Årsredovisning

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2020

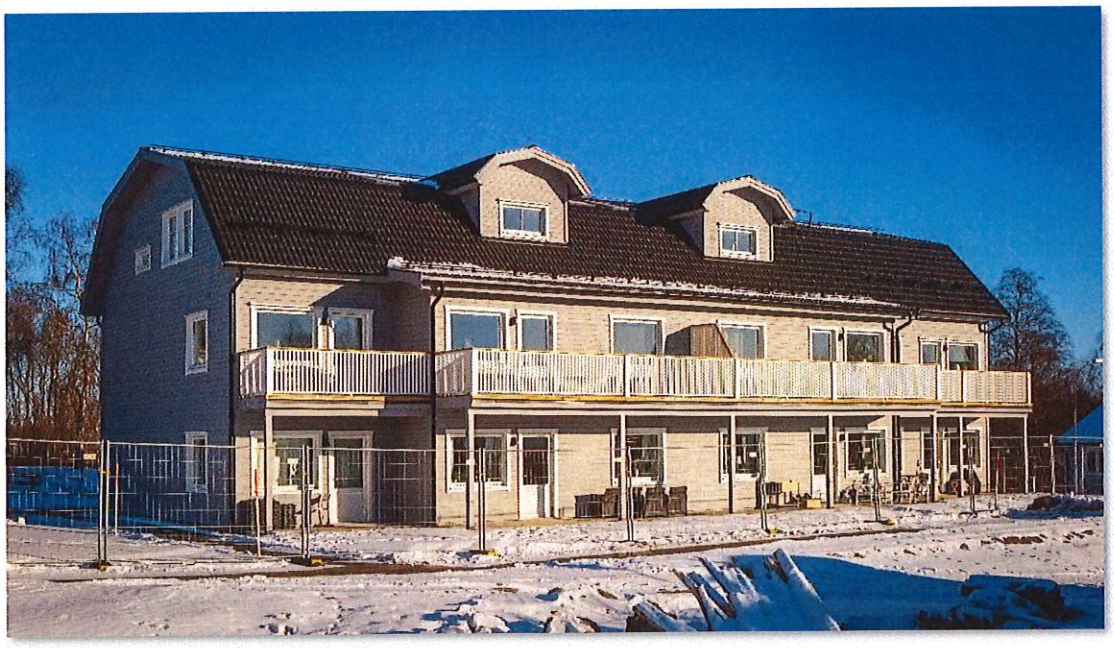
Tingsryds bostäder

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Årsredovisning 2020

Innehållsförteckning **Sida**

VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Redovisningsprinciper och noter	14-23
Underskrifter	24
Revisionsberättelse	25



VD har ordet

Det gångna året har varit ett extraordinärt år med tanke på covid-19 och allt vad det medfört. För företagets del så har vi varit väldigt förskonade med tanke på den väldigt lilla smittspridning som varit hos oss. 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 företaget 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 fokuserat på att underhålla våra fastigheter så mycket som möjligt. Det är första året som företaget har utfört planerat stambyte och takbyte med egen personal. Det kom ett stort oväntat projekt när Migrationsverket sade upp ett stort antal lägenheter i Ryd för omdisponering till andra orter inom kommunen efter politiska förhandlingar med kommunen. Detta resulterade i att vi med kort varsel fick börja renovera alla dessa lägenheter på ett kostnadseffektivt sätt. I slutet av 2020 var vi också tvungna att tidigarelägga den planerade renoveringen av vårdcentralen i Ryd som skulle skett 2021.

Vi har förvärvat fyra fastigheter under året. En fastighet i Väckelsång som förvärvats för framtida nybyggnation, de andra två fastigheterna är belägna inne i Tingsryd och köpta för att de har ett strategiskt läge som ska kunna bebyggas. Den sista fastigheten är en tomt innehållande lokaler till våra hantverkare.

Företaget är inne i en intressant fas dän vi arbetar mycket med utveckling och förbättringar. Vi har ett intressant projekt på gång i Ryd där vi ska gå in och förnya utemiljön för att på så sätt skapa ett trivsammare bostadsområde. I samma område bygger vi om en del mindre lägenheter till större via sammanslagningar. De här hopslagningarna görs även i Tingsryd för att vi ska kunna möta den efterfrågan som finns på stora lägenheter till rimlig hyra.

Vi har under 2020 att testat att bygga 8 lägenheter till låg produktionskostnad men med hög kvalitet enligt eget koncept. Detta sker genom delad entreprenad samt att vi utför det invändiga byggnadsarbetet med egen personal. Detta har resulterat i nyproducerade lägenheter som har kunnat hyras ut till en rimlig hyra. Detta är också ett sätt för oss som på sikt kan möjliggöra byggnation ute på landsbygden som bär sig ekonomiskt.

Kontinuerligt söker vi också fastigheter som är möjliga att göra om till lägenheter så att vi kan tillskapa fräscha och nyrenoverade bostäder på olika orter ute till överkomlig hyra.

Vi har fortfarande en föränderlig omvärld som vi måste förhålla oss till och det ställer höga krav på oss som företag och kräver att vi framöver fortsatt kommer att behöva ligga i framkanten inom diverse områden såsom digitalisering

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

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

Victoria Magnesson

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Tingsrydsbostäder får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2020.

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 (ersättare anges inom parentes):

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ledamöter från 2020-01-01

Anders Nilsson, Tingsryd, ordförande, S
(Mikael Nord, Tingsryd, S

Britt-Louise Berndtsson, Älmeboda, vice ordförande, C
(Maria Petersén, Älmeboda, C)
Inge Strandberg, Väckelsång, M
(Jeanette Håkansson, Tingsryd, M)
Tomas Blomster, Urshult, S
Lennart Karlsson, Ryd, C

Organisationsanslutning

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ansluten till Sveriges Allmännytta, Arbetsgivarorganisationen Sobona samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Kerstin Petersson, C
Börje Johansson, S

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

Verksamheten

Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har totalt i kommunen ökat något under året. Antalet lediga lägenheter vid årets början var 15 st. och vid årets slut uppgick de lediga till 16 st. Antalet redovisade outhyrda lägenheter har under året uppgått till i genomsnitt 14 st. (20 st.), detta motsvarar ca 1,5 %. Andelen vakanta lägenheter är jämnt fördelat över beståndet. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler samt hyresrabatter uppgick under året till totalt 1 947 tkr (2 066 tkr).

Väsentliga händelser

Större underhållsåtgärder har genomförts genom ett takbyte samt via planerat stambyte i Ryd. Renovering av 8 lägenheter i Ryd har gjorts efter beslut om att Migrationsverket sagt upp dessa.

Den planerade renoveringen av vårdcentralen i Ryd som skulle utförts under 2021 fick tidigareläggas till slutet av 2020.

Åtta lägenheter har nyproducerats enligt eget byggkoncept för att få fram prisvärda lägenheter, tre fastigheter har förvärvats varav två av dem för framtida byggnation. Inget har avyttrats.

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

Hantverksgruppen är nu fulltalig efter anställningen av VVS-montör samt byggarbetare.

Hyror

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

Det kommunala ändamålet

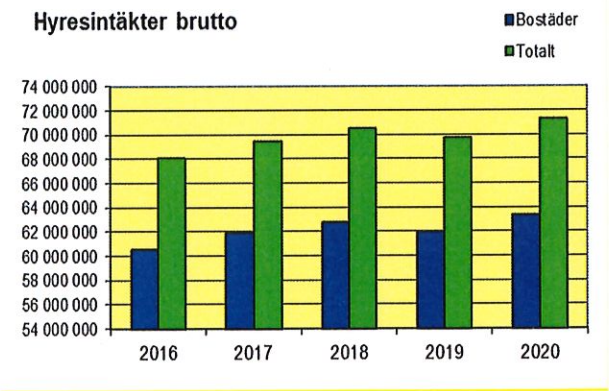
Stiftelsen Tingsrydsbostäder verkar för en god bostadsförsörjning inom hela Tingsryds kommun. Under året har målet uppnåtts genom att företaget tillhandahållit attraktiva och prisvärda bostäder. Att skapa goda boendemiljöer och kunna erbjuda välunderhållna fastigheter som har en hyresnivå som inte överstiger medelnivån för jämförbara bostadsföretag ser vi som en väldigt viktig målsättning. Att tillföra nyproduktion till låg produktionskostnad och rimlig hyra har gjorts under 2020. Att minska renoveringskostnaderna bland annat genom arbete egen personal för att kunna göra mer än fortfarande en fokuspunkt som vi arbetar mycket aktivt med. Att tillskapa nya fastigheter via såväl nyproduktion som via omställning och renovering av potentiella fastigheter är prioriterat för att vi ska kunna tillhandahålla fler bostäder och på så sätt bidra till en ökad bostadsförsörjning.

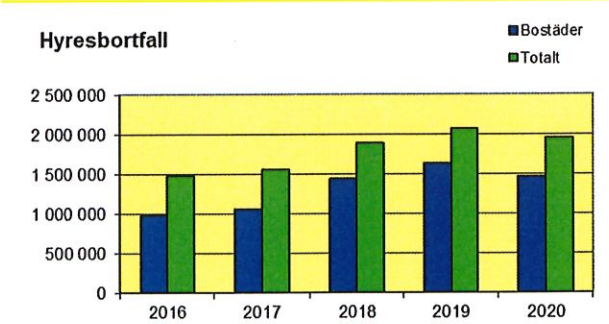
Förvaltning

Fastighetsbeståndet per 2020-12-31 uppgår till 1 071 lägenheter omfattande ca 68 300 m^2 bostadsyta. Lokalytan uppgår till ca 7 000 m^2.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder har under året sålt fastighetsskötsel till Tingsryds kommun och Tingsrydsbostäder AB. Därutöver har beredskapstjänster sålts till TEAB och Tingsryds kommun. Under året har även administrativa tjänster sålts till Tingsrydsbostäder AB och TEAB, förvaltning av Dackegatan åt Tufab och förvaltning av Ryds brunn åt Specialfastigheter

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





Personal

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

Fastighetsbeståndet

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

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark och markanläggningar uppgår till 25 488 tkr (6 911 tkr).

Årets största investering har gjorts i nybyggnation av 8 lägenheter i Tingsryd med 11,2 mkr. Övriga större investeringar är stambyte på Hantverkaregatan 29 i Ryd med 1,0 mkr, byte av tak, del av fasad och fönster på Orgelvägen i Linneryd med 1,7 mkr, ombyggnation av biblioteket i Ryd med 0,6 mkr och takbyten på Björkeborgsgatan i Väckelsång och Furudalsvägen i Linneryd med totalt 0,7 mkr.

Investering i utbyggnad av fiber i Väckelsång, Urshult och Rävemåla har gjorts med 0,8 mkr.

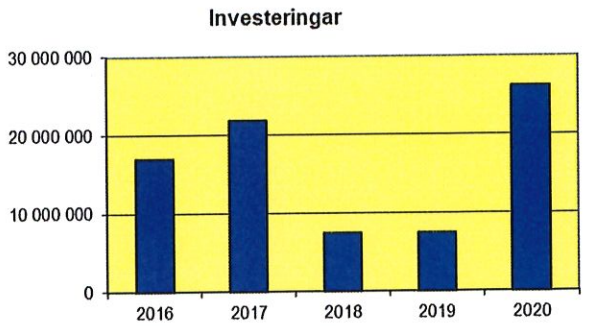
Investeringar i inventarier har under 2020 gjorts till ett belopp av 1 160 tkr (559 tkr). För 2021 budgeteras investeringar i inventarier med 1 200 tkr.

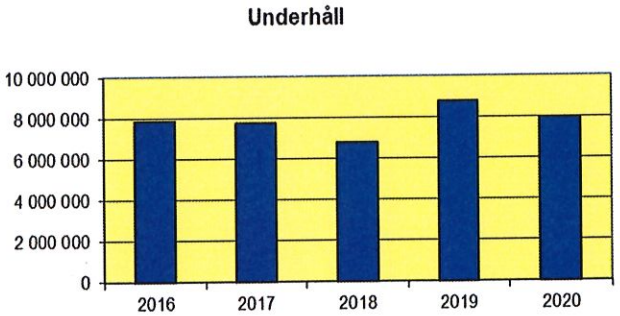
Under året har fiber installerats i Väckelsång, Rävemåla och Urshult. Det innebär att samtliga av Tingsrydsbostäders fastigheter är anslutna till fiber.

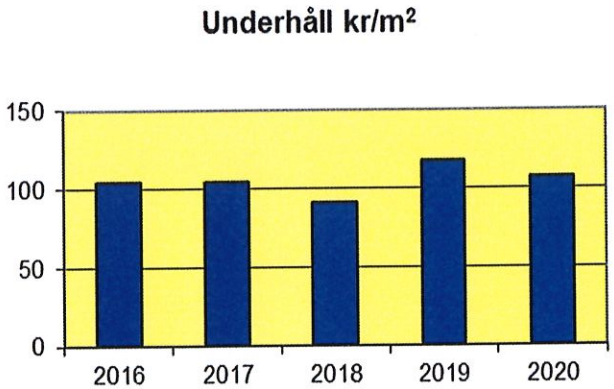
Underhåll

Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgår till 7 961 tkr (8 777 tkr) vilket innebär en minskning av underhållet med 12 kr/m² till 116 kr/m². Lägenhetsunderhåll i form av ommålning, tapetsering, golvläggning, renovering av badrum, byte hushållsmaskiner etc. uppgår till 2 701 tkr.

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







Miljö

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

CSR – ett ansvar för ett hållbart samhälle

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

Socialt ansvar

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

Under 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.

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 sponsrar också miljöboken 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 och där vi också kommer att deltaga på ett seminarium och prata om företaget 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.

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

Cyklar finns till kontorspersonalen för transport inom Tingsryd Att involvera hela organisationen, både medarbetare och hyresgäster, och se till helheten utgör en stark framgångsfaktor i miljöarbetet.

Samverkan och utbyte med olika intressenter

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

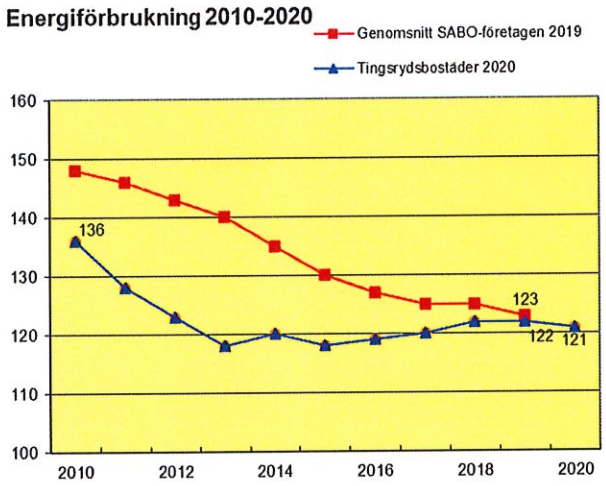
Våra samarbeten och nätverk är många på såväl lokal, regional som nationell nivå. Utbyte av idéer, nya infallsvinklar, åsikter och intressen tas varje dag i beaktande när vi arbetar med att göra Tingsryd till en attraktiv kommun att bo, leva och verka i.

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 företaget, 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.

Energisparbetet

Efter det att SABO:s Skånealternativets energiutmaning för att spara 2,5 % per år upphört 2016 har Stiftelsen fortsatt att arbeta efter samma målsättning som tidigare. Stiftelsen har till och med 2020 sparat 23 % vilket är ungefär detsamma som för 2019. Stiftelsen hade en energiförbrukning på 155 kWh/m² 2007 som minskat till 121 kWh/m² 2020.



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

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

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

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

Under år 2021 kommer det planerade energisparbetet att fortsätta med ny energi i samarbete med Tingsrydsbostäder AB:s energiingenjör.

Ekonomi

Stiftelsen visar ett resultat på 741 tkr för verksamhetsåret 2020 (2 306 tkr). Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra, en viss ökning i hyresbortfallet beror på en ökning av lediga lägenheter under årets sista månader. Resultatet har påverkats positivt av betydligt lägre kostnader för räntor. Borgensavgiften till Tingsryds kommun är fortsatt 0,5 %. En byggnad har rivets under året för att ge plats för nybyggnation och har därmed nedskrivits med 0,6 mkr.

Kostnader för planerat underhåll har minskat med 0,7 mkr till 8,0 mkr. Detta är något lägre än budgeten för 2020. Vi har genomfört en stor del åtgärder med egen personal under året. Kostnader för reparationer har minskat under 2020, till stor del på grund av att vi gör fler åtgärder med egen personal.

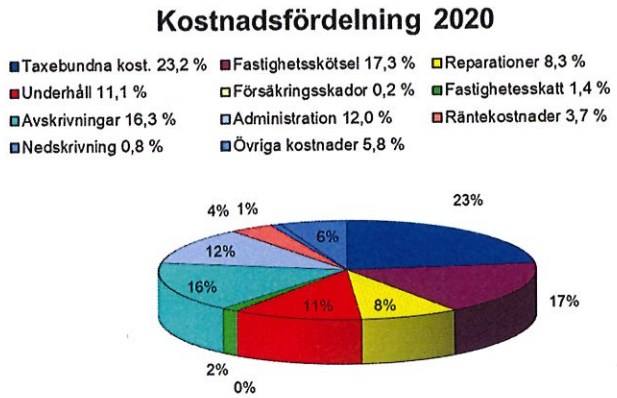
Räntekostnaderna har fortsatt att minska under 2020 med 0,3 mkr till 1,4 mkr, detta beroende på det historiskt låga ränteläge som just nu råder. Stiftelsen balansomslutning är på 328 598 tkr.

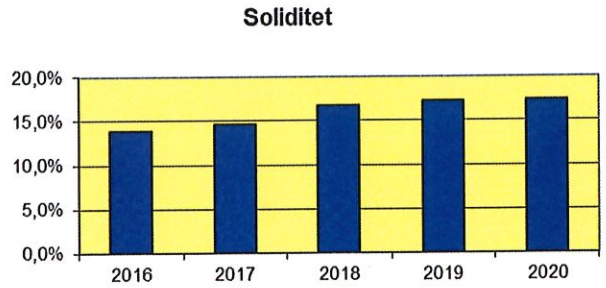
Soliditet

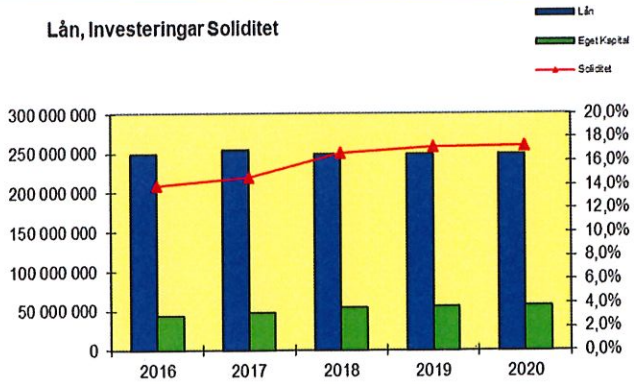
Det har varit en positiv utveckling av Stiftelsens soliditet, den har ökat från 17,2 % till 17,3 % vilket är en ökning med 4,7 % på fem år. Mellan 2010 och 2020 har Stiftelsen investerat för ca 197 mkr i större och mindre investeringar, av detta har Stiftelsen självfinansierat ca 74 %.

Likviditet

Stiftelsen har en checkkredit på 5 Mkr hos Swedbank. Vid årets slut har Stiftelsen inte behövt utnyttja den. Stiftelsen har en likviditet på 10,3 mkr vid årets slut. Skulderna till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 249,0 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 0,55 %, vi ser en liten sänkning av denna under 2020.







Framtiden

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

Stiftelsen kommer under 2021 via egenfinansiering att bygga 10 lägenheter centralt i Tingsryd. Detta kommer att ske som ett led i att bygga kostnadseffektivt fast med kvalitet så att rimliga hyror kan uppnås.

Vi kommer fortsätta med att bygga om lokaler till lägenheter där det är möjligt för att tillskapa billigare och större lägenheter samt för ett optimerat resursutnyttjande. Vi har i nuläget inga vakanta lägenheter, men när några sådana uppkommer så. Även hopslagning av två lägenheter till en stor kommer att ske för att tillgodose behovet av större lägenheter

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

Vidare kommer vi att fortsätta arbeta målinriktat med att driftseffektivisera och underhålla våra fastigheter väl. En detaljerad 5-årig underhållsplan har tagits fram. Det föreligger ett stort underhållsbehov framöver angående framför allt stambyten men även en del takbyten.

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

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

Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

Balanserade vinstmedel:	27 782 tkr
Årets vinst	741 tkr
Totalt kronor	28 523 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

Förändring eget kapital

	Grundfond	Reservfond	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	**2 282**	**20 199**	**27 782**	**50 263**
Årets resultat	0	0	741	741
Eget kapital 2020-12-31	**2 282**	**20 199**	**28 523**	**51 004**

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper.

Fem år i sammandrag

	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	73 223	72 043	73 220	72 224	69 241
Resultat	741	2 306	5 202	4 768	2 255
Underhåll	-7 961	-8 777	-6 787	-7 748	-7 880
Driftskostnader	-39 359	-38 528	-34 031	-32 505	-32 471
Räntekostnader	-1 432	-1 760	-3 010	-3 703	-4 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 348	9 818	21 086	14 694	17 042
Investeringar	25 488	7 473	7 513	21 791	16 971
Balansomslutning	328 597	325 335	224 404	320 020	308 599
Soliditet	17,3%	17,2%	16,7%	14,7%	13,3%
Flyttningsfrekvens	19,1%	19,5%	22,3%	20,0%	18,0%

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2020	2019
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	4, 5	69 344	67 693
Övriga förvaltningsintäkter	6	3 879	4 350
Summa nettoomsättning		**73 223**	**72 043**
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	7	-7 961	-8 777
Driftskostnader	8	-39 359	-38 528
Fastighetsskatt		-984	-973
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-11 739	-11 139
Nedskrivningar		-606	0
Bruttoresultat		**12 574**	**12 626**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-8 629	-7 508
Rörelseresultat		**3 945**	**5 118**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 432	-1 760
Borgensavgift		-1 231	-1 231
Summa finansiella poster		**-2 539**	**-2 869**
Resultat efter finansiella poster		**1 406**	**2 249**
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		-290	742
Resultat före skatt		**1 116**	**2 991**
Skatt på årets resultat	11	-375	-685
Resultat		**741**	**2 306**

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	294 189	291 453
Markanläggningar	13	307	382
Inventarier	14	5 199	4 791
Pågående ombyggnationer	15	2 357	1 959
Pågående nybyggnationer	15	11 170	335
Summa materiella tillgångar		**313 222**	**298 920**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapper	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	407	266
Summa finansiella anläggningstillgångar		**447**	**306**
Summa anläggningstillgångar		**313 669**	**299 226**
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		378	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		2 027	1 289
Skattefordringar		1 605	2 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	609	1 828
Summa kortfristiga fordringar		**4 241**	**5 257**
Kassa och bank		10 309	20 852
Summa omsättningstillgångar		**14 550**	**26 109**
Summa tillgångar		**328 597**	**325 335**

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundfond		2 282	2 282
Reservfond		20 199	20 199
Summa bundet eget kapital		**22 481**	**22 481**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		27 782	25 476
Årets resultat		741	2 306
Summa fritt eget kapital		**28 523**	**27 782**
Summa eget kapital		**51 004**	**50 263**
Obeskattade reserver	18	**7 501**	**7 211**
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser		3 469	3 299
Uppskjuten skatt	19	1 816	1 994
Summa avsättningar		**5 285**	**5 293**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	173 000	146 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	75 967	103 070
Förskottsbetalda kundfordringar		4 835	3 538
Leverantörsskulder		6 095	6 070
Skatteskulder		244	244
Övriga kortfristiga skulder	21	2 512	1 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 155	1 768
Summa kortfristiga skulder		**91 808**	**116 568**
Summa eget kapital och skulder		**328 598**	**325 335**

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2020	2019
Löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		1 406	2 249
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet		12 515	11 139
Skatter, avsättningar och reavinster		-18	165
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.		**13 903**	**13 553**
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.		103	-2 349
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		2 342	-1386
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**16 348**	**9 818**
Investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter		-25 487	-6 914
Förvärv av inventarier		-1 160	-559
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-141	-29
Fastighetsförsäljning		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet		**-26 788**	**-7 502**
Finansieringsverksamhet			
Ökning av långfristiga lån		77 000	61 000
Inlösen av långfristiga lån		-77 000	-61 000
Amortering av långfristiga lån		-103	-96
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		**-103**	**-96**
Årets kassaflöde		**-10 543**	**2 220**
Likvida medel vid årets början		**20 852**	**18 632**
Summa likvida medel vid årets slut		**10 309**	**20 852**

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.

	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 återvinnings-värdet 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 överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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

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

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

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

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

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

m

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	37,5	27,8
SUMMA	37,5	27,8

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

Av antalet anställda är 8 kvinnor (22,2 %) och 28 män (77,8 %).
Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är 1 kvinna. Övrig företagsledning en kvinna (1 kvinna)

Det totala antalet sjukfrånvaro uppgick 4,31 % (1,42 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 22,8 % (18,2 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

Not 4

Hyresintäkter brutto	**2020**	**2019**
Bostäder	63 313	62 035
Lokaler	6 175	5 838
Garage	807	810
Tillval	996	1 076
SUMMA	71 291	69 759

Not 5

Hyresbortfall	**2020**	**2019**
Bostäder	-1 459	-1 632
Lokaler	-297	-281
Garage	-117	-132
Hyresrabatter	-74	-21
SUMMA	-1 947	-2 066

Not 4 och 5

Hyresintäkter netto	**2020**	**2019**
Bostäder	61 780	60 382
Lokaler	5 878	5 557
Garage	690	678
Tillval	996	1 076
SUMMA	69 344	67 693

Not 6

Övriga förvaltningsintäkter	**2020**	**2019**
Ersättning från hyresgäster	337	256
Återvunna hyror	122	116
Sålda tjänster	2 782	3 197
Lönebidrag	522	504
Försäkringsersättningar	0	258
Övriga intäkter	116	19
SUMMA	3 879	4 350

Not 7

Underhållskostnader	**2020**	**2019**
Bostäder	-2 701	-4 137
Lokaler	-257	-149
Utomhus	-1 347	-1 545
Gemensamt underhåll	-3 656	-2 946
SUMMA	-7 961	-8 777

Not 8

Driftskostnader	**2020**	**2019**
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-8 242	-7 696
Fastighetsskötsel, övr. kostnader	-2 142	-3 030
Kostnader för tillval & bostadsanp.	-111	-212
Uttagsskatt	-2 027	-1 680
Reparationer	-5 984	-6 824
Vatten	-4 138	-3 978
Fastighetsel	-2 862	-3 100
Uppvärmning	-7 821	-7 512
Obligatoriska besiktningar	-34	-89
Sophantering, miljöavgift	-1 876	-1 798
Försäkringskostnader	-561	-369
Försäkringsskador	-112	-172
Avskrivna fordringar	-449	-75
Befarade kundförluster	-69	-119
Hyressättningsavgift/boinflytande	-151	-151
Fiberanslutning/IPTV	-2 613	-1 559
Pensionskostnader	-167	-164
Summa	-39 359	-38 528

Not 9

Centrala administrations- och försäljningskostnader	**2020**	**2019**
Personalkostnader	-5 438	-4 510
Övriga kostnader	-3 191	-2 998
Summa	-8 629	-7 508

Not 10

Arvode och ersättningar till revisorer	**2020**	**2019**
KPMG, [Michael Johansson]		
Revisionsuppdrag	18	41
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	51	54
PwC, [Mattias Johansson]		
Revisionsuppdrag	39	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0

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

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

Not 11

Skatt på årets resultat	**2020**	**2019**
Aktuell skatt	-553	-40
Uppskjuten skatt	178	-645
Skatt på årets resultat	-375	-685

	2020	**2019**
Redovisat resultat före skatt	1 116	2 249
Skatt beräknad enlgit gällande skattesats (21,4 %)	-239	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-10	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resulttet	-59	-40
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-8	0
Effekt av ändrad skattesats	-59	0
Redovisad skattekostnad	-375	-40

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not		2020	2019
12	**Byggnad och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden	477 669	468 800
	Nyanskaffningar/omklassificeringar	14 255	8 869
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Summa anskaffningsvärden	**491 924**	**477 669**
	Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-185 396	-175 047
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-10 912	-10 349
	Summa avskrivn. enl. plan	**-196 308**	**-185 396**
	Ackumulerade nedskrivningar	-821	-821
	Försäljningar	0	0
	Årets nedskrivningar	-606	0
	Summa nedskrivningar	**-1 427**	**-821**
	Redovisat värde vid årets slut	**294 189**	**291 453**
	Taxeringsvärde byggnader	**273 056**	**273 056**
	Taxeringsvärde mark	**51 540**	**51 540**
	Totala investeringsbidrag	**14 758**	**14 758**
13	**Markanläggningar**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden	1 501	1 501
	Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	0
	Summa anskaffningsvärden	**1 501**	**1 501**
	Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 119	-1 044
	Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar	-75	-75
	Summa avskrivn. enl. plan	**-1 194**	**-1 119**
	Redovisat värde vid årets slut	**307**	**382**
14	**Inventarier**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden	14 698	14 139
	Nyanskaffningar	1 160	559
	Utrangeringar	0	0
	Summa anskaffningsvärde	**15 858**	**14 698**
	Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-9 907	-9 192
	Utrangeringar	0	0
	Årets avskrivn. enl. plan	-752	-715
	Summa avskrivn. enl. plan	**-10 659**	**-9 907**
	Redovisat värde vid årets slut	**5 199**	**4 791**

Not		2020	2019
15	**Pågående nyanläggningar**		
	Ombyggnader		
	Ackumulerat anskaffningsvärde	1 959	4 249
	Nyanskaffningar	6 967	5 451
	Omklassificeringar	-6 569	-7 741
	Redovisat värde vid årets slut	**2 357**	**1 959**
	Nybyggnader		
	Ackumulerat anskaffningsvärde	335	0
	Nyanskaffningar	10 835	335
	Omklassificeringar	0	0
	Redovisat värde vid årets slut	**11 170**	**335**
16	**Värdepapper**		
	Andel i HBV	40	40
	Fordringar		
	Innestående återbäring HBV	407	266
	Summa	**447**	**306**
17	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda försäkringar	0	49
	Övriga upplupna intäkter	609	1 779
	Summa	**609**	**1 828**
18	**Obeskattade reserver**		
	Avsatt räkenskapsår 2014	0	479
	Avsatt räkenskapsår 2015	1 574	1 574
	Avsatt räkenskapsår 2016	976	976
	Avsatt räkenskapsår 2017	1 644	1 644
	Avsatt räkenskapsår 2018	2 538	2 538
	Avsatt räkenskapsår 2020	769	0
	Totalt obeskattade reserver	**7 501**	**7 211**

Not 19 Uppskjuten skatt

2020-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	285 368	9 683	-862	8 821	294 189
Summa Tillgångar		**285 368**	**9 683**	**-862**	**8 821**	**294 189**
Avsättningar						
Uppskjuten skatt		1 994	0	-177	1 817	
Summa avsättningar		**1 994**	**0**	**-177**	**1 817**	

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

20 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	75 967	103 070
Summa	**75 967**	**103 070**

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

Skulder till kreditinstitut	173 000	146 000
Summa	**173 000**	**146 000**
Totalt till kreditinstitut	**248 967**	**249 070**

Lånestruktur och räntebindningstid

År	**Lånebelopp**	**Genomsnittsränta %**	**Andel av lån i %**
Rörliga	25 967	1,58	10,4
2021	50 000	0,67	20,1
2022	51 000	0,41	20,5
2023	45 000	0,32	18,1
2024	53 000	0,30	21,3
2025	24 000	0,46	9,6
Tot.	**248 967**	**0,55**	**100,0**

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

Not		2020	2019
21	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Mervärdesskatt	372	366
	Arbetsgivaravgift	1 016	766
	Uttagsskatt	724	465
	Personalens källskatt	400	281
	Summa	**2 512**	**1 878**
22	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna löner	56	57
	Upplupna semesterlöner	1 160	929
	Upplupna sociala avgifter	445	356
	Särskild löneskatt och avkastningsskatt	265	198
	Upplupna räntekostnader	153	153
	Övriga upplupna kostnader	76	75
	Summa	**2 155**	**1 768**
23	**Ställda panter och eventualförpliktelser**		
	Fastighetsinteckningar	12 584	12 584
	Summa	**12 584**	**12 584**

24 Upplysningar avseende uppställningsform för resultaträkningen

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

Tingsryd 2021-03-02

Anders Nilsson
Ordförande

Britt-Louise Berndtsson
Vice ordförande

Inge Strandberg

Lennart Karlsson

Tomas Blomster

Victoria Magnesson
Verkställande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-10

Kerstin Petersson

Börje Johansson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktör 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktören uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-auktoriserade revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Tingsrydsbostäder för år 2020.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna och verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktör som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Kristianstad den 30 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Tingsryd den 30 mars 2021

Kerstin Petersson

Börje Johansson

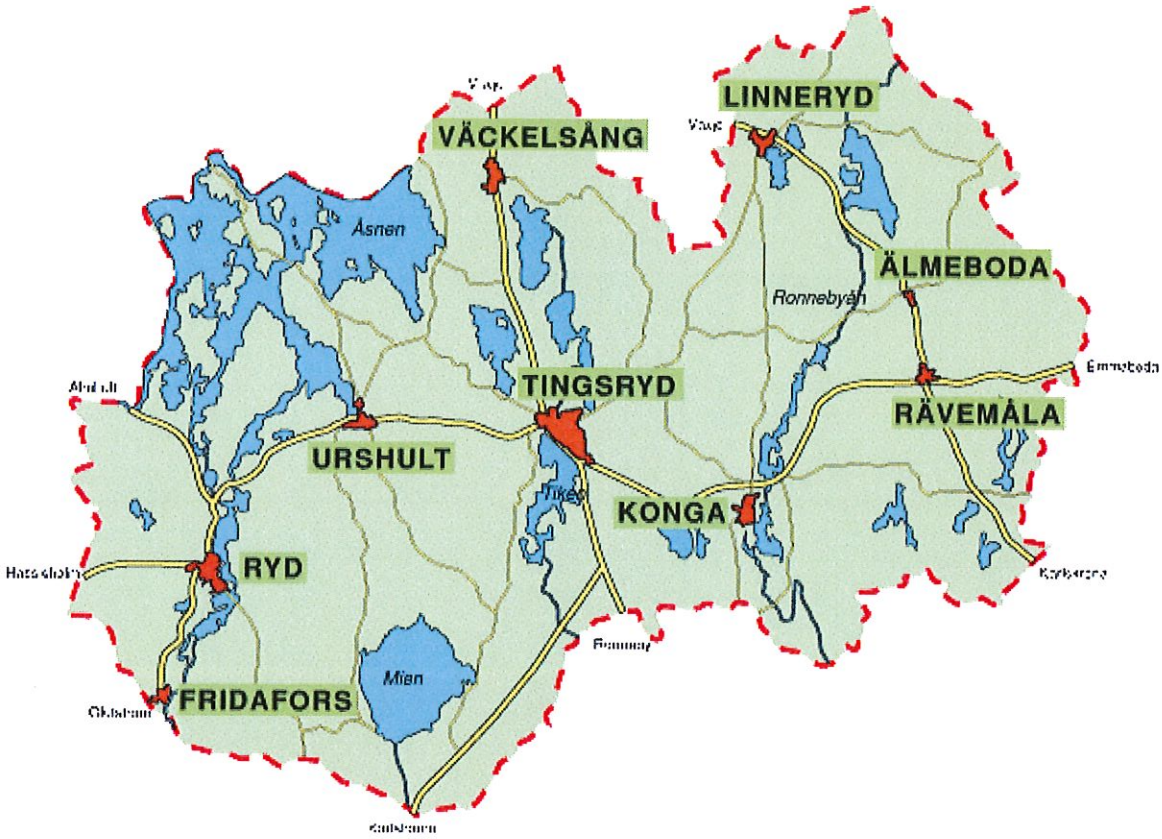
Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Besöksadress
Skyttegatan 4B
Tingsryd

Postadress
Box 140

Telefon: 0477-442 02
Fax: 0477-441 86

E-post: tingsrydsbostader@tingsryd.se
Hemsida: www.tingsrydsbostader.se



Tingsryds bostäder