

Årsredovisning Tingsrydsbostäder AB 2020



Lindvägen 13, Linneryd



Tingsrydsbostäder AB

Årsredovisning 2020

Innehållsförteckning	Sida
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Redovisningsprinciper och noter	15-24
Underskrifter	25
Revisionsberättelse	26



VD har ordet

Det gångna året har varit ett extraordinärt år med tanke på covid-19 och allt vad det medfört. För bolagets del så har vi varit väldigt förskonade med tanke på en väldigt liten smittspridning inom företaget. Det mesta av verksamheten har kunnat löpa på som vanligt med undantag av att vi har fått införa restriktioner angående arbetssätt och kundhantering. Detta år har vi trots det extraordinära läget ändå kunnat fortsätta stabilisera upp bolaget i form av att vi har haft en väldigt liten personalomsättning. Det borgar för att vi när covid-19 lagt sig kan fortsätta vårt arbete med att utveckla våra fastigheter och med att kompetenshöja våra medarbetare. Att vi har medarbetare som trivs hos oss och att vi hela tiden fortsätter att höja vår kompetensnivå, för att kunna utföra mer och göra ett ännu bättre arbete är en grundförutsättning för ett lyckat resultat i framtiden.

Under 2020 har vi tecknat ett nytt förvaltningsavtal med Tingsryds kommun. Detta är ett 5-årigt avtal med förlängningsmöjlighet där vi förvaltar alla kommunen fastigheter såsom skolor och äldreboende. Jag är mycket stolt och glad över att vi har fått kommunens förtroende att än en gång få detta uppdrag. Vi ser fram emot ett gott samarbete och att vi tillsammans ska kunna utveckla dessa fastigheter. Förvaltningsavtalet upptar den största delen av bolagets verksamhet och vi arbetar hårt på att kunna leverera en bra och hög kvalitet. Att ha en bra dialog och kunna nyttja stordriftsfördelarna med denna förvaltningsform är väldigt viktigt för oss.

Under året har vi renoverat matsalen och vissa andra gemensamhetsytor i AMB:s lokaler på Tingsgården. Detta så att AMB ska kunna ha alla sina elever till att äta i samma matsal. Arbetet har utförts av egen personal och vi har haft ett väldigt bra samarbete med AMB under renoveringsperioden även denna gång.

På projektsidan så har vi inte gjort några större projekt i bolaget utan det som utförts har gjorts på av Kommunen ägda fastigheter där vi bidrar med projektledning. Under året har en inventering gjorts av samtliga miljöhus och även vissa åtgärder har utförts på vissa ställen. Detta som en förberedelse inför det kommande arbetet med att införa källsortering i hela Tingsryds kommun. Detta arbete kommer under kommande år att intensifieras så att allt kommer att kunna vara klart innan utsatt tid.

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.

Victoria Magnusson
VD

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsrydsbostäder AB får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 bestått av följande ledamöter.

Ledamöter

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

Tingsrydsbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännytt, Arbetsgivarorganisationen Sobona samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

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

Dessutom har Mattias Johansson, PwC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2020.



Verksamheten

Förvaltning

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar sju fastigheter med 88 lägenheter och 13 lokaler. Totala ytor ca 3 900 m² lägenheter och 5 900 m² lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar ca 91 000 kvm åt Tingsryds kommun, vilket är en stor del av företagets intäkter, ca 15 mkr. Förvaltningen består av både administration, projektledning och löpande förvaltnings- och fastighetsarbete. Förvaltningen sköts av 1 förvaltare och 20 fastighetsskötare och driftstekniker. Förvaltningen består av ett antal delar, på fastigheterna sköter vi allt från skötsel av fastigheten, gräsklippning, ogrärensning, till att hjälpa verksamheterna ute på skolor och servicehus. Vi utför också saker som sticker ut som skötsel av anläggningarna i simhallen och hockeyarenan där man hanterar farliga ämnen och skötseln är speciell. Efterfrågan på lägenheter har varit bra under året och Tingsrydsbostäder AB har haft allt uthyrt under 2020.

Hyror

Hyrorna för 2020 höjdes med 1,65 %. För 2021 kommer hyrorna att höjas med 1,70 % efter förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Förvaltningsavtal med Tingsryds kommun

Året har till stora delar präglats av att hantera Corona-pandemin på ett bra och säkert sätt som möjligt. Vår personal har noggrant följt Folkhälsomyndighetens riktlinjer i arbetet på vår kommuns servicehus och skolor. Detta har inneburit att vi vid tillfällen arbetat med skyddsutrustning. Markiser och portabla kylanläggningar har installerats på alla servicehusen i kommunen för att förbättra inomhusmiljön ifall man skulle tvingas bli isolerad på sina rum.

Ett stort fokus har lagts på att förbättra inomhusmiljön för elever, lärare och besökande till Dackeskolan. Detta har gjorts genom byte av ventilation, belysning och fönster, samt ljudabsorbering i taken. Vi har arbetat med energiåtervinning på Dackeskolan och Wasaskolan för att minska driftkostnaderna. Tack vare kompetensen hos vår egen personal har vi kunnat hålla nere kostnaderna.

En tryggare och säkrare arbetsmiljö har skapats i simhallen för våra medarbetare genom att vi satt upp glasväggar vid saltsyra och en ny glasörr i klorkorset. Vi har bytt låssystemet på Äppelgården för att underlätta för både personal och brukare.

Under december månad uppstod en brand i Lärcenters lokaler i Ryd vilket innebar ett stort arbete som löstes med ett stort engagemang och bra samarbete inom företaget och med hjälp av personal från Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

Väsentliga händelser

Den största händelsen under det gångna året är den förhandling som skett inför tecknandet av ett nytt förvaltningsavtal med Tingsryds kommun. Det är ett omfattande arbete där hela det befintliga avtalet gått igenom och arbetats om. Detta har lett fram till ett långsiktigt avtal som är tecknat som ett funktionsavtal. Det har varit ett intensivt arbete med en bra dialog som mynnat ut i ett tydligt avtal. Bägge parter är nöjda med slutresultatet och ser fram emot ett gott samarbete. Det nya förvaltningsavtalet träder i kraft den 1 januari 2021.

Det kommunala ändamålet

Utifrån kommunens vision och fastställda övergripande mål har Tingsrydsbostäder AB under verksamhetsåret 2020 genomfört diverse olika åtgärder.

Under 2021 har inga förvärv skett i bolaget eftersom det inte enligt diverse regelverk kan byggas eller förvärvas bostäder om det ska vara möjligt att kunna behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegrensningar. Några försäljningar har heller inte skett.

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 latrinsopptunnor 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 2021 att vara med i en mattebok som kommer att distribueras ut till skolorna i Tingsryd. Där kommer vi också att delta på ett seminarium och prata om bolaget och vad vi är verksamma inom så att eleverna kan ställa frågor. Aktiv skola som aktivt arbetar mot droger, grooming och mobbning stödjer vi också eftersom det är ett område som aktualiserats upp mycket i den tid som vi nu lever i med sociala medier.

För att medverka till och kunna påverka framtagande och verkställande av kommunens planer, policys och strategier såsom bostadsförsörjning 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 2020 skulle vi ha arbetet aktivt med att driva och utveckla boendeinflytande och vår målsättning var att fortsätta att öka och arbeta med detta framöver via olika hyresgästaktiviteter och bomöten. På grund av covid-19 så har detta inte varit möjligt. Under 2021 kommer vi förhoppningsvis att kunna arbeta mer aktivt med boendedialoger. Vi strävar hela tiden efter att såväl bibehålla som att utöka dialogerna med våra hyresgäster på löpande basis för att få in deras synpunkter och förslag till förbättringar.



Nytt golv i sporthallen i Ryd

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 påverkar bolaget i stort i och med att våra fastigheter behöver anpassas, våra hyresgäster kommer få lära sig att sortera sitt avfall och vår personal kommer att få merarbete framför allt när detta ska påbörjas. Å andra sidan kommer det att vara ett stort och positivt framsteg för miljöarbetet generellt. Under 2020 har inventeringar, anpassningar och förberedelser gjorts inför införandet som delvis skett under 2020 och som kommer att fortsätta under 2021 för att tidsmålet ska vara möjligt att nå.

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 skulle 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 Arbete och lärande 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. 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. Detta för att öka deras chanser att få arbetslivserfarenhet, lära sig svenska och komma ut i arbetslivet och detta sker via arbetsförmedlingen, Vägvalet och projektet Kvinnor kan. Under 2020 hade vi en nystartsjobbare. Detta är väldigt positivt för alla parter.

Vi arbetar för att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Detta görs bl.a. genom att vi arbetar med att driftseffektivisera och underhålla fastigheterna väl, men också genom att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar. Vi arbetar med att utveckla och bibehålla våra medarbetare och hålla sjukskrivningstalen nere. Genom att spara överskottsresultat under goda år kan vi investera och nyttja dessa medel vid ev. sämre tider eller när kapital behövs. Något som vi arbetat väldigt målinriktat med under 2020 och även kommer att ha fokus på framöver är hur vi kan renovera på billigast möjliga sätt men ändå till bra kvalité. 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 kostnad? Vår 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.

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 omsätta lån har sänkt bolagets lånekostnader under flera år. Så har också skett under 2020 även om effekterna börjar bli mindre. 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 (23). Av antalet anställda är ingen kvinna (0 %) och 23 män (100 %). VD-tjänsten som köps av Stiftelsen Tingsrydsbostäder är en kvinna. Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är en kvinna.

Sjukfrånvaron uppgick till 5,5 % (0,8 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 39,8 % (17,5 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).



Byte av tak på skolan i Väckelsång

Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärd-esförsäkrade i försäkringsbolaget RGS.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark, mark-anläggningar, inventarier uppgår till 3 145 tkr (33 287 tkr).

Den 1 december 2017 köpte Tingsrydsbostäder Lindegården från Tingsryds kommun. Ombyggnation av matsalen har gjorts till en investering av 0,3 mkr.

Slutfakturer för tre stora projekt som till stora delar genomfördes 2019 har betalats till en total kostnad av 1,4 mkr för samtliga projekt.



LSS-boende på Sandgatan 9

Fastighetsvärdering

Tingsrydsbostäder AB har under 2020 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 467 tkr (1 586 tkr).

Projekt Tingsryds kommun

Under 2020 har Tingsrydsbostäder utfört en hel del projektledning åt kommunen.

Under våren projekterades och planerades ombyggnationen av Trojaskolan med ombyggnad av befintlig Kombisal för att hysa Träningsskolan som hade behov av att växa. I och med detta togs tomma lokaler i F-huset i bruk för syslöjd, textil och musik till höstterminen efter underhållsrenovering. Under hösten påbörjades ombyggnad av B-huset för utökad förskoleverksamhet samt ombyggnad av C-huset. C-huset brann ner till grunden mitt under pågående ombyggnad.

I Väckelsång har vi renoverat skolans tak och med hjälp av extra resurser under nov-dec har merparten av taken lagts om på skolbyggnaderna.

Förberedande planering för källsortering och miljörum har gjorts har gjorts under året löpande och gränsdragningar mellan verksamhet, fastighetsägare och förvaltning har utretts. Upphandling av sorteringsutrustning, miljörum och tillhörande arbete och material har påbörjats.

I Tingsryd har vi under hösten avropat en förskola via SKL Kommentus. Den kommer från Flexator av typen Pilabo efter en snabb genomgång av möjliga lösningar blev det en utbyggnad inom Närheten 1 norr om den befintliga förskolan Myrstacken.

Slutligen Urshults skola där vi har arbetat fram underlag för en ny gymnastikhall, utvärderat upp-handlingsmodeller och slutligen även uttröt möjligheten att kunna utöka projektet med fler förskoleavdelningar.

Under våren 2021 kommer Myrstackens förskola bedriva utökad verksamhet i en tillfällig paviljong som sedan flyttar över i den första etappen av nybygget av förskola på samma fastighet. Etapp 2 inväntar planändring innan den kan färdigställas.

Den nya gymnastikhallen på Urshults Skola planeras vara klar för byggstart under Q2 så snart beslut skett i KF. I samband med detta kommer även befintlig paviljong att lämnas tillbaka efter mindre ombyggnader inom befintlig skolbyggnad.

Parallellt med dessa projekt kommer utredning, bygglov och upphandling av miljörum/Miljöstationer pågå. Byggnationer av dessa projekt planeras under hösten 2021 och 2022.

Projekt Tingsrydsbostäder AB

Ombyggnationen av matsalen i Tingsgården är det största projektet som genomförts under året.

Slutfakturorna på våra tre stora projekt under 2019 har betalats under årets första tre månader, till en total investering på 1,4 mkr.

Ett antal andra mindre projekt har 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 uthyrnings-policy. 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 2020 har vi utökat 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 2020 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.

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.

En av våra större utmaningar framöver blir att börja bedriva ett ännu mer aktivt miljöarbete.

Vanliga cyklar finns att nyttja för kontorspersonalen för transport inom Tingsryd. Att involvera hela organisationen, både medarbetare och hyresgäster, och se till helheten utgör en stark framgångsfaktor.

En av våra större utmaningar framöver blir att börja bedriva ett ännu mer aktivt miljöarbete.

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.



Nytt kök på Solängen i Ryd

Ekonomi

Tingsrydsbostäder AB redovisar ett resultat på 2 246 tkr (921 tkr) för verksamhetsåret 2020. Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra. Intäkterna har ökat jämfört med föregående på grund av helårseffekt på 2019 år investering i ny- och ombyggnation av lägenheter och lokaler.

Underhållet har minskat med 1,1 mkr, till stor del beroende på att alla våra större underhållsprojekt är genomförda och att vi idag har mestadels nybyggda och nyrenoverade lägenheter. Underhållsnivån förväntas även fortsättningsvis ligga på en relativ låg nivå.

Under året har Tingsrydsbostäder AB fortsatt att förvalta Tingsryds kommuns samtliga fastigheter. Intäkterna för förvaltningsuppdraget uppgick till ca 15,0 mkr, vilket är en minskning med ca 0,3 mkr. Minskningen beror på en omförhandling av förvaltningsavtalet med Tingsryds kommun.

Kostnader för ränta och borgensavgift uppgår till 0,2 mkr (0,5 mkr) och kostnader för avskrivningar till 3,0 mkr (2,1 mkr). Minskningen av räntor beror på en omskrivning av ett stort lån till väsentligt bättre villkor.

Soliditet

Företagets soliditet, 31,5% (29,6 %) är god efter aktieägartillskottet som gjordes 2016.

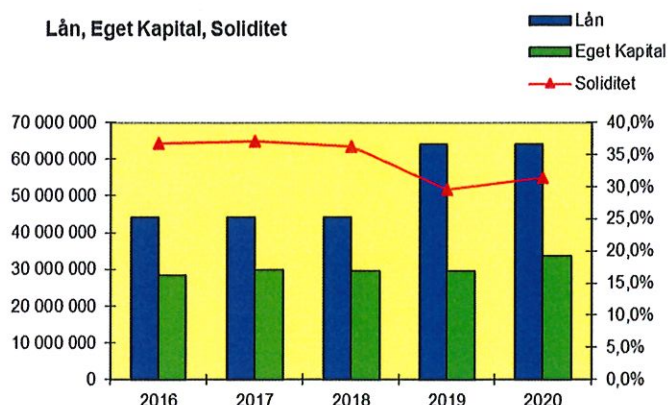
Koncernbidrag

Under 2020 har inget koncernbidrag lämnats.

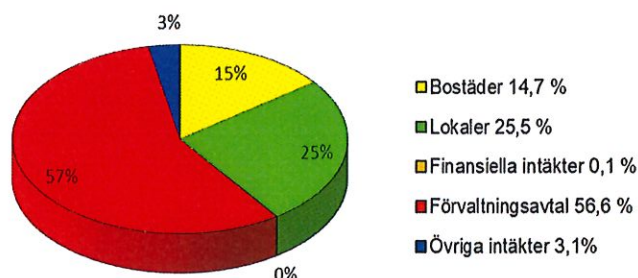
Likviditet

Tingsrydsbostäder AB har en koncernkredit hos Tingsryds kommun på 5 mkr. Vid årets slut har Tingsrydsbostäder 5,3 mkr på koncernkontot. Ökningen jämfört med tidigare år beror på en betydligt lägre investeringsnivå under 2020.

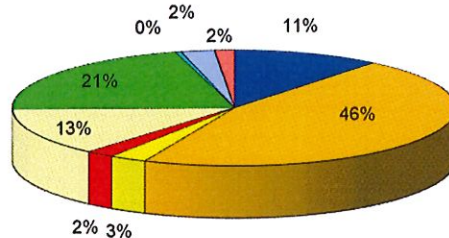
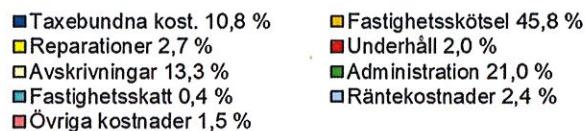
Lån, Eget Kapital, Soliditet



Intäktsfördelning 2020



Kostnadsfördelning 2020



Framtiden

Under 2021 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 sades upp för omförhandling så har ett nytt avtal under 2020 förhandlats fram och tecknats. Detta nya avtal började gälla vid årsskiftet. I och med detta så kommer vi under kommande år att fokusera hårt på att förverkliga detta avtal med allt vad det innebär. En av de stora förändringarna är den uppföljningsbarhet som efterfrågats avseende såväl tid som kvalitet samt även mer digitaliseringsåtgärder.

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	6 394 tkr
Årets vinst	2 245 tkr

Totalt kronor	8 639 tkr
---------------	-----------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	23 000	6 394	29 394
Årets resultat	0	2 245	2 245
Eget kapital 2020-12-31	23 000	8 639	31 639

Fem år i sammandrag

	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	26 173	25 094	22 729	19 776	19 059
Resultat	2 245	921	-153	1 100	516
Underhåll	-467	-1 586	-2 142	-521	-490
Driftskostnader	-13 859	-14 398	-13 228	-9 968	-10 442
Räntekostnader etc.	-551	-474	-992	-1 164	-1 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 243	2 844	5 658	-9 288	-2 598
Investeringar	3 145	33 287	5 657	10 724	2 392
Balansomslutning	104 706	102 782	80 816	79 844	76 326
Soliditet	31,6%	29,6%	36,3%	37,0%	36,8%
Flyttningsfrekvens	9,6%	6,9%	9,8%	11,9%	5,0%

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprincip

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2020	2019
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	4, 5	10 537	9 215
Övriga förvaltningsintäkter	6	15 636	15 879
Summa nettoomsättning		26 173	25 094
<i>Driftskostnader</i>			
Underhållskostnader	7	-467	-1 586
Driftskostnader	8	-13 859	-14 398
Fastighetsskatt		-97	-97
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 039	-2 096
Driftsresultat		8 711	6 917
Administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-4 790	-5 108
Rörelseresultat		3 921	1 809
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231	-238
Borgensavgift		-320	-236
<i>Summa finansiella poster</i>		-518	-432
Resultat efter finansiella poster		3 403	1 377
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond		-550	-199
Resultat före skatt		2 853	1 178
Skatt på årets resultat	11	-608	-257
Resultat		2 245	921

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	91 361	87 944
Markanläggningar	13	1 815	1893
Inventarier	14	2 376	2 575
Pågående nybyggnationer	15	572	426
Pågående ombyggnationer	15	0	3 485
Summa materiella tillgångar		96 124	96 323
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	85	72
Summa finansiella anläggningstillgångar		125	112
Uppskjuten skattefordran	19	0	113
Summa anläggningstillgångar		96 249	96 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		565	3 295
Fordringar på koncernbolag	17	6 464	887
Skattefordran		1 080	1 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		326	233
Summa kortfristiga fordringar		8 435	6 211
Kassa och bank	17	22	22
Summa omsättningstillgångar		8 457	6 233
Summa tillgångar		104 706	102 782

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		6 394	5 473
Årets resultat		2 245	921
Summa fritt eget kapital		8 639	6 394
Summa eget kapital		31 639	29 394
Obeskattade reserver	18	1 875	1 325
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	19	93	0
Summa avsättningar		93	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	41 000	43 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	23 000	21 000
Förskottsbetalda hyror och kundfordringar		1 196	300
Leverantörsskulder		2 236	3 384
Övriga kortfristiga skulder	21	1 002	1 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 665	3 112
Summa kortfristiga skulder		30 099	29 063
Summa eget kapital och skulder		104 706	102 782

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	
	2020	2019
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 403	1 377
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	3 039	2 096
Skatter, avsättningar och reavinster	314	-294
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.	6 756	3 179
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	1 451	-1 181
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-964	846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 243	2 844
Investeringsverksamhet		
Förvärv av fastigheter	-2 650	-32 672
Förvärv av inventarier	-494	-615
Försäljning av inventarier	305	0
Ökning finansiella anläggningstillgångar	-13	-20
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 852	-33 307
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga lån	23 000	20 000
Inlösen av långfristiga lån	-23 000	0
Amortering av långfristiga lån	0	0
Ägartillskott	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av koncernkredit	-4 391	10 463
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 391	30 463
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 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 innehåller för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

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

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

Skatt

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

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

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

Intäkter

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

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

Ränta och utdelning

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

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

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

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 3

Personal	2020	2019
Medelantalet anställda	22,6	21,8
SUMMA	22,6	21,8

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

Not 4

Hyresintäkter	2020	2019
Bostäder	3 859	3 307
Lokaler	6 667	5 884
Tillval	22	24
SUMMA	10 548	9 215

Not 5

Hyresbortfall	2020	2019
Bostäder	-11	0
Hyresrabatter	0	0
SUMMA	-11	0

Not 4 och 5

Hyresintäkter netto	2020	2019
Bostäder	3 848	3 307
Lokaler	6 667	5 884
Tillval	22	24
SUMMA	10 537	9 215

Not 6

Övriga förvaltningsintäkter	2020	2019
Sålda förvaltningstjänster Tingsryds kommun	14 826	15 294
Övriga sålda tjänster	424	380
Ersättningar från hyresgäster	3	1
Erhållna lönebidrag	351	165
Reavinst sålda maskiner	0	23
Övriga intäkter	32	16
SUMMA	15 636	15 879

Not 7

Underhållskostnader	2020	2019
Bostäder	-43	-1 194
Lokaler	-57	-121
Gemensamt underhåll	-127	-166
Utomhus	-240	-105
SUMMA	-467	-1 586

Not 8

Driftskostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-7 982	-8 799
Fastighetsskötsel, övriga kostnader	-2 464	-1 925
Reparationer	-613	-835
Vatten	-372	-325
Fastighetsel	-764	-838
Uppvärmning	-1 113	-1 152
Obligatoriska besiktningar	-7	-54
Rensning ventilationskanaler	-6	-8
Sophantering, miljöavgift	-211	-176
Försäkringskostnader	-167	-170
Försäkringsskador	0	-4
Hyressättningsavgift/boinflytande	-7	-4
Fiber	-153	-108
Summa	-13 859	-14 398

Not 9

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2020	2019
Personalkostnader	-2 773	-2 523
Management fee	-116	-114
Övriga kostnader	-1 901	-2 471
Summa	-4 790	-5 108

Not 10

Arvode och ersättningar till revisorer	2020	2019
<i>KPMG, [Michael Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	26	26
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	66	20
<i>PwC, [Mattias Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	22	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0

Not 11

Skatt på årets resultat	2020	2019
Aktuell skatt	-402	-247
Uppskjuten skatt	-206	-10
Skatt på årets resultat	-608	-257

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	2 853	1 178
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4 %)	-610	-257
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-3
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultat	-1	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-1	-1
Effekter av ändrad skattesats	7	4
Redovisad skattekostnad	-608	-257

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2020	2019
12 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	95 788	66 556
Nyanskaffningar/omklassificeringar	5 990	29 232
Summa anskaffningsvärden	101 778	95 788
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-7 575	-6 167
Nedskrivning	-268	0
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-2 573	-1 677
Summa avskrivn. enl. plan	-10 416	-7 844
Redovisat värde vid årets slut	91 361	87 944
Taxeringsvärde byggnader	35 391	34 374
Taxeringsvärde mark	4 578	5 804
13 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 948	814
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	1 134
Summa anskaffningsvärde	1 948	1 948
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-55	-5
Årets avskrivn. enl. plan	-78	-50
Summa avskrivn. enl. plan	-133	-55
Redovisat värde vid årets slut	1 815	1 893
14 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	4 127	3 512
Nyanskaffningar	494	615
Försäljningar	-506	0
Summa anskaffningsvärde	4 115	4 127
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 552	-1 184
Försäljningar	201	0
Årets avskrivn. enl. plan	-388	-368
Summa avskrivn. enl. plan	-1 739	-1 552
Redovisat värde vid årets slut	2 376	2 575
15 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	3 485	682
Nyanskaffningar	5 010	10 291
Omklassificeringar	-8 495	-7 488
Redovisat värde vid årets slut	0	3 485

Not	2020	2019
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	426	878
Nyanskaffningar	1 127	21 560
Omklassificeringar	-981	-22 012
Redovisat värde vid årets slut	572	426
16 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	85	72
Summa	125	112
17 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	6 464	887
18 Obeskattade reserver		
Avsatt räkenskapsår 2014	0	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	384
Avsatt räkenskapsår 2020	625	0
Summa	1 875	1 325

19 Uppskjuten skatt

2020-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	90 911	-598	1 048	450	91 361
Summa Tillgångar		90 911	-598	1 048	450	91 361

Avsättningar						
Uppskjuten skatt		0	123	-329	-206	
Summa avsättningar		0	123	-329	-206	

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	

20 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	23 000	21 000
Summa	23 000	21 000

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

Skulder till kreditinstitut	41 000	43 000
Summa	41 000	43 000

Totalt till kreditinstitut	64 000	64 000
-----------------------------------	---------------	---------------

Lånestruktur och räntebindningstid

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	0	0,00	0,0
2021	23 000	0,42	35,9
2022	8 000	0,36	12,5
2023	18 000	0,29	28,1
2024	10 000	0,22	15,6
2025	5 000	0,46	7,8
Tot.	64 000	0,34	100,0

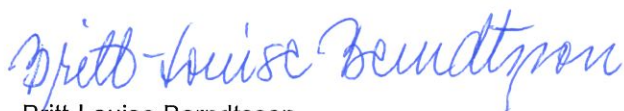
Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

Not	2020	2019
21 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	872	1 097
Personalens källskatt	225	174
Övriga kortfristiga skulder	-95	-4
Summa	1 002	1 267
22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Arbetsgivaravgift	656	609
Upplupna löner	46	61
Upplupna semesterlöner	419	465
Upplupna sociala avgifter	161	178
Särskild löneskatt	97	90
Upplupna räntekostnader	30	46
Övriga upplupna kostnader	1 256	1 663
Summa	2 665	3 112
23 Ställda pantar och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	31 266	31 266
Summa	31 266	31 266
24 Upplysning avseende uppställningsform för resultaträkningen		
Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan Svensk Allmännytta och Fastighetsägarna.		
25 Koncernuppgifter		
Företaget är helägt dotterföretag till Tingsryds kommunföretag AB, org nr 556876-5035 med säte i Tingsryd. Tingsryds kommunföretag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.		
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser (8) % av inköpen och (1) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.		

Tingsryd 2021-03-02



Anders Nilsson
Ordförande



Britt-Louise Berndtsson
Vice ordförande



Tomas Blomster



Lennart Karlsson



Inge Strandberg



Victoria Magnesson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30
Örling PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tingsrydsbostäder AB, org.nr 556872-6938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tingsrydsbostäder AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tingsrydsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Tingsrydsbostäder AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tingsrydsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra informationen. Den andra informationen består av "VD har ordet" men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta.

Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tingsrydsbostäder AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 Tingsrydsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 30 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M Johansson'.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor