

2023-02-27

Plats och tid Sammanträdesrummet Korrö, Skyttegatan 4B, Tingsryd
Måndagen den 27 februari 2023, 13.00 - 14.30

Beslutande Tomas Blomster
Britt-Louise Berndtsson
Inge Strandberg
Nicklas Johansson

Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Britt-Louise Berndtsson

Justeringens plats och tid Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2023-03-01

Under- Skrifter	Sekreterare	Paragrafer	§ 5-11
	Björn Davidsson		
	Ordförande		
	Tomas Blomster		
	Justerande		
	Britt-Louise Berndtsson		

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

Organ Tingsrydsbostäder AB

Sammanträdesdatum 2023-02-27

**Datum då
anslaget sätts upp**

**Datum då
anslaget tas ned**

**Förvaringsplats
för protokollet** Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2023-02-27

§ 5

Bokslut 2022**Styrelsen beslutar**

1. Fastslå bokslut 2022 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända bokslut 2022 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

Beskrivning av ärendet

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

Beslutsunderlag

1. Bokslut 2022

2023-02-27

§ 6

Kommunalt ändamål

Styrelsen beslutar

1. Godkänna skrivelse angående det kommunala ändamålet för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända skrivelse angående det kommunala ändamålet för 2022 Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

Beskrivning av ärendet.

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

Beslutsunderlag

1. Skrivelse kommunalt ändamål
-

2023-02-27

§ 7

Ändring av bolagsordning för Tingsrydsbostäder AB

Styrelsen beslutar

1. Ändra i bolagsordningen § 8 Styrelse, till ”Styrelsen ska bestå av fem ledamöter med lika många ersättare”.

Beskrivning av ärendet.

Administrativ chef Björn Davidsson informerar om förslag till ändring av bolagsordning gällande antalet ersättare i styrelsen.

2023-02-27

§ 8

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.
1. Ge VD Victoria Magnesson i uppdrag att undersöka möjligheterna till att skapa en film om Ryd med Tingsryds kommun och undersöka eventuell kostnad för detta.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2023-02-15, 27 outhyrda lägenheter (bil. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2023-02-15, 2 lediga lokaler och 12 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2023-02-15, 3 lediga garage (bil. 5)

2023-02-27

§ 9

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt. Fönsterbyte på Tingsgården ska genomföras under maj månad. Under sommaren kommer fönster på Lindegården att målas. Byte av ventilationen på Tingsgården ska ske under året.

2023-02-27

§ 10

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om två pensionsavgångar 31/3.
Annons gällande semesterarbetare kommer ut under vecka 9.

2023-02-27

§ 11

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Förvaltning av byahuset i Rävemåla diskuterades.

Tingsrydsbostäder AB

Årsredovisning 2022

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



VD har ordet

För bolagets del har det varit ett lugnt år, det som ställer till det mest är den turbulens som råder i omvärlden med kriget i Ukraina, stigande mat- och dieselpriser samt höjda räntor. Den löpande verksamheten har flutit på bra och inga större förändringar har behövt göras. Våra fantastiska medarbetare kämpar på, samarbetar och gör sitt yttersta för att allt ska bli så bra som möjligt för så många som möjligt. Det är väldigt viktigt att våra medarbetare trivs hos oss, känner sig lyssnade på och delaktiga. Medarbetarna har en viktig roll i det fortsatta utvecklingsarbetet som vi står inför när det kommer till att utveckla såväl arbetssätt som kundrelationerna.

2020 tecknade vi ett nytt förvaltningsavtal med Tingsryds kommun. Under 2022 har vi fortsatt med att driftseffektivisera och att nyttja stordriftsfördelarna av att ha förvaltningsuppdraget inom kommunkoncernen. Vi har en mycket bra dialog med kommunen vilket mynnar ut i ett bra samarbete och transparens. Det är väldigt viktigt för oss att vi ska kunna leverera det mervärde till kommunen som ligger i förtroendet att vi innehar detta uppdrag. De ingenjörstjänsterna inom el/energi och VVS som varit ute för rekrytering har nu tillsatts. Och vi är väldigt nöjda över att vi lyckats få in dessa specialisttjänster som vi efterfrågat. Tillsättningen av dessa tjänster förväntas tillföra mycket kostnadsbesparingar åt kommunen.

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.

Det sker väldigt mycket utveckling överallt runt omkring oss i samhället, vilket ställer större och större krav på oss som bolag. Digitalisering är efterfrågat och det är ett område som vi arbetar med för att bli ännu bättre på framöver. Energieffektivisering har under 2022 och kommer under 2023 och 2024 att ha stor prioritering med tanke på rådande elpriser och på att det elavtal som vi idag har bundet upphör siste december 2024.

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

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

Jag vill också tacka styrelsen 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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 bestått av följande ledamöter.

Ledamöter

Tomas Blomster, Tingsryd, ordförande, S
Britt-Louise Berndtsson, Älmeboda, 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 2022.



Myrstackens förskola

Verksamheten

Förvaltning

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar sju fastigheter med 88 lägenheter och 13 lokaler. Totala ytor ca 3 900 m² lägenheter och 5 900 m² lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar ca 91 0000 kvm åt Tingsryds kommun, vilket är en stor del av företagets intäkter, ca 16 mkr. Tingsrydsbostäder har även ett förvaltningsavtal med Tufab om förvaltningen av hotellfastigheten.

Förvaltningen åt kommunen består av administration, projektledning samt löpande driftsarbete. Förvaltningen sköts av en förvaltare samt 22 fastighetsskötare och driftstekniker. Förvaltningen består av att vi på fastigheterna utför allt från skötsel av fastigheterna, gräsklippning, ogrärensning, till att vi hjälper verksamheterna ute på skolor och servicehus. Vi sköter också driften av vissa andra speciella anläggningar såsom simhall och ishall.

Efterfrågan på lägenheter har varit bra under året och Tingsrydsbostäder AB har i stort haft allt uthyrt under 2022.

Hyror

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

Förvaltningsavtal med Tingsryds kommun

Ett stort fokus har lagts på att förbättra och förenkla arbetsmiljön för samtlig personal genom att utveckla arbetssättet och förnya våra verktyg. Vi har också tillsatt mer personal för att täcka det utökade behovet i samband med ny- och utbyggda fastigheter i verksamheten.

Arbetet med att förbättra säkerheten på våra skolor fortsätter genom installation av nya passagesystem för att minska användandet av nycklar. Dackeskolan, Wasaskolan och boendet på Tingsgården har färdigställts.

Vi har förbättrat arbets- och boendemiljön på Äppelgården genom att vi bytt ventilation i kök och lägenheter. Detta kommer att avslutas under 2023.

Servicegruppen har utökats med en elektriker där vi räknar med att spara pengar åt Tingsryds kommun, då vi kan göra mer i egen regi. Det finns nu en komplett teknikgrupp med en fastighetstekniker, en servicetekniker och en elektriker.

Under året har vi arbetat på att öka miljö- och energispartänk i vår verksamhet. Detta arbete kommer att ligga i fokus även under 2023.

Väsentliga händelser

2022 är det andra året med det nya förvaltningsavtalet som gäller i 5 år. Under 2022 utökades avtalet med en elektrikertjänst. Nyheterna i det nya avtalet är att vi har uppföljning av tid på respektive fastighet och varje fastighetsskötare. Detta innebär transparens för kommunen och vi får möjlighet att kunna arbeta ännu mer aktivt med kostnadseffektivitet. Samarbetet med kommunen har fungerat mycket bra under året.

Det är även andra året på förvaltningsavtalet med Tufab där vi förvaltar hotellfastigheten.

Det kommunala ändamålet

Utifrån kommunens vision och fastställda övergripande mål har TBAB under 2022 arbetat mycket med att utveckla förvaltningsavtalet tillsammans med Tingsryds kommun samt att underhålla och utveckla befintliga fastigheter på bästa sätt.

Under 2022 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.

De fastigheter som finns i bolaget är relativt nya och därmed inte i behov av underhåll ännu, därav har inga direkta underhållsåtgärder utförts under året.

Vi arbetar med företagets sociala ansvar (CSR) bland annat genom att via TicsPac tillhandahålla avfallspåsar till hundar ute i våra bostadsområden och vi sponsrar en mattebok som delas ut till skolorna i Tingsryds kommun. Svenska narkotikaföreningens arbete mot droger, 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. Förutom detta sponsrar vi också flertalet idrottsföreningar.

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-, lokal- och byggområdet.



Gröna tak på Solängen i Ryd

Vi har under 2022 haft och kommer även framöver att ha mycket fokus på att genomföra miljö- och kretsloppsanpassningar av bostadsområden, verksamheter och tjänster i och med att beslut tagits i Tingsryds kommun att avfallssortering skulle införas. 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 när införandet sker. Å andra sidan kommer det att vara ett stort och mycket positivt framsteg för miljöarbetet generellt. Under 2022 har miljöhus byggts på av kommunen ägda fastigheter som skulle vara klara vid årsskiftet 2022 och det har också genomförts. För bolagets del är det årsskiftet 2023 som gäller och därmed ett kommande arbete som ska utföras.

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 till exempel genom att sätta fler solceller, byta ut gamla kranar, armaturer och vitvaror samt genom att fortsätta med att justera värmesystem och anpassa ventilationssystem med mera.

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 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 och Vägvalet.

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 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 bland annat 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 eventuellt sämre tider eller när kapital behövs. Något som vi arbetat väldigt målinriktat med 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?

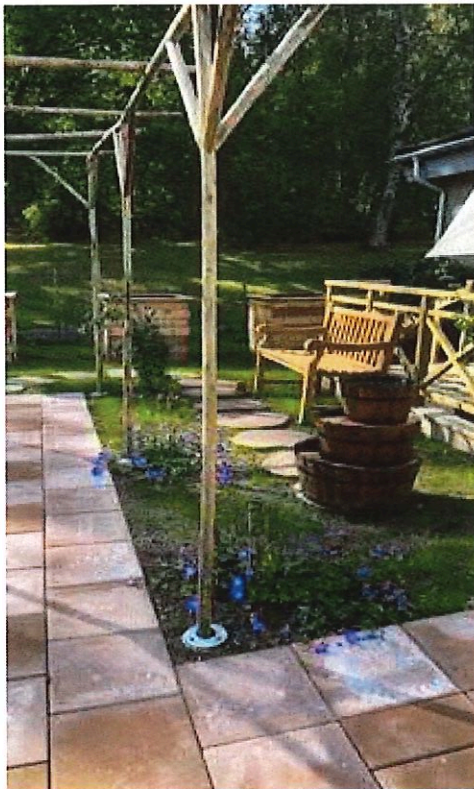
Med alternativt tänk, förbättringsförslag från såväl fastighetsskötare som hantverkarna, kreativ projektledning och olika smarta lösningar har vissa av våra från början olönsamma renoveringsprojekt gjorts möjliga att genomföra till en rimlig kostnad.

I bolaget bedrivs aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som i skrivandets stund är lite osäker på grund av det stigande ränteläget. Vi gör kontinuerliga uppdateringar 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.

Personal

Medelantalet anställda under året har uppgått till 25 (23). Av antalet anställda är ingen kvinna (0 %) och 25 män (100 %). VD-tjänsten som köps av Stiftelsen Tingsrydsbostäder är en kvinna. Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är en kvinna.

Sjukfrånvaron uppgick till 8,2 % (5,0 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 52,7 % (26,4 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).



Nya trädgården på Solgläntan i Ryd

Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget RGS.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark, markanläggningar, inventarier uppgick till 501 tkr (1 322 tkr).

Inga ändringar i fastighetsbeståndet har skett under 2022.

Fastighetsvärdering

Tingsrydsbostäder AB har under 2022 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 uppgick till 314 tkr (322 tkr).



Urshult ny förskola

Projekt Tingsryds kommun

Under året har vi planerat och låtit uppföra sju av tio planerade Miljöhus på sex orter i kommunen. Vi har uppfört miljöhus på Solängen, Trojaskolan i Ryd och Väckelsångsskolan i Väckelsång. I den östra delen av kommunen har det uppförts miljöhus på Linnerydskolan, Älmegården, och Konga Allhus. I Tingsryd har det färdigställts ett på Wasaskolan.

Under 2022 har vi etablerat 1 600 kvm gröna tak på bland annat Urshults nya gymnastikhall och förskola, Solgläntan Ryd (Solängen), Miljöhus vid

skolor och vårdboenden (7 st), samt Myrstackens förskola etapp 1.

Urshults Gymnastikhall och förskola färdigställdes under första kvartalet 2022. Utemiljön på ekbacken väster om byggnaden fick nytt liv under våren med gräsytor, stenar, gångstråk och grönska för inspirerande lek.

Dagverksamheten för dementa, utökade sin dagverksamhet med Solgläntan i Ryd. "Annexet" vid Solängen byggdes om från fyra små lägenheter till nya och ändamålsenliga lokaler tillsammans med en demensträdgård för att inspirera verksamhetens deltagare.

Resursenheten vid Trojaskolan växer och lediga lokaler inom F-huset byggs om och anpassas i olika etapper från 2020 tom 2023. Under 2022 har mindre lektionssalar byggts inom befintliga lokaler och tillgänglighetsanpassats med handikapptoiletter, plattformshiss och frångänglighet vid utrymning. Arbetet fortsätter under 2023 på bottenvåningen.

Med anledning av de kraftigt ökade kostnader för el under året har stort fokus lagts på energibesparande åtgärder. Utbyte av belysningsarmaturer till ledarmaturer har påbörjats på flera fastigheter. Ett flertal ventilationsprojekt har genomförts och ytterligare ett tiotal planeras. Löpande översyn av värmesystemens funktion och kommande underhållsbehov utförs.

Dialog om energibesparing och energiproduktion har pågått under året. En mindre solcellsanläggning har monterats på den nya gymnastikhallen i Urshult. En större 80 kW's anläggning på Myrstackens förskola har projekterats.

Projekt Tingsrydsbostäder AB

Under året har inga nya projekt genomförts. För 2023 planeras en del projekt, bland annat byte av ventilation på Tingsgården, en del utvändiga målning och fönsterbyten.

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

Som bolag försöker vi att bidra så mycket vi kan till både integrationen av såväl nyanlända som behöver komma ut i arbetslivet som långtidsarbetslösa som behöver komma tillbaka. Detta sker till exempel genom samarbete med arbetsförmedlingen och kommunen genom att försöka ta emot ett flertal praktikanter, feriearbetare, introduktionsanställda samt nystartsjobbare.

Ekonomisk hållbarhet

Vi tar ett samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta både våra fastigheter och kommunens som långsiktiga investeringar med ett hållbarhetstänk. En förutsättning för det är att vi genom ansvarsfull fastighetsförvaltning, bra skötsel och genom att utveckla attraktiviteten i bostäder och lokaler också skapar en stabil ekonomisk utveckling.

Miljöansvar

Klimat- och miljöfrågorna måste vi förhålla oss ännu 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.

Bra arbetsmiljö

Vi värderar våra medarbetare högt och deras engagemang och drivkraft är av största betydelse. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Det är viktigt man känner engagemang och vilja att utföra ett bra arbete som utvecklar såväl bolaget som kommunen och den dagliga verksamheten på både 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.

Ekonomi

Tingsrydsbostäder AB redovisar ett resultat på 2 014 tkr (1 969 tkr) för verksamhetsåret 2022. Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra. Intäkterna har ökat jämfört med föregående framförallt på grund av nytt förvaltningsavtal med Tingsryds kommun och Tufab.

En stor anledning till resultatet är att en administrativ tjänst har varit vakanta under större del av året och relativt låga kostnader för drift trots en prisuppgång.

Underhållet ligger på samma nivå då 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 16,6 mkr, vilket är en ökning med ca 1,4 mkr. Tingsrydsbostäder har ett nytt förvaltningsavtal med Tufab till en intäkt på 0,6 mkr.

Kostnader för ränta och borgensavgift uppgår till 0,3 mkr (0,3 mkr) och kostnader för avskrivningar till 3,1 mkr (3,2 mkr).

Soliditet

Företagets soliditet, 35,1 % (33,1 %) är fortsatt god efter aktieägartillskottet som gjordes 2016.

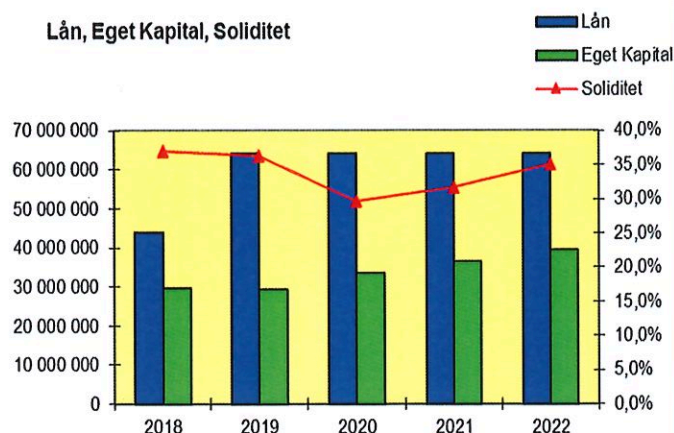
Koncernbidrag

Under 2022 har inget koncernbidrag lämnats.

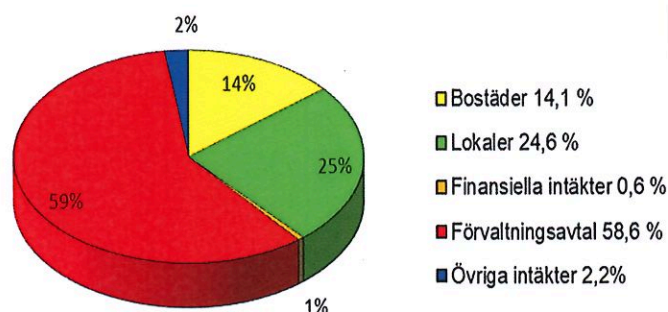
Likviditet

Tingsrydsbostäder AB har en koncernkredit hos Tingsryds kommun på 5 mkr. Vid årets slut hade Tingsrydsbostäder 14,9 mkr på koncernkontot. Ökningen jämfört med tidigare år beror på en betydligt lägre investeringsnivå under 2022.

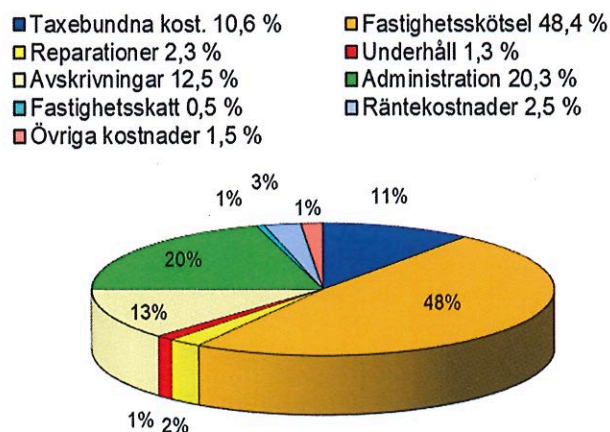
Lån, Eget Kapital, Soliditet



Intäktsfördelning 2022



Kostnadsfördelning 2022



Framtiden

Under 2023 planeras ingen nyproduktion att ske i aktiebolaget utan det kommer i stället att ske i Stiftelsen efter beslut under 2019.

Bolagets förvaltningsavtal med kommunen har stort fokus och vi arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra vår leverans av förvaltningstjänsten till kommunen. Vi arbetar väldigt nära kommunen med dialog- och uppföljningsmöte för att ha transparens. Det är väldigt viktigt att vi har en kostnadseffektiv förvaltning och samtidigt levererar hög kvalitet i våra tjänster.

Energisparåtgärder och olika energieffektiviseringar som leder till en minskning av energibehovet är ett måste med tanke på dagens effektbrist och ökade priser.

Det är viktigt att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar, att fortsätta driftseffektivisera samt att utveckla och bibehålla våra medarbetare. Det är väsentligt att spara överskottsresultat under goda år för att sedan kunna investera och nyttja dessa medel vid sämre tider.

Företaget bedriver en aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som i nuläget är osäker med tanke på det ökade ränteläget. Vi gör kontinuerligt 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	10 608 tkr
Årets vinst	2 014 tkr
Totalt kronor	12 622 tkr

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 2022-01-01	23 000	10 608	33 608
Årets resultat	0	2 014	2 014
Eget kapital 2022-12-31	23 000	12 622	35 622

Fem år i sammandrag

	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	28 238	26 823	26 173	25 094	22 729
Resultat	2 014	1 969	2 245	921	-153
Underhåll	-314	-322	-467	-1 586	-2 142
Driftkostnader	-15 679	-15 004	-13 859	-14 398	-13 228
Räntekostnader etc.	-636	-546	-551	-474	-992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 782	7 661	7 243	2 844	5 658
Investeringar	501	1 292	3 145	33 287	5 657
Balansomslutning	109 987	108 316	104 706	102 782	80 816
Soliditet	35,1%	33,1%	31,6%	29,6%	36,3%
Flyttningsfrekvens	14,9%	17,0%	9,6%	6,9%	9,8%

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprincip

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2022	2021
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	4, 5	10 975	11 047
Övriga förvaltningsintäkter	6	17 263	15 776
Summa nettoomsättning		28 238	26 823
<i>Driftskostnader</i>			
Underhållskostnader	7	-314	-322
Driftskostnader	8	-15 679	-15 004
Fastighetsskatt		-136	-125
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 143	-3 162
Driftsresultat		8 966	8 210
Administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-5 074	-4 173
Rörelseresultat		3 892	4 037
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316	-226
Borgensavgift		-320	-320
<i>Summa finansiella poster</i>		-473	-509
Resultat efter finansiella poster		3 419	3 528
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond		-885	-999
Resultat före skatt		2 534	2 529
Skatt på årets resultat	11	-520	-560
Resultat		2 014	1 969

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	86 380	88 966
Markanläggningar	13	1 659	1 737
Inventarier	14	3 031	3 009
Pågående nybyggnationer	15	572	572
Pågående ombyggnationer	15	0	0
Summa materiella tillgångar		91 642	94 284
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	47	63
Summa finansiella anläggningstillgångar		87	103
Uppskjuten skattefordran	19	199	61
Summa anläggningstillgångar		91 928	94 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		2 462	337
Fordringar på koncernbolag	17	15 122	12 825
Skattefordran		276	393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177	291
Summa kortfristiga fordringar		18 037	13 846
<i>Kassa och bank</i>	17	22	22
Summa omsättningstillgångar		18 059	13 868
Summa tillgångar		109 987	108 316

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		23 000	23 000
Summa bundet eget kapital		23 000	23 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		10 608	8 639
Årets resultat		2 014	1 969
Summa fritt eget kapital		12 622	10 608
Summa eget kapital		35 622	33 608
Obeskattade reserver	18	3 759	2 874
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	19	0	0
Summa avsättningar		0	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	38 000	56 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	26 000	8 000
Förskottsbetalda hyror och kundfordringar		1 800	1 585
Leverantörsskulder		1 959	1 946
Övriga kortfristiga skulder	21	1 233	1 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 614	3 262
Summa kortfristiga skulder		32 606	15 834
Summa eget kapital och skulder		109 987	108 316

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not

	2022	2021
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 419	3 528
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	3 143	3 162
Skatter, avsättningar och reavinster	-541	1 446
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.	6 021	8 136
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	-2 011	-1 210
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-1 228	735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 782	7 661
Investeringsverksamhet		
Förvärv av fastigheter	0	-262
Förvärv av inventarier	-501	-1 060
Försäljning av inventarier	0	0
Minskning finansiella anläggningstillgångar	16	22
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-485	-1 300
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga lån	0	8 000
Inlösen av långfristiga lån	0	-8 000
Amortering av långfristiga lån	0	0
Ägartillskott	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av koncernkredit	-2 297	-6 361
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 297	-6 361
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	22	22
Summa likvida medel vid årets slut	22	22

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 överförts 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 balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

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

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 3

Personal	2022	2021
Medelantalet anställda	24,6	22,4
SUMMA	24,6	22,4

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	2022	2021
Bostäder	4 020	3 971
Lokaler	7 003	7 065
Tillval	25	24
SUMMA	11 048	11 060

Not 5

Hyresbortfall	2022	2021
Bostäder	-32	0
Lokaler	-30	0
Hyresrabatter	-11	-13
SUMMA	-73	-13

Not 4 och 5

Hyresintäkter netto	2022	2021
Bostäder	3 977	3 958
Lokaler	6 973	7 065
Tillval	25	24
SUMMA	10 975	11 047

Not 6

Övriga förvaltningsintäkter	2022	2021
Sålda förvaltningstjänster	16 634	15 174
Övriga sålda tjänster	352	392
Försäljning värme och VA	108	0
Ersättningar från hyresgäster	17	34
Erhållna lönebidrag	115	207
Reaförlust sålda maskiner	0	-32
Reavinst sålda maskiner	11	0
Övriga intäkter	26	1
SUMMA	17 263	15 776

Not 7

Underhållskostnader	2022	2021
Bostäder	-62	-106
Lokaler	-10	-92
Gemensamt underhåll	-84	-62
Utomhus	-158	-62
SUMMA	-314	-322

Not 8

Driftskostnader	2022	2021
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-9 810	-9 251
Fastighetsskötsel, övriga kostnader	-2 280	-2 135
Reparationer	-575	-649
Vatten	-432	-399
Fastighetsel	-763	-750
Uppvärmning	-1 188	-1 289
Obligatoriska besiktningar	-26	-15
Rensning ventilationskanaler	0	0
Sophantering, miljöavgift	-253	-221
Försäkringskostnader	-205	-179
Försäkringsskador	0	0
Kundförluster	-20	-20
Hyressättningsavgift/boinflytande	-7	-7
Fiber	-120	-89
Summa	-15 679	-15 004

Not 9

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2022	2021
Personalkostnader	-2 607	-1 939
Management fee	-124	-119
Övriga kostnader	-2 343	-2 115
Summa	-5 074	-4 173

Not 10

Arvode och ersättningar till revisorer	2022	2021
<i>PwC, [Mattias Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	51	52
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	45	0

Not 11

Skatt på årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt	-687	-714
Skatt på grund av ändrad tax	29	0
Uppskjuten skatt	138	154
Skatt på årets resultat	-520	-560

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	2 534	2 529
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-522	-521
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-21	-16
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultat	29	-1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-3	-4
Effekter av ändrad skattesats	-3	-18
Redovisad skattekostnad	-520	-560

Resultat förvaltningsavtal	2022
Tingsryds kommun	
Intäkter förvaltningsavtal	15 711
Totala intäkter	15 711
Kostnader	
Fastighetsskötsel personalkostnader	-5 556
Fastighetsskötsel övrigt	-1 611
Verksamhetsvakmästeri personalkostnader	-3 278
Verksamhetsvakmästeri övrigt	-406
Avskrivning maskiner	-479
Administration personalkostnader	-2 069
Administration övrigt	-1 680
Totala kostnader	-15 079
Resultat	632

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2022	2021
12 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	102 040	101 778
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	262
Summa anskaffningsvärden	102 040	102 040
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-13 073	-10 416
Nedskrivning	0	0
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-2 586	-2 657
Summa avskrivn. enl. plan	-15 659	-13 073
Redovisat värde vid årets slut	86 380	88 966
Taxeringsvärde byggnader	49 125	35 391
Taxeringsvärde mark	5 154	4 578
13 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 948	1 948
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	0
Summa anskaffningsvärde	1 948	1 948
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-211	-133
Årets avskrivn. enl. plan	-78	-78
Summa avskrivn. enl. plan	-289	-211
Redovisat värde vid årets slut	1 659	1 737
14 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	5 175	4 115
Nyanskaffningar	501	1 060
Försäljningar	0	0
Summa anskaffningsvärde	5 676	5 175
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-2 166	-1 739
Försäljningar	0	0
Årets avskrivn. enl. plan	-479	-427
Summa avskrivn. enl. plan	-2 645	-2 166
Redovisat värde vid årets slut	3 031	3 009
15 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffningar	0	46
Omklassificeringar	0	-46
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not	2022	2021
Nybyggnader		
Akkumulerat anskaffningsvärde	572	572
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	572	572
16 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	47	63
Summa	87	103
17 Likvida medel		
Bank	22	22
Summa	22	22
Koncernfordran - Checkräkningskredit		
Beviljad kreditlimit	5 000	5 000
Outnyttjad del	5 000	5 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0
Fordran på koncernbolag	15 122	12 825
18 Obeskattade reserver		
Avsatt räkenskapsår 2016	0	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	1 155
Avsatt räkenskapsår 2022	1 112	0
Summa	3 759	2 874

19 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	87 346	-296	-669	-965	86 381
Summa Tillgångar		87 346	-296	-669	-965	86 381

Avsättningar						
Uppskjuten skatt		-61	-138	-61	-199	
Summa avsättningar		-61	-138	-61	-199	

2021-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	89 262	450	-746	-296	88 966
Summa Tillgångar		89 262	450	-746	-296	88 966

Avsättningar						
Uppskjuten skatt		93	-206	145	-61	
Summa avsättningar		93	-206	145	-61	

20 Skulder till kreditinstitut 2022 2021

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	26 000	8 000
Summa	26 000	8 000

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

Skulder till kreditinstitut	38 000	56 000
Summa	38 000	56 000

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

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	8 000	1,36	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
2027	0	0,00	0,0
Tot.	64 000	0,55	100,0

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

Not	2022	2021
21 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	1 016	868
Personalens källskatt	214	172
Övriga kortfristiga skulder	3	1
Summa	1 233	1 041
22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Arbetsgivaravgift	672	576
Upplupna löner	33	42
Upplupna semesterlöner	491	427
Upplupna sociala avgifter	193	164
Särskild löneskatt	102	97
Upplupna räntekostnader	42	37
Övriga upplupna kostnader	81	1 919
Summa	1 614	3 262
23 Ställda panter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	31 806	31 806
Summa	31 806	31 806

24 Uppllysning 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 2023-02-27



Tomas Blomster
Ordförande



Britt-Louise Berndtsson
Vice ordförande



Nicklas Johansson



Lennart Karlsson



Inge Strandberg



Victoria Magnesson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Redovisning av kommunalt ändamål 2022

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 2022 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.

Ett stort fokus har lagts på att förbättra och förenkla arbetsmiljön för samtlig personal genom att utveckla arbetssättet och förnya våra verktyg. Vi har också tillsatt mer personal för att täcka det utökade behovet i samband med ny- och utbyggda fastigheter i verksamheten.

Arbetet med att förbättra säkerheten på våra skolor fortsätter genom installation av nya passagesystem för att minska användandet av nycklar. Dackeskolan, Wasaskolan och boendet på Tingsgården har färdigställts.

Vi har förbättrat arbets- och boendemiljön på Äppelgården genom att vi byta ventilation i kök och lägenheter. Detta kommer att avslutas under 2023.

Servicegruppen har utökats med en elektriker där vi räknar med att spara pengar åt Tingsryds kommun, då vi kan göra mer i egen regi. Det finns nu en komplett teknikgrupp med en fastighetstekniker, en servicetekniker och en elektriker.

Under året har vi arbetat på att öka miljö- och energispartänk i vår verksamhet. Detta arbete kommer att ligga i fokus även under 2023.

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 kostnads-effektiva 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 2022 har vi återigen haft igång vår kundmottagning och våra lokalkontor på samma sätt som innan pandemin. Detta har gjort att vi återigen kan arbeta på ett mer naturligt sätt med våra kundnära relationer. 2023 kommer vi att starta igång med att hålla bomöten och andra evenemang på samma sätt som brukligt.

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

Vi har under 2022 haft och kommer även framöver att ha mycket fokus på att genomföra miljö- och kretsloppsanpassningar av bostadsområden, verksamheter och tjänster i och med att beslut tagits i Tingsryds kommun att avfallssortering skulle införas. 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 när införandet sker. Å andra sidan kommer det att vara ett stort och mycket positivt framsteg för miljöarbetet generellt. Under 2022 har miljöhus byggts på av kommunen ägda fastigheter som skulle vara klara vid årsskiftet 2022 och det har också genomförts. För bolagets del är det årsskiftet 2023 som gäller och därmed ett kommande arbete som ska utföras.

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 till exempel genom att sätta fler solceller, byta ut gamla kranar, armaturer och vitvaror samt genom att fortsätta med att justera värmesystem och anpassa ventilationssystem med mera.

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.

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 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 och Vägvalet.

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 bland annat 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 eventuellt sämre tider eller när kapital behövs. Något som vi arbetat väldigt målinriktat med 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 2022 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.

Tingsrydsbostäder AB har under 2022 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 7,8 %
- Bolagets soliditet är 35,1 %

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter		≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter				Kommentar
	100	511						2023-02-15	i %	2023-01-25	2023-02-28	2023-03-31	2023-04-30	
TINGSRYD lediga bostadskö	100	511	4	11	121	277	98	2	0%	1	1	6	15	47 Centralt 141 hela Tingsryd 98 byte,
RYD lediga bostadskö	200	186	2	6	56	101	21	15	8%	12	2	2	2	7 centralt, 0 övriga spec omr. 3 hela Ryd 7 byte
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4	40	58	26	3	2%	0	2	0	1	7 hela Urshult 1 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400	78	0	1	12	40	25	3	4%	5	3	0	1	6 hela Linneryd 1 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1	2	31	39	15	0	0%	0	0	0	1	13 hela Väckelsång 5 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50	0	0	0	0	0	2	4%	2	0	0	0	0 hela Rävemåla 1 byte
ÄLMEBODA lediga Å bostadskö Å	675	8	0	0	1	0	0	1	0%	1	0	0	0	
KONGA lediga bostadskö	700	57	0	1	13	25	18	0	0%	0	0	0	0	
TOTALT		1 106	7	25	293	565	216	27	2,4%	23	8	8	20	
Bostadskö								226		281				
Övrig bostadskö			0	2	0	0	0	2		3				Söker till hela kommunen
Total bostadskö								228		284				
Antal lgh. i %		100%	1%	2%	26%	51%	20%							

LOKALO FÖRRÄDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2023-02-15	Lokaler lediga ytor 2023-02-15	i%	Lokaler lediga 2023-01-25	Lokaler lediga ytor 2023-01-25	Uppsagda lokaler 2023-02-28	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2023-02-15	%	Förråd lediga 2023-01-25	Uppsagda förråd 2023-02-28
TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
RYD Ytor (kvm) Lediga	10 2 529	0	0	0%	1	0	0	21	6	29%	6	2
URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	1	58	17%	1	58	0	15	0	0%	0	1
LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	3 547	0	0	0%	0	0	0	14	4	29%	4	0
VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	5 808	1	15	2%	1	15	0	1	0	0%	0	0
RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	2	33%	2	0
KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	44 11 637	2	73	1%	3	73	0	107	12	11%	12	3

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER

GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga	i%	Garage lediga	Uppsagda garage	Uppsagda garage
		2023-02-15		2023-01-25	2023-02-28	2023-03-31
100 TINGSRYD lediga	147	1	1%	1	0	1
200 RYD lediga	28	0	0%	0	0	0
300 URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0
400 LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	0
500 VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	0
600 RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Å	17	0 0	0%	0 0	0 0	0 0
700 KONGA lediga	11	2	18%	0	0	0
TOTALT	231	3	1%	1	1	1

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Björn Davidsson
DATUM & TID: 2023-03-02 08:37:13 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725444184)
IDENTIFIKATIONS-ID: b201b24054494115ad845959ad569407



NAMN: Britt-Louise Berndtsson
DATUM & TID: 2023-03-02 11:56:32 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46738449216)
IDENTIFIKATIONS-ID: 6b00a7f9358f40528577ef7bcbc1c9e8



NAMN: Tomas Blomster
DATUM & TID: 2023-03-02 15:23:34 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46702404625)
IDENTIFIKATIONS-ID: 5c50f9da9f02427e9621a5b7f07e61c8



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2023-03-02 15:23:40 +01:00
Ref: 67155SE
www.comfact.se



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)