

Årsredovisning

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2019



Foto: Lars Andersson

Sandgatan, Ryd



Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Årsredovisning 2019

Innehållsförteckning	Sida
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Redovisningsprinciper och noter	14-24
Underskrifter	25
Revisionsberättelse	26



VD har ordet

Detta är mitt tredje år som VD för Stiftelsen Tingsrydsbostäder och jag är förundrad över hur mycket vi tillsammans har lyckats åstadkomma och hunnit utveckla under denna tiden. Vi har fantastiska medarbetare som var och en bidrar med sin kunskap och erfarenhet vilket sammanlagt ger en gigantisk kompetensbank. 2019 har varit ett år där vi arbetat med att stabilisera upp företaget efter organisationsförändringar, expansion och efter att vi fått in nya medarbetare. Jag ser med spänning fram emot att fortsätta utveckla och förbättra ytterligare.

Under 2019 har vi fokuserat på att färdigställa gamla projekt, hyra ut allt som varit vakant, att få till rutiner samt att komma i fas med det löpande arbetet och den löpande förvaltningen. Vi har tagit fram en ny besiktningsprocess där vi nu har tre besiktningsmän som utför alla lägenhetsbesiktningar inom hela beståndet. Detta för att få mer likvärdiga bedömningar och en jämnare underhållsnivå i beståndet generellt. Det är också tänkt att ge en mer opartiskhet i och med att besiktningsmännen nu inte längre besiktigar de fastigheter som de också är ansvariga för.

Företaget är fortfarande inne i en väldigt intressant fas då vi nu övergår mer och mer till att arbeta med utveckling och förbättringar. Vi har ett intressant projekt på gång i Ryd på Storgatan 12 där vi ska gå in och förnya utemiljön för att på så sätt skapa ett trivsammare bostadsområde. Samtidigt som vi i samma område bygger om en del mindre lägenheter till större via sammanslagningar. De här hopslagningarna görs även i Tingsryd centralt för att vi ska kunna möta de efterfrågan som numera finns på stora lägenheter till rimlig hyra.

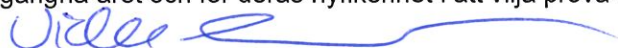
Vi kommer under 2020 att testa att bygga 12 lägenheter till låg produktionskostnad men med hög kvalitet. Detta sker genom delad entreprenad samt att vi utför det invändiga byggnadsarbetet med egen personal. Detta ska resultera i nyproducerade lägenheter med en rimlig hyra som många fler på så sätt ska kunna ha råd att hyra. Detta är också ett sätt för oss som på sikt kan möjliggöra byggnation ute på landsbygden som bär sig ekonomiskt till rimliga hyror.

Kontinuerligt söker vi också fastigheter som är möjliga att göra om till lägenheter dvs liknande det projekt som vi gjort på Lindegården ute i Linneryd. Detta för att till skapa fräscha och nyrenoverade bostäder på olika orter ute i kommunen till överkomlig hyra.

Vi har fortfarande en föränderlig omvärld som vi måste förhålla oss till och som vi inte styr till fullo över och som vi måste anpassa oss till och utveckla företaget utefter. Det ställer höga krav på oss som företag och kräver att vi framöver fortsatt kommer att behöva ligga i framkanten inom diverse områden. Digitalisering, energieffektivisering och miljöfrågor är fokusområden som vi kommer att behöva fortsätta arbeta aktivt med. Under kommande år kommer vi att arbeta en hel del med ekonomisk uppföljning och därmed också optimering av våra resurser.

Medarbetarna är företagets allra främsta tillgång eftersom det är deras arbete och engagemang ute bland våra hyresgäster och kunder som skapar det mervärde som gör att vi kan vara stolta över vårt företag och som gör det där lilla extra som skapar trivsel. Det är glädjande att se att det finns så mycket intresse, engagemang och vilja ute bland våra medarbetare. Tack alla för ett fantastiskt arbete under det gångna året

Jag vill också tacka styrelse för deras stora intresse och engagemang i företaget under det gångna året och för deras nyfikenhet i att vilja prova nya alternativ.



Victoria Magnesson
VD

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Tingsrydsbostäder får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019.

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 2019 bestått av följande ledamöter (ersättare anges inom parentes):

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ledamöter från 2019-01-01

Inge Strandberg, Väckelsång, ordförande, M
(Jeanette Håkansson, Tingsryd, M)
Britt-Louise Berndtsson, Älmeboda,
vice ordförande, C
(Eva Hagelberg, Väckelsång, C)
Anders Nilsson, Tingsryd, S
(Håkan Karlsson, Tingsryd, S)

Tomas Blomster, Urshult, S
Lennart Karlsson, Ryd, C

Organisationsanslutning

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ansluten till Sveriges Allmännytt, Arbetsgivarorganisationerna Pacta samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Kerstin Petersson, C
Börje Johansson, S

Dessutom har Michael Johansson, KPMG, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2019.

Verksamheten

Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har totalt i kommunen ökat något under året. Antalet lediga lägenheter vid årets början var 32 st. och vid årets slut uppgick de lediga till 15 st. Antalet redovisade outhyrda lägenheter har under året uppgått till i genomsnitt 20 st. (14 st.), detta motsvarar ca 1,8 %. Andelen vakanta lägenheter är jämnt fördelat över beståndet. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler samt hyresrabatter uppgick under året till totalt 2 066 tkr (1 894 tkr).

Väsentliga händelser

Större underhållsåtgärder har genomförts på tre fastigheter under året, där bland annat tak och fönster har renoverats.

Fiber är anslutet inom hela beståndet och samtliga lägenheter har försetts med lägenhetsnät.

Under året har besiktningsprocessen lagts om så att det numera är 3 besiktningsmän som utför alla lägenhetsbesiktningar inom hela fastighetsbeståndet.

En fortsatt expansion har skett av hantverksgruppen som nu är fulltalig sånär som på en VVS-montör.

Hyror

Hyrorna för 2019 höjdes inte. Detta eftersom vi gjort ett bra resultat och tycker att det någon gång också ska komma våra hyresgäster till nytta. För 2020 kommer hyrorna att höjas med 1,65 % efter förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Det kommunala ändamålet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder verkar för en god bostadsförsörjning inom hela Tingsryds kommun. Under året har målet uppnåtts genom att företaget tillhandahållit attraktiva och prisvärda bostäder. Att skapa goda boendemiljöer och kunna erbjuda välunderhållna fastigheter som har en hyresnivå som inte överstiger medelnivån för jämförbara bostadsföretag ser vi som en väldigt viktig målsättning. Under året har det förberetts för dels sammanslagningar av två mindre lägenheter till en stor för att tillgodose efterfrågan på stora lägenheter. Genom att gå tillväga på detta sättet så kommer även hyresnivån att kunna hållas på en rimlig nivå. Att minska renoveringskostnaderna bl.a. genom arbete med egen personal för att kunna göra mer än fort-

farande en fokuspunkt som vi arbetar mycket aktivt med. Att tillskapa nya fastigheter via såväl nyproduktion som via omställning och renovering av potentiella fastigheter är prioriterat för att vi ska kunna tillhandahålla fler bostäder och på så sätt bidra till en ökad bostadsförsörjning.

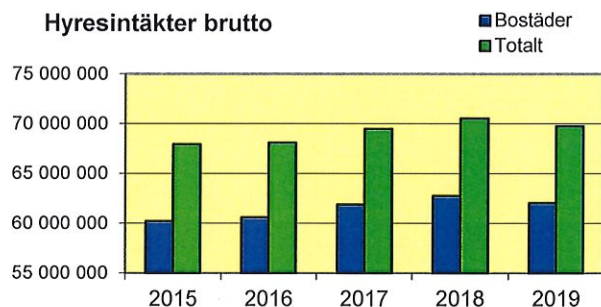
Förvaltning

Fastighetsbeståndet per 2019-12-31 uppgår till 1 069 lägenheter omfattande ca 68 000 m² bostadsyta. Lokalytan uppgår till ca 7 000 m².

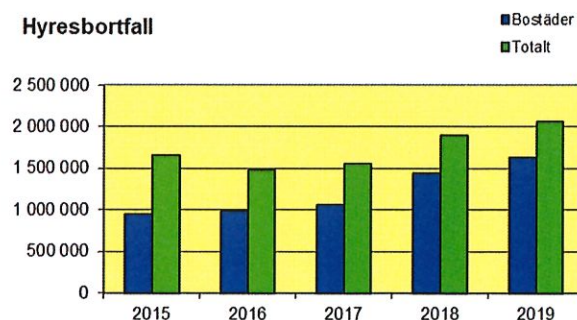
Stiftelsen Tingsrydsbostäder har under året sålt fastighetsskötsel till Tingsryds kommun och Tingsrydsbostäder AB. Därutöver har beredskapstjänster sålts till TEAB och Tingsryds kommun. Under året har även administrativa tjänster sålts till Tingsrydsbostäder AB och TEAB.

Felanmälan efter arbetstid omhändertas av egen beredskapspersonal i samarbete med personal från TEAB. Störningsjour köps externt av SRSB.

Hyresintäkter brutto



Hyresbortfall



Personal

Personalen har under året deltagit i interna kurser och konferenser inom respektive verksamhetsområde samt kurser som anordnats lokalt i kommunal och facklig regi.

Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Protector Försäkring AB. Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgick till 324 596 tkr.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark och markanläggningar uppgår till 6 911 tkr (7 513 tkr).

Under året har investeringar gjorts i ombyggnation av vårdcentralen med 972 tkr total investering 3 360 tkr. Byte av tak mm har gjorts på Skogsgatan i Ryd till en summa av 1 408 tkr. Investeringar i nytt bokningssystem för tvättstugorna på Ebbalückevägen och Växjövägen har gjorts med 436 tkr. Ombyggnationer av tre lokaler i Ryd för uthyrning har gjorts med totalt 1 445 tkr.

Investeringar i utbyggnad av fiber har gjorts med 547 tkr.

Investeringar i inventarier har under 2019 gjorts till ett belopp av 559 tkr (393 tkr). För 2019 budgeteras investeringar i inventarier med 1 000 tkr.

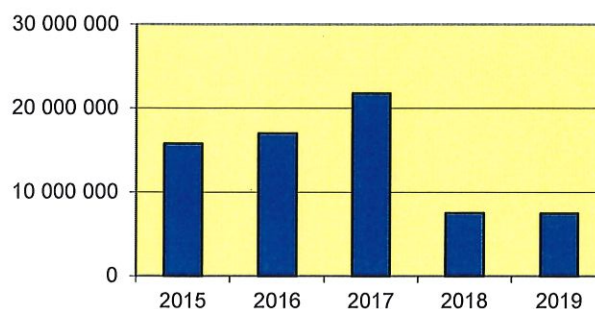
Under året har fiber installerats i Väckelsång, Konga och Urshult. Det innebär att samtliga fastigheter i dessa orterna är anslutna till fiber. Under 2020 installeras fiber i Rävemålas samtliga fastigheter. Det innebär att vid 2020 års utgång har samtliga Tingsrydsbostäders lägenheter anslutits till fiber.

Underhåll

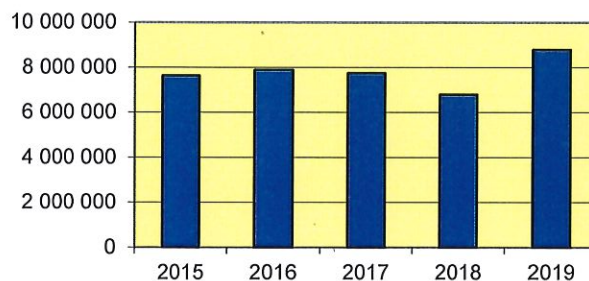
Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgår till 8 777 tkr (6 787 tkr) vilket innebär en ökning av underhållet med 24 kr/m² till 114 kr/m². Lägenhetsunderhåll i form av ommålning, tapetsering, golvläggning, renovering av badrum, byte hushållsmaskiner etc. uppgår till 4 137 tkr.

Stiftelsen har utökat sin personal på underhålls- och reparationssidan till tre målare, tre reparatörer, en golvläggare och en elektriker. Detta innebär att Stiftelsen kommer kunna utföra mer underhåll i egen regi och på sätt kunna göra fler och mer kostnadseffektiva renoveringar.

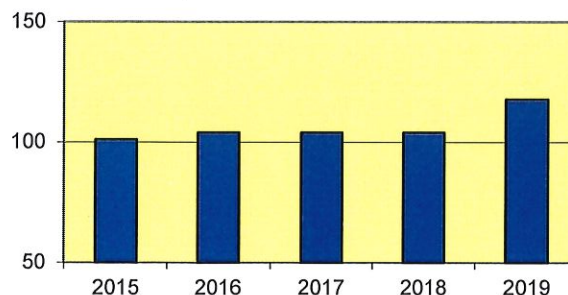
Investeringar



Underhåll



Underhåll kr/m²



Miljö

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

CSR – ett ansvar för ett hållbart samhälle

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

Socialt ansvar

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

Under 2019 har vi försökt utöka samarbetet med den sociala sektorn och en del av våra bostäder hyrs ut inom ramen för det samarbetet. Samt även genom att tillskapa nya bostäder med en låg hyresnivå som möjliggör för fler att kunna hyra en egen bostad. Detta är en viktig tanke hos oss på Tingsrydsbostäder eftersom vi vill att så många som möjligt ska kunna bo på det sätt som man vill, kan och har råd med och att det finns tillgängliga bostäder.

Under 2019 och framåt så arbetar vi mycket på hur vi som bolag kan bidra till både integrationen av såväl nyanlända som behöver komma ut i arbetslivet som långtidsarbetslösa som behöver komma tillbaka genom t.ex. samarbete med arbetsförmedlingen och kommunen genom att försöka ta emot ett flertal praktikanter, introduktionsanställda samt nystartsjobbare.

Vi har också låtit all personal genomgå både en grundläggande integrationsutbildning i hyresgästbemötande samt en fortsättningsdel.

Ekonomisk hållbarhet

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

Miljöansvar

Klimat- och miljöfrågorna är en självklarhet som vi måste förhålla oss mycket mer till. Som ett kommunalägt bolag finns en styrka i att kunna agera långsiktigt. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort, men också för lokalsamhället, liksom för vår och våra hyresgästers ekonomi och välmående.

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

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

Vi kommer också att börja titta mer framöver på att fortsätta sätta fler solceller på våra fastigheter.

Under 2019 har även vanliga cyklar införskaffats till kontorspersonalen för transport inom Tingsryd. Att involvera hela organisationen, både medarbetare och hyresgäster, och se till helheten utgör en stark framgångsfaktor.

Samverkan och utbyte med olika intressenter

Vi vill bl.a. på detta sätt förmedla vårt affärs- och samhällsansvar till våra ägare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Våra intressenter påverkar och påverkas av bolagets sätt att agera

Därför vill vi också utveckla ansvaret ytterligare. Tillsammans kan vi ta ett ännu större ansvar genom att vara ett föredöme, ställa krav vid upphandlingar, föra dialog och samarbeta.

Våra samarbeten och nätverk är många på såväl lokal, regional som nationell nivå. Utbyte av idéer, nya infallsvinklar, åsikter och intressen tas varje dag i beaktande när vi arbetar med att göra Tingsryd till en attraktiv kommun att bo, leva och verka i.

Bra arbetsmiljö

Vi värderar våra medarbetare högt och utan deras engagemang och drivkraft är vi ingenting. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Det är då man känner engagemang och vilja att utföra ett bra arbete som utvecklar

både bolaget, kommunen och den dagliga verksamheten ute bland våra hyresgäster på såväl kort som lång sikt. Detta är av största vikt i vårt kommande utvecklingsarbete för att bibehålla en attraktiv arbetsplats med medarbetare som trivs och som stannar och utvecklas hos oss.

Energispararbetet

Efter det att SABO:s Skånealternativets energikutmaning för att spara 2,5 % per år upphört 2016 har Stiftelsen fortsatt att arbeta efter samma målsättning som tidigare. Stiftelsen har till och med 2019 sparat 22,5 % vilket är ungefär detsamma som för 2018. Stiftelsen hade en energiförbrukning på 155 kWh/m² 2007 som minskat till 122 kWh/m² 2019.

Under året har energideklarationer genomförts på de av Stiftelsens fastigheter som inte genomfördes under 2018. Arbetet med uppföljning kommer att fortgå under 2020.

OVK-besiktningar och tillkommande åtgärder har utförts i ett stort antal fastigheter i hela kommunen.

Utbyte till LED-belysning i allmänna utrymmen, bland annat tvättstugor, trapphus och källare sker fortlöpande.

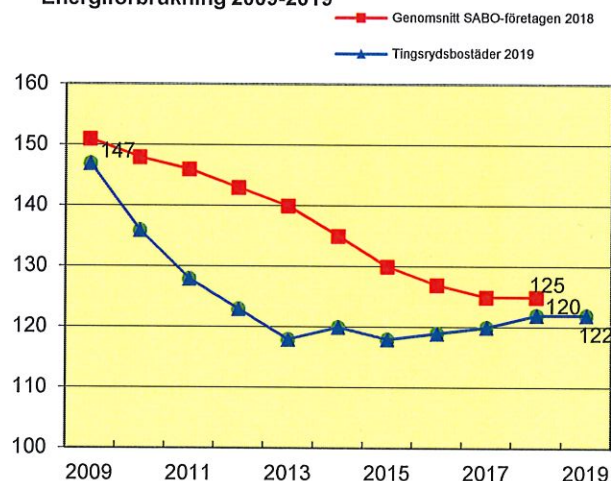
Det kommer ske en inventering av cirkulationspumparna i fastighetsbeståndet där gamla oreglerade pumpar efterhand kommer att bytas ut till nya tryckstyrda pumpar med varvtalsreglering.

I samband med att vi installerar effektivare belysning och byter ut äldre tvättmaskiner mot nya energisnåla kommer vi även att se över våra huvudsäkringar på fastigheterna. Då effekten ändras drastiskt vid byte från gammalt till nytt har många nätanslutningar blivit överdimensionerade.

Under år 2020 kommer det planerade energispararbetet att fortsätta med ny energi i samarbete med Tingsrydsbostäder AB:s energiingenjör.



Energiförbrukning 2009-2019



Ekonomi

Stiftelsen visar ett resultat på 2 306 tkr för verksamhetsåret 2019 (5 202 tkr). Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra, en viss ökning i hyresbortfallet beror på en ökning av lediga lägenheter under årets sista månader. Resultatet har påverkats positivt av betydligt lägre kostnader för räntor. Borgensavgiften till Tingsryds kommun är fortsatt 0,5 %.

Kostnader för planerat underhåll har ökat med 2,0 mkr till 8,8 mkr. Detta är enligt budgeten för 2019. Underhållet har ökat under året men ligger helt i linje med budgeten. Vi har genomfört en stor del åtgärder med egen personal under året. Kostnader för reparationer har ökat under 2019, till stor del på grund av ökade kostnader för personal, vilket i framtiden ska leda till minskade kostnader för reparationer.

Räntekostnaderna har fortsatt att minska under 2019 med 1,2 mkr till 1,8 mkr, detta beroende på det historiskt låga ränteläge som just nu råder. Stiftelsen balansomslutning är på 325 335 tkr.

Soliditet

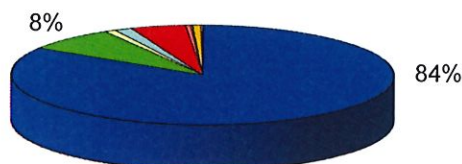
Det har varit en positiv utveckling av Stiftelsens soliditet, den har ökat från 16,7 % till 17,2 % vilket är en ökning med 4,6 % på fem år. Mellan 2010 och 2019 har Stiftelsen investerat för ca 171 mkr i större och mindre investeringar, av detta har Stiftelsen självfinansierat ca 71 %.

Likviditet

Stiftelsen har en checkkredit på 5 Mkr hos Swedbank. Vid årets slut har Stiftelsen inte behövt utnyttja den. Stiftelsen har en likviditet på 20,9 mkr vid årets slut. Skulderna till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 249,1 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 0,5 %, vi ser en liten sänkning av denna under 2020.

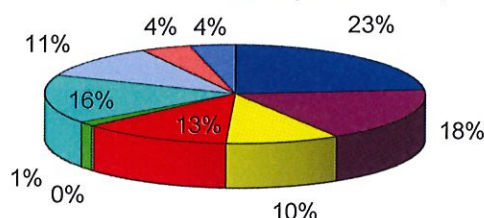
Intäktsfördelning 2019

- Bostäder 83,7 %
- Lokaler 7,7 %
- Garage 0,9 %
- Tillval 1,5 %
- Sålida tjänster 4,6 %

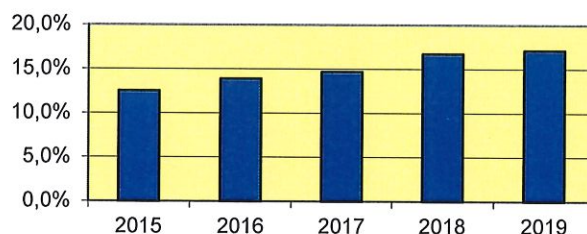


Kostnadsfördelning 2019

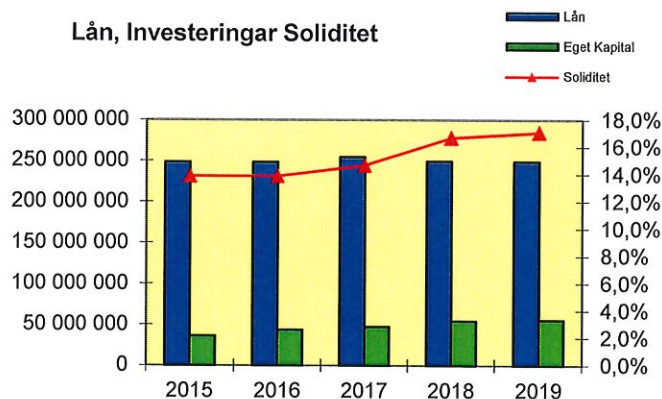
- Taxebundna kost. 23,4 %
- Reparationer 9,7 %
- Försäkringsskador 0,2 %
- Avskrivningar 15,9 %
- Räntekostnader 4,3 %
- Fastighetsskötsel 17,7 %
- Underhåll 12,5 %
- Fastighetsskatt 1,4 %
- Administration 11,0 %
- Övriga kostnader 3,9 %



Soliditet



Lån, Investeringar Soliditet



Framtiden

Framöver planeras nyproduktion att ske i Stiftelsen istället för i aktiebolaget enligt beslut under 2019.

Stiftelsen kommer under 2020 via egenfinansiering att bygga 12 lägenheter centralt i Tingsryd. Detta kommer att ske som ett led i att bygga kostnadseffektivt fast med kvalitet så att rimliga hyror kan uppnås.

Vi kommer fortsätta med att bygga om lokaler till lägenheter där det är möjligt för att tillskapa billigare och större lägenheter samt för ett optimerat resursutnyttjande. Vi har i nuläget inga vakanta lägenheter eller lokaler men när något sådant uppkommer så tittar vi individuellt på hur man på bästa sätt nyttjar denna yta. Även hopslagning av två lägenheter till en stor kommer att ske för att tillgodose behovet av större lägenheter

Företaget kommer att arbeta vidare med att höja utemiljöerna generellt ute i våra bostadsområden. Specifikt fokus kommer att läggas på vårt område på Storgatan 12 i Ryd där ett förnyelseprojekt kommer att startas upp för att skapa en attraktivare boendemiljö.

Vidare kommer vi att fortsätta arbeta målinriktat med att driftseffektivisera och underhålla våra fastigheter väl. En detaljerad 5-årig underhållsplan har tagits fram.

Det är viktigt för oss att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar, att utveckla och bibehålla vår kompetenta personal samt genom att spara överskottsresultat under goda år för att sedan investera och nyttja dessa medel vid sämre tider eller när kapital behöver frigöras.

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

Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

Balanserade vinstmedel: 25 476 tkr
Årets vinst 2 306 tkr

Totalt kronor 27 782 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

	Grundfond	Reservfond	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2019-01-01	2 282	20 199	25 476	47 957
Årets resultat	0	0	2 306	2 306
Eget kapital 2019-12-31	2 282	20 199	27 782	50 263

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper.

Fem år i sammandrag

	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	72 043	73 220	72 224	69 241	70 641
Resultat	2 306	5 202	4 768	2 255	2 814
Underhåll	-8 777	-6 787	-7 748	-7 880	-7 632
Driftskostnader	-38 528	-34 031	-32 505	-32 471	-31 831
Räntekostnader	-1 760	-3 010	-3 703	-4 917	-6 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 818	21 086	14 694	17 042	16 119
Investeringar	7 473	7 513	21 791	16 971	15 746
Balansomslutning	325 335	324 404	320 020	308 599	303 269
Soliditet	17,2%	16,7%	14,7%	13,3%	12,5%
Flyttningsfrekvens	19,5%	22,3%	20,0%	18,0%	20,7%

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2019	2018
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	5,6	67 693	68 642
Övriga förvaltningsintäkter	7	4 350	4 578
Summa nettoomsättning		72 043	73 220
<i>Fastighetskostnader</i>			
Underhållskostnader	8	-8 777	-6 787
Driftskostnader	9	-38 528	-34 031
Fastighetsskatt		-973	-871
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-11 139	-11 362
Bruttoresultat		12 626	20 169
Centrala administrations- och försäljningskostnader	10, 11	-7 508	-6 972
Rörelseresultat		5 118	13 197
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 760	-3 010
Borgensavgift		-1 231	-1 256
<i>Summa finansiella poster</i>		-2 869	-4 186
Resultat efter finansiella poster		2 249	9 011
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		742	-2 538
Resultat före skatt		2 991	6 473
Skatt på årets resultat	12	-685	-1 271
Resultat		2 306	5 202

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	291 453	292 933
Markanläggningar	14	382	457
Inventarier	15	4 791	4 947
Pågående ombyggnationer	16	1 959	4 249
Pågående nybyggnationer	16	335	0
Summa materiella tillgångar		298 920	302 586
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	17	40	40
Andra långfristiga fordringar	17	266	237
Summa finansiella anläggningstillgångar		306	277
Summa anläggningstillgångar		299 226	302 863
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		1 289	1 121
Skattefordringar		2 140	528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 828	1 259
Summa kortfristiga fordringar		5 257	2 908
<i>Kassa och bank</i>	19	20 852	18 632
Summa omsättningstillgångar		26 109	21 540
Summa tillgångar		325 335	324 404

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundfond		2 282	2 282
Reservfond		20 199	20 199
Summa bundet eget kapital		22 481	22 481
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		25 476	20 274
Årets resultat		2 306	5 202
Summa fritt eget kapital		27 782	25 476
Summa eget kapital		50 263	47 957
Obeskattade reserver	20	7 211	7 953
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser		3 299	3 095
Uppskjuten skatt	2	1 994	1 349
Summa avsättningar		5 293	4 444
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	146 000	132 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	103 070	117 166
Förskottsbetalda kundfordringar		3 538	2 950
Leverantörsskulder		6 070	9 226
Skatteskulder		244	0
Övriga kortfristiga skulder	22	1 878	1 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 768	1 565
Summa kortfristiga skulder		116 568	132 050
Summa eget kapital och skulder		325 335	324 404

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not

	2019	2018
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 249	9 011
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	11 139	11 362
Skatter, avsättningar och reavinster	165	-3 124
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.	13 553	17 249
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	-2 349	1 725
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-1 386	2112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 818	21 086
Investeringsverksamhet		
Förvärv av fastigheter	-6 914	-7 178
Förvärv av inventarier	-559	-393
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-29	-18
Fastighetsförsäljning	0	3 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 502	-4 589
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga lån	61 000	65 000
Inlösen av långfristiga lån	-61 000	-70 000
Amortering av långfristiga lån	-96	-104
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96	-5 104
Årets kassaflöde	2 220	11 393
Likvida medel vid årets början	18 632	7 239
Summa likvida medel vid årets slut	20 852	18 632

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Nyttjandeperiod

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:

Nyttjandeperiod

- Stomme	100 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	40-50 år
- Hissar, ledningssystem	15-25 år
- Övrigt	10-50 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i andra företag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Poster i utländsk valuta

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

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

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).

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**Uppskjuten skatt**

	2019-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar							
Fastigheter	13		281 773	6 550	3 130	9 680	291 453
Summa Tillgångar			281 773	6 550	3 130	9 680	291 453
Avsättningar							
Uppskjuten skatt			1 349	0	645	1 994	
Summa avsättningar			1 349	0	645	1 994	

	2018-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar							
Fastigheter	13		286 383	8 240	-1 690	6 550	292 933
Summa Tillgångar			286 383	8 240	-1 690	6 550	292 933
Avsättningar							
Uppskjuten skatt			1 398	394	-443	1 349	
Summa avsättningar			1 398	394	-443	1 349	

Not 3**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 4**

Personal	2019	2018
Medelantalet anställda	27,8	23,6
SUMMA	27,8	23,6

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

Av antalet anställda är 7 kvinnor (25,0 %) och 22 män (75,0 %).

Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är 1 kvinna. Övrig företagsledning en kvinna (1 kvinna)

Det totala antalet sjukfrånvaro uppgick 1,42 % (2,96 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 18,2 % (4,1 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

Not 5

Hyresintäkter brutto	2019	2018
Bostäder	62 035	62 749
Lokaler	5 838	5 878
Garage	810	827
Tillval	1 076	1 082
SUMMA	69 759	70 536

Not 6

Hyresbortfall	2019	2018
Bostäder	-1 632	-1 437
Lokaler	-281	-327
Garage	-132	-109
Hyresrabatter	-21	-21
SUMMA	-2 066	-1 894

Not 5 och 6

Hyresintäkter netto	2019	2018
Bostäder	60 382	61 291
Lokaler	5 557	5 551
Garage	678	718
Tillval	1 076	1 082
SUMMA	67 693	68 642

Not 7

Övriga förvaltningsintäkter	2019	2018
Ersättning från hyresgäster	256	252
Återvunna hyror	116	131
Reavinster fastigheter	0	1 547
Sålda tjänster	3 197	2 511
Lönebidrag	504	0
Försäkringsersättningar	258	0
Övriga intäkter	19	137
SUMMA	4 350	4 578

Not 8

Underhållskostnader	2019	2018
Bostäder	-4 137	-3 108
Lokaler	-149	-621
Utomhus	-1 545	-714
Gemensamt underhåll	-2 946	-2 344
SUMMA	-8 777	-6 787

Not 9

Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-7 696	-6 403
Fastighetsskötsel, övr. kostnader	-3 030	-2 368
Kostnader för tillval & bostadsanp.	-212	-648
Uttagsskatt	-1 680	-1 360
Reparationer	-6 824	-4 953
Vatten	-3 978	-3 900
Fastighetsel	-3 100	-2 499
Uppvärmning	-7 512	-7 597
Obligatoriska besiktningar	-89	-32
Sophantering, miljöavgift	-1 798	-1 751
Försäkringskostnader	-369	-359
Försäkringsskador	-172	-410
Avskrivna fordringar	-75	-27
Befarade kundförluster	-119	-139
Hyressättningsavgift/boinflytande	-151	-153
Fiberanslutning/kabel-TV	-1 559	-1 272
Pensionskostnader	-164	-160
Summa	-38 528	-34 031

Not 10

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2019	2018
Personalkostnader	-4 510	-3 862
Övriga kostnader	-2 998	-3 110
Summa	-7 508	-6 972

Not 11

Arvode och ersättningar till revisorer	2019	2018
<i>KPMG, [Michael Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	41	41
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	54	162

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 12

Skatt	2019	2018
Aktuell skattekostnad	0	-1 675
Skatt hänförlig till tidigare år	-40	-37
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-645	441
SUMMA	-685	-1 271

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2019	2018
13 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	468 800	466 556
Nyanskaffningar/omklassificeringar	8 869	5 122
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 878
Summa anskaffningsvärden	477 669	468 800
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-171 181	-162 094
Försäljningar/utrangeringar	0	1 424
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-10 349	-10 511
Summa avskrivn. enl. plan	-181 530	-171 181
Ackumulerade nedskrivningar	-4 686	-4 686
Försäljningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	-4 686	-4 686
Redovisat värde vid årets slut	291 453	292 933
Taxeringsvärde byggnader	273 056	227 109
Taxeringsvärde mark	51 540	38 802
Totala investeringsbidrag	14 758	14 758
14 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 501	1 501
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	0
Summa anskaffningsvärden	1 501	1 501
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 044	-969
Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar	-75	-75
Summa avskrivn. enl. plan	-1 119	-1 044
Redovisat värde vid årets slut	382	457
15 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	14 139	13 746
Nyanskaffningar	559	393
Utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärde	14 698	14 139
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-9 192	-8 416
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivn. enl. plan	-715	-776
Summa avskrivn. enl. plan	-9 907	-9 192
Redovisat värde vid årets slut	4 791	4 947

Not	2019	2018
-----	------	------

16 Pågående nyanläggningar**Ombyggnader**

Ackumulerat anskaffningsvärde	4 249	2 251
Nyanskaffningar	5 451	6 792
Omklassificeringar	-7 741	-4 794
Redovisat värde vid årets slut	1 959	4 249

Nybyggnader

Ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffningar	335	0
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	335	0

17 Värdepapper

Andel i HBV	40	40
-------------	----	----

Fordringar

Innestående återbäring HBV	266	237
Summa	306	277

18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringar	49	357
Övriga upplupna intäkter	1 779	902
Summa	1 828	1 259

19 Kassa och bank

Bank	19 176	17 461
Plusgiro	1 676	1 171
Summa	20 852	18 632

Not	2019	2018	
20 Obeskattade reserver			
Avsatt räkenskapsår 2013	0	232	
Avsatt räkenskapsår 2014	479	989	
Avsatt räkenskapsår 2015	1 574	1 574	
Avsatt räkenskapsår 2016	976	976	
Avsatt räkenskapsår 2017	1 644	1 644	
Avsatt räkenskapsår 2018	2 538	2 538	
Totalt obeskattade reserver	7 211	7 953	
21 Skulder till kreditinstitut			
Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:			
Skulder till kreditinstitut	103 070	117 166	
Summa	103 070	117 166	
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:			
Skulder till kreditinstitut	146 000	132 000	
Summa	146 000	132 000	
Totalt till kreditinstitut	249 070	249 166	
Lånestruktur och räntebindningstid			
År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	56 070	0,69	22,5
2020	47 000	0,64	18,9
2021	50 000	0,67	20,1
2022	51 000	0,41	20,5
2023	45 000	0,32	18,1
2024	0	0,00	0,0
Tot.	249 070	0,55	100,0
Normalt förnyas lånen genom omskrivning.			
22 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt	366	-14	
Arbetsgivaravgift	766	587	
Uttagsskatt	465	355	
Personalens källskatt	281	215	
Summa	1 878	1 143	

Not

2019

2018

23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	57	62
Upplupna semesterlöner	929	697
Upplupna sociala avgifter	356	267
Särskild löneskatt och avkastningsskatt	198	123
Upplupna räntekostnader	153	364
Övriga upplupna kostnader	75	52
Summa	1 768	1 565

24 Ställda panter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	12 584	12 584
Summa	12 584	12 584

25 Upplysningar avseende uppställningsform för resultaträkningen

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

Tingsryd 2020-02-25



Inge Strandberg
Ordförande



Britt-Louise Berndtsson
Vice ordförande



Anders Nilsson



Lennart Karlsson



Tomas Blomster



Victoria Magnesson
Verkställande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-20



Kerstin Petersson

KPMG AB



Börje Johansson



Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Tingsrydsbostäder, org. nr 829500-1534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Tingsrydsbostäder för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Tingsrydsbostäder år 2019. Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförfordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförfordnandet.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförfordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

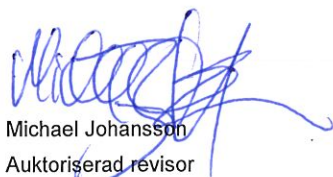
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Tingsryd den 26 mars 2020


Kerstin Petersson
Förtroendevald revisor


Börje Johansson
Förtroendevald revisor

KPMG AB


Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Besöksadress

Skyttegatan 4B
Tingsryd

Postadress

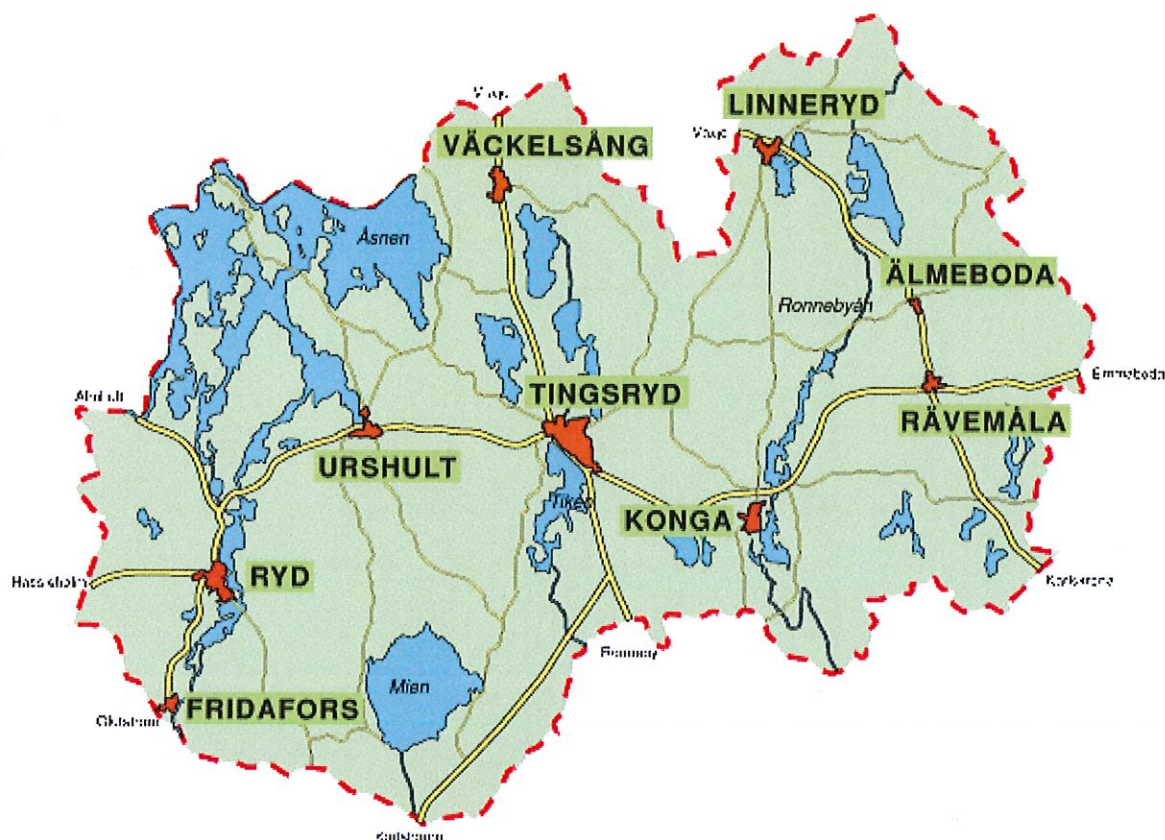
Box 140

Telefon: 0477-441 00

Fax: 0477-441 86

E-post: tingsrydsbostader@tingsryd.se

Hemsida: www.tingsrydsbostader.se



Tingsryds
bostäder