

2022-03-01

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 1 mars 2022, 13.00 - 15.30

Beslutande Tomas Blomster
Inge Strandberg
Britt-Louise Berndtsson
Nicklas Johansson
Lennart Karlsson

Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson
Joachim Widerstedt § 9
Mathias Jacobsson § 9

Justerare Lennart Karlsson

Justeringens plats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2022-03-08

Under-
Skrifter

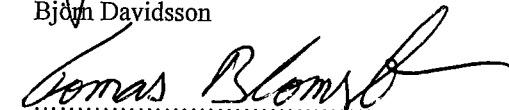
Sekreterare


Björn Davidsson

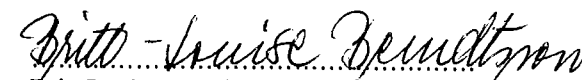
Paragrafer

§ 7-14

Ordförande


Tomas Blomster

Justerande


Britt-Louise Berndtsson

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

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2022-03-01

Datum då
anslaget sätts upp

Datum då
anslaget tas ned

Förvaringsplats
för protokollet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

.....

Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 7

Bokslut 2021**Styrelsen beslutar**

1. Fastslå bokslut 2021 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Översända bokslut 2021 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för bokslut 2021 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 1).

Beslutsunderlag

1. Bokslut 2021

Utdragsbestyrkande

TB

BLB



2022-03-01

§ 8

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

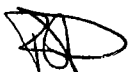
1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2022-02-22, 10 outhyrda lägenheter (bil. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2022-02-22, 5 lediga lokaler och 13 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2022-02-22, 0 lediga garage (bil. 4)

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 9

Information nuläge och framtida solenergianläggningar**Styrelsen beslutar**

1. Ta emot informationen och beakta den i kommande budgetarbetet och verksamhetsplanering.

Beskrivning av ärendet

Projektchef förvaltningslokaler Joachim Widerstedt informerar nuläge och framtida solenergianläggningar och presenterar fem olika case för framtida investeringar.

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 10

Information om hyresförhandlingar**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna information och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson informerar om hyresförhandling om 2022 års hyror. Hyresavtalet gäller över två år. Hyrorna kommer att höjas med 1,75 % från 2022-04-01 och med 1,75 % från 2023-04-01.

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 11

Information nybyggnation Näckrosen 1, Tingsryd**Styrelsen beslutar**

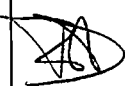
1. Godkänna information och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson informerar om arbetet med etapp 2 går enligt plan. Takläggning sker under vecka 9. Upphandling av invändigt material är färdig och avtalet vanns av Beijers. Vi har haft besök av leverantören Posi joist-bjälklaget för gemensam diskussion angående optimering inför etapp 3. Inflyttning efter sommaren 2022.

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 12

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt. Två stora lägenhetsreparationer i Konga pågår. Stambyte på Västergatan i Ryd som skulle genomförts under hösten har tidigare lagts till våren.

Fönster och balkongdörrar ska bytas på Storgatan 12 i Ryd.

Olika lösningar på miljöhusen har tittats på för slutligt koncept.

TTB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 13

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om Arbetsmiljöverket har genomfört en arbetsmiljöinspektion under februari månad med bra resultat.

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-03-01

§ 14

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.
2. Ge administrativ chef Björn Davidsson i uppdrag att undersöka kostnaden för installation av sensorer för vattenavkänning.

Beskrivning av ärendet:

- Sensorer för vattenavkänning gällande vattenskador.
- Information om krisplan för Tingsrydsbostäder.
- Information om att samarbetet med TEAB gällande beredskapen avslutas under sommaren.
- Artikel i Svensk Leverantörstidning

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Årsredovisning 2021

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

Även det gångna året har varit ett extraordinärt år med tanke på den fortsatt pågående pandemin. Trots detta har företaget varit väldigt förskonade från Covid-19 då smittspridningen varit väldigt låg. Mycket av den löpande verksamheten har flutit på bra och inga större förändringar har behövt göras. Fortsatta restriktioner har vi dock fått tillämpa men även detta har fungerat mycket bra. Våra fantastiska medarbetare har kämpat på, samarbetat och gjort sitt yttersta för att allt ska bli så bra som möjligt. Vi har haft begränsningar på uthyrningen med begränsat öppethållande och istället fått tillämpa mer bokade besök men även detta har fungerat bra. Personalomsättningen har varit fortsatt låg och det är med glädje som jag kan se att en del av de nya medarbetare som vi fått in har sökt sig till oss via rekommendation från våra befintliga medarbetare. Det är väldigt viktigt att våra medarbetare trivs hos oss och känner sig lyssnade på. Medarbetarna har en viktig roll i det fortsatta utvecklingsarbete som vi står inför när det kommer till att utveckla såväl arbetssätt som kundrelationerna. Vi står framöver också inför ett visst rekryteringsbehov eftersom vi inom de närmaste åren kommer ha en hel del pensionsavgångar och där ny personal måste rekryteras in. Vi kommer också arbeta med att försöka få in nya medarbetare i god tid som hinner läras upp inom organisationen innan dessa pensionsavgångar sker.

Under 2021 har vi fokuserat på att underhålla våra fastigheter så mycket som möjligt. Under året har företaget utfört planerade stambyte i den mån vi haft möjlighet till det och stort fokus har varit på takbyte med egen personal. Under 2021 gjordes fem takbyten i egen regi. Samtidig ställningsbyggnad sker också i egen regi med egna ställningar. Det kom även detta år ett stort oväntat projekt när ett omsorgsföretag sade upp 12 lägenheter i Linneryd. Detta innebär att vi fick prioritera om och istället påbörja detta akut för att slippa allt för stort hyresbortfall. Renoveringen av Vårdcentralen i Ryd som skett i egen regi, har pågått under nästan hela året och har varit ett stort och krävande projekt, men som nu är avslutat med mycket bra resultat.

Företaget är inne i en intressant fas där vi arbetar mycket med utveckling och förbättringar framför allt gällande utemiljön. Vi har ett intressant projekt som påbörjats i Ryd på Storgatan 12 där vi har gått in och förnyat utemiljön för att på så sätt skapa ett trivsammare bostadsområde. Det innebär att vi gör områdena säkrare genom att ta bort stora, skrymmande buskar och göra nyplanteringar, sätta nya buskar och träd, förnya och måla upp lekplatser och andra komplementbyggnader samt skapa umgängesytor där våra hyresgäster kan fika och umgås. Detta projekt kommer att pågå en bit in på 2022.

Vi har under 2021 fortsatt med vårt testbygge genom att komplettera vår nyproduktion med 4 lägenheter till genom att även inreda vindsplanet till låg produktionskostnad men med hög kvalitet enligt eget koncept.

Våra medarbetare och våra kunder är våra allra viktigaste resurser och det är av absolut högsta prioritet att dessa trivs hos oss. Det är samspelet mellan våra medarbetare och hyresgäster som skapar det mervärde som vi kan vara stolta över och som ger det där "lilla extra". Trots ett år som givit mer utmaningar än i vanliga fall pga. Covid-19 så har alla bidragit så gott de kunnat för att hjälpas åt. Och det är glädjande att se att även under prövningar så arbetar våra medarbetare hårt med ett gediget engagemang och våra hyresgäster har haft tålamod och förståelse.

Det är en stor trygghet och en oerhörd glädje att få ha alla duktiga medarbetare vid min sida. Er lojalitet och kämparanda är obetalbar. Tack alla för ett fantastiskt bra utfört arbete.

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 Magnusson
VD

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Tingsrydsbostäder får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2021.

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 2021 bestått av följande ledamöter (ersättare anges inom parentes):

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ledamöter från 2021-01-01

Tomas Blomster, Urshult, ordförande, S
(Mikael Nord, Tingsryd, S)

Britt-Louise Berndtsson, Urshult,
vice ordförande, C
(Maria Petersén, Älmeboda, C)
Inge Strandberg, Väckelsång, M
(Åke Nyberg, Linneryd, M)
Nicklas Johansson, Konga S
Lennart Karlsson, Ryd, C

Organisationsanslutning

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ansluten till Sveriges Allmännytt, 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 2021.



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 15 st. Antalet redovisade outhyrda lägenheter har under året uppgått till i genomsnitt 18 st (14 st), detta motsvarar ca 1,7 %. Andelen vakanta lägenheter har varit störst i Ryd under året. Under ombyggnationen av vårdcentralen i Ryd har lokalen genererat ett hyresbortfall på ca 700 tkr. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler samt hyresrabatter uppgick under året till totalt 3 094 tkr (1 947 tkr).

Väsentliga händelser

Större underhållsåtgärder har genomförts genom fem takbyte samt via stambyte i Tingsryd. Renovering av 12 lägenheter i Linneryd har gjorts efter uppsägning av dem av Omsorg i Linneryd AB.

Den planerade renoveringen av vårdcentralen i Ryd har genomförts och är inflyttad.

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

Hantverksgruppen är nu fulltalig efter anställningen av en snickare.

Hyror

Hyrona för 2021 höjdes med 1,70 %. Hyresförhandlingar för 2022 med Hyresgästföreningen har avslutats och hyrona kommer höjas med 1,75 % från 2022-04-01.

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 2021. Att minska renoveringskostnaderna bl.a. genom arbete med egen personal för att kunna göra mer är 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.

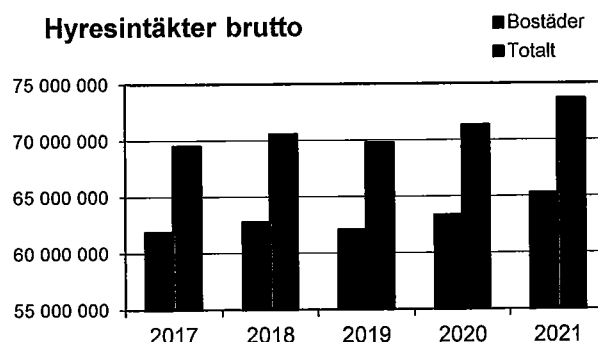
Förvaltning

Fastighetsbeståndet per 2021-12-31 uppgår till 1 084 lägenheter omfattande ca 68 900 m² bostadsyta. Lokalytan uppgår till ca 7 500 m².

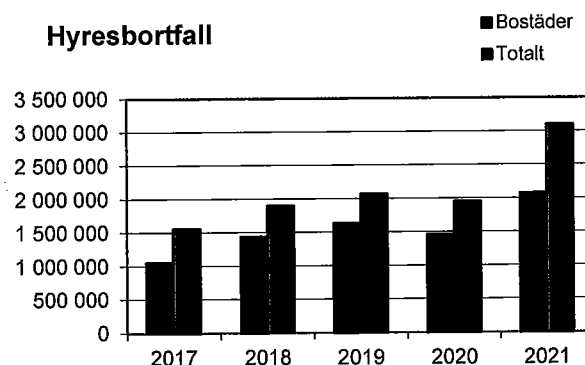
Stiftelsen Tingsrydsbostäder har under året sålt fastighetsskötsel till Tingsryds kommun och Tingsrydsbostäder AB. Därutöver har beredskapstjänster sålts till TEAB och Tingsryds kommun. Under året har även administrativa tjänster sålts till Tingsrydsbostäder AB och TEAB, förvaltning av Dackegatan åt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

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

Hyresintäkter brutto



Hyresbortfall



Personal

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

Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget RSG Construction & Speciality AB. Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgick till 324 596 tkr.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark och markanläggningar uppgår till 21 964 tkr (25 488 tkr).

Årets största investering har gjorts i ombyggnation av vårdcentralen i Ryd till en investering på ca 5 mkr. Fyra lägenheter i Tingsryd färdigställts till en investering om 2,1 mkr och ytterligare 2,7 mkr har investerats i etapp 2 av nybyggnationen på Näckrosen 1 i Tingsryd. Övriga större investeringar är byte av tak på fyra hus till en total investering av 1,8 mkr, ombyggnation av lägenheter, fönster och tak på Furuvägen i Linneryd till en summa av 2 mkr. Investering i nytt låssystem på Ebbalyckevägen i Tingsryd har gjorts med ca 0,6 mkr. Utöver det har mindre investeringar gjorts i stambyte, ombyggnation av lägenheter i Ryd och Konga.

Investeringar i inventarier och maskiner har under 2021 gjorts till ett belopp av 1 212 tkr (1 160 tkr). För 2022 budgeteras investeringar i inventarier med 1 000 tkr.

Underhåll

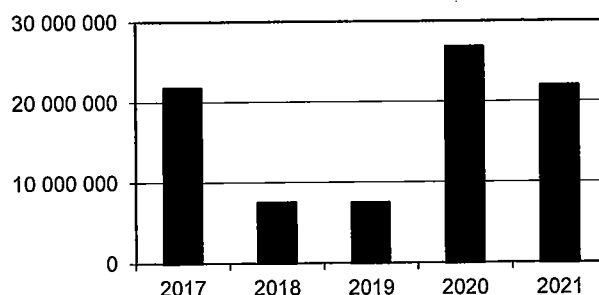
Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgår till 8 699 tkr (7 961 tkr) vilket innebär en ökning av underhållet med 10 kr/m² till 126 kr/m². Lägenhetsunderhåll i form av ommålning, tapetsering, golvläggning, renovering av badrum, byte hushållsmaskiner etc. uppgår till 3 223 tkr.

Stort fokus har lagts på utemiljön för att skapa en attraktivare boendemiljö. På Storgatan 12 i Ryd har buskar tagit bort, ny lekplats och nya umgängesytor har skapats.

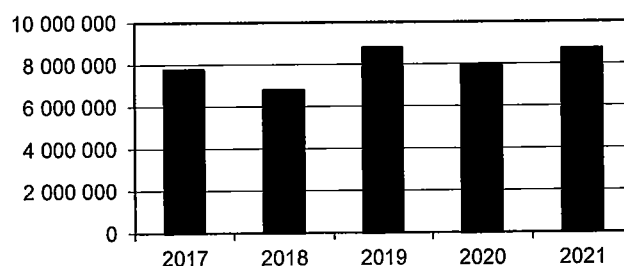
Under året har ett antal lägenheter renoverats på grund av vattenskador i Tingsryd, Ryd och Urshult. Under året har stambyte skett för fem lägenheter på Skyttegatan 11 i Tingsryd.

Stiftelsen har utökat sin personal på underhålls- och reparationssidan till tre målare, fem snickare, en byggarbeteare, 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 kostnads-effektiva renoveringar.

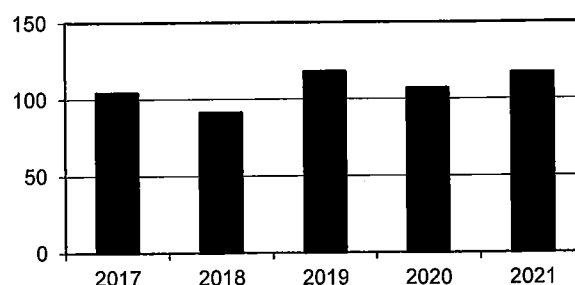
Investeringar



Underhåll



Underhåll kr/m²



Miljö

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 2021 har vi samarbetat 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 2021 och framåt så arbetar vi mycket med 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 har under 2021 varit med i en mattebok som har distribuerats till skolorna i Tingsryd och där vi har deltagit på ett seminarium och pratat 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. En av våra större utmaningar framöver blir att börja bedriva ännu mer aktivt miljöarbete.

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

Samverkan och utbyte med olika intressenter

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

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

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

Bra arbetsmiljö

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



Energispararbetet

Efter det att SABO:s Skånealternativets energikutmaning för att spara 2,5 % per år upphört 2016 har Stiftelsen fortsatt att arbeta efter samma målsättning som tidigare. Stiftelsen har till och med 2021 sparat 23 % vilket är ungefär detsamma som för 2020. Stiftelsen hade en energiförbrukning på 155 kWh/m² 2007 som minskat till 122 kWh/m² 2021.

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

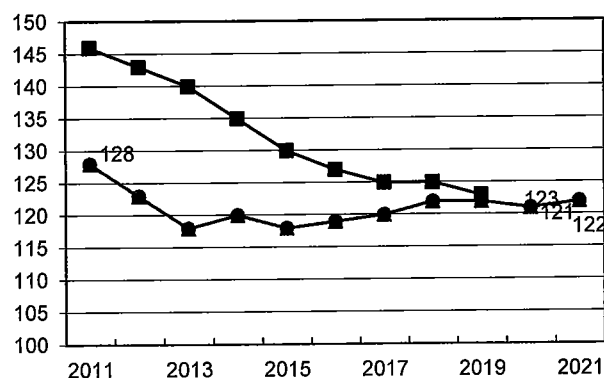
Utbyte till LED-belysning i allmänna utrymmen, bland annat tvättstugor, trapphus och källare sker fortlöpande.

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 2022 kommer det planerade energispararbetet att fortsätta med ny energi i samarbete med Tingsrydsbostäder AB:s energingenjör.

Energiförbrukning 2011-2021



Ekonomi

Stiftelsen visar ett resultat på 2 023 tkr för verksamhetsåret 2021 (741 tkr). Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra, en viss ökning i hyresbortfallet beror på en högre andel av lediga lägenheter under årets första månader, samt 10 lediga lägenheter i Linneryd under ombyggnationen. Hyresbortfallet för lokaler är också ganska högt på grund av ombyggnationen av vårdcentralen i Ryd som pågick i 10 månader. Resultatet har påverkats positivt av betydligt lägre kostnader för räntor. Borgensavgiften till Tingsryds kommun är fortsatt 0,5 %.

Kostnader för planerat underhåll har ökat med 0,7 mkr till 8,7 mkr. Detta är något lägre än budgeten för 2021. Vi har genomfört en stor del åtgärder med egen personal under året. Kostnader för reparationer har ökat under 2021, till stor del på grund av ett antal vattenskador.

Räntekostnaderna har fortsatt att minska under 2021 med 0,2 mkr till 1,2 mkr, detta beroende på det historiskt låga ränteläge som just nu råder. Stiftelsen balansomslutning är på 345 993 tkr.

Soliditet

De senaste fem åren har det varit en positiv utveckling av Stiftelsens soliditet med en ökning på 2,2 %, dock har den minskat från 17,3 % till 16,8 % under 2021. Mellan 2010 och 2021 har Stiftelsen investerat för ca 220 mkr i större och mindre investeringar, av detta har Stiftelsen självfinansierat ca 77 %.

Likviditet

Stiftelsen har en checkkredit på 5 Mkr hos Swedbank. Vid årets slut har Stiftelsen inte behövt utnyttja den. Stiftelsen har en likviditet på 17,0 mkr vid årets slut. Skulderna till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 263,9 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 0,45 %, vi räknar med att den kommer vara ungefär samma under 2022.

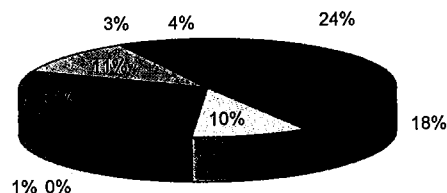
Intäktsfördelning 2021

■ Bostäder 84,6 %	■ Lokaler 7,8 %
■ Garage 1,0 %	■ Tillval 1,3 %
■ Sålida tjänster 3,4 %	■ Ersättn. Hyresgäster 0,6 %
■ Finansiella intäkter 0,2 %	■ Lönebidrag 1,0 %

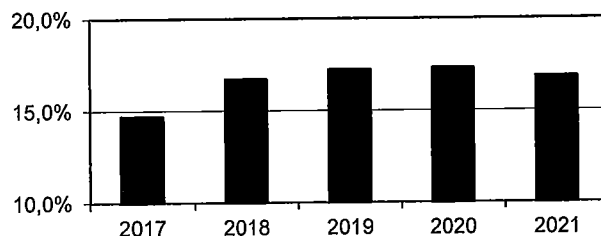


Kostnadsfördelning 2021

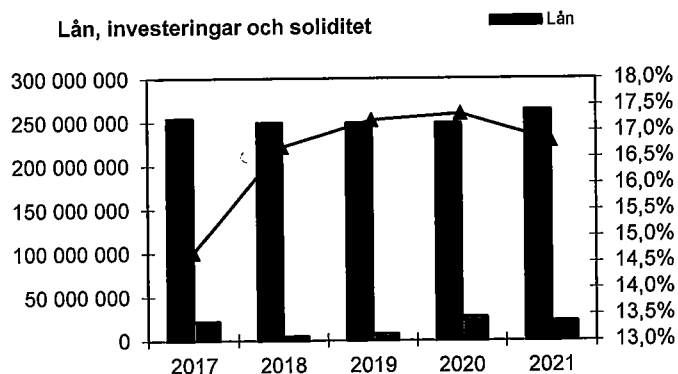
■ Taxebundna kost. 23,6 %	■ Fastighetsskötsel 17,8 %
■ Reparationer 10,0 %	■ Underhåll 11,8 %
■ Försäkringsskador 0,1 %	■ Fastighetsskatt 1,3 %
■ Avskrivningar 16,5 %	■ Administration 11,3 %
■ Räntekostnader 3,4 %	■ Övriga kostnader 4,2 %



Soliditet



Lån, investeringar och soliditet



Framtiden

Framöver planeras all nyproduktion att ske i Stiftelsen istället för i aktiebolaget enligt beslut under 2019. Stiftelsen kommer under 2022 att fortsätta bygga 10 lägenheter till centralt i Tingsryd i egen regi. Detta sker 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.

Företaget har börjat med att höja utemiljöerna generellt ute i våra bostadsområden. Specifikt fokus har under 2021 lagts på vårt område på Storgatan 12 i Ryd där ett förnyelseprojekt startades upp under 2021 för att skapa en attraktivare boendemiljö. Detta projekt kommer att slutföras under 2022.

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.

En nyhet inför 2022 är att vi även med egen personal kommer att göra asbest- och pcb sanering. Detta är både en tids- och kostnads-effektiv åtgärd.

Det är viktigt för oss att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar, att utveckla och bibehålla vår kompetenta personal samt genom att spara överskotts-resultat 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: 28 523 tkr
Årets vinst 2 023 tkr

Totalt kronor 30 546 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Resultatet av Stiftelsen Tingsrydsbostäders 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 2021-01-01	2 282	20 199	28 523	51 004
Årets resultat	0	0	2 023	2 023
Eget kapital 2021-12-31	2 282	20 199	30 546	53 027

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper.

Fem år i sammandrag

	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	75 133	73 223	72 043	73 220	72 224
Resultat	2 023	741	2 306	5 202	4 768
Underhåll	-8 699	-7 961	-8 777	-6 787	-7 748
Driftskostnader	-41 207	-39 359	-38 528	-34 031	-32 505
Räntekostnader	-1 262	-1 432	-1 760	-3 010	-3 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 918	16 348	9 818	21 086	14 694
Investeringar	23 176	25 488	7 473	7 513	21 791
Balansomslutning	345 993	328 597	325 335	224 404	320 020
Soliditet	16,8%	17,3%	17,2%	16,7%	14,7%
Flyttningsfrekvens	20,3%	19,1%	19,5%	22,3%	20,0%

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2021	2020
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	4, 5	70 551	69 344
Övriga förvaltningsintäkter	6	4 582	3 879
Summa nettoomsättning		75 133	73 223
<i>Fastighetskostnader</i>			
Underhållskostnader	7	-8 699	-7 961
Driftskostnader	8	-41 207	-39 359
Fastighetsskatt		-973	-984
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-12 212	-11 739
Nedskrivningar		0	-606
Bruttoresultat		12 042	12 574
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-8 397	-8 629
Rörelseresultat		3 645	3 945
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 262	-1 432
Borgensavgift		-1 281	-1 231
Summa finansiella poster		-2 413	-2 539
Resultat efter finansiella poster		1 232	1 406
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		1 244	-290
Resultat före skatt		2 476	1 116
Skatt på årets resultat	11	-453	-375
Resultat		2 023	741

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	311 730	294 189
Markanläggningar	13	1 075	307
Inventarier	14	5 583	5 199
Pågående ombyggnationer	15	1 992	2 357
Pågående nybyggnationer	15	3 806	11 170
<i>Summa materiella tillgångar</i>		324 186	313 222
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	379	407
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		419	447
Summa anläggningstillgångar		324 605	313 669
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		441	378
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		1 487	2 027
Skattefordringar		1 581	1 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	666	609
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 734	4 241
<i>Kassa och bank</i>		16 969	10 309
Summa omsättningstillgångar		20 703	14 550
Summa tillgångar		345 749	328 597

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		28 523	27 782
Årets resultat		2 023	741
Summa fritt eget kapital		30 546	28 523
Summa eget kapital		53 027	51 004
Obeskattade reserver	18	6 257	7 501
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser		3 370	3 469
Uppskjuten skatt	19	2 003	1 816
Summa avsättningar		5 373	5 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	187 000	173 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	76 857	75 967
Förskottsbetalda kundfordringar		5 070	4 835
Leverantörsskulder		6 499	6 095
Övriga kortfristiga skulder	21	2 418	2 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 248	2 155
Summa kortfristiga skulder		94 092	91 808
Summa eget kapital och skulder		345 749	328 597

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not

	2021	2020
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 232	1 406
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	12 212	12 515
Skatter, avsättningar och reavinster	-584	-18
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.	12 860	13 903
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	420	103
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	1 638	2 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 918	16 348
Investeringsverksamhet		
Förvärv av fastigheter	-21 964	-25 487
Förvärv av inventarier	-1 212	-1 160
Förändring finansiella anläggningstillgångar	28	-141
Fastighetsförsäljning	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-23 148	-26 788
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga lån	65 000	77 000
Inlösen av långfristiga lån	-50 000	-77 000
Amortering av långfristiga lån	-110	-103
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 890	-103
Årets kassaflöde	6 660	-10 543
Likvida medel vid årets början	10 309	20 852
Summa likvida medel vid årets slut	16 969	10 309

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 tidvärde 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 BFAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFAR 2012:1.

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och

den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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

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

Intäkter

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

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

Ränta och utdelning

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

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 2**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	2021	2020
Medelantalet anställda	39,6	37,5
SUMMA	39,6	37,5

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 (20,5 %) och 31 män (79,5 %).

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

Det totala antalet sjukfrånvaro uppgick 3,27 % (4,31 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 8,0 % (22,8 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

Not 4

Hyresintäkter brutto	2021	2020
Bostäder	65 257	63 313
Lokaler	6 621	6 175
Garage	814	807
Tillval	953	996
SUMMA	73 645	71 291

Not 5

Hyresbortfall	2021	2020
Bostäder	-2 071	-1 459
Lokaler	-827	-297
Garage	-81	-117
Hyresrabatter	-115	-74
SUMMA	-3 094	-1 947

Not 4 och 5

Hyresintäkter netto	2021	2020
Bostäder	63 071	61 780
Lokaler	5 794	5 878
Garage	733	690
Tillval	953	996
SUMMA	70 551	69 344

Not 6

Övriga förvaltningsintäkter	2021	2020
Ersättning från hyresgäster	440	337
Återvunna hyror	85	122
Sålda tjänster	2 571	2 782
Lönebidrag	754	522
Försäkringsersättningar	347	0
Övriga intäkter	385	116
SUMMA	4 582	3 879

Not 7

Underhållskostnader	2021	2020
Bostäder	-3 223	-2 701
Lokaler	-238	-257
Utomhus	-1 104	-1 347
Gemensamt underhåll	-4 134	-3 656
SUMMA	-8 699	-7 961

Not 8

Driftskostnader	2021	2020
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-8 277	-8 242
Fastighetsskötsel, övr. kostnader	-2 317	-2 142
Kostnader för tillval & bostadsanp.	-198	-111
Uttagsskatt	-2 549	-2 027
Reparationer	-7 399	-5 984
Vatten	-4 182	-4 138
Fastighetsel	-2 785	-2 862
Uppvärmning	-8 469	-7 821
Obligatoriska besiktningar	-18	-34
Sophantering, miljöavgift	-2 068	-1 876
Försäkringskostnader	-563	-561
Försäkringsskador	-40	-112
Avskrivna fordringar	-113	-449
Befarade kundförluster	-218	-69
Hyressättningsavgift/boinflytande	-152	-151
Fiberanslutning/IPTV	-1 688	-2 613
Pensionskostnader	-171	-167
Summa	-41 207	-39 359

Not 9

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2021	2020
Personalkostnader	-5 451	-5 438
Övriga kostnader	-2 946	-3 191
Summa	-8 397	-8 629

Not 10

Arvode och ersättningar till revisorer	2021	2020
<i>KPMG, [Michael Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	0	18
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	51
<i>PwC, [Mattias Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	36	39
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	81	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	2021	2020
Aktuell skatt	-267	-553
Uppskjuten skatt	-186	178
Skatt på årets resultat	-453	-375

	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	2 476	1 116
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-510	-239
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7	-10
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultat	-63	-59
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-27	-8
Effekt av ändrad skattesats	154	-59
Redovisad skattekostnad	-453	-375

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2021	2020
-----	------	------

12 Byggnad och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	491 924	477 669
Nyanskaffningar/omklassificeringar	28 836	14 255
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärden	520 760	491 924
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-196 308	-185 396
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-11 295	-10 912
Summa avskrivn. enl. plan	-207 603	-196 308
Ackumulerade nedskrivningar	-1 427	-821
Försäljningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	-606
Summa nedskrivningar	-1 427	-1 427
Redovisat värde vid årets slut	311 730	294 189
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	857	0
Summa anskaffningsvärden	2 358	1 501
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 194	-1 119
Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar	-89	-75
Summa avskrivn. enl. plan	-1 283	-1 194
Redovisat värde vid årets slut	1 075	307

14 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	15 858	14 698
Nyanskaffningar	1 212	1 160
Utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärde	17 070	15 858
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-10 659	-9 907
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivn. enl. plan	-828	-752
Summa avskrivn. enl. plan	-11 487	-10 659
Redovisat värde vid årets slut	5 583	5 199

Not	2021	2020
15 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	2 357	1 959
Nyanskaffningar	10 758	6 967
Omklassificeringar	-11 123	-6 569
Redovisat värde vid årets slut	1 992	2 357
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	11 170	335
Nyanskaffningar	5 891	10 835
Omklassificeringar	-13 255	0
Redovisat värde vid årets slut	3 806	11 170
16 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	379	407
Summa	419	447
17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringar	147	0
Övriga upplupna intäkter	519	609
Summa	666	609
18 Obeskattade reserver		
Avsatt räkenskapsår 2015	0	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	769
Avsatt räkenskapsår 2021	330	769
Totalt obeskattade reserver	6 257	7 501

Not 19 Uppskjuten skatt

2021-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skiltnad	Årets skiltnad	Total skiltnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	302 009	8 821	900	9 721	311 730
Summa Tillgångar		302 009	8 821	900	9 721	311 730

Avsättningar						
Uppskjuten skatt		1 817	0		186	2 003
Summa avsättningar		1 817	0		186	2 003

2020-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skiltnad	Årets skiltnad	Total skiltnad	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

20 Skulder till kreditinstitut 2021 2020

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	76 857	75 967
Summa	76 857	75 967

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

Skulder till kreditinstitut	187 000	173 000
Summa	187 000	173 000

Totalt till kreditinstitut 263 857 248 967**Lånestruktur och räntebindningstid**

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	25 857	1,69	9,8
2022	51 000	0,41	19,3
2023	55 000	0,31	20,8
2024	68 000	0,29	25,8
2025	64 000	0,38	24,3
2026	0	0,46	0,0
Tot.	263 857	0,45	100,0

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

Not	2021	2020
-----	------	------

21 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	149	372
Arbetsgivaravgift	1 101	1 016
Uttagsskatt	834	724
Personalens källskatt	334	400
Summa	2 418	2 512

22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	95	56
Upplupna semesterlöner	1 112	1 160
Upplupna sociala avgifter	426	445
Särskild löneskatt och avkastningsskatt	224	265
Upplupna räntekostnader	139	153
Övriga upplupna kostnader	1 252	76
Summa	3 248	2 155

23 Ställda pantar och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	12 584	12 584
Summa	12 584	12 584

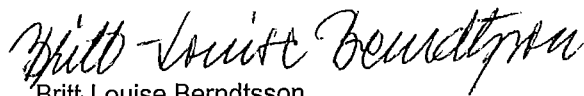
24 Upplysningar avseende uppställningsform för resultaträkningen

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

Tingsryd 2022-03-01



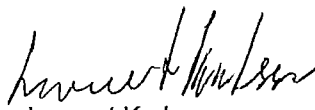
Tomas Blomster
Ordförande



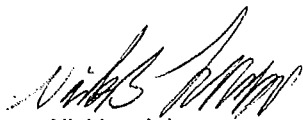
Britt-Louise Berndtsson
Vice ordförande



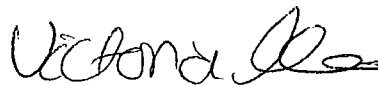
Inge Strandberg



Lennart Karlsson



Nicklas Johansson



Victoria Magnesson
Verkställande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-

Kerstin Petersson

Börje Johansson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar		
							2022-02-22	i %	2022-01-11	2022-02-28	2022-03-31		2022-04-30	
TINGSRYD lediga bostadskö	100	511	4	11	121	277	98	0	0%	0	3	5	15	39 Centralt 221 hela Tingsryd 99 byte,
RYD lediga bostadskö	200	186	2	6	56	101	21	7	4%	11	3	1	3	9 centralt, 3 övriga spec omr. 11 hela Ryd 6 byte
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4	40	58	26	0	0%	1	1	2	1	12 hela Urshult 5 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400	78	0	1	12	40	25	1	1%	1	1	1	1	8 hela Linneryd 2 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1	2	31	39	15	1	1%	2	1	1	2	16 hela Väckelsång 9 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50			17	23	10	1	2%	2	0	0	0	1 hela Rävemåla
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675	8			3	2	3	0	0%	0	0	0	0	
KONGA lediga bostadskö	700	57	0	1	13	25	18	0	0%	0	1	0	1	
TOTALT		1 106	7	25	293	565	216	10	0,9%	17	10	10	23	
Bostadskö								320		306				
Övrig bostadskö			0	1	0	0	0	1		1				Söker till hela kommunen
Total bostadskö								321		307				
Antal lgh. i %		100%	1%	2%	26%	51%	20%							

BIL. 2

TB
BLB
D

LOKAL O FÖRRÅDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2022-02-22	Lokaler lediga ytor 2022-02-22	i%	Lokaler lediga 2022-01-11	Lokaler lediga ytor 2022-01-11	Uppsagda lokaler 2022-02-28	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2022-02-22	%	Förråd lediga 2022-01-11	Uppsagda förråd 2022-02-28
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	9 2 458	2	458	19%	2	242	0	21	5	24%	7	1
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	2	79	22%	2	79	0	15	1	7%	1	2
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	0 0	0	0	0%	0	0	0	12	5	42%	5	0
500 VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	5 808	1	15	2%	1	15	0	1	0	0%	0	0
600 RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	2	33%	2	1
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	40 11 566	5	552	5%	5	336	0	105	13	12%	15	4

BIL 3

TB
BLB
AD

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2022-02-22	i%	Garage lediga 2022-01-11	Uppsagda garage 2022-02-28	Uppsagda garage 2022-03-31
TINGSRYD lediga	147	0	0%	0	0	5
RYD lediga	28	0	0%	0	0	0
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0
LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	0
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	0
RÅVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Å	17	0 0	0%	0 0	0 0	0 0
KONGA lediga	11	0	0%	0	0	0
TOTALT	231	0	0%	0	1	5

TB BLB

A