

2022-03-01

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd  
Tisdagen den 1 mars 2022, 15.30 - 17.00

Beslutande Tomas Blomster  
Britt-Louise Berndtsson  
Inge Strandberg  
Nicklas Johansson  
Lennart Karlsson

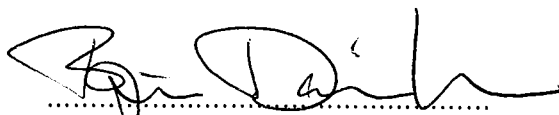
Övriga närvarande Victoria Magnesson  
Björn Davidsson  
Joachim Widerstedt § 9  
Mathias Jacobsson § 9

Justerare Britt-Louise Berndtsson

Justeringsplats och tid Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2022-03-08

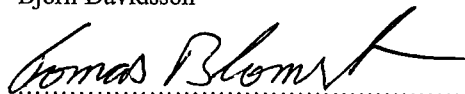
Under-  
Skrifter

Sekreterare

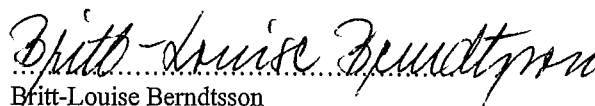
  
Björn Davidsson

Paragrafer § 6-12

Ordförande

  
Tomas Blomster

Justerande

  
Britt-Louise Berndtsson

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

Organ Tingsrydsbostäder AB

Sammanträdesdatum 2022-03-01

Datum då  
anslaget sätts upp

Datum då  
anslaget tas ned

Förvaringsplats  
för protokollet

Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

Underskrift

.....

2022-03-01

## § 6

**Bokslut 2021****Styrelsen beslutar**

1. Fastslå bokslut 2021 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända bokslut 2021 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

**Beskrivning av ärendet**

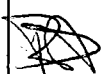
Administrativ chef Björn Davidsson redogör för bokslut 2021 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 1).

**Beslutsunderlag**

1. Bokslut 2021
- 

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 7

**Kommunalt ändamål**

Styrelsen beslutar

1. Godkänna skrivelse angående det kommunala ändamålet för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända skrivelse angående det kommunala ändamålet för 2021 Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

**Beskrivning av ärendet.**

VD Victoria Magnusson redogör för skrivelse angående kommunalt ändamål för Tingsrydsbostäder AB (bil. 2)

**Beslutsunderlag**

1. Skrivelse kommunalt ändamål

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 8

**Anmälningar och information****Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2022-02-22, 10 outhyrda lägenheter (bil. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2022-02-22, 5 lediga lokaler och 13 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2022-02-22, 0 lediga garage (bil. 4)

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 9

**Information nuläge och framtida solenergianläggningar****Styrelsen beslutar**

1. Ta emot informationen och beakta den i kommande budgetarbetet och verksamhetsplanering.

**Beskrivning av ärendet**

Projektchef förvaltningslokaler Joachim Widerstedt informerar nuläge och framtida solenergianläggningar och presenterar fem olika case för framtida investeringar.

---

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 10

**Information om projekt****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt.

---

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 11

**Personalinformation****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnusson informerar om Arbetsmiljöverket har genomfört en arbetsmiljöinspektion under februari månad med bra resultat. Rekrytering av en VVS-ingenjör pågår.

---

TOS

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 12

**Övrigt****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.
2. Ge administrativ chef Björn Davidsson i uppdrag att undersöka kostnaden för installation av sensorer för vattenavkänning.

**Beskrivning av ärendet:**

- Sensorer för vattenavkänning gällande vattenskador.
- Information om krisplan för Tingsrydsbostäder.
- Information om att samarbetet med TEAB gällande beredskapen avslutas under sommaren.
- Artikel i Svensk Leverantörstidning

TTB

BLB

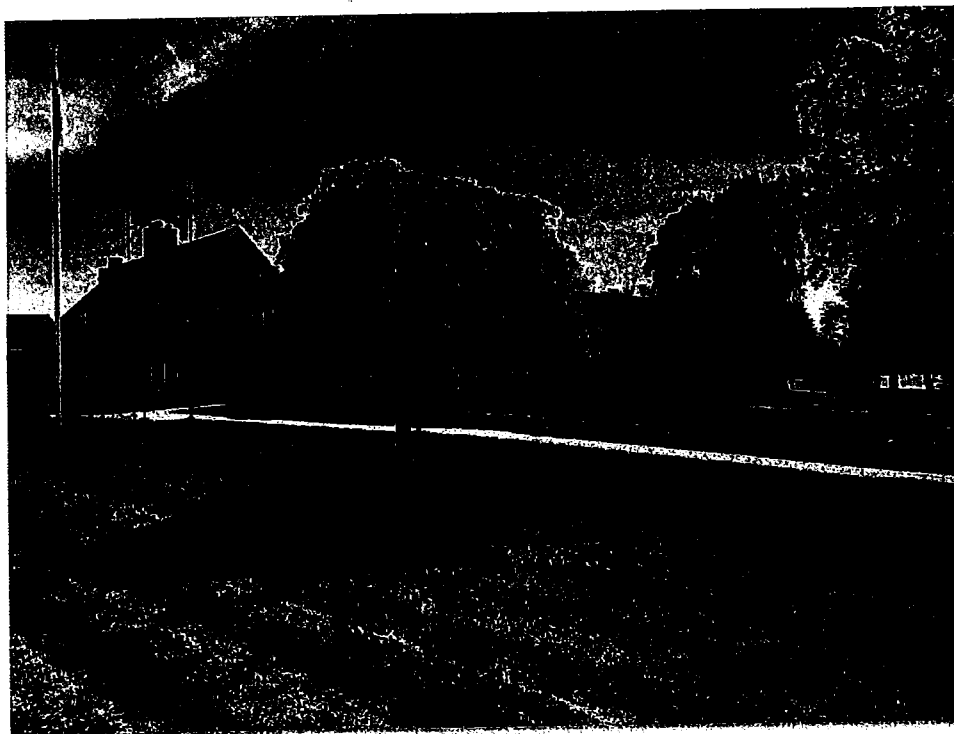


Utdragsbestyrkande

## Tingsrydsbostäder AB

### Årsredovisning 2021

Innehållsförteckning	Sida
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Redovisningsprinciper och noter	15-24
Underskrifter	25
Revisionsberättelse	26



## VD har ordet

Även det gångna året har varit ett extraordinärt år med tanke på den fortsatt pågående pandemin. Trots detta har bolaget varit väldigt förskonade från Covid -19 då smittspridningen varit väldigt liten. Mycket av den löpande verksamheten har flutit på bra och inga större förändringar har behövt göras. Fortsatta restriktioner har vi dock fått tillämpa men även detta har fungerat mycket bra, Våra fantastiska medarbetare har kämpat på, samarbetat och gjort sitt yttersta för att allt ska bli så bra som möjligt. Vi har haft begränsningar på uthyrningen med begränsat öppethållande och istället fått tillämpa mer bokade besök men även detta har fungerat bra. 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 från våra befintliga medarbetare. Det är väldigt viktigt att våra medarbetare trivs hos oss och känner sig lyssnade på. Medarbetarna har en viktig roll i det fortsatta utvecklingsarbete som vi står inför när det kommer till att utveckla såväl arbetssätt som kundrelationerna. Vi står framöver också inför ett visst rekryteringsbehov eftersom vi inom de närmaste åren tyvärr kommer ha en hel del pensionsavgångar och där ny personal måste rekryteras in. Vi kommer också arbeta med att försöka få in nya medarbetare i god tid som hinner läras upp inom organisationen innan dessa pensionsavgångar sker.

Under 2020 tecknade vi ett nytt förvaltningsavtal med Tingsryds kommun. Det nya avtalet har under året trätt i kraft och en del förändringar har skett med b.l.a. tidmätningar och andra uppföljningar. Det har varit en väldigt bra dialog och ett mycket bra samarbete med Kommunen som gjort att vi har kunnat utveckla uppdraget på ett positivt sätt före att kunna nå effektivisering och stordriftsfördelar. Det är väldigt viktigt för oss att vi ska kunna leverera det mervärde till Kommunen som ligger i förtroendet att vi innehar detta uppdrag. I slutet av året har vi också vid avstämningen kommit fram till att vi kan betala tillbaka 600 tkr till kommunen. Detta är ett engångsbelopp på grund av de vakanta ingenjörstjänsterna vi haft under året.

På projektsidan så har vi inte gjort något större i bolaget utan det som utförts har gjorts på av Kommunen ägda fastigheter där vi bidrar med projektledning. Under året har en inventering gjorts av samtliga miljöhus och även vissa åtgärder har utförts på vissa ställen. Detta som en förberedelse inför det kommande arbetet med att införa källsortering i hela Tingsryds kommun. Detta arbete kommer under kommande år att intensifieras så att allt kommer att kunna vara klart innan utsatt tid.

Det sker väldigt mycket utveckling överallt runt omkring oss i samhället i stort, vilket ställer större och större krav. Digitalisering är efterfrågat och det är ett område som vi behöver fokusera ännu mer på framöver. Energieffektivisering kommer i framtiden också att bli ännu viktigare med tanke på rådande elpriser.

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 det mervärde som vi kan vara stolta över och som ger det där "lilla extra". Trots ett år som givit mer utmaningar än i vanliga fall pga. Covid-19 så har alla bidragit så gott de kunnat för att hjälpas åt. Och det är glädjande att se att även under prövningar så arbetar våra medarbetare hårt med ett gediget engagemang och våra hyresgäster har haft tålamod och förståelse.

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

Jag vill också tacka styrelse för deras stora intresse och engagemang i bolaget under det gångna året.

Victoria Magnusson  
VD

# ÅRSREDOVISNING

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsrydsbostäder AB får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

### Allmänt

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

### Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun och har för verksamhetsåret 2021 bestått av följande ledamöter.

### Ledamöter

Tomas Blomster, Tingsryd, ordförande, S  
Britt-Louise Berndtsson, Ålmeboda, vice ordförande, C  
Inge Strandberg, Väckelsång, M  
Nicklas Johansson, Konga, S  
Lennart Karlsson, Ryd, C

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Organisationsanslutning

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

### Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

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

Dessutom har Mattias Johansson, PwC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2021.



Myrstackens förskola

## Verksamheten

### Förvaltning

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar sju fastigheter med 88 lägenheter och 13 lokaler. Totala ytor ca 3 900 m<sup>2</sup> lägenheter och 5 900 m<sup>2</sup> lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar ca 91 000 kvm åt Tingsryds kommun, vilket är en stor del av företagets intäkter, ca 15 mkr. Tingsrydsbostäder har även ett förvaltningsavtal med Tufab om förvaltningen av Hotellfastigheten. Förvaltningen består av både administration, projektledning och löpande förvaltnings- och fastighetsarbete. Förvaltningen sköts av en förvaltare och 20 fastighetsskötare och driftstekniker. Förvaltningen består av ett antal delar, på fastigheterna sköter vi allt från skötsel av fastigheten, gräsklippning, ogräsrensning, till att hjälpa verksamheterna ute på skolor och servicehus. Vi utför också uppgifter som är speciella, som skötsel av anläggningar i simhall och hockeyarena där man bland annat hanterar farliga ämnen. Efterfrågan på lägenheter har varit bra under året och Tingsrydsbostäder AB har haft allt uthyrt under 2021.

### Hyror

Hyrorna för 2021 höjdes med 1,70 %. Hyresförhandlingar för 2022 med Hyresgästföreningen har avslutats och hyrorna kommer höjas med 1,75 % från 2022-04-01.

### Förvaltningsavtal med Tingsryds kommun

Året har till stora delar präglats av att hantera Corona-pandemin på ett så bra och säkert sätt som möjligt. Vår personal har noggrant följt Folkhälsomyndighetens riktlinjer i arbetet på vår kommuns servicehus och skolor. Detta har inneburit att vi vid tillfällena arbetat med skyddsutrustning.

Ett stort fokus har lagts på att förbättra inomhusmiljön för elever, lärare och besökare. Vi har arbetat med energiåtervinning på ventilation för att minska driftskostnaderna. För att minska kostnaderna har vi genomfört detta med egen personal. Fokus har också lagts på golven i våra skolor då detta inte har gjorts på en lång tid. Detta kommer att skapa en bättre arbetsmiljö för lokalvården i kommunens regi då det underlättar deras arbete.

Vi har påbörjat arbetet med att förbättra säkerheten på våra skolor genom att installera nya passagesystem för att minska användandet av nycklar. Först ut var Dackeskolan. På Trojaskolan har vi monterat extra brandlarm efter branden i december förra året.

Alla våra kök på äldreboenden och skolor har fått nya termostater på kylrum, frysrum och svalrum som känner av temperaturen jämnare vilket minskar förbrukningen och sparar pengar. Det innebär också mindre kompressorstarter vilket leder till mindre underhåll. Vi har börjat byta ut vitvaror som har ett stort reparationsbehov i våra kök. I år har Trojaskolan fått alla kylar, frysar och stekbord utbyta.

På Äppelgården har vi gjort om entrén så att den har blivit mer välkomnande och ljusare.

### Väsentliga händelser

2021 är det första året med det nya förvaltningsavtalet som gäller i 5 år och säkerställer en trygghet för våra anställda. Nyheterna i det nya avtal är att vi har uppföljning av tid på respektive fastighet och varje fastighetsarbetare. Detta innebär att kommunen får en kostnadseffektiv förvaltning. Samarbetet med kommunen har fungerat bra under året och båda parter är nöjda med året som gått. Under året har även det nya förvaltningsavtalet med Tufab börjat gälla, där vi förvaltar Hotellfastigheten.

### Det kommunala ändamålet

Utifrån kommunens vision och fastställda övergripande mål har TBAB under 2021 arbetat med att utveckla förvaltningsavtalet som tecknats med Tingsryds kommun samt att underhålla och utveckla befintliga fastigheter på bästa sätt.

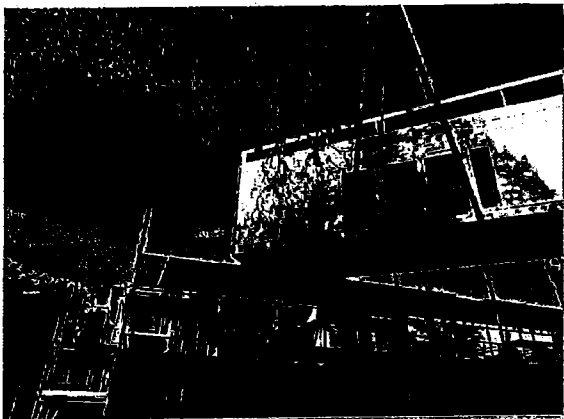
Under 2021 har inga förvärv skett i bolaget eftersom det inte enligt diverse regelverk kan byggas eller förvärvas bostäder om det ska vara möjligt att kunna behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegränsningar. Några försäljningar har heller inte skett.

Genom att bolaget under de senaste åren har arbetat med driftseffektivisering och gjort kostnadseffektiva renoweringar och endast återhållsamma hyreshöjningar medverkat till att det finns bra och prisvärda hyresbostäder. Vi har börjat arbeta med företagets sociala ansvar (CSR) bl.a. genom att via TicsPac tillhandahålla avfallspåsar till hundar och latrinsoptunnor ute i våra bostadsområden, vi sponsrar en mattebok som delas ut till skolorna i Tingsryds kommun samt Svenska narkotikaföreningen. 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 börja bedriva mer aktivt miljöarbete

För att medverka till och kunna påverka framtagande och verkställande av kommunens planer, policys och strategier såsom bostadsförsörjning, bredbandsstrategi och planarbeten deltar vi i olika arbetsgrupper, forum och externa nätverk tillsammans med kommunen, företagare, intresseorganisationer, lokala fastighetsägare och andra intressenter. Detta också för att få in synpunkter angående hur vi kan vara med och utveckla och förbättra Tingsryds kommun framför allt på bostads- och byggområdet.

Under 2021 skulle vi ha arbetat aktivt med att driva och utveckla boendeinflytande och vår målsättning var att fortsätta att öka och arbeta med detta framöver via olika hyresgästaktiviteter och bomöten. Men på grund av covid-19 så har detta inte varit möjligt. Under 2022 kommer vi förhoppningsvis att kunna arbeta aktivt med boendedialoger igen. Vi strävar hela tiden efter att såväl bibehålla som att utöka dialogerna med våra hyresgäster på löpande basis för att få in deras synpunkter och förslag till förbättringar.



Framgent kommer det att bli ännu mer fokus på att genomföra miljö- och kretsloppsanpassningar av boende, bostadsområden, verksamheter och tjänster i och med att beslut tagits i Tingsryds kommun om att man ska börja med avfallssortering. Detta påverkar bolaget i stort i och med att våra fastigheter behöver anpassas, våra hyresgäster kommer få lära sig att sortera sitt avfall och vår personal kommer att få merarbete framför allt nu när detta påbörjas. Å andra sidan kommer det att vara ett stort och positivt framsteg för miljöarbetet generellt. Under 2021 har inventeringar, anpassningar och förberedelser gjorts inför införandet som delvis skett under 2021 och som kommer att

fortsätta under 2022 för att tidsmålet ska vara möjligt att nå.

Tingsrydsbostäder arbetar målinriktat med att minska energibehovet via olika energisparåtgärder och energieffektiviseringar. Detta gäller både det egna beståndet och de fastigheter som ingår i förvaltningsuppdraget med Tingsryds kommun. Under kommande år behöver vi fortsätta arbeta fokuserat med detta t.ex. genom att sätta fler solceller, byta ut gamla kranar och vitvaror samt genom att fortsätta med t.ex. fönster- och stambyten.

Tingsrydsbostäder har ett bra samarbete med Tingsryds kommun och individ och familjeomsorg och på så sätt kan vi tillhandhålla bostäder även för utsatta grupper. Genom ett bra utbyte med individ och familjeomsorg kan vi ibland skapa ett mer anpassat boende även för de större familjerna. Vi arbetar också på att kunna bli en ännu mer aktiv aktör i kommunens integrationsarbete både genom att medverka till ökad integration ute i våra bostadsområden men även genom att vi tagit in ett flertal praktikanter, introduktionsjobbare och nystartsjobbare med olika inriktningar såväl ute i verksamheten som inne på kontoret som ett led i integrationsarbetet och för att öka deras chanser att få arbetslivserfarenhet, lära sig svenska och komma ut i arbetslivet. Detta sker via samarbete med arbetsförmedlingen, Vägvalet och Kvinnor kan projektet. Under 2021 hade vi ett nystartsjobb. En som tidigare varit nystartsjobbare har fått fast anställning. Detta är väldigt positivt för alla parter.

För att tillgodose behovet av bostäder för kommunens verksamheter och övriga behov av kommunalt intresse, näringslivet eller andra externa intressenter så försöker vi när vi får förfrågningar att lösa det om det är möjligt, annars har vi med det i åtanke att ett sådant behov återigen kan uppstå i framtiden och att det då kan vara bra att ha vissa fastigheter anpassade så att de går enkelt att ställa om dessa. Vi har ett väldigt bra samarbete med såväl kommunen och näringslivet som med AMB och detta gynnar Tingsryd som helhet.

Vi arbetar för att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Detta görs bl.a. genom att vi arbetar med att driftseffektivisera och underhålla fastigheterna väl, men också genom att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar. Vi arbetar med att utveckla och bibehålla våra medarbetare och hålla sjukskrivningstalen nere. Genom att spara överskottsresultat under goda år kan vi investera och

nyttja dessa medel vid ev. sämre tider eller när kapital behövs. Något som vi arbetat väldigt målinriktat med under 2021 och även kommer att ha fokus på framöver är hur vi kan renovera på billigast möjliga sätt men ändå till bra kvalitet. Hur optimerar vi så vi får ut så mycket som möjligt av varje krona? Hur kan vi höja den generella underhållsnivån i bolaget men ändå till billigare peng? Vår utökade hantverksgrupp har gjort det möjligt att minska ner renoveringskostnaderna men med bibehållen kvalitet. Med alternativt tänk, förbättringsförslag från såväl fastighetsskötare som hantverkarna, kreativ projektledning och olika smarta lösningar har vissa av våra från början olönsamma renoveringsprojekt gjorts möjliga att genomföra till en rimlig kostnad.

I bolaget bedrivs aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som är fortsatt väldigt gynnsam. Vi gör kontinuerliga uppdateringar av låneportföljen allt enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Vårt arbete med att omsätta lån har sänkt bolagets lånekostnader under flera år och så har även skett under 2021 även om effekterna börjar bli mindre. Syftet med en god finansieringsstrategi är att bolaget inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god och stabil framtida ekonomi.

## Personal

Medelantalet anställda under året har uppgått till 23 (23). Av antalet anställda är ingen kvinna (0 %) och 23 män (100 %). VD-tjänsten som köps av Stiftelsen Tingsrydsbostäder är en kvinna. Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är en kvinna.

Sjukfrånvaron uppgick till 5,0 % (5,5 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 26,4 % (39,8 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).



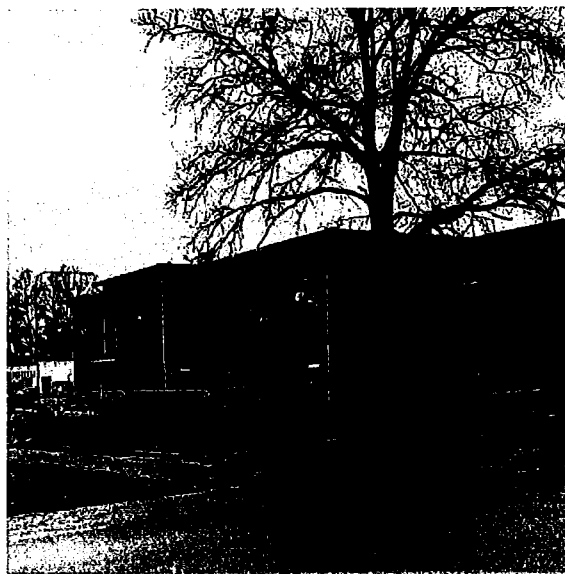
## Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget RGS.

### Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark, markanläggningar, inventarier uppgår till 1 322 tkr (3 145 tkr).

Inga stora ändringar i fastighetsbeståndet har skett under 2021.



Urshult ny förskola

### Fastighetsvärdering

Tingsrydsbostäder AB har under 2021 gjort översiktliga beräkningar av marknadsvärdet på sina fastigheter baserat på framtida kassaflöden, värderingen är gjord i värderingsprogrammet Datscha. Beräkningarna visar att det totala marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet på fastighetsportföljen.

### Underhåll

Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgår till 322 tkr (467 tkr).

## Projekt Tingsryds kommun

Under 2021 har Tingsrydsbostäder utfört en hel del projektledning åt kommunen.

I början av året, efter en akut brist på förskoleplatser i Tingsryds tätort initierades och färdigställdes först en förskoleavdelning i en paviljong vid Myrstackens förskola parallellt medan en ny förskola avropades enligt ramvtal. Det fanns möjlighet att bygga första etappen för 36 barn parallellt medan nya detaljplan togs fram. Den nya förskolan skall hålla en hög profil avseende hållbarhet och ett minimum av cementprodukter nyttjas till förmån för trä. Den nya byggnaden har träpanel av organowood och sedum tak. Den nya förskolebyggnaden kommer ha plats för upp till 144 barn.

Under våren upphandlades den nya gymnastikhallen med två förskoleavdelningar till Urshults Skola. Byggnaden har skapats internt utifrån verksamhetens behov med en möjlighet att bygga den med moduler. Vi erhöll offerter från både regionala byggare och från en volymleverantör Flexator som efter utvärdering tilldelades uppdraget. De första färdiga modulerna levererades i slutet av september. Arbetet att färdigställa förskolan inför inflyttning efter årsskiftet har pågått in till mellandagarna. Idrotts hallen och omklädningsrummen kommer att vara klara för verksamheten att ta i bruk efter vinterlovet vecka 8.

Listan på projekt från Tingsryds Kommun har i övrigt varit både lång och gedigen, men under pandemin har möjligheten att genomföra alla projekten varit begränsad, då restriktioner för personal gjort att leveranstider på material och våra ramavtalsentreprenörers genomförandetider dragit ut med flera månader i vissa fall.

Omläggning av tak på Väckelsångs skola och Röda villan vid Dackeskolan har slutförts under året. Takunderhåll på Solhaga i Väckelsång och Solängen i Ryd har påbörjats och kommer genomföras i tre etapper per fastighet under 2021-2023.

Annexet i Ryd vid Solängens äldreboende har fått bygglov för ombyggnad av fyra lägenheter till dagverksamhet för Dementa. Samtidigt med helrenovering av tak, fönster och installationer.

F-huset vid Trojaskolan har projekterats för utbyggnaden av resursenhetens verksamhet. Under hösten 2021 har en av fyra korridorer byggts om med nya mindre salar för specialundervisning, Arbetet fortsätter in under 2022 med installation av hiss, handikapptoalietter m.m.

Efter branden i Ryd av C-huset flyttades Lärcentrets verksamhet till tillfälliga lokaler inom Wasaskolan på Tingsryd. Paviljongerna placerades längs med Linnerydsvägen och den tidigare parkeringen norr om skolbyggnaden.

Ett antal ventilationsprojekt har påbörjats. Det största av dessa projekt är ombyggnad av ventilationen på Äppelgården som fick vänta ett år på grund av pandemin. Både lokaler för kök, matsal och andra gemensamma ytor byggs samtidigt med att bostäderna får ny ventilation.

Under året har vi planerat och utvärderat hur de nya kraven på avfallshandtering skall hanteras. På flertalet fastigheter planeras det för miljöhus och i andra fall kommer befintliga lokaler att nyttjas. Arbetet kommer färdigställas under 2022.

Därutöver har vi tagit fram kunskaps och beslutsunderlag för fortsatt arbete med Solcellsanläggningar, medverkat i dialog om infrastruktur för laddning av elbilar inom Tingsryds kommun.

## Projekt Tingsrydsbostäder AB

Tillbyggnationen av ett nytt rum i aulan på Tingsgården är det största projektet under året.

Ett antal andra mindre projekt har genomförts under året.

## Miljö

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

### CSR – ett ansvar för ett hållbart samhälle

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

### Socialt ansvar

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

Under 2021 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 finns tillgängliga bostäder.

Under 2021 och framåt så arbetar vi mycket på hur vi som bolag kan bidra till både integrationen av såväl nyanlända som behöver komma ut i arbetslivet som långtidsarbetslösa som behöver komma tillbaka genom t.ex. samarbete med arbetsförmedlingen och kommunen genom att försöka ta emot ett flertal praktikanter, introduktionsanställda samt nystartsjobbare.

### Ekonomisk hållbarhet

Vi tar ett samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta våra fastigheter som långsiktiga investeringar. En förutsättning för det 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 är en självklarhet som vi måste förhålla oss mycket mer till. Som ett kommunalägt bolag finns en styrka i att kunna agera långsiktigt. Vad vi gör har betydelse för

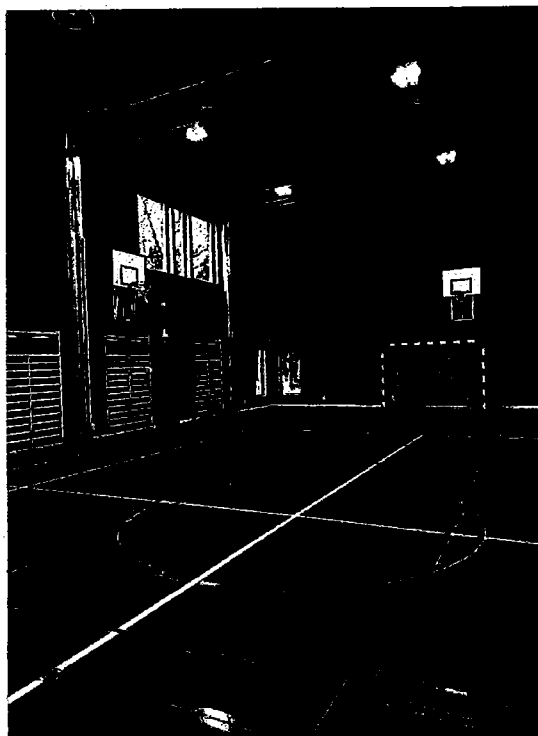
klimatet i stort, men också för lokalsamhället, liksom för vår och våra hyresgästers ekonomi och välmående.

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

Vi arbetar också mycket på att höja nivån på våra utemiljöer såväl genom ökad skötsel som genom förnyelse och ombyggnad av våra grönytor, lekplatser och samkvämsytor.

### Bra arbetsmiljö

Vi värderar våra medarbetare högt och utan deras engagemang och drivkraft är vi ingenting. 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 både bolaget, kommunen och den dagliga verksamheten ute bland våra hyresgäster på såväl kort som 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.



Urshults nya sporthall

## Ekonomi

Tingsrydsbostäder AB redovisar ett resultat på 1 969 tkr (2 246 tkr) för verksamhetsåret 2021. Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra. Intäkterna har ökat jämfört med föregående framförallt på grund nytt förvaltningsavtal med Tingsryds kommun och Tufab.

En stor anledning till resultatet beror på att två administrativa tjänster har varit vakanta under större del av året, vilket har minskat kostnaderna för administration.

Underhållet har minskat med 0,1 mkr, till stor del beroende på att alla våra större underhållsprojekt är genomförda och att vi idag har mestadels nybyggda och nyrenoverade lägenheter. Underhållsnivån förväntas även fortsättningsvis ligga på en relativt låg nivå.

Under året har Tingsrydsbostäder AB fortsatt att förvalta Tingsryds kommuns samtliga fastigheter. Intäkterna för förvaltningsuppdraget uppgick till ca 14,5 mkr, vilket är en minskning med ca 0,5 mkr. Minskningen beror till stor del av en återbetalning på 0,6 mkr till Tingsryds kommun på grund av mindre antal sålda timmar. Tingsrydsbostäder har ett nytt förvaltningsavtal med Tufab till en intäkt på 0,5 mkr.

Kostnader för ränta och borgensavgift uppgår till 0,5 mkr (0,2 mkr) och kostnader för avskrivningar till 3,2 mkr (3,0 mkr).

### Soliditet

Företagets soliditet, 33,1 % (31,5 %) är fortsatt god efter aktieägartillskottet som gjordes 2016.

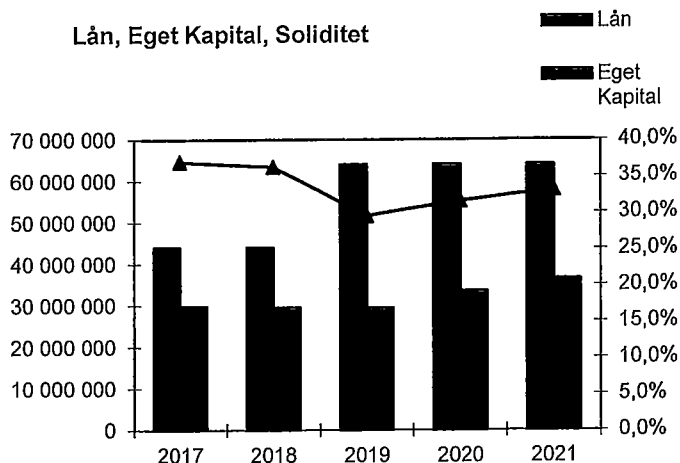
### Koncernbidrag

Under 2021 har inget koncernbidrag lämnats.

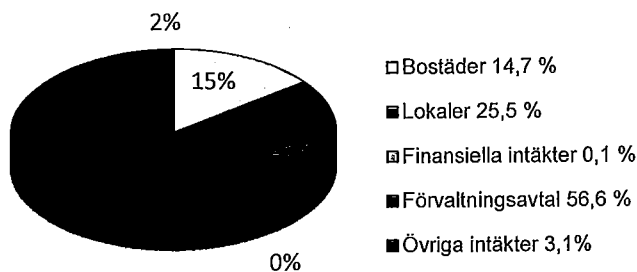
### Likviditet

Tingsrydsbostäder AB har en koncernkredit hos Tingsryds kommun på 5 mkr. Vid årets slut har Tingsrydsbostäder 12,8 mkr på koncernkontot. Ökningen jämfört med tidigare år beror på en betydligt lägre investeringsnivå under 2021.

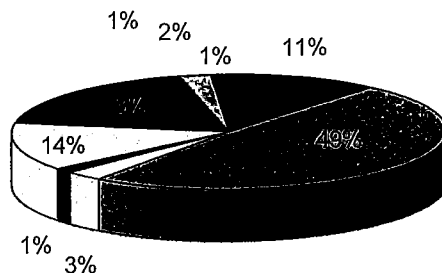
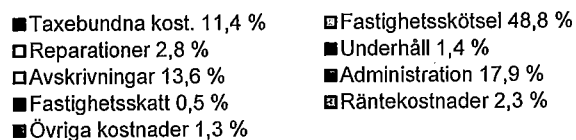
Lån, Eget Kapital, Soliditet



Intäktsfördelning 2021



Kostnadsfördelning 2021



## Framtiden

Under 2022 planeras ingen nyproduktion att ske i aktiebolaget utan det kommer i stället att ske i Stiftelsen efter beslut under 2019.

Då bolagets förvaltningsavtal med kommunen förhandlades om 2020 och ett nytt avtal tecknades så har fokus under 2021 varit att arbeta på att utveckla och förbättra vår leverans av förvaltningstjänsten till kommunen. Vi har arbetat väldigt nära kommunen och haft mycket dialog- och uppföljningsmöte för att öka transparensen i avtalet. Det är väldigt viktigt att vi kan få till en kostnadseffektiv förvaltning och samtidigt leverera hög kvalitet i våra tjänster.

Fokus kommer även fortsättningsvis att vara på en minskning av energibehovet via olika energisparåtgärder och olika energieffektiviseringar med tanke på dagens energibrist och ökade priser.

Vidare ska vi arbeta målinriktat för att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott, genom att arbeta på att driftseffektivisera och underhålla våra fastigheter väl. 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. Detta är också som ett steg att höja fastigheternas generella underhållsnivå. Genom det överskott som är tänkt att tillföras årligen framöver förstärks bolagets ekonomiska bas.

Företaget bedriver en aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som i nuläget är väldigt gynnsam. Vi gör en kontinuerlig uppdatering av låneportföljen allt enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Syftet med en god finansieringsstrategi är att bolaget inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god och stabil framtida ekonomi.

## Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

Balanserad vinst	8 639 tkr
Årets vinst	1 969 tkr
<b>Totalt kronor</b>	<b>10 608 tkr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

## Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	23 000	8 639	31 639
Årets resultat	0	1 969	1 969
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>23 000</b>	<b>10 608</b>	<b>33 608</b>

## Fem år i sammandrag

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Intäkter</b>	26 823	26 173	25 094	22 729	19 776
<b>Resultat</b>	1 969	2 245	921	-153	1 100
<b>Underhåll</b>	-322	-467	-1 586	-2 142	-521
<b>Driftskostnader</b>	-15 004	-13 859	-14 398	-13 228	-9 968
<b>Räntekostnader etc.</b>	-546	-551	-474	-992	-1 164
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 661</b>	<b>7 243</b>	<b>2 844</b>	<b>5 658</b>	<b>-9 288</b>
<b>Investeringar</b>	1 292	3 145	33 287	5 657	10 724
<b>Balansomslutning</b>	108 316	104 706	102 782	80 816	79 844
<b>Soliditet</b>	33,1%	31,6%	29,6%	36,3%	37,0%
<b>Flyttningsfrekvens</b>	17,0%	9,6%	6,9%	9,8%	11,9%

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprincip

**RESULTATRÄKNING (tkr)**

	not	2021	2020
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	4, 5	11 047	10 537
Övriga förvaltningsintäkter	6	15 776	15 636
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>26 823</b>	<b>26 173</b>
<i>Driftskostnader</i>			
Underhållskostnader	7	-322	-467
Driftskostnader	8	-15 004	-13 859
Fastighetsskatt		-125	-97
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 162	-3 039
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 210</b>	<b>8 711</b>
Administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-4 173	-4 790
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 037</b>	<b>3 921</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226	-231
Borgensavgift		-320	-320
<i>Summa finansiella poster</i>		<b>-509</b>	<b>-518</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 528</b>	<b>3 403</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfond		-999	-550
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 529</b>	<b>2 853</b>
Skatt på årets resultat	11	-560	-608
<b>Resultat</b>		<b>1 969</b>	<b>2 245</b>

**BALANSRÄKNING (tkr)**

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	88 966	91 361
Markanläggningar	13	1 737	1 815
Inventarier	14	3 009	2 376
Pågående nybyggnationer	15	572	572
Pågående ombyggnationer	15	0	0
<i>Summa materiella tillgångar</i>		<b>94 284</b>	<b>96 124</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	63	85
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>103</b>	<b>125</b>
Uppskjuten skattefordran	19	61	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 448</b>	<b>96 249</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		337	565
Fordringar på koncernbolag	17	12 825	6 464
Skattefordran		393	1 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		291	326
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>13 846</b>	<b>8 435</b>
<i>Kassa och bank</i>	17	22	22
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 868</b>	<b>8 457</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>108 316</b>	<b>104 706</b>

**BALANSRÄKNING (tkr)**

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		23 000	23 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 000</b>	<b>23 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		8 639	6 394
Årets resultat		1 969	2 245
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 608</b>	<b>8 639</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 608</b>	<b>31 639</b>
Obeskattade reserver	18	2 874	1 875
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	19	0	93
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>93</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	56 000	41 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	8 000	23 000
Förskottsbetalda hyror och kundfordringar		1 585	1 196
Leverantörsskulder		1 946	2 236
Övriga kortfristiga skulder	21	1 041	1 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 262	2 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 834</b>	<b>30 099</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>108 316</b>	<b>104 706</b>

**KASSAFLÖDESANALYS (tkr)**

Not

	2021	2020
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 528	3 403
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	3 162	3 039
Skatter, avsättningar och reavinster	1 446	314
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.</b>	<b>8 136</b>	<b>6 756</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	-1 210	1 451
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	735	-964
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 661</b>	<b>7 243</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Förvärv av fastigheter	-262	-2 650
Förvärv av inventarier	-1 060	-494
Försäljning av inventarier	0	305
Ökning finansiella anläggningstillgångar	22	-13
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-1 300</b>	<b>-2 852</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning av långfristiga lån	8 000	23 000
Inlösen av långfristiga lån	-8 000	-23 000
Amortering av långfristiga lån	0	0
Ägartillskott	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av koncernkredit	-6 361	-4 391
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-6 361</b>	<b>-4 391</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>22</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.

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**

Personal	2021	2020
Medelantalet anställda	22,4	22,6
SUMMA	22,4	22,6

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

**Not 4**

Hyresintäkter	2021	2020
Bostäder	3 971	3 859
Lokaler	7 065	6 667
Tillval	24	22
SUMMA	11 060	10 548

**Not 5**

Hyresbortfall	2021	2020
Bostäder	0	-11
Hyresrabatter	-13	0
SUMMA	-13	-11

**Not 4 och 5**

Hyresintäkter netto	2021	2020
Bostäder	3 958	3 848
Lokaler	7 065	6 667
Tillval	24	22
SUMMA	11 047	10 537

**Not 6**

<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sålda förvaltningstjänster	15 174	14 826
Övriga sålda tjänster	392	424
Ersättningar från hyresgäster	34	3
Erhållna lönebidrag	207	351
Reaförlust sålda maskiner	-32	0
Övriga intäkter	1	32
<b>SUMMA</b>	<b>15 776</b>	<b>15 636</b>

**Not 7**

<b>Underhållskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bostäder	-106	-43
Lokaler	-92	-57
Gemensamt underhåll	-62	-127
Utomhus	-62	-240
<b>SUMMA</b>	<b>-322</b>	<b>-467</b>

**Not 8**

<b>Driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-9 251	-7 982
Fastighetsskötsel, övriga kostnader	-2 135	-2 464
Reparationer	-649	-613
Vatten	-399	-372
Fastighetsel	-750	-764
Uppvärmning	-1 289	-1 113
Obligatoriska besiktningar	-15	-7
Rensning ventilationskanaler	0	-6
Sophantering, miljöavgift	-221	-211
Försäkringskostnader	-179	-167
Försäkringsskador	0	0
Kundförluster	-20	0
Hyressättningsavgift/boinflytande	-7	-7
Fiber	-89	-153
<b>Summa</b>	<b>-15 004</b>	<b>-13 859</b>

**Not 9**

<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Personalkostnader	-1 939	-2 773
Management fee	-119	-116
Övriga kostnader	-2 115	-1 901
<b>Summa</b>	<b>-4 173</b>	<b>-4 790</b>

**Not 10**

<b>Arvode och ersättningar till revisorer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>KPMG, [Michael Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	0	26
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	66
<i>PwC, [Mattias Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	52	22
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0

**Not 11**

<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktuell skatt	-714	-402
Uppskjuten skatt	154	-206
Skatt på årets resultat	-560	-608

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Redovisat resultat före skatt	2 529	2 853
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-521	-610
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-16	-3
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultat	-1	-1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-4	-1
Effekter av ändrad skattesats	-18	7
Redovisad skattekostnad	-560	-608

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2021	2020
<b>12 Byggnad och mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	101 778	95 788
Nyanskaffningar/omklassificeringar	262	5 990
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>102 040</b>	<b>101 778</b>
Akkumulerade avskrivn. enl. plan	-10 416	-7 575
Nedskrivning	0	-268
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-2 657	-2 573
<b>Summa avskrivn. enl. plan</b>	<b>-13 073</b>	<b>-10 416</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 966</b>	<b>91 361</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>35 391</b>	<b>35 391</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>4 578</b>	<b>4 578</b>
<b>13 Markanläggningar</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 948	1 948
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	0
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>1 948</b>	<b>1 948</b>
Akkumulerade avskrivn. enl. plan	-133	-55
Årets avskrivn. enl. plan	-78	-78
<b>Summa avskrivn. enl. plan</b>	<b>-211</b>	<b>-133</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 737</b>	<b>1 815</b>
<b>14 Inventarier</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	4 115	4 127
Nyanskaffningar	1 060	494
Försäljningar	0	-506
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>5 175</b>	<b>4 115</b>
Akkumulerade avskrivn. enl. plan	-1 739	-1 552
Försäljningar	0	201
Årets avskrivn. enl. plan	-427	-388
<b>Summa avskrivn. enl. plan</b>	<b>-2 166</b>	<b>-1 739</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 009</b>	<b>2 376</b>
<b>15 Pågående nyanläggningar</b>		
<b>Ombyggnader</b>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	0	3 485
Nyanskaffningar	46	5 010
Omklassificeringar	-46	-8 495
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not	2021	2020
<b>Nybyggnader</b>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	572	426
Nyanskaffningar	0	1 127
Omklassificeringar	0	-981
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>572</b>	<b>572</b>
<b>16 Värdepapper</b>		
Andel i HBV	40	40
<b>Fordringar</b>		
Innestående återbäring HBV	63	85
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>125</b>
<b>17 Likvida medel</b>		
Bank	22	22
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Koncernfordran - Checkräkningskredit</b>		
Beviljad kreditlimit	5 000	5 000
Outnyttjad del	5 000	5 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0
Fordran på koncernbolag	12 825	6 464
<b>18 Obeskattade reserver</b>		
Avsatt räkenskapsår 2015	0	155
Avsatt räkenskapsår 2016	227	227
Avsatt räkenskapsår 2017	468	468
Avsatt räkenskapsår 2018	15	15
Avsatt räkenskapsår 2019	384	384
Avsatt räkenskapsår 2020	625	625
Avsatt räkenskapsår 2021	1 155	0
<b>Summa</b>	<b>2 874</b>	<b>1 875</b>

**19 Uppskjuten skatt**

2021-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
<b>Tillgångar</b>						
Fastigheter	13	89 262	450	-746	-296	88 966
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>89 262</b>	<b>450</b>	<b>-746</b>	<b>-296</b>	<b>88 966</b>
<b>Avsättningar</b>						
Uppskjuten skatt		93	-206	145	-61	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>93</b>	<b>-206</b>	<b>145</b>	<b>-61</b>	

2020-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
<b>Tillgångar</b>						
Fastigheter	13	90 911	-598	1 048	450	91 361
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>90 911</b>	<b>-598</b>	<b>1 048</b>	<b>450</b>	<b>91 361</b>
<b>Avsättningar</b>						
Uppskjuten skatt		0	123	-329	-206	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>123</b>	<b>-329</b>	<b>-206</b>	

**20 Skulder till kreditinstitut 2021 2020**

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	8 000	23 000
<b>Summa</b>	<b>8 000</b>	<b>23 000</b>

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

Skulder till kreditinstitut	56 000	41 000
<b>Summa</b>	<b>56 000</b>	<b>41 000</b>

**Totalt till kreditinstitut 64 000 64 000****Lånestruktur och räntebindningstid**

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	0	0,00	0,0
2022	8 000	0,36	12,5
2023	18 000	0,29	28,1
2024	10 000	0,22	15,6
2025	5 000	0,46	7,8
2026	23 000	0,67	35,9
<b>Tot.</b>	<b>64 000</b>	<b>0,38</b>	<b>100,0</b>

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

BLB  
TB (initials)

Not	2021	2020
<b>21 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	868	872
Personalens källskatt	172	225
Övriga kortfristiga skulder	1	-95
<b>Summa</b>	<b>1 041</b>	<b>1 002</b>
<b>22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Arbetsgivaravgift	576	656
Upplupna löner	42	46
Upplupna semesterlöner	427	419
Upplupna sociala avgifter	164	161
Särskild löneskatt	97	97
Upplupna räntekostnader	37	30
Övriga upplupna kostnader	1 919	1 256
<b>Summa</b>	<b>3 262</b>	<b>2 665</b>
<b>23 Ställda pantar och eventalförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar	31 806	31 266
<b>Summa</b>	<b>31 806</b>	<b>31 266</b>

**24 Upplysning avseende uppställningsform för resultaträkningen**

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

**25 Koncernuppgifter**

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

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser (8) % av inköpen och (1) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

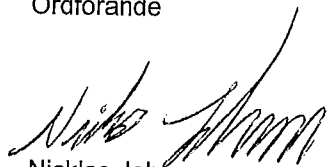
Tingsryd 2022-03-01



Tomas Blomster  
Ordförande



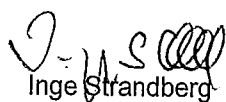
Britt-Louise Berndtsson  
Vice ordförande



Nicklas Johansson



Lennart Karlsson



Inge Strandberg



Victoria Magnusson  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

## Redovisning av kommunalt ändamål 2021

### Tingsrydsbostäder AB

#### 1. Uppdrag

Bolaget ska utifrån kommunens vision och fastställda kommunövergripande mål

Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter och därigenom tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen

Under 2021 har inga förvärv skett i bolaget eftersom det inte enligt diverse regelverk kan byggas eller förvärvas bostäder om det ska vara möjligt att kunna behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegränsningar. Några försäljningar har heller inte skett.

Genom avtal förvalta kommunens verksamhetsfastigheter på ett för ägaren tillfredsställande och kostnadseffektivt sätt. Detta uppdrag ska på ett tydligt sätt följas upp och redovisas till ägaren i delårsrapporter och årsredovisning. Uppdraget ska präglas av transparens, dialog och lyhördhet för ägarens mål och behov.

2021 är det första året med det nya förvaltningsavtalet som gäller i 5 år och säkerställer en trygghet för våra anställda. Nyheterna i det nya avtal är att vi har uppföljning av tid på respektive fastighet och varje fastighetsarbetare. Detta innebär att kommunen får en kostnadseffektiv förvaltning. Samarbetet med kommunen har fungerat bra under året och båda parter är nöjda med året som gått.

Ett stort fokus har lagts på att förbättra inom-husmiljön för elever, lärare och besökare. Vi har arbetat med energiåtervinning på ventilation för att minska driftskostnaderna. För att minska kostnaderna har vi genomfört detta med egen personal. Fokus har också lagts på golven i våra skolor då detta inte har gjorts på en lång tid.

Vi har påbörjat arbetet med att förbättra säkerheten på skolorna genom att installera nya passage-system för att minska användandet av nycklar.

Alla köken på äldreboenden och skolor har fått nya termostater på kylrum, frysrum och svalrum som känner av temperaturen jämnare vilket minskar förbrukningen och sparar pengar

Verka för att Tingsryd ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo i och att driva näringsverksamhet i genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda hyresbostäder i kommunens större tätorter

Genom att bolaget under de senaste åren har arbetat med driftseffektivisering och gjort kostnadseffektiva renoveringar och endast återhållsamma hyreshöjningar medverkat till att det finns bra och prisvärda hyresbostäder.

Stimulera bostadsförsörjningen i kommunen genom att verka för att bostäder skapas i olika former, i både egen regi och via externa aktörer. Minst 100 bostäder ska tillskapas i kommunen till år 2020. Utökning av fastighetsbeståndet ska i första hand ske i aktiebolaget.

Eftersom det inte enligt diverse regelverk kan byggas eller förvärvas bostäder om det ska vara möjligt att kunna behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegränsningar.

Anpassa fastighetsbeståndet till och basera investeringsbeslut på långsiktig efterfrågan av bostäder samt genom avyttring möjliggöra finansiering av nybyggnation av bostäder för att tillgodose efterfrågan

Inte aktuellt.

Medverka i framtagande och verkställande av kommunens planer, policys och strategier såsom bostadsförsörjningsstrategi, bredbandsstrategi och översiktsplan.

För att medverka till och kunna påverka framtagande och verkställande av kommunens planer, policys och strategier såsom bostadsförsörjning, bredbandsstrategi och planarbeten deltar vi i olika arbetsgrupper, forum och externa nätverk tillsammans med kommunen, företagare, intresseorganisationer, lokala fastighetsägare och andra intressenter. Detta också för att få in synpunkter angående hur vi kan vara med och utveckla och förbättra Tingsryds kommun framför allt på bostads- och byggområdet.

Aktivt driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande och delaktighet, t ex genom modell medborgarbudget.

Under 2021 skulle vi ha arbetat aktivt med att driva och utveckla boendeinflytande och vår målsättning var att fortsätta att öka och arbeta med detta framöver via olika hyresgästaktiviteter och bomöten. Men på grund av covid-19 så har detta inte varit möjligt Under 2022 kommer vi förhoppningsvis att kunna arbeta aktivt med boendedialoger igen.

Inom ramen för bolagets ekonomi leda och genomföra miljö- och kretsloppsanpassning av boende, bostadsområden, verksamheter och tjänster.

Framgent kommer det att bli ännu mer fokus på att genomföra miljö- och kretsloppsanpassningar av boende, bostadsområden, verksamheter och tjänster i och med att beslut tagits i Tingsryds kommun om att man ska börja med avfallssortering. Detta påverkar bolaget i stort i och med att våra fastigheter behöver anpassas, våra hyresgäster kommer få lära sig att sortera sitt avfall och vår personal kommer att få merarbete framför allt nu när detta påbörjas. Å andra sidan kommer det att vara ett stort och positivt framsteg för miljöarbetet generellt. Under 2021 har inventeringar, anpassningar och förberedelser gjorts inför införandet som delvis skett under 2021 och som kommer att fortsätta under 2022 för att tidsmålet ska vara möjligt att nå.

Tillsammans med hyresgästerna medverka till energieffektivisering i det samlade fastighetsbeståndet

Tingsrydsbostäder arbetar målinriktat med att minska energibehovet via olika energisparåtgärder och energieffektiviseringar. Detta gäller både det egna beståndet och de fastigheter som ingår i förvaltningsuppdraget med Tingsryds kommun. Under kommande år behöver vi fortsätta arbeta fokuserat med detta t.ex. genom att sätta fler solceller.

Verka för att öka tillgången till fiberbredband i bolagets hyresbostäder i enlighet med kommunens bredbandsstrategi

Samtliga fastigheter har tillgång till fiber idag.

Arbeta aktivt för att bostäder finns att få för personer med svag ställning på bostadsmarknaden, bidra till socialt hållbar utveckling i kommunens alla delar samt vara en aktiv aktör i kommunens arbete med trygghetsfrågor, arbetsmarknadsåtgärder och integration.

Tingsrydsbostäder har ett bra samarbete med Tingsryds kommun och individ och familjeomsorg och på så sätt kan vi tillhandhålla bostäder även för utsatta grupper. Genom ett bra utbyte med individ och familjeomsorg kan vi ibland skapa ett mer anpassat boende även för de större familjerna.

BLB  
TB

Arbeta aktivt för att behovet av bostäder ska kunna tillgodoses för dels kommunens verksamheter och dels övriga behov av kommunalt intresse, såsom t ex gymnasieskola, integration, äldre- och funktionshinderomsorg, individ- och familjeomsorg samt näringsliv. Behov kan tillgodoses i egen eller extern regi.

Vi arbetar också på att kunna bli en ännu mer aktiv aktör i kommunens integrationsarbete både genom att medverka till ökad integration ute i våra bostadsområden men även genom att vi tagit in ett flertal praktikanter, introduktionsjobbare och nystartsjobbare med olika inriktningar såväl ute i verksamheten som inne på kontoret som ett led i integrationsarbetet och för att öka deras chanser att få arbetslivserfarenhet, lära sig svenska och komma ut i arbetslivet. Detta sker via samarbete med arbetsförmedlingen, Vägvalet och Kvinnor kan projektet. Under 2021 hade vi ett nystartsjobb. En som tidigare varit nystartsjobbare har fått fast anställning. Detta är väldigt positivt för alla parter.

Arbeta aktivt för att möjliggöra övertagande av verksamheten i stiftelsen Tingsrydsbostäder samt avveckla stiftelsen

Inte aktuellt då det ej är möjligt med en avveckling av stiftelsen.

Ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott

Vi arbetar för att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Detta görs bl.a. genom att vi arbetar med att driftseffektivera och underhålla fastigheterna väl, men också genom att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar. Vi arbetar med att utveckla och bibehålla våra medarbetare och hålla sjukskrivningstalen nere. Genom att spara överskottsresultat under goda år kan vi investera och nyttja dessa medel vid ev. sämre tider eller när kapital behövs. Något som vi arbetat väldigt målinriktat med under 2021 och även kommer att ha fokus på framöver är hur vi kan renovera på billigast möjliga sätt men ändå till bra kvalitet. Hur optimerar vi så vi får ut så mycket som möjligt av varje krona?

## 2. Köp och försäljning av fastigheter

### 2.1 Bolagets fastighetsportfölj

Förvärv och försäljning av fastigheter är en del i bolagets verksamhet. Bolaget kan utan godkännande av kommunfullmäktige självt besluta att sälja maximalt 10% av fastighetsbeståndet under samma kalenderår (baserat på bokförda värden). Beslut om försäljning av strategiska fastigheter ska alltid godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget kan självt besluta om förvärv/nybyggnation av fastigheter till en volym uppgående till 5% av det befintliga fastighetsbeståndet under samma kalenderår (baserat på bokförda värden). Förvärv därutöver ska godkännas av kommunfullmäktige.


Bolaget ska via Tikab anmäla försäljning och förvärv av fastigheter som inte kräver kommunfullmäktiges godkännande till kommunstyrelsen.

Bolaget ska anta riktlinjer för försäljning av fastigheter där konkurrensutsättning säkerställs.

Under 2021 har inga förvärv skett i bolaget eftersom det inte enligt diverse regelverk kan byggas eller förvärvas bostäder om det ska vara möjligt att kunna behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegränsningar. Några försäljningar har heller inte skett.

### 2.2 Värdering av bolagets fastigheter

Bolaget ska regelbundet genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslutet.

BLB  
TB 

Tingsrydsbostäder AB har under 2021 gjort översiktliga beräkningar av marknadsvärdet på sina fastigheter baserat på framtida kassaflöden, värderingen är gjord i värderingsprogrammet Datscha. Beräkningarna visar att det totala marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet på fastighetsportföljen.

### 3. Investeringar, lån och kommunal borgen

Bolaget ska aktivt medverka till att fullmäktiges riktlinjer för god ekonomisk hushållning uppfylls, vilket bland annat innefattar mål om en minskad total låneskuld i kommunkoncernen. Så länge verksamhet även bedrivs i Stiftelsen Tingsrydsbostäder ses låneskulden i detta sammanhang som den samlade låneskulden i stiftelsen och bolaget.

Bolaget ska vid investeringsbeslut eftersträva en egenfinansiering (d v s egna medel, ej lån) om minst 20%. Denna nivå gäller som huvudregel vid ansökan om kommunal borgen (undantag kan medges men ska tillämpas restriktivt).

Vi arbetar för att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Detta görs bland annat genom att vi arbetar med att driftseffektivisera och underhålla fastigheterna väl, men också genom att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar.


### 4. Långsiktig avkastning och soliditet

Bolagets långsiktiga finansiella mål ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade målen är direktavkastning och soliditet.

- Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara lägst 4%.
- Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 15% beräknat på bolagets totala kapital.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och soliditet för bolaget ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering. Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga ekonomiska krav.

- Bolagets direktavkastning är 7,3 %
- Bolagets soliditet är 33,1 %

BLB  
TB 

# LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar		
							2022-02-22	i %	2022-01-11	2022-02-28	2022-03-31		2022-04-30	
TINGSRYD lediga bostadskö	100	511	4	11	121	277	98	0	0%	0	3	5	15	39 Centralt 221 hela Tingsryd 99 byte.
RYD lediga bostadskö	200	186	2	6	56	101	21	7	4%	11	3	1	3	9 centralt, 3 övriga spec omr. 11 hela Ryd 6 byte
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4	40	58	26	0	0%	1	1	2	1	12 hela Urshult
LINNERYD lediga bostadskö	400	78	0	1	12	40	25	1	1%	1	1	1	1	5 byte 8 hela Linneryd 2 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1	2	31	39	15	1	1%	2	1	1	2	16 hela Väckelsång
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50	0	0	1	0	0	1	2%	2	0	0	0	9 byte 1 hela Rävemåla
ÄLMEBODA lediga Å bostadskö Å	675	8	0	0	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	
KONGA lediga bostadskö	700	57	0	1	13	25	18	0	0%	0	1	0	1	
<b>TOTALT</b>		<b>1 106</b>	<b>7</b>	<b>25</b>	<b>293</b>	<b>565</b>	<b>216</b>	<b>10</b>	<b>0,9%</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	
<b>Bostadskö</b>								<b>320</b>		<b>306</b>				
Övrig bostadskö			0	1	0	0	0	1		1				Söker till hela kommunen
<b>Total bostadskö</b>								<b>321</b>		<b>307</b>				
Antal lgh. i %		100%	1%	2%	26%	51%	20%							

713

BLB

BIL 3

LOKAL O FÖRRÅDSSTATISTIK


Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2022-02-22	Lokaler lediga ytor 2022-02-22	i%	Lokaler lediga 2022-01-11	Lokaler lediga ytor 2022-01-11	Uppsgda lokaler 2022-02-28	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2022-02-22	%	Förråd lediga 2022-01-11	Uppsgda förråd 2022-02-28
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	9 2 458	2	458	19%	2	242	0	21	5	24%	7	1
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	2	79	22%	2	79	0	15	1	7%	1	2
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	0 0	0	0	0%	0	0	0	12	5	42%	5	0
500 VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	5 808	1	15	2%	1	15	0	1	0	0%	0	0
600 RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	2	33%	2	1
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
<b>TOTALT ANTAL TOTALT YTOR</b>	<b>40 11 566</b>	<b>5</b>	<b>552</b>	<b>5%</b>	<b>5</b>	<b>336</b>	<b>0</b>	<b>105</b>	<b>13</b>	<b>12%</b>	<b>15</b>	<b>4</b>

BIL. 4

DLB  
TB

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga		i%	Uppsagda garage	
		2022-02-22	2022-01-11		2022-02-28	2022-03-31
TINGSRYD lediga	147	0	0	0%	0	5
RYD lediga	28	0	0	0%	0	0
URSHULT lediga	5	0	0	0%	0	0
LINNERYD lediga	15	0	0	0%	0	0
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0	0%	0	0
RÅVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Å	17	0	0	0%	0	0
KONGA lediga	11	0	0	0%	0	0
<b>TOTALT</b>	<b>231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

DLB  
TB 

BIL. 5