Beslutsunderlag

1. Utkast för sammanträdesplan 2027 för Tingsryds kommun
2. Protokollsutdrag kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-10-12 § 183

Beslutet skickas till
Kommunfullmäktige

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Compact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

2027	JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC	Starttid
Kommunfullmäktige		15		5* (Tis)	10	21*		6	18	8	6*	
Kommunstyrelsen	11	1	1, 22	26		8	23	20	25	22	13	fm
Ks arbetsutskott	25	8	8	5, 6, 12, 19	3, 17, 31	14	16	6, 27	11	8, 29		fm
Ks personalutskott	25		15		11			27			6	fm
Teknik- och fritidsnämnden		2	23	20	18	15	24	21	19	23	14	fm
Arbete- och välfärdsnämnden	14	4	24	22	21	16	19	23	21	25	16	fm
Bildningsnämnden		2	23	20	18	15	24	21	19	23	14	fm
Miljö- och byggnadsnämnden	18	1	22	19	18	14 fm	23	20	18 fm	22	13	em
Vård- och omsorgsnämnden		3	24	21	20	16	25	22	20	24	15	em
Tingsryds Kommunföretag AB		8	8	6	25			6	11	8		em
Tingsrydsbostäder AB	26	23	23	20	26	15	24	21	19	23	14	em
Stiftelsen Tingsrydsbostäder	26	23	23	20	26	15	24	21	19	23	14	em
Tingsryds Energi AB	27	24		7	20		25	22	20	24		em
Tingsryds Utveckling och Fastighets AB		25	24		20		19	23	21	25		em
Tingsryds industristiftelse		25	24		20		19	23	21	25		em

*Starttid för kommunfullmäktige är kl. 15.00. Ordinarie starttid för kommunfullmäktige är kl. 17.00.

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 227

Uppdrag om fortsättning på utredning om lokalbehov för central administration

KS/2026:368

Beslut*Kommunstyrelsen*

1. Kommunstyrelsen ger kommunchefen i uppdrag att genomföra fördjupad utredning om alternativa lösningar till kommunhus som samlar kommunens centrala ledning och administration.
2. Kommunstyrelsen utser kommunstyrelsens arbetsutskott som styrgrupp för utredningen.
3. Mot bakgrund av den rådande arbetsmiljösituationen på Torggatan 10,11 och 12 i allmänhet, men Torggatan 10 i synnerhet behöver den fördjupade utredningen lägga ett särskilt fokus på arbetsmiljön för våra medarbetare.
4. Utredningen ska redovisas senast under det fjärde kvartalet 2027.

Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige godkänna kommunstyrelsens hantering av ärendet och invänta fördjupad utredning för sitt ställningstagande.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige uppdrog i budget 2025 till kommunstyrelsen att utreda lokalbehovet för kommunens centrala administration och vid behov ge förslag till åtgärder. En utredning togs fram som lades fram för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i februari 2026.

Kommunfullmäktige beslutade 2026-03-23 att ta emot redovisningen och därmed anse att budgetuppdraget är genomfört.

Efter samtal på politisk nivå föreslår undertecknad att kommunstyrelsen med kommunfullmäktiges godkännande ger kommunchefen i uppdrag att genomföra fördjupad utredning om nybyggnation av kommunhus som samlar kommunens centrala ledning och administration i en och samma byggnad. När den fördjupade utredningen redovisas för kommunstyrelsen förväntas kommunstyrelsen lägga fram förnyat förslag för kommunfullmäktige i ärendet.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2026-10-26

§ 227 fortsättning

Beslutsunderlag

1. Skrivelse från kommunstyrelsens ordförande Åke Nyberg (S)
2. Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2026-02-23 § 8
3. Utredningsrapport
4. Protokollsutdrag kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-10-12 § 184

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Jeansson (S) yrkar med instämmande av Birgitta Arvidsson (KD):

1. Kommunstyrelsen ger kommunchefen i uppdrag att genomföra fördjupad utredning om alternativa lösningar till kommunhus som samlar kommunens centrala ledning och administration.
2. Kommunstyrelsen utser kommunstyrelsens arbetsutskott som styrgrupp för utredningen.
3. Mot bakgrund av den rådande arbetsmiljösituationen på Torggatan 10,11 och 12 i allmänhet, men Torggatan 10 i synnerhet behöver den fördjupade utredningen lägga ett särskilt fokus på arbetsmiljön för våra medarbetare.
4. Utredningen ska redovisas senast under det fjärde kvartalet 2027.

Beslutsgång

Ordförande finner att kommunstyrelsen bifaller Mikael Jeanssons (S) yrkande.

Beslutet skickas till

Kommunchef

Kommunfullmäktige

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Compact Signature Referensnummer: 386741SE

Utdragsbestyrkande

Uppdrag om fortsättning på utredning om lokalbehov för central administration

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen ger kommunchefen i uppdrag att genomföra fördjupad utredning om nybyggnation av kommunhus som samlar kommunens centrala ledning och administration i en och samma byggnad.
2. Kommunstyrelsens arbetsutskott utses som styrgrupp för utredningen.

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige godkänner kommunstyrelsens hantering av ärendet och inväntar fördjupad utredning för sitt ställningstagande.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige uppdrog i budget 2025 till kommunstyrelsen att utreda lokalbehovet för kommunens centrala administration och vid behov ge förslag till åtgärder. En utredning togs fram som lades fram för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i februari 2026.

Kommunfullmäktige beslutade 2026-03-23 att ta emot redovisningen och därmed anse att budgetuppdraget är genomfört.

Efter samtal på politisk nivå föreslår undertecknad att kommunstyrelsen med kommunfullmäktiges godkännande ger kommunchefen i uppdrag att genomföra fördjupad utredning om nybyggnation av kommunhus som samlar kommunens centrala ledning och administration i en och samma byggnad. När den fördjupade utredningen redovisas för kommunstyrelsen förväntas kommunstyrelsen lägga fram förnyat förslag för kommunfullmäktige i ärendet.

Tingsryd 2026-10-06

Åke Nyberg,

Kommunstyrelsens ordförande

Till Kommunstyrelsen

Utredningsrapport budgetuppdrag:

Lokalbehov central administration

Dnr KS/2025:430

1. Uppdrag och bakgrund

Kommunfullmäktige har i Budget 2025 beslutat om budgetuppdrag för kommunstyrelsen att utreda lokalbehovet för kommunens centrala administration och vid behov ge förslag till åtgärder.

Som bakgrund till uppdraget noterades följande punkter angående lokalerna och dess nyttjande:

- Arbetsmiljö
- Brist på sammanträdesrum och kontorsrum
- Naturliga träffpunkter saknas
- Distansarbete

Utredningsuppdraget har via kommunchef hanterats av Centrala chefsgruppen (CCG), som tillsatt en arbetsgrupp med teknisk chef, HR-chef och ekonomichef för att genomföra utredningen. I arbetsgruppen har även ingått lokalstrateg, HR-konsult och controller. Arbetsgruppen har löpande haft dialog med CCG om innehåll och inriktning i utredningen.

Utredningsuppdraget har genomförts med utgångspunkten att lokalerna ska möjliggöra uppfyllelse av följande sammanfattande mål för de verksamheter och de medarbetare som verkar i lokalerna:

- Effektiv verksamhet
- God arbetsmiljö (fysisk och psykosocial)
- Attraktiv arbetsgivare

Utredningen har utgått ifrån perspektivet att eventuella lösningar och åtgärder i frågan ska vara genomförbara inom en tidsperiod om 3-5 år. Utredningen har således inte som fokus att hitta snabba åtgärder på de mer akuta problem och utmaningar som finns just nu, t ex brist på kontorsplatser. Det kan inte uteslutas att det kan komma att krävas tillfälliga lösningar under tiden för utredning och genomförande för att hantera de mer akuta utmaningarna.

2. Faktauppgifter

Kommunens centrala administration är idag lokaliserad i tre olika byggnader på Torggatan 10, 11 och 12 i Tingsryd. Kommunen hyr lokalerna av Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

	Torggatan 12	Torggatan 11	Torggatan 10
Byggår	1976	1946	1951
Fastighetsägare	Stiftelsen Tingsrydsbostäder	Stiftelsen Tingsrydsbostäder	Stiftelsen Tingsrydsbostäder
Lokalyta	1680 m2	180 m2	1460 m2
Hyreskostnad per år	2 074 000 kr	403 000 kr	1 622 000 kr
Hyreskostnad per m2	1 235 kr	2 239 kr	1 111 kr
Bokfört värde (241231)	2 100 000 kr	1 100 000 kr	3 600 000 kr
Antal mötesrum, större	1	1	1
Antal mötesrum, mindre	3	1	3
Antal kontorsrum	44	6	35
Antal kontorsplatser	61	8	48
Antal medarbetare	61	8	48
Antal lunch/fikarum	1	1	1
Verksamheter (förv/avd)	Utvecklingsavd (KLF) Kansliavd (KLF) Kommunledning (KLF) Teknisk förvaltning Miljö- och byggnadsförvaltning Arbete och välfärdsförvaltning TUFAB	Områdeschefer, samordnare och chef inom OF (Vård- och omsorgsförvaltningen)	Vård- och omsorgsförvaltning Bildningsförvaltning IT-avdelning (Teknisk förvaltning) Ekonomiavdelning (KLF) HR-avdelning (KLF) Kommunal
Specialfunktioner	Medborgarkontor Kommunarkiv Statens Servicecenter Arbetsförmedlingen		Serverrum

- Sammanlagd lokalyta i de tre byggnaderna är 3 320 m2.
- Total årshyra är 4 099 tkr.
- Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter är 1 235 kr.
- Sammanlagt bokfört värde är ca 6 800 tkr per 2024-12-31.
- Totalt antal medarbetare är 117 st.
- Alla medarbetare har en egen kontorsplats.
- Antalet kontorsrum är 85 st.

3. Nuläge – styrkor och svagheter

Nedan följer en översiktlig beskrivning av nuläget, med fokus på de brister som upplevs i förhållande till målsättningen om effektiv verksamhet och lokalanvändning, god arbetsmiljö och attraktiv arbetsgivare.

3.1 Torggatan 12

Styrkor	Svagheter
• geografiskt läge nära centrum • god tillgång till parkeringsplatser • funktionella lokaler för administrativt arbete (ventilation, värme/kyla, säkerhet, reception etc.) • uppfyller krav på tillgänglighet	• ofta brist på kontorsplatser • brist på sammanträdesrum • brist på ytor för teammöten och liknande • för liten yta i personalrum • ej optimal kontorsstorlek

Byggnaden bedöms vara funktionell för sitt syfte och har ett bra geografiskt läge. Dock syns ofta brist på kontorsplatser, sammanträdesrum och ytor för teammöten och liknande.

Personalrummet är litet och rymmer inte önskat antal medarbetare. Kontorsrummens storlek är inte optimala, då de ofta är onödigt stora för en kontorsplats men för små för två eller fler kontorsplatser. Ventilationen är inte alltid anpassad till att ha flera kontorsplatser i samma rum.

Nuvarande användning av lokalerna är förhållandevis ineffektiv. Andelen distansarbete är relativt hög i byggnaden, varvid lokalutnyttjandet blir ineffektivt då flera kontorsplatser står tomma i genomsnitt. Enligt uppskattning gjord i februari månad 2025 arbetar knappt 60 procent av medarbetarna på regelbundet på distans i genomsnitt 1-3 dagar i veckan. I flertalet av rummen är det svårt att tillskapa fler kontorsplatser eller mötesrum, då bl a ventilationen inte är dimensionerad för mer än en person i rummet. Även kontorens storlek begränsar denna möjlighet. Ytorna är generellt sett inte anpassade för digitala möten, vilket är ett problem när flera medarbetare sitter i samma kontorsrum.

3.2 Torggatan 11

Styrkor	Svagheter
• geografiskt läge nära centrum • god tillgång till parkeringsplatser • funktionella lokaler för administrativt arbete	• få arbetsplatser • inte integrerade med övrig verksamhet/förvaltning • låg yteffektivitet • uppfyller ej krav på tillgänglighet

Byggnaden bedöms vara funktionell för sitt syfte och har ett bra geografiskt läge. Dock är byggnaden liten och har få kontorsplatser, varför yteffektiviteten blir låg. Lokalerna uppfyller inte kraven på tillgänglighet. Lokalerna nyttjas idag av vård- och omsorgsförvaltningen, som i övrigt inryms på Torggatan 10. Förvaltningens placering är således uppdelad i två byggnader, vilket inte är optimalt i ett verksamhetsperspektiv.

Historiskt har byggnaden varit både bostad och kontor under olika perioder.

3.3 Torggatan 10

Styrkor

- geografiskt läge nära centrum
- god tillgång till parkeringsplatser

Svagheter

Ej funktionella lokaler för administrativt arbete:

- dålig luftkvalitet och ventilation
- höga temperaturer sommartid
- uppfyller ej krav på tillgänglighet
- dålig planlösning för kontor
- låg yteffektivitet
- problem med fukt
- brist på sammanträdesrum
- brist på ytor för teammöten och liknande
- för liten yta i personalrum
- återkommande problem med brandlarmet
- brister i lås, larm och säkerhet
- avsaknad av reception
- allmänt omoderna lokaler

Byggnaden har ett bra geografiskt läge, men har i övrigt svårt att leva upp till godtagbar standard för administrativa kontorsplatser. Flertalet av byggnadens brister har sannolikt sin grund i att huset vid byggnationen varit avsett för bostäder/lägenheter.

Stora och olösta problem med luftkvalitet, ventilation och temperaturer har under många år förekommit i verksamheternas skyddsrondsprotokoll. Flera åtgärder har vidtagits genom åren, men mer än marginella förbättringar har inte kunnat uppnås. Även omfattande åtgärder på dessa områden bedöms ge relativt små och osäkra resultat.

Vidare finns stora problem med tillgängligheten. Visst men begränsat tillträde med t ex rullstol finns på plan 1, men till plan 2 finns inget tillträde vid ett sådant behov, med följd att eventuell medarbetare med rörelsehinder inte kan arbeta där. Byggnation av hiss har utretts genom åren, med slutsatsen att kostnaden skulle bli hög och den praktiska lösningen svår. Även om hiss skulle finnas så är tillgängligheten inne i lokalerna begränsad och svårlöst.

Byggnadens ursprung som bostadslägenheter gör att planlösningen inte är optimal för kontor enligt de förväntningar och arbetssätt som finns idag. Lokalerna har bl a långa korridorer, få och felplacerade toaletter och brist på naturliga friytor och mötesplatser. Möjligheten att ändra planlösning är begränsad och sannolikt mycket kostsam. Ytan är svår att nyttja på ett bra sätt, varför yteffektiviteten generellt sett blir låg.

Lokalernas utformning och planlösning medför även brister i lösningar och rutiner för lås, larm och säkerhet. Återkommande problem med brandlarmet förekommer.

Liksom i Torggatan 12 upplevs ofta brist på kontorsplatser, sammanträdesrum och ytor för teammöten och liknande. Likaså är personalrummet litet och rymmer inte önskat antal medarbetare.

Lokalerna är gamla och upplevs som allmänt omoderna, vilket inte stödjer kommunens vilja att vara attraktiv arbetsgivare för att både rekrytera och bibehålla medarbetare över tid.

Nuvarande användning av lokalerna är förhållandevis ineffektiv. Andelen distansarbete är relativt hög i byggnaden, varvid lokalutnyttjandet blir ineffektivt då flera kontorsplatser står tomma i genomsnitt. Enligt uppskattning gjord i februari månad 2025 arbetar knappt 40 procent av medarbetarna regelbundet på distans i genomsnitt 1-3 dagar i veckan. I flertalet av rummen är det svårt att tillskapa fler kontorsplatser eller mötesrum, då bl a ventilationen inte är dimensionerad för mer än en person i rummet. Ytorna är generellt sett inte anpassade för digitala möten, vilket är ett problem när flera medarbetare sitter i samma kontorsrum.

3.4 Sammanfattning nuläge

Sammanfattningsvis kan konstateras att de nuvarande arbetsplatserna för kommunens centrala administration har ett bra geografiskt läge för både medarbetare och besökare/medborgare, med närhet till både parkering och kommunikationer. Samtidigt kan konstateras att de olika byggnaderna håller olika kvalitet. Torggatan 12 bedöms i stort vara funktionell för sitt ändamål, medan Torggatan 10 inte lever upp till godtagbar standard för administrativa kontorsarbetsplatser. Torggatan 11 är funktionell men liten och innehåller endast ett fåtal arbetsplatser. Sammantaget i de tre byggnaderna syns ofta brist på kontorsplatser, sammanträdesrum och ytor för teammöten och liknande. Personalrummen är små och rymmer inte önskat antal medarbetare. Kontorsrummens storlek är inte optimala, och flexibiliteten i kontorsrummen begränsas av att ventilationen inte utan större ingrepp kan anpassas behov. Yteffektiviteten är generellt sett låg i byggnaderna.

Det faktum att den centrala administrationen är uppdelad i olika byggnader bidrar sannolikt till *ineffektivitet* i verksamheten, bland annat genom att samarbeten och beslutsvägar försvåras och begränsas i det dagliga arbetet. Detta innebär att den lilla kommunens styrka – närheten mellan verksamheterna – inte utnyttjas. Medarbetare och verksamheter som har direkt närhet till varandra, och som träffas naturligt och regelbundet i vardagen, lär känna varandra och hittar sannolikt fler, djupare och effektivare samarbeten och kortare beslutsvägar än de som företrädesvis kommunicerar med varandra genom bokade möten och mail/telefon/teams etc. I nuläget är till exempel kommunledningsförvaltningen placerad med ungefär hälften av medarbetarna i Torggatan 12 (kommunchef, kansliavdelning, utvecklingsavdelning och näringslivsavdelning) och ungefär hälften i Torggatan 10 (ekonomiavdelning och HR-avdelningen), vilket inte är optimalt. Andra utmaningar med att vara placerade i olika byggnader kan till exempel vara att bygga gemensam målbild, kultur och vi-känsla samt olika närhet till politik, stödfunktioner, kommunchef etc.

En viss ineffektivitet för lokalerna kan även ses när det gäller kostnader och praktiska lösningar för t ex lås- och larmsystem, intern postgång, antalet skrivare/kopiatorer, tillgång till reception/medborgarkontor etc.

I de nuvarande lokalerna är det också svårt att på ett bra sätt tillgodose de successivt ökande kraven på säkerhet i lokalerna.

En annan viktig faktor i sammanhanget är *distansarbetet*, som på senare år förändrat behovet av kontorsarbetsplatser både när det gäller antalet samtida medarbetare och arbetsplatsens utformning. I nuläget är de befintliga lokalerna ineffektiva i detta perspektiv, då kontorsarbetsplatser och kontorsrum ofta kan stå tomma hela eller delar av dagar som en följd av distansarbete. Även om omfattningen av distansarbete sannolikt kommer att variera över

tid i framtiden, så är bedömningen att den både är och kommer att fortsätta vara en grundförutsättning för att både rekrytera och bibehålla medarbetare med rätt kompetens för sitt uppdrag.

Som en följd av *teknikutvecklingen* har arbetssätten förändrats på många sätt, inte minst genom digitala möten. De nuvarande lokalerna saknar överlag effektiva och anpassade ytor för digitala möten, där medarbetare inte stör varandra eller måste uppta ett helt kontorsrum på egen hand för att genomföra det digitala mötet.

Vad gäller de olika byggnaderna, så är det främst *Torggatan 10* som bedöms ha fysiska brister som inte är godtagbara i ett arbetsmiljöperspektiv. De mest allvarliga bristerna rör luftkvalitet och tillgänglighet. Även dess konstruktion och planlösning är en klar nackdel för att kunna skapa en väl fungerande arbetsplats, både idag och i framtiden.

4. Behov och önskat läge

4.1 Bakgrund

Kommunens lokaler på Torggatan utgör en viktig del av vår verksamhet och är en daglig arbetsplats för många av våra medarbetare. Den fysiska arbetsmiljön, såsom lokaler, är viktig för att skapa rätt förutsättningar för de uppdrag som ska utföras. Lokaler som är anpassade efter verksamhetens behov ger förutsättningar för effektivitet, samarbete och engagemang vilket i sin tur ger förutsättningar för en god service till kommunens invånare och andra som kommer i kontakt med personal från kommunens verksamheter på Torggatan. Som regel vistas medarbetarna i lokalerna i åtta timmar per dag, fem dagar i veckan, och lokalerna har därför också en påverkan på det allmänna välbefinnandet. Att trivas på arbetsplatsen kan bidra till ökad lojalitet och minskad personalomsättning.

För att säkerställa att kommunen är en **attraktiv och inkluderande arbetsgivare** krävs att våra arbetsmiljöer är **hållbara, tillgängliga och välfungerande**.

I bilaga redovisas rapporten Framtidens arbetsliv från Castellum. Rapporten är en trendundersökning om kontorsarbetsplatser genomförd år 2025.

4.2 Bedömning och behov

Det finns ett tydligt behov av att:

- Säkerställa en god arbetsmiljö, inklusive bra ventilation och anpassade arbetsytor för dagligt arbete.
- Skapa lokaler som stödjer det dagliga arbetet, exempelvis mötesrum med god funktion, bra logistik, modern teknik och arbetsro.
- Tillgänglighetsanpassa lokalerna enligt gällande lagstiftning och riktlinjer, så att vi är en arbetsgivare för alla – oavsett funktionsvariation.
- Utforma lokalerna på ett sätt som speglar vår strävan att vara en hållbar och framtidsorienterad arbetsgivare, vilket även stärker vår förmåga att rekrytera och behålla kompetens.

5. Överväganden

Som grund för överväganden kring lokalbehovet och eventuella åtgärder ligger de tre sammanfattande målen om

1. Effektiv verksamhet
2. God arbetsmiljö (fysisk och psykosocial)
3. Attraktiv arbetsgivare

Den nuvarande lösningen med verksamheten fördelad i tre olika byggnader bedöms inte uppfylla målen, dels beroende på att verksamheten är uppdelad i tre olika byggnader och dels beroende på att Torggatan 10 har allvarliga och svårhanterade brister i arbetsmiljön, bl a avseende tillgänglighet, luftkvalitet och planlösningar. För att åtgärda de sistnämnda bristerna skulle krävas omfattande och kostsamma åtgärder, och sannolikt skulle det ändå vara svårt att uppnå fullgod effektivitet, arbetsmiljö och attraktivitet i byggnaden.

Bedömningen är därför att det finns anledning att titta på andra alternativ för lokalbehovet, som så långt som möjligt samlar verksamheten i en och samma byggnad och där byggnaden på Torggatan 10 inte är en del av lösningen.

Mot bakgrund av detta har utredningen i huvudsak övervägt två alternativ, dels att samla verksamheten i befintlig byggnad på Torggatan 12 och dels en nybyggnation av lokaler.

5.1. Samla verksamheten i befintlig byggnad på Torggatan 12

Detta alternativ bedömdes i inledningen av utredningsarbetet ha en viss potential att uppnå målen om effektivitet, arbetsmiljö och attraktivitet. Byggnaden är förhållandevis funktionell och kan med invändig ombyggnad sannolikt rymma fler och bättre anpassade kontorsarbetsplatser än idag. Dock skulle det sannolikt bli svårt att fullt ut kunna anpassa arbetsplatser och övriga ytor till moderna och framtida arbetssätt och förväntningar, och därmed också svårt att skapa lokaler som är hållbara över tid. En tillbyggnad av lokalerna skulle vara nödvändig för att helt kunna ersätta dagens arbetsplatser på Torggatan 10. Detta kräver i sin tur en ändring av detaljplanen för fastigheten. Enligt den gällande detaljplanen är byggrätten förbrukad på fastigheten: det är prickmark på all yta utanför befintlig byggnad och det finns en begränsning i höjddet vilket gör att det inte heller går att bygga mer på höjden. Således går en sådan tillbyggnad inte att inrymma på den befintliga fastigheten, utan behöver i så fall ske söder om fastigheten där det idag finns en gata. Tillbyggnaden skulle även behöva ta i anspråk en del av fastigheten Torggatan 10, vilket i sin tur förutsätter en rivning av den nuvarande kontorsbyggnaden på den fastigheten.

Mot bakgrund av behovet av tillbyggnad och en relativt komplicerad detaljplaneändring samt den sannolika svårigheten att fullt ut skapa moderna arbetsplatser som är anpassade till nya arbetssätt och förväntningar så bedöms inte detta alternativ vara ett förstahandsalternativ för en fördjupad utredning om kommunens framtida administrationslokaler

5.2. Nybyggnation

Med en nybyggnation av kommunhus skulle målen om effektivitet, arbetsmiljö och attraktivitet kunna uppnås och dessutom bli en lösning som är hållbar över lång tid.

Kommunens centrala ledning och administration skulle kunna samlas i en och samma byggnad, vilket skulle ge mycket goda förutsättningar för effektivitet och samordning i både verksamheter och lokalutnyttjande. Vidare skulle nya arbetssätt, mötesrum och säkerhetsaspekter kunna tillgodoses, liksom mer effektiva driftskostnader och miljöaspekter. Genom nybyggnation nås även en högre attraktivitet för nyrekryteringar och bibehållande av befintliga medarbetare, som dessutom ges ökade incitament för närvaro på arbetsplatsen istället för distansarbete.

Ett huvudalternativ för placering skulle lämpligen kunna vara i anslutning till övre torget i Tingsryd, där marken ägs av kommunen och Tingsrydsbostäder. En nybyggnation på denna plats skulle bli en tydlig framtidssatsning som ger stora möjligheter, bland annat

- En god inramning av torget med fortsatt god tillgänglighet för medborgare och medarbetare med bibehållen parkering på det övre torget.
- Skapa god öppenhet och tillgänglighet för kommuninvånarna genom att i bottenplan kunna inrymma t ex medborgarkontor, bibliotek, café och statens servicecenter.
- Genom att även inrymma Tingsrydsbostäder i byggnaden
 - möjliggöra gemensamt medborgarkontor/kundcenter
 - frigöra lokaler i fastigheten Örjan 19 ("bankhuset") på Skyttegatan till förmån för handel och näringsliv
 - möjliggöra försäljning av fastigheten Örjan 19 ("bankhuset") för att dels erhålla delfinansiering till nybyggnationen och dels ge möjlighet till annan fastighetsägare att fortsätta utveckla fastigheten och dess anslutning till torget
- Skapa en avgränsad del av byggnad/våningsplan avsedd för externa besök och möteslokaler, med goda möjligheter att hantera till exempel säkerhetsfrågor och tillgänglighet.
- Skapa möjligheter för annan aktör/verksamhet i befintlig byggnad på Torggatan 12, till exempel tjänsteföretag eller företagshotell som kan bidra till utveckling av det lokala näringslivet.

En nybyggnation vid övre torget förutsätter ändring av detaljplan och är sannolikt realistiskt att kunna påbörjas om 3-5 år.

Ett referensobjekt för nybyggnation av kommunhus är Östra Göinge kommun, som under 2024 färdigställt ett nybyggt kommunhus med ca 300 arbetsplatser till en kostnad om ca 80-100 mnkr. Mer information finns på kommunens hemsida: [Vi bygger ett nytt kommunhusområde | Östra Göinge kommun](#)

En nybyggnation av kommunhus ger stora möjligheter för långsiktig utveckling, både för kommunens egen verksamhet och för samhället i övrigt. En fördjupad utredning om förutsättningarna krävs och rekommenderas.

5.3 Övriga överväganden

Ett alternativ som utretts tidigare har varit att **bygga ihop kontorsbyggnaderna på Torggatan 10 och 12** med sammankopplade kommunikationsvägar i plan 1 och 2. Frågan utreddes av Tingsrydsbostäder år 2020 med ambitionen att tillbyggnaden skulle innehålla kontorsytor, gemensamt personalrum samt lokaler för möten. Uppdraget utmynnade i förslagsritningar samt uppskattning av tilläggshyra. För denna tillbyggnation hade det även

krävts en förändring av gällande detaljplan. *Idag ser vi inte att detta förslag är en väg framåt, med hänvisning till att byggnaden på Torggatan 10 har så många brister som skulle kvarstå även efter en tillbyggnation*

Byggnaden på Torggatan 10 är sannolikt svår och kostsam att återställa till bostäder, eller att hyra ut till annan hyresgäst som kontorsarbetsplats. Med bedömningen att byggnaden inte är lämplig som kontorsarbetsplats är således en rivning av byggnaden sannolikt nödvändig på sikt, oavsett vilka vägval som i övrigt görs för kommunens administration. Fastigheten har ett bra läge i centrum och kan innebära goda möjligheter att utveckla tätortens centrum på olika sätt.

Utredningen har även översiktligt undersökt möjligheten att **flytta till andra befintliga lokaler**, men inte hittat några lämpliga alternativ och därför inte gått vidare med denna inriktning.

6. Sammanfattning och rekommendation

Utredningen föreslår att en fördjupad utredning genomförs om nybyggnation av kommunhus som samlar kommunens centrala ledning och administration i en och samma byggnad.

Förslag som tas fram i utredningen ska uppfylla mål om effektivitet, arbetsmiljö och attraktivitet samt vara en hållbar lösning för framtiden, som tillgodoser lokalbehovet för kommunens centrala administration i ett långsiktigt perspektiv om minst 50 år. Förutom placering och utförande bör utredningen även innefatta kostnadsberäkningar och förslag till finansiering, ägande och tidplan samt hantering av övriga fastigheter och byggnader som berörs av utredningen. En lämplig inriktning för tidsperspektivet bedöms vara att byggnationen ska kunna vara påbörjad eller färdigställd omkring år 2030.

Utredningsarbetet bör genomföras i nära dialog med politiken och kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås därför utgöra styrgrupp för utredningen. Löpande information om arbetets fortskridande bör ges till kommunstyrelsen.

Tingsrydsbostäder äger idag de berörda fastigheterna och bör aktivt medverka i utredningsarbetet.

7. Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen ger kommunchefen i uppdrag att genomföra fördjupad utredning om nybyggnation av kommunhus som samlar kommunens centrala ledning och administration i en och samma byggnad.
2. Kommunstyrelsens arbetsutskott utses som styrgrupp för utredningen.
3. Utredningen ska presenteras för kommunstyrelsen senast i oktober år 2026.
4. Beslutet översänds till kommunfullmäktige som en delredovisning av budgetuppdraget.

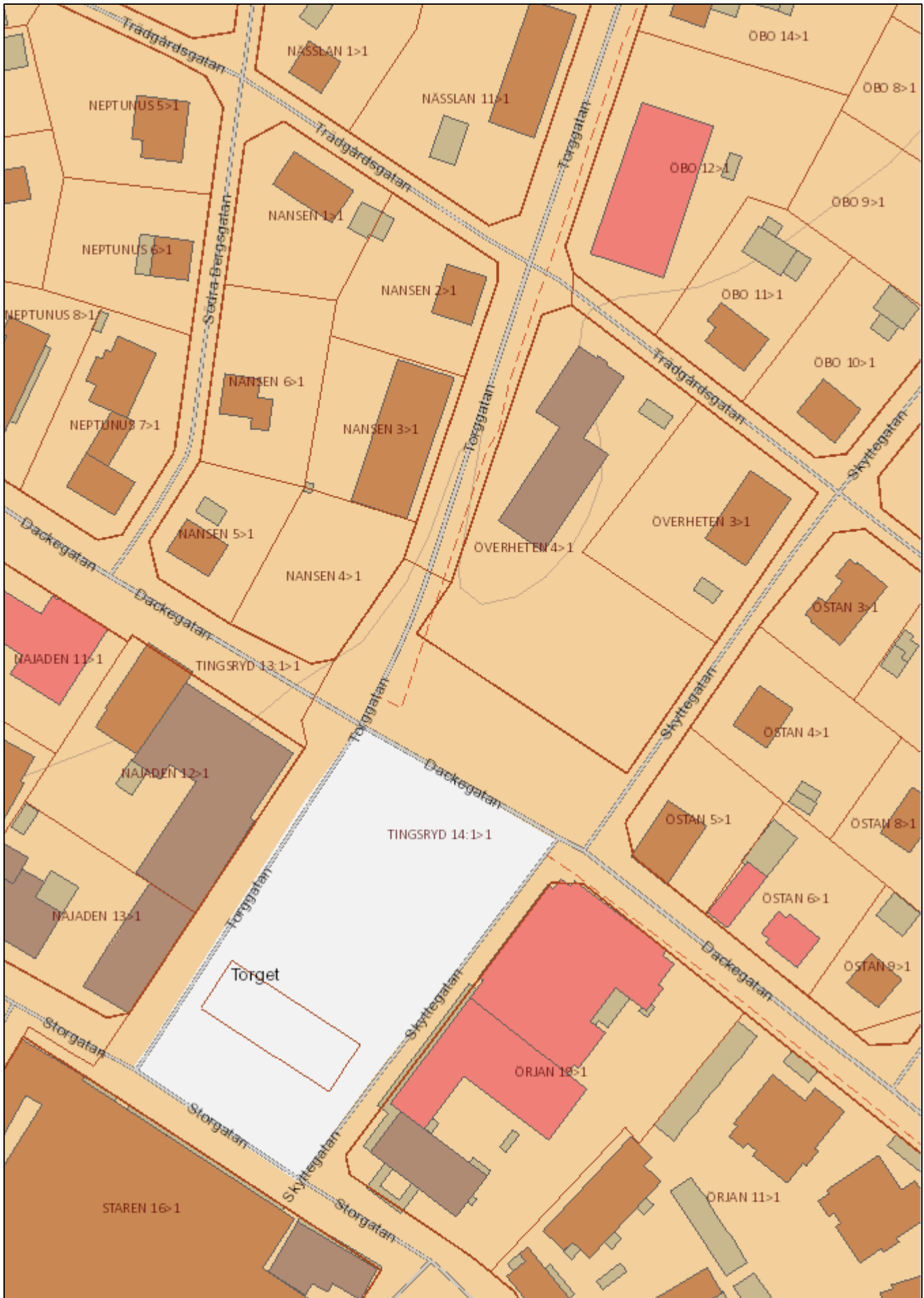
Bilagor

1. Karta
2. Sammanställning distansarbete
3. Nytt kommunhus i Östra Göinge kommun, utdrag från hemsida
4. Framtidens arbetsliv – Castellum, 2025



Fastighetskartan

BILAGA 1



0 10 20 30 40 Meter



Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwijk)

Datum: 2025-11-14

Skala: 1:1 172

Beläggning kontor

Torggatan 10 + 12

Jobbar hemma, kategori	Antal pers	Beräknad närvaro tim/månad	Max teoretisk närvaro tim/mån	Kategorins beräknade närvaro %	Del av beräknad närvaro/kategori
Aldrig	12	2 016	2 016	100,0%	17,5%
Enstaka dagar/månad	24	3 648	4 032	90,5%	31,7%
1-2 dagar/vecka	42	4 939	7 056	70,0%	42,9%
2-3 dagar/vecka	9	756	1 512	50,0%	6,6%
3-4 dagar/vecka	3	151	504	30,0%	1,3%
5 dagar/vecka	1	0	168	0,0%	0,0%
Totalt	91	11 510	15 288	75,3%	100,0%

Torggatan 10

Jobbar hemma, kategori	Antal pers	Beräknad närvaro tim/månad	Max teoretisk närvaro tim/mån	Kategorins beräknade närvaro %	Del av beräknad närvaro/kategori
Aldrig	5	840	840	100,0%	18,1%
Enstaka dagar/månad	13	1 976	2 184	90,5%	42,7%
1-2 dagar/vecka	12	1 411	2 016	70,0%	30,5%
2-3 dagar/vecka	3	252	504	50,0%	5,4%
3-4 dagar/vecka	3	151	504	30,0%	3,3%
5 dagar/vecka	0	0	0	0,0%	0,0%
Totalt	36	4 630	6 048	76,6%	100,0%

Torggatan 12

Jobbar hemma, kategori	Antal pers	Beräknad närvaro tim/månad	Max teoretisk närvaro tim/mån	Kategorins beräknade närvaro %	Del av beräknad närvaro/kategori
Aldrig	7	1 176	1 176	100,0%	17,1%
Enstaka dagar/månad	11	1 672	1 848	90,5%	24,3%
1-2 dagar/vecka	30	3 528	5 040	70,0%	51,3%
2-3 dagar/vecka	6	504	1 008	50,0%	7,3%
3-4 dagar/vecka	0	0	0	0,0%	0,0%
5 dagar/vecka	1	0	168	0,0%	0,0%
Totalt	55	6 880	9 240	74,5%	100,0%

Torggatan 11

Jobbar hemma, kategori	Antal pers	Beräknad närvaro tim/månad	Max teoretisk närvaro tim/mån	Kategorins beräknade närvaro %	Del av beräknad närvaro/kategori
Aldrig	2	336	336	100,0%	32,7%
Enstaka dagar/månad	3	456	504	90,5%	44,4%
1-2 dagar/vecka	2	235	336	70,0%	22,9%
2-3 dagar/vecka	0	0	0	0,0%	0,0%
3-4 dagar/vecka	0	0	0	0,0%	0,0%
5 dagar/vecka	0	0	0	0,0%	0,0%
Totalt	7	1 027	1 176	87,3%	100,0%

Om kommunhusprojektet

Östra Göinge kommun beslöt 2019 att bygga ett nytt kommunhus där kommunens administrativa funktioner, kommunala bolag och andra myndigheter ska samlas i syfte att höja servicen till kommuninnevånarna. Med alla funktioner och all service under samma tak har vi möjlighet att skapa ett kontaktcenter där medarbetarna, i bra och funktionella lokaler, möter dig som kund.

Lokalerna ska stödja framtida arbetsformer, arbetssätt och digital utveckling och vara utformade på ett sätt som gynnar ökad öppenhet och samarbete mellan kommunens olika verksamheter.

Kort fakta:

- 3460 kvadratmeter
- Två våningsplan (plus källare)
- Cirka 44 x 39 meter med en högsta höjd på 13,5 meter
- Takhöjd i matsal och entré blir 7 meter
- Rymmer cirka 300 arbetsplatser
- Solcellsanläggning med toppeffekt på 50 kW

Utseende och utformning

För länge, länge sedan låg en gård på det område där kommunhuset nu planeras att byggas. Det var något vi ville ta fasta på i det här projektet – att ta influenser och inspiration från det gamla för att integrera i det nya. Det är bland annat därför som det nya kommunhuset kommer att byggas likt en kringbyggd fyrlängad gård, där parallella längor i norr och söder binds samman av matsal och entré.

Alla byggnader som kommer att rymmas inom vårt kommunhusområde kommer inte att se likadana ut, men vi tänker att varje hus har sin historia, sin tidstypiskhet och sin utformning. Tillsammans blir det vårt kommunhusområde – med gamla minnen bevarade och nya att skapa.

Ny utemiljö

Med ett nytt kommunhusområde kommer en ny utemiljö och även här har det varit viktigt att bevara och ta med historia in i framtiden. Våra vackra magnoliaträd kommer att finnas kvar, likaså det stora körsbärsträdet och den teglade brunnen vid nuvarande kommunhus södra entré.

Men området kommer också att förändras. Cykelvägen som nu slutar vid kyrkan kommer att förlängas och fortsätta längs med kyrkan och ner mot ån. Ett gångstråk kommer att löpa rakt igenom kommunhusområdet och binda samman ån med torget. Kommunhusområdet kommer att omgärdas av en parkliknande miljö för alla att ta del av, med nivåskillnader för att skapa en levande struktur och känsla.

Det nya kommunhuset får en välkomnande entré och kommunhusområdets olika byggnader kommer att bindas samman av material och färger i detaljer i utemiljön.

Vi bygger för framtiden

Även om vårt gamla kommunhus kan tyckas fint på utsidan så saknar det dessvärre en hel del på insidan. Värme och ventilation är undermålig, säkerheten likaså. Dessutom har det nuvarande kommunhuset en dålig yt-effektivitet, vilket i praktiken innebär att det finns mycket ”döyta” som inte kan användas på ett effektivt sätt.

Vi behöver tänka för framtiden och med ett nytt kommunhus kommer vi för det första att kunna sänka vår nuvarande driftskostnad med hela 80 procent! Vi kommer att minska vår påverkan på klimatet, faktum är att vi mer än halverar vår klimatpåverkan (CO2-generering under 50 år) och vi ser också mycket bättre möjligheter till effektiviserings- och samordningsvinster, när verksamheter samlas under ett tak.

Det nya kommunhuset kommer att byggas i enlighet med miljöbyggnad silver (och energimässigt i enlighet med miljöbyggnad guld) vilket bland annat innebär att solskyddet, ljudmiljön och ventilationen måste vara bättre än lagkraven. På så sätt kan vi garantera att det material som används i byggprocessen, och som finns i huset, är bra för de som vistas i lokalerna.

Vi vet att anställda måste trivas på sin arbetsplats för att kunna göra ett bra jobb. Förutsättningarna måste finnas där för att varje medarbetare ska kunna och vilja utföra sitt arbete så bra som möjligt. I vårt nuvarande kommunhus är den fysiska arbetsmiljön inte optimal. Med ett nytt kommunhus med bättre inomhusmiljö kommer vi att kunna främja hälsan hos våra medarbetare, något som är oerhört viktigt för oss som arbetsgivare. Bättre arbetsmiljö leder till bättre hälsa hos våra medarbetare och lägre kostnader för sjukskrivningar. Något som i slutändan leder till bättre service till våra medborgare.

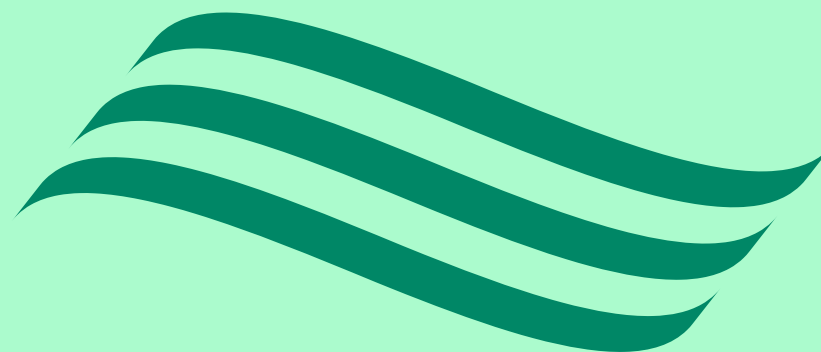
Framtidens arbetsliv

– en årlig rapport om kontorstrender

2025



Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwijk)



CASTELLUM

BILAGA 4

Innehåll

Sammanfattning	2
Kontorets roll	4
Social mötesplats	4
Hälsa & välmående	5
Företagskultur	6
Efter arbetstid	7
Kontorsmiljö och service	8
Kontorsmiljöns betydelse	8
Kontorslösningar	9
Funktionalitet	10
Service & faciliteter	11
Kontorets läge	15
Lägets betydelse	15
Tillgänglighet & närområde	15
Pendling	16
Parkering	17
Flexibilitet	18
Vikten av flexibilitet	18
Kontorsnärvaro	19
Distansarbete	20
Riktlinjer	22
Nordiskt perspektiv	24

Om undersökningen

Trendrapporten Framtidens arbetsliv baseras på en undersökning genomförd av Axiom Insight på uppdrag av Castellum.

4 030 kontorsarbetare i åldrarna 18–67 år har medverkat i undersökningen, varav 2 013 från Sverige, 1 006 från Danmark och 1 011 från Finland. Om inte annat anges är det endast de svenska resultaten som visas i denna rapport.

Samtliga respondenter är från Cints paneler. Studien genomfördes under perioden 15 oktober till 19 november 2024.

Sammanfattning

Kontoret spelar en allt viktigare roll, inte bara för företagskulturen och medarbetarnas samarbete och välmående utan också i konkurrensen om de bästa talangerna. Många värnar fortfarande om sin flexibilitet, men det är på kontoret kollegorna är och i takt med att allt fler arbetsgivare satsar på att förbättra sin kontorsmiljö desto mer tid tillbringar medarbetarna där. Faktum är att många trivs så bra på sina kontor att de kan tänka sig att använda lokalerna som social mötesplats även efter arbetstid. Välkommen till kontorsåret 2025.

För sjätte året i rad har vi på Castellum undersökt nordiska kontorsarbetares förväntningar på arbetslivet och kontoret som arbetsplats. Undersökningen ger oss värdefulla insikter om de behov och trender som kommer att forma framtidens arbetsplatser. I denna rapport presenterar vi de svenska resultaten, men bjuder avslutningsvis även på några intressanta likheter och olikheter mellan de nordiska grannländerna. Nytt för i år är även att vi har djupdykt i kontorsarbetarnas pendlingsvanor.

Årets undersökning visar att närvaron på kontoren fortsätter att öka, samtidigt som kontorets läge och möjligheten till distansarbete förblir viktiga pusselbitar för att få vardagslivet att fungera. Ju längre pendlingstid desto viktigare. Det framgår också tydligt att chefer och övriga medarbetare ofta har olika uppfattning i många frågor, vilket understryker vikten av att kartlägga hela organisationens behov för att skapa en hållbar och trivsamt arbetsmiljö där alla kan trivas och utvecklas.



1 av 3

jobbar på kontoret alla dagar i veckan



1 av 20

jobbar på distans alla dagar i veckan

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk
(jorwij)



8 av 10

tycker kontoret är viktigt för deras fysiska och psykiska hälsa

92%

av medarbetare mellan 25 och 34 år tycker kontorets läge är viktigt vid val av arbetsgivare

87%

tycker kontorsmiljön är viktig vid val av arbetsgivare

1 av 5

kvinnor hade försökt byta jobb om det infördes obligatorisk kontorsnärvaro alla dagar i veckan

83%

tycker att möjlighet till distansarbete är helt eller delvis avgörande vid val av arbetsgivare



Årets 5 viktigaste insikter

En sammanfattning av de fem viktigaste insikterna från årets rapport. Perfekt för en snabb inblick, men för en djupare förståelse av de senaste kontorstrenderna rekommenderar vi att du läser hela rapporten.

1. **Bättre kontor lockar fler.** En bra kontorsmiljö gör att fler vill vara på kontoret. Men många arbetsplatser är inte anpassade för enskilt arbete och telefonsamtal.
2. **Hälsotrenden håller i sig.** Fler upplever att deras kontor främjar psykisk och fysisk hälsa, och de som har ett kontor som uppmuntrar rörelse är mer nöjda.
3. **Unga skattar kontoret högst.** Unga prioriterar läget och kontorsmiljön högst av alla och använder gärna kontoret som mötesplats även utanför arbetstid.
4. **Splittrad syn på flexibilitet.** Obligatorisk närvaro får ökat stöd samtidigt som de flesta fortfarande tycker att möjligheten till distansarbete är helt eller delvis avgörande vid val av arbetsgivare.
5. **Chefer sticker ut i statistiken.** Ju högre chef desto mer avviker synen på kontorsmiljö och flexibilitet jämfört med övriga kontorsarbetsares åsikter.

Kontorets roll och betydelse

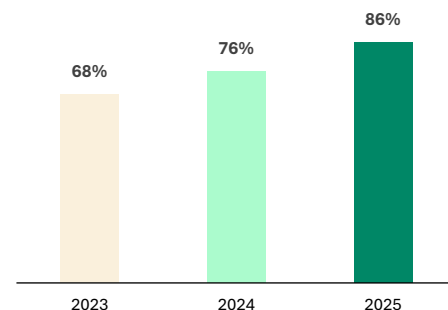
Kontorets roll fortsätter att förändras och blir allt mer mångsidig. Årets undersökning visar att kontoret har blivit viktigare för att skapa en stark företagskultur och främja medarbetarnas hälsa och sociala liv. Den avslöjar också ett stort intresse för att använda kontoret som mötesplats även efter arbetsdagens slut.

Liksom tidigare år visar årets undersökning att den största fördelen med kontoret är möjligheten att träffa kollegorna. 65 procent av svenska kontorsarbetare anser att mötet med kollegorna är den främsta fördelen med att arbeta på kontor. I gruppen kontorsarbetare utan chefsansvar tycker hela 74 procent att träffa kollegor är viktigast, tätt följd av gruppen kvinnor, där 68 procent tycker kollegor är viktigast.

Mötet med kollegorna är också en förutsättning för spontana möten, kunskapsöverföring och kreativitet, alla fördelar som listas högt när svenska kontorsarbetare ska ranka de viktigaste fördelarna med kontoret.

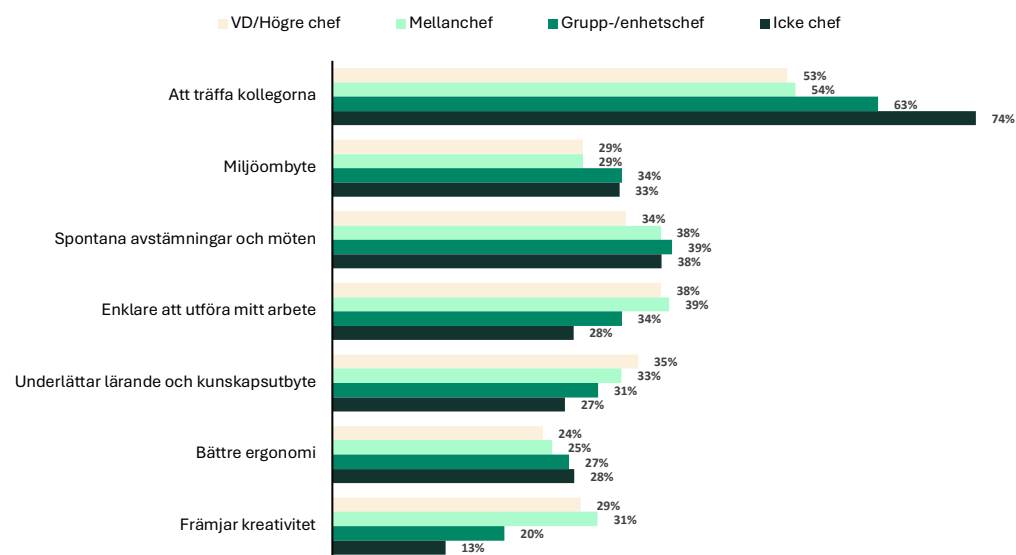
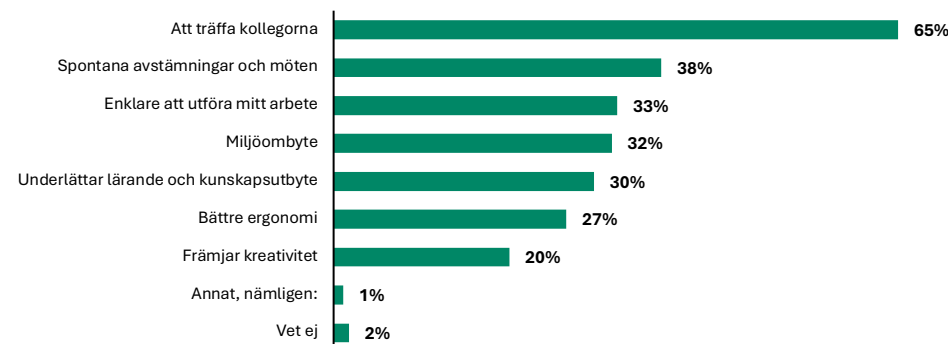
Undersökningen visar dessutom att kontorets betydelse för det sociala livet fortsätter att öka. Hela 86 procent av svenska kontorsarbetare tycker att kontoret är viktigt för det sociala livet, jämfört med 76 procent föregående år. Av alla svenska kontorsarbetare är det åldersgruppen under 25 som tycker kontoret är viktigast för det sociala livet, 88 procent.

Hur viktigt är kontoret för ditt sociala liv?



Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Vilka av följande tycker du är de största fördelarna med att arbeta på kontoret jämfört med att arbeta på distans?



Kontoret allt viktigare för vårt välmående

Enligt svenska kontorsarbetare är kontoret en viktig faktor för både den fysiska och psykiska hälsan. I år anser 77 procent att kontoret är viktigt för den fysiska hälsan, jämfört med 61 procent förra året. Det är en ökning med hela 26 procent. För den psykiska hälsan har motsvarande siffra stigit från 75 procent till 83 procent, vilket motsvarar en ökning med drygt 10 procent.

Allra viktigast är kontoret för de unga kontorsarbetarnas välmående, där 86 procent i åldersgruppen 25–34 år tycker kontoret är viktigt för den psykiska hälsan och 82 procent för den fysiska hälsan. Undersökningen visar dessutom att kontoret i en storstad spelar en viktigare roll för den fysiska och psykiska hälsan än kontor på mindre orter. Det är också tydligt att de som arbetar på mindre arbetsplatser tycker kontoret är viktigare för hälsan än de som arbetar på större arbetsplatser.

26%

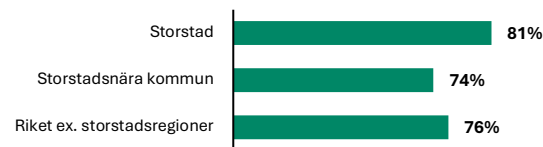
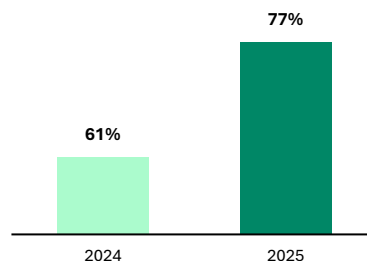
fler tycker att kontoret är viktigt för sin fysiska hälsa jämfört med föregående år

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

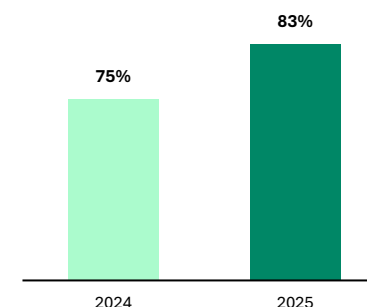
Hur viktigt är kontoret för ...

Andel som svarat Viktigt eller Mycket viktigt

... din fysiska hälsa?



... din psykiska hälsa?



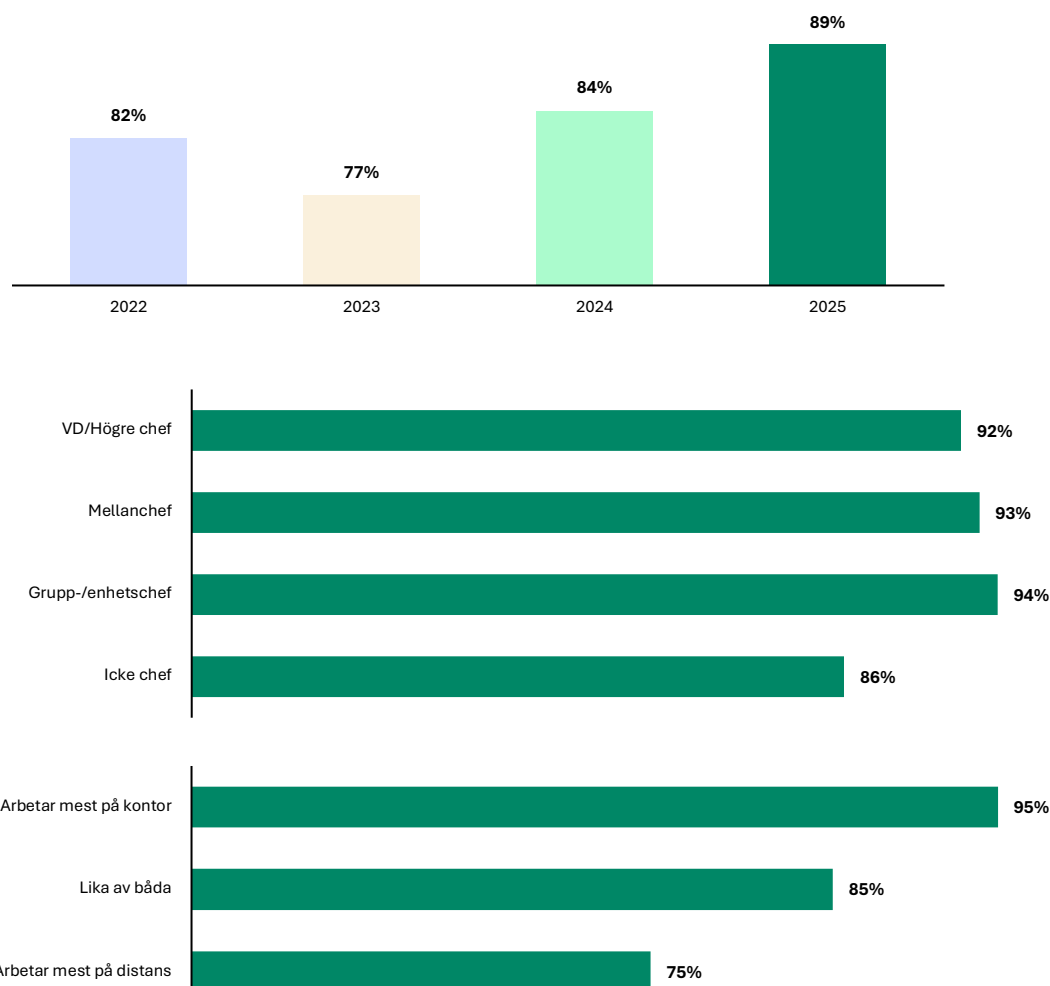
Företagskulturen byggs bäst på kontoret

Kontorets roll för att främja och forma en stark kultur på företaget blir allt mer central. Hela 89 procent tycker kontoret är viktigt för företagskulturen, jämfört med 84 procent förra året och 77 procent för två år sedan. Här är det gruppen chefer som håller med mest, hela 93 procent tycker kontoret är viktigt för kulturbyggandet, och yngre kontorsarbetare (under 25 år) är den åldersgrupp som tycker att kontoret är viktigast för företagskulturen.

Störst skillnad är det mellan de som arbetar på kontor och de som arbetar på distans. Bland de som primärt arbetar på kontor anser hela 95 procent att kontoret är viktigt för att bygga en stark företagskultur, medan motsvarande siffra för de som huvudsakligen arbetar på distans är 75 procent.

Hur viktigt är kontoret för att bygga och stärka en positiv kultur på ditt företag?

Andel som svarat Viktigt eller Mycket viktigt



När kontoret stänger börjar festen

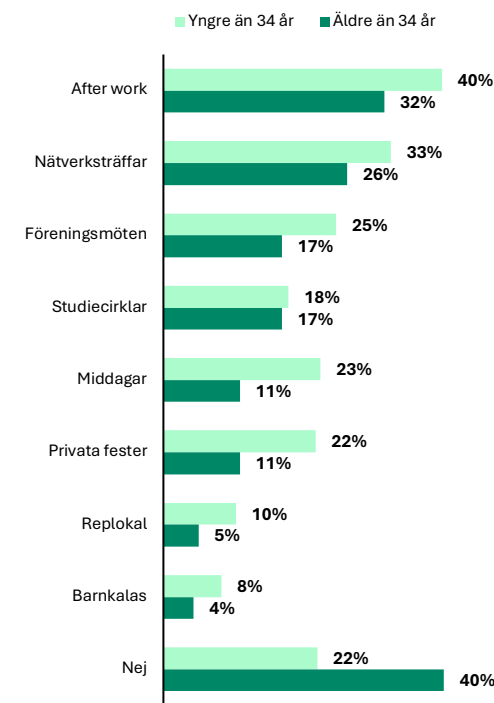
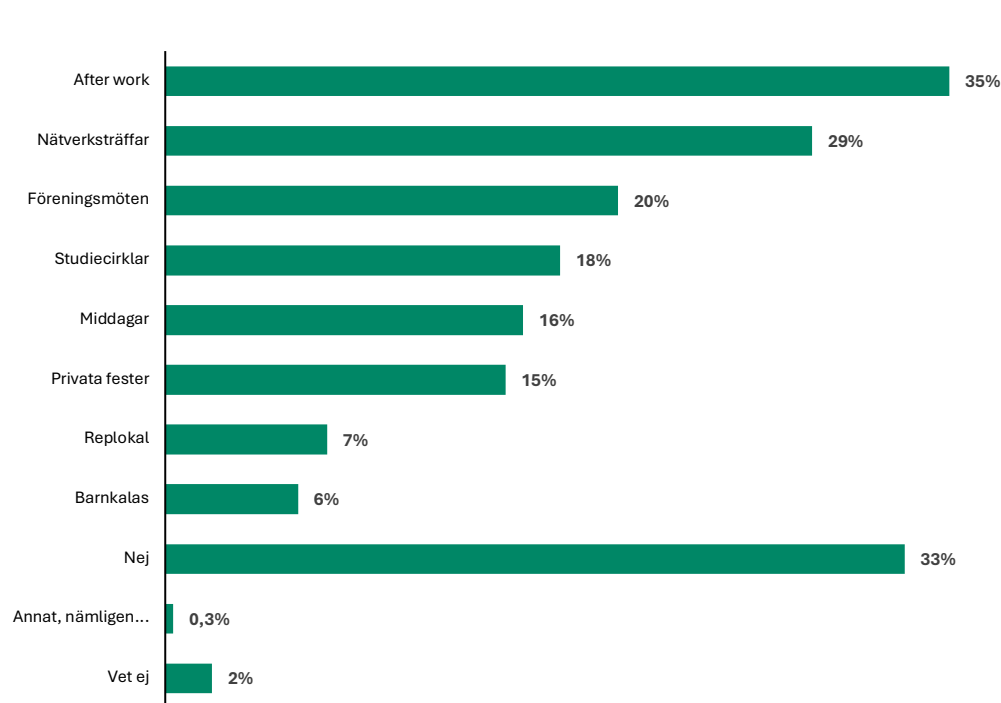
De flesta kontor står tomma på kvällarna. Därför ville vi i år undersöka intresset för att nyttja kontorslokalerna som mötesplats även utanför normal arbetstid. Nära 7 av 10 svenska kontorsarbetare är enligt undersökningen positivt inställda till detta.

Närmast till hands ligger after work med kollegorna eller vännerna. Men det finns även ett stort intresse av att nyttja lokalerna till mer privata tillställningar så som föreningsmöten, studiecirklar, fester och middagar.

Män är mer positiva till att nyttja kontoret som mötesplats efter arbetstid än vad kvinnor är. Var tionde man kan exempelvis tänka sig att använda kontoret både som replokal och till barnkalas, medan många unga storstadsbor gärna skulle bjuda in till både middagar och privata fester på kontoret. Vi kan också se att chefer generellt är mer positiva till att använda kontoret efter arbetstid än vad övriga medarbetare är.

Undersökningen visar också att de som är nöjda med sin kontorsmiljö är mer benägna att vilja använda kontoret som mötesplats utanför arbetstid än de som är missnöjda med sina kontor är.

Skulle du vilja använda kontoret till andra ändamål utanför arbetstid? I så fall vilka?



1 av 4

under 34 år vill ha privata fester och middagar på kontoret

Kontorsmiljö och service

Kontorsmiljön blir allt viktigare för svenska kontorsarbetare. Och ju nöjdare man är med sin arbetsplats, desto mer tid tillbringar man där. Nöjdast är de som har ett kontor som uppmuntrar till fysisk aktivitet och där man effektivt kan utföra sitt arbete oavsett om det sker i grupp, individuellt eller över skärm. En god kopp kaffe eller frukost på kontoret ska heller inte underskattas.

I årets undersökning svarar 87 procent av svenska kontorsarbetare att kontorsmiljön är mycket eller ganska viktig vid val av arbetsgivare. Det är en ökning med drygt 6 procent jämfört med föregående år (82 %).

Kontorsmiljön är viktigast för de unga kontorsarbetarna. I åldersgruppen under 25 år anser hela 97 procent att

kontorsmiljön är mycket eller ganska viktig vid val av arbetsgivare. Även chefer värderar kontorsmiljön högt, 92 procent, jämfört med 83 procent bland övriga kontorsarbetare.

Vi kan också se att de som redan är nöjda med sitt nuvarande kontor är mer kräsna när de ser sig om efter en ny arbetsplats.

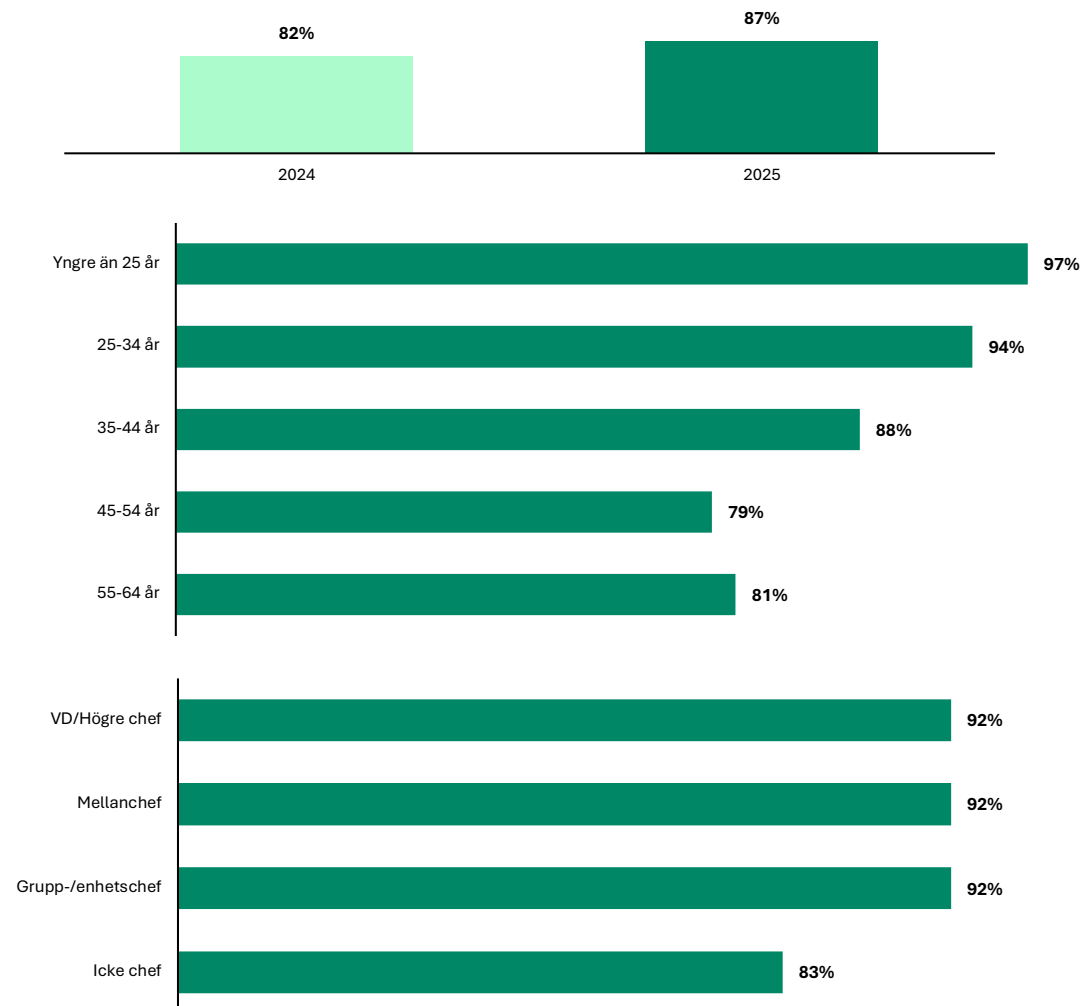
97%

av de under 25 år tycker att kontorsmiljön är viktig eller mycket viktig vid val av arbetsgivare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijck.
(jorwij)

Hur viktig är kontorsmiljön för dig vid val av arbetsgivare?

Andel som svarat Viktigt eller Mycket viktigt



Drömmen om eget rum lever kvar

Majoriteten arbetar idag i öppet kontorslandskap, varav en dryg tredjedel har eget skrivbord och en dryg femtedel sitter i ett aktivitetsbaserat kontor med flexibel placering. Särskilt vanligt är det öppna landskapet på stora företag.

Får kontorsarbetarna själva bestämma är det däremot eget eller delat rum som gäller. 58 procent anger att de föredrar att sitta i ett eget eller delat rum, jämfört med 41 procent som faktiskt gör det idag.

Att sitta i eget eller delat rum är vanligast på mindre företag utanför storstäderna. Det är också en generationsfråga där äldre föredrar det egna rummet medan yngre är mer positiva till öppna ytor. Men även yngre vill ha eget rum i lite högre grad än de faktiskt har idag.

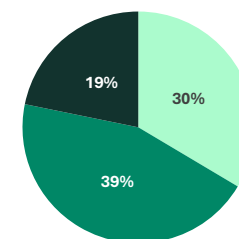
Undersökningen visar att de som har ett avskilt rum generellt är mer nöjda med sitt kontor och spenderar mer tid där jämfört med de som sitter i öppet landskap eller på

aktivitetsbaserade kontor. Samtidigt är de som redan arbetar på ett aktivitetsbaserat kontor mer positiva till denna kontorslösning än de som inte gör det.

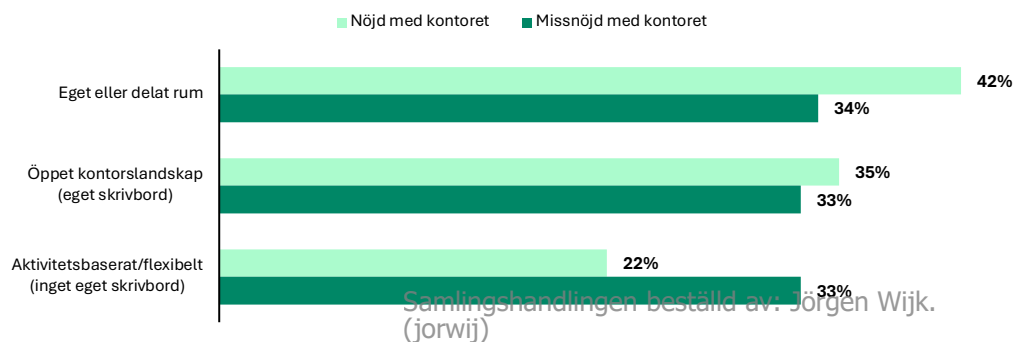
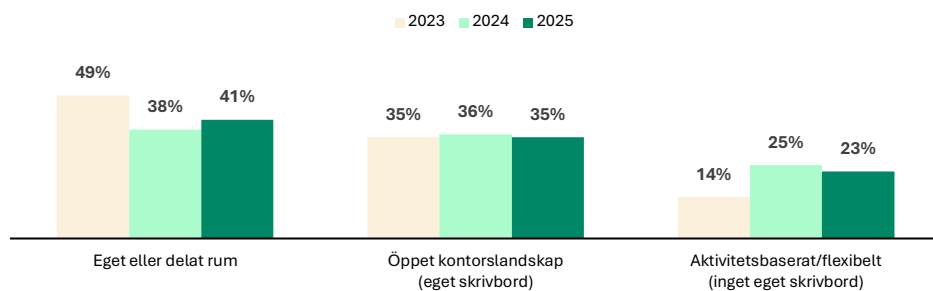
Många är också positiva till coworking där man delar kontor, mötesrum och service med andra företag. Nästan 70 procent av de tillfrågade kan tänka sig att arbeta helt eller delvis på ett coworkingkontor. Unga kontorsarbetare och de som arbetar på små företag är mest positiva.

Skulle du kunna tänka dig att arbeta på ett coworkingkontor?

Ja Delvis Nej

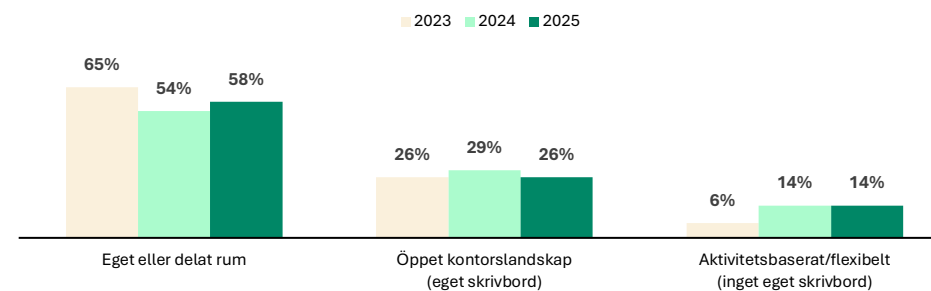


Vilken typ av kontorsmiljö erbjuder din arbetsgivare?



Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Om du fick välja, vilken typ av kontorsmiljö föredrar du?



De flesta är nöjda med sitt kontor ...

85 procent av kontorsarbetarna tycker att deras nuvarande kontorsmiljö är bra eller mycket bra. Det är en ökning med nästan 8 procent från förra årets undersökning (79 %).

Även nöjdheten med distansarbetsplatsen har ökat. 80 procent anger att de är nöjda, jämfört med 76 procent förra året och 72 procent året dessförinnan. Trenden visar alltså att man är mer nöjd både med sitt kontor och sin distansarbetsplats.

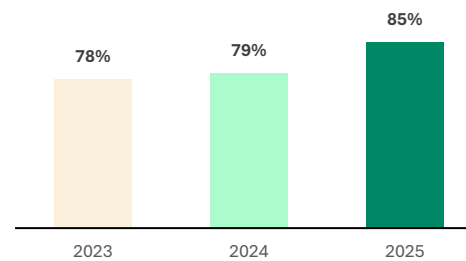
Nöjdheten varierar mellan olika grupper. Chefer är överlag mer nöjda med sin kontorsmiljö jämfört med övriga kontorsarbetare. Unga är också mer nöjda med kontoret än äldre åldersgrupper. I gruppen under 25 år anger 89 procent att de är nöjda, medan andelen är lägre bland kontorsarbetare över 55 år (82 %).

Undersökningen visar också ett tydligt samband mellan hur nöjd man är med sitt kontor och hur ofta man är där. Ju nöjdare med kontorsmiljön, desto högre kontorsnärvaro.

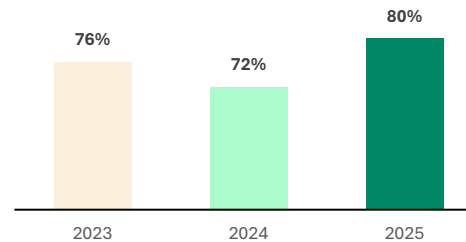
Vad tycker du om arbetsmiljön idag ...

Andel som svarat Mycket bra eller Bra

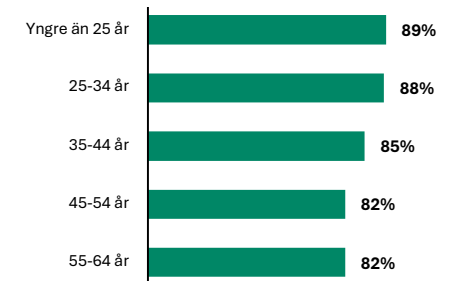
... på kontoret?



... på din primära distansarbetsplats?



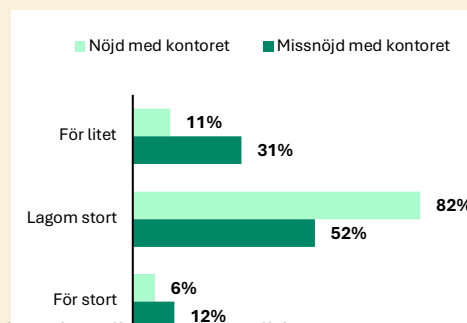
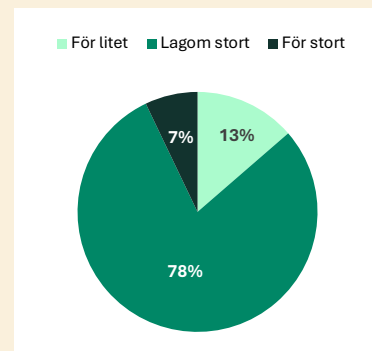
... på kontoret?



... på kontoret?



Vilket påstående stämmer bäst överens med ditt kontor?



Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

... och tycker att kontoret är lagom stort

De flesta, nästan 8 av 10, tycker att deras kontor är lagom stort som det är. 13 procent anser att det är för litet och 7 procent tycker att det är för stort. Undersökningen visar tydliga skillnader mellan de som är nöjda med sin kontorsmiljö och de som inte är det. Bland de nöjda anser 82 procent att kontoret är lagom stort, medan endast 52 procent

av de missnöjda tycker detsamma. 31 procent av de missnöjda upplever att kontoret är för litet och 12 procent tycker det är för stort.

Resultaten indikerar att både ett för litet och ett för stort kontor kan bidra till missnöje, även om ett för litet kontor leder till större missnöje.

Kontorsmiljön blir allt bättre

Kontorets utformning får överlag positiva betyg och vi kan se en förbättring inom samtliga områden jämfört med föregående år. Bäst betyg får kontoret när det gäller samarbete, 89 procent anser att kontorets utformning, inredning och möblering stödjer samarbete mellan kollegor på ett bra eller mycket bra sätt. Även kunskapsutbyte fungerar bra men samtidigt ser många ett fortsatt behov av förbättringar för individuellt arbete, digitala möten och telefonsamtal. Undersökningen visar också att möjligheten att ta emot externa besökare är en utmaning på många kontor.

De som sitter i eget eller delat rum ser inte lika stora brister när det gäller individuellt arbete och telefonsamtal, något som är ett primärt problem i kontorslandskap och särskilt i aktivitetsbaserade kontor utan fasta skrivbordsplatser. Kontorslandskap har dock en liten fördel gentemot avskilda rum när det gäller samarbete med kollegorna.

Hur väl kontorets utformning stödjer de olika områdena har ett starkt samband med nöjdheten. Starkast är sambandet med möjligheten till individuellt arbete och telefonsamtal.

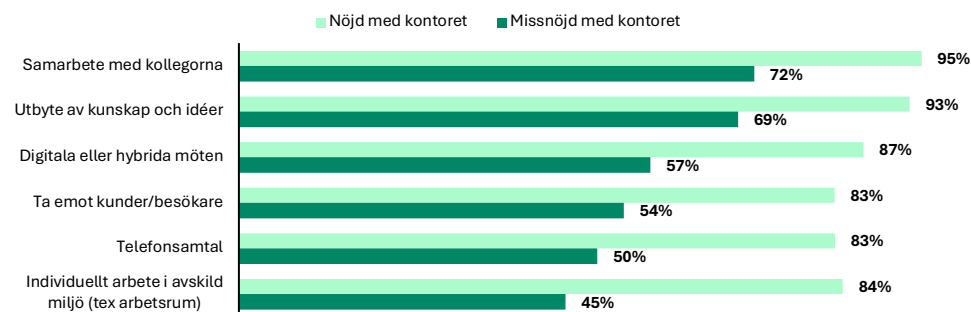
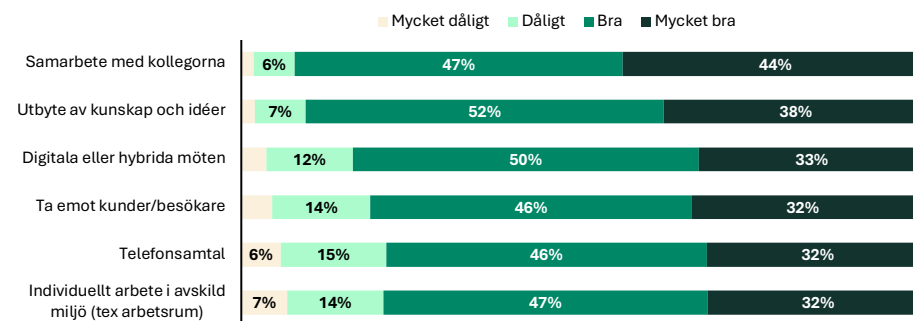
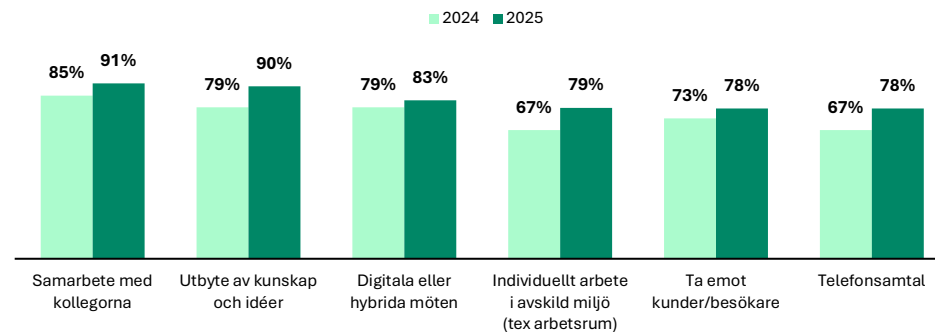
21%

tycker kontoret har
dåliga förutsättningar
för individuellt arbete

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Hur väl anser du att kontorets utformning, inredning och möblering generellt stödjer...

Andel som svarat Bra eller Mycket bra



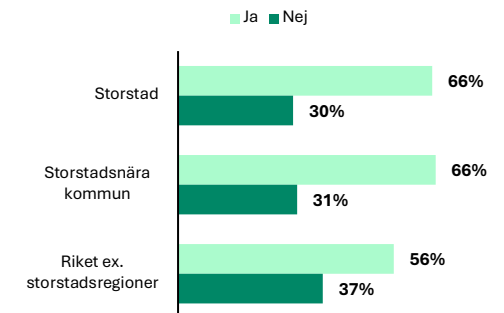
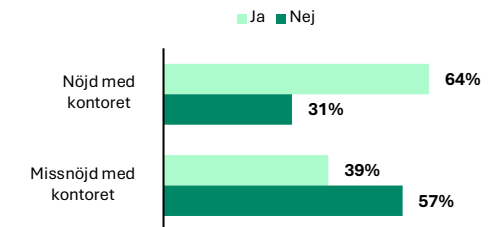
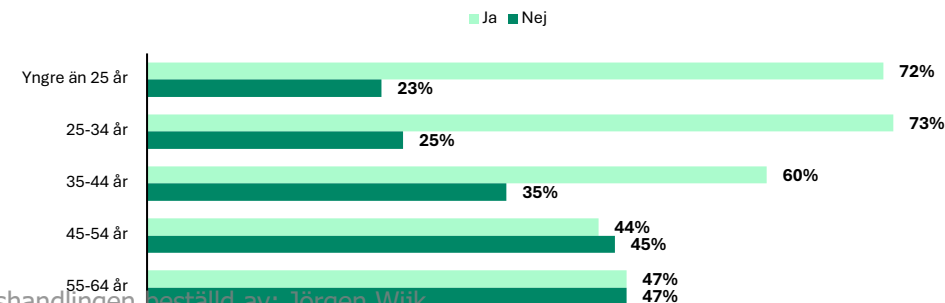
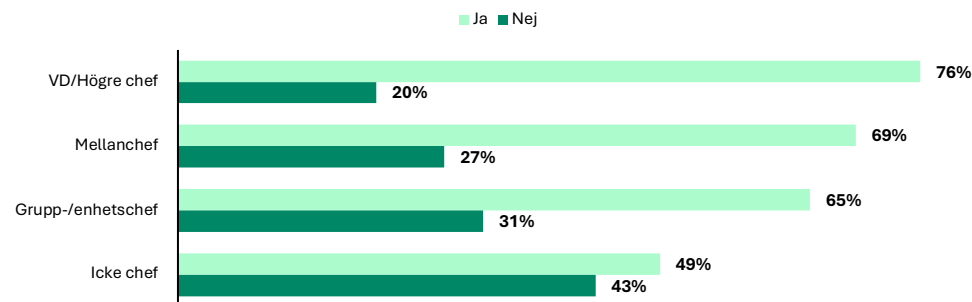
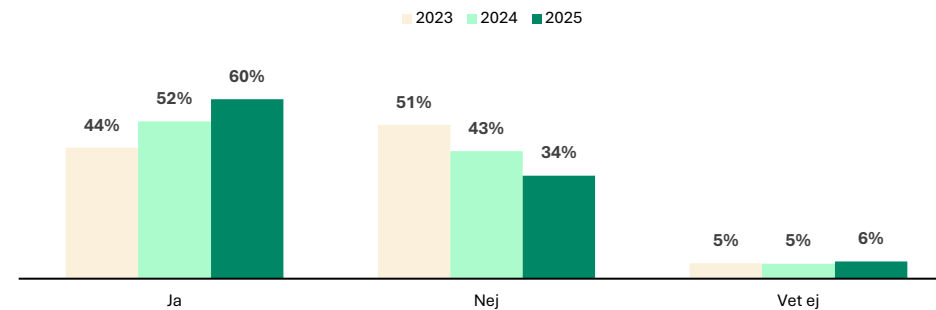
Fler kontor uppmuntrar till fysisk aktivitet

60 procent av kontorsarbetarna uppger att deras kontor uppmuntrar till fysisk aktivitet. Det är en rejäl ökning jämfört med 52 procent förra året och 44 procent året dessförinnan. Ju högre chef, desto mer anser man att kontoret uppmuntrar till rörelse. Det är även skillnader i åldersgrupperna, 73 procent av de yngre uppger att de arbetar på kontor som främjar rörelse, jämfört med 47 procent bland de äldsta. Det verkar också vara vanligare att kontor i storstadsområdena uppmuntrar till fysisk aktivitet än kontor i resten av landet.

Ju mer kontoret uppmuntrar till rörelse, desto nöjdare är man med sin arbetsmiljö. 64 procent av de som är nöjda med sin arbetsplats anger att deras kontor främjar fysisk aktivitet, medan motsvarande siffra för de som är missnöjda bara är 39 procent. En aktiv kontorsmiljö spelar alltså en viktig roll för trivsel och välmående.

”Ju mer kontoret uppmuntrar till rörelse, desto nöjdare är man med sin arbetsmiljö.”

Uppmuntrar ditt kontor till fysisk aktivitet?



En god kopp kaffe ska inte underskattas

Gott kaffe och te har i många år toppat listan över vilken service svenska kontorsarbetare uppskattar mest på kontoret. 2025 är inget undantag. Nära 7 av 10 värderar en god kopp kaffe eller te högt. Fruktkorgar och frukost bidrar också till att göra kontoret mer attraktivt enligt varannan kontorsarbetare.

Ungefär var tredje kontorsarbetare uppskattar service som reception och

intern restaurang eller café i huset. Och var fjärde ser gärna att det finns omklädningsrum och dusch på kontoret. Var tionde man hade dessutom uppskattat en bastu på arbetsplatsen, medan bara var tjugonde kvinna hade uppskattat bastun.

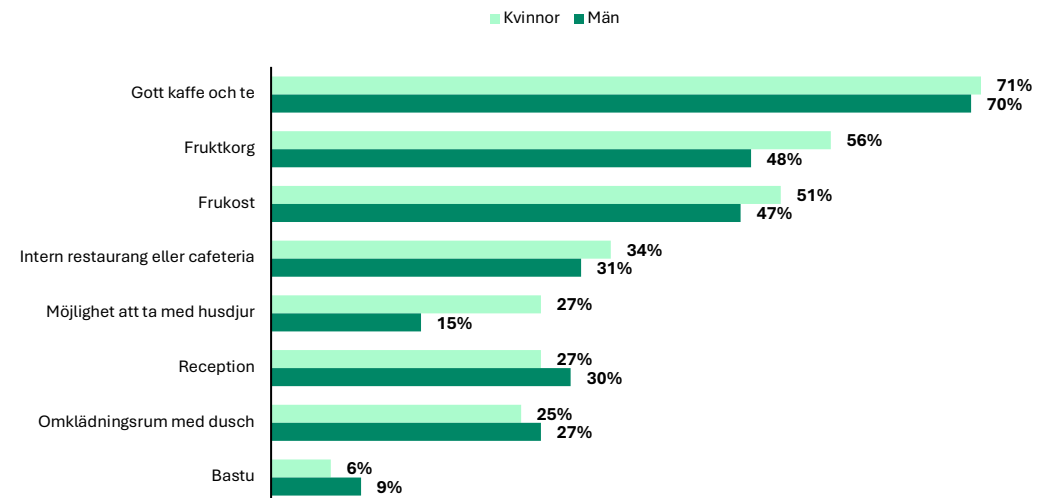
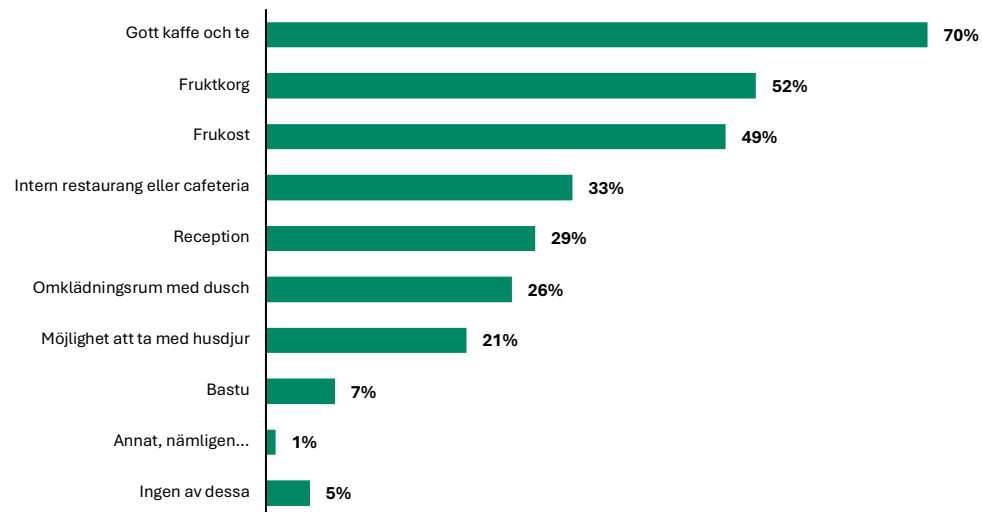
Kvinnor värderar däremot möjligheten att ta med husdjur till kontoret i högre grad än män, 27 procent jämfört med 15 procent.

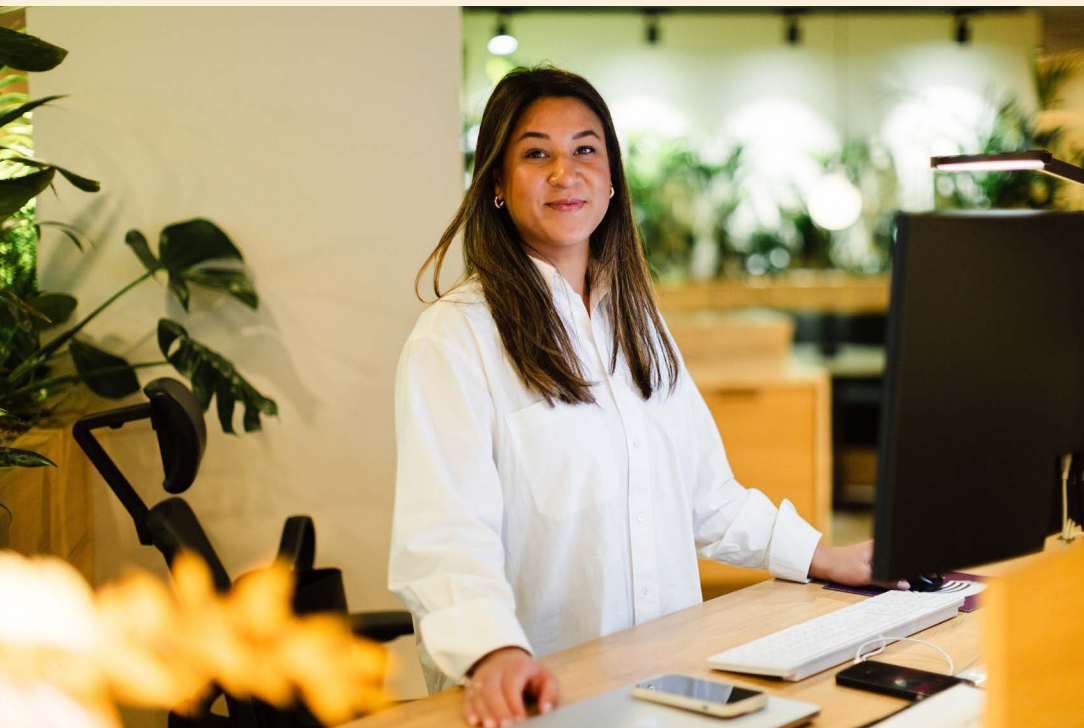


Topplistan:

1. Gott kaffe och te
2. Fruktkorg
3. Frukost
4. Intern restaurang eller cafeteria
5. Reception

Vilka av följande tycker du gör kontoret mer attraktivt?



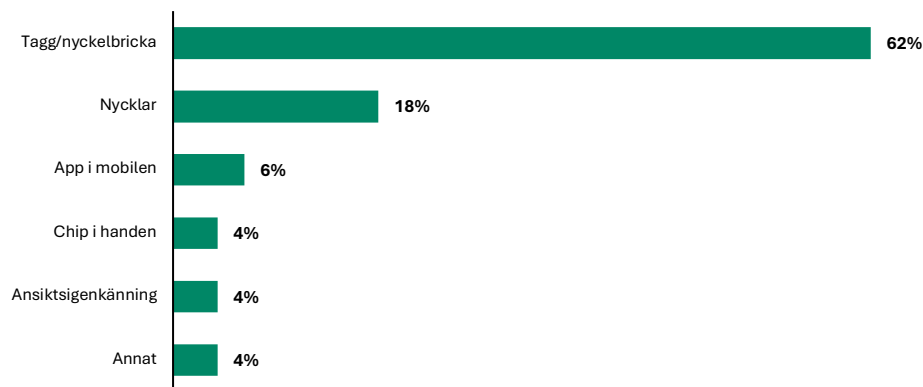


Men hur kommer man in?

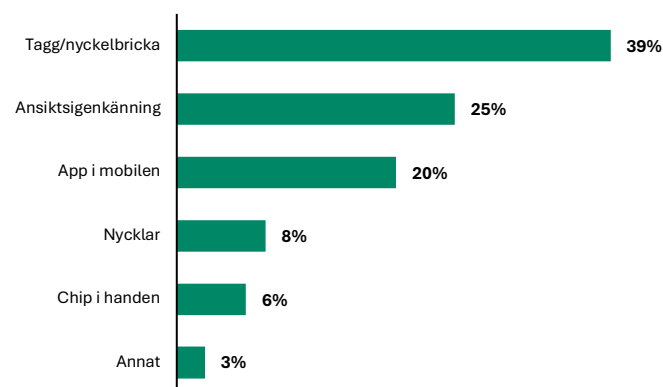
Majoriteten av kontorsarbetarna arbetar på en arbetsplats där man öppnar dörrarna med tagg eller nyckelbricka. Näst vanligast är att använda en vanlig nyckel. Mer teknikorienterade alternativ, som att använda en app, ansiktsigenkänning, eller ha ett chip inopererat i handen, används till lägre grad. På mindre företag är det vanligast att man använder en vanlig nyckel, särskilt på företag med färre än nio anställda.

När vi istället frågar hur man vill öppna dörrarna till kontoret om tio år blir resultaten annorlunda. Många vill fortfarande använda tagg eller nyckelbricka, men de är inte längre i majoritet. Man vill även använda nycklar i lägre grad framöver. Medan var fjärde hoppas på att kunna öppna dörrarna med ansiktsigenkänning, jämfört med 4 procent som uppger att de redan gör det idag. Det är också fler som vill öppna dörrarna med en app i mobilen.

Hur öppnar du dörrarna på kontoret idag?



Hur vill du öppna dörrarna på kontoret om 10 år?

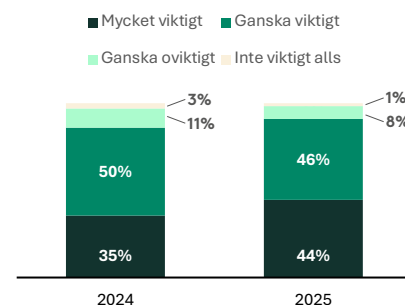


Kontorets läge och tillgänglighet

Allt handlar om läget. I alla fall om man vill att medarbetarna ska vara ofta på kontoret. En arbetsplats med det perfekta läget ska vara lätt att nå, särskilt med bil och kollektivtrafik. Och så ska det helst finnas gott om parkering för både medarbetare och besökare. Men även cykelparkering och närhet till bra lunch och shopping uppskattas av många.

För den som söker nytt jobb är kontorets läge en avgörande faktor. Sedan förra året har andelen som anser att läget är viktigt eller mycket viktigt vid val av arbetsgivare ökat från redan höga 85 procent till 90 procent. Men framför allt är det många som prioriterat upp läget från viktigt till mycket viktigt jämfört med föregående år. Kvinnor värderar ett bra läge högre än män gör. Men allra viktigast är läget för chefer och unga kontorsarbetare.

Hur viktigt är kontorets läge för dig vid val av arbetsgivare?



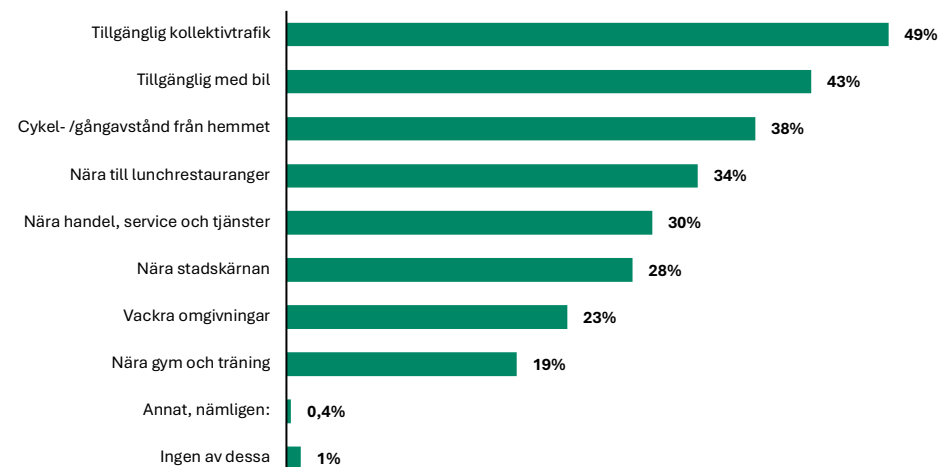
Ett bra läge är ett tillgängligt läge

På frågan om vad som bidrar till ett bra läge ligger tillgänglighet via kollektivtrafik i topp för nästan hälften av kontorsarbetarna, följt av tillgänglighet med bil, cykel och till fots. Närhet till lunchserveringar, handel och stadskärnans puls är mindre viktig, men bidrar också till ett bra läge för ungefär en tredjedel. Längst ner på listan hittar vi vackra omgivningar och närheten till gym och träning, men även detta rankas högt av många.

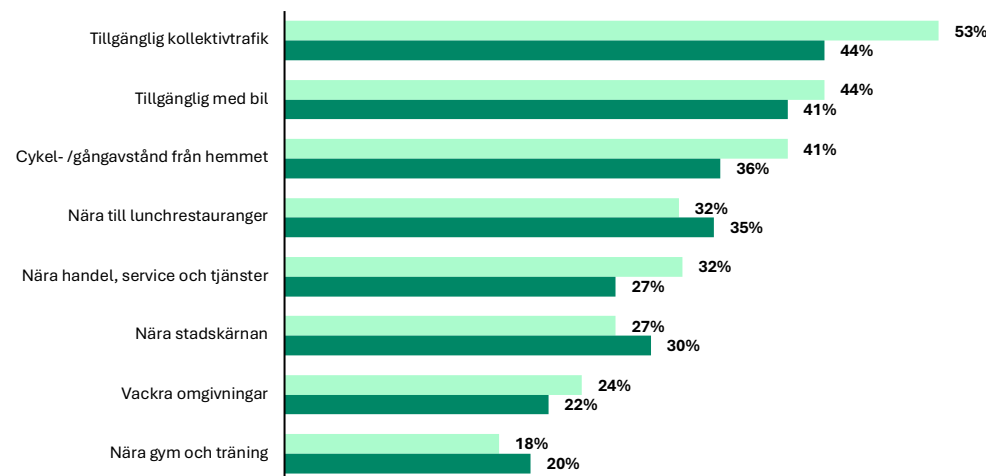
Vad som prioriteras skiljer sig mellan olika grupper. Kvinnor lägger större vikt vid kollektivtrafiken och möjlighet att cykla och gå till kontoret. Chefer har istället fokus på tillgänglighet med bil, vackra omgivningar samt närhet till stadskärna och gym. För de som har lång pendlingstid till kontoret är tillgänglig kollektivtrafik av större betydelse och omvänt är gång- och cykelavstånd viktigt för den som redan har nära till kontoret.

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Vad av följande är viktigt för att du ska tycka att en arbetsplats har ett bra geografiskt läge?



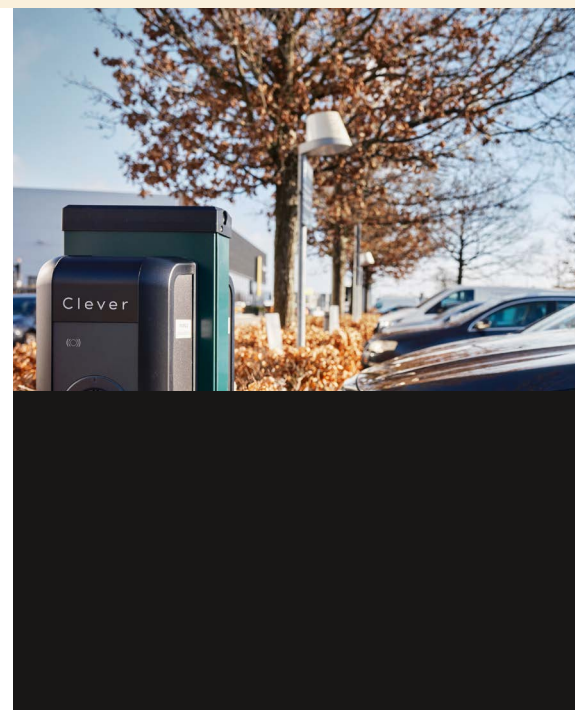
■ Kvinna ■ Man



De flesta tar bilen till kontoret

En majoritet av svenska kontorsarbetare, 58 procent, tar vanligtvis bilen till kontoret. Medan 53 procent anger att de åker kollektivt hela eller delar av resan, där buss är det vanligaste färdmedlet följt av tåg och tunnelbana. Var fjärde person tar cykeln, varav 7 procent använder elcykel. Och en dryg tiondel bor så nära att de kan promenera till kontoret. Vi kan också se att mer än varannan (57 %) kombinerar två olika sätt att ta sig till kontoret med bil och buss som den vanligaste kombinationen.

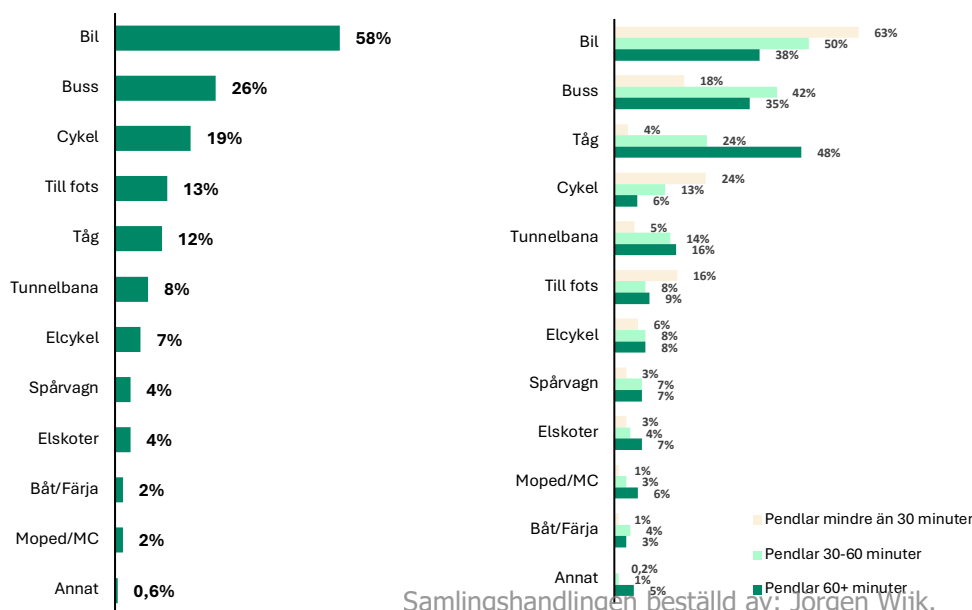
Resultatet visar att cheferna än en gång sticker ut i statistiken. Drygt tre av fyra vd:ar och högre chefer tar bilen till kontoret, jämfört med varannan kontorsarbetare utan chefsansvar. Cheferna är också mindre benägna att promenera till kontoret. Kvinnor promenerar däremot oftare till kontoret än vad män gör, medan fler män än kvinnor använder elcykel.



77%

av vd:ar och högre chefer tar bilen till kontoret

Hur tar du dig vanligtvis från hemmet till kontoret?



Samlingshandlingen beställd av: Jorgen Wijk.
(jorwjk)

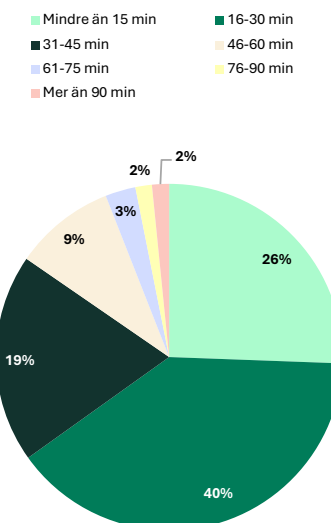
Majoriteten har mindre än 30 minuters resväg

Tiden det tar att ta sig till kontoret varierar. Majoriteten har mindre än 30 minuters pendlingstid, medan en knapp tiondel behöver spendera mer än en timme för att ta sig mellan hemmet och kontoret.

Pendlingstiden varierar däremot ganska lite mellan olika grupper. Men det är tydligt att de som har långt till kontoret i högre grad väljer att arbeta på distans.

Det finns även ett samband mellan pendlingstid och sättet man tar sig till kontoret. Kort pendlingstid har de som vanligtvis åker bil, cyklar eller går. Längre tid tar det för de som åker tåg. De som uppger en medellång pendlingstid (31 till 60 minuter) åker i högre grad buss.

Hur lång tid tar det normalt för dig att ta dig från hemmet till kontoret idag?



Bilparkering behåller sin topposition

I likhet med tidigare års undersökningar står bilparkering högt på svenska kontorsarbetsares önskelista. Hela 69 procent tycker det är viktigt att det erbjuds bilparkering i anslutning till arbetsplatsen. Det är fler än andelen som normalt tar bilen till kontoret (58 %). Näst på listan står cykelparkering och laddstolpar för elbilar som var fjärde kontorsarbetare tycker är viktiga. Var tionde prioriterar laddplatser för elcykel.

Högre chefer anser att det är viktigare än övriga kontorsanställda att erbjuda laddplatser och parkering för besökare. Medan cykelparkering prioriteras högst av kontorsarbetare utan chefsansvar.

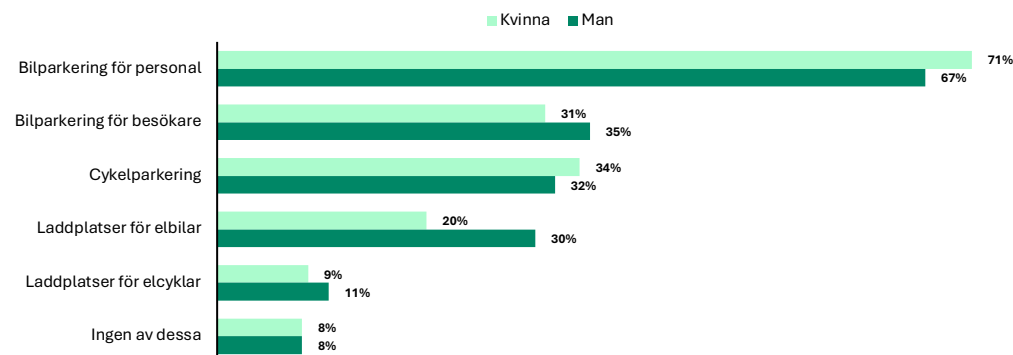
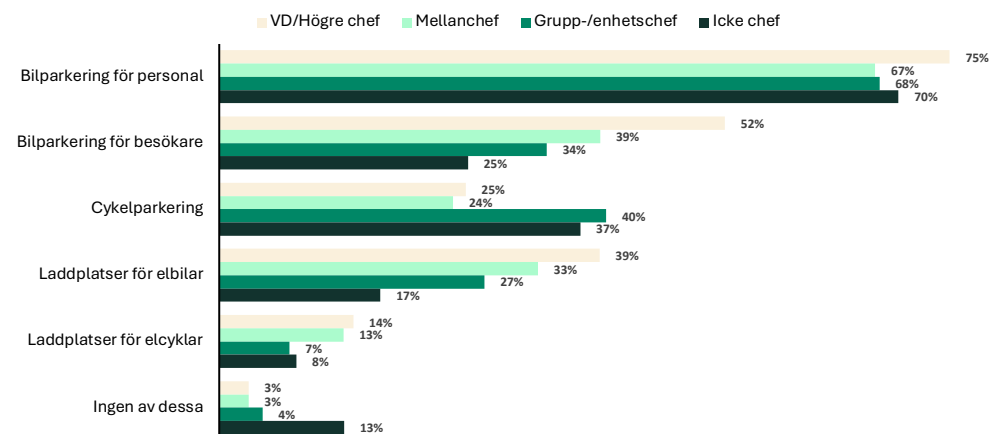
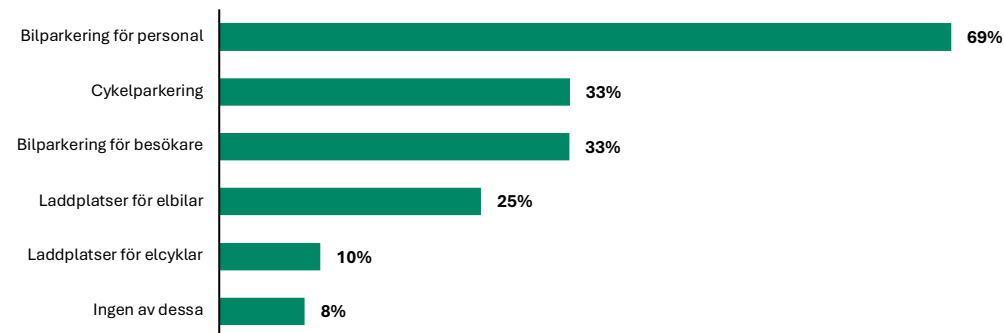
Fler män än kvinnor, 30 procent jämfört med 20 procent, tycker det är viktigt att kontoret har laddplats för elbilar. Även en tredjedel av de yngsta kontorsarbetarna prioriterar elbilsaddning högt.

7 av 10

vill ha bilparkering i anslutning till arbetsplatsen

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Vilka av följande parkeringsfaciliteter i anslutning till arbetsplatsen är viktiga för dig?



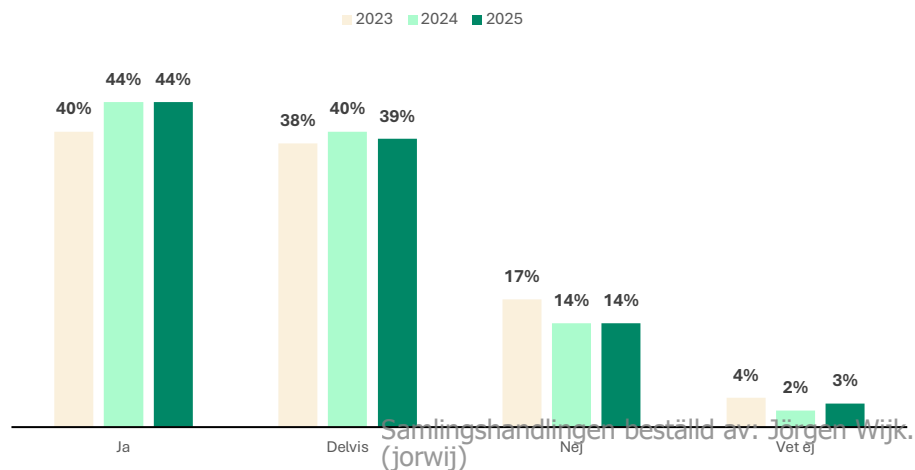
Flexibilitet och distansarbete

Balansen mellan distansarbete och kontorsnärvaro fortsätter att engagera. Även om svenska kontorsarbetare tillbringar allt mer tid på kontoret, uppskattar de flesta fortfarande möjligheten att jobba på distans ibland. För högre chefer är den egna flexibiliteten extra viktig, men det är också de som tycker hög kontorsnärvaro är viktigast för ledarskapet - en tydlig paradox i dagens arbetsliv.

Hela 44 procent anger att möjligheten till distansarbete är en avgörande faktor vid val av arbetsgivare och 39 procent svarar att det delvis är en faktor, vilket är ungefär lika många som föregående år. Endast 14 procent anser att möjligheten till distansarbete inte är viktig och 3 procent är osäkra.

Allra viktigast är möjligheten till distansarbete för vd:ar och högre chefer (59 %). Men även kontorsarbetare under 34 år (47 %) och kvinnor (48 %) värderar flexibiliteten högre än genomsnittet. Undersökningen visar också ett tydligt samband mellan pendlingstid och vikten av flexibilitet. Ju längre pendlingstid desto högre värderar man möjligheten till distansarbete.

Skulle möjligheten till distansarbete vara en avgörande faktor för dig vid val av arbetsgivare?



44%

anger möjlighet till distansarbete som en avgörande faktor vid val av arbetsgivare

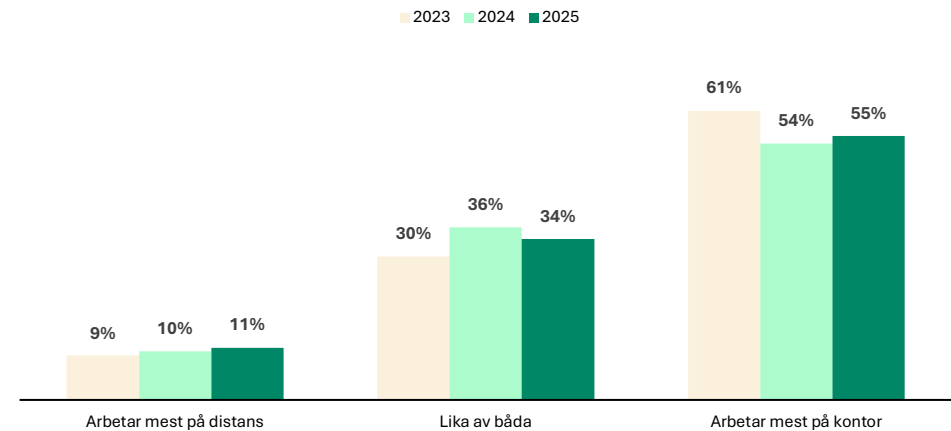


Majoriteten jobbar främst på kontoret

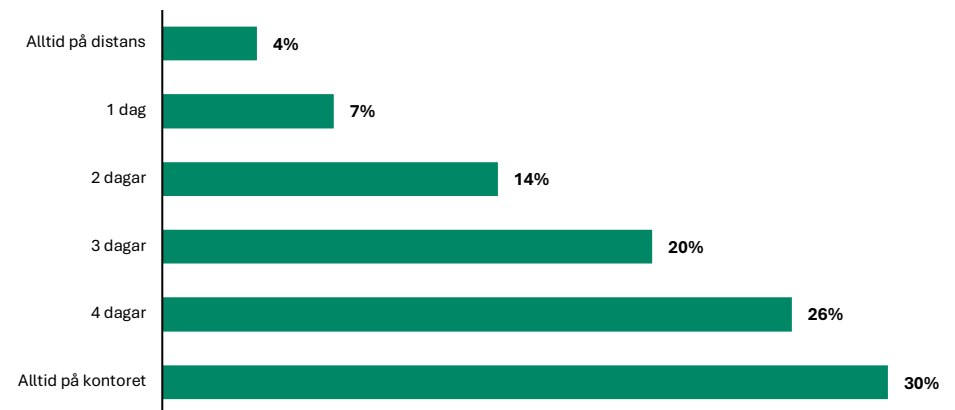
Enligt årets undersökning arbetar 55 procent huvudsakligen på kontoret, vilket är en ökning jämfört med förra året (54 %) men fortfarande lägre än året innan dess (61 %). Endast 11 procent arbetar huvudsakligen på distans, varav 4 procent aldrig är på kontoret. Högre chefer, unga kontorsarbetare och kvinnor arbetar i högre grad på distans än andra.

Undersökningen visar att distansarbetare är mer missnöjda med kontorsmiljön än de som har en hög närvaro på kontoret. Men allra störst inverkan har avståndet till kontoret. Bland de som har en pendlingstid på 60 minuter eller mer arbetar 15 procent alltid på distans.

Ungefär hur många dagar arbetar du på kontoret en vanlig arbetsvecka?



Ungefär hur många dagar arbetar du på kontoret en vanlig arbetsvecka?



55%

jobbar 4-5 dagar på kontoret

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Allt färre vill jobba på distans

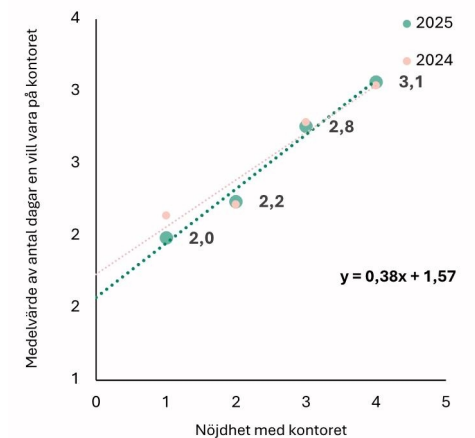
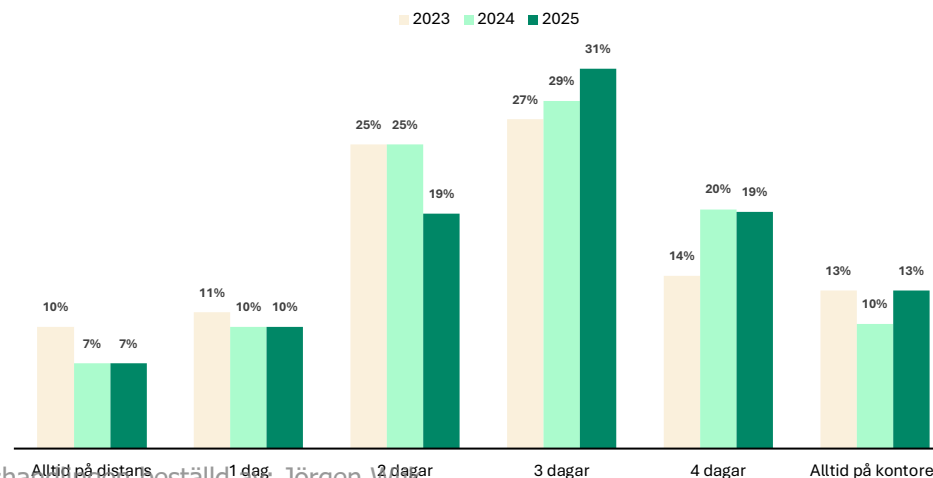
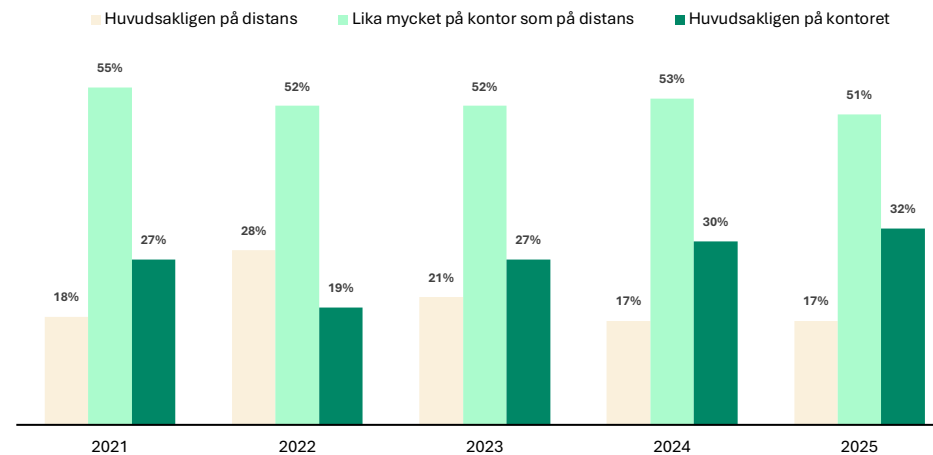
Årets undersökning visar att kontorsarbetarna vill spendera mer tid på kontoret. I genomsnitt vill man nu arbeta 2,83 dagar per vecka på kontoret, jämfört med 2,75 dagar förra året och 2,63 dagar året innan dess.

Det finns en tydlig relation mellan kontorsnärvaron och hur nöjd man är med sin kontorsmiljö. Ju nöjdare man är, desto fler dagar vill man arbeta på kontoret. De som är mest nöjda med sin kontorsmiljö vill i genomsnitt spendera 3,07 dagar på kontoret, jämfört med 1,99 dagar för de som är minst nöjda.

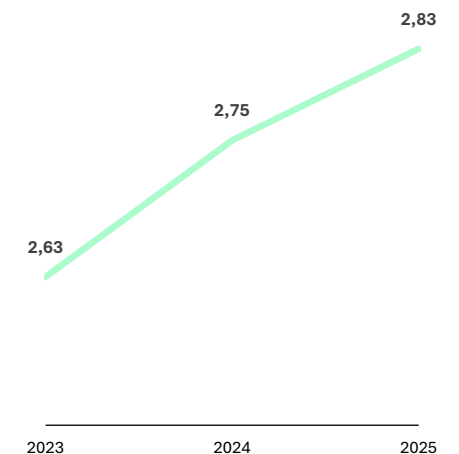
I ett längre perspektiv är trenden ännu tydligare. I 2022 års undersökning var det 28 procent som huvudsakligen ville arbeta på distans. I årets mätning är det endast 17 procent som vill göra detsamma, vilket är en minskning med nästan 40 procent.

Att kunna arbeta på distans är däremot fortsatt viktigt för de svenska kontorsarbetarna. Nära 9 av 10 vill arbeta någon dag i veckan på distans.

Om du fick välja, hur många dagar skulle du vilja jobba på kontoret en vanlig arbetsvecka?



Dagar man vill vara på kontoret i snitt



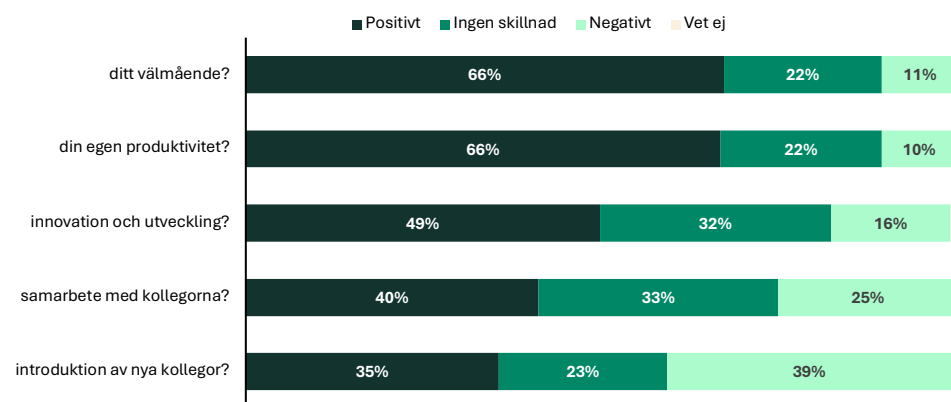
Introduktion av nya kollegor blir lidande på distans

En majoritet (66 %) anser att distansarbete gynnar både välmående och den egna produktiviteten, vilket är en ökning med ungefär 16 procent för välmåendet och 18 procent för produktiviteten jämfört med föregående år.

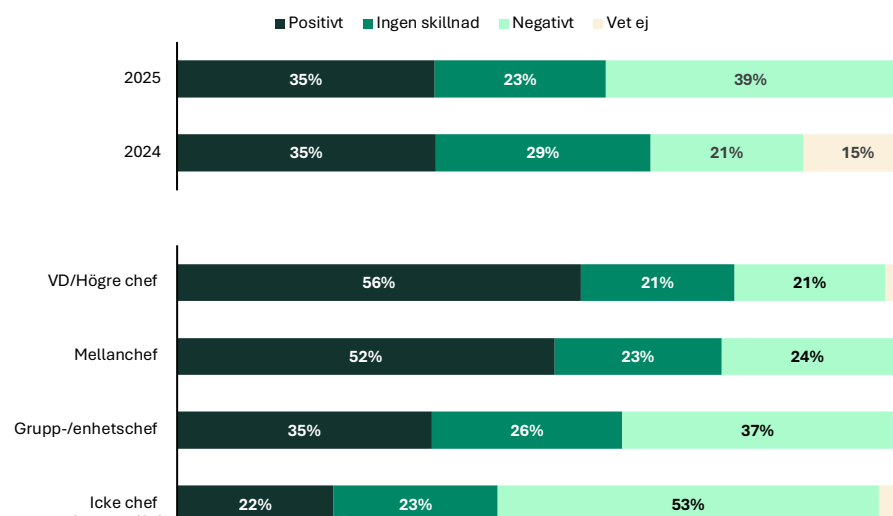
Enbart 16 procent tycker att innovation och utveckling påverkas negativt av distansarbete och bara var fjärde tycker distansarbete försvårar samarbete med kollegorna.

Däremot är det fler som upplever utmaningar när det gäller introduktion av nya kollegor. 39 procent anger att distansarbete påverkar introduktionen av nya kollegor negativt jämfört med 21 procent föregående år.

Hur upplever du att distansarbete påverkar ...?



Hur upplever du att distansarbete påverkar ... introduktion av nya kollegor?



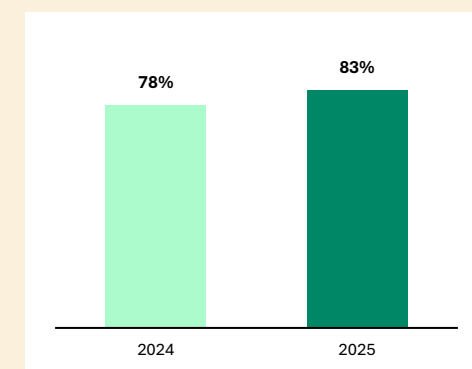
Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Hög närvaro underlättar ledarskapet

Allt fler chefer uppger att kontorsnärvaron är viktig för ledarskapet, hela 83 procent jämfört med 78 procent föregående år. Och ju högre chef desto viktigare är det. Samtidigt kan vi se att det är vd:ar och högre chefer som arbetar mest på distans och värderar flexibiliteten högst.

Är det viktigt att dina medarbetare har en hög närvaro på kontoret?

Andel som svarat Ganska eller Mycket viktigt (endast chefer)



Riktlinjer för närvaro anpassas efter behov

35 procent uppger att riktlinjerna för distansarbete är gemensamma för alla på deras arbetsplats. 30 procent säger att varje avdelning eller grupp bestämmer för sig. 15 procent avgör själva om de ska arbeta från kontoret eller på distans och 14 procent anger att deras riktlinjer är en kombination av ovan. 5 procent vet inte hur riktlinjerna på deras arbetsplats är utformade.

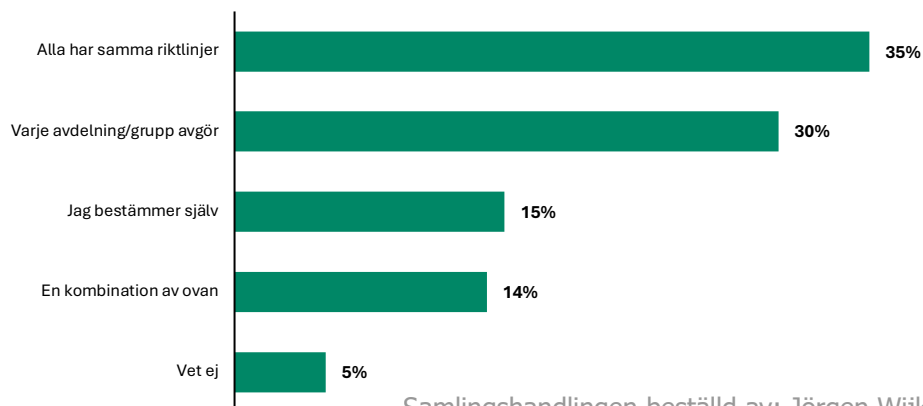
På frågan om hur riktlinjerna för distansarbete borde utformas anser något färre, 30 procent, att samma riktlinjer ska gälla för alla medan 29 procent föredrar att varje avdelning eller grupp avgör för sig. 18 procent vill bestämma själva och 19 procent ser gärna en kombination av de olika alternativen. En liten andel önskar alltså högre bestämmanderätt än man

har idag. Sammantaget är dock de flesta ganska nöjda med hur deras riktlinjer är utformade.

Majoriteten föredrar riktlinjer som är anpassade för gruppen eller individens behov, eller en kombination av dessa. Men även här sticker vd:ar och högre chefer ut genom att i hög grad (35 %) förespråka samma riktlinjer för alla medarbetare.

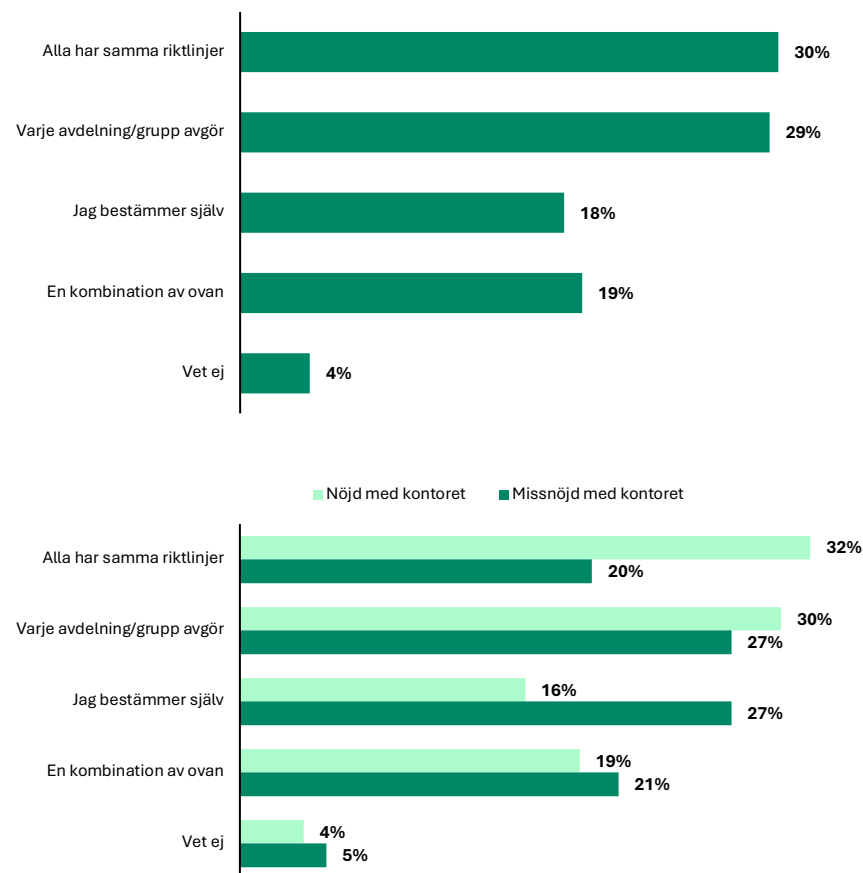
Undersökningen visar också att det finns ett samband mellan hur nöjd man är med sitt kontor och graden av självbestämmande. De som är nöjda med sitt kontor är mer positiva till att företaget eller avdelningen har samma riktlinjer för kontorsnärvaro, medan de som är missnöjda i högre grad vill bestämma själva.

Hur utformas riktlinjerna för distansarbete på din arbetsplats?



Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Hur anser du att riktlinjerna för distansarbete borde utformas på din arbetsplats?



Unga är mest positiva till obligatorisk närvaro

På frågan om hur man skulle reagera om arbetsgivaren införde obligatorisk kontorsnärvaro alla dagar i veckan svarar 21 procent att de redan arbetar heltid på kontoret. 30 procent anger att de hade varit positivt inställda och nästan lika stor andel (29 %) hade varit negativt inställda men accepterat situationen. 16 procent anger att de hade försökt byta arbetsgivare om obligatorisk kontorsnärvaro hade införts alla dagar i veckan.

Det är en tydlig skillnad mellan könen i frågan om obligatorisk närvaro.

35 procent av männen anger att de hade varit positivt inställda till obligatorisk närvaro, jämfört med 25 procent av kvinnorna. Samtidigt uppger en större andel kvinnor än män att de hade varit negativa men accepterat läget. På frågan om de hade försökt byta arbetsgivare svarar 18 procent av kvinnorna ja, jämfört med 13 procent av männen.

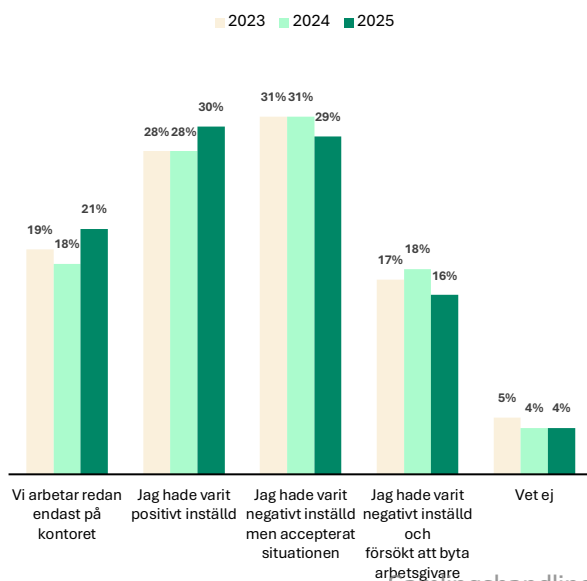
Kontorsarbetare under 25 år är mest positiva (46 %) till obligatorisk kontorsnärvaro. 35–44-åringar har en annan syn på saken, endast 29 procent hade varit

positiva. Det är också den åldersgrupp som värderar flexibilitet högst vid val av arbetsgivare.

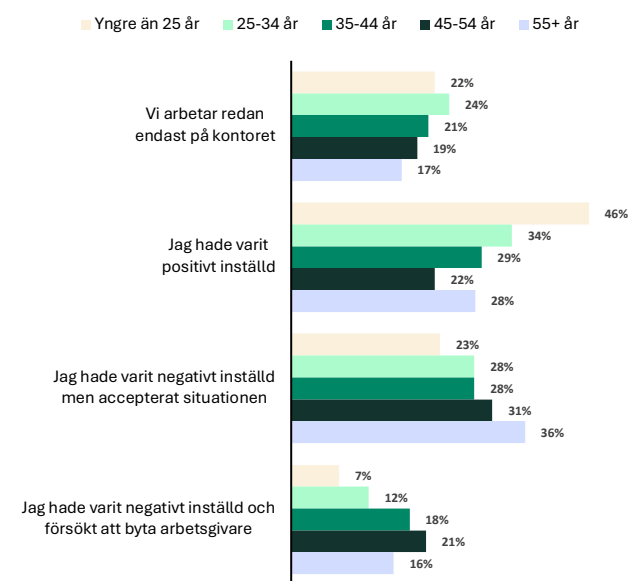
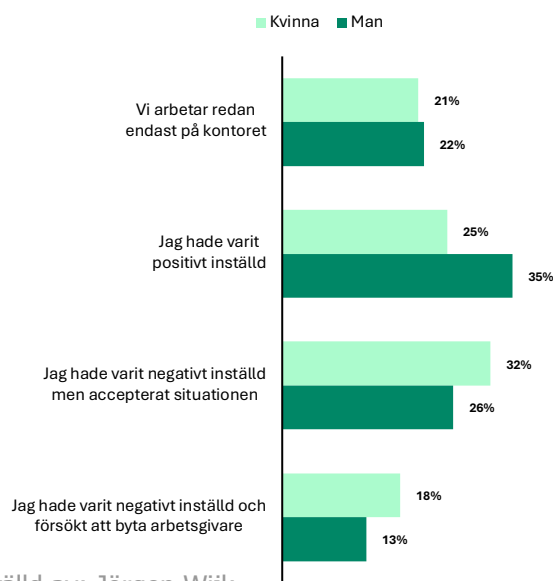
Andelen som anger att de hade försökt byta arbetsgivare är lägst i de yngre grupperna, 12 procent i åldern 25–34 år och 7 procent bland de som är under 25 år. I jämförelse uppger 18 procent i gruppen 35–44 år, och 21 procent i åldersgruppen 45–54 år, att de hade försökt byta arbetsgivare.



Hur skulle du reagera om din arbetsgivare införde obligatorisk kontorsnärvaro alla dagar i veckan?



Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)



Det nordiska perspektivet

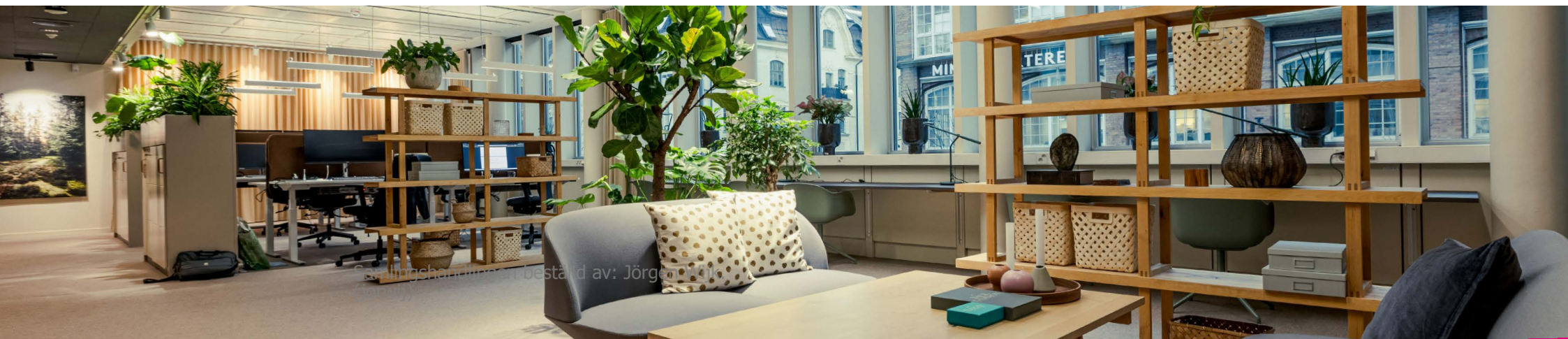
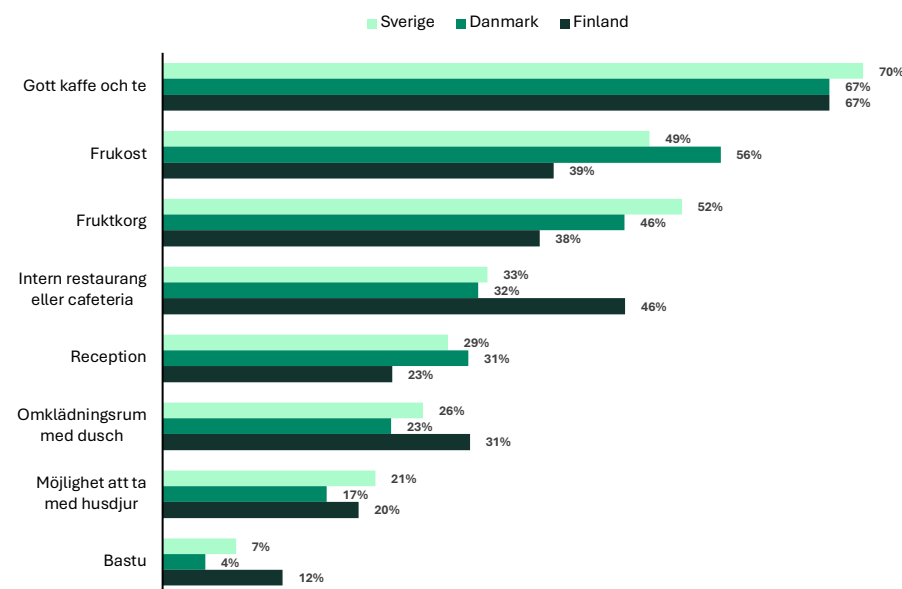
Castellums årliga rapport om kontorstrender omfattar inte bara kontorsarbetare i Sverige, utan även i Danmark och Finland. Resultaten är förvånansvärt lika länderna emellan. Men det finns undantag. Här lyfter vi några intressanta exempel på hur svenska kontorsarbetare skiljer sig från sina nordiska grannar.

Svenskarna tillbringar allra flest dagar på kontoret, med ett genomsnitt på 3,45 dagar per vecka jämfört med 3,38 dagar i Danmark och 3,13 dagar i Finland.

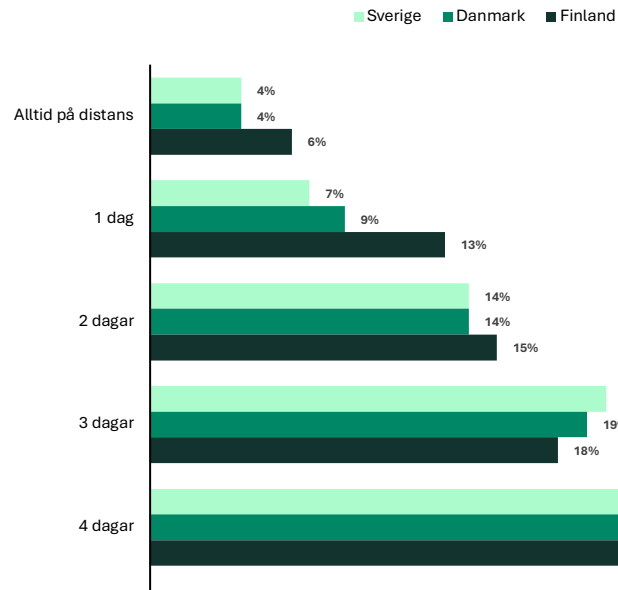
Flexibilitet är viktig i alla tre länder, men Finland har störst andel som föredrar att alltid arbeta på distans, 14 procent jämfört med 7 procent i Sverige och 6 procent i Danmark.

Gott kaffe och te på kontoret är viktigt i alla tre länderna, men svenskarna sätter lite högre värde på en bra fruktkorg och danskarna vill i högre grad att frukost serveras. I Finland är en intern restaurang eller cafeteria viktigare. Och inte helt oväntat tycker fler finländska kontorsarbetare att en bastu hade gjort kontoret mer attraktivt jämfört med vad man gör i grannländerna.

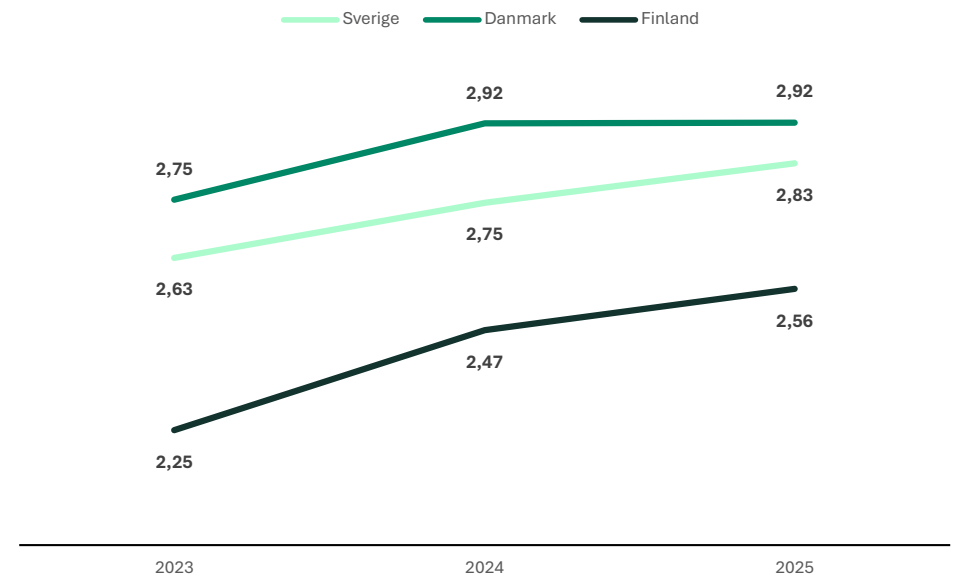
Vilka av följande tycker du gör kontoret mer attraktivt?



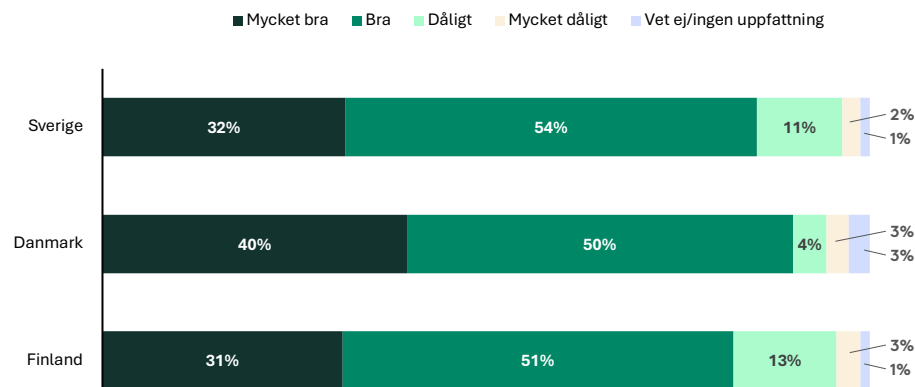
Ungefär hur många dagar arbetar du på kontoret en vanlig arbetsvecka?



Utveckling av antal dagar man vill vara på kontoret

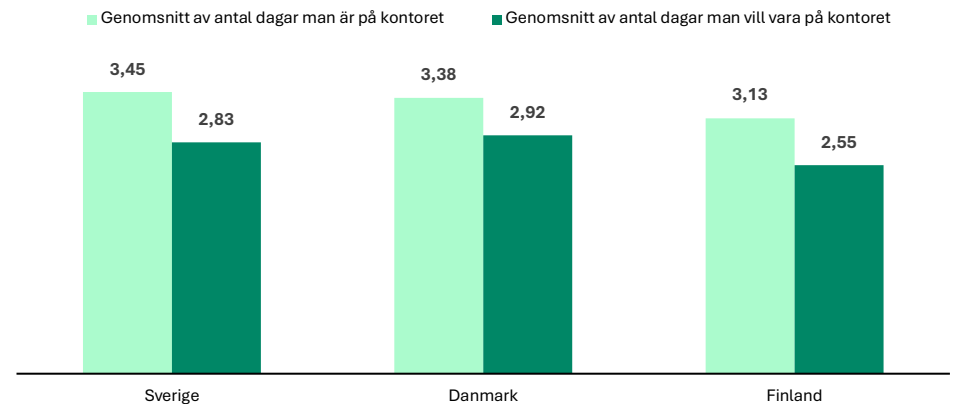


Vad tycker du om arbetsmiljön på ditt kontor?



Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Jämförelse i antal dagar man är, respektive vill vara på kontoret



Svenskar är mest positiva till after work på kontoret

Kontorsarbetare i alla tre länderna – Sverige, Danmark och Finland – är positiva till att använda kontoret som mötesplats även utanför arbetstid. I Sverige är after work det mest populära valet, medan nätverksträffar och föreningsmöten prioriteras högre i Danmark.

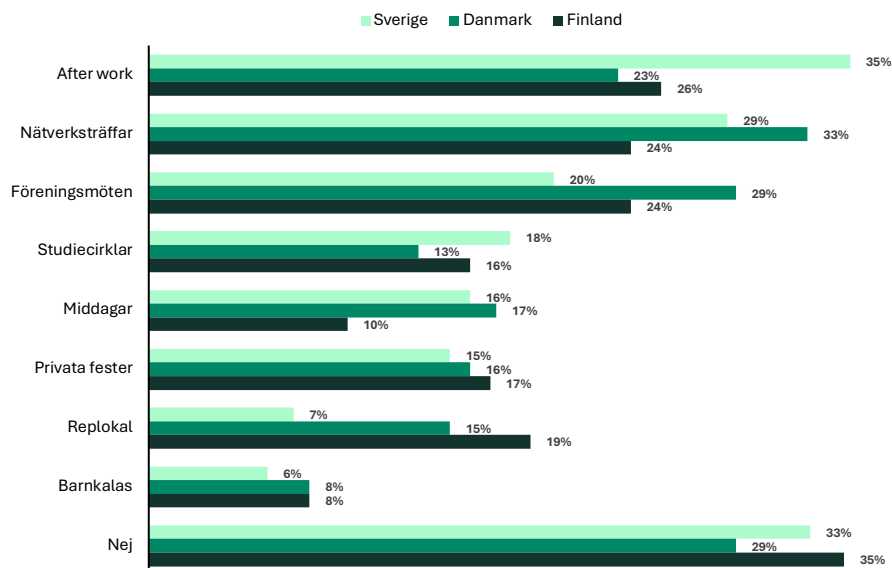
I Danmark och särskilt i Finland kan man också tänka sig att använda kontoret som replokal i mycket högre grad än i Sverige.

Även synen på teknik varierar länderna emellan. När det gäller framtida sätt att öppna kontorsdörrar föredrar svenskar och finländare tagg eller nyckelbricka, medan danskarna är mer positiva till ansiktsgenkänning, appar och chipimplantat.

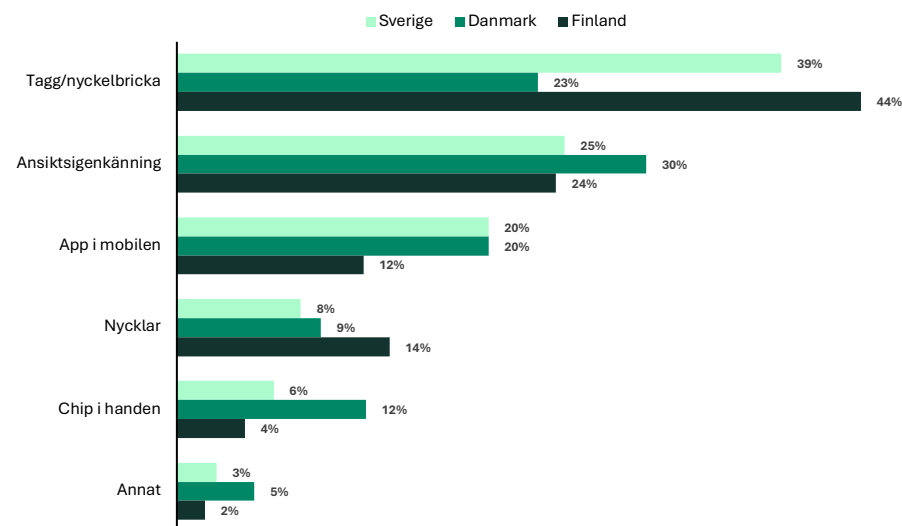
2 av 10

finländare vill använda kontoret som replokal

Skulle du vilja använda kontoret till andra ändamål utanför arbetstid? I så fall vilka?



Hur vill du öppna dörrarna på kontoret om 10 år?



A photograph of two men in a modern interior space. The man on the left, with a beard and wearing a light blue striped shirt, is leaning over a dark, rectangular object on a light-colored surface, pointing at it with his right hand. The man on the right, also with a beard and wearing a light grey sweater and blue jeans, stands behind him, looking on. In the background, there is a large, lush green living wall. The word 'TELLUM' is visible in large white letters on the left side of the living wall.

TELLUM

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag. Vi skapar framtidens hållbara arbetsplatser och drivs av att erbjuda rum där både organisationer och människor mår bra och utvecklas. Alla förtjänar en arbetsplats att längta till.

Läs mer om
Framtidens arbetsliv



Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwij)



CASTELLUM

Kommunfullmäktige

2026-02-23

§ 8

Redovisning av budgetuppdrag om lokalbehov för central administration

KS/2025:430

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att ta emot redovisningen om lokalbehov för central administration och anser därmed att budgetuppdraget är genomfört.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har i Budget 2025 beslutat om budgetuppdrag för kommunstyrelsen att utreda lokalbehovet för kommunens centrala administration och vid behov ge förslag till åtgärder.

Utredningen bedömer att den nuvarande lösningen med verksamheten fördelad i tre olika byggnader på Torggatan 10, 11 och 12 inte uppfyller mål om effektivitet, arbetsmiljö och attraktivitet, dels beroende på att verksamheten är uppdelad i tre olika byggnader och dels beroende på att Torggatan 10 har allvarliga och svårhanterade brister i arbetsmiljön (bl a avseende tillgänglighet, luftkvalitet och planlösningar). Bedömningen är därför att det finns anledning att titta på andra alternativ för lokalbehovet, som så långt som möjligt samlar verksamheten i en och samma byggnad och där byggnaden på Torggatan 10 inte är en del av lösningen.

Som slutsats rekommenderar utredningen att en fördjupad utredning genomförs om nybyggnation av kommunhus som samlar kommunens centrala ledning och administration i en och samma byggnad. Förslag som tas fram i utredningen ska uppfylla mål om effektivitet, arbetsmiljö och attraktivitet samt vara en hållbar lösning för framtiden, som tillgodoser lokalbehovet för kommunens centrala administration i ett långsiktigt perspektiv om minst 50 år. Förutom placering och utförande bör utredningen även innefatta kostnadsberäkningar och förslag till finansiering, ägande och tidplan samt hantering av övriga fastigheter och byggnader som berörs av utredningen. En lämplig inriktning för tidsperspektivet bedöms vara att byggnationen ska kunna vara påbörjad eller färdigställd omkring år 2030.

Utredningsarbetet bör enligt utredningen genomföras i nära dialog med politiken och kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås därför utgöra styrgrupp för utredningen. Löpande information om arbetets fortskridande bör ges till kommunstyrelsen.

Tingsrydsbostäder äger idag de berörda fastigheterna och bör aktivt medverka i utredningsarbetet.

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 305253SE

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

2026-02-23

§ 8 fortsättning

Kommunstyrelsen föreslår i sitt beslut (KS 2025-12-15 § 264) kommunfullmäktige besluta att ta emot redovisningen om lokalbehov för central administration och därmed anse att budgetuppdraget är genomfört.

Beslutsunderlag

1. Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2025-12-15 § 264
2. Protokollsutdrag kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-12-01 § 246
3. Utredningsrapport (inklusive bilagor)

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Kommunchef
Teknisk chef
Ekonomichef
HR-chef

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 305253SE

Utdragsbestyrkande



Interpellation ställd till Inge Strandberg (M), ordförande Stiftelsen Tingsrydsbostäder och Tingsrydsbostäders AB

Tystnadskultur, rädsla för repressalier och styrelsens ansvar för arbetsmiljön i Tingsrydsbostäder

Vid sammanträdet den 22 september presenterade de två socialdemokratiska ledamöterna i Stiftelsen Tingsrydsbostäder och Tingsrydsbostäder AB en skrivelse med yrkanden i ärendet ”Information från möte med Kommunal”. Ärendet var upptaget som sammanträdespunkt 11 på kallelsen till Stiftelsen Tingsrydsbostäder och som sammanträdespunkt 10 på kallelsen till Tingsrydsbostäder AB.

Bakgrunden till yrkandet var framför allt ett möte med anställda och fackliga företrädare den 16 september där representanter från styrelsen närvarade. Vid mötet framfördes allvarliga synpunkter på arbetsmiljön inom Tingsrydsbostäder AB och Stiftelsen Tingsrydsbostäder. Det framkom bland annat uppgifter om att det råder en tystnadskultur och att medarbetare upplever en rädsla för att framföra kritik, synpunkter eller påtala brister i verksamheten. Det framkom även att medarbetare upplever en rädsla för repressalier från bolagsledningen om de väljer att uttrycka sig öppet.

Därför yrkade de socialdemokratiska ledamöterna på sammanträdet den 22 september bland annat att verkställande direktören skulle få i uppdrag att, i samverkan med arbetstagarorganisationerna, säkerställa att en arbetsmiljöutredning genomförs, företrädesvis av en extern konsult. De yrkade även att regelbundna arbetsplatsträffar omedelbart skulle säkerställas.

Mot denna bakgrund blir agerandet från framför allt styrelsens ordförande, men även från övriga styrelsen, vid sammanträdet den 22 september särskilt anmärkningsvärt.

När de socialdemokratiska ledamöterna försökte lämna in sitt skriftliga yrkande, upplevde de att de inte tilläts göra detta. I stället ifrågasattes deras agerande med hänvisning till att ”så här gör man inte i en bolagsstyrelse”.

Att detta sker i ett läge där det samtidigt har framförts uppgifter om tystnadskultur och rädsla för att framföra kritik eller riskera repressalier gör agerandet särskilt allvarligt. En styrelse bör präglas av öppenhet och respekt för olika uppfattningar, och ledamöter måste kunna framföra konkreta förslag och synpunkter, inte minst när det handlar om att uppmärksamma och åtgärda brister i arbetsmiljön.

Efter att det skriftliga yrkandet hade ifrågasatts valde styrelsen därefter att fatta beslut med liknande formuleringar som lagts fram i det skriftliga yrkandet.

En styrelseordförande har ett särskilt ansvar för att skapa förutsättningar för en öppen och respektfull dialog i styrelsen. Det måste vara möjligt för ledamöter, oavsett politisk tillhörighet, att framföra synpunkter, lämna förslag och få sina ställningstaganden dokumenterade. Det är särskilt viktigt i en situation där det redan finns uppgifter om att medarbetare upplever en tystnadskultur och rädsla för repressalier. Om medarbetare ska våga framföra kritik och brister i arbetsmiljön måste de också kunna se att styrelsens ledamöter själva har möjlighet att lyfta problem och föreslå åtgärder utan att mötas av försök att begränsa deras initiativ.



Med anledning av ovanstående vill jag ställa följande frågor till Inge Strandberg (M):

1. Hur ser du på de uppgifter som framförts om att medarbetare upplever att det råder en tystnadskultur och att det finns en rädsla för repressalier när man framför kritik eller synpunkter?
2. Vilka åtgärder avser du som styrelseordförande att vidta för att säkerställa att medarbetare känner sig trygga med att framföra synpunkter och kritik utan rädsla för repressalier?
3. Varför motsatte du dig, eller medverkade till att förhindra, att de socialdemokratiska ledamöternas skriftliga yrkande behandlades och dokumenterades?
4. Anser du att ditt agerande vid sammanträdet den 22 september är förenligt med en öppen, respektfull och demokratisk styrelseordning?

Magnus Carlberg (S)

Kommunfullmäktige

2026-10-19

§ 16

Inkomna interpellationer

KS/2026:342

Beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar att interpellation gällande tystnadskultur och rädsla för repressalier och styrelsens ansvar för arbetsmiljön i Tingsrydsbostäder får ställas.
2. Kommunfullmäktige noterar att interpellationsdebatten hålls vid kommunfullmäktiges sammanträde den 9 november.

Sammanfattning av ärendet

Magnus Carlberg (S) har sänt in en interpellation till sammankallande i Tingsrydsbostäder gällande tystnadskultur och rädsla för repressalier och styrelsens ansvar för arbetsmiljön i Tingsrydsbostäder till kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

Interpellation gällande tystnadskultur och rädsla för repressalier och styrelsens ansvar för arbetsmiljön i Tingsrydsbostäder

Beslutet skickas till

Sammankallande i Stiftelsen Tingsrydsbostäder
Interpellanten

Justerare

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.
(jorwjj)
Comfact Signature Referensnummer: 386123SE

Utdragsbestyrkande