

2024-02-27

**Plats och tid** Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd  
Tisdagen den 27 februari 2024, 15.00 - 16.30

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

**Övriga närvarande** Victoria Magnesson  
Björn Davidsson

**Justerare** Renate Tschap

**Justeringens plats och tid** Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2024-02-29

<b>Under-Skrifter</b>	<b>Sekreterare</b>	.....	<b>Paragrafer</b>	<b>§ 1-7</b>
		Björn Davidsson		
	<b>Ordförande</b>	.....		
		Inge Strandberg		
	<b>Justerande</b>	.....		
		Renate Tschap		

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

**Organ** Tingsrydsbostäder AB

**Sammanträdesdatum** 2024-02-27

**Datum då anslaget sätts upp** Datum då anslaget tas ned

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

**Underskrift** .....

Utdragsbestyrkande

2024-02-27

§ 1

**Bokslut 2023****Styrelsen beslutar**

1. Fastslå bokslut 2023 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända bokslut 2023 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

**Beskrivning av ärendet**

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för bokslut 2023 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 1).

**Beslutsunderlag**

1. Bokslut 2022

2024-02-27

§ 2

**Kommunalt ändamål**

Styrelsen beslutar

1. Godkänna skrivelse angående det kommunala ändamålet för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända skrivelse angående det kommunala ändamålet för 2023 Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

**Beskrivning av ärendet.**

VD Victoria Magnesson redogör för skrivelse angående kommunalt ändamål för Tingsrydsbostäder AB.

---

2024-02-27

§ 3

**Anmälningar och information****Styrelsens beslut:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2024-02-15, 47 outhyrda lägenheter (bil. 2)
- Lokal och förrådsstatistik 2024-02-15, 2 lediga lokaler och 11 lediga förråd (bil. 3)
- Garagestatistik 2024-02-15, 1 lediga garage (bil. 4)

2024-02-27

§ 4

**Information från budgetdagarna****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnesson informerar från kommunens budgetdagar.

---

2024-02-27

§ 5

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

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt. Information om fuktskadan på Tingsgården ska åtgärdas under mars. Ombyggnad av före detta hemtjänstens lokaler i Linneryd kalkyleras det på i nuläget.

---

2024-02-27

§ 6

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

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnesson informerar om att en snickare ska gå över till att vara fastighetsskötare i Väckelsång. En fastighetsskötare i Väckelsång och en i Urshult har sagt upp sig. En fastighetsskötare kommer gå i pension under våren. Vitvarureparatör har annonserats ut.

En projektledare har avslutat sin tjänst den 21/2. Ny projektledare ska anställas i början av hösten.

---

2024-02-27

§ 7

**Övrigt****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

- Förvaltningsavtalet med Tufab fortlöper som tidigare.
- Utökat avtal med Regionen gällande beredskap.

## Tingsrydsbostäder AB

### Årsredovisning 2023

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 relativt lugnt och stabilt år. Det som ställer till det mest är den generella turbulens som råder i omvärlden med krig, stigande matpriser, höjda vatten- och värmesaxor samt höga 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. Det är viktigt att våra medarbetare trivs hos oss, känner sig lyssnade på och delaktiga i såväl det löpande arbetet som i utvecklingsprocesser. Medarbetarna är vårt ansikte utåt och de som skapar och bygger kundrelationer.

2020 tecknade vi ett nytt förvaltningsavtal med Tingsryds kommun. Under 2023 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 två ingenjörstjänsterna inom el/energi samt VVS som tillsattes under 2023 har varit en mycket lyckosam satsning. Detta har sparat mycket kostnader åt kommunen samt fått igång ett fantastiskt utvecklingsarbete inom dessa mycket betydelsefulla områden.

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 2023 och kommer även framöver att ha fortsatt stor prioritering. Detta med tanke på rådande elpriser och på att det elavtal som vi idag har bundet upphör siste december 2024. Det innebär att vi som det ser ut nu kommer att få betydligt ökade elkostnader under 2025.

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

### 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 2023 bestått av följande ledamöter.

### Ledamöter

Inge Strandberg, ordförande, M  
Nicklas Johansson, vice ordförande, S  
Britt-Louise Berndtsson, C  
Christian Ward, SD  
Renate Tschap, S

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 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:

Göran Mårdh, ordförande, V  
Kerstin Petersson, C  
Peter Koch, M  
Börje Johansson, S  
Kai Tengbom, SD

Dessutom har Mattias Johansson, PwC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2023.



Skyttegatan 10 i Tingsryd

## Verksamheten

### Förvaltning

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar sju fastigheter med 88 lägenheter och 13 lokaler. Totala ytor ca 3 900 m<sup>2</sup> lägenheter och 5 900 m<sup>2</sup> lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar ca 91 000 kvm åt Tingsryds kommun, vilket är en stor del av företagets intäkter, ca 17,4 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 23 fastighetsskötare och driftstekniker. Det innebär att vi utför allt från skötsel av fastigheterna, gräsklippning, ogräsrensning, 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 något sämre än tidigare år men Tingsrydsbostäder AB har i stort haft allt uthyrt under 2023.

### Hyror

Hyrorna förhandlades med Hyresgästföreningen 2022 och mynnade ut i ett 2-års avtal. 2023 är andra året på denna överenskommelse och hyrorna höjdes med 1,75 % från 2023-04-01.

### Förvaltningsavtal med Tingsryds kommun

Ett stort fokus har lagts på att förbättra och förenkla arbetsmiljön för samtlig personal genom att utveckla olika arbetssätt. Vi har också tillsatt mer personal för att täcka utökad behov i samband med nya och utbyggda fastigheter.

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.

Servicegruppen är fulltalig och där räknar vi 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 2024.

## Väsentliga händelser

2023 är det tredje avtalsåret med Kommunens förvaltningsavtal som gäller i 5 år. Det sker ett kontinuerligt förbättringsarbete av förvaltningsavtalet i samarbete med Kommunen. Vi har detaljerad uppföljning av såväl fastighets- som verksamhetstid på respektive fastighet och 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 och det känns som att vi hela tiden tar positiva steg framåt.

Det är även tredje året på förvaltningsavtalet som vi har med Tufab där vi förvaltar hotellfastigheten inklusive simhallen Kaskad.

## Det kommunala ändamålet

Utifrån kommunens vision och fastställda övergripande mål har Tingsrydsbostäder under 2023 arbetat med att utveckla förvaltningsavtalet tillsammans med Tingsryds kommun samt underhålla och utveckla befintliga fastigheter på bästa sätt.

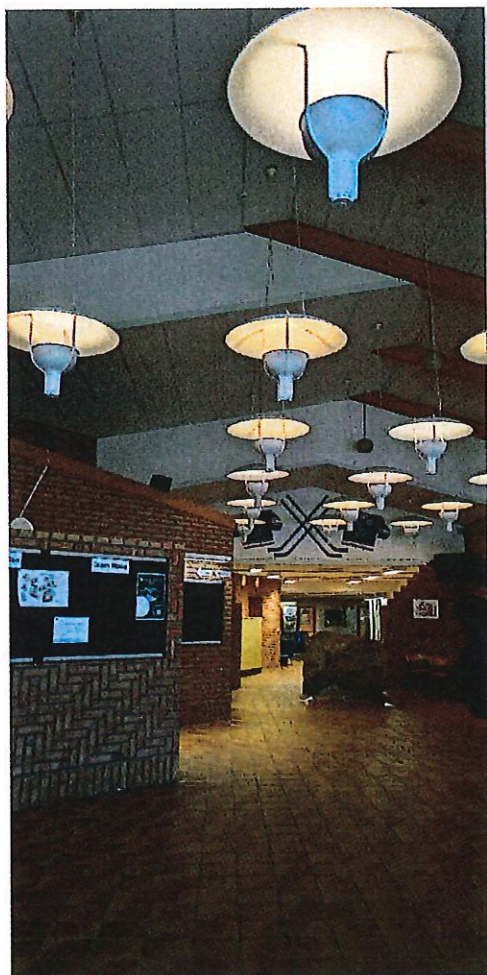
Under 2023 har inga förvärv skett i bolaget. Enligt diverse regelverk kan man inte byggas eller förväras bostäder om det ska vara möjligt att kunna behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegränsningar. Några försäljningar har heller inte skett. Det kan också nämnas att varken några externa förvärv eller försäljningar har varit aktuella.

De flesta fastigheter som finns i bolaget är relativt nya och därmed inte i behov av underhåll ännu, därav har inga direkta underhållsåtgärder utförts under året. Dock har det under året pågått en utredning av ventilationsbyte på Tingsgården men inga åtgärder har ännu kunnat utföras. Under 2024 så kommer en ombyggnation av en del av Lindegården att ske samt även där en ventilationsombyggnad.

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 detta 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.



Wasaskolan i Tingsryd

Vi har under 2023 förberett och testbyggt första miljöhuset ute i ett av våra bostadsområden och under 2024 så kommer mycket fokus att ligga på att fortsätta bygga miljöhus och att införa avfallssortering enligt det beslut som Tingsryds kommun har tagit om att detta

ska införas. Detta påverkar bolaget mycket 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 byggdes miljöhus på de av kommunen ägda fastigheterna.

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, göra stambyten, fönster- och takbyte, byta ut gamla vitvaror, ventilationsanläggningar samt genom att fortsätta med att justera värmesystem med mera.

Tingsrydsbostäder har ett bra samarbete med Tingsryds kommun och individ- och familjeomsorg och på så sätt kan vi tillhandahålla bostäder även för utsatta grupper. Genom ett bra utbyte med individ- och familjeomsorgen 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 ta in praktikanter och nystartsjobbare 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.

För att tillgodose behovet av bostäder och lokaler 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. Med alternativt tänk, förbättringsförslag från såväl fastighetsskötare som hantverkarna, kreativ projektledning och olika smarta lösningar har vissa av våra från början olönsamma renoveringsprojekt genomförts till en mycket rimlig kostnad. Vilket är en av våra styrkor.

Vi arbetar med 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. Att utveckla och bibehålla våra medarbetare och hålla sjukskrivningstalen nere är en av våra stora målsättningar som är extremt viktiga. 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 och ändå skapa mervärde?

I bolaget bedrivs aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden och i skrivandets stund så ligger ränteläget fortfarande väldigt högt. Det finns dock indikationer på att diverse räntesänkningar kommer att ske under 2024 så det är bara att hoppas att det besannas så att räntenivån blir mer balanserad. 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 (25). 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 två kvinnor.

Sjukfrånvaron uppgick till 4,9 % (8,2) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 31,1 % (52,7 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).



Paviljongerna vid Väckelsångs skola

## Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget RGS.

### Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark, markanläggningar, inventarier uppgick till 1 030 tkr (501 tkr).

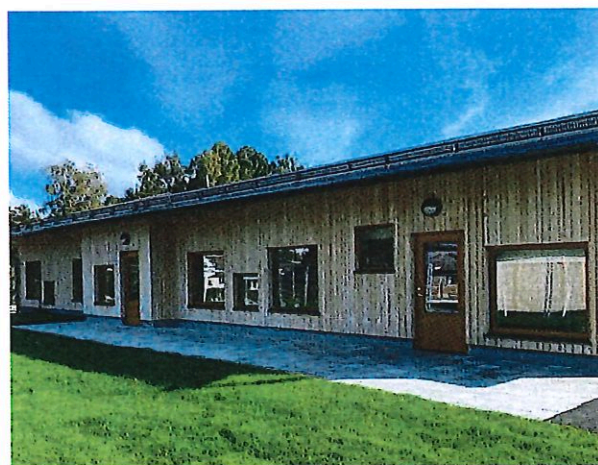
Inga ändringar i fastighetsbeståndet har skett under 2023.

### Fastighetsvärdering

Tingsrydsbostäder AB har under 2023 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 492 tkr (314 tkr).



Lekbackens förskola

### Projekt Tingsryds kommun

De första modulerna på Lekbackens förskola monterades under januari och arbetet färdigställdes under juli månad. Verksamheten flyttade in från och med höstterminen. Byggnaden har sedumtak och 60 kW installerad effekt av solceller.

Under mars månad monterades modulerna för förskolan på plats i Väckelsång. Arbeta med att vattenkonvertera värmesystem och ventilationen samt ansluta till fjärrvärmenätet har genomförts. Utsidan har fått ramper och marken är förberedd

för lekytor. Paviljongerna färdigställdes under hösten och flyttas in vid vårterminens start i januari 2024.

Sista etappen till Resursenheten på Trojaskolan i Ryd, påbörjades i april och färdigställdes under november. Lokalerna helrenoveras och har fått bland annat nya tillgänglighetsanpassade våtrum.

Upphandling av rivningsentreprenör för att riva Junibacken och gamla Myrstacken har genomförts.

Under året har fem ventilationsaggregat bytts på Äppelgården, och 3 ventilationsaggregat på Dackeskolan. Därutöver har ventilationen i Väckelsångsskolans kök och matsal byggts om.

Arbete med optimering för att uppnå driftsbesparingar av energi har påbörjats. Fönster har bytts på Linneryds skola för att minska energiläckaget. Nya avgasare/tryckkärl har installerats runt om i kommunens lokaler för att ge besparingar på energin. Nya styr- och övervakningssystem har installerats för att ge en bättre överblick och larmhantering.

Dialog om energibesparing och energiproduktion har pågått under året. Utbyte av äldre belysning till ny och energieffektivare pågår på både skolor och servicehus.

### **Projekt Tingsrydsbostäder AB**

Under året har takbyte gjort på tvåvåningshuset på Lindegården i Linneryd och fönsterbyte på delar av gamla Tingsgården i Tingsryd. För 2024 planeras en del projekt, bland annat byte av ventilation på Tingsgården och ombyggnation av hemtjänstens lokaler i Linneryd.

### **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.

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 praktikanter, feriearbetare, 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 arbetar vi kontinuerligt med för att hela tiden kunna ta nya steg framåt inom detta område. Ha med miljö och klimat-tänket i våra processer och projekt är av stor betydelse. Som ett kommunalägt bolag finns det 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 att 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. Kommunikationen och det nära ledarskapet ser vi som en väldigt betydande del i detta både för den fortsatta utvecklingen som för att vara en attraktiv arbetsplats med medarbetare som stannar och utvecklas hos oss.

## Ekonomi

Tingsrydsbostäder AB redovisar ett resultat på 2 098 tkr (2 014 tkr) för verksamhetsåret 2023. Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra.

Resultatet består till stor del det höga indexet som innebar att intäkterna ökade på såväl lokaler som förvaltningsavtal. Det beror även på lågt underhåll och höjda ränteintäkter.

Underhållet ligger på en något högre nivå än föregående år, men fortsatt på en låg nivå, detta 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 17,4 mkr, vilket är en ökning med ca 1,6 mkr. Ökningen beror på en hög indexuppräkning på grund av den höga inflationen. Tingsrydsbostäder har ett förvaltningsavtal med Tufab till en intäkt på 0,8 mkr.

Kostnader för ränta och borgensavgift uppgår till 1,2 mkr (0,6 mkr) och kostnader för avskrivningar till 3,1 mkr (3,1 mkr).

### Soliditet

Företagets soliditet, 35,8 % (35,1 %) är fortsatt god.

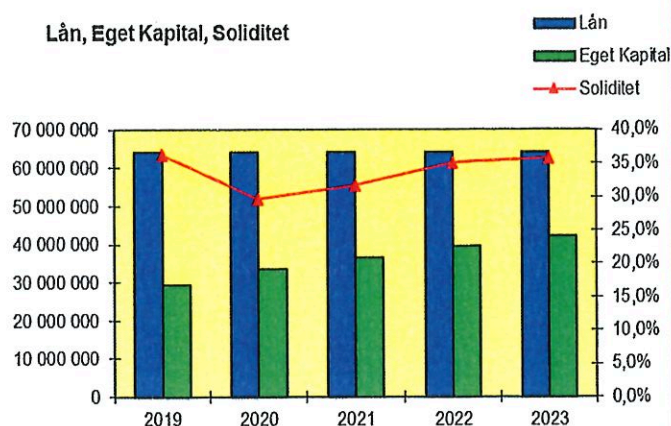
### Koncernbidrag

Under 2023 har inget koncernbidrag lämnats.

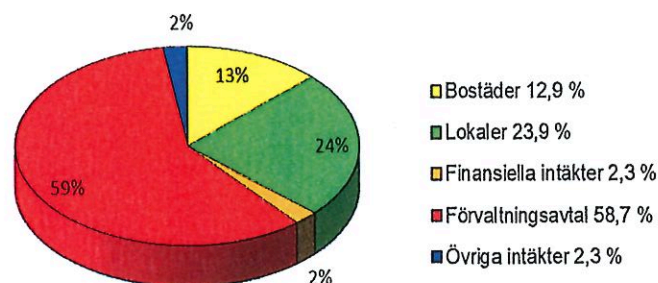
### Likviditet

Tingsrydsbostäder AB har en koncernkredit hos Tingsryds kommun på 5 mkr. Vid årets slut hade Tingsrydsbostäder 21,8 mkr på koncernkontot. Ökningen jämfört med tidigare år beror på en betydligt lägre investeringsnivå under 2023.

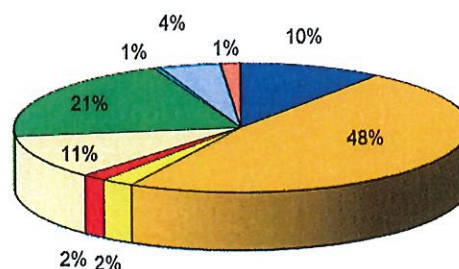
Lån, Eget Kapital, Soliditet



Intäktsfördelning 2023



Kostnadsfördelning 2023



## Framtiden

Under 2024 planeras ingen nyproduktion att ske.

Bolagets förvaltningsavtal med kommunen har stort fokus och vi arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra vår leverans av förvaltnings-tjänsten till kommunen. Vi arbetar 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.

Under 2024 kommer det fortfarande att vara fokus på energisparåtgärder och olika energieffektiviseringar som leder till en minskning av energi-behovet. Det kommer hela tiden nya krav och mycket ny teknik som vi i framtiden kommer att behöva möta och anpassa oss till.

Det är viktigt att ha våra fastigheter såväl drifts-effektiva som kvalitetssäkrade och detta pågår det kontinuerligt ett arbete med. Att behålla och utveckla våra medarbetare är av yttersta betydelse. Det är också väsentligt att spara överskotts-resultat under goda år för att sedan kunna investera och nyttja dessa medel vid sämre tider.

Företaget bedriver en aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden. I nuläget ligger ränteläget ovanligt högt. Dock finns det goda förutsättningar och indikationer på att det under 2024 kommer att ske ett antal räntesänkningar. Detta kommer förhoppningsvis att ske, vilket gör att ränteläget i och med det kommer att komma ner på en mer balanserad nivå. Vi gör kontinuerligt uppdatering av låneportföljen 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	12 622 tkr
Årets vinst	2 098 tkr
<b>Totalt kronor</b>	<b>14 720 tkr</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

## Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	23 000	12 622	35 622
Årets resultat	0	2 098	2 098
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>23 000</b>	<b>14 720</b>	<b>37 720</b>

## Fem år i sammandrag

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Intäkter</b>	30 935	28 238	26 823	26 173	25 094
<b>Resultat</b>	2 098	2 014	1 969	2 245	921
<b>Underhåll</b>	-492	-314	-322	-467	-1 586
<b>Driftskostnader</b>	-17 586	-15 679	-15 004	-13 859	-14 398
<b>Räntekostnader etc.</b>	-1 232	-636	-546	-551	-474
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	7 646	2 782	7 661	7 243	2 844
<b>Investeringar</b>	1 030	501	1 292	3 145	33 287
<b>Balansomslutning</b>	114 833	109 987	108 316	104 706	102 782
<b>Soliditet</b>	35,8%	35,1%	33,1%	31,6%	29,6%
<b>Flyttningsfrekvens</b>	11,7%	14,9%	17,0%	9,6%	6,9%

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprincip

**RESULTATRÄKNING (tkr)**

	not	2023	2022
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	4, 5	11 648	10 975
Övriga förvaltningsintäkter	6	19 287	17 263
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>30 935</b>	<b>28 238</b>
<i>Driftskostnader</i>			
Underhållskostnader	7	-492	-314
Driftskostnader	8	-17 586	-15 679
Fastighetsskatt		-136	-136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 134	-3 143
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 587</b>	<b>8 966</b>
Administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-5 877	-5 074
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 710</b>	<b>3 892</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		715	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-989	-316
Borgensavgift		-243	-320
<i>Summa finansiella poster</i>		<b>-517</b>	<b>-473</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 193</b>	<b>3 419</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfond		-541	-885
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 652</b>	<b>2 534</b>
Skatt på årets resultat	11	-554	-520
<b>Resultat</b>		<b>2 098</b>	<b>2 014</b>

**BALANSRÄKNING (tkr)**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	84 539	86 380
Markanläggningar	13	1 581	1 659
Inventarier	14	2 542	3 031
Pågående nybyggnationer	15	572	572
Pågående ombyggnationer	15	0	0
<b>Summa materiella tillgångar</b>		<b>89 234</b>	<b>91 642</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	38	47
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>78</b>	<b>87</b>
Uppskjuten skattefordran	19	244	199
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 556</b>	<b>91 928</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		2 615	2 462
Fordringar på koncernbolag	17	22 051	15 122
Skattefordran		359	276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		231	177
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 256</b>	<b>18 037</b>
Kassa och bank	17	21	22
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 277</b>	<b>18 059</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>114 833</b>	<b>109 987</b>

**BALANSRÄKNING (tkr)**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		23 000	23 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 000</b>	<b>23 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		12 622	10 608
Årets resultat		2 098	2 014
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14 720</b>	<b>12 622</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 720</b>	<b>35 622</b>
Obeskattade reserver	18	4 299	3 759
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	46 000	38 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	18 000	26 000
Förskottsbetalda hyror och kundfordringar		3 047	1 800
Leverantörsskulder		2 214	1 959
Övriga kortfristiga skulder	21	1 629	1 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 924	1 614
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 814</b>	<b>32 606</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>114 833</b>	<b>109 987</b>

**KASSAFLÖDESANALYS (tkr)**

Not

	2023	2022
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 193	3 419
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	3 134	3 143
Skatter, avsättningar och reavinster	-682	-541
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.</b>	<b>5 645</b>	<b>6 021</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	-394	-2 011
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	2 208	-1 228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 459</b>	<b>2 782</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Förvärv av fastigheter	-750	0
Förvärv av inventarier	-280	-501
Försäljning av inventarier	303	0
Minskning finansiella anläggningstillgångar	9	16
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-718</b>	<b>-485</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning av långfristiga lån	0	0
Inlösen av långfristiga lån	0	0
Amortering av långfristiga lån	0	0
Ägartillskott	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av koncernkredit	-6 742	-2 297
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-6 742</b>	<b>-2 297</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	<b>21</b>	<b>22</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

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

#### Avskrivningar

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

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

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

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

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

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

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

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. 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 innehåser 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**

<b>Personal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Medelantalet anställda	24,6	24,6
<b>SUMMA</b>	<b>24,6</b>	<b>24,6</b>

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

**Not 4**

<b>Hyresintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bostäder	4 199	4 020
Lokaler	7 552	7 003
Tillval	26	25
<b>SUMMA</b>	<b>11 777</b>	<b>11 048</b>

**Not 5**

<b>Hyresbortfall</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bostäder	-126	-32
Lokaler	0	-30
Hyresrabatter	-3	-11
<b>SUMMA</b>	<b>-129</b>	<b>-73</b>

**Not 4 och 5**

<b>Hyresintäkter netto</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bostäder	4 073	3 977
Lokaler	7 552	6 973
Tillval	23	25
<b>SUMMA</b>	<b>11 648</b>	<b>10 975</b>

**Not 6**

<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sålda förvaltningstjänster	18 567	16 634
Övriga sålda tjänster	383	352
Försäljning värme och VA	122	108
Ersättningar från hyresgäster	10	17
Erhållna lönebidrag	176	115
Reavinst sålda maskiner	0	11
Övriga intäkter	29	26
<b>SUMMA</b>	<b>19 287</b>	<b>17 263</b>

**Not 7**

<b>Underhållskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bostäder	-30	-62
Lokaler	-60	-10
Gemensamt underhåll	-389	-84
Utomhus	-13	-158
<b>SUMMA</b>	<b>-492</b>	<b>-314</b>

**Not 8**

<b>Driftskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-11 126	-9 810
Fastighetsskötsel, övriga kostnader	-2 429	-2 280
Reparationer	-653	-575
Vatten	-481	-432
Fastighetsel	-787	-763
Uppvärmning	-1 345	-1 188
Obligatoriska besiktningar	-66	-26
Sophantering, miljöavgift	-287	-253
Försäkringskostnader	-200	-205
Kundförluster	-3	-20
Befarade kundförluster	-75	0
Hyressättningsavgift/boinflytande	-8	-7
Fiber	-126	-120
<b>Summa</b>	<b>-17 586</b>	<b>-15 679</b>

**Not 9**

<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Personalkostnader	-3 505	-2 607
Management fee	-142	-124
Övriga kostnader	-2 230	-2 343
<b>Summa</b>	<b>-5 877</b>	<b>-5 074</b>

**Not 10**

<b>Arvode och ersättningar till revisorer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>PwC, [Mattias Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	82	51
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	45

**Not 11**

<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktuell skatt	-633	-687
Skatt på grund av ändrad tax	25	29
Uppskjuten skatt	44	138
Skatt på årets resultat	-564	-520

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Redovisat resultat före skatt	2 701	2 534
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-546	-522
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7	-21
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultat	25	29
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-15	-3
Effekter av ändrad skattesats	-11	-5
Redovisad skattekostnad	-554	-522

<b>Resultat förvaltningsavtal Tingsryds kommun</b>	<b>2023</b>
Intäkter förvaltningsavtal	17 424
<b>Totala intäkter</b>	
<b>Kostnader</b>	
Fastighetsskötsel personalkostnader	-6 507
Fastighetsskötsel övrigt	-1 380
Verksamhetsvaktmästeri personalkostnader	-3 286
Verksamhetsvaktmästeri övrigt	-743
Avskrivning maskiner	-454
Administration personalkostnader	-2 743
Administration övrigt	-1 618
<b>Totala kostnader</b>	<b>-16 731</b>
<b>Resultat</b>	<b>693</b>

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

Not	2023	2022
<b>12 Byggnad och mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	102 040	102 040
Nyanskaffningar/omklassificeringar	750	0
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>102 790</b>	<b>102 040</b>
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-15 659	-13 073
Nedskrivning	0	0
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-2 591	-2 586
<b>Summa avskrivn. enl. plan</b>	<b>-18 250</b>	<b>-15 659</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>84 539</b>	<b>86 380</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>49 125</b>	<b>49 125</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>5 154</b>	<b>5 154</b>
<b>13 Markanläggningar</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 948	1 948
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	0
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>1 948</b>	<b>1 948</b>
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-289	-211
Årets avskrivn. enl. plan	-78	-78
<b>Summa avskrivn. enl. plan</b>	<b>-367</b>	<b>-289</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 581</b>	<b>1 659</b>
<b>14 Inventarier</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	5 676	5 175
Nyanskaffningar	280	501
Försäljningar	-346	0
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>5 610</b>	<b>5 676</b>
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-2 645	-2 166
Försäljningar	43	0
Årets avskrivn. enl. plan	-466	-479
<b>Summa avskrivn. enl. plan</b>	<b>-3 068</b>	<b>-2 645</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 542</b>	<b>3 031</b>
<b>15 Pågående nyanläggningar</b>		
<b>Ombyggnader</b>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffningar	697	0
Omklassificeringar	-697	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not	2023	2022
<b>Nybyggnader</b>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	572	572
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>572</b>	<b>572</b>
<b>16 Värdepapper</b>		
Andel i HBV	40	40
<b>Fordringar</b>		
Innestående återbäring HBV	38	47
<b>Summa</b>	<b>78</b>	<b>87</b>
<b>17 Likvida medel</b>		
Bank	21	22
<b>Summa</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
<b>Koncernfordran - Checkräkningskredit</b>		
Beviljad kreditlimit	5 000	5 000
Outnyttjad del	5 000	5 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0
Fordran på koncernbolag	21 864	15 122
<b>18 Obeskattade reserver</b>		
Avsatt räkenskapsår 2017	0	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	1 112
Avsatt räkenskapsår 2023	1 008	1 112
<b>Summa</b>	<b>4 299</b>	<b>3 759</b>

**19 Uppskjuten skatt**

2023-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
<b>Tillgångar</b>						
Fastigheter	13	85 721	-965	-217	-1 182	84 539
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>85 721</b>	<b>-965</b>	<b>-217</b>	<b>-1 182</b>	<b>84 539</b>
<b>Avsättningar</b>						
Uppskjuten skatt		-199	-45	-199	-244	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>-199</b>	<b>-45</b>	<b>-199</b>	<b>-244</b>	

2022-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
<b>Tillgångar</b>						
Fastigheter	13	87 346	-296	-669	-965	86 381
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>87 346</b>	<b>-296</b>	<b>-669</b>	<b>-965</b>	<b>86 381</b>
<b>Avsättningar</b>						
Uppskjuten skatt		-61	-138	-61	-199	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>-61</b>	<b>-138</b>	<b>-61</b>	<b>-199</b>	

**20 Skulder till kreditinstitut 2023 2022**

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	18 000	26 000
<b>Summa</b>	<b>18 000</b>	<b>26 000</b>

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

Skulder till kreditinstitut	46 000	38 000
<b>Summa</b>	<b>46 000</b>	<b>38 000</b>

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

Ar	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	8 000	4,41	12,5
2024	10 000	0,22	15,6
2025	13 000	2,00	20,3
2026	23 000	0,67	35,9
2027	10 000	4,01	15,6
2028	0	0,00	0,0
<b>Tot.</b>	<b>64 000</b>	<b>2,22</b>	<b>100,0</b>


Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

Not	2023	2022
<b>21 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	1 414	1 016
Personalens källskatt	215	214
Övriga kortfristiga skulder	0	3
<b>Summa</b>	<b>1 629</b>	<b>1 233</b>
<b>22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Arbetsgivaravgift	753	672
Upplupna löner	43	33
Upplupna semesterlöner	549	491
Upplupna sociala avgifter	215	193
Särskild löneskatt	127	102
Upplupna räntekostnader	119	42
Övriga upplupna kostnader	118	81
<b>Summa</b>	<b>1 924</b>	<b>1 614</b>
<b>23 Ställda panter och eventalförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar	31 806	31 806
<b>Summa</b>	<b>31 806</b>	<b>31 806</b>
<b>24 Upplysning avseende uppställningsform för resultaträkningen</b>		
Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan Svensk Allmännytta och Fastighetsägarna.		
<b>25 Koncernuppgifter</b>		
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 2024-02-27



Inge Strandberg  
Ordförande



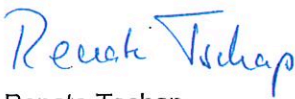
Nicklas Johansson  
Vice ordförande



Britt-Louise Berndtsson



Christian Ward



Renate Tschap



Victoria Magnesson  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-  
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

## LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter		≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
	100	544						2024-02-15	i %	2024-01-15	2024-02-29	2024-03-31		2024-04-30
TINGSRYD	100	544	4	16	126	291	107	10	2%	6	8	5	8	28 Centralt
lediga			0	0	2	8	0	89		100				61 hela Tingsryd
bostadskö			0	15	23	29	22							62 byte,
RYD	200	192	2	6	57	106	21	26	14%	26	2	2	6	6 centralt, 2 övriga spec omr.
lediga			1	1	9	14	1	11		10				3 hela Ryd
bostadskö			1	0	2	6	2							2 byte
URSHULT	300	128	0	4	40	58	26	0	0%	0	0	2	0	8 hela Urshult
lediga				0	0	0	0	8		9				5 byte
bostadskö				1	1	5	1							
LINNERYD	400	92	0	1	12	52	27	2	2%	4	0	0	0	4 hela Linneryd
lediga				0	0	1	1	4		3				1 byte
bostadskö				0	1	3	0							
VÄCKELSÅNG	500	88	1	2	31	39	15	2	2%	2	0	1	0	9 hela Väckelsång
lediga			1	0	1	0	0	9		8				
bostadskö			0	1	3	4	1							2 byte
RÄVEMÅLA,	600	50			17	23	10	4	8%	3	0	0	0	0 hela Rävemåla
lediga R					2	1	1	0		0				
bostadskö R					0	0	0	0		0				0 byte
ÅLMEBODA	675	8			3	2	3	0	0%	0	0	0	1	
lediga Å					0	0	0	0		0				
bostadskö Å					0	0	0	0		0				
KONGA	700	57	0	1	13	25	18	3	5%	5	0	2	1	
lediga				0	2	1	0	0		0				
bostadskö				0	0	0	0	0		0				
<b>TOTAL</b>		<b>1 159</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>299</b>	<b>596</b>	<b>227</b>	<b>47</b>	<b>4,1%</b>	<b>46</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	
<b>Bostadskö</b>								<b>121</b>		<b>130</b>				
Övrig bostadskö			0	0	0	0	0	0		0				Söker till hela kommunen
<b>Total bostadskö</b>								<b>121</b>		<b>130</b>				
Antal lgh. i %		100%	1%	3%	26%	51%	20%							

**LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK**


Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2024-02-15	Lokaler lediga ytor 2024-02-15	i%	Lokaler lediga 2024-01-15	Lokaler lediga ytor 2024-01-15	Uppsågda lokaler 2024-02-29	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2024-02-15	%	Förråd lediga 2024-01-15	Uppsågda förråd 2024-02-29
100												
TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	1	2%	1	1
200												
RYD Ytor (kvm) Lediga	10 2 529	0	0	0%	0	0	1	21	7	33%	7	1
300												
URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	1	20	6%	1	20	0	15	2	13%	3	0
400												
LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	3 547	1	312	0%	1	312	0	14	1	7%	1	0
500												
VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	4 793	0	0	0%	0	0	0	1	0	0%	0	0
600												
RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	0	0%	0	1
700												
KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
<b>TOTALT ANTAL TOTALT YTOR</b>	<b>43 11 622</b>	<b>2</b>	<b>332</b>	<b>3%</b>	<b>2</b>	<b>332</b>	<b>1</b>	<b>107</b>	<b>11</b>	<b>10%</b>	<b>12</b>	<b>3</b>

**STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK**

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2024-02-15	i%	Garage lediga 2024-01-15	Uppsagda garage 2024-02-29	Uppsagda garage 2024-03-31
TINGSRYD lediga	147	0	0%	0	0	0
RYD lediga	28	1	4%	1	0	1
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0
LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	0
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	0
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0	0%	0	0	1
KONGA lediga	11	0	0%	1	0	0
<b>TOTALT</b>	<b>231</b>	<b>1</b>	<b>0%</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

# UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN:	Inge Strandberg	
TID:	2024-03-01 18:16:13 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	SMS (+46705652838)	
IDENTIFIKATIONS-ID:	d0111d1c454944959501a8787f8f7348	

NAMN:	Renate Tschap	
TID:	2024-03-01 19:57:50 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	SMS (+46730661469)	
IDENTIFIKATIONS-ID:	25b113cae60a40d59a5794a75365bc5d	

NAMN:	Björn Davidsson	
TID:	2024-03-04 13:02:35 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	SMS (+46725444184)	
IDENTIFIKATIONS-ID:	c232cea68ab242ddb6c6a5782ef63b8a	

Certifierad av Comfact Signature  
Accepterad av alla undertecknare  
2024-03-04 13:02:40 +01:00  
Ref: 117122SE  
[www.comfact.se](http://www.comfact.se)



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