

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 bestämmelserna och fullfölja förpliktelserna 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 överträdelse 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 erlagga 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 erlagga betalning till Köparen för en Garantibrist förrän Skadan är definitiv hos Bolaget. Om garantianspråket avser betalning till tredje man ska skyldighet för Säljaren att erlagga 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](mailto:tony.lundstrom@tingsryd.se)  
Till Köparen: Carlqvists Bil AB  
Eddie Carlqvist  
E-post: [eddie.carlqvist@carlqvistfastigheter.se](mailto: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 ("Institutet"). 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](mailto: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](mailto:eddie.carlqvist@carlqvistfastigheter.se) respektive [jerry.carlqvist@carlqvistbil.se](mailto: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.

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

|                                  |                                                                                               |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"Parter(na)"</b>              | avser Säljaren och Köparen gemensamt.                                                         |
| <b>"Slutliga Köpeskillingen"</b> | har den betydelse som anges i punkt 5.2.1.                                                    |
| <b>"Säljaren"</b>                | har den betydelse som anges i punkt 1.1.                                                      |
| <b>"Tillträdet"</b>              | har den betydelse som anges i punkt 7.3.                                                      |
| <b>"Tillträdesdagen"</b>         | 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

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

## Signerare

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



# 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  
skåljvatten 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)          |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |                   |
| <i>Anläggningstillgångar</i>          |                   |
| Byggnad och mark                      | 30 000 000        |
| Kassa och bank                        | 25 000            |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>30 025 000</b> |
| <b>Skulder och Eget kapital</b>       |                   |
| EK                                    | 25 000            |
| Koncernintern skuld                   | 30 000 000        |
| <b>Summa Skulder och Eget kapital</b> | <b>30 025 000</b> |
| 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>



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)

Contact 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 m<sup>2</sup>, 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.*

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Intäkter (hyror)              | 6 196 KSEK |
| Drift och underhållskostnader | 5 251      |
| Driftnetto                    | 945        |
| Långtids direktavkastning     | 7,6%       |

## 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 Kassafödessummering

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| 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                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Hyststillägg            | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Summa bruttohyra</b> | <b>6 196 195</b>  | <b>6 320 119</b>  | <b>6 446 521</b>  | <b>6 575 452</b>  | <b>6 706 961</b>  | <b>6 841 100</b>  | <b>6 977 922</b>  | <b>7 117 480</b>  | <b>7 259 830</b>  | <b>7 405 027</b>  |
| 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         | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Nettokostnader</b>   | <b>-5 251 530</b> | <b>-5 355 095</b> | <b>-5 460 731</b> | <b>-5 568 480</b> | <b>-5 678 384</b> | <b>-5 790 485</b> | <b>-5 904 829</b> | <b>-6 021 460</b> | <b>-6 140 423</b> | <b>-6 261 766</b> |
| <b>Driftnetto</b>       | <b>944 665</b>    | <b>965 024</b>    | <b>985 790</b>    | <b>1 006 972</b>  | <b>1 028 577</b>  | <b>1 050 615</b>  | <b>1 073 093</b>  | <b>1 096 020</b>  | <b>1 119 407</b>  | <b>1 143 260</b>  |
| Investeringar           | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Restvärde               | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 15 042 901        |
| <b>Kassaflöde</b>       | <b>944 665</b>    | <b>965 024</b>    | <b>985 790</b>    | <b>1 006 972</b>  | <b>1 028 577</b>  | <b>1 050 615</b>  | <b>1 073 093</b>  | <b>1 096 020</b>  | <b>1 119 407</b>  | <b>16 186 161</b> |
| Diskonteringsfaktor     | 1,04              | 1,14              | 1,25              | 1,37              | 1,50              | 1,65              | 1,81              | 1,98              | 2,17              | 2,47              |
| <b>Nuvärde</b>          | <b>906 113</b>    | <b>844 563</b>    | <b>787 169</b>    | <b>733 652</b>    | <b>683 753</b>    | <b>637 228</b>    | <b>593 852</b>    | <b>553 413</b>    | <b>515 713</b>    | <b>6 541 558</b>  |
| Ränta                   | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Amortering              | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Betalnetto</b>       | <b>944 665</b>    | <b>965 024</b>    | <b>985 790</b>    | <b>1 006 972</b>  | <b>1 028 577</b>  | <b>1 050 615</b>  | <b>1 073 093</b>  | <b>1 096 020</b>  | <b>1 119 407</b>  | <b>16 186 161</b> |
| <b>Nyckeltal</b>        |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| 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%                                          |
| <hr/>                             |           |                                             |
|                                   | 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

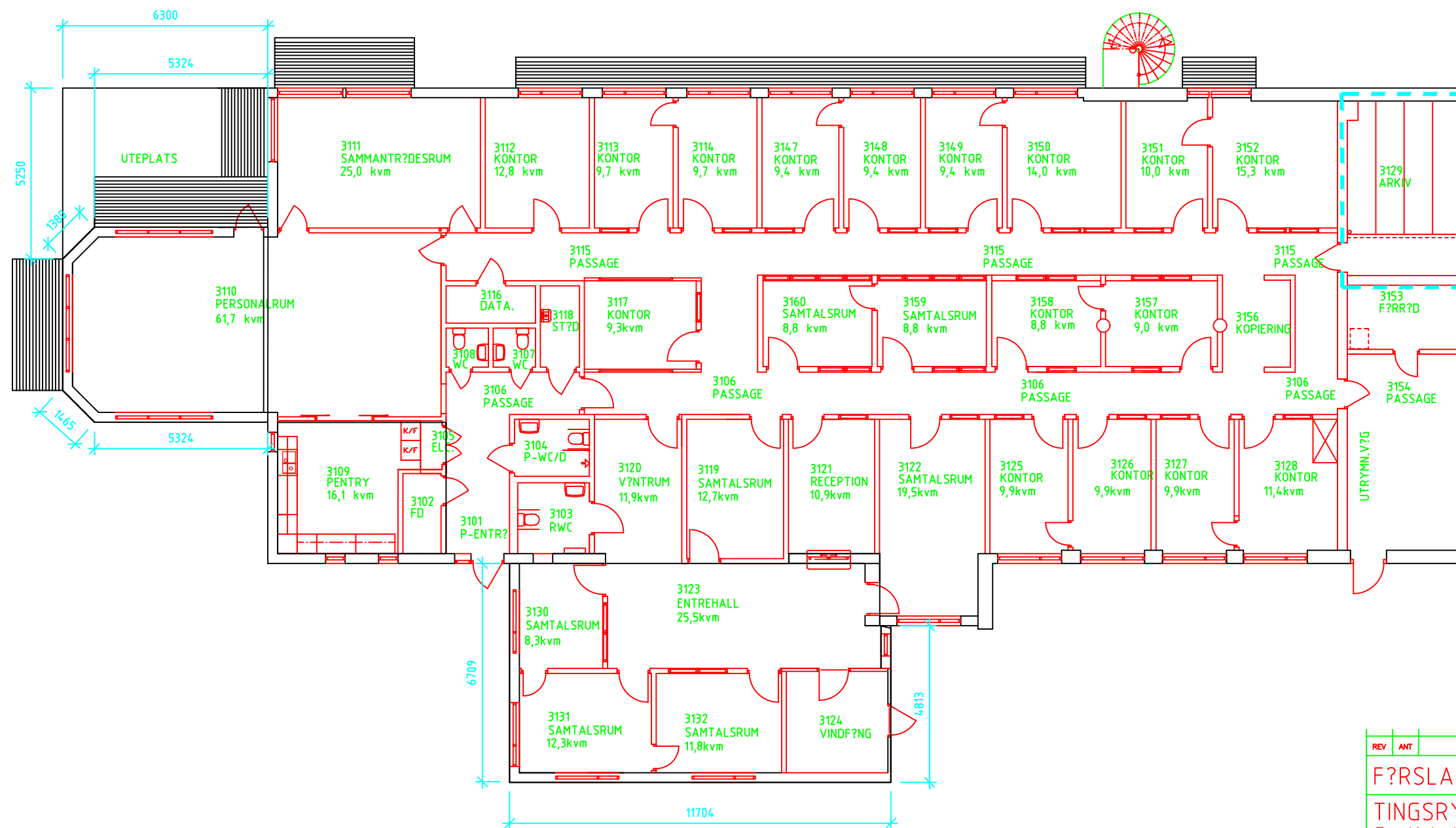
#### Steg 4. Uppdragsgivare/Beställare

##### Beställning av genomförande av uppdrag samt finansiering

Samlingshandlingen beställd av: Jörgen Wijk.  
(jorwjk)

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

| Artikel                               | antal | enhet | á pris        | summa          |
|---------------------------------------|-------|-------|---------------|----------------|
| <b>Byggnationer</b>                   |       |       |               |                |
| 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          |
| Innervägg 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              |
| <b>Rivning</b>                        |       |       |               |                |
| Ytterväggar tegel                     | 14    | lpm   | 7500          | 105000         |
| Innervägg                             | 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          |
| <b>Övrigt</b>                         |       |       |               |                |
| Etablering inkl. vatten och el        | 5     | mån   | 100000        | 500000         |
|                                       |       |       |               | 0              |
| <b>Risk/oförutsett 20%</b>            | 1     | st    | 1080188       | 1080188        |
|                                       |       |       | <b>Totalt</b> | <b>5400938</b> |



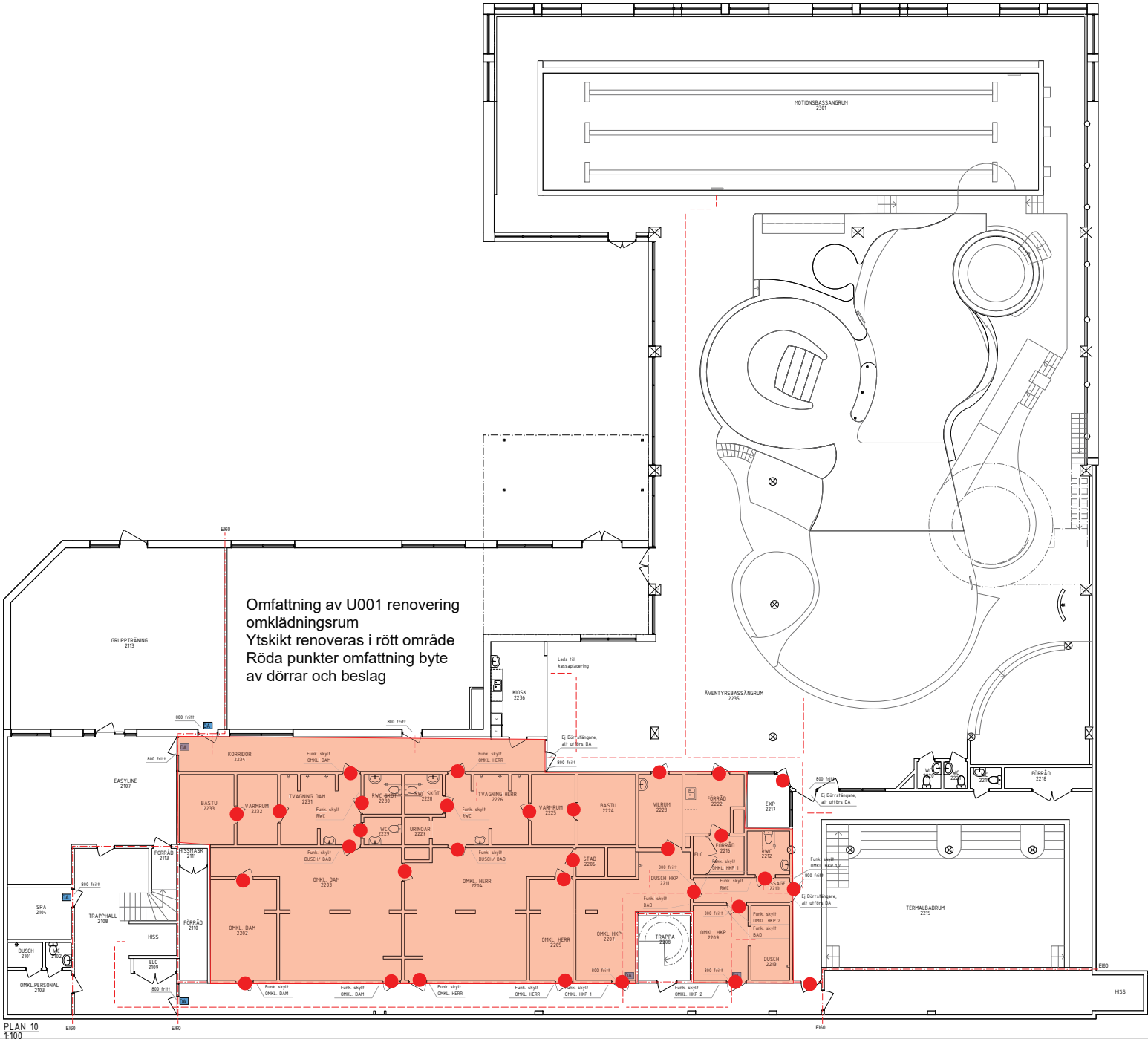
Brandcellsgräns  
EI 120

|                                                    |     |                            |                               |       |
|----------------------------------------------------|-----|----------------------------|-------------------------------|-------|
| REV                                                | ANT | ÄNDRINGEN AVSER            | SIGN                          | DATUM |
| F?RSLAGSRITNING                                    |     |                            |                               |       |
| TINGSRYDS KOMMUN<br>Fastighetsavdelningen          |     |                            |                               |       |
| ?rnen 23<br>Om- och tillbyggnad av IFOs<br>lokaler |     |                            |                               |       |
| UPPDRAG NR                                         |     | RITAD AV<br>KB             | HANDLÄGGARE<br>Karin Berggren |       |
| DATUM<br>2026-03-09                                |     | ANSVARIG<br>Karin Berggren |                               |       |
| Planritning                                        |     |                            |                               |       |
| SKALA<br>1:100                                     |     | NUMMER<br>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                       |
| <b>Underhållsåtgärder</b>                                |                      |             |               |           |                         |
| 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 |
| <b>Förbättringsåtgärder</b>                              |                      |             |               |           |                         |
| 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  
omklädningsrum  
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 förflyttningsväg 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

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.  
(jorwjj)  
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         |
| <b>Summa materiella tillgångar</b>       | <b>94 219</b> | <b>94 219</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                                |               |               |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fordringar hos koncernföretag                  | 8 820         | 8 820         |
| Uppskjuten skattefordran                       | 3 461         | 3 461         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>12 281</b> | <b>12 281</b> |

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> | <b>106 500</b> | <b>106 500</b> |
|------------------------------------|----------------|----------------|

#### 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           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         | <b>30 022</b> | <b>30 022</b> |

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

|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> | <b>30 022</b> | <b>30 022</b> |
|------------------------------------|---------------|---------------|

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summa tillgångar</b> | <b>136 522</b> | <b>136 522</b> |
|-------------------------|----------------|----------------|

  
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        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserad vinst                | 6 380          | 6 380          |
| Årets resultat                  | -16 415        | -16 415        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-10 035</b> | <b>-10 035</b> |

|                           |               |               |
|---------------------------|---------------|---------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>-9 935</b> | <b>-9 935</b> |
|---------------------------|---------------|---------------|

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Kortfristiga skulder

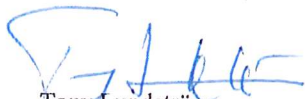
|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                 | 112 000        | 112 000        |
| Leverantörsskulder                          | 1 728          | 1 728          |
| Aktuell skatteskuld                         | 911            | 911            |
| Övriga skulder                              | 299            | 299            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda skulder | 1 519          | 1 519          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>           | <b>116 457</b> | <b>116 457</b> |

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>136 522</b> | <b>136 522</b> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|

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



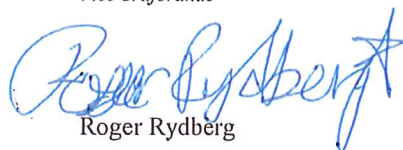
Håkan Karlsson  
Vice ordförande



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