

2023-05-30

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 30 maj 2023, 13.30 - 14.00

Beslutande Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Britt-Louise Berndtsson
Renate Tschap
Christian Ward


Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Christian Ward

Justerings plats och tid Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2023-05-30

Under-
Skrifter

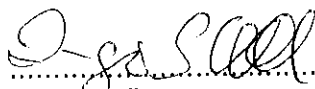
Sekreterare


.....
Björn Davidsson

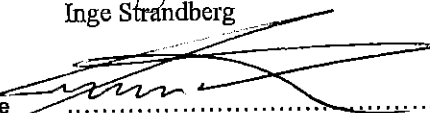
Paragrafer

§ 24-25

Ordförande


.....
Inge Strandberg

Justerande


.....
Christian Ward

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

Organ Tingsrydsbostäder AB

Sammanträdesdatum 2023-05-30

Datum då
anslaget sätts upp

Datum då
anslaget tas ned

Förvaringsplats
för protokollet

Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

Underskrift

.....

Utdragsbestyrkande



2023-05-30

§ 24

Delår 2023-04-30**Styrelsen beslutar**


1. Godkänna delårsrapport 2023-04-30
2. Översända delårsrapporten till Tingsryds kommunföretag AB.
3. Omedelbar justering.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för delårsrapport 2023-04-30
(bil. 1)

Beslutsunderlag

Delårsrapport 2023-04-30.



Utdragsbestyrkande

2023-05-30

§ 25

Affärsplan 2024-2027**Styrelsen beslutar**

1. Anta affärsplan 2024-2027 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända affärsplan 2024-2027 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.
3. Ansöka om borgensram på 64 miljoner kr enligt affärsplan 2024-2027.
4. Översända ansökan om borgensram till Tingsryds Kommunföretag AB.
5. Omedelbar justering.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson redogör för affärsplan 2024-2027 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 2)

Beslutsunderlag

Affärsplan 2024-2027 för Tingsrydsbostäder AB.



Utdragsbestyrkande

DELÅRSRAPPORT 2023-01-01 – 2023-04-30

Verksamheten

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar fem fastigheter med 83 lägenheter och 10 lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar även samtliga Tingsryds kommuns fastigheter, vilket innebär ca 16,5 mkr i förvaltningsintäkter per helår. Utöver det finns ett förvaltningsavtal även tecknat med Tufab på 0,6 mkr för skötsel av hotellfastigheten. Tingsrydsbostäder har fullt uthyrt och därmed inget hyresbortfall, perioden visar på hyresintäkter på 3,9 mkr och prognosen för helåret på 11,5 mkr.

Vintern har inneburit en mild vinter, utan mycket snö eller halka. Vi har ett mycket bra samarbete både med verksamheter och kommunen och det krävs för att nå ett bra resultat.

Myrstackens förskola – Etapp 2:

De första modulerna monterades under vecka 2 och arbetet kommer att färdigställas under juli. Byggnaden kommer att få sedumtak och 60 kW installerad effekt av solceller.

Förskolepaviljonger vid Väckelsångsskolan:

Ett intensivt arbete med att ta fram en tillfällig lösning av förskola har pågått sedan i höstas och under marsmånad monterades modulerna för förskolan på plats i Väckelsång. Nu pågår arbete med att vattenkonvertera värmesystem och ventilationen samt ansluta till fjärrvärmenätet. Utsidan får ramper och marken förbereds för lektytor.

Ombyggnad av F-huset:

Sista etappen till för Resursenheten vid Trojaskolan, påbörjades i april och kommer att pågå fram tom september. Lokalerna helrenoveras och får bland annat nya anpassade våtrum.

Löpande underhållsprojekt

Ombyggnad av lokaler för att skapa bättre personalrum vid Solhaga och Konga allhus har utretts och beställts för genomförande innan sommaren.

Nybyggnad av Miljöhus vid Urshults Skola har genomförts under april.

Energibesparande åtgärder

Ventilation:

Redan i januari samlade vi våra ramavtalsentreprenörer för att starta upp årets ombyggnader av olika ventilationsanläggningar som behöver bytas ut. Under början av året har vi dragit igång ombyggnadsprojekt för Äppelgården, 5 aggregat, Dackeskolan, 3 aggregat, Väckelsångsskolans kök och matsal samt planerat ombyggnad av ventilationen i Trojaskolans Matsal och Linnerydsskolans matsal och kök.



Belysning:

Arbetet med att byta äldre belysningsarmaturer pågår runt om i kommunen på skolor och Äldreboenden.

Driftoptimering:

Arbete med optimering för att uppnå driftsbesparingar av energi har påbörjats. Ett andra steg är att följa upp förbrukningar och statistik, samt att styra fastigheterna genom uppkopplade öppna system.

Utredningsuppdrag mot Teknik och Fritidsnämnden:

En utförlig utredning har gjorts i åtgärder för att halvera den köpta energin för TK fastigheter har tagits fram och presenterats under våren. Där ovan nämnda åtgärder är den ena sidan och den andra sidan är att jobba vidare med solceller där så är möjligt under de kommande åren för att möta kraven enligt Miljöprogrammets definierade 1000 kW installerad effekt tom 2027.

Investeringar – Finansiering - Likviditet

Under perioden har inga investeringar gjorts. Maskiner och inventarier har inköpts till ett belopp om 0,1 mkr, budgeten för helåret beräknas till ca 0,8 mkr. Tingsrydsbostäder har en likvid på 17,0 mkr.

Resultat

Periodens resultat visar på ett positivt resultat 1,2 mkr med en vinst i prognosen på ca 3,3 mkr före skatt för helåret. Anledningen till det positiva resultatet är framförallt låga underhållskostnader, fullt uthyrt och ränteintäkter. Tjänster för administration köps in av Stiftelsen Tingsrydsbostäder till en summa av 0,25 mkr.

Tingsrydsbostäder AB

Victoria Magnusson

Björn Davidsson



RESULTATRÄKNING 2023-01-01 - 2023-04-30 (tkr)

	not	2301-2304	2201-2204	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Nettoomsättning						
Hysesintäkter brutto	3	3 887	3 754	11 048	11 559	11 499
Hysesbortfall	4	-44	-8	-73	-75	-50
Hysesintäkter netto		3 843	3 746	10 975	11 484	11 449
Övriga intäkter	5	6 337	5 456	17 263	18 887	18 600
Summa nettoomsättning		10 180	9 202	28 238	30 371	30 049
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	6	-184	-63	-314	-475	-552
Driftskostnader	7	-5 779	-5 043	-15 679	-17 178	-17 021
Fastighetsskatt		-45	-42	-136	-185	-185
Avskrivningar		-1 042	-1 044	-3 143	-3 226	-3 318
Summa driftskostnader		-7 050	-6 192	-19 272	-21 064	-21 076
Resultat före avskr.		3 130	3 010	8 966	9 307	8 973
Administrationskostn.	8	-1 969	-1620	-5 074	-5 941	-5 771
Resultat eft. avskr.		1 161	1390	3 892	3 366	3 202
Finansiella poster						
Finansiella intäkter		203	0	163	500	45
Räntekostnader		-256	-52	-316	-913	-934
Borgensavgift		-81	-107	-320	-244	-243
Summa finansiella poster		-134	-159	-473	-657	-1 132
Resultat efter finansiella poster		1 027	1 231	3 419	2 709	2 070
Bokslutsdisp.		0	0	-885	-450	0
Resultat före skatt		1 027	1 231	2 534	2 259	2 070
Skatt		0	0	-520	-488	0
Periodens resultat		1 027	1231	2 014	1 771	2 070

BALANSRÄKNING PER DEN 30/4 2023 (tkr)

	not	2022-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	9	79 553	82 139
Mark	9	5 966	5 966
Markanläggningar	10	1 633	1 711
Inventarier	11	2 574	3 134
Pågående nybyggnationer	12	572	572
Pågående ombyggnationer	12	148	0
Summa materiella tillgångar		90 446	93 522
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	13	40	40
Andra långfristiga fordringar	13	25	34
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		65	74
Uppskuten skattefordran		199	61
Summa anläggningstillgångar		90 710	93 657
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		72	55
Kundfordringar		4 690	3 633
Skattefordran		631	623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	640	551
Fordringar på koncernbolag		16 975	10 524
Summa kortfristiga fordringar		23 008	15 386
Kassa och bank	15	21	21
Summa omsättningstillgångar		23 029	15 407
Summa tillgångar		113 739	109 064

BALANSRÄKNING PER DEN 30/4 2023 (tkr)

	not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktier		23 000	23 000
Summa bundet eget kapital		23 000	23 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		12 622	10 608
Periodens vinst		1 027	1 231
Summa fritt eget kapital		13 649	11 839
Summa eget kapital	16	36 649	34 839
Obeskattade reserver	17	3 759	2 874
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	64 000	64 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 249	2 006
Övriga kortfristiga skulder	19	5 077	3 518
Förskottsbetalda kundfordringar		793	819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 212	1 008
Summa kortfristiga skulder		9 331	7 351
Summa eget kapital och skulder		113 739	109 064

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 utangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.



Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Poster i utländsk valuta

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

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



Förmånsbestämda planer

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

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

Skatt

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

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

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

Intäkter

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

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

Färdigställandegraden beräknas som utfört arbete

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.



Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

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 slulliga 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.

Tingsrydsbostäder AB omfattas av Årsredovisningslagen, Ärl.
Delårsrapporten har därför upprättats enligt bestämmelserna i Ärl.

Not 3

Hyresintäkter	230430	220430	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Bostäder	1 370	1 326	4 020	4 110	4 124
Lokaler	2 508	2 420	7 003	7 424	7 350
Tillval	9	8	25	25	25
SUMMA	3 887	3 754	11 048	11 559	11 499

Not 4

Hyresbortfall	230430	220430	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Bostäder	-44	0	-32	-75	-50
Lokaler	0	0	-30	0	0
Rabatter	0	-8	-11	0	0
SUMMA	-44	-8	-73	-75	-50

Not 5

Övriga intäkter	230430	220430	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Ersättning hyresgäster	0	2	17	10	10
Förvaltningsuppdrag	6 140	5 290	16 634	18 220	18 015
Övriga sålda tjänster	144	121	352	432	350
Erhållna lönebidrag	39	38	115	125	125
Reaförlust sålda maskiner	0	0	11	0	0
Övriga intäkter	14	5	134	100	100
SUMMA	6 337	5 456	17 263	18 887	18 600

Not 6

Underhållskostnader	230430	220430	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Bostäder	-4	-21	-62	-75	-102
Lokaler	-16	-4	-10	-100	-100
Utomhus	-2	-38	-84	-100	-150
Gemensamt underhåll	-162	0	-158	-200	-200
SUMMA	-184	-63	-314	-475	-552

Not 7

Driftskostnader	230430	220430	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Fastighetssk. personalkostn.	-3 542	-2 833	-9 810	-11 426	-11 406
Fastighetssk. övr. kostnader	-728	-782	-2 280	-2 064	-2 180
Reparationer	-163	-215	-575	-539	-560
Vatten	-170	-154	-432	-460	-390
Fastighetsel	-258	-270	-763	-699	-683
Uppvärmning	-647	-590	-1 188	-1 276	-1 150
Ventilationskanaler/OVK	-39	-8	-26	-39	-25
Sophantering, miljöavgift	-90	-75	-253	-260	-261
Försäkringskostnader	-85	-77	-205	-255	-210
Kundförluster	-3	0	-20	-20	-20
Hyressättningsavgift	0	0	-7	-10	-10
Fiber/kabel-tv	-54	-39	-120	-130	-126
Summa	-5 779	-5 043	-15 679	-17 178	-17 021

Not 8

Centrala administrations- och försäljningskostnader	230430	220430	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Personalkostnader	-997	-737	-2 607	-3 331	-3 340
Management fee	-47	-41	-124	-130	-130
Övriga kostnader	-925	-842	-2 343	-2 480	-2 301
Summa	-1 969	-1 620	-5 074	-5 941	-5 771

Resultat förvaltningsavtal Tingsryds kommun	230430
Intäkter förvaltningsavtal	5 801
Totala intäkter	5 801
Kostnader	
Fastighetsskötsel personalkostnader	-1 954
Fastighetsskötsel övrigt	-549
Verksamhetsvaktmästeri personalkostnader	-1 329
Verksamhetsvaktmästeri övrigt	-110
Avskrivning maskiner	-150
Administration personalkostnader	-736
Administration övrigt	-666
Totala kostnader	-5 494
Resultat	307

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	230430	220430
9 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	102 040	102 040
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	0
Försäljning	0	0
Summa anskaffningsvärden	102 040	102 040
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-15 659	-13 073
Periodens avskrivn. enl. plan	-862	-862
Summa avskrivnin. enl. plan	-16 521	-13 935
Bokfört värde vid periodens slut	85 519	88 105
Taxeringsvärde byggnader		42 558
Taxeringsvärde mark		4 578
10 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 948	1 948
Periodens nyanskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde	1 948	1 948
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-289	-211
Årets avskrivn. enl. plan	-26	-26
Summa avskrivnin. enl. plan	-315	-237
Bokfört värde vid årets slut	1 633	1 711
11 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	5 676	5 175
Periodens nyanskaffningar	0	281
Periodens försäljningar	-345	0
Summa anskaffningsvärde	5 331	5 456
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-2 645	-2 166
Avskrivningar försäljningar	42	0
Årets avskrivn. enl. plan	-154	-156
Summa avskrivnin. enl. plan	-2 757	-2 322
Bokfört värde vid årets slut	2 574	3 134
12 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffningar	148	0
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	148	0
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	572	572
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	572	572



Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not		230430	220430	
13	Värdepapper			
	Andel i HBV	40	40	
	Fordringar			
	Innestående återbäring HBV	25	34	
	Summa	65	74	
14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	Förutbetalda försäkringskostnader	222	130	
	Upplupna intäktsräntor	203	0	
	Övriga upplupna intäkter	215	421	
	Summa	640	551	
15	Likvida medel			
	Bank	21	21	
	Summa	21	21	
16	Eget Kapital			
		Aktiekapital	Övrigt fritt kapital	Totalt eget kapital
	Eget kapital 2022-01-01	23 000	12 622	35 622
	Årets resultat	0	1 027	1 027
	Eget kapital 2022-04-30	23 000	13 649	36 649
17	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	

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	230430	220430	
18 Skulder till kreditinstitut			
Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:			
Skulder till kreditinstitut	18 000	8 000	
Summa	18 000	8 000	
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:			
Skulder till kreditinstitut	46 000	56 000	
Summa	46 000	56 000	
Totalt till kreditinstitut	64 000	64 000	
Lånestruktur och räntebindningstid			
År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	8 000	3,54	12,5 v
2023	10 000	0,17	28,1 v
2024	10 000	0,22	15,6 v
2025	13 000	1,94	7,8 v
2026	23 000	0,67	35,9 v
2027	0	0,00	0,0 v
Totalt	64 000	1,21	100,00 v
19 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt		1 776	1 342
Personalens källskatt		206	174
Övriga kortfristiga skulder		3 095	2 002
Summa		5 077	3 518
20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Arbetsgivareavgift		415	336
Upplupna löner		32	42
Upplupna semesterlöner		491	427
Upplupna sociala avgifter		193	163
Upplupna räntekostnader		81	40
Summa		1 212	1 008



AFFÄRSPLAN FÖR TINGSRYDSBOSTÄDER AB

2024-2027



ÄGARNA

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

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

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

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

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

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

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

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Bolaget har bostäder enbart i centralorten och med centrala lägen där det är en hög efterfrågan. Vakanserna för Tingsrydsbostäder är i stort sett lika med noll, uppsagda lägenheter hyrs i princip omedelbart ut till ny hyresgäst.

Tingsrydsbostäder med systerföretaget Stiftelsen Tingsrydsbostäder har en dominerande ställning som ägare av bostadsfastigheter, både i kommunen och i centralorten Tingsryd. Övriga bostadsföretag i kommunen har varit och är mycket försiktiga i sina investeringar men har ändå tillfört bostadsbeståndet ett antal lägenheter utöver det Tingsrydsbostäder har producerat. Höga byggkostnader och svårighet att få lönsamhet i nybyggnadsprojekten är sannolikt den enskilt största anledningen till den generellt låga investeringstakten.

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

KUNDERNA

Tingsrydsbostäder har i huvudsak tre olika kundkategorier, bostadshyresgäster, lokalhyresgäster och uppdrag inom fastighetsförvaltning.

Antalet hyreslägenheter i den egna fastighetsportföljen är i nuläget inte så stort, totalt ca 83 stycken. Det är en målsättning att kunna hjälpa Kommunen med de fastigheter som Kommunen inte längre anser passande för deras verksamhet och som är lämpliga för Tingsrydsbostäder att ställa om och via övertag fastighetsutveckla vidare.

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

EKONOMI

Tingsrydsbostäders ekonomiska resultat och soliditet har succesivt förbättrats sedan starten årsskiftet 2011/2012. En bidragande faktor är naturligtvis det ökade aktiekapitalet som tillfördes under 2016. Samtidigt har omsättningen förbättrats genom ett ökat antal hyresavtal. Den höjda sjukskrivningsnivån beror mestadels på några längre sjukskrivningar på grund av operationer av förslitningsskador, som är vanligt förekommande inom fastighetsbranschen.

- Den höga soliditetsnivån på 35,1 % 2023 beror på tillskott av aktiekapital tidigare år.
- Flyttningsfrekvens för närvarande på 14,9 % 2023
- Sjukfrånvaro 8,2 % 2023
- Ökade intäkter från 19 mkr 2016 till ca 28 mkr 2023

MÅL OCH STRATEGIER

- Långsiktigt soliditetsmål 15 %
- En låg flyttningsfrekvens mellan 5 – 15 %
- Samtliga lägenheter i bolagets bestånd är fiberanslutna 2020
- Utveckla förvaltningsavtalet tillsammans med Tingsryds kommun
- Bibehålla en låg sjukfrånvaro för anställd personal i bolaget
- Bibehålla en god fysisk och psykisk arbetsmiljö

4-ÅRSPLAN

	2023	2024	2025	2026	2027
Nyproduktion, antal	0	0	0	0	0
Försäljning, antal	0	0	0	0	0
Omsättning, mkr	30,0	31,0	32,0	32,4	32,8
Resultat före skatt, mkr	2,0	1,5	1,5	1,5	1,5
Direktavkastning, %	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Investeringar, mkr	5	5	5	5	5
Egenfinansiering investering, %	100	100	100	100	100
Låneskuld, mkr	64	64	64	64	64
Snittränta lån, %	1,20	1,75	2,30	2,50	3,10
Borgensavgift, %	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38
Balansomslutning, mkr	113	119	125	130	135
Soliditet, %	35,1	36,0	36,5	37,0	37,5

Kommentarer till 4-årsplanen

Det finns i nuläget inga planerade nybyggnationer men beroende på vad som sker framöver så finns möjliga lägenhetsbyggnationer som är förberedda och som kan sättas igång nästan direkt vid behov.

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

Eftersom det i nuläget inte ligger några planerade nybyggnationer på gång och det som vi utfört har avslutats så ligger det inga stora investeringar bedömda. De summor som ligger är i princip underhållsinriktade.

Bolagets mest närliggande mål är att fortsätta arbeta på att höja bolagets soliditet och ekonomiska förmåga för att på sikt bli ett ännu mer ekonomiskt stabilt företag.