

Tingsryds Kommunföretag AB

Delårsrapport

2025-01-01 - 2025-04-30

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Resultaträkning	2
Balansräkning moderbolaget	3
Noter	4

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET (tkr)

	Delår 04 Not	Delår 2025 01-04	Delår 2024 01-04	Prognos 2025	Budget 2025
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning		138	108	415	415
Summa rörelsens intäkter		138	108	415	415
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	1	-145	-90	-389	-390
Summa rörelsens kostnader		-145	-90	-389	-390
RÖRELSERESULTAT		-7	18	26	25
Finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	0	0	0
Summa finansiella poster		0	0	0	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7	18	26	25

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET (tkr)

	DÅ 04 Not	Delår 2025-04-30	Delår 2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	35 382	35 382
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		35 382	35 382
Summa anläggningstillgångar		35 382	35 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		17	18
Övriga fordringar	3	0	406
Förutbetalad kostnad		30	14
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		47	438
Kassa och bank		553	40
Summa omsättningstillgångar		600	478
SUMMA TILLGÅNGAR		35 982	35 860
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (24 232 aktier á 1 000 kr)		24 232	24 232
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 232	24 232
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 082	3 044
Periodens resultat		-7	18
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 075	3 062
Summa eget kapital		27 307	27 294
Långfristiga skulder			
Skuld dotterbolag		8 200	8 200
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 200	8 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskuld		119	83
Övriga skulder		69	66
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287	217
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		475	366
Summa skulder		8 675	8 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 982	35 860

NOTER (tkr)

1. Övriga externa kostnader	Delår 2025	Delår 2024	Prognos	Budget
Moderbolaget	01-04	01-04	2025	2025
Styrelsearvoden	7	1	30	25
Revisionsarvoden	53	16	94	80
Inhyrd VD o affärsutveckling	57	31	171	180
Inhyrd adm.- och ekonomipers.	15	20	55	58
Styrelseförsäkring	5	7	15	22
Övriga externa kostnader	8	15	24	25
Summa	145	90	389	390

2. Andelar i koncernföretag	Delår 2025	Delår 2024
Moderbolaget	01-04	01-04
<i>Aktier:</i>		
Tingsryds Energi AB	6 282	6 282
Tingsryds Utveckling och Fastighets AB	6 100	6 100
Tingsrydsbostäder AB	23 000	23 000
Summa	35 382	35 382

3. Övriga fordringar	Delår 2025	Delår 2024
Moderbolaget	01-04	01-04
Skattekonto	0	0
Kundfordringar	0	406
Summa	0	406

Tingsryds Kommunföretag AB

2025-05-26

§ 44

Delårsrapport 1:2025. Tingsryds Kommunföretag AB

TIKAB/2025:24

Beslut

Styrelsen beslutar

1. Styrelsen godkänner delårsrapport 1:2025 enligt protokollsbilaga.

Kommunfullmäktige beslutar

1. Kommunfullmäktige tar emot delårsrapport 1:2025 för Tingsryds Kommunföretag AB.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen för Tingsryds Kommunföretag AB har upprättat delårsrapport för moderbolaget för perioden januari till april 2025 med helårsprognos för 2025.

Periodens resultat (före bokslutsdispositioner och skatt) uppgår till -7 tkr (+18 tkr) och årsprognosen för motsvarande resultat uppgår till +26 tkr (+48 tkr). Budgeterat resultat för helåret uppgår till +25 tkr.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Delårsrapport 1:2025 Tingsryds Kommunföretag AB
2. Delårsrapport 1:2025 Tingsryds Kommunföretag AB

Beslutet skickas till

Tingsryds Kommunföretag AB
Ekonomiavdelningen

Justerare

Utdragsbestyrkande

KS Arbetsutskott

2025-05-26

§ 126

Information om koncernföretagens affärsplaner samt borgensramar och borgensavgifter 2026-2029

KS/2025:243

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att ta emot informationen.

Sammanfattning av ärendet

Enligt fullmäktiges styrdokument för kommunens företag (ägarpolicy och ägardirektiv) ska företagens förslag till affärsplaner godkännas av fullmäktige. Likaså ska fullmäktige ta ställning till företagens borgensramar och borgensavgifter för nästkommande år.

Fullmäktige har att sammanväga och ta ställning till företagens investerings- och lånenivåer utifrån bl a de fastställda kommunövergripande målen samt fullmäktiges riktlinjer om god ekonomisk hushållning.

För att ge möjlighet till översikt och styrning av kommunkoncernens totala investeringar, låneskuld och borgensramar redovisas nedanstående bilagor avseende de kommunala företagens förslag till affärsplaner och borgensramar.

I bilaga 1 redovisas en sammanställning över de av företagen föreslagna affärsplanerna 2026-2029 avseende investeringar, försäljningar och låneskuld.

I bilaga 2 redovisas förslag till borgensramar och borgensavgifter för år 2026.

Ärendet har handlagts hos Kommunledningsförvaltningen. Affärsplaner för bolagen bereds av moderbolaget Tikab och kommunstyrelsen, medan affärsplaner för stiftelserna bereds av ksau och kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Information om kommunkoncernens affärsplaner, borgensramar och borgensavgifter
2. Sammanställning Flerårsplan koncernen 2026-2029
3. Sammanställning Förslag borgensramar och borgensavgifter 2026

Justerare

Utdragsbestyrkande

KS Arbetsutskott

2025-05-26

§ 126 fortsättning

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Justerare

Utdragsbestyrkande

2025-05-20

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

Information om koncernföretagens affärsplaner, borgensramar och borgensavgifter

Dnr KS/2025:243

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige tar emot informationen.

Sammanfattning av ärendet

Enligt fullmäktiges styrdokument för kommunens företag (ägarpolicy och ägardirektiv) ska företagens förslag till affärsplaner godkännas av fullmäktige. Likaså ska fullmäktige ta ställning till företagens borgensramar och borgensavgifter för nästkommande år.

Fullmäktige har att sammanväga och ta ställning till företagens investerings- och lånenivåer utifrån bl a de fastställda kommunövergripande målen samt fullmäktiges riktlinjer om god ekonomisk hushållning.

För att ge möjlighet till översikt och styrning av kommunkoncernens totala investeringar, låneskuld och borgensramar redovisas nedanstående bilagor avseende de kommunala företagens förslag till affärsplaner och borgensramar.

I bilaga 1 redovisas en sammanställning över de av företagen föreslagna affärsplanerna 2026-2029 avseende investeringar, försäljningar och låneskuld.

I bilaga 2 redovisas förslag till borgensramar och borgensavgifter för år 2026.

Ärendet har handlagts hos Kommunledningsförvaltningen. Affärsplaner för bolagen bereds av moderbolaget Tikab och kommunstyrelsen, medan affärsplaner för stiftelserna bereds av ksau och kommunstyrelsen.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Information om kommunkoncernens affärsplaner, borgensramar och borgensavgifter
2. Sammanställning Flerårsplan koncernen 2026-2029
3. Sammanställning Förslag borgensramar och borgensavgifter 2026

Nämndens/styrelsens beslut ska skickas till
Ekonomiavdelningen

Camilla Gärdebring

Kommunchef

Kommunledningsförvaltningen

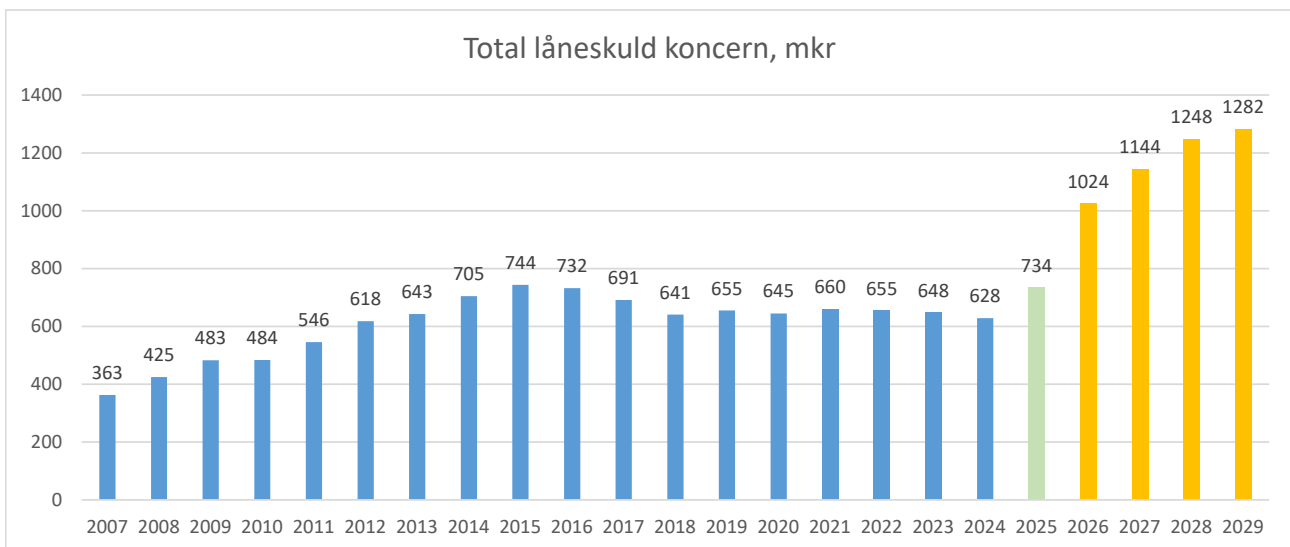
Daniel Gustafsson

Ekonomichef

Kommunledningsförvaltningen

	1)	2026	2027	2028	2029	Totalt 2026-2029
Investeringar						
Tingsrydsbostäder AB		5 000	5 000	5 000	5 000	20 000
Stiftelsen Tingsrydsbostäder		12 000	12 000	12 000	12 000	48 000
Tufab		26 000	25 000	5 000	5 000	61 000
Industristiftelsen		0	0	0	0	0
Teab		16 000	2 000	2 000	1 000	21 000
Kommun (grundbudgetförslag)		156 000	158 000	150 000	82 000	546 000
Summa investering		215 000	202 000	174 000	105 000	696 000
Försäljningar						
Tingsrydsbostäder AB		0	0	0	0	0
Stiftelsen Tingsrydsbostäder		0	0	0	0	0
Tufab		0	0	2	0	2
Industristiftelsen		2	1	0	0	3
Teab		0	0	0	0	0
Kommun (genomsnitt per år)		0	0	0	0	0
Summa försäljningar		2	1	2	0	5
Nyupplåning/amortering						
Tingsrydsbostäder AB		0	0	0	0	0
Stiftelsen Tingsrydsbostäder		0	0	0	0	0
Tufab		20 000	0	0	0	20 000
Industristiftelsen		0	0	0	0	0
Teab		0	0	-1 000	-1 000	-2 000
Kommun (grundbudget)		270 000	120 000	105 000	35 000	530 000
Summa förändr låneskuld		290 000	120 000	104 000	34 000	548 000

Låneskuld	241231	251231	261231	271231	281231	291231
Tingsrydsbostäder AB	54 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000
Stiftelsen Tingsrydsbostäder	284 000	284 000	284 000	284 000	284 000	284 000
Tufab	142 000	142 000	162 000	162 000	162 000	162 000
Industristiftelsen	2 000	0	0	0	0	0
Teab	66 000	64 000	64 000	64 000	63 000	62 000
Kommun	80 000	195 000	465 000	585 000	690 000	725 000
Summa	628 000	734 000	1 024 000	1 144 000	1 248 000	1 282 000



Borgensramar och borgensavgifter 2026

	Borgensram (tkr)			Borgensavgift		
	2026	2025	2024	2026	2025	2024
Stiftelsen Tingsrydsbostäder	289 000	296 000	296 000	0,61%	0,61%	0,62%
Tingsrydsbostäder AB	49 000	64 000	64 000	0,44%	0,44%	0,38%
Tingsryds Industristiftelse	0	5 000	13 000	0,34%	0,34%	0,41%
TEAB	64 000	64 000	66 000	0,67%	0,67%	0,38%
TUFAB	162 000	142 000	142 000	0,81%	0,81%	0,64%
Summa	564 000	571 000	581 000			

KS Arbetsutskott

2025-05-26

§ 127

**Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift
Stiftelsen Tingsrydsbostäder**

KS/2025:244

Beslut

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att godkänna affärsplan 2026-2029 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att bevilja Stiftelsen Tingsrydsbostäder en borgensram om 289 mnkr för år 2026.
3. Tingsryds kommun ingår därmed såsom för egen skuld borgen för Stiftelsen Tingsrydsbostäders samtliga låneförpliktelser upp till ett totalt högsta lånebelopp om 289 miljoner kronor jämte därpå löpande ränta och kostnader.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta:
Kommunstyrelsen fastställer 2026 års borgensavgift för Stiftelsen
Tingsrydsbostäder till 0,61%.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Stiftelsen Tingsrydsbostäder har fastställt förslag till affärsplan 2026-2029 samt ansökt om borgensram för 2029.

Enligt fullmäktiges styrdokument för kommunens företag (ägarpolicy och ägardirektiv) ska företagens förslag till affärsplaner godkännas av fullmäktige. Likaså ska företagen begära borgensram för nästkommande år.

Fullmäktige har att ta ställning till godkännande av företagens affärsplaner utifrån de fastställda ägardirektiven. Fullmäktige ska även sammanväga och ta ställning till företagens investerings- och lånenivåer utifrån bl a de fastställda kommunövergripande målen samt fullmäktiges riktlinjer om god ekonomisk hushållning.

Enligt beslut i kommunfullmäktige i december 2022 ska borgensavgifter för helägda företag vara marknadsmässiga och individuella för respektive företag. I fullmäktiges beslut har fastlagts att nästkommande års borgensavgifter ska fastställas av kommunstyrelsen i den ordinarie budgetprocessen och att uppdaterad beräkning av nya borgensavgifter ska göras vartannat år. En uppdaterad beräkning av borgensavgifterna har gjorts inför budgetåret 2025. Nästa uppdatering sker inför budgetåret 2027.

Justerare

Utdragsbestyrkande

KS Arbetsutskott

2025-05-26

§ 127 fortsättning

Ärendet har handlagts hos Kommunledningsförvaltningen. Affärsplaner och borgensramar för bolagen bereds av moderbolaget Tikab genom ägardialog, medan affärsplaner och borgensramar för stiftelserna bereds av ksau och kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift 2026 Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Affärsplan 2026-2029 Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Justerare

Utdragsbestyrkande

2025-05-20

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

**Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift 2026 Stiftelsen
Tingsrydsbostäder**

Dnr KS/2025:244

Förslag till beslut*Kommunfullmäktige beslutar*

1. Kommunfullmäktige godkänner affärsplan 2026-2029 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Kommunfullmäktige beviljar Stiftelsen Tingsrydsbostäder en borgensram om 289 mnkr för år 2026.
3. Tingsryds kommun ingår därmed såsom för egen skuld borgen för Stiftelsen Tingsrydsbostädernas samtliga låneförpliktelser upp till ett totalt högsta lånebelopp om 289 miljoner kronor jämte därpå löpande ränta och kostnader.

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen fastställer 2026 års borgensavgift för Stiftelsen Tingsrydsbostäder till 0,61%.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Stiftelsen Tingsrydsbostäder har fastställt förslag till affärsplan 2026-2029 samt ansökt om borgensram för 2029.

Enligt fullmäktiges styrdokument för kommunens företag (ägarpolicy och ägardirektiv) ska företagens förslag till affärsplaner godkännas av fullmäktige. Likaså ska företagen begära borgensram för nästkommande år.

Fullmäktige har att ta ställning till godkännande av företagens affärsplaner utifrån de fastställda ägardirektiven. Fullmäktige ska även sammanväga och ta ställning till företagens investerings- och lånenivåer utifrån bl a de fastställda kommunövergripande målen samt fullmäktiges riktlinjer om god ekonomisk hushållning.

Enligt beslut i kommunfullmäktige i december 2022 ska borgensavgifter för helägda företag vara marknadsmässiga och individuella för respektive företag. I fullmäktiges beslut har fastlagts att nästkommande års borgensavgifter ska fastställas av kommunstyrelsen i den ordinarie budgetprocessen och att uppdaterad beräkning av nya borgensavgifter ska göras vartannat år. En uppdaterad beräkning av borgensavgifterna har gjorts inför budgetåret 2025. Nästa uppdatering sker inför budgetåret 2027.

Ärendet har handlagts hos Kommunledningsförvaltningen. Affärsplaner och borgensramar för bolagen bereds av moderbolaget Tikab genom ägardialog, medan affärsplaner och borgensramar för stiftelserna bereds av ksau och kommunstyrelsen.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift 2026 Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Affärsplan 2026-2029 Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

Nämndens/styrelsens beslut ska skickas till

Stiftelsen Tingsrydsbostäder
Ekonomiavdelningen

Camilla Gärdebring

Kommunchef

Kommunledningsförvaltningen

Daniel Gustafsson

Ekonomichef

Kommunledningsförvaltningen

2025-04-22

§ 16

Affärsplan 2026-2029**Styrelsen beslutar**

1. Anta affärsplan 2026-2029 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Översända affärsplan 2026-2029 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.
3. Ansöka om borgensram på 289 miljoner kr enligt affärsplan 2026-2029.
4. Översända ansökan om borgensram till Tingsryds kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson redogör för affärsplan 2026-2029 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 1)

Beslutsunderlag

Affärsplan 2026-2029 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

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



AFFÄRSPLAN FÖR STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER

2026-2029

ÄGARNA

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag med målsättning att skapa goda förutsättningar för ett växande samhälle. Företaget är en aktiv aktör i kommunen för att bidra med attraktiva livs- och boendemiljöer.

Stiftelsen är grundad av Tingsryds kommun för att vara en del av bostadsförsörjningen i kommunen.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder har enligt stadgarna som ändamål att vara en aktör på bostadsmarknaden i kommunen genom att förvalta den befintliga fastighetsportföljen, men också att utveckla fastigheterna och tillskapa lägenheter genom ny-, till- och ombyggnader samt via nyförvärv.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder ska stimulera bostadsförsörjningen i kommunen genom att nya bostäder produceras och tillförs och även i samverkan med andra aktörer. Företagets investeringsbeslut ska baseras på en långsiktig efterfrågan av bostäder.

Kommunfullmäktige i Tingsryds kommun har i huvudmannadirektivet fastställt vissa riktlinjer för Stiftelsen. Bland annat regleras ansvarsfördelningen mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelse, lekmanarevisorer, Stiftelsens revisorer samt styrelse och verkställande direktör.

I Stiftelsens huvudmannadirektiv regleras den långsiktiga avkastningen och soliditeten. Företaget skall ha en ekonomisk ställning som medger en utveckling utan ägartillskott. Stiftelsens långsiktiga soliditet skall uppgå till minst 15 %. Dessa förutsättningar utgör basen för såväl företagets ekonomiska planering som för dess verksamhetsplanering.

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Tingsryds kommun hade under ett antal år en ökad efterfrågan på bostäder men under de sista par åren har efterfrågan minskat liksom hos övriga aktörer på fastighetsmarknaden i stort. Detta avspeglar sig i att antalet lediga lägenheter även ökade hos Stiftelsen Tingsrydsbostäder. Dock kan vi nu i början av 2025 och även i slutet av 2024 återigen märka en ökad om än blygsam efterfrågan på lägenheter. Stiftelsen ligger dock på en väldigt låg vakansnivå (2,8 % april 2025) jämfört med andra likvärdiga kommunalägda företag i regionen.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder med systerföretaget Tingsrydsbostäder AB är en betydande aktör på fastighetsmarknaden både i kommunen som helhet och i centralorten Tingsryd. Övriga bostadsföretag i kommunen har varit och är försiktiga i sina investeringar men har ändå tillfört bostadsbeståndet ett antal lägenheter utöver det allmännyttan i kommunen har producerat. Höga byggkostnader och svårighet att få lönsamhet i nybyggnadsprojekten är sannolikt den enskilt största anledningen till den låga investeringstakten.

Stiftelsen medverkar aktivt till att det planläggs mark för exploatering i centralorten samt att detaljplaneändringar genomförs löpande så att framtida byggnationer är möjliga.

KUNDERNA

Stiftelsen Tingsrydsbostäder har i huvudsak två olika kundkategorier; bostadshyresgäster och lokalhyresgäster.

Antalet hyreslägenheter i den egna fastighetsportföljen är just nu totalt ca 1090 styck samt ca 600 kvm kommersiella lokaler i Ryd. Utöver detta så finns det också en hel del lokaler som tillgodoser stora delar av Tingsryds kommuns behov av kontorslokaler.

EKONOMI

Stiftelsen Tingsrydsbostäders soliditet har ökat och ligger på ca 15 %, vilket också är målet. Dock har resultatet 2024 och kommer även under 2025 vara svagt på grund av dels den ökning som varit på vakanta lägenheter men framför allt beroende alla de kostnadsökningar som varit och är. Det höga ränteläget slår hårt mot resultat och likaså höjda driftskostnader i form av fjärrvärme, VA och renhållning med mer. Intäkterna består i princip enbart av hyresintäkter och dessa är begränsade av den årliga höjningen som förhandlas med Hyresgästföreningen. Först under 2026 förväntas resultatet återigen vara positivt.

- Positiva resultat de senaste åren men sista året har det genererats ett negativt resultat pga. vakanser och kostnadsökningar
- Succesivt ökad soliditet från 9,8 % till 15,0 % 2024
- Löpande investeringar sker till 100 % med eget kapital. Nyproduktion sker till en självfinansiering på ca 40 %.
- Flyttningsfrekvens på 21,2 % 2024
- Sjukfrånvaro 3,68 % 2024
- Omsättning på ca 85-95 Mkr per år

MÅL OCH STRATEGIER

- Långsiktigt soliditetsmål 15 %
- Hålla en låg flyttningsfrekvens under 20 %
- Kontinuerlig bevakning av fastigheter med centrala lägen som är möjliga att exploatera med bostäder och lokaler
- Bibehålla en låg sjukfrånvaro för anställd personal i företaget
- Bibehålla en god fysisk och psykisk arbetsmiljö
- Aktiv underhållsplanering för att säkerställa kvalitén på bostäderna
- Fortsatt energibesparing för att minska driftskostnaderna
- Aktiv bevakning av låneportföljen för minskad risk vid räntefluktuationer

4-ÅRSPLAN

	2025	2026	2027	2028	2029
Nyproduktion, antal	0	0	0	0	0
Försäljning, antal	0	0	0	0	0
Antal lgh	1091	1091	1091	1091	1091
Omsättning, mkr	85,3	88,3	91,0	93,0	95,0
Resultat före skatt, mkr	0,0	1,0	1,5	2,0	2,0
Direktavkastning, %	1,0	2,2	2,3	2,5	2,5
Investeringar, mkr	12	12	12	12	12
Egenfinansiering investering, %	100	100	100	100	100
Låneskuld, mkr	283,5	283,4	283,3	283,2	283,1
Snittränta lån, %	3,18	3,00	2,75	2,50	2,25
Borgensavgift, %	0,61	0,61	0,60	0,60	0,58
Balansomslutning, mkr	362	365	370	369	368
Soliditet, %	15,0	15,2	15,4	15,4	15,5

Kommentarer till 4-årsplanen

Resultatet och direktavkastningen ligger på en lägre nivå i början av perioden men räknas återgå till det mer normala under slutet av planen. Investeringarna beräknas ligga något lägre under de kommande 5 åren då det inte finns någon planerad nyproduktion. Egenfinansieringen beräknas ligga på 100 %. Snitträntan beräknas öka de närmaste åren men kommer sedan minska något fram till 2029. Soliditeten beräknas att fortsätta ligga över 15 %, vilket är företagets mål.

KS Arbetsutskott

2025-05-26

§ 128

**Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift
Tingsryds industristiftelse**

KS/2025:245

Beslut

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att godkänna affärsplan 2026-2029 för Tingsryds Industristiftelse.
2. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att bevilja Tingsryds Industristiftelse en borgensram om 0 mnkr för år 2026.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta: Kommunstyrelsen fastställer 2026 års borgensavgift för Tingsryds Industristiftelse till 0,34%.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Tingsryds Industristiftelse har fastställt förslag till affärsplan 2026-2029 samt ansökt om borgensram för 2026.

Enligt fullmäktiges styrdokument för kommunens företag (ägarpolicy och ägardirektiv) ska företagens förslag till affärsplaner godkännas av fullmäktige. Likaså ska företagen begära borgensram för nästkommande år.

Fullmäktige har att ta ställning till godkännande av företagens affärsplaner utifrån de fastställda ägardirektiven. Fullmäktige ska även sammanväga och ta ställning till företagens investerings- och lånenivåer utifrån bl a de fastställda kommunövergripande målen samt fullmäktiges riktlinjer om god ekonomisk hushållning.

Enligt beslut i kommunfullmäktige i december 2022 ska borgensavgifter för helägda företag vara marknadsmässiga och individuella för respektive företag. I fullmäktiges beslut har fastlagts att nästkommande års borgensavgifter ska fastställas av kommunstyrelsen i den ordinarie budgetprocessen och att uppdaterad beräkning av nya borgensavgifter ska göras vartannat år. En uppdaterad beräkning av borgensavgifterna har gjorts inför budgetåret 2025. Nästa uppdatering sker inför budgetåret 2027.

Ärendet har handlagts hos Kommunledningsförvaltningen. Affärsplaner och borgensramar för bolagen bereds av moderbolaget Tikab genom

Justerare

Utdragsbestyrkande

KS Arbetsutskott

2025-05-26

§ 128 fortsättning

ägardialog, medan affärsplaner och borgensramar för stiftelserna bereds av ksau och kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift 2026 Tingsryds Industristiftelse.
2. Affärsplan 2026-2029 Tingsryds Industristiftelse.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Justerare

Utdragsbestyrkande

2025-05-20

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

**Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift 2026 Tingsryds
Industristiftelse**

Dnr KS/2025:245

Förslag till beslut*Kommunfullmäktige beslutar*

1. Kommunfullmäktige godkänner affärsplan 2026-2029 för Tingsryds Industristiftelse.
2. Kommunfullmäktige beviljar Tingsryds Industristiftelse en borgensram om 0 mnkr för år 2026.

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen fastställer 2026 års borgensavgift för Tingsryds Industristiftelse till 0,34%.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Tingsryds Industristiftelse har fastställt förslag till affärsplan 2026-2029 samt ansökt om borgensram för 2026.

Enligt fullmäktiges styrdokument för kommunens företag (ägarpolicy och ägardirektiv) ska företagens förslag till affärsplaner godkännas av fullmäktige. Likaså ska företagen begära borgensram för nästkommande år.

Fullmäktige har att ta ställning till godkännande av företagens affärsplaner utifrån de fastställda ägardirektiven. Fullmäktige ska även sammanväga och ta ställning till företagens investerings- och lånenivåer utifrån bl a de fastställda kommunövergripande målen samt fullmäktiges riktlinjer om god ekonomisk hushållning.

Enligt beslut i kommunfullmäktige i december 2022 ska borgensavgifter för helägda företag vara marknadsmässiga och individuella för respektive företag. I fullmäktiges beslut har fastlagts att nästkommande års borgensavgifter ska fastställas av kommunstyrelsen i den ordinarie budgetprocessen och att uppdaterad beräkning av nya borgensavgifter ska göras vartannat år. En uppdaterad beräkning av borgensavgifterna har gjorts inför budgetåret 2025. Nästa uppdatering sker inför budgetåret 2027.

Ärendet har handlagts hos Kommunledningsförvaltningen. Affärsplaner och borgensramar för bolagen bereds av moderbolaget Tikab genom ägardialog, medan affärsplaner och borgensramar för stiftelserna bereds av ksau och kommunstyrelsen.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift 2026 Tingsryds Industristiftelse.
2. Affärsplan 2026-2029 Tingsryds Industristiftelse.

Nämndens/styrelsens beslut ska skickas till

Tingsryds Industristiftelse
Ekonomiavdelningen

Camilla Gärdebring

Kommunchef

Kommunledningsförvaltningen

Daniel Gustafsson

Ekonomichef

Kommunledningsförvaltningen

**AFFÄRSPLAN FÖR
TINGSRYDS INDUSTRISTIFTELSE
2026-2029**

ÄGARNA

Tingsryds Industristiftelse är under avveckling och innehavet ska på sikt överföras till TUFAB eller säljas externt. De fastigheter som idag finns i verksamheten är fastigheter med flera hyresgäster med mindre företag, kommunala förvaltningar, föreningar och privatpersoner.

Stiftelsens ändamål är att inom Tingsryds kommun förvärva och förvalta fastigheter samt att i förekommande fall uppföra industribyggnader i arbetsfrämjande syfte. De direktiv och beslut som är tagna avseende Tingsryds Utveckling och Fastighets AB har stiftelsen valt att följa.

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Tingsryds Industristiftelse tillsammans med Tingsryds Utveckling och Fastighets AB är ägare av kommersiella lokaler, både i kommunen och i centralorten Tingsryd. Övriga fastighetsbolag med kommersiella fastigheter i kommunen är försiktiga i sina investeringar och de flesta är enbart ägare åt sina egna verksamhetslokaler. Höga byggkostnader, höga energipriser, stigande räntor och svårighet att få lönsamhet i nybyggnadsprojekt är sannolikt de enskilt största anledningarna till den låga investeringstakten. Utöver dessa faktorer präglas omvärlden av ökad osäkerhet, både politiskt och ekonomiskt, vilket ytterligare försvårar långsiktiga affärsplaner och investeringar. Oroligheter på globala marknader, såsom handelskrig och inflation, skapar ytterligare nervositet, vilket gör att många aktörer avvaktar innan de genomför större investeringar eller påbörjar nya projekt

KUNDERNA

Hyresgästernas verksamheter utgörs av mindre industrier, verkstäder och kommunala förvaltningar, räddningstjänsten samt en lokal förening med förvaltningsavtal. Fastigheterna fungerar som företagshotell med flera hyresgäster, med sammantaget 18 hyresgäster. Företagskunderna består i huvudsak av enmansföretag.

EKONOMI

Tingsryds Industristiftelses ekonomiska resultat har genom åren varit gott och stiftelsen har haft en stabil ekonomi. Hyresgästerna hyr oftast mindre lokalytor i äldre fastigheter, vilket innebär mycket administration, låga hyresintäkter och stora underhålls- och anpassningsbehov av lokalerna.

Hanteringen av fördelningen av driftskostnader kräver stort administrativt arbete i förhållande till stiftelsens ringa ekonomiska omsättning.

MÅL OCH STRATEGIER

- Avyttra stiftelsen enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige (KF§ 171/2011, dnr 2008/145...107.

4-ÅRSPLAN

Investeringsplan 2026-2029				
	2026	2027	2028	2029
Omsättning, mkr	1,0	0,0	0,0	0,0
Eget kapital och reserver	7,4	7,4	7,4	7,4
Direktavkastning, %	-	-	-	-
Investeringar, mkr	0	0	0	0
Avyttringar, mkr	1,6	1,34	0	0
Amortering, mkr	0	0	0	0
Låneskuld, mkr	0	0	0	0
Snittränta, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Soliditet, %	100%	100%	100%	100%

Kommentarer till 4-årsplanen

Det finns en förfrågan som kan leda till avyttring av en fastighet, vilket är i linje med det kommunala uppdraget. Målet är att stiftelsen säljer/överlåter samtliga fastigheter i syfte att avveckla Industristiftelsen.

Tingsryds Industristiftelse

2025-05-20

§ 31

Affärsplan 2026-2029

TIS/2025:13

Beslut

1. Styrelsen godkänner affärsplan för 2026-2029.
2. Affärsplanen översänds till Kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Vd Catharina Winberg och ekonom Anna Klingståhl informerar gällande förslag till affärsplan.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-04-14
Förslag till affärsplan 2026-2029

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Vd
Ekonom

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Industristiftelse

2025-05-20

§ 32

Borgensram 2026

TIS/2025:13

Beslut

1. Styrelsen beslutar att avsluta befintlig checkkredit om 1 mnkr innan årsskiftet.
2. Styrelsen fastställer att ingen borgensram är nödvändig.

Sammanfattning av ärendet

Vd Catharina Winberg och ekonom Anna Klingståhl informerar att Industristiftelsen idag har en checkkredit på 1 mnkr, vilken inte längre behövs. Den bör avslutas innan årsskiftet.

De informerar vidare om att stiftelsen dels genom att säga upp checkkrediten dels har amorterat av sin låneskuld genom försäljningar, inte längre behöver någon borgensram.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

Förslag till affärsplan 2026-2029 samt muntlig information.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Vd
Ekonom

Justerare

Utdragsbestyrkande

2025-04-22

§ 19

Affärsplan 2026-2029**Styrelsen beslutar**

1. Anta affärsplan 2026-2029 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända affärsplan 2026-2029 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.
3. Ansöka om borgensram på 54 miljoner kr enligt affärsplan 2026-2029.
4. Översända ansökan om borgensram till Tingsryds kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson redogör för affärsplan 2026-2029 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 1)

Beslutsunderlag

Affärsplan 2026-2029 för Tingsrydsbostäder AB.



AFFÄRSPLAN FÖR TINGSRYDSBOSTÄDER AB

2026-2029

ÄGARNA

Tingsrydsbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med målsättning att skapa goda förutsättningar för ett växande samhälle. Bolaget är ett viktigt verktyg för kommunen att bidra till attraktiva livs- och boendemiljöer.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tingsryds Kommunföretag AB (TIKAB), som är moderbolag i koncernen.

Tingsrydsbostäder AB har enligt bolagsordningen som ändamål att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden i kommunen genom att förvalta den befintliga fastighetsportföljen, men också genom att utveckla fastigheterna.

Huvuddelen av bolagets verksamhet består i att förvalta de av Tingsryds kommunägda fastigheter i form av skolor, förskolor, äldreboenden och ishall m.m. via ett förvaltningsavtal. Förvaltningsavtalet är det största och mest dominerande uppdraget för AB.

Tingsryds kommun har genom kommunfullmäktige antagit ett särskilt ägardirektiv för Tingsrydsbostäder AB 2020-11-19 där bolagets uppdrag utifrån fastställda övergripande mål framgår.

Kommunfullmäktige i Tingsryds kommun har i "Ägarpolicy för Tingsryds kommun" fastställt policys och strategier som gäller för kommunens bolag. Bland annat regleras samverkan inom kommunkoncernen och ansvarsfördelningen mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelse, lekmanrevisorer, bolagets revisorer samt styrelse och verkställande direktör.

I bolagets särskilda ägardirektiv regleras den långsiktiga avkastningen och soliditeten. Direktavkastningen ska för närvarande vara lägst 4 % och långsiktig soliditet minst 15 % beräknat på Tingsrydsbostäder AB:s totala kapital. Dessa förutsättningar utgör basen för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Bolaget har huvuddelen av sina bostäder i centralorten där det är stor efterfrågan men även i Linneryd. Vakanserna för Tingsrydsbostäder AB är i stort sett lika med noll.

Tingsrydsbostäder AB med systerföretaget Stiftelsen Tingsrydsbostäder är betydande aktörer på bostadsmarknaden, både i kommunen och i centralorten Tingsryd. Övriga bostadsföretag i kommunen har varit och är mycket försiktiga i sina investeringar men har ändå tillfört bostadsbeståndet ett antal lägenheter utöver det Tingsrydsbostäder har producerat. Höga byggkostnader och svårighet att få lönsamhet i nybyggnadsprojekten är sannolikt den enskilt största anledningen till den generellt låga investeringstakten.

Bolaget medverkar aktivt till att det planläggs mark i centralorten som är möjlig att exploatera. Tingsryds kommun har bidragit till att skapa förutsättning för fastighetsbolagets fortsatta utveckling genom en utökning av bolagets aktiekapital med 20 mkr under 2016.

KUNDERNA

Tingsrydsbostäder AB har i huvudsak tre olika kundkategorier, uppdrag inom fastighetsförvaltning med Tingsryds kommun, bostadshyresgäster och lokalhyresgäster.

Antalet hyreslägenheter i den egna fastighetsportföljen är endast 83 lägenheter. Det är en målsättning att kunna hjälpa Kommunen genom övertag av de fastigheter som Kommunen inte längre anser passande för deras verksamhet och som är lämpliga för Tingsrydsbostäder AB att ställa om till lägenheter.

Lokalhyresgäster svarar för en betydande del av hyresintäkterna. Fastigheterna Örjan 19 som till stor del består av kommersiella lokaler och Nestorn 2 med förskola i kommunal regi och utbildningsverksamhet med AMB som hyresgäst är några av våra större hyresgäster i bolaget. Förvaltningsuppdraget står för ca 60 % av omsättningen.

EKONOMI

Tingsrydsbostäder AB:s ekonomiska resultat och soliditet har succesivt förbättrats sedan starten årsskiftet 2011/2012. En bidragande faktor är naturligtvis det ökade aktiekapitalet som tillfördes under 2016. Samtidigt har omsättningen förbättrats genom ett ökat antal hyresavtal.

- Den höga soliditetsnivån på 41,5 % 2024 beror på tillskott av aktiekapital tidigare år och inlösen av lån till 10 mkr.
- Flyttningsfrekvens på 7,5 % 2024
- Sjukfrånvaro 7,0 % 2024
- Ökade intäkter från 19 mkr 2016 till ca 30 mkr 2024

MÅL OCH STRATEGIER

- Långsiktigt soliditetsmål 15 %
- En låg flyttningsfrekvens mellan 5 – 10 %
- Utveckla förvaltningsavtalet tillsammans med Tingsryds kommun
- Hålla en låg sjukfrånvaro för anställd personal i bolaget
- Bibehålla en god fysisk och psykisk arbetsmiljö

4-ÅRSPLAN

	2025	2026	2027	2028	2029
Nyproduktion, antal	4	0	0	0	0
Försäljning, antal	0	0	0	0	0
Omsättning, mkr	33,0	33,9	32,8	32,0	33,0
Resultat före skatt, mkr	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Direktavkastning, %	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Investeringar, mkr	5	5	5	5	5
Egenfinansiering investering, %	100	100	100	100	100
Låneskuld, mkr	49	49	49	49	49
Snittränta lån, %	2,14	2,92	2,75	2,50	2,50
Balansomslutning, mkr	102	105	108	111	115
Soliditet, %	42,7	45,4	46,5	48,0	50,1

Kommentarer till 4-årsplanen

Det finns i nuläget inga planerade nybyggnationer.

Omsättning, direktavkastning och låneskuld bedöms oförändrade. Snitträntan beräknas öka.

Eftersom det i nuläget inte ligger några planerade nybyggnationer på gång så ligger det inga stora investeringar bedömda. De summor som ligger är underhållsinriktade.

Tingsryds Kommunföretag AB

2025-05-26

§ 45

**Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift
2026 Tingsrydsbostäder AB**

TIKAB/2025:25

Beslut*Kommunfullmäktige beslutar*

1. Kommunfullmäktige godkänner affärsplan 2026-2029 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Kommunfullmäktige beviljar Tingsrydsbostäder AB en borgensram om 49 mnkr för år 2026.
3. Tingsryds kommun ingår därmed såsom för egen skuld borgen för Tingsrydsbostäder AB:s samtliga låneförpliktelser upp till ett totalt högsta lånebelopp om 49 miljoner kronor jämte därpå löpande ränta och kostnader.

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen fastställer 2026 års borgensavgift för Tingsrydsbostäder AB till 0,44%.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Tingsrydsbostäder AB har fastställt förslag till affärsplan 2026-2029 samt ansökt om borgensram för 2026.

Enligt fullmäktiges styrdokument för kommunens företag (ägarpolicy och ägardirektiv) ska företagens förslag till affärsplaner godkännas av fullmäktige. Likaså ska företagen begära borgensram för nästkommande år.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2025-05-26

§ 45 forts
TIKAB/2025:25

Fullmäktige har att ta ställning till godkännande av företagens affärsplaner utifrån de fastställda ägardirektiven. Fullmäktige ska även sammanväga och ta ställning till företagens investerings- och lånenivåer utifrån bl a de fastställda kommunövergripande målen samt fullmäktiges riktlinjer om god ekonomisk hushållning.

Enligt beslut i kommunfullmäktige i december 2022 ska borgensavgifter för helägda företag vara marknadsmässiga och individuella för respektive företag. I fullmäktiges beslut har fastlagts att nästkommande års borgensavgifter ska fastställas av kommunstyrelsen i den ordinarie budgetprocessen och att uppdaterad beräkning av nya borgensavgifter ska göras vartannat år. En uppdaterad beräkning av borgensavgifterna har gjorts inför budgetåret 2025. Nästa uppdatering sker inför budgetåret 2027.

Ärendet har handlagts hos Kommunledningsförvaltningen. Affärsplaner och borgensramar för bolagen bereds av moderbolaget Tikab genom ägardialog, medan affärsplaner och borgensramar för stiftelserna bereds av ksau och kommunstyrelsen.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift 2026 Tingsrydsbostäder AB.
2. Affärsplan 2026-2029 Tingsrydsbostäder AB.

Beslutet skickas till

Tingsrydsbostäder AB
Ekonomiavdelningen

Justerare

Utdragsbestyrkande

Affärsplan för Tingsryds Energi AB 2026 - 2029

ÄGARNA

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

Utifrån kommunens syfte, att skapa attraktiva och hållbara livs-, boende- och näringslivsmiljöer, har Tingsryds energi 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. Som fjärrvärmeproducent är vår ambition att över en längre period vara kundens bästa val med hänsyn till pris, service, bekvämlighet och trygghet.

Genom vårt delägarskap i Wexnet AB bidrar vi aktivt till en fortsatt utveckling av tillgången på bredband och bredbandstjänster.

Marknad och omvärld

Fjärrvärme.

Tillgången av biobränsle har stabiliserats något i huvudsak beroende på mildare klimat och ökade uttag av skogsråvaror.

Genomförandet av MCP direktivet (lagstiftning gällande stoftutsläpp) gäller hela branschen med biobränsle drivna förbrännings-anläggningar > 0,99MW effekt, dessa skall vara godkända senast 2029. Detta kan komma att påverka TEAB i mån av att flertal övriga maskinleveranser till förbränningsanläggningarna ofta är från samma leverantörskedjor.

Bredband.

Post- och telestyrelsens utlysning av bredbandsstöd gällande fiberutbyggnad beslutas av statsmakt löpande för nästkommande år. För 2025 är utlysningstiden 15 maj t o m 27 augusti och ev Beslut om tilldelning av bredbandsstöd 2025 kommer i slutet av november 2025. Statliga utbyggnadsbidrag för bredbandsutbyggnaden kommer att vara avgörande för möjliggörandet av måluppfyllnad om 98% anslutning.

Förnyelsebar energi.

Ny teknik finns under utvecklande och kan komma att kommersialiseras under planperioden. Representanter för Tingsryds Energi AB deltar löpande i olika teknikforum, sk omvärldsspaning av teknik som kan komma att införlivas i energisystemen.

EKONOMI

Under perioden är investeringar i rökgasrenande och energibesparande ny maskinutrustning planerade och därigenom ytterligare minska behov av inköp av yttre energislag. Investeringarna skall om inget oplanerat sker genomföras med egna medel.

Under perioden bedöms investeringsbehovet uppgå till 21,49 Mkr.

MÅL OCH STRATEGIER

Fjärrvärme.

Reinvesteringar av föråldrad reningsutrustning och kondensor i Tingsryd. Detta kommer att minska inköpsbehov av biobränsle med 7 - 10% samt minska elförbrukningen i Tingsryd.

Nytt styrsystem för fjärrvärmeanläggningen i Väckelsång pga avsaknad av möjlighet för uppdateringar.

Fortsatt riktade försäljningskampanjer i befintligt ledningsnät.

Bredband.

Fortsatt samarbete tillsammans med kommunrepresentanter och Wexnet för att hitta framkomliga lösningar och bidragsansökningar i syfte att fullfölja utbyggnaden av fiber på landsbygden inom Tingsryds kommun.

Förnyelsebar energi.

Att inom ägardirektivets ramar och bolagets ekonomiska förutsättningar fortsätta införliva teknik som bidrar till att affärsmässigt öka bolagets energiomvandling i dess syfte.

	2026	2027	2028	2029
Nya anslutningar	10	10	10	10
Antal kunder	485	495	505	515
Omsättning, tKr	45 545	47 093	48 836	50 643
Anslutningsavgifter, tKr	640	640	640	640
Resultat före bokslutdispositioner	4 422	4 528	4 759	4 996
Resultat före skatt	3 317	3 396	3 569	3 747
Investeringar	15 800	2 310	2 380	900
Låneskuld mKr	64 000	64 000	63 000	62 000
snittränta	3,40%	3,50%	3,50%	3,50%
Balansomslutning	153 081	159 641	161 833	160 425
Soliditet	43,4%	40,8%	42,0%	44,7%

Tingsryds Energi AB

2025-05-21

§ 47

Affärsplan 2026-2029

TEAB/2025:9

Beslut

1. Styrelsen godkänner affärsplan 2026-2029.
2. Affärsplanen översänds till Tingsryds Kommunföretag AB.

Sammanfattning av ärendet

Vd Kent Johansson går igenom förslag till affärsplan.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-05-14
Förslag till affärsplan 2026-2029

Beslutet skickas till

Tingsryds Kommunföretag AB

Ekonom
Administratör

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Energi AB

2025-05-21

§ 48

Borgensram 2026

TEAB/2025:9

Beslut

1. Styrelsen fastställer borgensramen för 2026 till 64 miljoner kronor.

Sammanfattning av ärendet

Vd Kent Johansson och ekonom Anna Klingståhl redogör för låne- och borgensram i affärsplan 2026-2029.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-05-14
Förslag till affärsplan 2026-2029

Beslutet skickas till

Tingsryds Kommunföretag AB

Ekonom
Administratör

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2025-05-26

§ 46

**Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift
2026 Tingsryds Energi AB**

TIKAB/2025:26

Beslut*Kommunfullmäktige beslutar*

1. Kommunfullmäktige godkänner affärsplan 2026-2029 för Tingsryds Energi AB.
2. Kommunfullmäktige beviljar Tingsryds Energi AB en borgensram om 64 mnkr för år 2026.
3. Tingsryds kommun ingår därmed såsom för egen skuld borgen för Tingsryds Energi AB:s samtliga låneförpliktelser upp till ett totalt högsta lånebelopp om 64 miljoner kronor jämte därpå löpande ränta och kostnader.

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen fastställer 2026 års borgensavgift för Tingsryds Energi AB till 0,67%.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Tingsryds Energi AB har fastställt förslag till affärsplan 2026-2029 samt ansökt om borgensram för 2026.

Enligt fullmäktiges styrdokument för kommunens företag (ägarpolicy och ägardirektiv) ska företagens förslag till affärsplaner godkännas av fullmäktige. Likaså ska företagen begära borgensram för nästkommande år.

Fullmäktige har att ta ställning till godkännande av företagens affärsplaner utifrån de fastställda ägardirektiven. Fullmäktige ska även sammanväga och ta ställning till företagens investerings- och lånenivåer utifrån bl a de fastställda kommunövergripande målen samt fullmäktiges riktlinjer om god ekonomisk hushållning.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2025-05-26

§ 46 forts
TIKAB/2025:26

Enligt beslut i kommunfullmäktige i december 2022 ska borgensavgifter för helägda företag vara marknadsmässiga och individuella för respektive företag. I fullmäktiges beslut har fastlagts att nästkommande års borgensavgifter ska fastställas av kommunstyrelsen i den ordinarie budgetprocessen och att uppdaterad beräkning av nya borgensavgifter ska göras vartannat år. En uppdaterad beräkning av borgensavgifterna har gjorts inför budgetåret 2025. Nästa uppdatering sker inför budgetåret 2027.

Ärendet har handlagts hos Kommunledningsförvaltningen. Affärsplaner och borgensramar för bolagen bereds av moderbolaget Tikab genom ägardialog, medan affärsplaner och borgensramar för stiftelserna bereds av ksau och kommunstyrelsen.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift 2026 Tingsryds Energi AB.
2. Affärsplan 2026-2029 Tingsryds Energi AB.

Beslutet skickas till

Tingsryds Energi AB
Ekonomiavdelningen

Justerare

Utdragsbestyrkande

**AFFÄRSPLAN FÖR
TINGSRYDS UTVECKLING OCH FASTIGHETS AB**

2026-2029

ÄGARNA

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB (TUFAB) är ett fastighetsbolag som äger främst kommersiella lokaler i form av industrifastigheter, kontorsfastigheter och lager. I fastighetsbeståndet ingår även andra fastigheter för andra ändamål såsom lanthandel, hotell, badanläggning och spelkollektiv.

Bolaget ska utgöra en viktig aktör för att verkställa kommunens näringslivspolitik. Bolaget ska inom ramen för sin verksamhet medverka till att göra Tingsryds kommun till en attraktiv kommun att driva näringsverksamhet i, genom att förvärva, avyttra, äga, bebygga, förvalta, utveckla samt hyra ut lokaler och hela fastigheter.

Fastighetsverksamheten ska i första hand fokuseras på lokaler för nystartade, nyetablerade och växande företag. Verksamhetsidén ska bygga på att fastigheterna omsätts och att hyresgästerna eller annan aktör därmed övertar ägandet av fastigheten inom rimlig tid. Hyresavtal ska konstrueras så att denna strategi stöds.

Specifikt ska bolaget även medverka till att stimulera till företagande och tillväxt i hela kommunen, medverka till att utveckla nya klustermiljöer, medverka i framtagande och verkställande av kommunens planer, policies och strategier såsom näringslivsprogram och översiktsplan. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tingsryds Kommunföretag AB (TIKAB), som är moderbolag i koncernen.

Kommunfullmäktige i Tingsryds kommun har i "Ägarpolicy för Tingsryds kommun" fastställt policies och strategier som gäller för kommunens bolag. Bland annat regleras samverkan inom kommunkoncernen och ansvarsfördelningen mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelse, lekmannarevisorer, bolagets revisorer samt styrelse och verkställande direktör.

Tingsryds kommun har genom kommunfullmäktige antagit ett särskilt ägardirektiv för TUFAB (2019-06-24) där bolagets uppdrag utifrån fastställda övergripande mål framgår.

I bolagets särskilda ägardirektiv regleras den långsiktiga avkastningen och soliditeten. Direktavkastningen ska för närvarande vara lägst 6 % och långsiktig soliditet minst 10 % beräknat på TUFAB:s totala kapital. Dessa förutsättningar utgör basen för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

Bolaget ska även aktivt medverka till att fullmäktiges riktlinjer för god ekonomisk hushållning uppfylls, vilket bland annat innefattar mål om en minskad total låneskuld i kommunkoncernen.

Bolaget ska vid investeringsbeslut eftersträva en egenfinansiering (d v s egna medel, ej lån) om minst 25 %. Denna nivå gäller som huvudregel vid ansökan om kommunal borgen (undantag kan medges men ska tillämpas restriktivt). Bolagets totala balansomslutning bör långsiktigt ej överstiga 60-100 mkr, vilket innebär att ungefär hälften av bolagets fastigheter ska avyttras.

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB samt Tingsryds Industristiftelse är ägare av kommersiella lokaler, både i kommunen och i centralorten Tingsryd. Övriga fastighetsbolag med kommersiella fastigheter i kommunen är försiktiga i sina investeringar och de flesta är enbart ägare av sina egna verksamhetslokaler. Höga byggkostnader, höga energipriser, höga räntor och svårighet att få lönsamhet i nybyggnadsprojekt är sannolikt de enskilt största anledningarna till den låga investeringstakten. Utöver dessa faktorer präglas omvärlden av ökad osäkerhet, både politiskt och ekonomiskt, vilket ytterligare försvårar långsiktiga affärsplaner och investeringar. Oroligheter på

globala marknader, såsom handelskrig och inflation, skapar ytterligare nervositet, vilket gör att många aktörer avvaktar innan de genomför större investeringar eller påbörjar nya projekt.

KUNDERNA

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB har varierande hyresgäst kategorier; privata industriföretag, privata tjänsteföretag och kommunala förvaltningar. Utifrån antalet uthyrda kvadratmetrar ligger tyngdpunkten på industriföretagen, men det finns också andra verksamheter såsom spelkollektiv, restaurang, hotell, lanthandel och badanläggning. Flera av fastigheterna fungerar som företagshotell med flera hyresgäster. Totalt har bolaget 12 fastigheter, med sammantaget 21 hyresgäster. Kunderna varierar från enmansföretag till företag med närmare 50-talet anställda, samt från nystartade företag med oprövade affärsidéer, till mer etablerade företag.

Fyra av fastigheterna står för ca 90 % av bolagets intäkter. Med de gällande ägardirektiven är inriktningen att minska beroendet av ett fåtal stora hyresgäster medan mindre, nystartade och växande företag ska prioriteras.

EKONOMI

TUFAB ska ha god lönsamhet, finansiell stabilitet och göra investeringar utan ägartillskott. Detta är en utmaning för TUFAB till följd av att fastighetsbeståndet i flera fall är konsekvenser av räddningsinsatser, beslutade av kommunfullmäktige, i samband med konkurser, likvidationer eller rekonstruktioner av lokala näringsverksamheter. Underhållet av dessa fastigheter har av ekonomiska skäl varit eftersatt, samtidigt som den fortsatta näringsverksamheten ofta inte ger utrymme för särskilt höga hyreskostnader då det funnits svårighet att uppnå ekonomisk balans och lönsamhet i deras verksamheter.

Ofta är det de lönsammaste fastigheterna som står i tur att hitta köpare. De återstående där lönsamheten är lägre, har det i vissa fall krävts mer investeringar för att på sikt minska driftkostnaderna och därmed göra lokalerna uthyrningsbara alternativt möjliga att avyttra.

Det slutgiltiga resultatet beror till stor del på fastighetsvärderingarnas utfall, om nedskrivning är aktuell eller inte, vilka i sin tur är avhängiga av fastighetens lönsamhet.

Gällande finansiella mål så har bolaget en bit kvar till målet med en soliditet på minst 10,0 %, medan målet om 6,0 % avkastning uppnås. Soliditeten är 4,6 % och direktavkastningen (baserat på bokfört värde) 12,0 %.

MÅL OCH STRATEGIER

Av Tingsryds kommuns fem övergripande mål för 2024-2026 är två direkt applicerbara på TUFAB som kommunalt bolag. Dels "Tingsryds kommun tar sitt klimatansvar och möjliggör god tillgång till hållbar och modern energi", dels "Tingsryds kommun möjliggör genom innovativa lösningar en välfungerande infrastruktur och ett framgångsrikt näringsliv".

TUFAB tar sitt klimatansvar genom att leverera hållbar energi i form av solenergi i våra fastigheter.

Mått: 100kW installerad solenergi ska installeras under perioden fram till 2027.

TUFAB medverkar till en attraktiv kommun att driva näringsverksamhet i, att stimulera till företagande och tillväxt i hela kommunen samt att medverka till att utveckla nya klustermiljöer.

Mått: Medverka i två utvecklingar av näringslivet under året.

Aktiviteter: Nya företagskontakter och insatser för att utveckla klustermiljöer.

Därutöver:

- Avyttra fastigheter om ca 2 mkr under perioden
- Investera i befintliga och nya fastigheter om ca 61 mkr inkl. Kaskad

4-ÅRSPLAN

Investeringsplan 2026-2029				
	2026	2027	2028	2029
Omsättning, mkr	25	20	20	20
Eget kapital och reserver	15	16	17	18
Direktavkastning, %	5%	4%	4%	4%
Avyttringar, mkr	0	0	2,3	0
Investeringar, mkr	26	25	5	5
Upplåning	20	0	0	0
Låneskuld, mkr	162	162	162	162
Snittränta, %	3,0%	3,1%	3,1%	3,1%
Soliditet, %	8%	9%	9%	10%

Kommentarer till 4-årsplanen

Planen är högst osäker då TUFAB är beroende av omvärldens utveckling och möjligheter.

Badanläggningen Kaskad står inför ett stort renoveringsbehov. Merparten av behoven bedöms vara av typen som erfordras för en fortsatt drift fram till minst 2050. En ny upphandling kommer att göras inför 2026 och beräknad total investeringskostnad är ca 40 mkr under 2026 och 2027. Denna investering innebär att TUFAB inte kan hålla sig inom ramen för ägardirektivets skrivning om en sänkning av bolagets totala balansomslutning. Däremot uppfylls kravet på minst 25 % egenfinansiering då en nyupplåning på 20 mkr planeras och resterande 20 mkr finansieras från egna medel.

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

2025-05-20

§ 40

Affärsplan 2026-2029

TUFAB/2025:8

Beslut

1. Styrelsen godkänner affärsplan 2026-2029.
2. Affärsplanen översänds till Tingsryds Kommunföretag AB.

Sammanfattning av ärendet

Vd Catharina Winberg och ekonom Anna Klingståhl informerar gällande förslag till affärsplan.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-05-14
Förslag till affärsplan 2026-2029

Beslutet skickas till

Tingsryds Kommunföretag AB

Vd
Ekonom

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB

2025-05-20

§ 41

Borgensram 2026

TUFAB/2025:8

Beslut

1. Styrelsen fastställer borgensram till 162 miljoner kronor för 2026.

Sammanfattning av ärendet

Förslag enligt affärsplan är att fastställa borgensram för 2026 till 162 miljoner kronor.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-05-14

Förslag till låne- och borgensramar enligt affärsplan 2026-2029

Beslutet skickas till

Tingsryds Kommunföretag AB

Vd

Ekonom

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2025-05-26

§ 47

**Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift
2026 Tingsryds Utveckling och Fastighets AB**

TIKAB/2025:27

Beslut*Kommunfullmäktige beslutar*

1. Kommunfullmäktige godkänner affärsplan 2026-2029 för Tingsryds Utveckling och Fastighets AB.
2. Kommunfullmäktige beviljar Tingsryds Utveckling och Fastighets AB en borgensram om 162 mnkr för år 2026.
3. Tingsryds kommun ingår därmed såsom för egen skuld borgen för Tingsryds Utveckling och Fastighets AB:s samtliga låneförpliktelser upp till ett totalt högsta lånebelopp om 162 miljoner kronor jämte därpå löpande ränta och kostnader.

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen fastställer 2026 års borgensavgift för Tingsryds Utveckling och Fastighets AB till 0,81%.

Sammanfattning av ärendet

Styrelsen i Tingsryds Utveckling och Fastighets AB har fastställt förslag till affärsplan 2026-2029 samt ansökt om borgensram för 2026.

Enligt fullmäktiges styrdokument för kommunens företag (ägarpolicy och ägardirektiv) ska företagens förslag till affärsplaner godkännas av fullmäktige. Likaså ska företagen begära borgensram för nästkommande år.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Tingsryds Kommunföretag AB

2025-05-26

§ 47 forts
TIKAB/2025:27

Fullmäktige har att ta ställning till godkännande av företagens affärsplaner utifrån de fastställda ägardirektiven. Fullmäktige ska även sammanväga och ta ställning till företagens investerings- och lånenivåer utifrån bl a de fastställda kommunövergripande målen samt fullmäktiges riktlinjer om god ekonomisk hushållning.

Enligt beslut i kommunfullmäktige i december 2022 ska borgensavgifter för helägda företag vara marknadsmässiga och individuella för respektive företag. I fullmäktiges beslut har fastlagts att nästkommande års borgensavgifter ska fastställas av kommunstyrelsen i den ordinarie budgetprocessen och att uppdaterad beräkning av nya borgensavgifter ska göras vartannat år. En uppdaterad beräkning av borgensavgifterna har gjorts inför budgetåret 2025. Nästa uppdatering sker inför budgetåret 2027. Ärendet har handlagts hos Kommunledningsförvaltningen. Affärsplaner och borgensramar för bolagen bereds av moderbolaget Tikab genom ägardialog, medan affärsplaner och borgensramar för stiftelserna bereds av ksau och kommunstyrelsen.

Barnrättsperspektiv

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

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse Affärsplan 2026-2029 samt borgensram och borgensavgift 2026 Tingsryds Utveckling och Fastighets AB
2. Affärsplan 2026-2029 Tingsryds Utveckling och Fastighets AB.

Beslutet skickas till

Tingsryds Utveckling och Fastighets AB
Ekonomiavdelningen

Justerare

Utdragsbestyrkande