

Kommunfullmäktige

**Tid:** Tisdag, 2023-04-11, kl. 15:00Ledamöter kallas  
Ersättare underrättas**Plats:** Parken, Urshult

| Ärende   | Föredragande | Anteckningar                 |
|--|--------------|------------------------------|
| 1. Mötets öppnande   |              |                              |
| 2. Upprop  |              |                              |
| 3. Val av justerare  |              |                              |
| 4. Anmälan av jäv  |              |                              |
| 5. Meddelanden   |              |                              |
| 6. Allmänhetens frågestund   |              |                              |
| 7. Revisorerna har ordet   |              |                              |
| 8. Revisorernas granskning av kommunens beredskap inför och vid kris eller extraordinära händelser |              |                              |
| Revisionens ordförande för år 2022, Kerstin Petersson (C) föredrar                                 |              |                              |
| 9. Ledamöternas frågestund   |              |                              |
| 10. Information om de kommunala företagens bokslut och verksamhet 2022                             |              | Tjänste-<br>skrivelse senare |
| Ordföranden och VD:ar från de kommunala företagen medverkar  |              |                              |
| 11. Årsredovisning 2022 Tingsryds industristiftelse  |              |                              |
| 12. Årsredovisning 2022 Stiftelsen Tingsrydsbostäder   |              |                              |
| 13. Årsredovisning 2022 Tingsryds Energi AB  |              |                              |
| 14. Årsredovisning 2022 Tingsryds Utveckling och Fastighets AB                                     |              |                              |
| 15. Årsredovisning 2022 Tingsrydsbostäder AB   |              |                              |

Kommunfullmäktige

| Ärende  | Föredragande  | Anteckningar |
|---|---|--------------|
| 16. Årsredovisning 2022 Tingsryds Kommunföretag AB  |   |              |
| 17. Årsredovisning 2022 Tingsryds kommuns socialnämnds samfond  |   |              |
| 18. Förslag till instruktion för kommunens ombud vid 2023 års ordinarie bolagsstämma för Tingsryds Kommunföretag AB                                       |   |              |
| 19. Val av ombud till 2023 års ordinarie bolagsstämma för Tingsryds Kommunföretag AB  |   |              |
| 20. Beslut om nämndernas över- och underskott 2022  |   |              |
| 21. Årsredovisning 2022 Tingsryds kommun  |   |              |
|   | Ekonomichef Daniel Gustafsson och revisionens ordförande för år 2022 Kerstin Petersson (C) föredrar |              |
| 22. Beslut om ansvarsfrihet 2022 för styrelser och nämnder  |   |              |
| 23. Miljöbokslut 2022 Tingsryds kommun  |   |              |
|   | Miljö- och byggnadschef Camilla Norrman medverkar   |              |
| 24. Interpellationsdebatt om möjlig hyresnivå Älmeboda byahus och sporthall   |   |              |
|   | Interpellant Magnus Carlberg (S) och ordförande i teknik- och fritidsnämnden Anna Johansson (C)     |              |
| 25. Svar på motion om att förbättra fullmäktige   |   |              |
| 26. Svar på motion om att Tingsryds kommun erbjuder ukrainska medborgare som vistas i Tingsryds kommun enligt massflyktsdirektivet möjlighet att läsa SFI |   |              |
| 27. Revidering av bolagsordning Tingsryds Energi AB   |   |              |
| 28. Revidering av bolagsordning Tingsryds Utveckling och Fastighets AB  |   |              |

Kommunfullmäktige

| <b>Ärende</b>   | <b>Föredragande</b> | <b>Anteckningar</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| 29. Revidering av bolagsordning Tingsrydsbostäder AB            |                     |                     |
| 30. Revidering av bolagsordning Tingsryds Kommunföretag AB      |                     |                     |
| 31. Revidering av reglemente för kommunala pensionärsrådet      |                     |                     |
| 32. Val av lekmannanrevisorer Södra Småland Avfall och Miljö AB |                     |                     |
| 33. Fyllnadsval ersättare teknik- och fritidsnämnden            |                     |                     |
| 34. Inkomna motioner  |                     |                     |
| 35. Inkomna interpellationer                                    |                     |                     |
| 36. Mötets avslutande   |                     |                     |

Tingsryd 2023-03-31

Mikael Andersson  
Ordförande

Jörgen Wijk  
Sekreterare

Kommunstyrelsen

2023-03-06

§ 50

**Workshop om översiktsplan**

KS/2021:673

**Beslut**

Kommunstyrelsen noterar att workshop om översiktsplan hålls.

**Sammanfattning av ärendet**

Ett arbete med att revidera översiktsplanen för Tingsryds kommun pågår. Miljö- och byggnadschef Camilla Norrman och planarkitekt Mathilda Mether informerar kommunstyrelsen om grunderna för arbetet med översiktsplan och detaljplaner. En workshop hålls med inriktning på mark- och vattenanvändning i kommunens sju tätorter. Ledamöter och tjänstgörande ersättare lämnar in kompletterande synpunkter på ett presenterat tjänstemannaförslag.

Vid dagens sammanträde fattas inga beslut.

**Beslutsunderlag**

Presentationsbilder visade vid dagens sammanträde samt inlämnade synpunkter

---

Kommunstyrelsen

2023-03-27

§ 90

**Uppföljning av 2022 års verksamhet i de kommunala bolagen (kommunalt ändamål)**

KS/2023:200

**Beslut**

Kommunstyrelsen gör bedömningen att den verksamhet som bedrivits i Tingsryds Energi AB, Tingsryds Utveckling och Fastighets AB, Tingsrydsbostäder AB samt Tingsryds Kommunföretag AB under år 2022 har varit förenlig med de fastställda kommunala ändamålen och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

**Jäv**

Tomas Blomster (S), Mikael Jeansson (S), Håkan Karlsson (S), Cecilia Cato (C), Anna Johansson (C) och Patrick Ståhlgren (SD) anmäler jäv och deltar inte i behandlingen av ärendet.

**Sammanfattning av ärendet**

Enligt kommunallagen 6 kap 9-10 § § ska kommunstyrelsen i årliga beslut för varje helägt, eller delägt, aktiebolag pröva om verksamheten som bolaget bedrivit under det föregående året har varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och om det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om styrelsen finner att så inte är fallet, ska den vidta de nödvändiga åtgärder som krävs för att säkerställa att de krav som ställs enligt kommunallagen 10 kap 3-5 §§ uppfylls.

Redovisningen sker sedan år 2020 i en gemensam mall som utgår ifrån de särskilda ägardirektiven för respektive bolag.

**Beslutsunderlag**

1. Protokollsutdrag Tingsryds Kommunföretag 2023-03-13 § 18
2. Protokollsutdrag Tingsryds Utveckling och Fastighets AB 2023-02-28
3. Protokollsutdrag Tingsryds Energi AB 2023-03-01
4. Protokollsutdrag Tingsrydsbostäder AB 2023-02-27
5. Protokollsutdrag Tingsryds Kommunföretag AB 2023-02-13

Justerare

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2023-03-27

§ 90 fortsättning

**Beslutet skickas till**  
Samtliga bolag

Justerare

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

2023-03-27

§ 94

**Överläggningar med bildningsnämndens presidium**

KS/2023:209

**Beslut**

Kommunstyrelsen tar emot informationen.

**Sammanfattning av ärendet**

Kommunstyrelsens ordförande Jörgen Kennedy (M) har inför sammanträdet ställt följande frågor till bildningsnämndens presidium:

Punkterna 12-13 i Budget 2023 – bildningsnämndens uppdrag. Hur går det?

Wasaskolan i övrigt, framtid?

Rekryteringar

Kompetensförsörjning, särskilt lärare

Resultat elever betyg

Punkterna 12-13 i budget 2023 lyder:

- Bildningsnämnden får i uppdrag att utreda det långsiktiga lokalbehovet för förskolan och grundskolan i Väckelsång samt bereda förslag på åtgärder.
- Bildningsnämnden får i uppdrag att utreda gymnasieskolans struktur utefter elevernas val och arbetsmarknadens behov samt bereda förslag på åtgärder.

Ordförande Mikael Andersson (C), 2:e vice ordförande Anette Weidenmark (S) och bildningschef Patrick Grimmesjö medverkar vid sammanträdet. Samtalet med kommunstyrelsen rör frågorna som nämns ovan.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från kansliavdelningen

---

Justerare

Utdragsbestyrkande

2023-03-29

Kommunens revisorer

Till  
KommunstyrelsenFör kännedom  
Kommunfullmäktiges presidium**Granskning av kommunens beredskap inför och vid kris eller extra-ordinära händelser**

Kommunens revisorer har gett PwC i uppdrag att granska om kommunstyrelsen har säkerställt att det finns en tillräcklig krisberedskap i enlighet med lagstiftning och myndigheters riktlinjer.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsen *inte helt säkerställt* att det finns en tillräcklig krisberedskap i enlighet med lagstiftning och myndigheters riktlinjer.

Vi konstaterar samtidigt att pandemin påverkat arbetet under den gångna mandatperioden, samt att organisationen för att arbeta med krisberedskap, planer och uppföljning, har stärkts sedan en tid tillbaka. I bifogad rapport redovisas gjorda iakttagelser och revisionella bedömningar samt våra rekommendationer.

Vi kan konstatera att vår granskning påvisat flera brister vilket vi ser med oro på. Vi noterar samtidigt att åtgärder pågår för att eliminera dessa brister.

Vi beslutade vid vårt sammanträde den 29 mars att överlämna rapporten till kommunstyrelsen samt för kännedom till kommunfullmäktiges presidium.

Granskningsrapporten med dess bedömningar överlämnas härmed till kommunstyrelsen för svar senast till den 31 juni.

För kommunens revisorer



Kerstin Petersson

Ordförande avgående revisionen

Kommunstyrelsen

2023-03-27

§ 82

**Årsredovisning 2022 Tingsryds industristiftelse**

KS/2023:170

**Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna årsredovisning 2022 för Tingsryds Industristiftelse.

**Sammanfattning av ärendet**

Tingsryds Industristiftelse har avgivit årsredovisning för 2022. Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till +128 tkr. Föregående år var motsvarande resultat +32 tkr. Stiftelsens egna kapital uppgår till 7 436 tkr.

Revisionen avger revisionsberättelse vid sammanträde 2022-03-29. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD behandlas som eget ärende på kommunfullmäktiges sammanträde 2023-04-11.

**Beslutsunderlag**

1. Tjänsteskrivelse Årsredovisning 2022 Tingsryds Industristiftelse
2. Tingsryds Industristiftelse 2023-02-28 §8 Årsredovisning 2022
3. Protokollsutdrag kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-03-13 § 50

---

**Beslutet skickas till**  
Kommunfullmäktige

Justerare

Utdragsbestyrkande

**Årsredovisning**  
för  
**Tingsryds Industristiftelse**  
829500-4264

Räkenskapsåret  
2022

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 5  |
| Balansräkning          | 6  |
| Kassaflödesanalys      | 8  |
| Noter                  | 9  |
| Underskrifter          | 14 |

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### *Bundet eget kapital*

Grundfond

5 020

5 020

**Summa bundet eget kapital**

**5 020**

**5 020**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 289

2 240

Årets resultat

127

49

**Summa fritt eget kapital**

**2 416**

**2 289**

**Summa eget kapital**

**7 436**

**7 309**

#### *Avsättningar*

Uppskjuten skatteskuld

88

114

**Summa avsättningar**

**88**

**114**

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

9

4 000

7 000

**Summa långfristiga skulder**

**4 000**

**7 000**

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

9

8 000

5 000

Leverantörsskulder

290

359

Aktuella skatteskulder

21

0

Övriga skulder

148

16

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

487

313

**Summa kortfristiga skulder**

**8 946**

**5 688**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**20 469**

**20 110** *mw*

## Kassaflödesanalys

Tkr

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | 128                       | 32                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 10  | 406                       | 409                       |
| Betald skatt  |     | 819                       | 100                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 353</b>              | <b>541</b>                |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar, minskn (+), ökn (-)                                 |     | -255                      | 169                       |
| Förändring av kortfristiga fordringar, minskn (+), ökn (-)                        |     | -190                      | -308                      |
| Förändring av leverantörsskulder, minskn (-), ökn (+)                             |     | -69                       | -37                       |
| Förändring av kortfristiga skulder, minskn (-), ökn (+)                           |     | 306                       | 81                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 145</b>              | <b>446</b>                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Långfristig fordran, minskn. (+), ökn.(-)   |     | 328                       | 293                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>328</b>                | <b>293</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>1 473</b>              | <b>739</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 8   |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 2 594                     | 1 855                     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>4 067</b>              | <b>2 594</b>              |

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Markanläggning                | 30-40 år  |
| Byggnads- och markinventarier | 40 år     |
| Stomme                        | 50-100 år |
| Fasad, tak, fönster           | 30-50 år  |
| Innerväggar, golv, undertak   | 10-30 år  |
| EI, VVS, styrsystem           | 15-40 år  |
| Restposter                    | 10-50 år  |
| Hyresgästanpassningar         | 5-20 år   |
| Inventarier                   | 5-20 år   |
| Fordon                        | 5-25 år   |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då *in*

underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Direktavkastning (%)

Bolagets bruttorresultat (exkl avskrivningar och reavinst/förlust) i relation till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.

## Not 2 Medelantalet anställda

|                        | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Medelantalet anställda | 0          | 0          |

## Not 3 Driftskostnader

|                      | 2022         | 2021         |
|----------------------|--------------|--------------|
| Uppvärmning          | 168          | 183          |
| Konsumtionskostnader | 866          | 594          |
| Fastighetservice     | 239          | 267          |
| Försäkringar         | 183          | 159          |
| Fastighetsskatt      | 7            | 7            |
| <b>Summa</b>         | <b>1 462</b> | <b>1 209</b> |

## Not 4 Administrationskostnader

|                                  | 2022       | 2021       |
|----------------------------------|------------|------------|
| Köpta tjänster (VD/adm.personal) | 422        | 460        |
| Styrelsearvoden                  | 63         | 56         |
| Revisionsarvoden                 | 25         | 54         |
| Övrig administration             | 58         | 89         |
| <b>Summa</b>                     | <b>568</b> | <b>659</b> |

## Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

|   | 2022      | 2021      |
|---|-----------|-----------|
| Revisionsuppdrag                              | 22        | 18        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 3         | 36        |
|   | <b>25</b> | <b>54</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 22 442         | 22 442        |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar              | 0              | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22 442</b>  | <b>22 442</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 843         | -9 446        |
| Årets avskrivningar                             | -396           | -397          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 239</b> | <b>-9 843</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -600           | -600          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-600</b>    | <b>-600</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>11 603</b>  | <b>11 999</b> |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 100        | 100        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -60        | -50        |
| Årets avskrivningar                             | -10        | -10        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-70</b> | <b>-60</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>30</b>  | <b>40</b>  |

### Not 8 Likvida medel

|                      | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|----------------------|--------------|--------------|
| <b>Likvida medel</b> |              |              |
| Banktillgodohavanden | 4 067        | 2 594        |
|                      | <b>4 067</b> | <b>2 594</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Företagets lån om 12 000 000 kronor redovisas både under kortfristiga skulder och långfristiga skulder i balansräkningen.

| Förfallodag | %    | Lånebelopp<br>2-5 år | Lånebelopp<br>1 år |
|-------------|------|----------------------|--------------------|
| Rörligt     | 2,63 |                      | 2 000              |
| 2023-02-22  | 0,56 |                      | 3 000              |
| 2023-08-31  | 2,90 |                      | 3 000              |
| 2024-10-02  | 0,91 | 2 000                |                    |
| 2025-05-12  | 0,27 | 2 000                |                    |
|             |      | <b>4 000</b>         | <b>8 000</b>       |

Genomsnittlig ränta 1,5 %

### Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|               | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Avskrivningar | 406        | 407        |
| Övrigt        | 0          | 2          |
|               | <b>406</b> | <b>409</b> |

### Not 11 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

**Not 12 Ställda säkerheter - för egna avsättningar och skulder**

|                               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsinteckningar</b> |                   |                   |
| Örnen 17                      | 500               | 500               |
| Tingsryd 4:95                 | 23 125            | 23 125            |
| Ryd 11:1                      | 400               | 400               |
| Ryd 1:145                     | 650               | 650               |
|                               | <b>24 675</b>     | <b>24 675</b>     |

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Tingsryd den 28 februari 2023



Mikael Håkansson  
Ordförande



Håkan Karlsson  
Vice ordförande



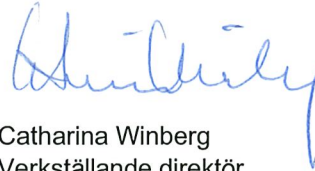
Björn Elmquist



Jan Preben Olsen



Jim Viking



Catharina Winberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



Kerstin Petersson  
Förtroendevald revisor



Börje Johansson  
Förtroendevald revisor



Mats Karlsson  
Förtroendevald revisor



Peter Koch  
Förtroendevald revisor



Anders Eklund  
Förtroendevald revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsryds Industristiftelse avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Tingsryds Industristiftelse är en stiftelse som ägs av Tingsryds kommun. Styrelsen har sitt säte i Tingsryd. Stiftelsens verksamhet är att förvärva, uthyra och förvalta fastigheter.

Fastighetsinnehavet uppgår till ca 9 200 kvm, och utgör ett bokfört värde på 11 603 tkr.

### Stiftelsens ändamål

Stiftelsen har som ändamål att inom Tingsryds kommun förvärva, avyttra och förvalta fastigheter, för att tillgodose näringslivets behov av ändamålsenliga lokaler. Målsättningen är att hyresgästen så småningom ska överta ägandet av fastigheten. Stiftelsen ska även i övrigt främja näringslivet i kommunen.

### Styrelsen

Styrelsen i Tingsryds Industristiftelse är utsedd av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun. Styrelsen har under året haft sju ordinarie sammanträden. Styrelsens sammansättning 2022 var:

#### Ordinarie ledamöter

Håkan Karlsson (S) ordf., Lennart Fohlin (C) vice ordf., Björn Elmquist (C), Jan-Åke Cesar (S), Jan Popovski (KD)

#### Suppleanter

Marie-Louise Hilmersson (C), Aygan Cemil (M), Gunilla Gustafsson (S), Åke Gummesson (S), Ingrid Hagelberg (C),

Verkställande direktör var Catharina Winberg.

### Revisorer

PwC; auktoriserad revisor Mattias Johansson och revisorssuppleant Paul Eriksson.

Följande lekmannarevisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Kerstin Pettersson, ordf (C), Börje Johansson (S), Peter Koch (M), Anders Eklund (V), och Mats Karlsson (C)

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tingsryds Industristiftelse är under avveckling. Fram tills avveckling är möjlig drivs verksamheten på sedvanligt sätt, med uthyrning och förvaltning av fastigheterna. I Industristiftelsen görs inga stora investeringar.

Tingsryds Travsällskap har fått löfte om att köpa travbanan och möten har hållits för att göra en bra gränsdragning då beteshagar behöver flyttas på. Stiftelsen kommer att sälja den övriga marken vid travbanan till Tingsryds kommun som kommer att exploatera nya handelsområden. På ett område har stiftelsen själva ett markanvisningsavtal med en extern handelsaktör och arbetet med att ta fram en ny detaljplan har påbörjats.

Delar av brandstationen i Ryd har fått en uppfräschning med nya golv och ommålade väggar.

Industristiftelsens kostnader för underhållsåtgärder 2022 uppgår till 228 tkr (66 tkr). *AmA*

### Förväntad framtida utveckling

I samband med beslut om koncernbildningen, då Tingsryds Utveckling och Fastighets AB bildades, beslutades att Tingsryds Industristiftelse ska avvecklas successivt. Samtliga fastigheter kommer på sikt att genom fastighetsreglering eller försäljning överföras till Tingsryds Utveckling och Fastighets AB eller till extern part. Ett förslag till avvecklingsplan har tagits fram och beslutats av kommunfullmäktige. Industristiftelsen kommer efter fastighetsförsäljningarna kunna amortera av samtliga stiftelsens låneskulder.

Stigande räntor påverkar den genomsnittliga låneräntan redan under början av 2023, med anledning av lån som förfaller och kommer behöva omsättas. Den prognosticerade genomsnittsräntan beräknas till drygt 2 %.

### Personal

Tingsryds Industristiftelse har inga anställda. Personal hyrs in från Tingsryds Utveckling och Fastighets AB, Tingsryds Energi AB samt från Tingsryds kommun. Organisationen för både Tingsryds Industristiftelse och Tingsryds Utveckling och Fastighets AB består av VD/fastighetsförvaltare på 70 %, administratör 40 %, ekonom 50 %, protokollssekreterare 10 %.

### Miljö

Stiftelsen har i sig relativt liten miljöpåverkan. För de flesta fastigheterna ansvarar hyresgästen för drift, underhåll och egen verksamhet, vilket gör att miljöpåverkan i sin tur belastar det verksamma företaget. Stiftelsen arbetar aktivt med energisparande åtgärder, såsom fjärrvärme, tilläggsisolering, belysning och smartare system för att minska den totala miljöpåverkan. Stiftelsen äger inte någon fastighet med känt saneringsansvar.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 778       | 2 369       | 2 045       | 2 025       | 2 001       |
| Resultat efter finansiella poster | 128         | 32          | -31         | -42         | 21          |
| Balansomslutning                  | 20 469      | 20 110      | 20 043      | 20 134      | 20 140      |
| Soliditet (%)                     | 36,3        | 36,3        | 36,2        | 36,1        | 36,2        |
| Investeringar                     | 0           | 0           | 1 185       | 205         | 205         |

### Förändring av eget kapital (Tkr)

|                                | <b>Grund-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång        | 5 020                  | 2 240                          | 49                        | <b>7 309</b>  |
| Disposition                    |                        | 49                             | -49                       | <b>0</b>      |
| Årets resultat                 |                        |                                | 127                       | <b>127</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>5 020</b>           | <b>2 289</b>                   | <b>127</b>                | <b>7 436</b>  |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 2 289 067        |
| årets vinst            | 126 884          |
|                        | <b>2 415 951</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 2 415 951        |
|                        | <b>2 415 951</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

|  | Not  | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  |      | 2 778                     | 2 369                     |
| <b>Summa intäkter</b>                            |      | <b>2 778</b>              | <b>2 369</b>              |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |      |                           |                           |
| Underhållskostnader                              |      | -228                      | -66                       |
| Driftskostnader                                  | 3    | -1 462                    | -1 209                    |
| Av- och nedskrivning av anläggningstillg.        |      | -406                      | -407                      |
| <b>Summa underhåll, drift och avskrivn</b>       |      | <b>-2 096</b>             | <b>-1 683</b>             |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                            |      | <b>682</b>                | <b>686</b>                |
| Administrationskostnader                         | 4, 5 | -568                      | -659                      |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |      | <b>114</b>                | <b>27</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |      | 151                       | 127                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |      | -137                      | -121                      |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |      | <b>14</b>                 | <b>6</b>                  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |      | <b>128</b>                | <b>32</b>                 |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                       |      | <b>128</b>                | <b>32</b>                 |
| Skatt på årets resultat                          |      | -40                       | -13                       |
| Övriga skatter                                   |      | 38                        | 29                        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |      | <b>127</b>                | <b>49</b>                 |

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

11 603

11 999

Inventarier, verktyg och installationer

7

30

40

**11 633**

**12 039**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

3 739

4 067

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**3 739**

**4 067**

**Summa anläggningstillgångar**

**15 372**

**16 106**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

517

262

Aktuella skattefordringar

0

810

Övriga fordringar

16

34

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

498

305

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 030**

**1 411**

Kassa och bank

8

4 067

2 594

**Summa omsättningstillgångar**

**5 097**

**4 005**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**20 469**

**20 110**

*mn*

# Revisionsberättelse

Till styrelsen i Tingsryds Industristiftelse, org.nr 829500-4264

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tingsryds Industristiftelse för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Styrelsens ansvar och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktör som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som denna bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. 

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen och verkställande direktören om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### **Den icke-auktoriserade revisorns ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt stiftelselagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning. *m*

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tingsryds Industristiftelse för år 2022.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna och verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

## Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen. <sup>1</sup>

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Kristianstad den 20 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Tingsryd den 29 mars 2023



Kerstin Petersson  
Förtroendevald revisor

Börje Johansson  
Förtroendevald revisor



Mats Karlsson  
Förtroendevald revisor



Peter Koch  
Förtroendevald revisor



Anders Eklund  
Förtroendevald revisor

KS Arbetsutskott

2023-03-13

§ 50

**Årsredovisning 2022 Tingsryds industristiftelse**

KS/2023:170

**Beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att godkänna årsredovisning 2022 för Tingsryds Industristiftelse.

**Sammanfattning av ärendet**

Tingsryds Industristiftelse har avgivit årsredovisning för 2022. Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till +128 tkr. Föregående år var motsvarande resultat +32 tkr. Stiftelsens egna kapital uppgår till 7 436 tkr.

Revisionen avger revisionsberättelse vid sammanträde 2022-03-29. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD behandlas som eget ärende på kommunfullmäktiges sammanträde 2023-04-11.

Ekonomichef Daniel Gustafsson informerar om ärendet vid sammanträdet.

**Beslutsunderlag**

1. Tjänsteskrivelse Årsredovisning 2022 Tingsryds Industristiftelse
2. Tingsryds Industristiftelse 2023-02-28 §8 Årsredovisning 2022

---

**Beslutet skickas till**  
Kommunstyrelsen

Justerare

Utdragsbestyrkande

2023-03-06

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

## **Årsredovisning 2022 Tingsryds Industristiftelse**

Dnr KS/2023:170

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige godkänner årsredovisning 2022 för Tingsryds Industristiftelse.

### **Sammanfattning av ärendet**

Tingsryds Industristiftelse har avgivit årsredovisning för 2022. Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till +128 tkr. Föregående år var motsvarande resultat +32 tkr. Stiftelsens egna kapital uppgår till 7 436 tkr.

Revisionen avger revisionsberättelse vid sammanträde 2022-03-29. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD behandlas som eget ärende på kommunfullmäktiges sammanträde 2023-04-11.

### **Barnrättsperspektiv**

Prövning av barnets bästa ej aktuellt då beslutet inte påtagligt och direkt rör barn eller barn som närstående.

### **Beslutsunderlag**

1. Tjänsteskrivelse Årsredovisning 2022 Tingsryds Industristiftelse
2. Tingsryds Industristiftelse 2023-02-28 §8 Årsredovisning 2022

### **Nämndens/styrelsens beslut ska skickas till**

Tingsryds Industristiftelse  
Ekonomiavdelningen  
Revisorerna

Christer Kratz

Kommunchef

Kommunledningsförvaltningen

Daniel Gustafsson

Ekonomichef

Kommunledningsförvaltningen

Kommunstyrelsen

2023-03-27

§ 83

**Årsredovisning 2022 Stiftelsen Tingsrydsbostäder**

KS/2023:171

**Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna årsredovisning 2022 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

**Sammanfattning av ärendet**

Stiftelsen Tingsrydsbostäder har avgivit årsredovisning för 2022. Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 232 tkr. Föregående år var motsvarande resultat 1 232 tkr. Stiftelsens egna kapital uppgår till 53 460 tkr.

Revisionen avger revisionsberättelse vid sammanträde 2023-03-29. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD behandlas som eget ärende på kommunfullmäktiges sammanträde 2023-04-11.

**Beslutsunderlag**

1. Tjänsteskrivelse Årsredovisning 2022 Stiftelsen Tingsrydsbostäder
2. Stiftelsen Tingsrydsbostäder 2023-02-27 §20 Bokslut 2022
3. Protokollsutdrag kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-03-13 § 51

**Beslutet skickas till**  
Kommunfullmäktige

Justerare

Utdragsbestyrkande

## Stiftelsen Tingsrydsbostäder

### Årsredovisning 2022

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



## VD har ordet

2022 har varit ett relativt lugnt år. Dock har kriget i Ukraina, stigande räntor, skenande bränslepriser och en generell ökad kostnadsnivå även påverkat oss. Den löpande verksamheten har flutit på bra och inga större förändringar har behövt göras. Våra fantastiska medarbetare har kämpat på, samarbetat och gjort sitt yttersta för att allt ska bli så bra som möjligt för så många som möjligt. Personalomsättningen har varit fortsatt låg och det är med glädje som jag kan se att en del av de nya medarbetare som vi fått in har sökt sig till oss via rekommendation. Vid rekryteringar får vi in bra med ansökningar från kompetenta sökanden. Vi arbetar vid pensionsavgångar med att försöka få in nya medarbetare i god tid som hinner läras upp inom organisationen innan pensionsavgångarna sker. Det är väldigt viktigt att våra medarbetare trivs hos oss och känner sig lyssnade på och delaktiga. Medarbetarna har en viktig roll i det fortsatta utvecklingsarbete som vi står inför när det kommer till att utveckla såväl arbetssätt som kundrelationerna.

Under 2022 har vi fokuserat på att underhålla våra fastigheter så mycket som möjligt. Under året har företaget bland annat utfört planerade stambyten med egen personal. Samtlig ställningsbyggnad sker också i egen regi med egna ställningar och asbestsanering utförs sedan 2022 också av egen personal.

Företaget är inne i en intressant fas där vi arbetar mycket med utveckling och förbättringar framför allt gällande utemiljön. Vi har haft ett intressant projekt i Ryd på Storgatan 12 där vi har gått in och förnyat utemiljön och gjort om lekplatsen. Vi har också gjort om samtliga planteringar utanför entréerna på Ebbalyckevägen i Tingsryd. Nästa år 2023 kommer fokus att ligga på att göra om Växjövägen i Tingsryd.

Vi har under 2022 påbörjat byggandet av byggnad 2 på Näckrosen 1, bestående av 10 lägenheter enligt vårt eget byggkoncept som bygger på egenregitänk med låg byggkostnad och bra kvalitet. Färdigställandet har dragit ut lite på tiden beroende på att vi har fått in en hel del helrenoveringslägenheter som vi varit tvungna att prioritera och inte har kunnat förutse. Lägenheterna förväntas vara inflyttningsklara till sommaren 2023 och bostadskö finns till dessa lägenheter.

Våra medarbetare och våra kunder är våra allra viktigaste resurser och det är av absolut högsta prioritet att dessa trivs hos oss. Det är samspelet mellan våra medarbetare och hyresgäster som skapar mervärde som vi kan vara stolta över och som ger det där "lilla extra".

Det är en stor trygghet och en oerhörd glädje att få ha alla duktiga medarbetare vid min sida. Er lojalitet och kämparanda är ovärderlig. Tack alla för ett fantastiskt bra utfört arbete!

Jag vill också tacka styrelse för deras stora intresse och engagemang i företaget under det gångna året och för deras nyfikenhet i att vilja prova nya alternativ.

Victoria Magnesson  
VD

# ÅRSREDOVISNING

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Tingsrydsbostäder får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022.

### Allmänt

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

### Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun och har för verksamhetsåret 2022 bestått av följande ledamöter (ersättare anges inom parentes):

#### Ledamöter från 2022-01-01

Tomas Blomster, Urshult, ordförande, S  
(Mikael Nord, Tingsryd, S)  
Britt-Louise Berndtsson, Urshult,  
vice ordförande, C  
(Maria Petersén, Älmeboda, C)  
Inge Strandberg, Väckelsång, M  
(Åke Nyberg, Linneryd, M)  
Nicklas Johansson, Konga S  
Lennart Karlsson, Ryd, C

#### Ledamöter från 2023-01-01

Inge Strandberg, ordförande, M  
(Karin Olsson, M)

Nicklas Johansson, vice ordförande, S  
(Christoffer Svensson, S)  
Christian Ward, SD  
(Magdalena Andersson, SD)  
Britt-Louise Berndtsson, Urshult, C  
Renate Tschap, S

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Organisationsanslutning

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ansluten till Sveriges Allmännyttta, Arbetsgivarorganisationen Sobona samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

### Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Göran Mård V  
Kerstin Petersson, C

Dessutom har Mattias Johansson, PwC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2022.



## Verksamheten

### Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har totalt i kommunen ökat något under året. Antalet lediga lägenheter vid årets början var 15 st. och vid årets slut uppgick de lediga till 21 st. Antalet redovisade outhyrda lägenheter har under året uppgått till i genomsnitt 15 st (18 st), detta motsvarar ca 1,5 %. Andelen vakanta lägenheter under året har varit störst i Ryd. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler samt hyresrabatter har uppgått till totalt 2 339 tkr (3 094 tkr).

### Väsentliga händelser

Stambyte har utförts på två fastigheter och totalt har 12 lägenheter fått stammarna bytta och nya badrum.

Företaget har satsat mycket på förbättringar av utemiljön. Vi har förnyat utemiljön på storgatan 12 i Ryd, där vi även gjort om lekplatsen. Vi har också gjort om samtliga planteringar utanför entréerna på Ebbalyckevägen i Tingsryd.

Nybyggnation av sex nya lägenheter centralt i Tingsryd pågår och beräknas vara färdiga under sommaren 2023.

Stort fokus har även legat på att utföra underhåll av våra befintliga lägenheter under året.

### Hyror

Hyrorna förhandlades med Hyresgästföreningen 2022 och mynnade ut i ett 2-års avtal där hyran höjdes med 1,75 % från 2022-04-01 och kommer från och med 2023-04-01 att höjas med 1,75 %.

### Det kommunala ändamålet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder verkar för en god bostadsförsörjning inom hela Tingsryds kommun. Detta mål uppfylls genom att företaget tillhandahållit attraktiva och prisvärda bostäder. Att skapa goda boendemiljöer och kunna erbjuda välunderhållna fastigheter som har en hyresnivå som inte överstiger medelnivån för jämförbara bostadsföretag ser vi som en väldigt viktig målsättning. Att tillföra nyproduktion till låg produktionskostnad och rimlig hyra har gjorts under 2022. Att minska renoveringskostnaderna bland annat genom arbete med egen personal för att kunna göra mer med mindre resurser är fortfarande en fokuspunkt som vi arbetar mycket aktivt med. Att tillskapa nya fastigheter via såväl nyproduktion som via omställning och renovering av potentiella fastigheter är prioriterat

för att vi ska kunna tillhandahålla fler bostäder och på så sätt bidra till en ökad bostadsförsörjning.

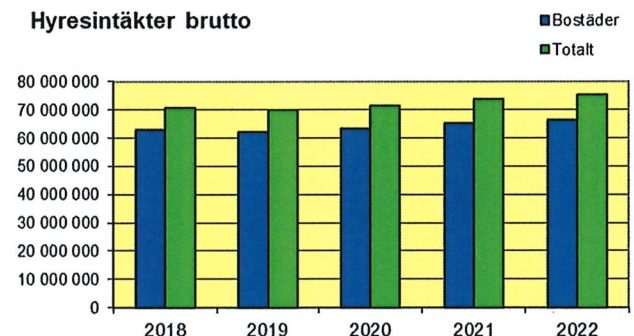
### Förvaltning

Fastighetsbeståndet per 2022-12-31 uppgick till 1 084 lägenheter omfattande ca 68 900 m<sup>2</sup> bostadsyta. Lokalytan uppgick till ca 8 200 m<sup>2</sup>.

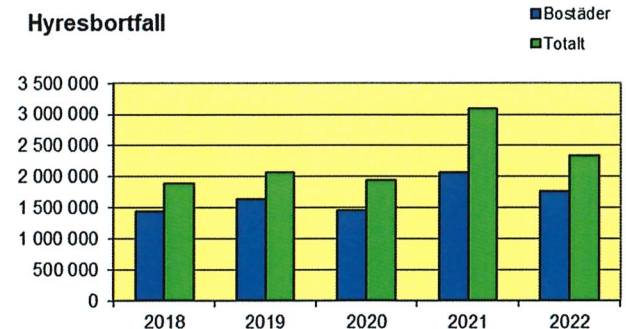
Stiftelsen Tingsrydsbostäder har under året sålt fastighetsskötsel till Tingsryds kommun och Tingsrydsbostäder AB. Därutöver har beredskapstjänster sålts till TEAB och Tingsryds kommun. Under året har även administrativa tjänster sålts till Tingsrydsbostäder AB och TEAB, förvaltning av Dackegatan åt Tufab och förvaltning av Ryds brunn åt Specialfastigheter.

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

Hyresintäkter brutto



Hyresbortfall



### Personal

Personalen har under året deltagit i interna kurser och konferenser inom respektive verksamhetsområde samt kurser som anordnats lokalt och i kommunal regi.

## Fastighetsbeståndet

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

### Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark och markanläggningar uppgick till 14 218 tkr (21 964 tkr).

Årets största investering har gjorts i etapp 2 av nybyggnationen på Näckrosen 1 i Tingsryd till en investeringskostnad av 9,1 mkr. Övriga större investeringar är stambyte på Västergatan 3 och Norra Hantverkaregatan 29 i Ryd. Investering i nytt låssystem på Ebbalyckevägen i Tingsryd har gjorts med ca 0,6 mkr. Utöver det har mindre investeringar gjorts i stambyte och ombyggnation av lägenheter i Ryd och Konga.

Investeringar i inventarier och maskiner har under 2022 gjorts till ett belopp av 1 212 tkr (1 160 tkr). För 2022 budgeteras investeringar i inventarier med 1 000 tkr.

### Underhåll

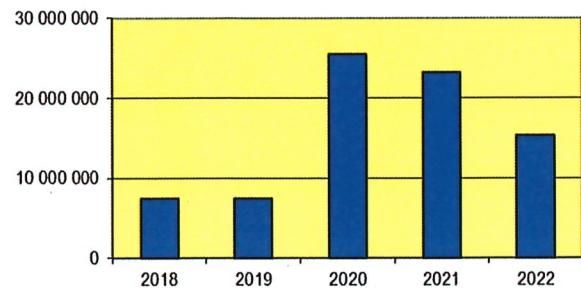
Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgick till 9 511 tkr (8 699 tkr) vilket innebär en ökning av underhållet med 11 kr/m<sup>2</sup> till 128 kr/m<sup>2</sup>. Lägenhetsunderhåll i form av ommålning, tapetsering, golvläggning, renovering av badrum, byte hushållsmaskiner etcetera uppgick till 2 703 tkr.

Stort fokus har lagts på utemiljö för att skapa attraktivare boendemiljöer. På Storgatan 12 i Ryd har buskar tagits bort och ny lekplats samt nya umgängesytor har tillskapats. Samtliga planteringar utanför entréerna på Ebbalyckevägen i Tingsryd har gjorts om.

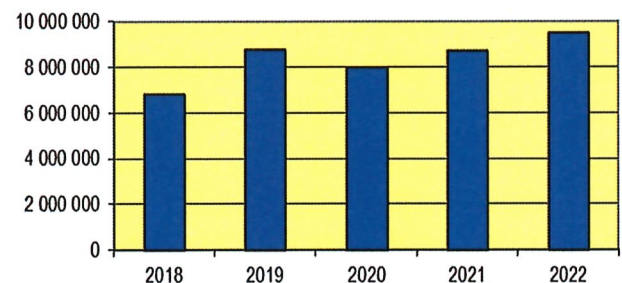
Under året har ett antal lägenheter renoverats på grund av vattenskador i Tingsryd, Ryd och Urshult. Under året har stambyte skett för 12 lägenheter på Västergatan 1-3 och Hantverkaregatan 29 i Ryd.

Hantverksgrupp är nu fulltalig och detta innebär att Stiftelsen kommer kunna utföra mer underhåll i egen regi och på sätt kunna göra fler och mer kostnadseffektiva renoveringar.

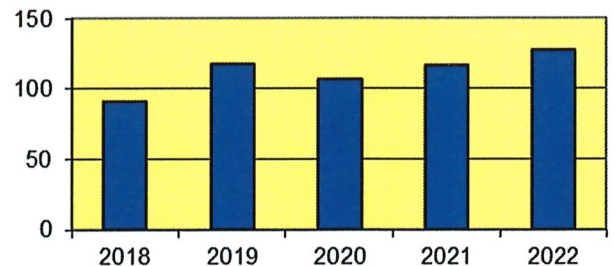
Investeringar



Underhåll



Underhåll kr/m<sup>2</sup>



## Miljö

### CSR – ansvar för ett hållbart samhälle

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

### Socialt ansvar

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

Under 2022 har vi samarbetat med den sociala sektorn och en del av våra bostäder hyrs ut inom ramen för det samarbetet. Samt även genom att tillskapa nya bostäder med en låg hyresnivå som möjliggör för fler att kunna hyra en egen bostad. Detta är en viktig tanke hos oss på Tingsrydsbostäder eftersom vi vill att så många som möjligt ska kunna bo på det sätt som man vill, kan och har råd med och att det ska finnas tillgängliga bostäder.

Även under 2022 så har vi arbetat mycket med hur vi som företag kan bidra till både integrationen av såväl nyanlända som behöver komma ut i arbetslivet som långtidsarbetslösa som behöver komma tillbaka. Detta har förverkligats till exempel genom samarbete med arbetsförmedlingen och kommunen genom att ta emot ett flertal praktikanter, introduktionsanställda samt nystartsjobbare.

Vi sponsrar Narkotikapolisens arbete mot droger för att motverka droger hos ungdomar och flertalet idrottsföreningar för att främja sysselsättning på fritiden för barn och unga.

### Ekonomisk hållbarhet

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

### Miljöansvar

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

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

Vi sponsrar miljöboken som delas ut till alla låg- och mellanstadieskolor i Tingsryds kommun. Vi har under 2022 varit med i en mattebok som har distribuerats till skolorna i Tingsryd och där vi har deltagit på ett seminarium och pratat om företaget och vad vi är verksamma inom, så att eleverna kan ställa frågor. Aktiv skola som aktivt arbetar mot droger, grooming och mobbning stödjer vi också eftersom det är ett område som aktualiserats upp mycket i den tid som vi nu lever i med sociala medier. En av våra större utmaningar framöver blir att bedriva ännu mer aktivt miljöarbete.

### Samverkan och utbyte med olika intressenter

Vi vill bland annat på detta sätt förmedla vårt affärsmässiga samhällsansvar till våra ägare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Våra intressenter påverkar och påverkas av företagets sätt att agera. Därför vill vi också utveckla ansvaret ytterligare. Tillsammans kan vi ta ett ännu större ansvar genom att vara ett föredöme, ställa krav vid upphandlingar, föra dialog och samarbeta.

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

## Bra arbetsmiljö

Vi värderar våra medarbetare högt och deras engagemang och drivkraft är av största betydelse. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Det är då man känner engagemang och vilja att utföra ett bra arbete som utvecklar såväl företaget, kommunen som den dagliga verksamheten ute bland våra hyresgäster på både kort och lång sikt. Detta är av största vikt i vårt kommande utvecklingsarbete för att bibehålla en attraktiv arbetsplats med medarbetare som trivs och som stannar och utvecklas hos oss.

## Energispararbetet

Efter det att SABO:s Skånealternativets energikutmaning för att spara 2,5 % per år upphört 2016 har Stiftelsen fortsatt att arbeta efter samma målsättning som tidigare. Stiftelsen har till och med 2022 sparat 22,5 % vilket är ungefär detsamma som för 2021. Stiftelsen hade en energiförbrukning på 155 kWh/m<sup>2</sup> 2007 som minskat till 123 kWh/m<sup>2</sup> 2022.

OVK-besiktningar och tillkommande åtgärder har utförts i ett antal fastigheter i hela kommunen. Kanalrensning har också gjorts under året.

Utbyte till LED-belysning i allmänna utrymmen, bland annat tvättstugor, trapphus och källare sker fortlöpande.

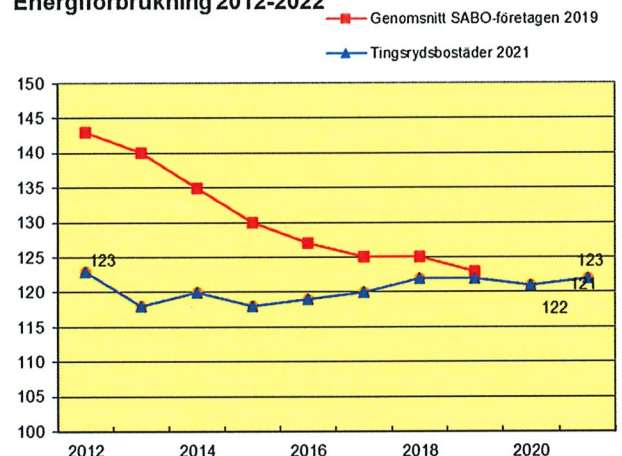
Det kommer framöver att ske en inventering av cirkulationspumparna i fastighetsbeståndet där gamla oreglerade pumpar efterhand kommer att bytas ut till nya tryckstyrda pumpar med varvtalsreglering.

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

Under år 2023 kommer energispararbetet att fortsätta med ökat fokus i samarbete med Tingsrydsbostäder AB:s energi- och VVS-ingenjörer.



Energiförbrukning 2012-2022



## Ekonomi

Stiftelsen visar ett resultat på 433 tkr för verksamhetsåret 2022 (2 023 tkr). Det allmänna utyrningsläget har generellt över hela året varit bra, med en minskning av hyresbortfallet med ca 0,8 mkr, dock har vi sett en något negativ trend under årets sista månader. Resultatet har påverkats av högre kostnader för räntor. Borgensavgiften till Tingsryds kommun är fortsatt 0,5 %.

Kostnader för planerat underhåll har ökat med 0,8 mkr till 9,5 mkr. Detta är något lägre än budgeterat för 2022. Vi har genomfört största delen av åtgärderna med egen personal under året. Kostnader för reparationer har minskat under 2022, till stor del på grund av att det mesta av reparationerna utförts i egen regi.

Räntekostnaderna har ökat under 2022 med 0,4 mkr till 1,7 mkr. Under senare delen av året har räntorna ökat kraftigt vilket kommer att påverka räntekostnaderna negativt för kommande år. Stiftelsens balansomslutning är på 352 304 tkr.

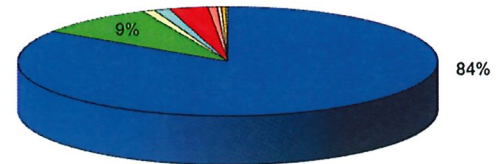
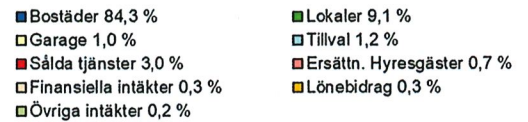
### Soliditet

De senaste fem åren har det varit en positiv utveckling av Stiftelsens soliditet med en ökning på 1,9 %, dock har den minskat från 16,8 % till 16,5 % under 2022. Mellan 2010 och 2022 har Stiftelsen investerat för ca 235 mkr i större och mindre investeringar, av detta har Stiftelsen självfinansierat ca 74 %.

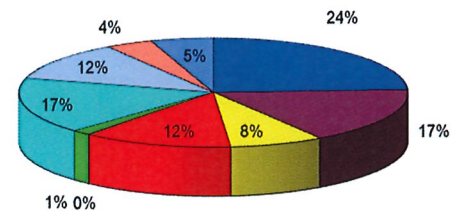
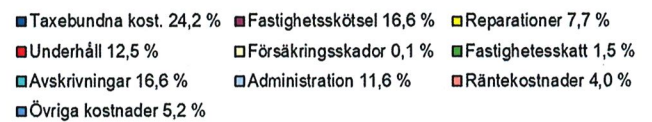
### Likviditet

Stiftelsen har en checkkredit på 5 Mkr hos Swedbank. Vid årets slut har Stiftelsen inte behövt utnyttja den. Stiftelsen hade en likviditet på 18,7 mkr vid årets slut. Skulderna till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 277,8 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 1,05 %, vi räknar med att den kommer öka under 2023.

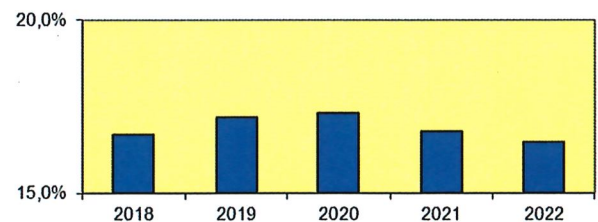
### Intäktsfördelning 2022



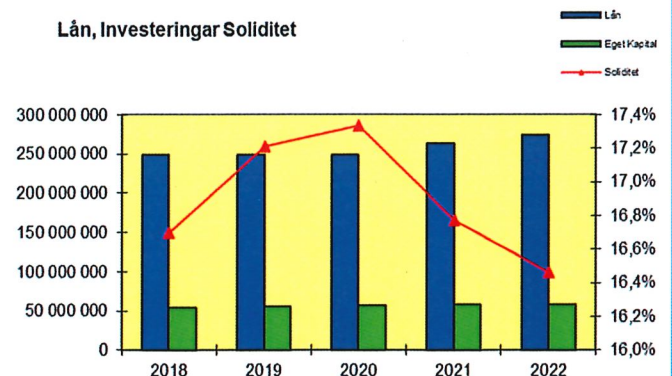
### Kostnadsfördelning 2022



### Soliditet



### Lån, Investeringar Soliditet



## Framtiden

Framöver planeras all nyproduktion att ske i Stiftelsen istället för i AB:et enligt beslut under 2019. Stiftelsen kommer under 2023 att fortsätta bygga 10 lägenheter centralt i Tingsryd i egen regi och enligt eget koncept. Detta sker som ett led i att bygga kostnadseffektivt fast med kvalitet så att rimliga hyror kan uppnås.

Företaget arbetar intensivt med att höja utemiljöerna generellt ute i våra bostadsområden. Fokus kommer under 2023 att ligga på Växjövägen i Tingsryd genom att grönytor och lekplatsen kommer att göras om och göras nytt. Utemålning kommer att utföras i stor utsträckning även under 2023 som ett led i att öka underhållsnivån på våra fastigheter utvändigt

Framöver kommer det att ligga en hel del utmaningar som vi kommer att behöva arbeta mer aktivt med. Det ligger ett stort underhållsbehov invändigt av våra lägenheter och även av att göra stambyten. Vi har kommit lite i fatt med tak- och fönsterbyten men det kommer att vara fortsatt behov av detta även framöver. Energibesparing kommer att behöva ske storskaligt under 2023 och 2024 eftersom vårt bundna elavtal går ut vid årsskiftet 2024.

Under 2023 kommer miljöhus att byggas i hela beståndet och sortering ska införas. Ca 1100 lägenheter ska informeras om hur detta ska gå till och sedan är det ett kontinuerligt arbete och fortsatta informationsinsatser som krävs när det ska komma igång praktiskt.

### Förändring eget kapital

|                                | Grundfond    | Reservfond    | Övrigt fritt kapital | Tot. eget kapital |
|--------------------------------|--------------|---------------|----------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital 2022-01-01</b> | <b>2 282</b> | <b>20 199</b> | <b>30 546</b>        | <b>53 027</b>     |
| Årets resultat                 | 0            | 0             | 433                  | 433               |
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | <b>2 282</b> | <b>20 199</b> | <b>30 979</b>        | <b>53 460</b>     |

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper.

## Fem år i sammandrag

|   | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Intäkter</b>                                 | 76 036  | 75 133  | 73 233  | 72 043  | 73 220  |
| <b>Resultat</b>                                 | 433     | 2 023   | 741     | 2 306   | 5 202   |
| <b>Underhåll</b>                                | -9 511  | -8 699  | -7 961  | -8 777  | -6 787  |
| <b>Driftskostnader</b>                          | -40 939 | -41 207 | -39 359 | -38 528 | -34 031 |
| <b>Räntekostnader</b>                           | -1 684  | -1 262  | -1 432  | -1 760  | -3 010  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | 7 133   | 14 918  | 16 348  | 9 818   | 21 086  |
| <b>Investeringar</b>                            | 15 324  | 23 176  | 25 488  | 7 473   | 7 513   |
| <b>Balansomslutning</b>                         | 352 304 | 345 993 | 328 597 | 325 335 | 224 404 |
| <b>Soliditet</b>                                | 16,5%   | 16,8%   | 17,3%   | 17,2%   | 16,7%   |
| <b>Flyttningsfrekvens</b>                       | 24,2%   | 20,3%   | 19,1%   | 19,5%   | 22,3%   |

**RESULTATRÄKNING (tkr)**

|   | not   | 2022          | 2021          |
|---|-------|---------------|---------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                              |       |               |               |
| Hysesintäkter                                       | 4, 5  | 72 793        | 70 551        |
| Övriga förvaltningsintäkter                         | 6     | 3 243         | 4 582         |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                        |       | <b>76 036</b> | <b>75 133</b> |
| <i>Fastighetskostnader</i>                          |       |               |               |
| Underhållskostnader                                 | 7     | -9 511        | -8 699        |
| Driftkostnader                                      | 8     | -40 939       | -41 207       |
| Fastighetsskatt                                     |       | -1 167        | -973          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar     |       | -12 618       | -12 212       |
| <b>Bruttoresultat</b>                               |       | <b>11 801</b> | <b>12 042</b> |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 9, 10 | -8 783        | -8 397        |
| <b>Rörelseresultat</b>                              |       | <b>3 018</b>  | <b>3 645</b>  |
| <i>Finansiella poster</i>                           |       |               |               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter    |       | 238           | 130           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter          |       | -1 684        | -1 262        |
| Borgensavgift                                       |       | -1 340        | -1 281        |
| <i>Summa finansiella poster</i>                     |       | <b>-2 786</b> | <b>-2 413</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            |       | <b>232</b>    | <b>1 232</b>  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                        |       |               |               |
| Förändring periodiseringsfond                       |       | 538           | 1 244         |
| <b>Resultat före skatt</b>                          |       | <b>770</b>    | <b>2 476</b>  |
|   | 11    | -337          | -453          |
| <b>Resultat</b>                                     |       | <b>433</b>    | <b>2 023</b>  |

**BALANSRÄKNING (tkr)**

|  | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                |                |
| Byggnader och mark                             | 12  | 304 487        | 311 730        |
| Markanläggningar                               | 13  | 1 280          | 1 075          |
| Inventarier                                    | 14  | 5 817          | 5 583          |
| Pågående ombyggnationer                        | 15  | 2 440          | 1 992          |
| Pågående nybyggnationer                        | 15  | 12 868         | 3 806          |
| <i>Summa materiella tillgångar</i>             |     | <b>326 892</b> | <b>324 186</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                |                |
| Andra långfristiga värdepapper                 | 16  | 40             | 40             |
| Andra långfristiga fordringar                  | 16  | 395            | 379            |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <b>435</b>     | <b>419</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>327 327</b> | <b>324 605</b> |
| <i>Varulager m m</i>                           |     |                |                |
| Råvaror och förnödenheter                      |     | 1 974          | 441            |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                |                |
| Kund- och hyresfordringar                      |     | 1 746          | 1 487          |
| Skattefordringar                               |     | 1 254          | 1 581          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 17  | 1 344          | 666            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <b>4 344</b>   | <b>3 734</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     | 18 659         | 16 969         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>23 003</b>  | <b>20 703</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>352 304</b> | <b>345 749</b> |

**BALANSRÄKNING (tkr)**

|  | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                             |     |                |                |
| Grundfond  |     | 2 282          | 2 282          |
| Reservfond   |     | 20 199         | 20 199         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                       |     | <b>22 481</b>  | <b>22 481</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                              |     |                |                |
| Balanserad vinst                                       |     | 30 546         | 28 523         |
| Årets resultat   |     | 433            | 2 023          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                        |     | <b>30 979</b>  | <b>30 546</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>53 460</b>  | <b>53 027</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                            | 18  | <b>5 719</b>   | <b>6 257</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                                    |     |                |                |
| Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser |     | 3 170          | 3 370          |
| Uppskjuten skatt                                       | 19  | 1 874          | 2 003          |
| <b>Summa avsättningar</b>                              |     | <b>5 044</b>   | <b>5 373</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                            | 20  | 158 000        | 187 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                            | 20  | 115 754        | 76 857         |
| Förskottsbetalda kundfordringar                        |     | 3 425          | 5 070          |
| Leverantörsskulder                                     |     | 6 052          | 6 499          |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 21  | 2 664          | 2 418          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 22  | 2 186          | 3 248          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                      |     | <b>130 081</b> | <b>94 092</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                  |     | <b>352 304</b> | <b>345 749</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not

|  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                          |                |                |
| Resultat efter finansiella poster                  | 232            | 1 232          |
| Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet | 12 618         | 12 212         |
| Skatter, avsättningar och reavinster               | -338           | -584           |
| <b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.</b> | <b>12 512</b>  | <b>12 860</b>  |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.        | -2 470         | 420            |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder       | -2 908         | 1 638          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>    | <b>7 133</b>   | <b>14 918</b>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                      |                |                |
| Förvärv av fastigheter                             | -14 218        | -21 964        |
| Förvärv av inventarier                             | -1 106         | -1 212         |
| Förändring finansiella anläggningstillgångar       | -16            | 28             |
| Fastighetsförsäljning                              | 0              | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>      | <b>-15 340</b> | <b>-23 148</b> |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                     |                |                |
| Ökning av långfristiga lån                         | 61 000         | 65 000         |
| Inlösen av långfristiga lån                        | -51 000        | -50 000        |
| Amortering av långfristiga lån                     | -103           | -110           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>     | <b>9 897</b>   | <b>14 890</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                            | <b>1 690</b>   | <b>6 660</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>              | <b>16 969</b>  | <b>10 309</b>  |
| <b>Summa likvida medel vid årets slut</b>          | <b>18 659</b>  | <b>16 969</b>  |

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

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

#### Avskrivningar

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

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

|  | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|--|------------------------|
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-10 år                |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5-10 år                |

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

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

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

### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i andra företag

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

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

### Leasing

#### Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### Operationella leasingavtal

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

#### Poster i utländsk valuta

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

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

#### Finansiella tillgångar och skulder

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

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

#### Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

#### Värdering av finansiella skulder

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

#### Ersättningar till anställda

##### Avgiftsbestämda planer

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

##### Förmånsbestämda planer

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

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

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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

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

### **Intäkter**

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

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning*

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

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris*

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

#### *Ränta och utdelning*

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

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

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

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

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

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

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

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

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

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

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

| <b>Personal</b>        | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda | 37,6        | 39,6        |
| <b>SUMMA</b>           | <b>37,6</b> | <b>39,6</b> |

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

Av antalet anställda är 10 kvinnor (26,6 %) och 28 män (73,4 %).

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

Det totala antalet sjukfrånvaro uppgick 4,60 % (3,27 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 18,6 % (8,0 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

**Not 4**

| <b>Hyresintäkter brutto</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                    | 66 192        | 65 257        |
| Lokaler                     | 7 221         | 6 621         |
| Garage                      | 801           | 814           |
| Tillval                     | 918           | 953           |
| <b>SUMMA</b>                | <b>75 132</b> | <b>73 645</b> |

**Not 5**

| <b>Hyresbortfall</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|----------------------|---------------|---------------|
| Bostäder             | -1 756        | -2 071        |
| Lokaler              | -317          | -827          |
| Garage               | -76           | -81           |
| Hyresrabatter        | -190          | -115          |
| <b>SUMMA</b>         | <b>-2 339</b> | <b>-3 094</b> |

**Not 4 och 5**

| <b>Hyresintäkter netto</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                   | 64 246        | 63 071        |
| Lokaler                    | 6 904         | 5 794         |
| Garage                     | 725           | 733           |
| Tillval                    | 918           | 953           |
| <b>SUMMA</b>               | <b>72 793</b> | <b>70 551</b> |

**Not 6**

| <b>Övriga förvaltningsintäkter</b> | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Ersättning från hyresgäster        | 541          | 440          |
| Återvunna hyror                    | 60           | 85           |
| Sålda tjänster                     | 2 257        | 2 571        |
| Lönebidrag                         | 241          | 754          |
| Försäkringsersättningar            | 0            | 347          |
| Övriga intäkter                    | 144          | 385          |
| <b>SUMMA</b>                       | <b>3 243</b> | <b>4 582</b> |

**Not 7**

| <b>Underhållskostnader</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                   | -2 703        | -3 223        |
| Lokaler                    | -194          | -238          |
| Utomhus                    | -1 579        | -1 104        |
| Gemensamt underhåll        | -5 035        | -4 134        |
| <b>SUMMA</b>               | <b>-9 511</b> | <b>-8 699</b> |

**Not 8**

| <b>Driftskostnader</b>              | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, personalkostn.   | -8 155         | -8 277         |
| Fastighetsskötsel, övr. kostnader   | -2 080         | -2 317         |
| Kostnader för tillval & bostadsanp. | -194           | -198           |
| Uttagsskatt                         | -2 416         | -2 549         |
| Reparationer                        | -5 863         | -7 399         |
| Vatten                              | -4 628         | -4 182         |
| Fastighetsel                        | -3 157         | -2 785         |
| Uppvärmning                         | -8 438         | -8 469         |
| Obligatoriska besiktningar          | -152           | -18            |
| Sophantering, miljöavgift           | -2 191         | -2 068         |
| Försäkringskostnader                | -671           | -563           |
| Försäkringsskador                   | -65            | -40            |
| Avskrivna fordringar                | -144           | -113           |
| Befarade kundförluster              | -185           | -218           |
| Hyressättningsavgift/boinflytande   | -153           | -152           |
| Fiberanslutning/IPTV                | -2 241         | -1 688         |
| Pensionskostnader                   | -206           | -171           |
| <b>Summa</b>                        | <b>-40 939</b> | <b>-41 207</b> |

**Not 9**

| <b>Centrala administrations-<br/>och försäljningskostnader</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|
| Personalkostnader  | -5 301      | -5 451      |
| Övriga kostnader   | -3 482      | -2 946      |
| Summa  | -8 783      | -8 397      |

**Not 10**

| <b>Arvode och ersättningar till revisorer</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---|-------------|-------------|
| <i>PwC, [Mattias Johansson]</i>               |             |             |
| Revisionsuppdrag                              | 102         | 36          |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0           | 81          |

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

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

**Not 11**

| <b>Skatt på årets resultat</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Aktuell skatt                  | -271        | -267        |
| Skatt pga ändrad tax           | -194        | 0           |
| Uppskjuten skatt               | 128         | -186        |
| Skatt på årets resultat        | -337        | -453        |

|  | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|
| Redovisat resultat före skatt                          | 770         | 2 476       |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)     | -159        | -510        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader              | -7          | -7          |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultatet | -63         | -63         |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond    | -27         | -27         |
| Effekt av ändrad skattesats                            | 154         | 154         |
| Redovisad skatteskostnad                               | -102        | -453        |

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

| Not  | 2022            | 2021            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>12 Byggnad och mark</b>                 |                 |                 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden            | 520 760         | 491 924         |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar         | 4 385           | 28 836          |
| Försäljningar/utrangeringar                | 0               | 0               |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>            | <b>525 145</b>  | <b>520 760</b>  |
| Akkumulerade avskrivn. enl. plan           | -207 603        | -196 308        |
| Försäljningar/utrangeringar                | 0               | 0               |
| Årets avskrivn. enl. plan byggnader        | -11 628         | -11 295         |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>           | <b>-219 231</b> | <b>-207 603</b> |
| Akkumulerade nedskrivningar                | -1 427          | -1 427          |
| Försäljningar                              | 0               | 0               |
| Årets nedskrivningar                       | 0               | 0               |
| <b>Summa nedskrivningar</b>                | <b>-1 427</b>   | <b>-1 427</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>304 487</b>  | <b>311 730</b>  |
| <b>Taxeringsvärde byggnader</b>            | <b>322 350</b>  | <b>273 056</b>  |
| <b>Taxeringsvärde mark</b>                 | <b>63 329</b>   | <b>51 540</b>   |
| <b>Totala investeringsbidrag</b>           | <b>14 758</b>   | <b>14 758</b>   |
| <b>13 Markanläggningar</b>                 |                 |                 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden            | 2 358           | 1 501           |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar         | 323             | 857             |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>            | <b>2 681</b>    | <b>2 358</b>    |
| Akkumulerade avskrivn. enl. plan           | -1 283          | -1 194          |
| Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar | -118            | -89             |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>           | <b>-1 401</b>   | <b>-1 283</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>1 280</b>    | <b>1 075</b>    |
| <b>14 Inventarier</b>                      |                 |                 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden            | 17 070          | 15 858          |
| Nyanskaffningar                            | 1 106           | 1 212           |
| Utrangeringar                              | 0               | 0               |
| <b>Summa anskaffningsvärde</b>             | <b>18 176</b>   | <b>17 070</b>   |
| Akkumulerade avskrivn. enl. plan           | -11 487         | -10 659         |
| Utrangeringar                              | 0               | 0               |
| Årets avskrivn. enl. plan                  | -872            | -828            |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>           | <b>-12 359</b>  | <b>-11 487</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>5 817</b>    | <b>5 583</b>    |

| Not       | 2022  | 2021                |
|-----------|---|---------------------|
| <b>15</b> | <b>Pågående nyanläggningar</b>                      |                     |
|           | <b>Ombyggnader</b>                                  |                     |
|           | Ackumulerat anskaffningsvärde                       | 1 992 2 357         |
|           | Nyanskaffningar                                     | 4 234 10 758        |
|           | Omklassificeringar                                  | -3 786 -11 123      |
|           | <b>Redovisat värde vid årets slut</b>               | <b>2 440 1 992</b>  |
|           | <b>Nybyggnader</b>                                  |                     |
|           | Ackumulerat anskaffningsvärde                       | 3 806 11 170        |
|           | Nyanskaffningar                                     | 9 062 5 891         |
|           | Omklassificeringar                                  | 0 -13 255           |
|           | <b>Redovisat värde vid årets slut</b>               | <b>12 868 3 806</b> |
| <b>16</b> | <b>Värdepapper</b>                                  |                     |
|           | Andel i HBV   | 40 40               |
|           | <b>Fordringar</b>                                   |                     |
|           | Innestående återbäring HBV                          | 395 379             |
|           | <b>Summa</b>  | <b>435 419</b>      |
| <b>17</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                     |
|           | Förutbetalda försäkringar                           | 232 147             |
|           | Övriga upplupna intäkter                            | 1 112 519           |
|           | <b>Summa</b>  | <b>1 344 666</b>    |
| <b>18</b> | <b>Obeskattade reserver</b>                         |                     |
|           | Avsatt räkenskapsår 2016                            | 0 976               |
|           | Avsatt räkenskapsår 2017                            | 1 644 1 644         |
|           | Avsatt räkenskapsår 2018                            | 2 538 2 538         |
|           | Avsatt räkenskapsår 2020                            | 769 769             |
|           | Avsatt räkenskapsår 2021                            | 330 330             |
|           | Avsatt räkenskapsår 2022                            | 438 0               |
|           | <b>Totalt obeskattade reserver</b>                  | <b>5 719 6 257</b>  |

**Not 19 Uppskjuten skatt**

| 2022-12-31                | Not | Skattemässigt restvärde | Skillnad     | Årets skillnad | Total skillnad | Bokföringsmässigt restvärde |
|---------------------------|-----|-------------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Tillgångar</b>         |     |                         |              |                |                |                             |
| Fastigheter               | 13  | 295 388                 | 9 721        | -622           | 9 099          | 304 487                     |
| <b>Summa Tillgångar</b>   |     | <b>295 388</b>          | <b>9 721</b> | <b>-622</b>    | <b>9 099</b>   | <b>304 487</b>              |
| <b>Avsättningar</b>       |     |                         |              |                |                |                             |
| Uppskjuten skatt          |     | 2 003                   | 0            | -128           | 1 875          |                             |
| <b>Summa avsättningar</b> |     | <b>2 003</b>            | <b>0</b>     | <b>-128</b>    | <b>1 875</b>   |                             |

| 2021-12-31                | Not | Skattemässigt restvärde | Skillnad     | Årets skillnad | Total skillnad | Bokföringsmässigt restvärde |
|---------------------------|-----|-------------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Tillgångar</b>         |     |                         |              |                |                |                             |
| Fastigheter               | 13  | 302 009                 | 8 821        | 900            | 9 721          | 311 730                     |
| <b>Summa Tillgångar</b>   |     | <b>302 009</b>          | <b>8 821</b> | <b>900</b>     | <b>9 721</b>   | <b>311 730</b>              |
| <b>Avsättningar</b>       |     |                         |              |                |                |                             |
| Uppskjuten skatt          |     | 1 817                   | 0            | 186            | 2 003          |                             |
| <b>Summa avsättningar</b> |     | <b>1 817</b>            | <b>0</b>     | <b>186</b>     | <b>2 003</b>   |                             |

**20 Skulder till kreditinstitut 2022 2021**

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

|                             |                |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 115 754        | 76 857        |
| <b>Summa</b>                | <b>115 754</b> | <b>76 857</b> |

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

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 158 000        | 187 000        |
| <b>Summa</b>                | <b>158 000</b> | <b>187 000</b> |

**Totalt till kreditinstitut 273 754 263 857****Lånestruktur och räntebindningstid**

| År          | Lånebelopp     | Genomsnittsränta % | Andel av lån i % |
|-------------|----------------|--------------------|------------------|
| Rörliga     | 60 754         | 2,61               | 22,2             |
| 2023        | 55 000         | 0,31               | 20,1             |
| 2024        | 68 000         | 0,29               | 24,8             |
| 2025        | 64 000         | 0,38               | 23,4             |
| 2026        | 10 000         | 1,66               | 3,7              |
| 2027        | 16 000         | 3,38               | 5,8              |
| <b>Tot.</b> | <b>273 754</b> | <b>1,05</b>        | <b>100,0</b>     |

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

| Not | 2022 | 2021 |
|-----|------|------|
|-----|------|------|

**21 Övriga kortfristiga skulder**

|                       |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Mervärdesskatt        | 435          | 149          |
| Arbetsgivaravgift     | 1 089        | 1 101        |
| Uttagsskatt           | 799          | 834          |
| Personalens källskatt | 341          | 334          |
| <b>Summa</b>          | <b>2 664</b> | <b>2 418</b> |

**22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Upplupna löner                          | 75           | 95           |
| Upplupna semesterlöner                  | 1 014        | 1 112        |
| Upplupna sociala avgifter               | 389          | 426          |
| Särskild löneskatt och avkastningsskatt | 159          | 224          |
| Upplupna räntekostnader                 | 276          | 139          |
| Övriga upplupna kostnader               | 273          | 1 252        |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 186</b> | <b>3 248</b> |

**23 Ställda panter och eventalförpliktelser**

|                        |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 584        | 12 584        |
| <b>Summa</b>           | <b>12 584</b> | <b>12 584</b> |

**24 Upplysningar avseende uppställningsform för resultaträkningen**

Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan SABO och Fastighetsägarna.

Tingsryd 2023-02-27



Inge Strandberg  
Ordförande



Nicklas Johansson  
Vice ordförande



Britt-Louise Berndtsson



Christian Ward



Renate Tschap



Victoria Magnesson  
Verkställande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-20

~~Göran Mård~~ Börje Johansson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



Kerstin Petersson

# Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Tingsrydsbostäder, org.nr 829500-1534

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Tingsrydsbostäder för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av "VD har ordet" men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktör som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som denna bedömer är nödvändig för att upprätta en

årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **Den auktoriserade revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen och verkställande direktören om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### **Den icke-auktoriserade revisorns ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt stiftelselagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Tingsrydsbostäder för år 2022.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna och verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### **Styrelsens och verkställande direktörens**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot och verkställande direktör i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen. <sup>u</sup>

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Kristianstad den 20 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Tingsryd den 29 mars 2023

  
Kerstin Petersson

  
Börje Johansson

KS Arbetsutskott

2023-03-13

§ 51

**Årsredovisning 2022 Stiftelsen Tingsrydsbostäder**

KS/2023:171

**Beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att godkänna årsredovisning 2022 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

**Sammanfattning av ärendet**

Stiftelsen Tingsrydsbostäder har avgivit årsredovisning för 2022. Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 232 tkr. Föregående år var motsvarande resultat 1 232 tkr. Stiftelsens egna kapital uppgår till 53 460 tkr.

Revisionen avger revisionsberättelse vid sammanträde 2023-03-29. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD behandlas som eget ärende på kommunfullmäktiges sammanträde 2023-04-11.

Ekonomichef Daniel Gustafsson informerar om ärendet vid sammanträdet.

**Beslutsunderlag**

1. Tjänsteskrivelse Årsredovisning 2022 Stiftelsen Tingsrydsbostäder
2. Stiftelsen Tingsrydsbostäder 2023-02-27 §20 Bokslut 2022

**Beslutet skickas till**  
Kommunstyrelsen

Justerare

Utdragsbestyrkande

2023-02-27

§ 20

**Bokslut 2022****Styrelsen beslutar**

1. Fastslå bokslut 2022 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Översända bokslut 2022 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.

**Beskrivning av ärendet**

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för bokslut 2022 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 1).

**Beslutsunderlag**

1. Bokslut 2022
- 

Utdragsbestyrkande

## Stiftelsen Tingsrydsbostäder

### Årsredovisning 2022

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



## VD har ordet

2022 har varit ett relativt lugnt år. Dock har kriget i Ukraina, stigande räntor, skenande bränslepriser och en generellt ökad kostnadsnivå även påverkat oss. Den löpande verksamheten har flutit på bra och inga större förändringar har behövt göras. Våra fantastiska medarbetare har kämpat på, samarbetat och gjort sitt yttersta för att allt ska bli så bra som möjligt för så många som möjligt. Personalomsättningen har varit fortsatt låg och det är med glädje som jag kan se att en del av de nya medarbetare som vi fått in har sökt sig till oss via rekommendation. Vid rekryteringar får vi in bra med ansökningar från kompetenta sökanden. Vi arbetar vid pensionsavgångar med att försöka få in nya medarbetare i god tid som hinner läras upp inom organisationen innan pensionsavgångarna sker. Det är väldigt viktigt att våra medarbetare trivs hos oss och känner sig lyssnade på och delaktiga. Medarbetarna har en viktig roll i det fortsatta utvecklingsarbete som vi står inför när det kommer till att utveckla såväl arbetssätt som kundrelationerna.

Under 2022 har vi fokuserat på att underhålla våra fastigheter så mycket som möjligt. Under året har företaget bland annat utfört planerade stambyten med egen personal. Samtidig ställningsbyggnad sker också i egen regi med egna ställningar och asbestsanering utförs sedan 2022 också av egen personal.

Företaget är inne i en intressant fas där vi arbetar mycket med utveckling och förbättringar framför allt gällande utemiljön. Vi har haft ett intressant projekt i Ryd på Storgatan 12 där vi har gått in och förnyat utemiljön och gjort om lekplatsen. Vi har också gjort om samtliga planteringar utanför entréerna på Ebbalyckevägen i Tingsryd. Nästa år 2023 kommer fokus att ligga på att göra om Växjövägen i Tingsryd.

Vi har under 2022 påbörjat byggandet av byggnad 2 på Näckrosen 1, bestående av 10 lägenheter enligt vårt eget byggkoncept som bygger på egenregitänk med låg byggkostnad och bra kvalitet. Färdigställandet har dragit ut lite på tiden beroende på att vi har fått in en hel del helrenoveringslägenheter som vi varit tvungna att prioritera och inte har kunnat förutse. Lägenheterna förväntas vara inflyttningsklara till sommaren 2023 och bostadskö finns till dessa lägenheter.

Våra medarbetare och våra kunder är våra allra viktigaste resurser och det är av absolut högsta prioritet att dessa trivs hos oss. Det är samspelet mellan våra medarbetare och hyresgäster som skapar mervärde som vi kan vara stolta över och som ger det där "lilla extra".

Det är en stor trygghet och en oerhörd glädje att få ha alla duktiga medarbetare vid min sida. Er lojalitet och kämparanda är ovärderlig. Tack alla för ett fantastiskt bra utfört arbete!

Jag vill också tacka styrelse för deras stora intresse och engagemang i företaget under det gångna året och för deras nyfikenhet i att vilja prova nya alternativ.

Victoria Magnesson  
VD



## Verksamheten

### Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har totalt i kommunen ökat något under året. Antalet lediga lägenheter vid årets början var 15 st. och vid årets slut uppgick de lediga till 21 st. Antalet redovisade outhyrda lägenheter har under året uppgått till i genomsnitt 15 st (18 st), detta motsvarar ca 1,5 %. Andelen vakanta lägenheter under året har varit störst i Ryd. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler samt hyresrabatter har uppgått till totalt 2 339 tkr (3 094 tkr).

### Väsentliga händelser

Stambyte har utförts på två fastigheter och totalt har 12 lägenheter fått stammarna bytta och nya badrum.

Företaget har satsat mycket på förbättringar av utemiljön. Vi har förnyat utemiljön på storgatan 12 i Ryd, där vi även gjort om lekplatsen. Vi har också gjort om samtliga planteringar utanför entréerna på Ebbalyckevägen i Tingsryd.

Nybyggnation av sex nya lägenheter centralt i Tingsryd pågår och beräknas vara färdiga under sommaren 2023.

Stort fokus har även legat på att utföra underhåll av våra befintliga lägenheter under året.

### Hyror

Hyrorna förhandlades med Hyresgästföreningen 2022 och mynnade ut i ett 2-års avtal där hyran höjdes med 1,75 % från 2022-04-01 och kommer från och med 2023-04-01 att höjas med 1,75 %.

### Det kommunala ändamålet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder verkar för en god bostadsförsörjning inom hela Tingsryds kommun. Detta mål uppfylls genom att företaget tillhandahållit attraktiva och prisvärda bostäder. Att skapa goda boendemiljöer och kunna erbjuda välunderhållna fastigheter som har en hyresnivå som inte överstiger medelnivån för jämförbara bostadsföretag ser vi som en väldigt viktig målsättning. Att tillföra nyproduktion till låg produktionskostnad och rimlig hyra har gjorts under 2022. Att minska renoveringskostnaderna bland annat genom arbete med egen personal för att kunna göra mer med mindre resurser är fortfarande en fokuspunkt som vi arbetar mycket aktivt med. Att tillskapa nya fastigheter via såväl nyproduktion som via omställning och renovering av potentiella fastigheter är prioriterat

för att vi ska kunna tillhandahålla fler bostäder och på så sätt bidra till en ökad bostadsförsörjning.

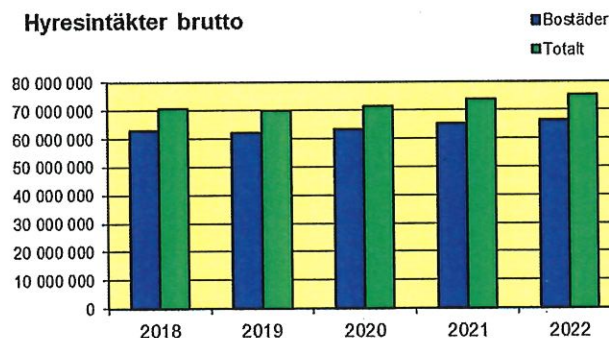
### Förvaltning

Fastighetsbeståndet per 2022-12-31 uppgick till 1 084 lägenheter omfattande ca 68 900 m<sup>2</sup> bostadsyta. Lokalytan uppgick till ca 8 200 m<sup>2</sup>.

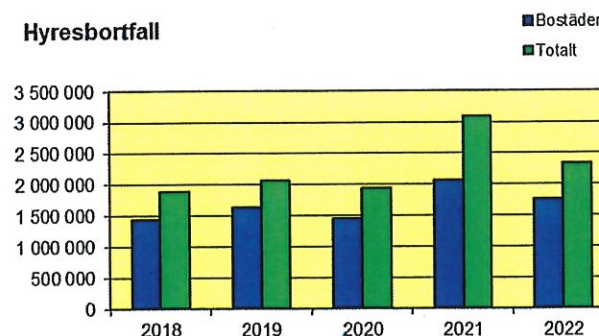
Stiftelsen Tingsrydsbostäder har under året sålt fastighetsskötsel till Tingsryds kommun och Tingsrydsbostäder AB. Därutöver har beredskapstjänster sålts till TEAB och Tingsryds kommun. Under året har även administrativa tjänster sålts till Tingsrydsbostäder AB och TEAB, förvaltning av Dackegatan åt Tufab och förvaltning av Ryds brunn åt Specialfastigheter.

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

#### Hyresintäkter brutto



#### Hyresbortfall



### Personal

Personalen har under året deltagit i interna kurser och konferenser inom respektive verksamhetsområde samt kurser som anordnats lokalt och i kommunal regi.

# ÅRSREDOVISNING

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Tingsrydsbostäder får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022.

### Allmänt

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

### Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun och har för verksamhetsåret 2022 bestått av följande ledamöter (ersättare anges inom parentes):

#### Ledamöter från 2022-01-01

Tomas Blomster, Urshult, ordförande, S  
(Mikael Nord, Tingsryd, S)  
Britt-Louise Berndtsson, Urshult,  
vice ordförande, C  
(Maria Petersén, Älmeboda, C)  
Inge Strandberg, Väckelsång, M  
(Åke Nyberg, Linneryd, M)  
Nicklas Johansson, Konga S  
Lennart Karlsson, Ryd, C

#### Ledamöter från 2023-01-01

Inge Strandberg, ordförande, M  
(Karin Olsson, M)

Nicklas Johansson, vice ordförande, S  
(Christoffer Svensson, S)  
Christian Ward, SD  
(Magdalena Andersson, SD)  
Britt-Louise Berndtsson, Urshult, C  
Renate Tschap, S

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Organisationsanslutning

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ansluten till Sveriges Allmännyttas Arbetsgivarorganisationen Sobona samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

### Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Göran Mård V  
Kerstin Petersson, C

Dessutom har Mattias Johansson, PwC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2022.



## Fastighetsbeståndet

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

## Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark och markanläggningar uppgick till 14 218 tkr (21 964 tkr).

Årets största investering har gjorts i etapp 2 av nybyggnationen på Näckrosen 1 i Tingsryd till en investeringskostnad av 9,1 mkr. Övriga större investeringar är stambyte på Västergatan 3 och Norra Hantverkaregatan 29 i Ryd. Investering i nytt låssystem på Ebbalyckevägen i Tingsryd har gjorts med ca 0,6 mkr. Utöver det har mindre investeringar gjorts i stambyte och ombyggnation av lägenheter i Ryd och Konga.

Investeringar i inventarier och maskiner har under 2022 gjorts till ett belopp av 1 212 tkr (1 160 tkr). För 2022 budgeteras investeringar i inventarier med 1 000 tkr.

## Underhåll

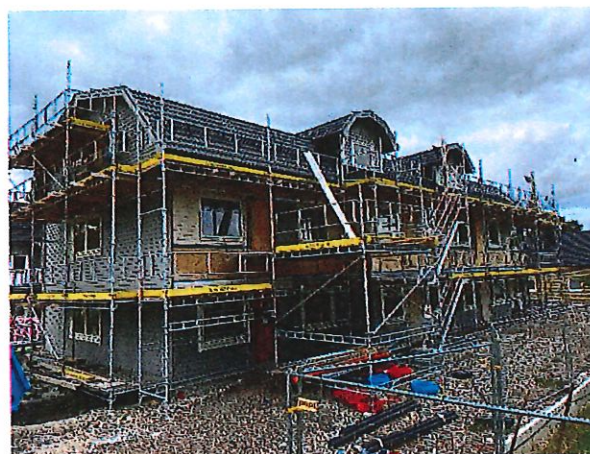
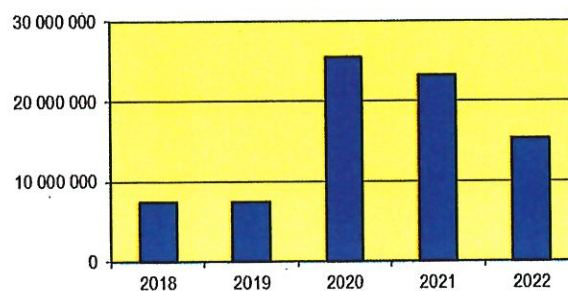
Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgick till 9 511 tkr (8 699 tkr) vilket innebär en ökning av underhållet med 11 kr/m<sup>2</sup> till 128 kr/m<sup>2</sup>. Lägenhetsunderhåll i form av ommålning, tapetsering, golvläggning, renovering av badrum, byte hushållsmaskiner etcetera uppgick till 2 703 tkr.

Stort fokus har lagts på utemiljö för att skapa attraktivare boendemiljöer. På Storgatan 12 i Ryd har buskar tagits bort och ny lekplats samt nya umgängesytor har tillskapats. Samtliga planteringar utanför entréerna på Ebbalyckevägen i Tingsryd har gjorts om.

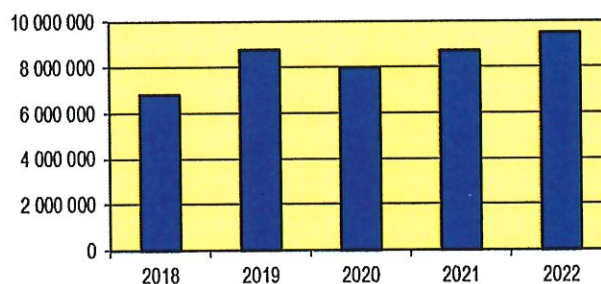
Under året har ett antal lägenheter renoverats på grund av vattenskador i Tingsryd, Ryd och Urshult. Under året har stambyte skett för 12 lägenheter på Västergatan 1-3 och Hantverkaregatan 29 i Ryd.

Hantverksgrupp är nu fulltalig och detta innebär att Stiftelsen kommer kunna utföra mer underhåll i egen regi och på sätt kunna göra fler och mer kostnadseffektiva renoveringar.

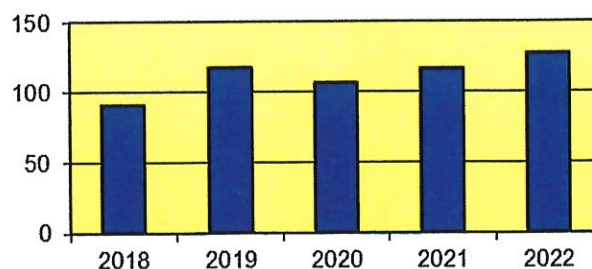
Investeringar



Underhåll



Underhåll kr/m<sup>2</sup>



## Miljö

### CSR – ansvar för ett hållbart samhälle

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

### Socialt ansvar

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

Under 2022 har vi samarbetat med den sociala sektorn och en del av våra bostäder hyrs ut inom ramen för det samarbetet. Samt även genom att tillskapa nya bostäder med en låg hyresnivå som möjliggör för fler att kunna hyra en egen bostad. Detta är en viktig tanke hos oss på Tingsrydsbostäder eftersom vi vill att så många som möjligt ska kunna bo på det sätt som man vill, kan och har råd med och att det ska finnas tillgängliga bostäder.

Även under 2022 så har vi arbetat mycket med hur vi som företag kan bidra till både integrationen av såväl nyanlända som behöver komma ut i arbetslivet som långtidsarbetslösa som behöver komma tillbaka. Detta har förverkligats till exempel genom samarbete med arbetsförmedlingen och kommunen genom att ta emot ett flertal praktikanter, introduktionsanställda samt nystartsjobbare.

Vi sponsrar Narkotikapolisens arbete mot droger för att motverka droger hos ungdomar och flertalet idrottsföreningar för att främja sysselsättning på fritiden för barn och unga.

### Ekonomisk hållbarhet

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

### Miljöansvar

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

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

Vi sponsrar miljöboken som delas ut till alla låg- och mellanstadieskolor i Tingsryds kommun. Vi har under 2022 varit med i en mattebok som har distribuerats till skolorna i Tingsryd och där vi har deltagit på ett seminarium och pratat om företaget och vad vi är verksamma inom, så att eleverna kan ställa frågor. Aktiv skola som aktivt arbetar mot droger, grooming och mobbning stödjer vi också eftersom det är ett område som aktualiserats upp mycket i den tid som vi nu lever i med sociala medier. En av våra större utmaningar framöver blir att bedriva ännu mer aktivt miljöarbete.

### Samverkan och utbyte med olika intressenter

Vi vill bland annat på detta sätt förmedla vårt affärsmässiga samhällsansvar till våra ägare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Våra intressenter påverkar och påverkas av företagets sätt att agera. Därför vill vi också utveckla ansvaret ytterligare. Tillsammans kan vi ta ett ännu större ansvar genom att vara ett föredöme, ställa krav vid upphandlingar, föra dialog och samarbeta.

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

## Bra arbetsmiljö

Vi värderar våra medarbetare högt och deras engagemang och drivkraft är av största betydelse. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Det är då man känner engagemang och vilja att utföra ett bra arbete som utvecklar såväl företaget, kommunen som den dagliga verksamheten ute bland våra hyresgäster på både kort och lång sikt. Detta är av största vikt i vårt kommande utvecklingsarbete för att bibehålla en attraktiv arbetsplats med medarbetare som trivs och som stannar och utvecklas hos oss.

## Energispararbetet

Efter det att SABO:s Skånealternativets energikutmaning för att spara 2,5 % per år upphört 2016 har Stiftelsen fortsatt att arbeta efter samma målsättning som tidigare. Stiftelsen har till och med 2022 sparat 22,5 % vilket är ungefär detsamma som för 2021. Stiftelsen hade en energiförbrukning på 155 kWh/m<sup>2</sup> 2007 som minskat till 123 kWh/m<sup>2</sup> 2022.

OVK-besiktningar och tillkommande åtgärder har utförts i ett antal fastigheter i hela kommunen. Kanalrensning har också gjorts under året.

Utbyte till LED-belysning i allmänna utrymmen, bland annat tvättstugor, trapphus och källare sker fortlöpande.

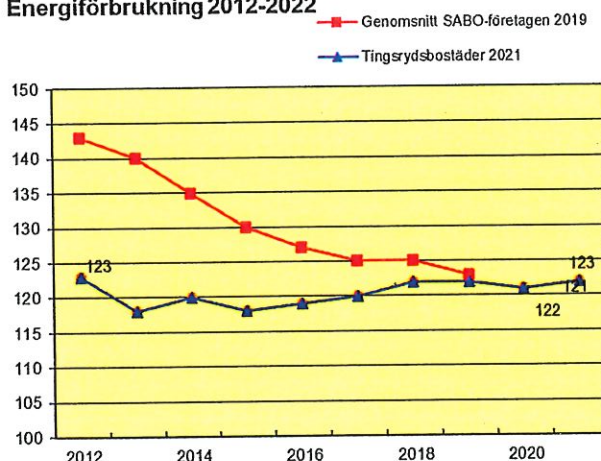
Det kommer framöver att ske en inventering av cirkulationspumparna i fastighetsbeståndet där gamla oreglerade pumpar efterhand kommer att bytas ut till nya tryckstyrda pumpar med varvtalsreglering.

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

Under år 2023 kommer energispararbetet att fortsätta med ökat fokus i samarbete med Tingsrydsbostäder AB:s energi- och VVS-ingenjörer.



Energiförbrukning 2012-2022



## Ekonomi

Stiftelsen visar ett resultat på 433 tkr för verksamhetsåret 2022 (2 023 tkr). Det allmänna uthyrningsläget har generellt över hela året varit bra, med en minskning av hyresbortfallet med ca 0,8 mkr, dock har vi sett en något negativ trend under årets sista månader. Resultatet har påverkats av högre kostnader för räntor. Borgensavgiften till Tingsryds kommun är fortsatt 0,5 %.

Kostnader för planerat underhåll har ökat med 0,8 mkr till 9,5 mkr. Detta är något lägre än budgeterat för 2022. Vi har genomfört största delen av åtgärderna med egen personal under året. Kostnader för reparationer har minskat under 2022, till stor del på grund av att det mesta av reparationerna utförts i egen regi.

Räntekostnaderna har ökat under 2022 med 0,4 mkr till 1,7 mkr. Under senare delen av året har räntorna ökat kraftigt vilket kommer att påverka räntekostnaderna negativt för kommande år. Stiftelsens balansomslutning är på 352 304 tkr.

## Soliditet

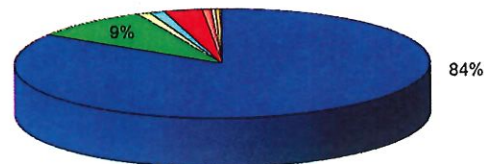
De senaste fem åren har det varit en positiv utveckling av Stiftelsens soliditet med en ökning på 1,9 %, dock har den minskat från 16,8 % till 16,5 % under 2022. Mellan 2010 och 2022 har Stiftelsen investerat för ca 235 mkr i större och mindre investeringar, av detta har Stiftelsen självfinansierat ca 74 %.

## Likviditet

Stiftelsen har en checkkredit på 5 Mkr hos Swedbank. Vid årets slut har Stiftelsen inte behövt utnyttja den. Stiftelsen hade en likviditet på 18,7 mkr vid årets slut. Skulderna till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 277,8 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 1,05 %, vi räknar med att den kommer öka under 2023.

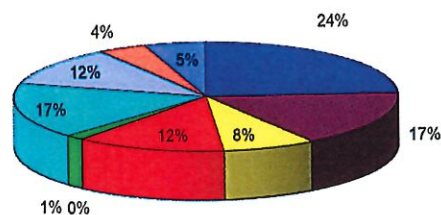
## Intäktsfördelning 2022

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| ■ Bostäder 84,3 %            | ■ Lokaler 9,1 %              |
| ■ Garage 1,0 %               | ■ Tillval 1,2 %              |
| ■ Sålda tjänster 3,0 %       | ■ Ersättn. Hyresgäster 0,7 % |
| ■ Finansiella intäkter 0,3 % | ■ Lönebidrag 0,3 %           |
| ■ Övriga intäkter 0,2 %      |                              |

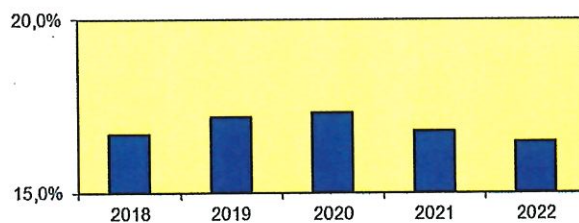


## Kostnadsfördelning 2022

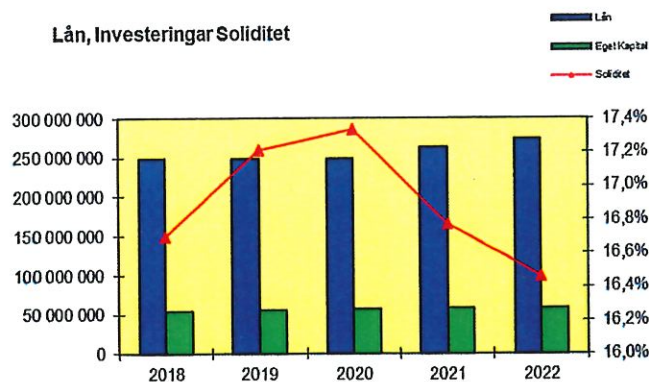
|                           |                              |                         |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------|
| ■ Taxebundna kost. 24,2 % | ■ Fastighetsskötsel 16,6 %   | ■ Reparationer 7,7 %    |
| ■ Underhåll 12,5 %        | ■ Försäkringskostnader 0,1 % | ■ Fastighetsskatt 1,5 % |
| ■ Avskrivningar 16,6 %    | ■ Administration 11,6 %      | ■ Räntekostnader 4,0 %  |
| ■ Övriga kostnader 5,2 %  |                              |                         |



## Soliditet



## Lån, Investeringar Soliditet



## Framtiden

Framöver planeras all nyproduktion att ske i Stiftelsen istället för i AB:et enligt beslut under 2019. Stiftelsen kommer under 2023 att fortsätta bygga 10 lägenheter centralt i Tingsryd i egen regi och enligt eget koncept. Detta sker som ett led i att bygga kostnadseffektivt fast med kvalitet så att rimliga hyror kan uppnås.

Företaget arbetar intensivt med att höja utemiljöerna generellt ute i våra bostadsområden. Fokus kommer under 2023 att ligga på Växjövägen i Tingsryd genom att grönytor och lekplatsen kommer att göras om och göras nytt. Utemålning kommer att utföras i stor utsträckning även under 2023 som ett led i att öka underhållsnivån på våra fastigheter utvändigt

Framöver kommer det att ligga en hel del utmaningar som vi kommer att behöva arbeta mer aktivt med. Det ligger ett stort underhållsbehov invändigt av våra lägenheter och även av att göra stambyten. Vi har kommit lite i fatt med tak- och fönsterbyten men det kommer att vara fortsatt behov av detta även framöver. Energibesparing kommer att behöva ske storskaligt under 2023 och 2024 eftersom vårt bundna elavtal går ut vid årsskiftet 2024.

Under 2023 kommer miljöhus att byggas i hela beståndet och sortering ska införas. Ca 1100 lägenheter ska informeras om hur detta ska gå till och sedan är det ett kontinuerligt arbete och fortsatta informationsinsatser som krävs när det ska komma igång praktiskt.

### Förändring eget kapital

|                                | Grundfond    | Reservfond    | Övrigt fritt kapital | Tot. eget kapital |
|--------------------------------|--------------|---------------|----------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital 2022-01-01</b> | <b>2 282</b> | <b>20 199</b> | <b>30 546</b>        | <b>53 027</b>     |
| Årets resultat                 | 0            | 0             | 433                  | 433               |
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | <b>2 282</b> | <b>20 199</b> | <b>30 979</b>        | <b>53 460</b>     |

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper.

## Fem år i sammandrag

|   | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Intäkter</b>                                 | 76 036  | 75 133  | 73 233  | 72 043  | 73 220  |
| <b>Resultat</b>                                 | 433     | 2 023   | 741     | 2 306   | 5 202   |
| <b>Underhåll</b>                                | -9 511  | -8 699  | -7 961  | -8 777  | -6 787  |
| <b>Driftskostnader</b>                          | -40 939 | -41 207 | -39 359 | -38 528 | -34 031 |
| <b>Räntekostnader</b>                           | -1 684  | -1 262  | -1 432  | -1 760  | -3 010  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | 7 133   | 14 918  | 16 348  | 9 818   | 21 086  |
| <b>Investeringar</b>                            | 15 324  | 23 176  | 25 488  | 7 473   | 7 513   |
| <b>Balansomslutning</b>                         | 352 304 | 345 993 | 328 597 | 325 335 | 224 404 |
| <b>Soliditet</b>                                | 16,5%   | 16,8%   | 17,3%   | 17,2%   | 16,7%   |
| <b>Flyttningsfrekvens</b>                       | 24,2%   | 20,3%   | 19,1%   | 19,5%   | 22,3%   |

Det är viktigt för oss att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar, att utveckla och bibehålla vår kompetenta personal samt genom att spara överskottsresultat under goda år för att sedan investera och nyttja dessa medel vid sämre tider eller när kapital behöver frigöras.

Stiftelsen bedriver en aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som i nuläget är lite osäker på grund av diverse räntehöjningar. Vi gör kontinuerligt uppdatering av låneportföljen enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Syftet med en aktiv finansieringsstrategi är att stiftelsen inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god framtida ekonomi.

### Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanserade vinstmedel: | 30 546 tkr        |
| Årets vinst             | 433 tkr           |
| <b>Totalt kronor</b>    | <b>30 979 tkr</b> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

**RESULTATRÄKNING (tkr)**

|   | not   | 2022          | 2021          |
|---|-------|---------------|---------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                              |       |               |               |
| Hysesintäkter                                       | 4, 5  | 72 793        | 70 551        |
| Övriga förvaltningsintäkter                         | 6     | 3 243         | 4 582         |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                        |       | <b>76 036</b> | <b>75 133</b> |
| <i>Fastighetskostnader</i>                          |       |               |               |
| Underhållskostnader                                 | 7     | -9 511        | -8 699        |
| Driftskostnader                                     | 8     | -40 939       | -41 207       |
| Fastighetsskatt                                     |       | -1 167        | -973          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar     |       | -12 618       | -12 212       |
| <b>Bruttoresultat</b>                               |       | <b>11 801</b> | <b>12 042</b> |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 9, 10 | -8 783        | -8 397        |
| <b>Rörelseresultat</b>                              |       | <b>3 018</b>  | <b>3 645</b>  |
| <i>Finansiella poster</i>                           |       |               |               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter    |       | 238           | 130           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter          |       | -1 684        | -1 262        |
| Borgensavgift                                       |       | -1 340        | -1 281        |
| <i>Summa finansiella poster</i>                     |       | <b>-2 786</b> | <b>-2 413</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            |       | <b>232</b>    | <b>1 232</b>  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                        |       |               |               |
| Förändring periodiseringsfond                       |       | 538           | 1 244         |
| <b>Resultat före skatt</b>                          |       | <b>770</b>    | <b>2 476</b>  |
|   | 11    | -337          | -453          |
| <b>Resultat</b>                                     |       | <b>433</b>    | <b>2 023</b>  |

**BALANSRÄKNING (tkr)**

|  | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                |                |
| Byggnader och mark                             | 12  | 304 487        | 311 730        |
| Markanläggningar                               | 13  | 1 280          | 1 075          |
| Inventarier                                    | 14  | 5 817          | 5 583          |
| Pågående ombyggnationer                        | 15  | 2 440          | 1 992          |
| Pågående nybyggnationer                        | 15  | 12 868         | 3 806          |
| <i>Summa materiella tillgångar</i>             |     | <b>326 892</b> | <b>324 186</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                |                |
| Andra långfristiga värdepapper                 | 16  | 40             | 40             |
| Andra långfristiga fordringar                  | 16  | 395            | 379            |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <b>435</b>     | <b>419</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>327 327</b> | <b>324 605</b> |
| <i>Varulager m m</i>                           |     |                |                |
| Råvaror och förnödenheter                      |     | 1 974          | 441            |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                |                |
| Kund- och hyresfordringar                      |     | 1 746          | 1 487          |
| Skattefordringar                               |     | 1 254          | 1 581          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 17  | 1 344          | 666            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <b>4 344</b>   | <b>3 734</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     | 18 659         | 16 969         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>23 003</b>  | <b>20 703</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>352 304</b> | <b>345 749</b> |

**BALANSRÄKNING (tkr)**

|  | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                             |     |                |                |
| Grundfond  |     | 2 282          | 2 282          |
| Reservfond   |     | 20 199         | 20 199         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                       |     | <b>22 481</b>  | <b>22 481</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                              |     |                |                |
| Balanserad vinst                                       |     | 30 546         | 28 523         |
| Årets resultat   |     | 433            | 2 023          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                        |     | <b>30 979</b>  | <b>30 546</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>53 460</b>  | <b>53 027</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                            | 18  | <b>5 719</b>   | <b>6 257</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                                    |     |                |                |
| Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser |     | 3 170          | 3 370          |
| Uppskjuten skatt                                       | 19  | 1 874          | 2 003          |
| <b>Summa avsättningar</b>                              |     | <b>5 044</b>   | <b>5 373</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                            | 20  | 158 000        | 187 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                            | 20  | 115 754        | 76 857         |
| Förskottsbetalda kundfordringar                        |     | 3 425          | 5 070          |
| Leverantörsskulder                                     |     | 6 052          | 6 499          |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 21  | 2 664          | 2 418          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 22  | 2 186          | 3 248          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                      |     | <b>130 081</b> | <b>94 092</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                  |     | <b>352 304</b> | <b>345 749</b> |

**KASSAFLÖDESANALYS (tkr)**

Not

|  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                          |                |                |
| Resultat efter finansiella poster                  | 232            | 1 232          |
| Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet | 12 618         | 12 212         |
| Skatter, avsättningar och reavinster               | -338           | -584           |
| <b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.</b> | <b>12 512</b>  | <b>12 860</b>  |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.        | -2 470         | 420            |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder       | -2 908         | 1 638          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>    | <b>7 133</b>   | <b>14 918</b>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                      |                |                |
| Förvärv av fastigheter                             | -14 218        | -21 964        |
| Förvärv av inventarier                             | -1 106         | -1 212         |
| Förändring finansiella anläggningstillgångar       | -16            | 28             |
| Fastighetsförsäljning                              | 0              | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>      | <b>-15 340</b> | <b>-23 148</b> |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                     |                |                |
| Ökning av långfristiga lån                         | 61 000         | 65 000         |
| Inlösen av långfristiga lån                        | -51 000        | -50 000        |
| Amortering av långfristiga lån                     | -103           | -110           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>     | <b>9 897</b>   | <b>14 890</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                            | <b>1 690</b>   | <b>6 660</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>              | <b>16 969</b>  | <b>10 309</b>  |
| <b>Summa likvida medel vid årets slut</b>          | <b>18 659</b>  | <b>16 969</b>  |

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

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

#### Avskrivningar

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

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

|  | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|--|------------------------|
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-10 år                |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5-10 år                |

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

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

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

### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i andra företag

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

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

### Leasing

#### Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.



#### Operationella leasingavtal

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

#### Poster i utländsk valuta

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

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

#### Finansiella tillgångar och skulder

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

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

#### Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

#### Värdering av finansiella skulder

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

#### Ersättningar till anställda

##### Avgiftsbestämda planer

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

##### Förmånsbestämda planer

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

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

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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

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

### **Intäkter**

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

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning*

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

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris*

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

#### *Ränta och utdelning*

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

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

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

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

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



**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

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

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

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

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

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

| <b>Personal</b>        | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda | 37,6        | 39,6        |
| <b>SUMMA</b>           | <b>37,6</b> | <b>39,6</b> |

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

Av antalet anställda är 10 kvinnor (26,6 %) och 28 män (73,4 %).

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

Det totala antalet sjukfrånvaro uppgick 4,60 % (3,27 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 18,6 % (8,0 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

**Not 4**

| <b>Hyresintäkter brutto</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                    | 66 192        | 65 257        |
| Lokaler                     | 7 221         | 6 621         |
| Garage                      | 801           | 814           |
| Tillval                     | 918           | 953           |
| <b>SUMMA</b>                | <b>75 132</b> | <b>73 645</b> |

**Not 5**

| <b>Hyresbortfall</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|----------------------|---------------|---------------|
| Bostäder             | -1 756        | -2 071        |
| Lokaler              | -317          | -827          |
| Garage               | -76           | -81           |
| Hyresrabatter        | -190          | -115          |
| <b>SUMMA</b>         | <b>-2 339</b> | <b>-3 094</b> |

**Not 4 och 5**

| <b>Hysesintäkter netto</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                   | 64 246        | 63 071        |
| Lokaler                    | 6 904         | 5 794         |
| Garage                     | 725           | 733           |
| Tillval                    | 918           | 953           |
| <b>SUMMA</b>               | <b>72 793</b> | <b>70 551</b> |

**Not 6**

| <b>Övriga förvaltningsintäkter</b> | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Ersättning från hyresgäster        | 541          | 440          |
| Återvunna hyror                    | 60           | 85           |
| Sålda tjänster                     | 2 257        | 2 571        |
| Lönebidrag                         | 241          | 754          |
| Försäkringsersättningar            | 0            | 347          |
| Övriga intäkter                    | 144          | 385          |
| <b>SUMMA</b>                       | <b>3 243</b> | <b>4 582</b> |

**Not 7**

| <b>Underhållskostnader</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                   | -2 703        | -3 223        |
| Lokaler                    | -194          | -238          |
| Utomhus                    | -1 579        | -1 104        |
| Gemensamt underhåll        | -5 035        | -4 134        |
| <b>SUMMA</b>               | <b>-9 511</b> | <b>-8 699</b> |

**Not 8**

| <b>Driftskostnader</b>              | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, personalkostn.   | -8 155         | -8 277         |
| Fastighetsskötsel, övr. kostnader   | -2 080         | -2 317         |
| Kostnader för tillval & bostadsanp. | -194           | -198           |
| Uttagsskatt                         | -2 416         | -2 549         |
| Reparationer                        | -5 863         | -7 399         |
| Vatten                              | -4 628         | -4 182         |
| Fastighetsel                        | -3 157         | -2 785         |
| Uppvärmning                         | -8 438         | -8 469         |
| Obligatoriska besiktningar          | -152           | -18            |
| Sophantering, miljöavgift           | -2 191         | -2 068         |
| Försäkringskostnader                | -671           | -563           |
| Försäkringsskador                   | -65            | -40            |
| Avskrivna fordringar                | -144           | -113           |
| Befarade kundförluster              | -185           | -218           |
| Hyressättningsavgift/boinflytande   | -153           | -152           |
| Fiberanslutning/IPTV                | -2 241         | -1 688         |
| Pensionskostnader                   | -206           | -171           |
| <b>Summa</b>                        | <b>-40 939</b> | <b>-41 207</b> |

**Not 9**

| <b>Centrala administrations-<br/>och försäljningskostnader</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|
| Personalkostnader  | -5 301      | -5 451      |
| Övriga kostnader   | -3 482      | -2 946      |
| Summa  | -8 783      | -8 397      |

**Not 10**

| <b>Arvode och ersättningar till revisorer</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---|-------------|-------------|
| <i>PwC, [Mattias Johansson]</i>               |             |             |
| Revisionsuppdrag                              | 102         | 36          |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0           | 81          |

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

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

**Not 11**

| <b>Skatt på årets resultat</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Aktuell skatt                  | -271        | -267        |
| Skatt pga ändrad tax           | -194        | 0           |
| Uppskjuten skatt               | 128         | -186        |
| Skatt på årets resultat        | -337        | -453        |

|  | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|
| Redovisat resultat före skatt                          | 770         | 2 476       |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)     | -159        | -510        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader              | -7          | -7          |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultatet | -63         | -63         |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond    | -27         | -27         |
| Effekt av ändrad skattesats                            | 154         | 154         |
| Redovisad skattekostnad                                | -102        | -453        |

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

| Not  | 2022            | 2021            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>12 Byggnad och mark</b>                 |                 |                 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden            | 520 760         | 491 924         |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar         | 4 385           | 28 836          |
| Försäljningar/utrangeringar                | 0               | 0               |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>            | <b>525 145</b>  | <b>520 760</b>  |
| Ackumulerade avskrivn. enl. plan           | -207 603        | -196 308        |
| Försäljningar/utrangeringar                | 0               | 0               |
| Årets avskrivn. enl. plan byggnader        | -11 628         | -11 295         |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>           | <b>-219 231</b> | <b>-207 603</b> |
| Ackumulerade nedskrivningar                | -1 427          | -1 427          |
| Försäljningar                              | 0               | 0               |
| Årets nedskrivningar                       | 0               | 0               |
| <b>Summa nedskrivningar</b>                | <b>-1 427</b>   | <b>-1 427</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>304 487</b>  | <b>311 730</b>  |
| <b>Taxeringsvärde byggnader</b>            | <b>322 350</b>  | <b>273 056</b>  |
| <b>Taxeringsvärde mark</b>                 | <b>63 329</b>   | <b>51 540</b>   |
| <b>Totala investeringsbidrag</b>           | <b>14 758</b>   | <b>14 758</b>   |
| <b>13 Markanläggningar</b>                 |                 |                 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden            | 2 358           | 1 501           |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar         | 323             | 857             |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>            | <b>2 681</b>    | <b>2 358</b>    |
| Ackumulerade avskrivn. enl. plan           | -1 283          | -1 194          |
| Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar | -118            | -89             |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>           | <b>-1 401</b>   | <b>-1 283</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>1 280</b>    | <b>1 075</b>    |
| <b>14 Inventarier</b>                      |                 |                 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden            | 17 070          | 15 858          |
| Nyanskaffningar                            | 1 106           | 1 212           |
| Utrangeringar                              | 0               | 0               |
| <b>Summa anskaffningsvärde</b>             | <b>18 176</b>   | <b>17 070</b>   |
| Ackumulerade avskrivn. enl. plan           | -11 487         | -10 659         |
| Utrangeringar                              | 0               | 0               |
| Årets avskrivn. enl. plan                  | -872            | -828            |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>           | <b>-12 359</b>  | <b>-11 487</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>5 817</b>    | <b>5 583</b>    |

| Not  | 2022          | 2021         |
|--|---------------|--------------|
| <b>15 Pågående nyanläggningar</b>                      |               |              |
| <b>Ombyggnader</b>                                     |               |              |
| Akkumulerat anskaffningsvärde                          | 1 992         | 2 357        |
| Nyanskaffningar  | 4 234         | 10 758       |
| Omklassificeringar                                     | -3 786        | -11 123      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                  | <b>2 440</b>  | <b>1 992</b> |
| <b>Nybyggnader</b>                                     |               |              |
| Akkumulerat anskaffningsvärde                          | 3 806         | 11 170       |
| Nyanskaffningar  | 9 062         | 5 891        |
| Omklassificeringar                                     | 0             | -13 255      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                  | <b>12 868</b> | <b>3 806</b> |
| <b>16 Värdepapper</b>                                  |               |              |
| Andel i HBV  | 40            | 40           |
| <b>Fordringar</b>                                      |               |              |
| Innestående återbäring HBV                             | 395           | 379          |
| <b>Summa</b>   | <b>435</b>    | <b>419</b>   |
| <b>17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |               |              |
| Förutbetalda försäkringar                              | 232           | 147          |
| Övriga upplupna intäkter                               | 1 112         | 519          |
| <b>Summa</b>   | <b>1 344</b>  | <b>666</b>   |
| <b>18 Obeskattade reserver</b>                         |               |              |
| Avsatt räkenskapsår 2016                               | 0             | 976          |
| Avsatt räkenskapsår 2017                               | 1 644         | 1 644        |
| Avsatt räkenskapsår 2018                               | 2 538         | 2 538        |
| Avsatt räkenskapsår 2020                               | 769           | 769          |
| Avsatt räkenskapsår 2021                               | 330           | 330          |
| Avsatt räkenskapsår 2022                               | 438           | 0            |
| <b>Totalt obeskattade reserver</b>                     | <b>5 719</b>  | <b>6 257</b> |



**Not 19 Uppskjuten skatt**

| 2022-12-31                | Not | Skattemässigt restvärde | Skillnad     | Årets skillnad | Total skillnad | Bokföringsmässigt restvärde |
|---------------------------|-----|-------------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Tillgångar</b>         |     |                         |              |                |                |                             |
| Fastigheter               | 13  | 295 388                 | 9 721        | -622           | 9 099          | 304 487                     |
| <b>Summa Tillgångar</b>   |     | <b>295 388</b>          | <b>9 721</b> | <b>-622</b>    | <b>9 099</b>   | <b>304 487</b>              |
| <b>Avsättningar</b>       |     |                         |              |                |                |                             |
| Uppskjuten skatt          |     | 2 003                   | 0            | -128           | 1 875          |                             |
| <b>Summa avsättningar</b> |     | <b>2 003</b>            | <b>0</b>     | <b>-128</b>    | <b>1 875</b>   |                             |

| 2021-12-31                | Not | Skattemässigt restvärde | Skillnad     | Årets skillnad | Total skillnad | Bokföringsmässigt restvärde |
|---------------------------|-----|-------------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Tillgångar</b>         |     |                         |              |                |                |                             |
| Fastigheter               | 13  | 302 009                 | 8 821        | 900            | 9 721          | 311 730                     |
| <b>Summa Tillgångar</b>   |     | <b>302 009</b>          | <b>8 821</b> | <b>900</b>     | <b>9 721</b>   | <b>311 730</b>              |
| <b>Avsättningar</b>       |     |                         |              |                |                |                             |
| Uppskjuten skatt          |     | 1 817                   | 0            | 186            | 2 003          |                             |
| <b>Summa avsättningar</b> |     | <b>1 817</b>            | <b>0</b>     | <b>186</b>     | <b>2 003</b>   |                             |

**20 Skulder till kreditinstitut 2022 2021**

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

|                             |                |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 115 754        | 76 857        |
| <b>Summa</b>                | <b>115 754</b> | <b>76 857</b> |

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

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 158 000        | 187 000        |
| <b>Summa</b>                | <b>158 000</b> | <b>187 000</b> |

**Totalt till kreditinstitut 273 754 263 857****Lånestruktur och räntebindningstid**

| År          | Lånebelopp     | Genomsnittsränta % | Andel av lån i % |
|-------------|----------------|--------------------|------------------|
| Rörliga     | 60 754         | 2,61               | 22,2             |
| 2023        | 55 000         | 0,31               | 20,1             |
| 2024        | 68 000         | 0,29               | 24,8             |
| 2025        | 64 000         | 0,38               | 23,4             |
| 2026        | 10 000         | 1,66               | 3,7              |
| 2027        | 16 000         | 3,38               | 5,8              |
| <b>Tot.</b> | <b>273 754</b> | <b>1,05</b>        | <b>100,0</b>     |

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.



| Not | 2022 | 2021 |
|-----|------|------|
|-----|------|------|

**21 Övriga kortfristiga skulder**

|                       |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Mervärdesskatt        | 435          | 149          |
| Arbetsgivaravgift     | 1 089        | 1 101        |
| Uttagsskatt           | 799          | 834          |
| Personalens källskatt | 341          | 334          |
| <b>Summa</b>          | <b>2 664</b> | <b>2 418</b> |

**22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Upplupna löner                          | 75           | 95           |
| Upplupna semesterlöner                  | 1 014        | 1 112        |
| Upplupna sociala avgifter               | 389          | 426          |
| Särskild löneskatt och avkastningsskatt | 159          | 224          |
| Upplupna räntekostnader                 | 276          | 139          |
| Övriga upplupna kostnader               | 273          | 1 252        |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 186</b> | <b>3 248</b> |

**23 Ställda panter och eventalförpliktelser**

|                        |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 584        | 12 584        |
| <b>Summa</b>           | <b>12 584</b> | <b>12 584</b> |

**24 Upplysningar avseende uppställningsform för resultaträkningen**

Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan SABO och Fastighetsägarna.

Tingsryd 2023-02-27



Inge Strandberg  
Ordförande



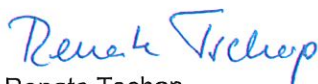
Nicklas Johansson  
Vice ordförande



Britt-Louise Berndtsson



Christian Ward



Renate Tschap



Victoria Magnesson  
Verkställande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-

Göran Mård

Kerstin Petersson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

2023-03-06

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

## **Årsredovisning 2022 Stiftelsen Tingsrydsbostäder**

Dnr KS/2023:171

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige godkänner årsredovisning 2022 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

### **Sammanfattning av ärendet**

Stiftelsen Tingsrydsbostäder har avgivit årsredovisning för 2022. Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 232 tkr. Föregående år var motsvarande resultat 1 232 tkr. Stiftelsens egna kapital uppgår till 53 460 tkr.

Revisionen avger revisionsberättelse vid sammanträde 2023-03-29. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD behandlas som eget ärende på kommunfullmäktiges sammanträde 2023-04-11.

### **Barnrättsperspektiv**

Prövning av barnets bästa ej aktuellt då beslutet inte påtagligt och direkt rör barn eller barn som närstående.

### **Beslutsunderlag**

1. Tjänsteskrivelse Årsredovisning 2022 Stiftelsen Tingsrydsbostäder
2. Stiftelsen Tingsrydsbostäder 2023-02-27 §20 Bokslut 2022

### **Nämndens/styrelsens beslut ska skickas till**

Stiftelsen Tingsrydsbostäder  
Ekonomiavdelningen  
Revisorerna

Christer Kratz

Kommunchef

Kommunledningsförvaltningen

Daniel Gustafsson

Ekonomichef

Kommunledningsförvaltningen

Kommunstyrelsen

2023-03-27

§ 85

**Årsredovisning 2022 Tingsryds Energi AB**

KS/2023:195

**Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att uppdra till TIKAB:s ombud på bolagsstämman att godkänna årsredovisningen och bevilja ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD i Tingsryds Energi AB för räkenskapsåret 2022.

**Jäv**

Tomas Blomster (S) anmäler jäv och deltar inte i behandlingen av ärendet.

**Sammanfattning av ärendet**

Styrelsen för Tingsryds Energi AB har avgivit årsredovisning för 2022. Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till + 340 tkr. Föregående år var motsvarande resultat +4 235 tkr.

Revisionen avger revisionsberättelse vid sammanträde 2023-03-29. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD behandlas på bolagsstämma 20 april, där TIKAB:s ombud ska rösta enligt fullmäktiges instruktion i frågan. Beslutsförslag till kommunstyrelse och kommunfullmäktige gäller under förutsättning att revisorerna tillstyrker samma beslut i sin revisionsberättelse.

**Beslutsunderlag**

1. Protokollsutdrag Tingsryds Kommunföretag AB 2023-03-13 § 20
2. Protokollsutdrag Tingsryds Energi AB 2023-03-01 § 17 inklusive årsredovisning

**Beslutet skickas till**  
Kommunfullmäktige

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2023-03-13

§ 20

**Årsredovisningar 2022 Tingsryds Energi AB**

Dnr: TIKAB/2023:3

**Beslut**

1. Styrelsen tar emot informationen om årsredovisning 2022 för Tingsryds Energi AB.
2. Styrelsen föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att uppdra till TIKAB:s ombud på bolagsstämman att godkänna årsredovisningen och bevilja ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD i Tingsryds Energi AB för räkenskapsåret 2022.

**Sammanfattning av ärendet**

Styrelsen för Tingsryds Energi AB har avgivit årsredovisning för 2022. Årets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till +340 tkr. Föregående år var motsvarande resultat +4 235 tkr.

Revisionen avger revisionsberättelse vid sammanträde 2023-03-29. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD behandlas på bolagsstämman 20 april, där TIKAB:s ombud ska rösta enligt fullmäktiges instruktion i frågan. Beslutsförslag till kommunstyrelse och kommunfullmäktige gäller under förutsättning att revisorerna tillstyrker samma beslut i sin revisionsberättelse.

**Barnrättsperspektiv**

Prövning av barnets bästa ej aktuellt då beslutet inte påtagligt och direkt rör barn eller barn som närstående.

Justerare



Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2023-03-13

§ 20 forts  
Dnr: TIKAB/2023:3

**Beslutsunderlag**

1. Tjänsteskrivelse Årsredovisning 2022 Tingsryds Energi AB
2. TEAB 2023-03-01 §17 Årsredovisning 2022

**Beslutet skickas till**

Kommunstyrelsen

Justerare



Utdragsbestyrkande

Tingsryds Energi AB

2023-03-01

§ 17

**Årsredovisning 2022 - beslut**

Dnr: TEAB/2023:6

**Beslut**

1. Styrelsen godkänner förslag till årsredovisning 2022, enligt bilaga, efter förslag av revisorer.
2. Årsredovisningen översänds till Tingsryds Kommunföretag AB.

**Sammanfattning av ärendet**

Vd Kent Johansson och ekonom Anna Klingståhl går igenom förslag till årsredovisning. Årsredovisningen ska skrivas under av samtliga styrelseledamöter och vd.

**Beslutsunderlag**

1. Förslag till årsredovisning 2022

**Beslutet skickas till**

Tingsryds Kommunföretag AB

Vd Kent Johansson  
Administratör Annika Johansson  
Ekonom Anna Klingståhl

Justerare

TB

BT

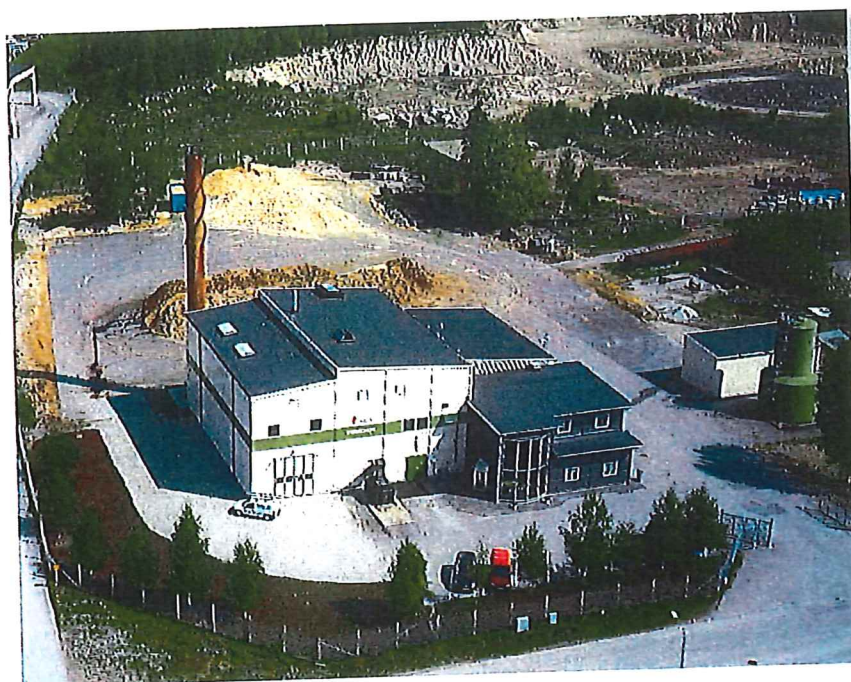
A

Utdragsbestyrkande

## Tingsryds Energi AB

### Årsredovisning 2022

| Innehållsförteckning            | Sida  |
|---------------------------------|-------|
| VD har ordet                    | 2     |
| Förvaltningsberättelse          | 3–9   |
| Resultaträkning                 | 10    |
| Balansräkning                   | 11–12 |
| Kassaflödesanalys               | 13    |
| Redovisningsprinciper och noter | 14–23 |
| Underskrifter                   | 24    |
| Balansräkning fiber             | 25    |
| Revisionsberättelse             | 26    |



## VD har ordet

Verksamhetsåret 2022 har för Tingsryds Energi AB (TEAB) förflutit driftmässigt väl med hög tillgänglighet på produktionsanläggningarna och ett väl fungerande distributionsnät. Ekonomiskt har verksamhetsåret inneburit utmaningar på grund av kraftigt ökade elkostnader, avsevärt ökade reservdelskostnader samt längre leveranstider, vilket sammantaget har ökat omkostnaderna för fjärrvärmeverksamheten. Värmeverket i Linneryd har varit i drift sedan 1 oktober 2021 men fr o m januari 2022 varit slutreglerad med garantiåtaganden, prestandaprov och därmed helt övertagits av TEAB. Under verksamhetsåret har TEAB ingått samarbetsavtal med Tingsryds Utveckling- och Fastighets AB (TUFAB) gällande utökade driftåtaganden gällande pannanläggningen i Konga.

### Fjärrvärme

Biobränslepannorna i produktionsanläggningarna har under det gångna året haft hög tillgänglighet. Olja har endast använts vid ett fåtal tillfällen, 0,7 % inblandning i den totala bränslemixen. Avseende inköp av extern värme till det egna fjärrvärmenätet har leveranserna fortgått utan nämnvärda avvikelser. Utbyggnaden av fjärrvärmenäten har skett i begränsad omfattning medan det på slutet av året inkommit förfrågningar som delvis förprojekterats inför nästkommande år.

### Bredband

Bredbandsutbyggnaden via fiber genom Wexnet uppgick under 2022 till totalt 269 st nya uppkopplingar och 423 st smarta sensorer via LoRa nätverket. Via vårt delägarskap i Wexnet arbetar TEAB löpande för att gynna utbyggnaden av bredbandsnätet inom Tingsryds kommun. TEAB har under året köpt in delar av landsbygdsutvecklarens tjänst från kommunens utvecklingsavdelning. Dennes uppdrag har varit att samordna utbyggnaden av fibernät mellan bolagen och de lokala fiberföreningarna samt tillsammans med företrädare från Wexnet arbeta med ansökningarna gällande statligt bredbandsstöd via PTS. Av de tre landsbygdsområden inom kommunen som PTS-ansökan för 2022 avsåg blev samtliga områden tilldelade, vilka innefattas av 67 st fastboende och 106 st fritidshus.

### Affärsområde förnyelsebar energi

Under verksamhetsåret har upphandling av en ORC-turbinanläggning med synkrongenerator för elproduktion genomförts. ORC-turbinen skall minska behovet av inköp av elkraft motsvarande ca 50% av Tingsrydsanläggningens behov. Turbinanläggningen levereras under våren 2023 och skall vara driftsatt september samma år. VD medverkar i regionalt nätverk gällande energiomställningar och förnyelsebara fordonsbränslen.

### Personal

Sjukskrivning har för verksamhetsåret varit 2,4% (1,8 %).

Kent Johansson

VD

## ÅRSREDOVISNING FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsryds Energi AB får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

### Allmänt

Tingsryds Energi AB är ett helägt dotterbolag till Tingsryds Kommunföretag AB som i sin tur ägs till 100 % av Tingsryds kommun. Företaget har sitt säte i Tingsryds kommun.

Verksamheten omfattar produktion och distribution av fjärrvärme. Därutöver är bolaget, tillsammans med Lessebo kommun, Alvesta Energi AB och Växjö Energi AB, delägare i Wexnet AB som bedriver bredbandsverksamhet.

### Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun och har för verksamhetsåret 2022 bestått av följande ledamöter:

#### Ledamöter från 2022-01-01

Tomas Blomster, Urshult, ordförande, S  
Ingrid Johansson, Väckelsång, S  
Per-Axel Persson, Ryd, M  
Dag Runesson, Tingsryd, C  
Mats Wembo, Väckelsång, C ersatt av-  
Björn Elmqvist, Södra Sandsjö, C

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

### Organisationsanslutning

Ägardirektiv finns som bland annat reglerar vilka frågor som skall prövas av ägaren. Styrelsen fastställer årligen arbetsordning och en VD-instruktion som förtydligar VD:s ansvar.

### Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Kerstin Petersson, ordförande, C  
Mats Karlsson, C  
Peter Koch, M  
Börje Johansson, S  
Anders Eklund, V

Dessutom har Mattias Johansson, PWC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2022.



Närproducerat – Kostnadseffektivt – Fossilfritt – Väderoberoende

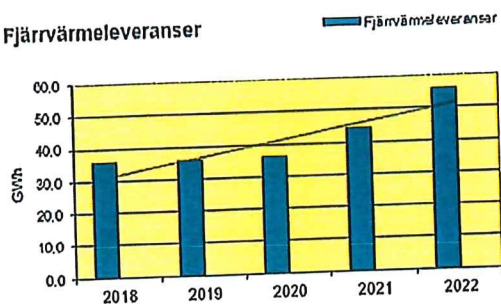
## Verksamheten

### Fjärrvärmeverksamheten

Under året ha 6 st fastigheter, varav två förtida, anslutits till fjärrvärmenäten och uppgår nu totalt till 468 varav 8 är förtida anslutningar.

| År         | 2022     | 2021     |
|------------|----------|----------|
| Tingsryd   | 28,7 GWh | 29,5 GWh |
| Linneryd   | 17,5 GWh | 6,0 GWh  |
| Urshult    | 7,2 GWh  | 6,3 GWh  |
| Väckelsång | 2,8 GWh  | 2,6 GWh  |
| Totalt     | 56,2 GWh | 44,4 GWh |

### Fjärrvärmeveranser



Biobränslepannorna i produktionsanläggningarna har under det gångna året haft hög tillgänglighet. Oljeförbrukningen i värmeproduktionen har under året varit låg <1%.

Bolagets verksamhet är försäkrad för både egendomsskada och för intäktsbortfall till följd av avbrott i driften.

### Underhåll

Årets underhållsrevision har utförts enligt plan samt fortsatt utökad statusbesiktning via oförstörande provning med virvelströms/ultraljud på konvektionsdelarna som påvisat ett större behov av reinvestering på panna 1 inom de två närmsta åren.

### Bredbandsverksamheten

Från Tingsryd kommuns utvecklingsavdelning har samordnare köpts in på löpande basis som en länk mellan involverade parter gällande bredbandsutbyggnaden inom Tingsryds kommun.

Under 2022 har två möten med Wexnet och kommunen hållits gällande utbyggnadsstrategi. Utfallet av PTS tilldelning av stöd för bredbandsutbyggnad på landsbygd blev klart i december och samtliga tre sökta områden beviljades stöd på sammanlagt 2 271 060 Kr.

Under 2022 har 269 (282) fastigheter anslutits till fiber och 423 smarta sensorer mot LoRa.

Den rättsliga processen rörande de investeringar som gjordes före den 1 maj 2013 är inte avslutad.

### Väsentliga händelser

1 januari 2022 avslutades provdriften av det nya värmeverket i Linneryd och det har därmed övergått till konventionell drift i bolagets försorg fullt ut. Driften och leveranserna från anläggningen har förflutit enligt plan.

Under året beställdes en ORC-turbin för produktion av elkraft via hetvattenkrets i anläggningen i Tingsryd. Turbinen kommer att levereras under våren 2023 och skall vara driftklar i september månad. Vissa förberedande installationsåtgärder utfördes under 2022.

## Det kommunala ändamålet

Utifrån kommunens syfte, att skapa attraktiva och hållbara livs-, boende- och näringslivsmiljöer har TEAB fått ett brett uppdrag om att öka kommunens attraktivitet genom att främja näringslivet, miljön och kundintresset. Verksamheten skall drivas på affärsmässig grund med en ekonomi som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Med bibehållande av konkurrenskraftiga priser har investeringar genomförts i utökad biobränsleproduktion och utbyggnad av fjärrvärmenätet. Det nya affärsområdet, förnybar energi har som ändamål att öka andelen förnyelsebar energiomvandling i kommunen och bedriva därmed förenlig verksamhet. På dessa sätt bidrar TEAB till en bättre miljö och gör kommunen mer attraktiv.

Genom vårt delägarskap i Wexnet AB bidrar vi aktivt till att öka tillgången på bredband, med ägartillskott för att möjliggöra utbyggnad av stamnätet på landsbygden.

För att samordna bredbandsutbyggnad på landsbygden köper bolaget in extra resurs av kommunens utvecklingsavdelning att samordna mellan inblandade parter.

|                  | Mål    | Utfall |
|------------------|--------|--------|
| Direktavkastning | 4,0 %  | 0,3 %  |
| Soliditet        | 35,0 % | 40,1 % |

## Personal

Tingsryds Energi AB ansvarar och sköter den dagliga driften av verksamheten genom till största delen egen personal:

VD, 100 % av heltid.

Tre driftstekniker, 100 % av heltid.

Administratör, 80 % av heltid varav hälften av tjänsten delas med TUFAB.

Bokslut och div ekonomitjänster köps från Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

Fakturerings- och debiteringstjänster köps från Tingsryds kommuns ekonomiavdelning.

## Investeringar

Årets investeringar i fjärrvärmeproduktion och inventarier och maskiner uppgår till 6,3 mkr (20,8 mkr).

Ytterligare 3,4 mkr har investerats i panncentralen i Linneryd. Totalt har 28,9 mkr investerats i panncentralen.

Hittills har 1,9 mkr investerats i den nya ORC-turbinanläggningen.

Det har köpts in en servicebil för 99 tkr.



## Miljö

TEAB:s verksamhet är anmälningspliktig till miljö- och byggnadsförvaltningen som är tillsynsmyndighet. Verksamheten har bedrivits utan anmärkningar. Miljörapporter för driften av våra värmeanläggningar lämnas årligen till tillsynsmyndigheten.

TEAB har även 2022 haft låg förbrukning av fossila bränslen i produktion av fjärrvärme, totalt för bolaget <1 %. Från och med 2019 används endast förnyelsebart (HVO) bränsle till hjullastare och beredskapsbilar samt biogas.

Bolaget strävar löpande att minska klimatpåverkan genom val av utrustning och styrning av processen och bistår kunder med energibesparande rådgivning.

## Ekonomi

Omsättningen uppgick till 29,9 mkr (28,7 mkr). Av denna svarar fjärrvärmeverksamheten för 29,3 mkr (28,4 mkr) och bredbandsverksamheten för 0,6 mkr (0,3 mkr).

Efter finansiella poster uppgick resultatet till 0,3 mkr (4,2 mkr). Intäkter av engångskaraktär, anslutningsavgifter, uppgick till 0,5 mkr (0,5 mkr). Kostnader för ränta och borgensavgift uppgår till 0,8 mkr (0,6 mkr) och kostnader för avskrivningar till 6,7 mkr (5,6 mkr).

För bredbandsverksamheten redovisas ett överskott om 0,6 mkr (0,3 mkr).

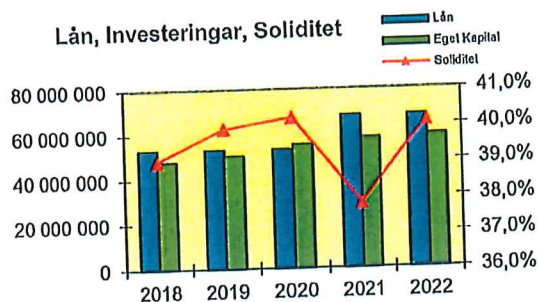
## Soliditet

Tingsryds Energi AB:s soliditet för år 2022 är 40,1% (37,8 %).

## Likviditet

Tingsryds Energi AB har en koncernkredit hos Tingsryds kommun på 5 mkr. Vid årets slut har Tingsryds Energi 10,0 mkr (14,1 mkr) på koncernkontot.

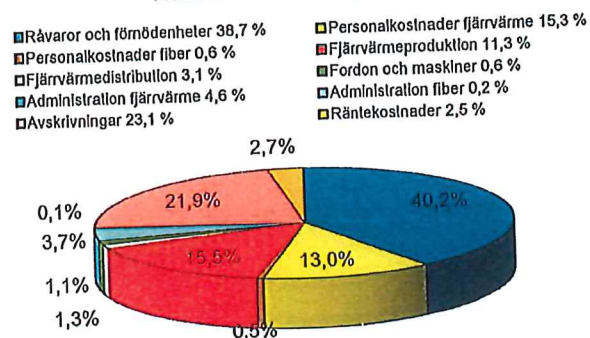
Lån, Investeringar, Soliditet



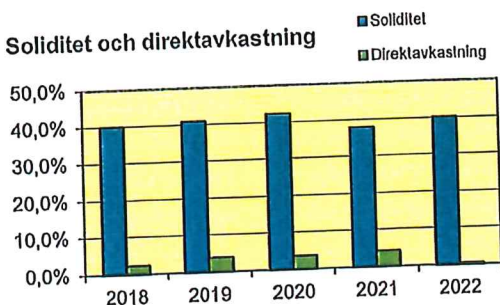
Intäktsfördelning 2022



Kostnadsfördelning 2022



Soliditet och direktavkastning



## Framtiden

### Affärsområde fjärrvärme

Behovet av förnyelsebart producerad fjärrvärme har en central funktion vid omställning till fossilfritt samhälle. De oförutsägbara elpriserna som råder på marknaden har också ökat efterfrågan av fjärrvärmerna som ett kostnadseffektivt stabilt uppvärmningsalternativ. Sammantaget kommer fjärrvärmebranschen behöva öka värmekapacitet och viktiga möjlighet att använda avkylningsfaktorn även i de mindre distributionsnäten mot att överväga installation av elproduktion. TEAB står inför framtida utmaningar i att hantera effekttoppar på ett klokt sätt. Den totala energikraften finns men effektbehovet ökar parallellt med utbyggnad under vissa tider på dygnet som måste hanteras för att inte behöva använda fossila bränslen i energimixen.

### Affärsområde bredband

Återstående bredbandsutbyggnad är en utmaning för alla inblandade parter. De framtida utbyggnadsstrategierna får till stor del anpassas till de nationella landsbygdstöden gällande bredbandsutbyggnad. Bolaget arbetar tillsammans med kommunrepresentanter och Wexnet löpande med att hitta samverkanssynergier och framtagande av ansökningshandlingar.

Smart sensornät LoRa är inom Tingsryds kommun väl utbyggt vars sensorer kan appliceras inom ett stort antal olika användningsområden. Detta kommer sammantaget att effektivisera en mängd olika verksamheter och också öka antalet slutanvändare.

### Affärsområde förnyelsebar energi

Bolagsrepresentant och VD deltar i olika nätverk och forum gällande förnyelsebara fordonsbränsle och energiomvandlingslag för att utreda möjligheterna att under

affärsmässiga grunder införliva teknik och affärsmodell inom bolaget i syfte att öka andelen förnyelsebar energiomvandling inom kommunen. Upphandling av ORC-turbin har 2022 genomförts med leverans våren 2023.

### Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Balanserad vinst     | 19 185 tkr        |
| Årets vinst          | 23 tkr            |
| <b>Totalt kronor</b> | <b>19 208 tkr</b> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Resultatet av Tingsryds Energi AB:s verksamhet samt dess ekonomiska ställning framgår av följande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys.



Nyckeltalsdefinition finns i not 1 redovisningsprinciper

|                         | Aktiekapital | Reservfond | Övrigt fritt kapital | Tot. eget kapital |
|-------------------------|--------------|------------|----------------------|-------------------|
| Eget kapital 2022-01-01 | 500          | 2          | 19 185               | 19 687            |
| Årets resultat          | 0            | 0          | 23                   | 23                |
| Eget kapital 2022-12-31 | 500          | 2          | 19 208               | 19 710            |

### Fem år i sammandrag

|                                 | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Intäkter                        | 29 907  | 28 721  | 24 043  | 24 444  | 22 902  |
| Resultat efter fin poster       | 340     | 4 235   | 2 703   | 3 187   | 2 442   |
| Investeringar                   | 6 379   | 20 856  | 10 471  | 3 304   | 1 655   |
| Balansomslutning                | 147 265 | 163 019 | 127 122 | 123 465 | 117 853 |
| Soliditet                       | 40,1%   | 37,8%   | 42,2%   | 40,9%   | 40,2%   |
| Energileveranser (GWh)          | 56,2    | 44,4    | 36,1    | 35,9    | 35,7    |
| Anslutna fastigheter fjärrvärme | 468     | 460     | 458     | 443     | 421     |
| Anslutning av fastigheter fiber | 269     | 282     | 374     | 630     | 414     |
| Årsarbetare                     | 5,0     | 5,0     | 4,0     | 4,0     | 4,0     |
| Sjukfrånvaro                    | 2,4%    | 1,8%    | 0,5%    | 2,8%    | 2,9%    |

## Nyckeltalsjämförelse

| Nyckeltal                             | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Ekonomi (tkr)</b>                  |         |         |         |         |         |
| Omsättning                            | 29 907  | 28 721  | 24 043  | 24 444  | 22 902  |
| Resultat efter finansiella poster     | 340     | 4 235   | 2 703   | 3 187   | 2 442   |
| Årets resultat                        | 23      | 1 913   | 2 701   | 1 825   | 52      |
| Balansomslutning                      | 147 265 | 163 019 | 127 122 | 123 465 | 120 418 |
| Anläggningstillgångar                 | 128 983 | 141 643 | 114 870 | 102 715 | 101 440 |
| Eget kapital                          | 19 710  | 18 601  | 17 476  | 12 074  | 10 249  |
| Obeskattade reserver                  | 49 482  | 49 285  | 47 747  | 48 485  | 47 626  |
| Långfristiga skulder                  | 60 820  | 60 820  | 42 820  | 45 820  | 25 820  |
| Soliditet                             | 40,1%   | 37,8%   | 42,2%   | 40,9%   | 39,9%   |
| Skuldsättningsgrad                    | 1,3     | 1,5     | 1,2     | 1,5     | 1,3     |
| <b>Personal</b>                       |         |         |         |         |         |
| Antal årsarbetare                     | 5,0     | 5,0     | 4,0     | 4,0     | 4,0     |
| Personalkostnader i tkr               | 3 974   | 3 343   | 3 307   | 3 159   | 2 949   |
| Personalkostnader i % av omsättningen | 13,3%   | 11,6%   | 13,8%   | 12,9%   | 12,9%   |
| Sjukfrånvaro                          | 2,4%    | 1,8%    | 0,5%    | 2,8%    | 2,9%    |
| <b>Verksamheten</b>                   |         |         |         |         |         |
| Energileveranser (GWh)                | 56,2    | 44,4    | 36,1    | 35,9    | 35,7    |
| Anslutna fastigheter fjärrvärme       | 468     | 460     | 458     | 443     | 421     |
| Fjärrvärmeutbyggnad (m)               | 268     | 150     | 903     | 1 099   | 300     |
| Anslutningar av fastigheter fiber     | 269     | 282     | 374     | 630     | 414     |

**RESULTATRÄKNING (tkr)**

|   | not   | 2022           | 2021           |
|---|-------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                   | 5     | 29 187         | 27 995         |
| Övriga rörelseintäkter                            |       | 720            | 726            |
| <b>Summa intäkter</b>                             |       | <b>29 907</b>  | <b>28 721</b>  |
| <i>Verksamhetens kostnader</i>                    |       |                |                |
| Råvaror och förnödenheter                         | 6     | -12 331        | -10 921        |
| Personalkostnader                                 | 4     | -3 974         | -3 343         |
| Övriga externa kostnader                          | 7, 11 | -6 750         | -4 832         |
|   |       | <b>-23 055</b> | <b>-19 096</b> |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -6 722         | -5 539         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>130</b>     | <b>4 086</b>   |
| <i>Finansiella poster</i>                         |       |                |                |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8     | 1 033          | 752            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9     | -823           | -603           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          | 10    | <b>340</b>     | <b>4 235</b>   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |       |                |                |
| Avskrivning utöver plan på maskiner o inventarier |       | -957           | -581           |
| Förändring periodiseringsfond                     |       | 760            | -956           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |       | <b>143</b>     | <b>2 698</b>   |
| Skatt på årets resultat                           | 12    | -120           | -785           |
| <b>Resultat</b>                                   |       | <b>23</b>      | <b>1 913</b>   |

**BALANSRÄKNING (tkr)**

|  | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                |                |
| Byggnader och mark                             | 13  | 13 531         | 14 187         |
| Maskiner och tekniska anläggningar             | 14  | 62 218         | 64 250         |
| Markanläggningar                               | 15  | 266            | 338            |
| Inventarier                                    | 16  | 1 093          | 1 090          |
| Pågående nybyggnationer                        | 17  | 2 837          | 423            |
| <b>Summa materiella tillgångar</b>             |     | <b>79 945</b>  | <b>80 288</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                |                |
| Andra långfristiga värdepapper                 | 18  | 29 785         | 26 785         |
| Andra långfristiga fordringar                  | 19  | 17 053         | 17 053         |
| Fordringar på koncernbolag                     |     | 2 200          | 2 200          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>49 038</b>  | <b>46 038</b>  |
| Uppskjuten skattefordran                       | 3   | 0              | 0              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>128 983</b> | <b>126 326</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <i>Varulager m m</i>                           |     |                |                |
| Råvaror och förnödenheter                      |     | 472            | 296            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                |                |
| Kundfordringar                                 |     | 5 502          | 5 958          |
| Kundfordran koncernbolag                       |     | 419            | 0              |
| Skattefordran                                  |     | 806            | 287            |
| Fordringar på koncernbolag                     | 20  | 10 004         | 14 124         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 21  | 1 076          | 707            |
| Övriga fordringar                              |     | 3              | 4              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>17 810</b>  | <b>21 080</b>  |
| Kassa och bank                                 |     | 0              | 0              |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>18 282</b>  | <b>21 376</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>147 265</b> | <b>147 702</b> |

**BALANSRÄKNING (tkr)**

|  | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 | 22  | 500            | 500            |
| Reservfond                                   |     | 2              | 2              |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>502</b>     | <b>502</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserad vinst                             |     | 19 185         | 14 273         |
| Årets resultat                               |     | 23             | 1 913          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>19 208</b>  | <b>16 186</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>19 710</b>  | <b>16 688</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 23  | <b>49 482</b>  | <b>49 285</b>  |
| Avsättning skatt                             | 3   | 115            | 83             |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 24  | 48 000         | 58 000         |
| Skulder till koncernbolag                    |     | 2 820          | 2 820          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 24  | 20 000         | 10 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 3 398          | 7 159          |
| Leverantörsskulder koncernbolag              |     | 0              | 0              |
| Skatteskuld                                  |     | 97             | 52             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 25  | 2 828          | 1 845          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26  | 815            | 1 770          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>27 138</b>  | <b>20 826</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>147 265</b> | <b>147 702</b> |

**KASSAFLÖDESANALYS (tkr)**

|  | Not | 2022          | 2021           |
|--|-----|---------------|----------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                          |     |               |                |
| Resultat efter finansiella poster                  |     | 340           | 4 235          |
| Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet |     | 6 722         | 5 539          |
| Skatter, avsättningar och reavinster               |     | 474           | -592           |
| <b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.</b> |     | <b>7 536</b>  | <b>9 182</b>   |
| Ökning (-) / minskning (+) av varulager            |     | -176          | -108           |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.        |     | -1 368        | -1 804         |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder       |     | -3 733        | 5798           |
| Ökning (-) / minskning (+) av koncernkredit        | 20  | 4 120         | -7 212         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>    |     | <b>6 379</b>  | <b>5 856</b>   |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                      |     |               |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar        |     | -6 379        | -20 856        |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar    |     | 0             | 0              |
| Förändring finansiella anläggningstillgångar       |     | -3 000        | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>      |     | <b>-9 379</b> | <b>-20 856</b> |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                     |     |               |                |
| Ökning av värdepappersinnehav                      |     | 3 000         | 0              |
| Ökning av långfristiga lån                         |     | 0             | 15 000         |
| Inlösen av långfristiga lån                        |     | 0             | 0              |
| Amortering av långfristiga lån                     |     | 0             | 0              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>     |     | <b>3 000</b>  | <b>15 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                            |     | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>              |     | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| <b>Summa likvida medel vid årets slut</b>          |     | <b>0</b>      | <b>0</b>       |

## Not 1

### Redovisningsprinciper

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

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

#### Avskrivningar

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

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

|  | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|--|------------------------|
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 20-25 år               |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 10-20 år               |

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

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

|                             | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|-----------------------------|------------------------|
| - Stomme, fasader, yttertak | 25 år                  |
| - Övrigt                    | 25 år                  |
| Markanläggningar            | 20 år                  |

#### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i andra företag

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

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

## **Leasing**

### *Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

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

### *Poster i utländsk valuta*

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

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

## **Finansiella tillgångar och skulder**

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

### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

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

### *Värdering av finansiella tillgångar*

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

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

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

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

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

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

### *Värdering av finansiella skulder*

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

## **Ersättningar till anställda**

### *Avgiftsbestämda planer*

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

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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

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

### **Intäkter**

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

#### *Ränta och utdelning*

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

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

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

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

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

#### *Skuldsättningsgrad*

Totala skulder genom eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt)

#### *Direktavkastning*

Bolagets rörelseresultat i förhållande till balansomslutning exklusive fiber.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

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

**Not 3 Uppskjuten skatt**

|                           | 2022-12-31 | Not | Skattemässigt restvärde | Skillnad    | Årets skillnad | Total skillnad | Bokföringsmässigt restvärde |
|---------------------------|------------|-----|-------------------------|-------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Tillgångar</b>         |            |     |                         |             |                |                |                             |
| Fastigheter               | 13         |     | 11 270                  | -559        | 1 118          | 559            | 11 829                      |
| <b>Summa Tillgångar</b>   |            |     | <b>11 270</b>           | <b>-559</b> | <b>1 118</b>   | <b>559</b>     | <b>11 829</b>               |
| <b>Avsättningar</b>       |            |     |                         |             |                |                |                             |
| Uppskjuten skatt          |            |     | 0                       | 109         | -192           | -83            |                             |
| <b>Summa avsättningar</b> |            |     | <b>0</b>                | <b>109</b>  | <b>-192</b>    | <b>-83</b>     |                             |

**Not 4**

| <b>Personal</b>        | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda | 5,0         | 4,0         |
| <b>SUMMA</b>           | <b>5,0</b>  | <b>4,0</b>  |

| <b>Personalkostnader</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Fjärrvärme               | -2 170        | -1 697        |
| Administration           | -1 804        | -1 646        |
| <b>SUMMA</b>             | <b>-3 974</b> | <b>-3 343</b> |

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

Bolaget har fem anställda motsvarande 4,5 heltidstjänster. Fakturerings- och debiteringstjänster köps från Tingsryds kommun. Bokslut, budgetering och uppföljning köps från Stiftelsen Tingsrydsbostäder. Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är 1 kvinna. Övrig företagsledning en man (0 kvinnor). Den totala sjukfrånvaron uppgick till 2,37 % (1,75 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 0 % (0 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

## Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

## Not 5

| Nettoomsättning per rörelsegren | 2022   | 2021   |
|---------------------------------|--------|--------|
| <i>Fjärrvärme</i>               |        |        |
| Energiavgifter                  | 28 727 | 27 531 |
| Anslutningsavgifter             | 460    | 464    |
| SUMMA                           | 29 187 | 27 995 |
| <i>Fiber</i>                    |        |        |
| Nätavgifter                     | 0      | 0      |
| Anslutningsavgifter             | 0      | 0      |
| SUMMA                           | 0      | 0      |

## Not 6

| Råvaror och förnödenheter<br>fjärrvärme | 2022    | 2021    |
|---|---------|---------|
| Inköp energi                            | -2 770  | -3 445  |
| Biobränsle                              | -9 063  | -7 132  |
| Olja                                    | -498    | -344    |
| SUMMA                                   | -12 331 | -10 921 |

## Not 7

| Övriga externa kostnader   | 2022   | 2021   |
|----------------------------|--------|--------|
| <i>Fjärrvärme</i>          |        |        |
| Fjärrvärmeproduktion       | -4 749 | -3 310 |
| Fjärrvärmedistribution     | -385   | -209   |
| Fordon och maskiner        | -340   | -214   |
| Övriga administration      | -1 147 | -939   |
| SUMMA                      | -6 621 | -4 672 |
| <i>Förnyelsebar energi</i> |        |        |
| Fjärrvärmedistribution     | -1     | -59    |
| SUMMA                      | -1     | -59    |
| <i>Fiber</i>               |        |        |
| Övriga administration      | -17    | -59    |
| SUMMA                      | -17    | -59    |

## Not 8

| Finansiella intäkter per rörelsegren | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------|------|
| <i>Fjärrvärme</i>                    |      |      |
| Ränteintäkter                        | 102  | 43   |
| SUMMA                                | 102  | 43   |
| <i>Fiber</i>                         |      |      |
| Ränteintäkter                        | 931  | 709  |
| SUMMA                                | 931  | 709  |

TB

**Not 9**

| Finansiella kostnader per rörelsegren | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------|------|
| <i>Fjärrvärme</i>                     |      |      |
| Räntekostnader                        | -380 | -194 |
| Borgensavgift                         | -263 | -200 |
| SUMMA                                 | -643 | -394 |
| <i>Fiber</i>                          |      |      |
| Räntekostnader                        | -103 | -94  |
| Borgensavgift                         | -77  | -115 |
| SUMMA                                 | -180 | -209 |

**Not 10**

| Rörelsens intäkter och kostnader per rörelsegren | 2022    | 2021    |
|--|---------|---------|
| <i>Fjärrvärme</i>                                |         |         |
| Verksamhetens intäkter                           | 29 907  | 28 721  |
| Verksamhetens driftskostnader                    | -22 887 | -18 915 |
| Verksamhetens av- och nedskrivningar             | -6 722  | -5 539  |
| Finansiella poster                               | -541    | -351    |
| Resultat   | -243    | 3 916   |
| <i>Fiber</i>                                     |         |         |
| Verksamhetens intäkter                           | 0       | 0       |
| Verksamhetens driftskostnader                    | -168    | -181    |
| Verksamhetens av- och nedskrivningar             | 0       | 0       |
| Finansiella poster                               | 751     | 500     |
| Resultat   | 583     | 319     |

**Not 11**

| Arvode och ersättningar till revisorer        | 2022 | 2021 |
|---|------|------|
| <i>PWC, [Mattias Johansson]</i>               |      |      |
| Revisionsuppdrag                              | -111 | -101 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0    | 0    |

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

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

**Not 12**

| Skatt                                    | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
| Skatt årets resultat                     | -88  | -591 |
| Skatt tillhörande tidigare räkenskapsår  | 0    | -2   |
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader | -32  | -192 |
| SUMMA                                    | -120 | -785 |

TB BB

## Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

| Not  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| <b>13 Byggnad och mark</b>                   |                |                |
| Ackumulerade anskaffningsvärden              | 20 324         | 15 154         |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar           | 91             | 5 170          |
| Utrangeringar                                | 0              | 0              |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>              | <b>20 415</b>  | <b>20 324</b>  |
| Ackumulerade avskrivn. enl. plan             | -6 137         | -5 556         |
| Utrangeringar                                | 0              | 0              |
| Årets avskrivn. enl. plan byggnader          | -747           | -581           |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>             | <b>-6 884</b>  | <b>-6 137</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>        | <b>13 531</b>  | <b>14 187</b>  |
| Byggnaden är taxerad som specialenhet.       |                |                |
| <b>14 Maskiner och tekniska anläggningar</b> |                |                |
| Ackumulerade anskaffningsvärden              | 127 621        | 107 324        |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar           | 3 775          | 20 297         |
| Försäljningar                                | 0              | 0              |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>              | <b>131 396</b> | <b>127 621</b> |
| Ackumulerade avskrivn. enl. plan             | -63 371        | -58 545        |
| Försäljningar                                | 0              | 0              |
| Årets avskrivn. enl. plan byggnader          | -5 807         | -4 826         |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>             | <b>-69 178</b> | <b>-63 371</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>        | <b>62 218</b>  | <b>64 250</b>  |
| <b>15 Markanläggningar</b>                   |                |                |
| Ackumulerade anskaffningsvärden              | 1 435          | 1 282          |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar           | 0              | 153            |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>              | <b>1 435</b>   | <b>1 435</b>   |
| Ackumulerade avskrivn. enl. plan             | -1 097         | -1 032         |
| Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar   | -72            | -65            |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>             | <b>-1 169</b>  | <b>-1 097</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>        | <b>266</b>     | <b>338</b>     |

| Not  | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| <b>16 Inventarier</b>                                  |               |               |
| Ackumulerade anskaffningsvärden                        | 1 567         | 1 143         |
| Nyanskaffningar  | 99            | 424           |
| Försäljning  | 0             | 0             |
| <b>Summa anskaffningsvärde</b>                         | <b>1 666</b>  | <b>1 567</b>  |
| Ackumulerade avskrivn. enl. plan                       | -477          | -410          |
| Försäljning  | 0             | 0             |
| Årets avskrivn. enl. plan                              | -96           | -67           |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>                       | <b>-573</b>   | <b>-477</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                  | <b>1 093</b>  | <b>1 090</b>  |
| <b>17 Pågående nyanläggningar</b>                      |               |               |
| <b>Nybyggnader</b>                                     |               |               |
| Ackumulerat anskaffningsvärde                          | 423           | 5 611         |
| Nyanskaffningar  | 6 238         | 20 395        |
| Omklassificeringar                                     | -3 824        | -25 583       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                  | <b>2 837</b>  | <b>423</b>    |
| <b>18 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |               |               |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                 |               |               |
| Vid årets början                                       | 26 785        | 26 785        |
| Tillkommande tillgångar                                | 3 000         | 0             |
| <b>Vid årest slut</b>                                  | <b>29 785</b> | <b>26 785</b> |
| <b>19 Fordringar</b>                                   |               |               |
| Reversfordran Wexnet AB                                | 17 053        | 17 053        |
| <b>Summa</b>   | <b>17 053</b> | <b>17 053</b> |
| <b>20 Koncernfordran</b>                               |               |               |
| Fordran på koncernbolag                                |               |               |
| Övrig fordran på koncernbolag - checkräkningskredit    | 10 004        | 14 124        |
| <b>Checkräkningskredit</b>                             |               |               |
| Beviljad kreditlimit                                   | 5 000         | 5 000         |
| Outnyttjad del   | 5 000         | 5 000         |
| Utnyttjat kreditbelopp                                 | 0             | 0             |
| <b>21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |               |               |
| Upplupen ränteintäkt                                   | 931           | 709           |
| Övriga föutbetalda kostnader och upplupna intäkter     | 145           | -2            |
| <b>Summa</b>   | <b>1 076</b>  | <b>707</b>    |

| Not   | 2022              | 2021                      |                         |
|---|-------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>22 Aktier</b>  |                   |                           |                         |
| Aktiekapital (kvotvärde efter 2 500 aktier)                             | 500               | 500                       |                         |
| <b>23 Obeskattade reserver</b>  |                   |                           |                         |
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan                                  | 46 317            | 45 360                    |                         |
| Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2017                             | 0                 | 903                       |                         |
| Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2018                             | 54                | 54                        |                         |
| Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2019                             | 821               | 821                       |                         |
| Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2020                             | 1 191             | 1 191                     |                         |
| Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2021                             | 956               | 956                       |                         |
| Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2022                             | 143               | 0                         |                         |
| <b>Totalt till kreditinstitut</b>                                       | <b>49 482</b>     | <b>49 285</b>             |                         |
| <b>24 Skulder till kreditinstitut</b>                                   |                   |                           |                         |
| Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:                      |                   |                           |                         |
| Skulder till kreditinstitut   | 20 000            | 10 000                    |                         |
| <b>Summa</b>  | <b>20 000</b>     | <b>10 000</b>             |                         |
| Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen: |                   |                           |                         |
| Skulder till kreditinstitut   | 48 000            | 58 000                    |                         |
| <b>Summa</b>  | <b>48 000</b>     | <b>58 000</b>             |                         |
| <b>Totalt till kreditinstitut</b>                                       | <b>68 000</b>     | <b>68 000</b>             |                         |
| <b>Lånestructur och räntebindningstid</b>                               |                   |                           |                         |
| <b>År</b>   | <b>Lånebelopp</b> | <b>Genomsnittsränta %</b> | <b>Andel av lån i %</b> |
| Rörliga   | 10 000            | 2,65                      | 14,7                    |
| 2023  | 20 000            | 0,47                      | 29,4                    |
| 2024  | 13 000            | 0,42                      | 19,1                    |
| 2025  | 15 000            | 0,42                      | 22,1                    |
| 2026  | 10 000            | 2,66                      | 14,7                    |
| <b>Tot.</b>   | <b>68 000</b>     | <b>1,65</b>               | <b>100,0</b>            |
| Normalt förnyas lånen genom omskrivning.                                |                   |                           |                         |
| <b>25 Övriga kortfristiga skulder</b>                                   | <b>2022</b>       | <b>2021</b>               |                         |
| Mervärdesskatt  | 1 163             | 165                       |                         |
| Personalens källskatt   | 62                | 77                        |                         |
| Skuld avseende bredband Tingsryd-Lessbo                                 | 1 603             | 1 603                     |                         |
| <b>Summa</b>  | <b>2 828</b>      | <b>1 845</b>              |                         |

Not

2022

2021

**26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           |            |              |
|---------------------------|------------|--------------|
| Arbetsgivaravgift         | 70         | 82           |
| Upplupna löner            | 5          | 2            |
| Upplupna pensioner        | 385        | 230          |
| Upplupna semesterlöner    | 210        | 108          |
| Upplupna sociala avgifter | 82         | 42           |
| Upplupna räntekostnader   | 63         | 46           |
| Övriga upplupna kostnader | 0          | 1 260        |
| <b>Summa</b>              | <b>815</b> | <b>1 770</b> |

**27 Ställda panter och eventalförpliktelser**

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 1 300 000        | 1 300 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>1 300 000</b> | <b>1 300 000</b> |

**28 Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till Tingsryds kommunföretag AB, org nr 556876-5035 med säte i Tingsryd. Tingsryds kommunföretag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

Tingsryd 2023-03-01



Tomas Blomster  
Ordförande



Björn Elmquist  
Vice ordförande



Dag Runesson



Ingrid Johansson



Per-Axel Persson



Kent Johansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

**BALANSRÄKNING FIBER (tkr)**

|  | Not | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |               |               |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |               |               |
| Andra långfristiga värdepapper                 | 18  | 29 785        | 26 785        |
| Andra långfristiga fordringar                  | 19  | 17 053        | 17 053        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>46 838</b> | <b>43 838</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>46 838</b> | <b>43 838</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>46 838</b> | <b>43 838</b> |

|  | Not | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Aktiekapital                                 | 22  | 0             | 0             |
| Reservfond                                   |     | 0             | 0             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |               |               |
| Balanserad vinst                             |     | 2 806         | 2 487         |
| Årets resultat                               |     | 583           | 319           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>3 389</b>  | <b>2 806</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>3 389</b>  | <b>2 806</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 23  | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 24  | 23 000        | 23 000        |
| Skulder till koncernbolag                    |     | 20 449        | 18 032        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 25  | 0             | 0             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 26  | 0             | 0             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>46 838</b> | <b>43 838</b> |

## Lekmannarevisorerna i Tingsryd Energi AB

Till fullmäktige i Tingsryds Kommun  
och årsstämman i Tingsryd Energi AB  
Org nr 556132-8013

### Granskningsrapport för år 2022

Vi av fullmäktige i Tingsryds kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Tingsryd Energi AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Under räkenskapsåret har vi genomfört en förstudie angående krisberedskap.


**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

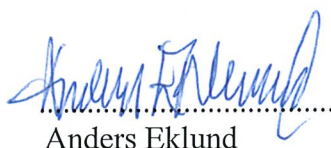
Tingsryd den 29 mars 2023

  
.....  
Kerstin Petersson

  
.....  
Börje Johansson

  
.....  
Peter Koch

  
.....  
Mats Karlsson

  
.....  
Anders Eklund