

Tingsrydsbostäder AB

Årsredovisning 2019

Innehållsförteckning	Sida
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Redovisningsprinciper och noter	15-24
Underskrifter	25
Revisionsberättelse	26



VD har ordet

Detta är mitt tredje år som VD för Tingsrydsbostäder AB 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 bolaget efter organisationsförändringar, expansion och efter att vi fått in nya medarbetare. Jag ser med spänning fram emot att fortsätta utveckla och förbättra bolaget.

Under 2019 har vi fokuserat på att färdigställa gamla projekt, bygga bostäder, att få till rutiner samt att komma i fas med det löpande arbetet. Vi har också arbetat med det förvaltningsavtal som vi har med kommunen där vi förvaltar kommunens fastigheter. Detta förvaltningsavtal upptar största delen av bolagets verksamhet och vi arbetar hårt på att säkerställa kvaliteten i det vi levererar så att vi kan bli ännu bättre. Detta sker genom att vi håller en tät och löpande dialog med kommunen, vilket är väldigt värdefullt för oss.

Projektet "Lindegården" blev helt klart i slutet av 2019 och där är nu samtliga 23 lägenheter och lokaler är uthyrda. Det är med stor glädje som jag ser tillbaka på detta annorlunda projekt och vill också tacka såväl Linnerydsborna samt andra intressenter för allt stöd och engagemang som visats under projektets gång. Detta visar på att om man arbetar tillsammans mot samma mål så kan man nå väldigt långt.

Förutom Lindegården så har vi renoverat kök och badrum på AMB:s elevboende (28 lägenheter) på Tingsgården. Arbetet har i huvudsak utförts av egen personal och vi har haft ett väldigt fint och bra samarbete med AMB såväl med personal som elever under renoveringsperioden.

Under året har vi gjort en del spännande renoveringsprojekt åt kommunen. Vi har renoverat och byggt om det gamla stationshuset med allt vad det innebär för att få gammalt och nytt att mötas på ett smakfullt sätt. Vi har också arbetat med att maximera lokalnyttan genom samarbete med kommunen där vi renoverat upp och byggt om gamla outnyttjade lokaler på Tingsgården till att hysa hemtjänsten på ett och samma ställe.

På projektsidan så har vi byggt 6 lägenheter centralt i Tingsryd samt byggt ett LSS-boende med Kommunen som hyresgäst.

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 bolaget utefter. Det ställer höga krav på oss som bolag 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. Att fortsätta effektivisera och förbättra förvaltningen av såväl bolagets egna fastigheter som kommunens är en nödvändighet.

Medarbetarna är bolagets 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 bolaget under det gångna året och för deras nyfikenhet i att vilja prova nya alternativ.

Victoria Magnusson
VD

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsrydsbostäder AB får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 bestått av följande ledamöter.

Ledamöter

Inge Strandberg, Väckelsång, ordförande, M
Britt-Louise Berndtsson, Älmeboda, vice ordförande, C
Anders Nilsson, Tingsryd, S
Tomas Blomster, Urshult, S
Lennart Karlsson, Ryd, C

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 protokollfödda sammanträden.

Organisationsanslutning

Tingsrydsbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännytt, Arbetsgivarorganisationerna Pacta samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

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

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



Verksamheten

Förvaltning

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar sju fastigheter med 88 lägenheter och 13 lokaler. Totala ytor ca 3 900 m² lägenheter och 5 900 m² lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar Tingsryds kommuns lokaler, t.ex. servicehus och skolor. Efterfrågan på lägenheter har varit bra under året och Tingsrydsbostäder AB har haft allt uthyrt under 2019.

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.

Väsentliga händelser

Tingsrydsbostäder har under året genomfört flera stora projekt och investerat för ca 33 mkr. Under året har fastigheten Linneryd 5:54, Lindegården har ytterligare 10 lägenheter renoveras upp för uthyrning. Tingsrydsbostäder har även renoverat studentbostäderna på Tingsgården, byte av badrum och fönster i egen regi.

Tingsrydsbostäder har byggt 6 st nya lägenheter på Skyttegatan 10 i Tingsryd. Allt är idag uthyrt. Under året har Tingsrydsbostäder också byggt ett nytt LSS-boende åt Tingsryds kommun på Sandgatan 9 i Tingsryd.

Ombyggnationen av Hemtjänstens nya lokaler på Tingsgården har pågått under året och färdigställdes under vintern.

Det kommunala ändamålet

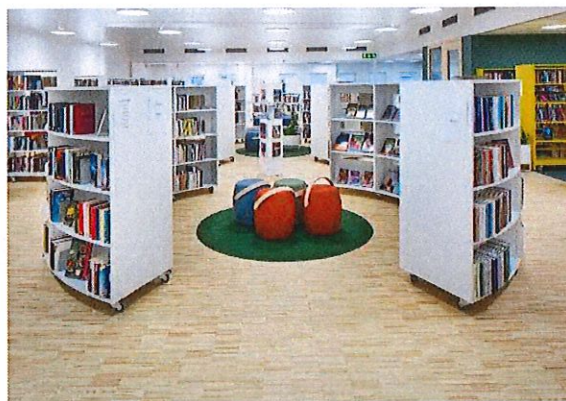
Utifrån kommunens vision och fastställda övergripande mål har Tingsrydsbostäder AB under verksamhetsåret 2019 genomfört diverse olika åtgärder.

Under 2017 förvärvades fastigheten Linneryd 5:54 "Lindegården" från Tingsryd kommun. Denna fastighet har under 2018 och 2019 förädlats och ställts om till bostäder från att vara ett f.d. vårdboende. Detta innebär att det har tillskapats 23 lägenheter med en rimlig hyresnivå som samtliga är uthyrda och hela projektet är nu klart. Förvärvet av Lindegården gör att det finns nya hyresbostäder till konkurrenskraftiga villkor och med god kvalitet och på så sätt medverkar bolaget till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen. Under 2019 har vi också byggt ett

nytt LSS-boende med Kommunen som hyresgäst och även nyproducerat 6 stycken lägenheter centralt i Tingsryd. Detta är en del i verkställandet av kommunens målsättning om att tillskapa 100 nya bostäder fram till 2020. Några försäljningar har inte ägt rum eftersom bolaget är rätt så nybildat och under uppbyggnad så någon avyttring har inte varit aktuell.

Genom att bolaget under de senaste åren har arbetat med driftseffektivisering och gjort kostnadseffektiva renoveringar och endast återhållsamma hyreshöjningar medverkat till att det finns bra och prisvärda hyresbostäder. Vi har börjat arbeta med företagets sociala ansvar (CSR) bl.a. genom att via TicsPac tillhandahålla avfallspåsar till hundar och latrinsoptunnor ute i våra bostadsområden samt att vi sponsrar en miljöbok som delas ut till alla låg- och mellanstadieskolor i Tingsryds kommun. Vi kommer också under 2020 att vara med i en mattebok som kommer att distribueras ut till skolorna i Tingsryd. En av våra större utmaningar framöver blir att börja bedriva mer aktivt miljöarbete.

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



Under 2019 har arbetet med att driva och utveckla boendeinflytande fortsatt och vår målsättning är att fortsätta att öka och arbeta med detta framöver via olika hyresgästaktiviteter och bomöten. Under 2019 genomfördes 3 bomöten ute i våra bostadsområden. Under 2020

kommer vi att arbeta aktivt med boendedialoger och andra insatser och åtgärder med att höja upp nivån i ett av våra stora områden (Storgatan 12) i Ryd. Vi har under 2019 renoverat upp och hyrt ut samtliga lokaler som stått vakanta i Ryd, vilket har bidragit till mer aktivitet i Ryd. Vi strävar hela tiden efter att såväl bibehålla och som att utöka dialogerna med våra hyresgäster på löpande basis för att få in deras synpunkter och förslag till förbättringar.

Framgent kommer det att bli ännu mer fokus på att genomföra miljö- och kretsloppsanpassningar av boende, bostadsområden, verksamheter och tjänster i och med att beslut tagits i Tingsryds kommun om att man ska börja med avfallssortering. Detta påverka bolaget i stort i och med att våra fastigheter behöver anpassas, våra hyresgäster kommer få lära sig att sortera sitt avfall och vår personal kommer att få merarbete framför allt nu när detta påbörjas. Å andra sidan så kommer det att vara ett stort och positivt framsteg för miljöarbetet generellt. Under 2019 har inventeringar, anpassningar och förberedelser gjorts inför införandet som sker under 2020.

Tingsrydsbostäder arbetar målinriktat med att minska energibehovet via olika energisparåtgärder och energieffektiviseringar. Detta gäller både det egna beståndet och de fastigheter som ingår i förvaltningsuppdraget med Tingsryds kommun. Under kommande år behöver vi fortsätta arbeta fokuserat med detta t.ex. genom att sätta fler solceller, byta ut gamla kranar och vitvaror samt genom att fortsätta med t.ex. fönsterbyten. Tillsammans ska stiftelsen och bolaget senast 2020 ha tillgång till bredband (fiber) och detta arbete har slutförts

Tingsrydsbostäder har ett bra samarbete med Tingsryds kommun och socialförvaltningen och på så sätt kan vi tillhandahålla bostäder även för utsatta grupper. Genom ett bra utbyte med Socialförvaltningen kan vi ibland skapa ett mer anpassat boende även för de större familjerna. Vi arbetar också på att kunna bli en ännu mer aktiv aktör i kommunens integrationsarbete både genom att medverka till ökad integration ute i våra bostadsområden men även genom att vi tagit in ett flertal praktikanter, introduktionsjobbare och nystartsjobbare med olika inriktningar såväl ute i verksamheten som inne på kontoret som ett led i integrationsarbetet och för att öka deras chanser att få arbetslivserfarenhet, lära sig svenska och komma ut i arbetslivet. Detta sker via samarbete med arbetsförmedlingen, Vägval- et och Kvinnor kan projektet. Under 2019 tog vi in 4 nystartsjobbare, och 2 praktikanter. Detta är väldigt positivt för alla parter.

För att tillgodose behovet av bostäder för kommunens verksamheter och övriga behov av kommunalt intresse, näringslivet eller andra externa intressenter så försöker vi när vi får förfrågningar att lösa det om det är möjligt, annars har vi med det i åtanke att ett sådant behov återigen kan uppstå i framtiden och att det då kan vara bra att ha vissa fastigheter anpassade så att de går enkelt att ställa om dessa. För att underlätta på bostadssidan för gymnasiestudenter så har vi anpassat och hyrt ut Tingsgården inne i Tingsryd till den privatägda gymnasieskolan AMB. I dessa lokaler finns elevboende, kontor, undervisningssalar och utspisning. Under 2019 har samtliga 28 badrum renoverats. AMB släppt en del av sin lokalyta och där har en ombyggnad skett under 2019 som tillskapat lokaler åt hemtjänsten. Detta är en bra helhetslösning som gynnar alla inblandade parter och som kommit till stånd genom ett bra samarbete med Tingsryds kommun. Vi har ett väldigt bra samarbete med såväl kommunen och näringslivet som med AMB och detta gynnar Tingsryd som helhet. Under 2019 har vi utfört en hel del projekt åt Kommunen bl.a. renoverat upp det gamla stationshuset i Tingsryd, renoverat om biblioteket samt slutfört renoveringen av Dackeskolans kök.

Vi arbetar för att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägar- tillskott. Detta görs bl.a. genom att vi arbetar med att driftseffektivisera och underhålla våra fastigheter väl, men också genom att ta genom- tänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar. Vi arbetar med att utveckla och bibehålla våra medarbetare och hålla sjukskrivningstalen nere. Genom att spara överskottsresultat under goda år kan vi investera och nyttja dessa medel vid ev. sämre tider eller när kapital behövs. Något som vi arbetat väldigt målinriktat med under 2019 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 att vi får ut så mycket som möjligt av varje krona? Hur kan den vi höja den generella underhållsnivån i bolaget men ändå till billigare peng? Vår utökade hantverksgrupp har gjort det möjligt att minska ner renoveringskostnaderna men med bibehållen kvalitet. Med alternativt tänk, förbättringsförslag från såväl fastighetsskötare som hantverkarna, kreativ projektledning och olika smarta lösningar har vissa av våra från början olönsamma renoveringsprojekt gjorts möjliga att genomföra till en rimlig kostnad. Under 2020 kommer vi även att tillämpa detta tänk på vår kommande nyproduktion för att bygga till en billig produktionskostnad så att låga hyror kan hållas samtidigt som vi bygger med kvalitet.

I bolaget bedrivs aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som är fortsatt väldigt gynnsam. Vi gör kontinuerliga uppdateringar av låneportföljen allt enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Vårt arbete med att om-sätta lån har sänkt bolagets lånekostnader under flera år och så har även skett under 2019. Syftet med en god finansieringsstrategi är att bolaget inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god och stabil framtida ekonomi.

Personal

Medelantalet anställda under året har uppgått till 23 (20). Av antalet anställda är ingen kvinna (0 %) och 23 män (100 %). Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är en kvinna.

Sjukfrånvaron uppgick till 0,8 % (3,2 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 2,1 % (17,5 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Folksam AB.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark, markanläggningar, inventarier uppgår till 33 287 tkr (5 657 tkr).

Under 2019 har utemiljön på Älvans förskola färdigställt.

Den 1 december 2017 köpte Tingsrydsbostäder Lindegården från Tingsryds kommun. Under 2019 har Tingsrydsbostäder renoverat 10 lägenheter. Investeringen i ombyggnationen av Lindegården har uppgått till 1,5 mkr under året.

Nybyggnation av 6 lägenheter, helt i trä, på Östan 3, Tingsryd har genomförts till en investering på 7,8 mkr. Tingsrydsbostäder har också investerat 14,2 mkr i byggnation av ett nytt LSS-boende till Tingsryds kommun på Nestorn 2, Tingsryd. Byggnationen ligger i anslutning till LSS-boendet som byggdes 2011.

På Tingsgården har en del byggts om till nya lokaler för Hemtjänsten till en investering av 5,2 mkr.

Tingsrydsbostäder har även renoverat biblioteket i Tingsryd, vilket invigdes under november månad. Investeringen uppgick till ca 3,4 mkr.



Fastighetsvärdering

Tingsrydsbostäder AB har under 2019 gjort översiktliga beräkningar av marknadsvärdet på sina fastigheter baserat på framtida kassaflöden, värderingen är gjord i värderingsprogrammet Datscha. Beräkningarna visar att det totala marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet på fastighetsportföljen.

Underhåll

Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgår till 1 586 tkr (2 142 tkr).

Projekt Tingsryds kommun

Under 2019 har Tingsrydsbostäder utfört en hel del projektledning åt kommunen.

Ombyggnaden av Stationshuset har pågått under 2019. Målet har varit att få tillbaka estetiska värden med de utvändiga färgvalen och historiska skyltar och att samtidigt utveckla lokalerna till välfungerade ytor för verksamheterna som flyttande in under hösten.

Bollhallen är ett annat projekt som har genomförts. Från att optimera ombyggnad och kostnader till att under hösten få se den stora hallen få nytt liv. När 1200 kvm konstgräs förvandlades till ett sportgolv.

Ombyggnaden av Dackeskolans kök har slutförts i sin helhet och ett antal brandlarm på skolorna har uppdaterats.

Projekt Tingsrydsbostäder AB

Tingsryds bibliotek har i samarbete mellan fastighetsägare, verksamhet och arkitekter fått nytt liv. Ljusa trägolv och ribbväggar, samt starka färger på väggar, mattor och möbler. Under den initiala dialogen för att se över verksamhetens behov kunde vi se möjligheten att utöka tillgängligheten och utnyttjandet av Hörsalen på plan 2. Här finns nu plats för både konstutställning och möten för upp till 70 personer efter förändringar av utrymningsvägar och ny separat entré på entréplanet.

Vi har färdigställt samtliga 23 lägenheter samt möjliga lokaler på Lindegården. Ett projekt som pågått under 2 år och i huvudsak i egen regi.

Elevboendet på Tingsgården som hyrs av AMB där har vi renoverat samtliga 28 badrum också det i huvudsak i egen regi.

Under året som gått har vi också gjort större ombyggnader av Tingsgården av de lokaler som AMB lämnat och där vi iordningställt ljusa och luftiga ytor för hemtjänsten. En utökning av parkeringsytor har skett samt nybygge av carport med sedumtak.

Ett nytt LSS-boende har också byggts som Kommunen i sin helhet hyr.

Utöver dessa projekt har även ett antal andra både mindre och medelstora projekt genomförts under året.



Miljö

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

CSR – ett ansvar för ett hållbart samhälle

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

Socialt ansvar

På Tingsrydsbostäder har vi inställningen att alla är välkomna bl.a. genom vår uthyringspolicy. 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-
mässiga 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.



Ekonomi

Tingsrydsbostäder AB redovisar ett resultat på 921 tkr (-153 tkr) för verksamhetsåret 2019. Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra. Tingsrydsbostäder har under året. Två administrativa tjänster har under första halvåret ersatts med inköp av konsulttjänster. Tjänsterna är nu tillsatta med egen personal.

Den 1 december 2017 köpte Tingsrydsbostäder Lindegården från Tingsryds kommun. Under 2019 har Tingsrydsbostäder renoverat 10 lägenheter, Ombyggnationen av Lindegården har medfört underhållskostnader på 0,5 mkr.

Under året har Tingsrydsbostäder AB fortsatt att förvalta Tingsryds kommuns samtliga fastigheter. Intäkterna för förvaltningsuppdraget uppgick till ca 15,2 mkr, vilket är en ökning med ca 0,8 mkr. Ökningen beror på att övertagandet av förvaltningen av ishallen och hotellfastigheten i Tingsryd haft en helårseffekt under 2019.

Kostnader för ränta och borgensavgift uppgår till 0,5 mkr (1,0 mkr) och kostnader för avskrivningar till 2,1 tkr (1,5 mkr). Minskningen av räntor beror på en omskrivning av ett stort lån till väsentligt bättre villkor. Tingsrydsbostäder använder sedan 2014 redovisningsregler enligt K3.

Soliditet

Företagets soliditet, 29,6 % (36,3 %) är god efter aktieägartillskottet som gjordes 2016.

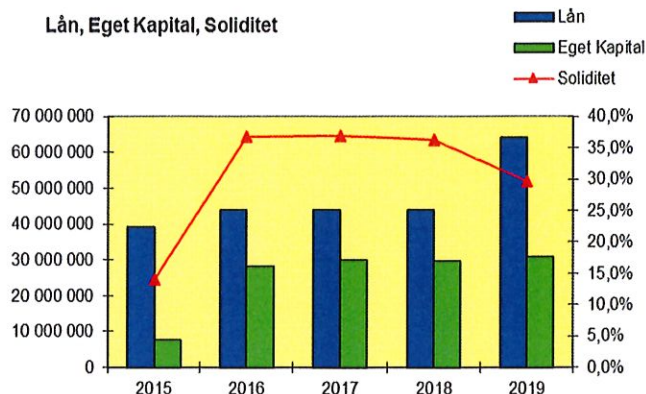
Koncernbidrag

Under 2019 har inget koncernbidrag lämnats.

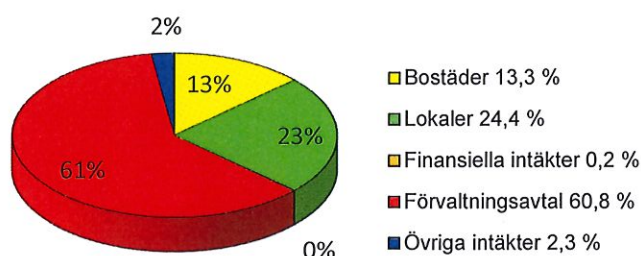
Likviditet

Tingsrydsbostäder AB har en koncernkredit hos Tingsryds kommun på 5 mkr. Vid årets slut har Tingsrydsbostäder 0,9 mkr på koncernkontot. Minskning från tidigare år beror på en hög investeringstakt under 2019.

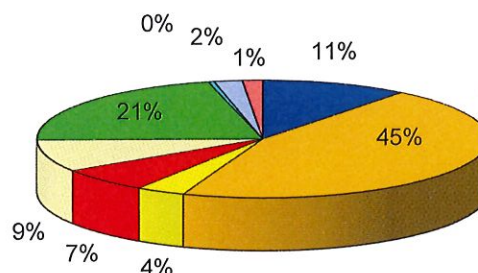
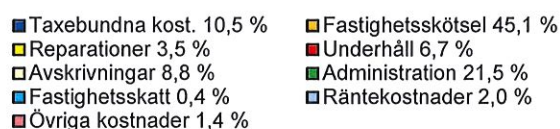
Lån, Eget Kapital, Soliditet



Intäktsfördelning 2019



Kostnadsfördelning 2019



Framtiden

Under 2020 planeras ingen nyproduktion att ske i aktiebolaget utan det kommer istället att ske i Stiftelsen efter beslut under 2019.

Vi kommer under 2020 att 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.

Då bolagets förvaltningsavtal med kommunen sagts upp för omförhandling så kommer vi under året att arbeta med att ta fram ett nytt och tydligare avtal som ger en annan uppföljningsbarhet såväl ekonomiskt som kvalitetsmässigt.

Fokus kommer även fortsättningsvis att vara på en minskning av energibehovet via olika energisparåtgärder och olika energieffektiviseringar.

Vidare ska vi arbeta målinriktat för att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott, genom att arbeta på att driftseffektivisera och underhålla våra fastigheter väl. Ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar, att utveckla och bibehålla vår kompetenta personal samt genom att spara överskottsresultat under goda år för att sedan investera och

nyttja dessa medel vid sämre tider eller när kapital behöver frigöras. Detta är också som ett steg att höja fastigheternas generella underhållsnivå. Genom det överskott som är tänkt att tillföras årligen framöver förstärks bolagets ekonomiska bas.

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

Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

Balanserad vinst	5 473 tkr
Årets vinst	921 tkr

Totalt kronor	6 394 tkr
---------------	-----------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

	Aktiekapital	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2019-01-01	23 000	5 473	28 473
Årets resultat	0	921	921
Eget kapital 2019-12-31	23 000	6 394	29 394

Fem år i sammandrag

	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	25 094	22 729	19 776	19 059	15 876
Resultat	921	-153	1 100	516	408
Underhåll	-1 586	-2 142	-521	-490	-389
Driftskostnader	-14 398	-13 228	-9 968	-10 442	-8 404
Räntekostnader etc.	-474	-992	-1 164	-1 160	-1 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 844	5 658	-9 288	-2 598	3 699
Investeringar	33 287	5 657	10 724	2 392	11 685
Balansomslutning	102 782	80 816	79 844	76 326	52 464
Soliditet	29,6%	36,3%	37,0%	36,8%	14,1%
Flyttningsfrekvens	6,9%	9,8%	11,9%	5,0%	3,4%

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2019	2018
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	5,6	9 215	7 558
Övriga förvaltningsintäkter	7	15 879	15 171
Summa nettoomsättning		25 094	22 729
<i>Driftskostnader</i>			
Underhållskostnader	8	-1 586	-2 142
Driftskostnader	9	-14 398	-13 228
Fastighetsskatt		-97	-95
Nedskrivningar		0	-268
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 096	-1 496
Driftsresultat		6 917	5 500
Administrations- och försäljningskostnader	10, 11	-5 108	-4 791
Rörelseresultat		1 809	709
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238	-772
Borgensavgift		-236	-220
<i>Summa finansiella poster</i>		-432	-964
Resultat efter finansiella poster		1 377	-255
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond		-199	77
Resultat före skatt		1 178	-178
Skatt på årets resultat	12	-257	25
Resultat		921	-153

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	87 944	60 389
Markanläggningar	14	1 893	809
Inventarier	15	2 575	2 328
Pågående nybyggnationer	16	426	878
Pågående ombyggnationer	16	3 485	682
Summa materiella tillgångar		96 323	65 086
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	17	40	40
Andra långfristiga fordringar	17	72	52
Summa finansiella anläggningstillgångar		112	92
Uppskjuten skattefordran	2	113	123
Summa anläggningstillgångar		96 548	65 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		3 295	2 010
Fordringar på koncernbolag	18	887	11 350
Skattefordran		1 796	1 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233	367
Summa kortfristiga fordringar		6 211	15 493
Kassa och bank	18	22	22
Summa omsättningstillgångar		6 233	15 515
Summa tillgångar		102 782	80 816

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		23 000	23 000
Summa bundet eget kapital		23 000	23 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 473	5 626
Årets resultat		921	-153
Summa fritt eget kapital		6 394	5 473
Summa eget kapital		29 394	28 473
Obeskattade reserver	19	1 325	1 126
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	43 000	44 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	21 000	0
Förskottsbetalda hyror och kundfordringar		300	237
Leverantörsskulder		3 384	2 972
Övriga kortfristiga skulder	21	1 267	713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 112	3 295
Summa kortfristiga skulder		29 063	7 217
Summa eget kapital och skulder		102 782	80 816

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not

	2019	2018
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 377	-255
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	2 096	1 764
Skatter, avsättningar och reavinster	-294	-7
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.	3 179	1 502
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	-1 181	291
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	846	1 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 844	5 658
Investeringsverksamhet		
Förvärv av fastigheter	-32 672	-4 983
Förvärv av inventarier	-615	-674
Ökning finansiella anläggningstillgångar	-20	-1
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-33 307	-5 658
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga lån	20 000	0
Inlösen av långfristiga lån	0	0
Amortering av långfristiga lån	0	0
Ägartillskott	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av koncernkredit	10 463	2 665
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	30 463	2 665
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	22	22
Summa likvida medel vid årets slut	22	22

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

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

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

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

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

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i andra företag

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

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

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Poster i utländsk valuta

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

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

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

Skatt

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

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

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

Intäkter

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

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

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Uppskjuten skatt

2019-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	88 495	-598	48	-550	87 944
Summa Tillgångar		88 495	-598	48	-550	87 944

Avsättningar						
Uppskjuten skatt		0	123	-10	113	
Summa avsättningar		0	123	-10	113	

2018-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	60 987	-401	-197	-598	60 389
Summa Tillgångar		60 987	-401	-197	-598	60 389

Avsättningar						
Uppskjuten skatt		0	88	35	123	
Summa avsättningar		0	88	35	123	

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	21,8	20,1
SUMMA	21,8	20,1

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

Not 5

Hyresintäkter	2019	2018
Bostäder	3 307	3 094
Lokaler	5 884	4 447
Tillval	24	17
SUMMA	9 215	7 558

Not 6

Hyresbortfall	2019	2018
Bostäder	0	0
Hyresrabatter	0	0
SUMMA	0	0

Not 5 och 6

Hyresintäkter netto	2019	2018
Bostäder	3 307	3 094
Lokaler	5 884	4 447
Tillval	24	17
SUMMA	9 215	7 558

Not 7

Övriga förvaltningsintäkter	2019	2018
Sålda förvaltningstjänster Tingsryds kommun	15 294	14 398
Övriga sålda tjänster	380	516
Ersättningar från hyresgäster	1	1
Erhållna lönebidrag	165	133
Reavinst sålda maskiner	23	0
Övriga intäkter	16	123
SUMMA	15 879	15 171

Not 8

Underhållskostnader	2019	2018
Bostäder	-1 194	-1 324
Lokaler	-121	-419
Utomhus	-105	-91
Gemensamt underhåll	-166	-308
SUMMA	-1 586	-2 142

Not 9

Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-8 799	-8 403
Fastighetsskötsel, övriga kostnader	-1 925	-1 891
Reparationer	-835	-503
Vatten	-325	-289
Fastighetsel	-838	-565
Uppvärmning	-1 152	-1 167
Obligatoriska besiktningar	-54	-34
Rensning ventilationskanaler	-8	0
Sophantering, miljöavgift	-176	-136
Försäkringskostnader	-170	-168
Försäkringsskador	-4	-5
Hyressättningsavgift/boinflytande	-4	-3
Fiber	-108	-64
Summa	-14 398	-13 228

Not 10

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2019	2018
Personalkostnader	-2 523	-2 635
Management fee	-114	-113
Övriga kostnader	-2 471	-2 043
Summa	-5 108	-4 791

Not 11

Arvode och ersättningar till revisorer	2019	2018
<i>KPMG, [Michael Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	26	26
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	15

Not 12

Skatt	2019	2018
Aktuell skattekostnad	-247	-10
Ändring föregående års taxering	0	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-10	35
SUMMA	-257	25

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2019	2018
13 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	66 556	53 367
Nyanskaffningar/omklassificeringar	29 232	13 189
Försäljningar	0	0
Summa anskaffningsvärden	95 788	66 556
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-6 167	-4 710
Nedskrivning	0	-269
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-1 677	-1 188
Summa avskrivn. enl. plan	-7 844	-6 167
Redovisat värde vid årets slut	87 944	60 389
Taxeringsvärde byggnader	34 374	34 374
Taxeringsvärde mark	5 804	5 804
14 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	814	0
Nyanskaffningar/omklassificeringar	1 134	814
Summa anskaffningsvärde	1 948	814
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-5	0
Årets avskrivn. enl. plan	-50	-5
Summa avskrivn. enl. plan	-55	-5
Redovisat värde vid årets slut	1 893	809
15 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 512	2 838
Nyanskaffningar	615	674
Summa anskaffningsvärde	4 127	3 512
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 184	-881
Årets avskrivn. enl. plan	-368	-303
Summa avskrivn. enl. plan	-1 552	-1 184
Redovisat värde vid årets slut	2 575	2 328
16 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	682	10 136
Nyanskaffningar	10 291	4 428
Omklassificeringar	-7 488	-13 882
Redovisat värde vid årets slut	3 485	682

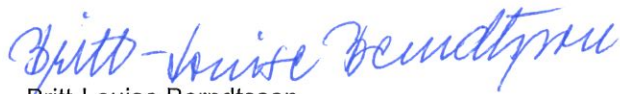
Not	2019	2018
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	878	444
Nyanskaffningar	21 560	434
Omklassificeringar	-22 012	0
Redovisat värde vid årets slut	426	878
17 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	72	52
Summa	112	92
18 Likvida medel		
Kassa	0	0
Bank	22	22
Summa	22	22
Koncernfordran - Checkräkningskredit		
Beviljad kreditlimit	5 000	5 000
Outnyttjad del	5 000	5 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0
Fordran på koncernbolag	887	11 350
19 Obeskattade reserver		
Avsatt räkenskapsår 2013	0	185
Avsatt räkenskapsår 2014	75	75
Avsatt räkenskapsår 2015	155	155
Avsatt räkenskapsår 2016	227	227
Avsatt räkenskapsår 2017	467	467
Avsatt räkenskapsår 2018	15	15
Avsatt räkenskapsår 2019	384	0
Summa	1 325	1 126
20 Skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	21 000	0
Summa	21 000	0
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	43 000	44 000
Summa	43 000	44 000
Totalt till kreditinstitut	64 000	44 000

Not		2019	2018
Lånestruktur och räntebindningstid			
År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	0	0,00	0,0
2020	21 000	0,69	32,8
2021	23 000	0,42	35,9
2022	0	0,00	0,0
2023	10 000	0,17	15,6
2024	10 000	0,22	15,6
Tot.	64 000	0,48	100,0
Normalt förnyas lånen genom omskrivning.			
21	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	1 097	548
	Personalens källskatt	174	163
	Övriga kortfristiga skulder	-4	2
	Summa	1 267	713
22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Arbetsgivaravgift	609	575
	Upplupna löner	61	53
	Upplupna semesterlöner	465	501
	Upplupna sociala avgifter	178	192
	Särskild löneskatt	90	86
	Upplupna räntekostnader	46	36
	Övriga upplupna kostnader	1 663	1 852
	Summa	3 112	3 295
23	Ställda panter och eventalförpliktelser		
	Fastighetsinteckningar	31 266	31 266
	Summa	31 266	31 266
24	Uppllysning avseende uppställningsform för resultaträkningen		
	Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen.		
	FastBAS utarbetas i samarbete mellan SABO och Fastighetsägarna.		
25	Koncernuppgifter		
	Företaget är helägt dotterföretag till Tingsryds kommunföretag AB, org nr 556876-5035 med säte i Tingsryd. Tingsryds kommunföretag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.		
	Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 8 (10) % av inköpen och 1 (2) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.		



Tingsryd 2020-03-09

Inge Strandberg
Ordförande



Britt-Louise Berndtsson
Vice ordförande



Anders Nilsson



Lennart Karlsson



Tomas Blomster



Victoria Magnusson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-
KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor