

2025-02-25

**Plats och tid** Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd  
Tisdagen den 25 februari 2025, 15.00 - 17.00

**Beslutande** Inge Strandberg  
Nicklas Johansson  
Britt-Louise Berndtsson  
Christian Ward  
Renate Tschap

**Övriga närvarande** Victoria Magnesson  
Björn Davidsson  
Åke Nyberg § 1-2  
Karin Olsson § 1-8

**Justerare** Renate Tschap

**Justeringens plats och tid** Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2025-02-28

|                       |                    |                          |                   |        |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|--------|
| <b>Under-Skrifter</b> | <b>Sekreterare</b> | .....<br>Björn Davidsson | <b>Paragrafer</b> | § 1-11 |
|                       | <b>Ordförande</b>  | .....<br>Inge Strandberg |                   |        |
|                       | <b>Justerande</b>  | .....<br>Renate Tschap   |                   |        |

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

**Organ** Tingsrydsbostäder AB

**Sammanträdesdatum** 2025-02-25

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Datum då anslaget sätts upp</b> | <b>Datum då anslaget tas ned</b> |
|------------------------------------|----------------------------------|

**Förvaringsplats för protokollet** Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

**Underskrift** .....

Utdragsbestyrkande

2025-02-25

§ 1

**Krisledningsutbildning**

**Styrelsen beslutar**

- 1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet**

Säkerhetssamordnare Patrik Runesson och Johan Smedin håller i utbildning gällande krisledning.

Comfact Signature Referensnummer: 194627SE

|  |  |  |                    |
|--|--|--|--------------------|
|  |  |  | Utdragsbestyrkande |
|--|--|--|--------------------|

2025-02-25

## § 2

**Information ägarpolicy för Tingsryds kommun****Styrelsen beslutar**

1. Svar på remiss angående ägarpolicy för Tingsryds kommun kommer att tas upp på nästa styrelsemöte 2025-03-25.

**Beskrivning av ärendet**

Ordförande Inge Strandberg och VD Victoria Magnesson informerar om ny ägarpolicy för Tingsryd kommun.

---

2025-02-25

## § 3

**Bokslut 2024****Styrelsen beslutar**

1. Fastslå bokslut 2024 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända bokslut 2024 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

**Beskrivning av ärendet**

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för bokslut 2024 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 1).

**Beslutsunderlag**

1. Bokslut 2024

Comfact Signature Referensnummer: 194627SE

2025-02-25

## § 4

**Kommunalt ändamål 2024****Styrelsen beslutar**

1. Godkänna skrivelse angående det kommunala ändamålet för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända skrivelse angående det kommunala ändamålet för 2024 Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

**Beskrivning av ärendet.**

VD Victoria Magnesson redogör för skrivelse angående kommunalt ändamål för Tingsrydsbostäder AB (bil. 2).

---

2025-02-25

## § 5

**Svar granskning inköp och upphandling****Styrelsens beslut**

1. Lämna bifogat svar på granskning inköp och upphandling.

**Beskrivning av ärendet**

VD Victoria Magnusson redogör för granskning inköp och upphandling och förslag till svar (bil. 3).

---

2025-02-25

## § 6

**Arbetsordning och VD-instruktion****Styrelsens beslut**

1. Godkänna arbetsordning och VD-instruktion för Tingsrydsbostäder AB.

**Beskrivning av ärendet**

VD Victoria Magnesson redogör för arbetsordning och VD-instruktion för Tingsrydsbostäder AB (bil. 4).

**Beslutsunderlag**

1. Arbetsordning och VD-instruktion

Comfact Signature Referensnummer: 194627SE

2025-02-25

## § 7

**Attestinstruktion och delegationsordning****Styrelsens beslut**

1. Godkänna attestinstruktion och delegationsordning för Tingsrydsbostäder AB.

**Beskrivning av ärendet**

VD Victoria Magnesson redogör för attestinstruktion delegationsordning för Tingsrydsbostäder AB (bil. 5).

**Beslutsunderlag**

1. Attestinstruktion och delegationsordning

Comfact Signature Referensnummer: 194627SE

2025-02-25

§ 8

**Anmälningar och information**

**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2025-02-12, 37 outhyrda lägenheter (bil. 6)
- Lokal och förrådsstatistik 2025-02-12, 1 lediga lokaler och 7 lediga förråd (bil. 7)
- Garagestatistik 2025-02-12, 0 lediga garage (bil. 8)

2025-02-25

## § 9

**Information om projekt****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt. Ombyggnation av hemtjänstens lokal på Lindegården till 4 lägenheter kommer att påbörjas våren 2025, bygglov är inskickat men beslut har inte kommit. Samtidigt kommer även taket att bytas på en sektion.

---

2025-02-25

§ 10

**Personalinformation**

**Styrelsen beslutar:**

- 1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnusson informerar om personalfrågor. Ny CAD-ingenjör är anställd och började den 2025-02-10 och ny VVS-ingenjör är anställd och kommer att börja den 2025-03-10. Hälsoundersökning görs under mars månad inklusive vissa extra medarbetarekåtsfrågor.

\_\_\_\_\_

|  |  |  |                    |
|--|--|--|--------------------|
|  |  |  | Utdragsbestyrkande |
|--|--|--|--------------------|

2025-02-25

§ 11

**Övrigt****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

- Information om omförhandling av förvaltningsavtal med Tufab.

Comfact Signature Referensnummer: 194627SE

Utdragsbestyrkande

## **Tingsrydsbostäder AB**

### **Årsredovisning 2024**

| <b>Innehållsförteckning</b>     | <b>Sida</b> |
|---------------------------------|-------------|
| VD har ordet                    | 2           |
| Förvaltningsberättelse          | 3-9         |
| Resultaträkning                 | 10          |
| Balansräkning                   | 11-12       |
| Kassaflödesanalys               | 13          |
| Redovisningsprinciper och noter | 14-23       |
| Underskrifter                   | 24          |
| Revisionsberättelse             | 25          |



Konga Allhus

## VD har ordet

2024 har för bolagets del varit ett stabilt år trots tuffa ekonomiska förutsättningar med stora kostnadsökningar även här. Det som räddar upp resultatet är att den största delen i bolaget utgörs av förvaltningsavtalet med kommunen där kommunen äger fastigheterna. Detta gör att de kostnadsökningar som skett hamnar hos kommunen istället för hos bolaget. Under året har vi effektiviserat en del internt kombinerat med att vi till och från haft några tjänster vakanta på projektsidan, men trots detta lyckats genomföra planerade projekt. Detta har resulterat i att vi kan lämna tillbaka 1,5 miljon till kommunen.

Under året har vi arbetat mycket med de mjuka värdena på personalsidan dvs samarbete, erfarenhetsutbyte och hur vi tillsammans kan hjälpas åt med att skapa en bra arbetsmiljö. Vi har också arbetat med framtagning av mål på olika nivåer för att kunna arbeta mer aktivt med målstyrning under 2025. Under 2025 kommer vi att arbeta en hel del tillsammans med medarbetarna med vår kompetensförsörjningsplan och med mentorskap som initierats från våra medarbetare.

2020 tecknade vi ett nytt förvaltningsavtal med Tingsryds kommun. Under 2024 har vi fortsatt med att driftseffektivisera och att nyttja stordriftsfördelarna av att ha förvaltningsuppdraget inom kommunkoncernen. Vi har en mycket bra dialog med kommunen vilket mynnar ut i ett bra samarbete och transparens. Det är väldigt viktigt för oss att vi ska kunna leverera det mervärde till kommunen som ligger i förtroendet att vi innehar detta uppdrag.

På projektsidan så har vi inte gjort något större i bolaget utan det som utförts har gjorts på av kommunen ägda fastigheter där vi bidrar med projektledning.

Det sker väldigt mycket utveckling överallt runt omkring oss i samhället, vilket ställer större och större krav på oss som bolag. Digitalisering är efterfrågat och det är ett område som vi arbetar med för att bli ännu bättre på framöver. Energieffektivisering har under 2024 och kommer även framöver att ha prioritet. Under 2024 har vi arbetat väldigt hårt med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som i sin tur leder till energibesparingar. Det elavtal som vi har haft bundet på en väldigt förmånlig nivå upphör siste december 2024. Det innebär att vi kommer att få betydligt ökade elkostnader under 2025.

Våra medarbetare och våra kunder är våra allra viktigaste resurser och det är av absolut högsta prioritet att de trivs hos oss. Det är samspelet mellan våra medarbetare och hyresgäster som skapar det mervärde som vi kan vara stolta över och som tillför det där "lilla extra".

Det är en oerhörd glädje att ha alla duktiga medarbetare i företaget och er lojalitet och kämparanda är oslagbar. Tillsammans kan vi driva bolaget framåt Tack alla för ett väl utfört arbete!

Jag vill också tacka styrelsen för deras stora intresse och engagemang i bolaget under det gångna året.

Victoria Magnusson  
VD

# ÅRSREDOVISNING

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsrydsbostäder AB får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

### Allmänt

Företaget har sitt säte i Tingsryds kommun och verksamheten är att förvalta och hyra ut bostäder och lokaler.

### Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun och har för verksamhetsåret 2024 bestått av följande ledamöter.

### Ledamöter

Inge Strandberg, ordförande, M  
Nicklas Johansson, vice ordförande, S  
Britt-Louise Berndtsson, C  
Christian Ward, SD  
Renate Tschap, S

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Organisationsanslutning

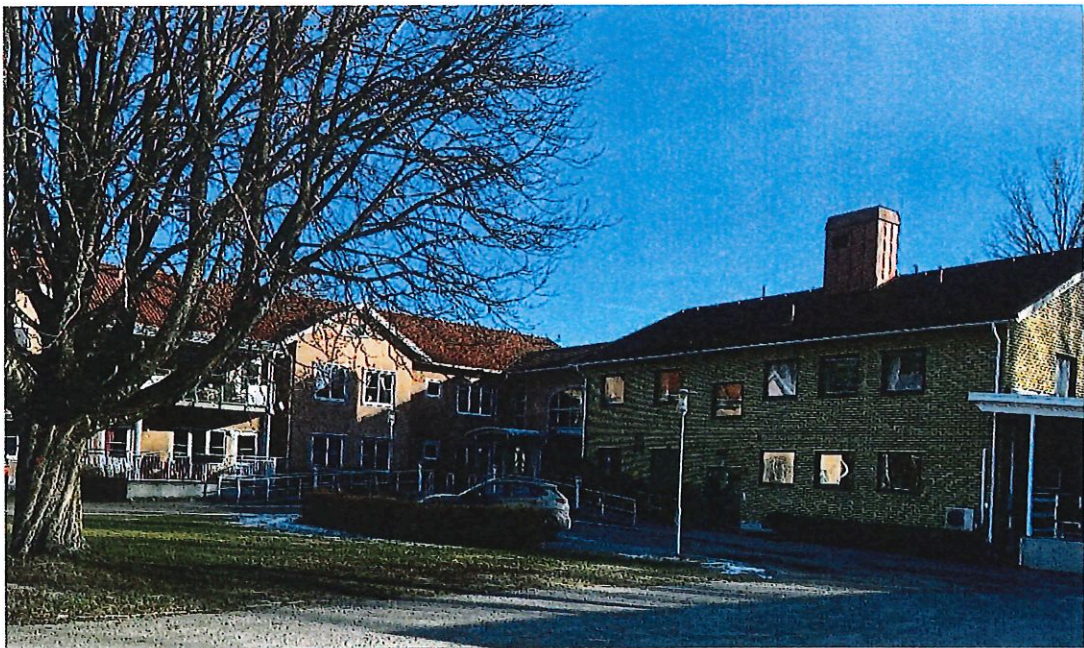
Tingsrydsbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännytt, Arbetsgivarorganisationen Sobona samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

### Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Lena Rundquist, ordförande, S  
Kerstin Petersson, C  
Peter Koch, M  
Börje Johansson, S  
Gunilla Lundström SD  
Kai Tengbom, SD

Dessutom har Mattias Johansson, PwC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2024.



Älmegården i Rävemåla

## Verksamheten

### Förvaltning

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar sju fastigheter med 88 lägenheter och 13 lokaler. Totala ytor ca 3 900 m<sup>2</sup> lägenheter och 5 900 m<sup>2</sup> lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar ca 91 000 kvm åt Tingsryds kommun, vilket är en stor del av företagets intäkter, ca 17,3 mkr. Tingsrydsbostäder har även ett förvaltningsavtal med Tufab om förvaltningen av hotellfastigheten inklusive simhallen Kaskad.

Förvaltningen åt kommunen består av administration, projektledning samt löpande driftsarbete. Förvaltningen sköts av en förvaltare samt 24 fastighetsskötare och driftstekniker. Det innebär att vi utför allt från skötsel av fastigheterna, gräsklippning, ogrärensning, till att vi hjälper verksamheterna ute på skolor och servicehus. Vi sköter också driften av vissa andra speciella anläggningar såsom simhall och ishall.

Efterfrågan på lägenheter har varit något sämre än tidigare år men Tingsrydsbostäder AB har i stort haft allt uthyrt under 2024.

### Hyror

Hyrorna är förhandlats med Hyresgästföreningen 2024 och mynnade ut i ett avtal för 2025 med en höjning på 4,78 % för varmhyra och 3,90 % för kallhyra.

### Förvaltningsavtal med Tingsryds kommun

Under 2024 har vi effektiviserat men inte genom att dra ner på sysselsättsgraden utan genom att omstrukturera resurser. Störst är förändringen i Urshult och på Wasaskolan där vi flyttat timmar till Lekbacken och Tinghallen.

Samarbetet med säkerhetsavdelningen på Tingsryds kommun har varit stor under året och vi har skapat ett bra samarbete med såväl säkerhetsavdelningen som med väktare och polis. Detta har medfört att samtliga fastighetsskötare har fått grundläggande utbildning i hot och våld och även blivit registrerade i CoSafe. Vi har uppnått en bra informationsöverföring mellan verksamhet och fastighetsskötare. Allt för allas säkerhet.

Servicegruppen är fulltalig och där räknar vi med att spara pengar åt Tingsryds kommun, då vi kan göra mer i egen regi. Det finns nu en komplett teknikgrupp med en fastighetstekniker, en servicetekniker och en elektriker.

Under året har vi arbetat på att öka miljö- och energispartänk i verksamheten. Detta arbete kommer att ligga i fokus även under 2024.

## Väsentliga händelser

2024 är det fjärde avtalsåret med Kommunens förvaltningsavtal som gäller i 5 år. Det sker ett kontinuerligt förbättringsarbete av förvaltningsavtalet i samarbete med Kommunen. Vi har uppföljning av såväl fastighets- som verksamhetstid på respektive fastighet och fastighetsskötare. Detta innebär transparens för kommunen och vi får möjlighet att kunna arbeta ännu mer aktivt med kostnadseffektivitet. Samarbetet med kommunen har fungerat mycket bra under året och det känns som att vi hela tiden utvecklar avtalet i positiv riktning. Vi har under de sista åren tydliggjort diverse detaljer och gränsdragningar och nästa steg är att optimera ännu mera för att förfinna detaljerna ytterligare och resonera mer runt hur man ytterligare kan effektivisera.

Det är även fjärde året på förvaltningsavtalet som vi har med Tufab där vi förvaltar hotellfastigheten inklusive simhallen Kaskad.

## Det kommunala ändamålet

Utifrån kommunens vision och fastställda övergripande mål har Tingsrydsbostäder under 2024 arbetat med att utveckla förvaltningsavtalet tillsammans med Tingsryds kommun samt underhålla och utveckla befintliga fastigheter på bästa sätt.

Under 2024 har inga förvärv skett i bolaget. Enligt diverse regelverk kan man inte byggas eller förvärfvas bostäder om det ska vara möjligt att kunna behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegränsningar. Några försäljningar har heller inte skett. Det kan också nämnas att varken några externa förvärv eller försäljningar har varit aktuella.

De flesta fastigheter som finns i bolaget är relativt nya och därmed inte i behov av något större underhåll ännu. De underhållsåtgärder som gjorts är tak-, fönster- och dörrbyte på en viss del på Lindegården i Linneryd samt en mindre takåtgärd på Tingsgården i Tingsryd. Under 2025 så kommer en ombyggnation ske av en annan del av Lindegården som tidigare varit lokal som kommer att byggas om till 4 lägenheter. I samband med detta kommer också en viss del av ventilationen att bytas ut. Takbyte kommer att fortsätta göras på nästa planerade del.

Vi arbetar med företagets sociala ansvar (CSR) bland annat genom att via TicsPac tillhandahålla avfallspåsar till hundar ute i våra bostadsområden och vi sponsrar en mattebok som delas ut till skolorna i Tingsryds kommun.

Aktiv skola som aktivt arbetar mot droger, grooming och mobbning stödjer vi också detta eftersom det är ett område som aktualiserats upp mycket i den tid som vi nu lever i med sociala medier. Förutom detta sponsrar vi också flertalet idrottsföreningar.

För att medverka till och kunna påverka framtagande och verkställande av kommunens planer, policys och strategier såsom bostadsförsörjning, bredbandsstrategi och planarbeten deltar vi i olika arbetsgrupper, forum och externa nätverk tillsammans med kommunen, företagare, intresseorganisationer, lokala fastighetsägare och andra intressenter. Detta också för att få in synpunkter angående hur vi kan vara med och utveckla och förbättra Tingsryds kommun framför allt på bostads-, lokal- och byggområdet. Vi samarbetar också med föreningen "Goda hus" som är en viktig del i energieffektivisering, träbyggnad och återbruk.



Energibesparing på Solängen i Ryd

Tingsrydsbostäder arbetar målinriktat med att minska energibehovet via olika energisparåtgärder och energieffektiviseringar. Detta gäller både det egna beståndet och de fastigheter som ingår i förvaltningsuppdraget med Tingsryds kommun. Under kommande år

behöver vi fortsätta arbeta fokuserat med detta till exempel genom att sätta fler solceller, göra stambyten, fönster- och takbyte, byta ut gamla vitvaror, ventilationsanläggningar samt genom att fortsätta med att injustera värmesystem med mera. Att arbeta med återbruk och återvinning samt smarta lösningar som kan minska kostnader vid renoveringar och ombyggnationer är viktigt att fortsätta driva och utveckla. Inför framtiden behöver också tänket på att enkelt kunna ställa om bostäder och lokaler till andra ändamål på ett snabbt och kostnadseffektivt sätt att vara än viktigare som ett led i att olika behov förändras i allt snabbare takt.

Tingsrydsbostäder har ett bra samarbete med Tingsryds kommun och arbetsmarknad och välfärd och på så sätt kan vi tillhandahålla bostäder även för utsatta grupper. Genom ett bra utbyte med arbetsmarknad och välfärd kan vi ibland skapa ett mer anpassat boende. Vi arbetar också på att kunna bli en ännu mer aktiv aktör i kommunens integrationsarbete både genom att medverka till ökad integration ute i våra bostadsområden och genom att ta in praktikanter och nystartsjobbare som ett led i integrationsarbetet och för att öka deras chanser att få arbetslivserfarenhet, lära sig svenska och komma ut i arbetslivet. Detta sker via samarbete med Arbetsförmedlingen och kommunens arbetsmarknadsenhet.

För att tillgodose behovet av bostäder och lokaler för kommunens verksamheter och övriga behov av kommunalt intresse, näringslivet eller andra externa intressenter så försöker vi när vi får förfrågningar att lösa det om det är möjligt. Annars har vi med det i åtanke att ett sådant behov återigen kan uppstå i framtiden och att det då kan vara bra att ha vissa fastigheter anpassade så att de går enkelt att ställa om dessa. Vi har ett bra samarbete med såväl kommunen och näringslivet som med AMB och detta gynnar Tingsryd som helhet. Med alternativt tänk, förbättringsförslag från såväl fastighetsskötare som hantverkarna, kreativ projektledning och olika smarta lösningar har vissa av våra från början olönsamma renoveringsprojekt genomförts till en mycket rimlig kostnad. Vilket är en av våra styrkor.

Vi arbetar med att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Detta görs bland annat genom att vi arbetar med att driftseffektivisera och underhålla fastigheterna väl, men också genom att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar. Att utveckla och be-

hålla våra medarbetare och hålla sjukskrivningstalen nere är en av vårastora målsättningar som är extremt viktiga. Genom att spara överskottsresultat under goda år kan vi investera och nyttja dessa medel vid eventuellt sämre tider eller när kapital behövs. Något som vi arbetat väldigt målinriktat med och även kommer att ha fokus på framöver är hur vi kan renovera på billigast möjliga sätt men ändå till bra kvalité. Hur optimerar vi så vi får ut så mycket som möjligt och ändå skapa mervärde?

I bolaget bedrivs aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden. Räntan har nått lägre nivåer och allt tyder nu på att räntan kommer att balanseras och stabiliseras på nuvarande eller något lite lägre nivå. Vi gör kontinuerliga uppdateringar av låneportföljen allt enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Syftet med en god finansieringsstrategi är att bolaget inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god och stabil framtida ekonomi.

## Personal

Medelantalet anställda under året har uppgått till 24 (25). Av antalet anställda är ingen kvinna (0 %) och 24 män (100 %). VD-tjänsten som köps av Stiftelsen Tingsrydsbostäder är en kvinna. Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är två kvinnor.

Sjukfrånvaron uppgick till 7,0 % (4,9) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 37,4 % (31,1 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar). Sjukfrånvaron följs upp väldigt noggrant men med tanke på att det finns en stor andel äldre medarbetare som varit verksamma ett helt liv så har det tyvärr lett till en del omfattande fysiska besvär för vissa. När dessa besvär måste åtgärdas så innebär det oftast långa sjukskrivningsperioder innan återgång till arbete kan ske.



Uteplats Lekbacken i Tingsryd

## Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget RGS.

### Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark, markanläggningar, inventarier uppgick till 713 tkr (1 030 tkr).

Inga ändringar i fastighetsbeståndet har skett under 2024.

### Fastighetsvärdering

Tingsrydsbostäder AB har under 2024 gjort översiktliga beräkningar av marknadsvärdet på sina fastigheter baserat på framtida kassaflöden, värderingen är gjord i värderingsprogrammet Datscha. Beräkningarna visar att det totala marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet på fastighetsportföljen.

### Underhåll

Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgick till 430 tkr (492 tkr).



Nytt tak på Solängen i Ryd

### Projekt Tingsryds kommun

De två första kvartalen av 2024 lades stor kraft i att avsluta större projekt som avslutats i slutet på 2023. Ett par veckor in i 2024 så flyttade de in på förskolan i Väckelsång. Även anpassad grundskola fick ta sina lokaler i anspråk på Trojas skolan.

När rivningen av Myrstacken var klar så påbörjades projektet med att skapa en utemiljö för Lekbackens förskola, ett projekt som visar att när verksamhet och projektutförare arbetar tillsammans mot samma mål så blir det riktigt bra. Vi ska vara stolta i Tingsryd att vi har en sådan otroligt fin utemiljö för våra barn.

Solängens tak har varit i stort behov av att renoveras, 1 augusti 2024 började vi montera ställningar för att kunna utföra detta arbete. Verksamhet, projektledare och entreprenörer har för att allt ska gå så bra som möjligt. I projektet har vi även monterat både solceller och solfångare.

Vi gjorde även en test med att montera stora takfläktar inne i Bollhallen. Detta visade sig att vara en bra idé då vi sparar både energi och får ett bättre inomhusklimat. I slutet av 2024 så byttes även ventilationen i Bollhallen.

När det gäller ishallen så har vi lagt stort fokus på att skapa en säker arbetsplats. Byggnaden har bland annat säkrats upp med en stödmur.

### **Projekt Tingsrydsbostäder AB**

Under året har fönsterbyte gjorts på Lindegården i Linneryd. På gamla Tingsgården i Tingsryd har en innertaksrenovering i en av entréerna gjorts på Älvans förskola. För 2025 planeras en ombyggnation av hemtjänstens lokaler på Lindegården i Linneryd till fyra lägenheter.

## **Miljö**

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

### **CSR – ett ansvar för ett hållbart samhälle**

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

### **Socialt ansvar**

På Tingsrydsbostäder har vi inställningen att alla är välkomna bland annat 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.

Som bolag försöker vi att bidra så mycket vi kan till både integrationen av både nyanlända som behöver komma ut i arbetslivet som långtidsarbetslösa som behöver komma tillbaka. Detta sker till exempel genom samarbete med arbetsförmedlingen och kommunens arbetsmarknadsenhet genom att vi tar emot praktikanter.

### **Ekonomisk hållbarhet**

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

### **Miljöansvar**

Klimat- och miljöfrågorna arbetar vi kontinuerligt med för att hela tiden kunna ta nya steg framåt inom detta område. Ha med miljö och klimattänk i våra processer och projekt är av stor betydelse. Som ett kommunalägt bolag finns det en styrka i att kunna agera långsiktigt. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort, men också för lokalsamhället. Återbruk, löpande underhåll samt smarta lösningar för att kunna återanvända material och liknade kommer att bli allt viktigare framöver och där stora miljövinster finns att göra.

### **Bra arbetsmiljö**

Vi värderar våra medarbetare högt, deras engagemang och drivkraft är av största betydelse. 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 såväl företaget, kommunen som den dagliga verksamheten ute bland våra hyresgäster på både kort och lång sikt. Detta är av största vikt i vårt kommande utvecklingsarbete för att bibehålla en attraktiv arbetsplats med medarbetare som trivs och utvecklas hos oss. Under året har vi arbetat på extra med de mjuka värdena inom det systematiska arbetsmiljöarbetet genom att vi haft 2 personaldagar med inriktning på temat "hur kan jag själv bidra till en bra arbetsmiljö och utökat samarbete". Det har genererat engagerade diskussioner och tankar på hur saker är, hur det kan vara och hur man själv bidrar. Förutom detta har vi arbetat på med vårt kemikalierregister samt även med att revidera i samt skapa fler arbetsmiljödokument.

## Ekonomi

Tingsrydsbostäder AB redovisar ett resultat på 1 705 tkr (2 098 tkr) för verksamhetsåret 2024. Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra.

Resultatet består dels av ett höjt index som innebar att intäkterna ökade på såväl lokaler som förvaltningsavtal. Det beror även på ett lågt underhållsbehov och höjda ränteintäkter.

Underhållet ligger på en något lägre nivå än föregående år, men fortsatt på en låg nivå, detta då alla våra större underhållsprojekt är genomförda och att vi idag har mestadels nybyggda och nyrenoverade lägenheter. Underhållsnivån förväntas även fortsättningsvis ligga på en relativt låg nivå.

Under året har Tingsrydsbostäder AB fortsatt att förvalta Tingsryds kommuns samtliga fastigheter. Intäkterna för förvaltningsuppdraget uppgick till ca 17,4 mkr, vilket är samma som året innan. Tingsrydsbostäder har ett förvaltningsavtal med Tufab till en intäkt på 0,8 mkr.

Kostnader för ränta och borgensavgift uppgår till 1,4 mkr (1,2 mkr) och kostnader för avskrivningar till 3,2 mkr (3,1 mkr).

### Soliditet

Företagets soliditet, 41,5 % (35,8 %) är fortsatt god.

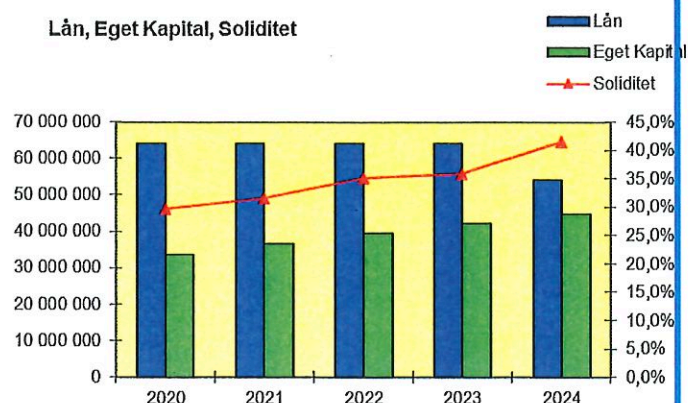
### Koncernbidrag

Under 2024 har inget koncernbidrag lämnats.

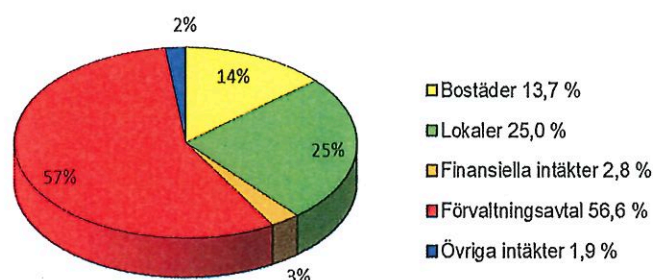
### Likviditet

Tingsrydsbostäder AB har en koncernkredit hos Tingsryds kommun på 5 mkr. Vid årets slut hade Tingsrydsbostäder 14 mkr på koncernkontot. Minskningen jämfört med tidigare år beror på att ett lån på 10 mkr har amorterats av under 2024.

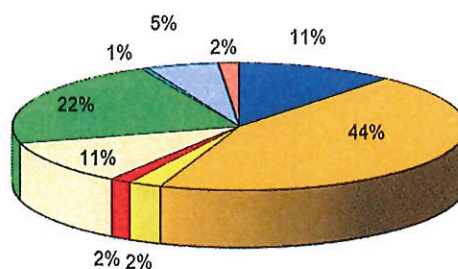
Lån, Eget Kapital, Soliditet



Intäktsfördelning 2024



Kostnadsfördelning 2024



## Framtiden

Under 2025 planeras ingen nyproduktion att ske.

Bolagets förvaltningsavtal med kommunen har stort fokus och vi arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra vår leverans av förvaltnings-tjänsten till kommunen. Vi arbetar nära kommunen med dialog- och uppföljningsmöte för att ha transparens. Det är väldigt viktigt att vi har en kostnadseffektiv förvaltning och samtidigt levererar hög kvalitet i våra tjänster.

Under 2025 kommer det fortfarande att vara fokus på energisparåtgärder och olika energieffektiviseringar som leder till en minskning av energi-behovet. Det kommer hela tiden nya krav och mycket ny teknik som vi i framtiden kommer att behöva möta och anpassa oss till. Att återbruka ännu mera, att återvinna och att minimera antalet renoveringsåtgärder och omfattningen av dem är av högsta betydelse att vi fortsätter arbeta ännu mer aktivt med framöver.

Det är viktigt att ha våra fastigheter såväl drifts-effektiva som kvalitetssäkrade och detta pågår det kontinuerligt ett arbete med. Att behålla och utveckla våra medarbetare är av yttersta betydelse. Det är också väsentligt att spara överskottsresultat under goda år för att sedan kunna investera och nyttja dessa medel vid sämre tider.

Företaget bedriver en aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden. I nuläget bedömer vi att ränteläget börjar stabilisera sig på en mer balanserad nivå. Och att så många mer räntesänkningar inte finns att vänta. Vi gör kontinuerligt uppdatering av låneportföljen enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Syftet med en god finansieringsstrategi är att bolaget inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god och stabil framtida ekonomi.

### Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Balanserad vinst | 14 720 tkr |
| Årets vinst      | 1 705 tkr  |

|               |            |
|---------------|------------|
| Totalt kronor | 15 425 tkr |
|---------------|------------|

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

### Förändring eget kapital

|                                | Aktiekapital  | Övrigt fritt kapital | Tot. eget kapital |
|--------------------------------|---------------|----------------------|-------------------|
| Eget kapital 2024-01-01        | 23 000        | 14 721               | 37 721            |
| Årets resultat                 | 0             | 1 705                | 1 705             |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b> | <b>23 000</b> | <b>16 426</b>        | <b>39 426</b>     |

## Fem år i sammandrag

|                                                 | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Intäkter</b>                                 | 30 414  | 30 935  | 28 238  | 26 823  | 26 173  |
| <b>Resultat</b>                                 | 1 705   | 2 098   | 2 014   | 1 969   | 2 245   |
| <b>Underhåll</b>                                | -431    | -492    | -314    | -322    | -467    |
| <b>Driftskostnader</b>                          | -16 819 | -17 586 | -15 679 | -15 004 | -13 859 |
| <b>Räntekostnader etc.</b>                      | -1 446  | -1 232  | -636    | -546    | -551    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | 3 323   | 7 459   | 2 782   | 7 661   | 7 243   |
| <b>Investeringar</b>                            | 713     | 1 030   | 501     | 1 292   | 3 145   |
| <b>Balansomslutning</b>                         | 104 916 | 114 833 | 109 987 | 108 316 | 104 706 |
| <b>Soliditet</b>                                | 41,5%   | 35,8%   | 35,1%   | 33,1%   | 31,6%   |
| <b>Flyttningsfrekvens</b>                       | 7,5%    | 11,7%   | 14,9%   | 17,0%   | 9,6%    |

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprincip

**RESULTATRÄKNING (tkr)**

|                                                  | not   | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                           |       |               |               |
| Hysesintäkter                                    | 4, 5  | 12 113        | 11 648        |
| Övriga förvaltningsintäkter                      | 6     | 18 301        | 19 287        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                     |       | <b>30 414</b> | <b>30 935</b> |
| <i>Driftskostnader</i>                           |       |               |               |
| Underhållskostnader                              | 7     | -431          | -492          |
| Driftskostnader                                  | 8     | -16 819       | -17 586       |
| Fastighetsskatt                                  |       | -136          | -136          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |       | -3 176        | -3 134        |
| <b>Driftsresultat</b>                            |       | <b>9 852</b>  | <b>9 587</b>  |
| Administrations- och försäljningskostnader       | 9, 10 | -6 280        | -5 877        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |       | <b>3 572</b>  | <b>3 710</b>  |
| <i>Finansiella poster</i>                        |       |               |               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 876           | 715           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -1 203        | -989          |
| Borgensavgift                                    |       | -243          | -243          |
| <i>Summa finansiella poster</i>                  |       | <b>-570</b>   | <b>-517</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |       | <b>3 002</b>  | <b>3 193</b>  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                     |       |               |               |
| Förändring av periodiseringsfond                 |       | -849          | -541          |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |       | <b>2 153</b>  | <b>2 652</b>  |
| Skatt på årets resultat                          | 11    | -448          | -554          |
| <b>Resultat</b>                                  |       | <b>1 705</b>  | <b>2 098</b>  |

**BALANSRÄKNING (tkr)**

|                                                | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                |                |
| Byggnader och mark                             | 12  | 82 598         | 84 539         |
| Markanläggningar                               | 13  | 1 503          | 1 581          |
| Inventarier                                    | 14  | 2 076          | 2 542          |
| Pågående nybyggnationer                        | 15  | 572            | 572            |
| Pågående ombyggnationer                        | 15  | 22             | 0              |
| <b>Summa materiella tillgångar</b>             |     | <b>86 771</b>  | <b>89 234</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                |                |
| Andra långfristiga värdepapper                 | 16  | 40             | 40             |
| Andra långfristiga fordringar                  | 16  | 34             | 38             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>74</b>      | <b>78</b>      |
| Uppskjuten skattefordran                       | 19  | 299            | 244            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>87 144</b>  | <b>89 556</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                |                |
| Kund- och hyresfordringar                      |     | 2 321          | 2 615          |
| Fordringar på koncernbolag                     | 17  | 14 665         | 22 051         |
| Skattefordran                                  |     | 567            | 359            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 198            | 231            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>17 751</b>  | <b>25 256</b>  |
| Kassa och bank                                 | 17  | 21             | 21             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>17 772</b>  | <b>25 277</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>104 916</b> | <b>114 833</b> |

**BALANSRÄKNING (tkr)**

|                                              | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 23 000         | 23 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>23 000</b>  | <b>23 000</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserad vinst                             |     | 14 720         | 12 622         |
| Årets resultat                               |     | 1 705          | 2 098          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>16 425</b>  | <b>14 720</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>39 425</b>  | <b>37 720</b>  |
| Obeskattade reserver                         | 18  | 5 148          | 4 299          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 20  | 33 000         | 46 000         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 20  | 21 000         | 18 000         |
| Förskottsbetalda hyror och kundfordringar    |     | 1 877          | 3 047          |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 164          | 2 214          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 21  | 965            | 1 629          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22  | 1 337          | 1 924          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>27 343</b>  | <b>26 814</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>104 916</b> | <b>114 833</b> |

**KASSAFLÖDESANALYS (tkr)**

Not

|                                                    | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                          |               |               |
| Resultat efter finansiella poster                  | 3 002         | 3 193         |
| Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet | 3 176         | 3 134         |
| Skatter, avsättningar och reavinster               | -711          | -682          |
| <b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.</b> | <b>5 467</b>  | <b>5 645</b>  |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.        | 327           | -394          |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder       | -2 471        | 2 208         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>    | <b>3 323</b>  | <b>7 459</b>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                      |               |               |
| Förvärv av fastigheter                             | -691          | -750          |
| Förvärv av inventarier                             | -22           | -280          |
| Försäljning av inventarier                         | 0             | 303           |
| Minskning finansiella anläggningstillgångar        | 4             | 9             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>      | <b>-709</b>   | <b>-718</b>   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                     |               |               |
| Ökning av långfristiga lån                         | 0             | 0             |
| Inlösen av långfristiga lån                        | -10 000       | 0             |
| Amortering av långfristiga lån                     | 0             | 0             |
| Ägartillskott                                      | 0             | 0             |
| Ökning (-) / minskning (+) av koncernkredit        | 7 386         | -6 742        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>     | <b>-2 614</b> | <b>-6 742</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                            | <b>0</b>      | <b>-1</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>              | <b>21</b>     | <b>22</b>     |
| <b>Summa likvida medel vid årets slut</b>          | <b>21</b>     | <b>21</b>     |

## 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 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 BFNAR 2012:1.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

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

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

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

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

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

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

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

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

#### *Värdering av finansiella skulder*

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

#### **Ersättningar till anställda**

##### **Avgiftsbestämda planer**

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

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

#### **Skatt**

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

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

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

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

#### **Intäkter**

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

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning*

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

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris*

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

#### *Ränta och utdelning*

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

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

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

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

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### *Soliditet*

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

**Not 2 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**

| <b>Personal</b>        | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda | 24,7        | 24,6        |
| SUMMA                  | 24,7        | 24,6        |

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

**Not 4**

| <b>Hyresintäkter</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Bostäder             | 4 433       | 4 199       |
| Lokaler              | 7 916       | 7 552       |
| Tillval              | 29          | 26          |
| SUMMA                | 12 378      | 11 777      |

**Not 5**

| <b>Hyresbortfall</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Bostäder             | -168        | -126        |
| Lokaler              | -86         | 0           |
| Hyresrabatter        | -11         | -3          |
| SUMMA                | -265        | -129        |

**Not 4 och 5**

| <b>Hyresintäkter netto</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Bostäder                   | 4 265       | 4 073       |
| Lokaler                    | 7 830       | 7 552       |
| Tillval                    | 18          | 23          |
| SUMMA                      | 12 113      | 11 648      |

**Not 6**

| <b>Övriga förvaltningsintäkter</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Sålda förvaltningstjänster         | 17 704        | 18 567        |
| Övriga sålda tjänster              | 193           | 383           |
| Försäljning värme och VA           | 106           | 122           |
| Ersättningar från hyresgäster      | 15            | 10            |
| Erhållna lönebidrag                | 239           | 176           |
| Övriga intäkter                    | 44            | 29            |
| <b>SUMMA</b>                       | <b>18 301</b> | <b>19 287</b> |

**Not 7**

| <b>Underhållskostnader</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Bostäder                   | -1          | -30         |
| Lokaler                    | -152        | -60         |
| Gemensamt underhåll        | -121        | -389        |
| Utomhus                    | -157        | -13         |
| <b>SUMMA</b>               | <b>-431</b> | <b>-492</b> |

**Not 8**

| <b>Driftskostnader</b>              | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, personalkostn.   | -10 095        | -11 126        |
| Fastighetsskötsel, övriga kostnader | -2 429         | -2 429         |
| Reparationer                        | -667           | -653           |
| Vatten                              | -391           | -481           |
| Fastighetsel                        | -853           | -787           |
| Uppvärmning                         | -1 655         | -1 345         |
| Obligatoriska besiktningar          | -44            | -66            |
| Sophantering, miljöavgift           | -308           | -287           |
| Försäkringskostnader                | -274           | -200           |
| Kundförluster                       | 33             | -3             |
| Befarade kundförluster              | 0              | -75            |
| Hyressättningsavgift/boinflytande   | -8             | -8             |
| Fiber                               | -128           | -126           |
| <b>Summa</b>                        | <b>-16 819</b> | <b>-17 586</b> |

**Not 9**

| <b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Personalkostnader                                          | -3 714        | -3 505        |
| Management fee                                             | -121          | -142          |
| Övriga kostnader                                           | -2 445        | -2 230        |
| <b>Summa</b>                                               | <b>-6 280</b> | <b>-5 877</b> |

**Not 10**

| <b>Arvode och ersättningar till revisorer</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>PwC, [Mattias Johansson]</i>               |             |             |
| Revisionsuppdrag                              | 80          | 82          |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 54          | 0           |

**Not 11**

| <b>Skatt på årets resultat</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Aktuell skatt                  | -534        | -633        |
| Skatt på grund av ändrad tax   | 30          | 25          |
| Uppskjuten skatt               | 56          | 44          |
| Skatt på årets resultat        | -448        | -564        |

|                                                      | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Redovisat resultat före skatt                        | 2 153       | 2 652       |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)   | -444        | -546        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader            | -11         | -7          |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultat | 30          | 25          |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond  | -23         | -15         |
| Effekter av ändrad skattesats                        | 0           | -11         |
| Redovisad skattekostnad                              | -448        | -554        |

| <b>Resultat förvaltningsavtal</b>        | <b>2024</b>    |
|------------------------------------------|----------------|
| <b>Tingsryds kommun</b>                  |                |
| Intäkter förvaltningsavtal               | 16 968         |
| <b>Totala intäkter</b>                   |                |
| <b>Kostnader</b>                         |                |
| Fastighetsskötsel personalkostnader      | -6 953         |
| Fastighetsskötsel övrigt                 | -1 336         |
| Verksamhetsvaktmästeri personalkostnader | -2 217         |
| Verksamhetsvaktmästeri övrigt            | -803           |
| Avskrivning maskiner                     | -476           |
| Administration personalkostnader         | -3 127         |
| Administration övrigt                    | -1 638         |
| <b>Totala kostnader</b>                  | <b>-16 550</b> |
| <b>Resultat</b>                          | <b>418</b>     |

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

| Not                                   | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>12 Byggnad och mark</b>            |                |                |
| Ackumulerade anskaffningsvärden       | 102 790        | 102 040        |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar    | 669            | 750            |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>       | <b>103 459</b> | <b>102 790</b> |
| Ackumulerade avskrivn. enl. plan      | -18 250        | -15 659        |
| Nedskrivning                          | 0              | 0              |
| Årets avskrivn. enl. plan byggnader   | -2 610         | -2 591         |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>      | <b>-20 860</b> | <b>-18 250</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>82 598</b>  | <b>84 539</b>  |
| <b>Taxeringsvärde byggnader</b>       | <b>49 125</b>  | <b>49 125</b>  |
| <b>Taxeringsvärde mark</b>            | <b>5 154</b>   | <b>5 154</b>   |
| <b>13 Markanläggningar</b>            |                |                |
| Ackumulerade anskaffningsvärden       | 1 948          | 1 948          |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar    | 0              | 0              |
| <b>Summa anskaffningsvärde</b>        | <b>1 948</b>   | <b>1 948</b>   |
| Ackumulerade avskrivn. enl. plan      | -367           | -289           |
| Årets avskrivn. enl. plan             | -78            | -78            |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>      | <b>-445</b>    | <b>-367</b>    |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>1 503</b>   | <b>1 581</b>   |
| <b>14 Inventarier</b>                 |                |                |
| Ackumulerade anskaffningsvärden       | 5 610          | 5 676          |
| Nyanskaffningar                       | 22             | 280            |
| Försäljningar                         | 0              | -346           |
| <b>Summa anskaffningsvärde</b>        | <b>5 632</b>   | <b>5 610</b>   |
| Ackumulerade avskrivn. enl. plan      | -3 068         | -2 645         |
| Försäljningar                         | 0              | 43             |
| Årets avskrivn. enl. plan             | -488           | -466           |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>      | <b>-3 556</b>  | <b>-3 068</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>2 076</b>   | <b>2 542</b>   |
| <b>15 Pågående nyanläggningar</b>     |                |                |
| <b>Ombyggnader</b>                    |                |                |
| Ackumulerat anskaffningsvärde         | 0              | 0              |
| Nyanskaffningar                       | 691            | 697            |
| Omklassificeringar                    | -669           | -697           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>22</b>      | <b>0</b>       |

| Not                                         | 2024         | 2023         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Nybyggnader</b>                          |              |              |
| Akkumulerat anskaffningsvärde               | 572          | 572          |
| Nyanskaffningar                             | 0            | 0            |
| Omklassificeringar                          | 0            | 0            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>       | <b>572</b>   | <b>572</b>   |
| <b>16 Värdepapper</b>                       |              |              |
| Andel i HBV                                 | 40           | 40           |
| <b>Fordringar</b>                           |              |              |
| Innestående återbäring HBV                  | 34           | 38           |
| <b>Summa</b>                                | <b>74</b>    | <b>78</b>    |
| <b>17 Likvida medel</b>                     |              |              |
| Bank                                        | 21           | 21           |
| <b>Summa</b>                                | <b>21</b>    | <b>21</b>    |
| <b>Koncernfordran - Checkräkningskredit</b> |              |              |
| Beviljad kreditlimit                        | 5 000        | 5 000        |
| Outnyttjad del                              | 5 000        | 5 000        |
| Utnyttjat kreditbelopp                      | 0            | 0            |
| Fordran på koncernbolag                     | 14 665       | 22 051       |
| <b>18 Obeskattade reserver</b>              |              |              |
| Avsatt räkenskapsår 2018                    | 0            | 15           |
| Avsatt räkenskapsår 2019                    | 384          | 384          |
| Avsatt räkenskapsår 2020                    | 625          | 625          |
| Avsatt räkenskapsår 2021                    | 1 155        | 1 155        |
| Avsatt räkenskapsår 2022                    | 1 112        | 1 112        |
| Avsatt räkenskapsår 2023                    | 1 008        | 1 008        |
| Avsatt räkenskapsår 2024                    | 864          | 0            |
| <b>Summa</b>                                | <b>5 148</b> | <b>4 299</b> |

**19 Uppskjuten skatt**

| 2024-12-31                | Not | Skattemässigt restvärde | Skillnad      | Årets skillnad | Total skillnad | Bokföringsmässigt restvärde |
|---------------------------|-----|-------------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Tillgångar</b>         |     |                         |               |                |                |                             |
| Fastigheter               | 13  | 84 052                  | -1 182        | -272           | -1 454         | 82 598                      |
| <b>Summa Tillgångar</b>   |     | <b>84 052</b>           | <b>-1 182</b> | <b>-272</b>    | <b>-1 454</b>  | <b>82 598</b>               |
| <b>Avsättningar</b>       |     |                         |               |                |                |                             |
| Uppskjuten skatt          |     | -243                    | -243          | -56            | -299           |                             |
| <b>Summa avsättningar</b> |     | <b>-243</b>             | <b>-243</b>   | <b>-56</b>     | <b>-299</b>    |                             |

| 2023-12-31                | Not | Skattemässigt restvärde | Skillnad    | Årets skillnad | Total skillnad | Bokföringsmässigt restvärde |
|---------------------------|-----|-------------------------|-------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Tillgångar</b>         |     |                         |             |                |                |                             |
| Fastigheter               | 13  | 85 721                  | -965        | -217           | -1 182         | 84 539                      |
| <b>Summa Tillgångar</b>   |     | <b>85 721</b>           | <b>-965</b> | <b>-217</b>    | <b>-1 182</b>  | <b>84 539</b>               |
| <b>Avsättningar</b>       |     |                         |             |                |                |                             |
| Uppskjuten skatt          |     | -199                    | -45         | -199           | -244           |                             |
| <b>Summa avsättningar</b> |     | <b>-199</b>             | <b>-45</b>  | <b>-199</b>    | <b>-244</b>    |                             |

**20 Skulder till kreditinstitut 2024 2023**

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 21 000        | 18 000        |
| <b>Summa</b>                | <b>21 000</b> | <b>18 000</b> |

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

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 33 000        | 46 000        |
| <b>Summa</b>                | <b>33 000</b> | <b>46 000</b> |

**Totalt till kreditinstitut 54 000 64 000****Lånestruktur och räntebindningstid**

| Ar          | Lånebelopp    | Genomsnittsränta % | Andel av lån i % |
|-------------|---------------|--------------------|------------------|
| Rörliga     | 8 000         | 2,94               | 14,8             |
| 2025        | 13 000        | 2,00               | 24,1             |
| 2026        | 23 000        | 0,67               | 42,6             |
| 2027        | 10 000        | 4,01               | 18,5             |
| 2028        | 0             | 0,00               | 0,0              |
| <b>Tot.</b> | <b>54 000</b> | <b>2,03</b>        | <b>100,0</b>     |

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

| Not                                                                                                                                                                                                              | 2024         | 2023         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>21 Övriga kortfristiga skulder</b>                                                                                                                                                                            |              |              |
| Mervärdesskatt                                                                                                                                                                                                   | 671          | 1 414        |
| Personalens källskatt                                                                                                                                                                                            | 195          | 215          |
| Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                                                      | 99           | 0            |
| <b>Summa</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>965</b>   | <b>1 629</b> |
| <b>22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                                                                           |              |              |
| Arbetsgivaravgift                                                                                                                                                                                                | 371          | 753          |
| Upplupna löner                                                                                                                                                                                                   | 53           | 43           |
| Upplupna semesterlöner                                                                                                                                                                                           | 456          | 549          |
| Upplupna sociala avgifter                                                                                                                                                                                        | 175          | 215          |
| Särskild löneskatt                                                                                                                                                                                               | 161          | 127          |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                                                          | 103          | 119          |
| Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                                                        | 18           | 118          |
| <b>Summa</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>1 337</b> | <b>1 924</b> |
| <b>23 Ställda panter och eventalförpliktelser</b>                                                                                                                                                                |              |              |
| Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                                                           | 0            | 0            |
| <b>Summa</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>24 Upplysning avseende uppställningsform för resultaträkningen</b>                                                                                                                                            |              |              |
| Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen.<br>FastBAS utarbetas i samarbete mellan Svensk Allmännytta och Fastighetsägarna.                                                       |              |              |
| <b>25 Koncernuppgifter</b>                                                                                                                                                                                       |              |              |
| Företaget är helägt dotterföretag till Tingsryds kommunföretag AB, org nr 556876-5035 med säte i Tingsryd. Tingsryds kommunföretag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i. |              |              |
| Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser (8) % av inköpen och (1) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.                                      |              |              |

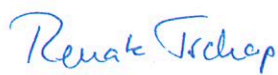
Tingsryd 2025-02-25

  
Inge Strandberg  
Ordförande

  
Nicklas Johansson  
Vice ordförande

  
Britt-Louise Berndtsson

  
Christian Ward

  
Renate Tschap

  
Victoria Magnesson  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-  
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Paul Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Redovisning av kommunalt ändamål 2023

### Tingsrydsbostäder AB

#### 1. Uppdrag

Bolaget ska utifrån kommunens vision och fastställda kommunövergripande mål

Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter och därigenom tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen

Under 2024 har inga förvärv skett i bolaget eftersom det inte enligt diverse regelverk kan byggas eller förvärvas bostäder om det ska vara möjligt att kunna behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegränsningar. Några försäljningar har heller inte skett.

Genom avtal förvalta kommunens verksamhetsfastigheter på ett för ägaren tillfredsställande och kostnadseffektivt sätt. Detta uppdrag ska på ett tydligt sätt följas upp och redovisas till ägaren i delårsrapporter och årsredovisning. Uppdraget ska präglas av transparens, dialog och lyhördhet för ägarens mål och behov.

Under 2024 har vi effektiviserat men inte genom att dra ner på sysselsättsgraden utan genom att omstrukturera resurser. Störst är förändringen i Urshult och på Wasaskolan där vi flyttat timmar till Lekbacken och Tinghallen.

Samarbetet med säkerhetsavdelningen på Tingsryds kommun har varit stor under året och vi har skapat ett bra samarbete med såväl säkerhetsavdelningen som med väktare och polis. Detta har medfört att samtliga fastighetsskötare har fått grundläggande utbildning i hot och våld och även blivit registrerade i CoSafe. Vi har uppnått en bra informationsöverföring mellan verksamhet och fastighetsskötare. Allt för allas säkerhet.

Servicegruppen är fulltalig och vi räknar med att spara pengar åt Tingsryds kommun, då detta gör att vi kan göra mer i egen regi. Det finns nu en komplett teknikgrupp med en fastighetstekniker, en servicetekniker och en elektriker.

Under året har vi arbetat på att öka miljö- och energispartänk i vår verksamhet. Detta arbete kommer att ligga i fokus även under 2025.

Verka för att Tingsryd ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo i och att driva näringsverksamhet i genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda hyresbostäder i kommunens större tätorter

På senare år har vi ställt om diverse fastigheter på olika orter från andra verksamheter till hyreslägenheter. Detta har gjorts på ett kostnadseffektivt sätt så att det finns bra och prisvärda lägenheter att tillgå.

Stimulera bostadsförsörjningen i kommunen genom att verka för att bostäder skapas i olika former, i både egen regi och via externa aktörer. Minst 100 bostäder ska tillskapas i kommunen till år 2020. Utökning av fastighetsbeståndet ska i första hand ske i aktiebolaget.

Detta är ej möjligt enligt diverse regelverk om det ska vara möjligt att behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegränsningar.

Anpassa fastighetsbeståndet till och basera investeringsbeslut på långsiktig efterfrågan av bostäder samt genom avyttring möjliggöra finansiering av nybyggnation av bostäder för att tillgodose efterfrågan

Inte aktuellt.

Medverka i framtagande och verkställande av kommunens planer, policys och strategier såsom bostadsförsörjningsstrategi, bredbandsstrategi och översiktsplan.

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

Aktivt driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande och delaktighet, t ex genom modell medborgarbudget.

Under 2024 har vi genomfört evenemang på vissa av våra bostadsområden för att komma närmare våra kunder och öka delaktigheten. 2025 kommer vi att fortsätta med att hålla bomöten och genomföra andra evenemang på samma sätt som brukligt.

Inom ramen för bolagets ekonomi leda och genomföra miljö- och kretsloppsanpassning av boende, bostadsområden, verksamheter och tjänster.

Vi har under 2024 testbyggt de första miljöhusen ute i ett av våra bostadsområden och under 2025 kommer mycket fokus att ligga på att bygga klart de sista miljöhusen och att införa avfallssortering enligt det beslut som Tingsryds kommun har tagit. Detta påverkar bolaget mycket i och med att våra fastigheter behöver anpassas, våra hyresgäster kommer få lära sig att sortera sitt avfall och vår personal kommer att få merarbete framför allt när införandet sker. Å andra sidan kommer det att vara ett stort och mycket positivt framsteg för miljöarbetet generellt. Under 2022 byggdes miljöhus på de av kommunen ägda fastigheterna.

Tillsammans med hyresgästerna medverka till energieffektivisering i det samlade fastighetsbeståndet

Tingsrydsbostäder arbetar målinriktat med att minska energibehovet via olika energisparåtgärder och energieffektiviseringar. Detta gäller både det egna beståndet och de fastigheter som ingår i förvaltningsuppdraget med Tingsryds kommun. Under kommande år behöver vi fortsätta arbeta fokuserat med detta till exempel genom att sätta fler solceller, göra stambyten, fönster- och takbyte, byta ut gamla vitvaror, ventilationsanläggningar samt genom att fortsätta med att injustera värmesystem med mera.

Verka för att öka tillgången till fiberbroadband i bolagets hyresbostäder i enlighet med kommunens bredbandsstrategi

Samtliga fastigheter har tillgång till fiber idag.

Arbeta aktivt för att bostäder finns att få för personer med svag ställning på bostadsmarknaden, bidra till socialt hållbar utveckling i kommunens alla delar samt vara en aktiv aktör i kommunens arbete med trygghetsfrågor, arbetsmarknadsåtgärder och integration.

Tingsrydsbostäder har ett bra samarbete med Tingsryds kommun samt med arbetsmarknad och välfärd och på så sätt kan vi tillhandahålla bostäder även för utsatta grupper. Genom ett bra utbyte med arbetsmarknad och välfärd kan vi ibland skapa ett mer anpassat boende.

Arbeta aktivt för att behovet av bostäder ska kunna tillgodoses för dels kommunens verksamheter och dels övriga behov av kommunalt intresse, såsom t ex gymnasieskola, integration, äldre- och funktionshinderomsorg, individ- och familjeomsorg samt näringsliv. Behov kan tillgodoses i egen eller extern regi.

Vi arbetar också på att kunna bli en ännu mer aktiv aktör i kommunens integrationsarbete, både genom att medverka till ökad integration ute i våra bostadsområden och genom att ta in praktikanter och nystartsjobbare som ett led i integrationsarbetet och för att öka deras chanser att få arbetslivserfarenhet, lära sig svenska och komma ut i arbetslivet. I första hand sker det via samarbete med Arbetsförmedlingen och kommunens arbetsmarknadsenhet.

Ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott

Vi arbetar med att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Detta görs bland annat genom att vi arbetar med att driftseffektivisera och underhålla fastigheterna väl, men också genom att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar. Att utveckla och bibehålla våra medarbetare och hålla sjukskrivningstalen nere är en av våra stora målsättningar som är extremt viktiga. Genom att spara överskottsresultat under goda år kan vi investera och nyttja dessa medel vid eventuellt sämre tider eller när kapital behövs. Något som vi arbetat väldigt målinriktat med och även kommer att ha fokus på framöver är hur vi kan renovera på billigast möjliga sätt men ändå till bra kvalitet. Hur optimerar vi så vi får ut så mycket som möjligt och ändå skapa mervärde?

## 2. Köp och försäljning av fastigheter

### 2.1 Bolagets fastighetsportfölj

Förvärv och försäljning av fastigheter är en del i bolagets verksamhet. Bolaget kan utan godkännande av kommunfullmäktige självt besluta att sälja maximalt 10% av fastighetsbeståndet under samma kalenderår (baserat på bokförda värden). Beslut om försäljning av strategiska fastigheter ska alltid godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget kan självt besluta om förvärv/nybyggnation av fastigheter till en volym uppgående till 5% av det befintliga fastighetsbeståndet under samma kalenderår (baserat på bokförda värden). Förvärv därutöver ska godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget ska via Tikab anmäla försäljning och förvärv av fastigheter som inte kräver kommunfullmäktiges godkännande till kommunstyrelsen.

Bolaget ska anta riktlinjer för försäljning av fastigheter där konkurrensutsättning säkerställs.

Under 2024 har inga förvärv skett i bolaget eftersom det inte enligt diverse regelverk kan byggas eller förvärvas bostäder om det ska vara möjligt att kunna behålla förvaltningsavtalet i bolaget utan att drabbas av upphandlingsbegränsningar. Några försäljningar har heller inte skett.

### 2.2 Värdering av bolagets fastigheter

Bolaget ska regelbundet genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslutet.

Tingsrydsbostäder AB har under 2024 gjort översiktliga beräkningar av marknadsvärdet på sina fastigheter baserat på framtida kassaflöden, värderingen är gjord i värderingsprogrammet Datscha. Beräkningarna visar att det totala marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet på fastighetsportföljen.

## 3. Investeringar, lån och kommunal borgen

Bolaget ska aktivt medverka till att fullmäktiges riktlinjer för god ekonomisk hushållning uppfylls, vilket bland annat innefattar mål om en minskad total låneskuld i kommunkoncernen. Så länge verksamhet även bedrivs i

Stiftelsen Tingsrydsbostäder ses låneskulden i detta sammanhang som den samlade låneskulden i stiftelsen och bolaget.

Bolaget ska vid investeringsbeslut eftersträva en egenfinansiering (d v s egna medel, ej lån) om minst 20%. Denna nivå gäller som huvudregel vid ansökan om kommunal borgen (undantag kan medges men ska tillämpas restriktivt).

Vi arbetar för att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Detta görs bland annat genom att vi arbetar med att driftseffektivisera och underhålla fastigheterna väl, men också genom att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar.

#### **4. Långsiktig avkastning och soliditet**

Bolagets långsiktiga finansiella mål ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade målen är direktavkastning och soliditet.

- Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara lägst 4%.
- Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 15% beräknat på bolagets totala kapital.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och soliditet för bolaget ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering. Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga ekonomiska krav.

- Bolagets direktavkastning är 9,1 %
- Bolagets soliditet är 41,5 %

## **Svar på lekmannarevisorernas granskning i inköp och upphandling våren 2024**

### **Revfråga 1: Finns ändamålsenliga riktlinjer för verksamheten?**

- Bolaget har inte tagit fram några mål för verksamheten som direkt berör inköp och upphandling.

SVAR:

Mål finns framtaget i företagets övergripande företagsmål där ett av målen enbart handlar om inköp. Det kommer att finnas med i affärsplanen under 2025. Policyn kommer också att revideras under våren 2025 där målen kommer att inkluderas.

### **Revfråga 4: Är uppföljning och utvärdering inom området tillräckligt?**

- Bolaget har antagit en internkontrollplan för år 2023 med kontrollmoment som innefattar efterlevnad av ramavtal. Dock har vi inte tagit del av uppföljningen för år 2023.

SVAR:

1. Uppföljning av rapporten gjordes i maj/juni 2024. Finns inskriven i kommunens rapporteringssystem Stratsys.
2. En skriftlig rutin för hur vi säkerställer att åtgärder vidtas vid eventuella brister kommer att tas fram under våren 2025.
3. En skriftlig rutin för åiterrapportering av bolagets inköp och upphandlingar kommer att tas fram under våren 2025.
4. Det sker genom att from 1/1- 2025 ska samtliga direktupphandlingar och upphandlingar läggas in i kommunens avtalsregister. Alla direktupphandlingar ska göras i kommunens direktupphandlingssystem Mercell. En skriftlig rutin för uppföljning av direktupphandlingar tas fram under våren 2025.

# Inköp och upphandling

Lekmannarevisorna i Tingsrydsbostäder AB  
(TINGBO)

April 2024

*Rebecca Lindström, certifierad kommunal revisor*

*Johanna Larsson, revisionskonsult*

*Carl-Gustaf Folkesson, certifierad kommunal revisor*

Comfact Signature Referensnummer: 194627SE

# Sammanfattning

PwC har på uppdrag av lekmannarevisorerna i Tingsrydsbostäder AB (TINGBO) genomfört en granskning av inköp och upphandling. Granskningens syfte har varit att bedöma om inköp och upphandling i granskat bolag hanteras på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att styrelsen i Tingsrydsbostäder AB **inte helt** hanterar inköp och upphandling på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll.

Nedan ses bedömning för varje revisionsfråga. För fullständiga bedömningar se respektive revisionsfråga i rapporten eller det avslutande avsnittet "Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor".

| Revisionsfrågor                                                                                                                    | Bedömning |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Finns ändamålsenliga mål och riktlinjer för verksamheten?                                                                          | Delvis    |    |
| Är beslutsorganisationen inom bolaget tydlig?                                                                                      | Ja        |   |
| Genomförs upphandling enligt lag och bolagsinterna direktiv?                                                                       | Ja        |  |
| Är uppföljning och utvärdering inom området tillräcklig? Fokus på följsamhet till bolagsinterna mål, riktlinjer och instruktioner. | Nej       |  |

## Rekommendationer till styrelsen att:

- säkerställa att bolagsspecifika mål även inkluderar inköp och upphandling.
- säkerställa en tillräcklig uppföljning avseende upphandlingar och inköp.

# Innehållsförteckning

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning</b>                                     | <b>1</b>  |
| <b>Inledning</b>                                          | <b>3</b>  |
| <b>Bakgrund</b>                                           | <b>3</b>  |
| <b>Syfte och revisionsfrågor</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>Revisionskriterier</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>Avgränsning</b>                                        | <b>4</b>  |
| <b>Metod</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>Granskningsresultat</b>                                | <b>5</b>  |
| <b>Ändamålsenliga mål och riktlinjer</b>                  | <b>5</b>  |
| <b>Iakttagelser</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>Bedömning</b>                                          | <b>6</b>  |
| <b>Tydlig beslutsorganisation</b>                         | <b>6</b>  |
| <b>Iakttagelser</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>Bedömning</b>                                          | <b>6</b>  |
| <b>Upphandling enligt lag och bolagsinterna direktiv</b>  | <b>7</b>  |
| <b>Iakttagelser</b>                                       | <b>7</b>  |
| <b>Bedömning</b>                                          | <b>8</b>  |
| <b>Uppföljning och utvärdering</b>                        | <b>8</b>  |
| <b>Iakttagelser</b>                                       | <b>8</b>  |
| <b>Bedömning</b>                                          | <b>9</b>  |
| <b>Samlad bedömning</b>                                   | <b>10</b> |
| <b>Rekommendationer till styrelsen</b>                    | <b>10</b> |
| <b>Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor</b> | <b>11</b> |
| <b>Bilagor</b>                                            | <b>11</b> |

# Inledning

## Bakgrund

Inköp av varor och tjänster sker årligen till väsentliga belopp inom kommunens verksamhet som bedrivs i bolagsform. Upphandling och inköp har en stor betydelse för koncernens ekonomi utifrån hur processerna hanteras, vilka leverantörer som anlitas, vilka prestationer som erhålls och till vilka villkor samt hur dessa efterlevs och följs upp. Det finns även risker för ekonomisk skada och förtroendeskada om upphandling och inköp inte hanteras i enlighet med gällande regelverk.

Regler för offentlig upphandling finns för att tillvarata konkurrensen på marknaden och uppnå en god ekonomi i den offentliga verksamhetens inköp. På upphandlingsområdet finns olika lagar att beakta beroende på vilken verksamhet som en upphandlande myndighet bedriver, men mest central är lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Lagarna kring upphandling och inköp utgår från grundläggande principer om likabehandling, icke-diskriminering, öppenhet, proportionalitet och ömsesidigt erkännande. Dessa ska genomsyra verksamhetens styrdokument, processer och beslut.

Därutöver ska interna riktlinjer upprättas. Bristfällig styrning och kontroll inom området kan riskera att inköpsverksamheten inte bedrivs på avsett sätt, men även att offentliga resurser inte nyttjas på ett optimalt sätt.

Mot bakgrund av detta har lekmannarevisionen med hänsyn till risk och väsentlighet bedömt det angeläget att göra en granskning av upphandlings- och inköpsverksamheten.

Revisionsobjekt i granskningen är Tingsrydsbostäder AB.

## Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om inköp och upphandling hanteras på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll. Följande revisionsfrågor ska besvaras:

1. Finns ändamålsenliga mål och riktlinjer för verksamheten?
2. Är beslutsorganisationen inom bolaget tydlig?
3. Genomförs upphandling enligt lag och bolagsinterna direktiv?
4. Är uppföljning och utvärdering inom området tillräcklig? Fokus på följsamhet till bolagsinterna mål, riktlinjer och instruktioner.

Revisionsfråga 1 utgör underlag för om granskningsområdet hanteras på ett ändamålsenligt sätt. Övriga revisionsfrågor används för att pröva om den interna kontrollen inom området är tillräcklig.

### Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar.

Följande revisionskriterier används i granskningen:

- Aktiebolagslag (2005:551) 8:4
- Upphandlingslagstiftning (Lag om offentlig upphandling (2016:1145) respektive Lag om upphandling inom försörjningssektorerna (2016:1146) 19a:15 respektive 19a:14
- Styrande dokument för bolaget, främst ägardirektiv och bolagsinterna policy, riktlinjer och instruktioner som är relevanta för granskningen

### Avgränsning

Granskningen avgränsas i huvudsak till kalenderåret 2023.

I övrigt se avsnitt "Syfte och revisionsfrågor".

### Metod

Granskningen har skett genom analys av för granskningen relevanta styrdokument samt kompletterande intervju med företrädare för bolaget.

Revisionsfråga 3 besvaras genom stickprovsgranskning av upphandlingsverksamheten. Stickprovsgranskningen omfattar en annonserad upphandling, inköp från upphandlat ramavtal och en direktupphandling per bolag.

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

Rapporten är internt kvalitetssäkrad av Carl-Gustaf Folkeson, certifierad kommunal revisor, i enlighet med PwCs interna riktlinjer för kvalitetssäkring.

# Granskningsresultat

Tingsrydsbostäder AB omfattas av lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Lagen gäller för upphandlingar som genomförs av en upphandlande myndighet. Upphandling avser i detta sammanhang åtgärder som vidtas i syfte att anskaffa varor, tjänster eller byggtreprenader genom tilldelning av kontrakt, 1 kap. 2 § LOU.

## Ändamålsenliga mål och riktlinjer

*Revisionsfråga 1: Finns ändamålsenliga mål och riktlinjer för verksamheten?*

### *Iakttagelser*

Tingsryds kommun har tagit fram en *Policy för inköp och upphandling i Tingsryds kommun* (beslutad av kommunfullmäktige 2021-03-15 § 27). Policyn omfattar hela kommunkoncernen (nämnder, bolag och stiftelser) och anger fullmäktiges övergripande mål, inriktning och förhållningssätt för organisationens inköp och upphandlingar. I policyn finns följande tre övergripande mål:

- Kommunen ska göra goda affärer som ger bästa nytta för våra medborgares skattemedel.
- Våra upphandlingar ska vara effektiva, rättssäkra och ta till vara konkurrensen på marknaden.
- Vårt upphandlingsarbete ska bedrivas professionellt och ha nära anknytning till nationella mål, strategier, råd och vägledningar.

Vid intervju har frågor ställts kring hur bolaget arbetar med målen som framgår av kommunens policy.

I policyn finns även fem inriktningsmål och förhållningssätt.

I *Särskilt ägardirektiv för Tingsrydsbostäder AB* (reviderat av kommunfullmäktige 2020-11-09 § 177) framgår att bolaget ska medverka i framtagna och verkställande av kommunens planer, policys och strategier.

Vid intervju med företrädare för Tingsrydsbostäder AB framgår att bolaget tillämpar kommunens styrdokument för upphandling och inköp samt att bolaget följer LOU. För granskningen har vi erhållit Policy Upphandling och inköp för Tingsrydsbostäder som senast är reviderad 2020-11-24. I policyn framgår - likt uppgift vid intervju - att bolaget tillämpar LOU. Vidare framgår tillvägagångssätt vid inköp under 100 000 kr exkl moms under ett år, vid belopp över 100 000 kr exkl moms under ett år men under LOU:s tröskelvärde samt vid belopp över LOU:s tröskelvärde. Policyn reglerar att vid en direktupphandling ska tre leverantörer tillfrågas, när anbudet lämnas in sker en anbuds öppning och ett tilldelningsbeslut meddelas. Upphandlingen ska dokumenteras och arkiveras. Upphandlingar över tröskelvärdet ska annonseras via Tendsign och hanteras i

enlighet med gällande lag. Vid en annonserad upphandling stödjer upphandlingsenheten bolaget.

I policyn framgår inte några mål som har bäring på granskningsområdet. Vidare framgår inte det inte några mål som har bäring på granskningsområdet i bolagets affärsplan 2023-2026.

### *Bedömning*

#### *Finns ändamålsenliga mål och riktlinjer för verksamheten?*

#### **Delvis**

Vi bedömer att det *delvis* finns ändamålsenliga mål och riktlinjer för verksamheten.

Bedömningen baseras på följande:

- Bolaget tillämpar kommunens policy inom området.
- Bolaget har beslutat om styrdokument som berör inköp och upphandling samt direktupphandling för bolagets verksamhet. Bolaget kan med fördel även utveckla policyn med ansvar och roller inom området.
- Bolaget har inte tagit fram några mål för verksamheten som direkt berör inköp och upphandling.

### **Tydlig beslutsorganisation**

#### *Revisionsfråga 2: Är beslutsorganisationen inom bolaget tydlig?*

#### *Iakttagelser*

Tingsrydsbostäder AB har en dokumenterad delegationsordning och en attestinstruktion där det framgår vem/vilka som har beslutsrätt och attesträtt avseende leverantör/inköp.

I bolagets arbetsordning framgår arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktör (VD). Av arbetsordning framgår att styrelsen är ansvarig för att verksamheten inom Tingsrydsbostäder drivs i enlighet med gällande lagar och stadgar och att VD skall inom ramen för sitt uppdrag fatta beslut inom av styrelsen fastställda direktiv och budgetramar samt att VD skall hålla styrelsen informerad om den löpande förvaltningens fortskridande.

Vid intervju framgår att bolaget oftast använder kommunens upphandlingssystem och att de har ett visst samarbete med kommunens upphandlingsenhet om det gäller exempelvis generella upphandlingar. Vidare framgår att om bolaget genomför ramavtalsupphandlingar så använder de en extern konsult.

### *Bedömning*

#### *Är beslutsorganisationen inom bolaget tydlig?*

#### **Ja**

Vår bedömning är att beslutsorganisationen inom bolaget är tydlig.

Bedömningen baseras på följande:

- Bolaget använder kommunens upphandlingsenhet som stöd för upphandlingsprocessen.
- Det finns styrande dokument som beskriver beslutsorganisationen i bolaget såsom delegationsordning, arbetsordning, attetinstruktion samt instruktion för VD.

### Upphandling enligt lag och bolagsinterna direktiv

*Revisionsfråga 3: Genomförs upphandling enligt lag och bolagsinterna direktiv?*

#### *lakttagelser*

Som en del av granskningen har stickprovskontroll av följsamhet till lagar och policys för en annonserad upphandling och en direktupphandling genomförts. Även köp/avrop från upphandlat ramavtal har stickprovskontrollerats.

Upphandlingen bedöms i allt väsentligt korrekt genomförd utifrån följsamhet till lagar och policyn.

*Tabell 1: Stickprovskontroll av följsamhet till lagar och policys för genomförd upphandling av ramavtal för kylarbeten.*

| Stickprov | Ref.nummer | Upphandlingsform     | Bedömning                            |
|-----------|------------|----------------------|--------------------------------------|
| 1         | 710143800  | Förenklat förfarande | Upphandlingen bedöms korrekt utförd. |

Inköpen/avropen från det upphandlade ramavtalet bedöms i allt väsentligt korrekt hanterat vid två stickprov. För resterande två kan vi inte göra en bedömning då vi inom ramen för granskningen inte erhållit ett avtalat pris för de inköpen/avropen.

*Tabell 2: Stickprovskontroll av avrop från ett upphandlat ramavtal.*

| Stickprov | Ref.nummer | Belopp                 | Bedömning                                                                    |
|-----------|------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | 21113994   | 21 498,35 kr exkl moms | Inköpet bedöms korrekt utfört.                                               |
| 2         | 21114066   | 22 600 kr exkl moms    | Kan ej bedömas då underlag för avtalat pris för inköpen, inte har erhållits. |
| 3         | 21114241   | 22 600 kr exkl moms    | Kan ej bedömas då underlag för avtalat pris för inköpen, inte har erhållits. |
| 4         | 21114959   | 1 160 kr exkl moms     | Inköpet bedöms korrekt utfört.                                               |
| 5         | 21115797   | 2 567,50 kr exkl moms  | Inköpet bedöms korrekt utfört.                                               |

## Direktupphandlingar

Direktupphandlingen avser fönsterbyte där förfrågan har ställts till tre leverantörer. Mejl skickades till samtliga leverantörer där en valdes på grund av pris. Beslutet har dokumenterats i enlighet med LOU nedan:

Enligt LOU kap.19 a §11 ska en upphandlande enhet löpande dokumentera genomförandet av en direktupphandling om upphandlingens värde överstiger 100 000 kronor. Dokumentationen ska vara tillräcklig för att enheten ska kunna motivera sina beslut under upphandlingens samtliga skeden. Konkurrensverket har flertalet rekommendationer om vilka uppgifter dokumentationen bör omfatta:

- Den upphandlande myndighetens eller enhetens namn och organisationsnummer.
- Avtalsföremålet.
- Avtalets löptid och uppskattade värde samt när avtalet ingicks.
- Om och hur konkurrensen togs tillvara.
- Hur många som lämnade anbud och vilka leverantörer som lämnade anbud.
- Vilken leverantör som tilldelades avtalet
- Motiven bakom myndighetens eller enhetens beslut under upphandlingsprocessen, såsom bland annat tillämpning av undantag och skäl för tilldelningen

Den upphandlande myndigheten eller enheten bör också, enligt Konkurrensverkets rekommendation, spara relevanta upphandlingsdokument så som exempelvis förfrågningsunderlag, offertförfrågningar och tilldelningsbeslut som dokumentation.

### Bedömning

#### Genomförs upphandling enligt lag och bolagsinterna direktiv?

**Ja**

Vår sammanvägda bedömning är att upphandlingar *i allt väsentligt* genomförs enligt lag och bolagsinterna direktiv.

Bedömningen görs mot bakgrund av att vi har kunnat styrka att direktupphandlingar dokumenterats tillräckligt. Avseende annonserade upphandlingar har vi mottagit underlag som visar att upphandlingen har skett korrekt, dock har avrop/inköp inom granskat avtal inte helt skett korrekt då prisunderlag för två stickprov inte erhöles.

### Uppföljning och utvärdering

#### Revisionsfråga 4: Är uppföljning och utvärdering inom området tillräcklig? Fokus på följsamhet till bolagsinterna mål, riktlinjer och instruktioner.

#### *lakttagelser*

I bolagets internkontrollplan för år 2023 (antagen av styrelsen 2023-05-30 § 26) återfinns kontrollmomentet "Efterlevnad LOU/ramavtal". För granskningen har vi inte erhållit någon uppföljning av internkontrollplanen för år 2023.

Genom protokollsgenomgång av styrelsens protokoll från sammanträden under 2023 noterar vi följande:

- Styrelsen får aktuell information om projekt vid varje sammanträde.
- Styrelsen har 2023-05-30 § 24 behandlat delår 2023-04-30. I delårsrapport per april framgår bland annat att de samlat alla ramavtalsentreprenörer för att starta upp årets (2023) ombyggnader av olika ventilationsanläggningar som behöver bytas ut.
- Styrelsen har 2023-09-26 § 35 behandlat delårsrapport 2023-08-31. I delårsrapport per augusti redogörs för pågående större projekt och energibesparande åtgärder samt investeringar.

Vid intervju med företrädare för bolaget framgår att förvaltarna är löpande involverade i inkomna fakturor avseende fastighetsnära inköp, på så sätt finns ett löpande kontrollsystem genom attestering av fakturor. Vidare framgår vid intervju att förvaltarna har diskuterat leverantörstrohet på arbetsplatsträffar.

Det framgår även i intervju, att säkerställa att gränsen för direktupphandlingar inte överskrids kontrollerar bolagets ekonomichef detta och för en dialog kring direktupphandlingar. Ett annat kontrollmoment som framgår vid intervju är att alla direktupphandlingar ska genomföras i skriftlig form och inte muntligt eller via telefon.

#### *Bedömning*

*Är uppföljning och utvärdering inom området tillräcklig? Fokus på följsamhet till bolagsinterna mål, riktlinjer och instruktioner.*

**Nej.**

Vi bedömer att bolagets uppföljning och utvärdering inom området *inte* är tillräcklig.

- Bolaget har antagit en internkontrollplan för år 2023 med kontrollmoment som innefattar efterlevnad av ramavtal. Dock har vi inte tagit del av uppföljningen för år 2023.
- Bolaget följer upp direktupphandlingar samt inkomna leverantörsfakturor, dock är detta ingen dokumenterad rutin som säkerställer att åtgärder vidtas vid eventuella brister.
- Det sker ingen tydlig systematisk uppföljning och utvärdering inom upphandling och inköp. En tydlig rutin för återrapportering av bolagets inköp och upphandlingar saknas.
- Det sker inte en tydlig uppföljning av direktupphandlingar, oavsett frekvens av direktupphandlingar menar vi på att det är viktigt att säkerställa att bolaget har förutsättningar att genomföra en tillräcklig uppföljning.

# Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av lekmannarevisorna i Tingsrydsbostäder AB (TINGBO) genomfört en granskning av inköp och upphandling. Granskningens syfte har varit att bedöma om inköp och upphandling i bolaget hanteras på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att styrelsen i Tingsrydsbostäder AB **inte helt** hanterar inköp och upphandling på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll.

## Rekommendationer till styrelsen

- säkerställa att bolagsspecifika mål även inkluderar inköp och upphandling.
- säkerställa en tillräcklig uppföljning avseende upphandlingar och inköp.

## Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor

| Revisionsfråga                                                                                                                        | Bedömning   |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Finns ändamålsenliga mål och riktlinjer för verksamheten?                                                                          | Delvis<br>] |    |
| 2. Är beslutsorganisationen inom bolaget tydlig?                                                                                      | Ja          |    |
| 3. Genomförs upphandling enligt lag och bolagsinterna direktiv?                                                                       | Ja          |    |
| 4. Är uppföljning och utvärdering inom området tillräcklig? Fokus på följsamhet till bolagsinterna mål, riktlinjer och instruktioner. | Nej         |  |

# Bilagor

Dokument som använts som underlag för granskningen:

- Policy för inköp och upphandling i Tingsryds kommun
- Ägarpolicy för Tingsryds kommun
- Särskilt ägardirektiv för Tingsrydsbostäder AB
- Tingsrydsbostäder AB årsredovisning 2022
- Delårsrapporter 2023
- Bolagsordning för Tingsrydsbostäder AB
- Affärsplan för Tingsrydsbostäder AB 2023-2026
- Budget 2023
- Delegationsordning - attestinstruktion
- Styrelseprotokoll för år 2023
- Internkontrollplan 2023
- Policy Upphandling och inköp Tingsrydsbostäder AB

2024-04-18

Carl-Gustaf Folkesson

Rebecca Lindström

---

*Uppdragsledare*

---

*Projektledare*

---

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av lekmannarevisorna i Tingsryds kommunföretag (TIKAB), Tingsrydsbostäder AB (TINGBO), Tingsryds Energi AB (TEAB) och Tingsryd Fastighet och Utvecklings AB (TUFAB) enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.

Till: Tingsrydsbostäder AB/  
Stiftelsen Tingsrydsbostäder  
Tingsryds utveckling och fastighet AB  
Tingsryds industristiftelse  
Tingsryds Energi AB

### **Remiss arbetsmaterial förslag till ny ägarpolicy**

Kommunledningsförvaltningen inhämtar som ett led i arbetet med ny ägarpolicy synpunkter från bolag/stiftelser på framtaget förslag. I materialet finns kopplingar till stiftelserna och därmed ber vi er även beakta det som avser dessa.

Kommunledningsförvaltningen sammanställer uppdaterat förslag som därefter bereds i Tingsryds kommunföretag AB innan det går vidare till Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige.

Vi ber er inkomma med skriftliga synpunkter senast 2 april. Synpunkter lämnas till Anna Arvidsson samt undertecknad och Daniel.

Tidplan beredning  
TIKAB 14 april  
KS 28 april  
KF 12 maj

Camilla Gärdebring  
VD  
Tingsryds Kommunföretag AB

## ARBETSORDNING OCH VD INSTRUKTION

### Avseende Tingsrydsbostäder AB

#### STYRELSE

Styrelsen är ytterst ansvarig för förvaltning av företagets samtliga angelägenheter och dess organisation.

Styrelsen är ansvarig för att verksamheten inom Tingsrydsbostäder AB drivs i enlighet med gällande lagar och ägardirektiv.

Styrelsen skall uppställa verksamhetens strategiska mål.  
Styrelsen har härvid att formulera Tingsrydsbostäder AB:s affärsidé. Det åligger styrelsen att fortlöpande analysera och ompröva affärsidén inför de förändringar som sker i omvärlden.

Styrelsen skall fortlöpande hålla sig informerad om verksamheten samt avstämma den mot uppställda mål.

Styrelsen skall tillse att organisationen beträffande redovisning och medelsförvaltning innefattar en tillfredsställande kontroll.

Styrelsen skall tillse att Tingsrydsbostäder AB har en för sin verksamhet anpassad organisation såvitt avser storlek, kompetens och skicklighet.

Styrelsen skall fortlöpande hålla sig informerad om de förändringar som sker inom Tingsryds kommun och som kan komma att ha betydelse för verksamheten.

Styrelsen skall tillse att information meddelas till kommunen i frågor om principiell karaktär.

Styrelsens ordförande håller kontakt med företagets VD och följer företagets utveckling och samråder i strategiska frågor samt ser till att styrelsens ledamöter genom dennes försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa företagets ställning, ekonomiska planering och utveckling. Vidare skall styrelsens ordförande vara ordförande på styrelsemötena, godkänna dagordning för och kalla till dessa. Det ankommer även på styrelsens ordförande att se till att handläggningen av styrelsens ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och kommunallagen. Det åligger styrelsens ordförande att frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt underställs kommunfullmäktige för yttrande.

Styrelsens ledamöter och övriga som är närvarande vid styrelsens möten har att strängt iakttaga tystnadsplikt i enlighet med god "sekretess".

Under styrelsens sammanträden skall en särskild sekreterare föra protokollet.

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Den verkställande direktören skall ansvara för företagets löpande förvaltning. Verkställande direktören skall inom ramen för sitt uppdrag fatta beslut inom av styrelsen fastställda direktiv och budgetramar. Verkställande direktören skall vidare hålla styrelsen informerad om den löpande förvaltningens framskridande.

Verkställande direktören svarar för att företagets redovisning fullgöres i överensstämmelse med lag och god redovisningssed och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt. Verkställande direktören har att tillse att revisorerna löpande granskar redovisning, medelsförvaltning samt beslut av större ekonomisk eller principiell karaktär.

Verkställande direktören har vidare rätt att delegera sina arbetsuppgifter till andra medarbetare inom företaget.

Verkställande direktören har rätt att anlita den expertis som han/hon bedömer erforderlig för utförandet av sitt uppdrag.

Verkställande direktören skall två gånger per år (0430, 0831) till styrelsen framlägga ekonomisk rapport. Den ekonomiska rapporten skall lämnas i form av erhållna siffror för berörd period och ackumulerad jämförd med föregående årsperiod. Härjämte skall en prognos för helåret redovisas. Vid samma tillfälle som de ekonomiska rapporterna lämnas skall även en finansrapport redovisas.

Förslag till budget och verksamhetsplan för nästkommande år skall delges styrelsens ledamöter före ingången av varje nytt räkenskapsår.

Förslag till årsredovisning för föregående års räkenskaper skall av verkställande direktören delges styrelsens ledamöter senast två månader efter utgången av räkenskapsåret som årsredovisningen avser.

## ARBETSFÖRDELNING INOM TINGSRYDSBOSTÄDER AB

| A        | FINANSIELLA DISPOSITIONER                                                                                | STYRELSEN | VD  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|
| 1.       | Placering av likvida medel inom de ramar som företagets budget och finanspolicy medger                   |           | X   |
| 2.       | Upptagande av byggnadskreditiv (förutsatt att projektet godkänts av styrelsen)                           |           | X   |
| 3.       | Upptagande av sedvanliga bostadslån, bottenlån, topplån jämte konvertering.                              |           | X   |
| <b>B</b> | <b>NY- OCH OMBYGGNATIONER</b>                                                                            |           |     |
| 1.       | Beslut om att kostnader skall nedläggas för planutredning, förkalkyl och projekt-budget för nya projekt. | (X)       | X   |
| 2.       | Antagande av huvudkonsult                                                                                | (X)       | X   |
| 3.       | Antagande av underkonsult                                                                                |           | X   |
| 4.       | Inköp av mark                                                                                            | X         | (X) |
| 5.       | Antagande av entreprenör nybyggnad                                                                       | X         | (X) |
| 6.       | Antagande av entreprenör ombyggnad                                                                       | (X)       | X   |
| 7.       | Beslut om igångsättning nybyggnad                                                                        | X         |     |
| 8.       | Ombyggnadsplan                                                                                           | X         |     |
| 9.       | Fastställande av ingångshyra                                                                             | (X)       | X   |
| 10.      | Genomförande av övriga mindre ombyggnationer                                                             |           | X   |
| <b>C</b> | <b>FASTIGHETSAFFÄRER</b>                                                                                 |           |     |
| 1.       | Köp och försäljning av fastigheter                                                                       | X         | (X) |

|          |                                                                                                                 | STYRELSEN | VD |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----|
| 2.       | Beslut om utredningskostnader skall läggas ner för att undersöka möjligheter till förvärv av fastigheter        |           | X  |
|          |                                                                                                                 |           |    |
| <b>C</b> | <b>ORGANISATION OCH PERSONAL</b>                                                                                |           |    |
|          |                                                                                                                 |           |    |
| 1.       | Beslut om nyanställningar, (utöver budget), permitteringar och uppsägningar                                     | X         |    |
|          |                                                                                                                 |           |    |
| 2.       | Fastställande av organisationsplan                                                                              | X         |    |
|          |                                                                                                                 |           |    |
| 3.       | Ansvar för MBL-förhandlingar                                                                                    |           | X  |
|          |                                                                                                                 |           |    |
| 4.       | Löner för administrativ och kollektiv personal                                                                  |           | X  |
|          |                                                                                                                 |           |    |
| <b>E</b> | <b>FÖRHANDLINGAR, TVISTER OCH ÖVRIGT</b>                                                                        |           |    |
|          |                                                                                                                 |           |    |
| 1.       | Rätt att träffa uppgörelse med hyresgästföreningen (information lämnas till styrelsen)                          |           | X  |
|          |                                                                                                                 |           |    |
| 2.       | Ansvar för att bolagets tillgångar säkras                                                                       |           | X  |
|          |                                                                                                                 |           |    |
| 3.       | Beslut om anlitande av juridiskt ombud                                                                          |           | X  |
|          |                                                                                                                 |           |    |
| 4.       | Träffande av förlikning, anhängiggörande av talan i allmän domstol, alternativt påkallande av skiljeförfarande. | X         |    |
|          |                                                                                                                 |           |    |
|          |                                                                                                                 |           |    |

(X) = Beredning av ärendet.

# Attestinstruktion för Tingsrydsbostäder AB

2025-02-20

| Funktion                                                                                                                       | Delegat                                                                                                                           |                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Attestlista mottagningsattester                                                                                                |                                                                                                                                   |                                                                                                                           |
| Administrativa tjänster och avtal.<br>Dataprogram och kontorsinvesteringar.                                                    | Victoria Magnesson<br>Björn Davidsson                                                                                             | Verkställande direktör<br>Administrativ chef                                                                              |
| Beslutsattestant fakturor över 1 mkr<br>Beslutsattestant fakturor högst 1 mkr                                                  | Victoria Magnesson<br>Björn Davidsson                                                                                             | Verkställande direktör<br>Administrativ chef                                                                              |
| Debiterade kostnader avseende VD:s lön,<br>traktamente och bilersättning samt kostnader för<br>mobiltelefon och representation | Inge Strandberg<br>Nicklas Johansson                                                                                              | Ordförande<br>Vice ordförande                                                                                             |
| Firmatecknare underteckna deklaration av<br>moms och inkomstdeklaration<br>(Två i förening)                                    | Inge Strandberg<br>Nicklas Johansson<br>Victoria Magnesson<br>Björn Davidsson                                                     | Ordförande<br>Vice ordförande<br>Verkställande direktör<br>Administrativ chef                                             |
| Firmatecknare teckna bank- och checkräkningar<br>samt plusgirokonto<br>(Två i förening)                                        | Inge Strandberg<br>Nicklas Johansson<br>Victoria Magnesson<br>Björn Davidsson<br>David Gustafsson<br>Calle Löf<br>Ulrika Fransson | Ordförande<br>Vice ordförande<br>Verkställande direktör<br>Administrativ chef<br>Ekonom<br>Administratör<br>Administratör |
| Firmatecknare teckna bank- och checkräkningar<br>samt plusgirokonto via internet<br>(Två i förening)                           | Victoria Magnesson<br>Björn Davidsson<br>David Gustafsson<br>Calle Löf<br>Ulrika Fransson                                         | Verkställande direktör<br>Administrativ chef<br>Ekonom<br>Administratör<br>Administratör                                  |



## Delegationsordning för Tingsrydsbostäder AB

|                                                       |                                                                                                                       | Styrelse | VD | Administrativ chef | Förvaltare | Fastighetsingenjör | Projektleddare | Service- och drifttekniker | Assistent/uthyrare | Fastighetsköpare |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|--------------------|------------|--------------------|----------------|----------------------------|--------------------|------------------|
| <b>1 Planering</b>                                    |                                                                                                                       |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
|                                                       | - Budget                                                                                                              | 1        | -  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | - Budgetunderlag                                                                                                      | 1        | 1  | 2                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | - Verksamhetsplan                                                                                                     | 1        | 2  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
| <b>2 Kund/ försäljning, uthyrning (lokalkontrakt)</b> |                                                                                                                       |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
| 2.1                                                   | Lämna offerter och teckna avtal/hyreskontrakt där det totala engagemanget per avtal under avtalstiden inte överstiger |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
|                                                       | ≥ 2 000 tkr                                                                                                           | 1        |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
|                                                       | < 2 000 tkr                                                                                                           | 1        | 2  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 1 000 tkr                                                                                                           | 1        | 1  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 500 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 2                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 100 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 1                  | 2          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | Bostadshyreskontrakt                                                                                                  | 1        | 1  | 1                  | -          | -                  | -              | -                          | 2                  | -                |
| 2.2                                                   | Beviljande av kundkrediter                                                                                            |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
|                                                       | ≥ 100 tkr                                                                                                             | 1        | 2  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 100 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 2                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 50 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 1                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 15 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 1                  | -          | -                  | -              | -                          | 2                  | -                |
| 2.3                                                   | Godkänna kreditfakturer som medför en kostnad för företaget                                                           |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
|                                                       | ≥ 100 tkr                                                                                                             | 1        | 2  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 100 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 2                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 50 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 1                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 25 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 1                  | -          | -                  | -              | 2                          | -                  | -                |
| 2.4                                                   | Godkänna kreditering av räntefakturer                                                                                 |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
|                                                       | ≥ 50 tkr                                                                                                              | 1        | 2  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 50 tkr                                                                                                              | 1        | 2  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 25 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 2                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
| <b>3 Leverantör/Inköp</b>                             |                                                                                                                       |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
| 3.1                                                   | Teckna leveransavtal eller ramavtal till beräknad inköpsvolym per år                                                  |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
|                                                       | ≥ 1 000 tkr                                                                                                           | 1        | 2  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 1 000 tkr                                                                                                           | 1        | 2  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 500 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 2                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 250 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 2                  | -          | 2                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 100 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 1                  | 2          | 2                  | -              | -                          | -                  | -                |
| 3.2                                                   | Köp av material och tjänster mot ramavtal per gång/projekt/lägenhet                                                   |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
|                                                       | ≥ 2 000 tkr                                                                                                           | 1        | 2  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 2 000 tkr                                                                                                           | 1        | 2  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 1 000 tkr                                                                                                           | 1        | 1  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 500 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 1                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 300 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 1                  | -          | 2                  | 2              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 200 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 1                  | 1          | 2                  | 2              | 2                          | -                  | -                |
|                                                       | < 50 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 1                  | 1          | 1                  | 2              | 2                          | -                  | -                |
|                                                       | < 25 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 1                  | 1          | 1                  | 2              | 2                          | -                  | -                |
|                                                       | < 5 tkr                                                                                                               | 1        | 1  | 1                  | 1          | 1                  | -              | 2                          | 2                  | 2                |
| 3.3                                                   | Köp av material och tjänster utöver ramavtal (LoU) per gång/projekt/lägenhet                                          |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
|                                                       | ≥ 100 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 100 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 2                  | 2          | -                  | 2              | 2                          | -                  | -                |
|                                                       | < 50 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 1                  | 1          | 2                  | 1              | 2                          | -                  | -                |
|                                                       | < 15 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 1                  | 1          | 1                  | 1              | 2                          | -                  | -                |
|                                                       | < 5 tkr                                                                                                               | 1        | 1  | 1                  | 1          | 1                  | 1              | 2                          | -                  | 2                |
| 3.4                                                   | Teckna fastighetsserviceavtal (städ, snöröj) som avser helhetsbeloppet för hela avtalstiden                           |          |    |                    |            |                    |                |                            |                    |                  |
|                                                       | ≥ 100 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | -                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 100 tkr                                                                                                             | 1        | 1  | 2                  | -          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 50 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 1                  | 2          | -                  | -              | -                          | -                  | -                |
|                                                       | < 25 tkr                                                                                                              | 1        | 1  | 1                  | 1          | 2                  | 2              | -                          | -                  | -                |

|                                                   |                                                                                        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>4 Anläggningstillgångar, inköp/försäljning</b> |                                                                                        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| <b>4.1</b>                                        | Köp av fast egendom med köpeskilling                                                   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                                   | ≥ 1 000 tkr                                                                            | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 1 000 tkr                                                                            | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 500 tkr                                                                              | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 100 tkr                                                                              | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
| <b>4.2</b>                                        | Investeringar, köp av maskiner och inventarier per inköp                               |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                                   | ≥ 300 tkr                                                                              | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 300 tkr                                                                              | 1 | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 50 tkr                                                                               | 1 | 1 | 1 | 1 | - | - | 2 | - | - |
| <b>4.3</b>                                        | Investerings-, ombyggnads- och underhållsprojekt i fastigheter enligt plan             |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                                   | ≥ 1 000 tkr                                                                            | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 1 000 tkr                                                                            | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 500 tkr                                                                              | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | - | - | - |
|                                                   | < 200 tkr                                                                              | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | - | - | - |
| <b>4.4</b>                                        | Investerings-, ombyggnads- och underhållsprojekt i fastigheter utöver plan             |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                                   | ≥ 500 tkr                                                                              | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 500 tkr                                                                              | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 200 tkr                                                                              | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | - | - | - |
|                                                   | < 100 tkr                                                                              | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | - | - | - |
| <b>4.5</b>                                        | Försäljning av inventarier, maskiner mm                                                |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                                   | ≥ 100 tkr                                                                              | 1 | 1 | - | 2 | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 100 tkr                                                                              | 1 | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | - |
| <b>4.6</b>                                        | Försäljning av fast egendom med bokfört värde                                          |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                                   | ≥ 500 tkr                                                                              | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 500 tkr                                                                              | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| <b>5 Personal</b>                                 |                                                                                        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| <b>5.1</b>                                        | Rätt att anställa personal samt sätta ingångslön                                       | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - |
| <b>5.2</b>                                        | Beslut om nyanställningar vid utökning utöver budget , permitteringar och uppsägningar | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| <b>5.3</b>                                        | Ansvar för MBL-förhandlingar                                                           | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - |
| <b>5.4</b>                                        | Lön och löneförhandling för administrativ och kollektiv personal                       | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - |
| <b>5.5</b>                                        | Beslut om utbildningar inom sitt ansvarsområde                                         | 1 | 1 | 2 | 2 | - | - | - | - | - |
| <b>6 Utemiljö och markarbeten</b>                 |                                                                                        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| <b>6.1</b>                                        | Köp av material och tjänster per gång/projekt/fastighet enligt plan                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                                   | ≥ 200 tkr                                                                              | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 200 tkr                                                                              | 1 | 1 | - | 2 | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 25 tkr                                                                               | 1 | 1 | 1 | 1 | - | - | 2 | - | - |
|                                                   | < 5 tkr                                                                                | 1 | 1 | 1 | 1 | - | - | 2 | - | 2 |
| <b>6.2</b>                                        | Köp av material och tjänster per gång/projekt utöver plan                              |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|                                                   | ≥ 75 tkr                                                                               | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 75 tkr                                                                               | 1 | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 50 tkr                                                                               | 1 | 1 | 1 | 1 | - | - | - | - | - |
|                                                   | < 15 tkr                                                                               | 1 | 1 | 1 | 1 | - | - | 2 | - | 2 |
| <b>7</b>                                          | Arbetsmiljö                                                                            | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | - | - | - | - |
| <b>8 Övrigt</b>                                   |                                                                                        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| <b>8.1</b>                                        | Aktieförvärv och förvärv av rörelse eller rörelsegren                                  | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| <b>8.2</b>                                        | Sponsring, reklamkostnader, annonser och övriga marknadsaktiviteter                    | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - |
| <b>8.3</b>                                        | Representation                                                                         | 1 | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - |

# LÄGENHETSSTATISTIK

| Område                               | Totalt antal lägenheter | ≥5 rok      | 4 rok         | 3 rok          | 2 rok          | 1 rok          | Totalt lediga |      | Uppsagda lägenheter |            |            | Kommentar |                                                                     |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|------|---------------------|------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------|
|                                      |                         |             |               |                |                |                | 2025-02-12    | i %  | 2025-01-13          | 2025-02-28 | 2025-03-31 |           | 2025-04-30                                                          |
| TINGSRYD<br>lediga<br>bostadskö      | 100<br>546              | 4<br>0<br>0 | 16<br>0<br>13 | 126<br>1<br>23 | 291<br>2<br>20 | 109<br>1<br>29 | 4<br>85       | 1%   | 4<br>93             | 5          | 2          | 7         | 38 Centralt , 16 övriga spec.omr.<br>31 hela Tingsryd<br>69 byte,   |
| RYD<br>lediga<br>bostadskö           | 200<br>192              | 2<br>0<br>0 | 6<br>4<br>0   | 57<br>10<br>3  | 106<br>9<br>3  | 21<br>0<br>2   | 23<br>8       | 12%  | 25<br>5             | 1          | 2          | 3         | 5 centralt, 0 övriga spec omr.<br>3 hela Ryd, 2 byte<br>5 renoveras |
| URSHULT<br>lediga<br>bostadskö       | 300<br>128              | 0           | 4<br>0<br>0   | 40<br>4<br>1   | 58<br>0<br>2   | 26<br>0<br>1   | 4<br>4        | 3%   | 3<br>4              | 0          | 0          | 1         | 4 hela Urshult<br>5 byte                                            |
| LINNERYD<br>lediga<br>bostadskö      | 400<br>92               | 0           | 1<br>0<br>0   | 12<br>0<br>2   | 52<br>0<br>1   | 27<br>0<br>4   | 0<br>7        | 0%   | 0<br>7              | 2          | 1          | 1         | 7 hela Linneryd<br>1 byte                                           |
| VÄCKELSÅNG<br>lediga<br>bostadskö    | 500<br>88               | 1<br>0<br>0 | 2<br>0<br>1   | 31<br>0<br>3   | 39<br>0<br>4   | 15<br>0<br>0   | 0<br>8        | 0%   | 0<br>5              | 0          | 0          | 0         | 8 hela Väckelsång<br>1 byte                                         |
| RÅVEMÅLA,<br>lediga R<br>bostadskö R | 600<br>50               |             |               | 17<br>3<br>0   | 23<br>1<br>0   | 10<br>0<br>0   | 4<br>0        | 8%   | 2<br>0              | 2          | 0          | 0         |                                                                     |
| ÄLMEBODA<br>lediga Å<br>bostadskö Å  | 675<br>8                |             |               | 3<br>0<br>0    | 2<br>0<br>0    | 3<br>0<br>0    | 0<br>0        | 0%   | 0<br>0              | 0          | 1          | 0         |                                                                     |
| KONGA<br>lediga<br>bostadskö         | 700<br>57               | 0           | 1<br>0<br>0   | 13<br>2<br>0   | 25<br>0<br>0   | 18<br>0<br>0   | 2<br>0        | 4%   | 2<br>0              | 0          | 1          | 1         |                                                                     |
| TOTALT                               | 1 161                   | 7           | 30            | 299            | 596            | 229            | 37            | 3,2% | 36                  | 10         | 7          | 13        |                                                                     |
| Bostadskö                            |                         |             |               |                |                |                | 112           |      | 114                 |            |            |           |                                                                     |
| Övrig bostadskö                      |                         | 0           | 0             | 0              | 0              | 0              | 0             |      | 0                   |            |            |           | Söker till hela kommunen                                            |
| Total bostadskö                      |                         |             |               |                |                |                | 112           |      | 114                 |            |            |           |                                                                     |
| Antal lgh. i %                       | 100%                    | 1%          | 3%            | 26%            | 51%            | 20%            |               |      |                     |            |            |           |                                                                     |

# LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

| Område                                    | Totalt antal lokaler | Lokaler lediga 2025-02-12 | Lokaler lediga ytor 2025-02-12 | i% | Lokaler lediga 2025-01-13 | Lokaler lediga ytor 2025-01-13 | Uppsagda lokaler 2025-02-28 | Totalt antal förråd | Förråd lediga 2025-02-12 | %   | Förråd lediga 2025-01-13 | Uppsagda förråd 2025-02-28 |
|-------------------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------|----|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|-----|--------------------------|----------------------------|
| 100<br>TINGSRYD<br>Ytor (kvm)<br>Lediga   | 16<br>7 731          | 0                         | 0                              | 0% | 0                         | 0                              | 0                           | 50                  | 0                        | 0%  | 0                        | 0                          |
| 200<br>RYD<br>Ytor (kvm)<br>Lediga        | 10<br>2 529          | 1                         | 137                            | 5% | 1                         | 137                            | 0                           | 21                  | 5                        | 24% | 5                        | 1                          |
| 300<br>URSHULT<br>Ytor (kvm)<br>Lediga    | 8<br>351             | 0                         | 0                              | 0% | 0                         | 0                              | 0                           | 15                  | 1                        | 7%  | 1                        | 0                          |
| 400<br>LINNERYD<br>Ytor (kvm)<br>Lediga   | 2<br>235             | 0                         | 0                              | 0% | 0                         | 0                              | 0                           | 14                  | 0                        | 0%  | 1                        | 0                          |
| 500<br>VÄCKELSÅNG<br>Ytor (kvm)<br>Lediga | 4<br>793             | 0                         | 0                              | 0% | 0                         | 0                              | 0                           | 1                   | 0                        | 0%  | 0                        | 0                          |
| 600<br>RÄVEMÅLA,<br>Ytor (kvm)<br>Lediga  | 1<br>143             | 0                         | 0                              | 0% | 0                         | 0                              | 0                           | 6                   | 1                        | 17% | 1                        | 0                          |
| 700<br>KONGA<br>Ytor (kvm)<br>Lediga      | 1<br>75              | 0                         | 0                              | 0% | 0                         | 0                              | 0                           | 0                   | 0                        | 0%  | 0                        | 0                          |
| TOTALT ANTAL<br>TOTALT YTOR               | 42<br>11 622         | 1                         | 137                            | 1% | 1                         | 137                            | 0                           | 107                 | 7                        | 7%  | 8                        | 1                          |

**STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER**

|                                      |                     | GARAGESTATISTIK          |           |                          |                           |                           |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Område                               | Totalt antal garage | Garage lediga 2025-02-12 | i%        | Garage lediga 2025-01-13 | Uppsgda garage 2025-02-28 | Uppsgda garage 2025-03-31 |
| TINGSRYD lediga                      | 147                 | 0                        | 0%        | 0                        | 0                         | 3                         |
| RYD lediga                           | 20                  | 0                        | 0%        | 0                        | 0                         | 1                         |
| URSHULT lediga                       | 5                   | 0                        | 0%        | 0                        | 0                         | 0                         |
| LINNERYD lediga                      | 15                  | 0                        | 0%        | 0                        | 0                         | 0                         |
| VÄCKELSÅNG lediga                    | 8                   | 0                        | 0%        | 0                        | 0                         | 1                         |
| RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä | 17                  | 0<br>0                   | 0%        | 0<br>0                   | 0<br>0                    | 0<br>0                    |
| KONGA lediga                         | 11                  | 0                        | 0%        | 0                        | 0                         | 0                         |
| <b>TOTALT</b>                        | <b>223</b>          | <b>0</b>                 | <b>0%</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b>                  | <b>5</b>                  |

# UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg  
TID: 2025-02-28 18:06:27 +01:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)  
IDENTIFIKATIONS-ID: 5041b918f9154f479f4426a45f225198



NAMN: Renate Tschap  
TID: 2025-02-28 19:25:03 +01:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46730661469)  
IDENTIFIKATIONS-ID: 4aa4352d6e3144828c4596cd1011a067



NAMN: Björn Davidsson  
TID: 2025-03-04 08:32:06 +01:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725444184)  
IDENTIFIKATIONS-ID: 9734a353b9ac41e091f9685f61feaea2



Certifierad av Comfact Signature  
Accepterad av alla undertecknare  
2025-03-04 09:02:10 +01:00  
Ref: 194627SE  
[www.comfact.se](http://www.comfact.se)



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)