

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Årsredovisning 2022

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



VD har ordet

2022 har varit ett relativt lugnt år. Dock har kriget i Ukraina, stigande räntor, skenande bränslepriser och en generellt ökad kostnadsnivå även påverkat oss. Den löpande verksamheten har flutit på bra och inga större förändringar har behövt göras. Våra fantastiska medarbetare har kämpat på, samarbetat och gjort sitt yttersta för att allt ska bli så bra som möjligt för så många som möjligt. Personalomsättningen har varit fortsatt låg och det är med glädje som jag kan se att en del av de nya medarbetare som vi fått in har sökt sig till oss via rekommendation. Vid rekryteringar får vi in bra med ansökningar från kompetenta sökanden. Vi arbetar vid pensionsavgångar med att försöka få in nya medarbetare i god tid som hinner läras upp inom organisationen innan pensionsavgångarna sker. Det är väldigt viktigt att våra medarbetare trivs hos oss och känner sig lyssnade på och delaktiga. Medarbetarna har en viktig roll i det fortsatta utvecklingsarbete som vi står inför när det kommer till att utveckla såväl arbetssätt som kundrelationerna.

Under 2022 har vi fokuserat på att underhålla våra fastigheter så mycket som möjligt. Under året har företaget bland annat utfört planerade stambyten med egen personal. Samtlig ställningsbyggnad sker också i egen regi med egna ställningar och asbestsanering utförs sedan 2022 också av egen personal.

Företaget är inne i en intressant fas där vi arbetar mycket med utveckling och förbättringar framför allt gällande utemiljön. Vi har haft ett intressant projekt i Ryd på Storgatan 12 där vi har gått in och förnyat utemiljön och gjort om lekplatsen. Vi har också gjort om samtliga planteringar utanför entréerna på Ebbalyckevägen i Tingsryd. Nästa år 2023 kommer fokus att ligga på att göra om Växjövägen i Tingsryd.

Vi har under 2022 påbörjat byggandet av byggnad 2 på Näckrosen 1, bestående av 10 lägenheter enligt vårt eget byggkoncept som bygger på egenregitänk med låg byggkostnad och bra kvalitet. Färdigställandet har dragit ut lite på tiden beroende på att vi har fått in en hel del helrenoveringslägenheter som vi varit tvungna att prioritera och inte har kunnat förutse. Lägenheterna förväntas vara inflytningsklara till sommaren 2023 och bostadskö finns till dessa lägenheter.

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

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

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

Victoria Magnusson
VD

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Tingsrydsbostäder får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022.

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 2022 bestått av följande ledamöter (ersättare anges inom parentes):

Ledamöter från 2022-01-01

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

Ledamöter från 2023-01-01

Inge Strandberg, ordförande, M
(Karin Olsson, M)

Nicklas Johansson, vice ordförande, S
(Christoffer Svensson, S)
Christian Ward, SD
(Magdalena Andersson, SD)
Britt-Louise Berndtsson, Urshult, C
Renate Tschap, S

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

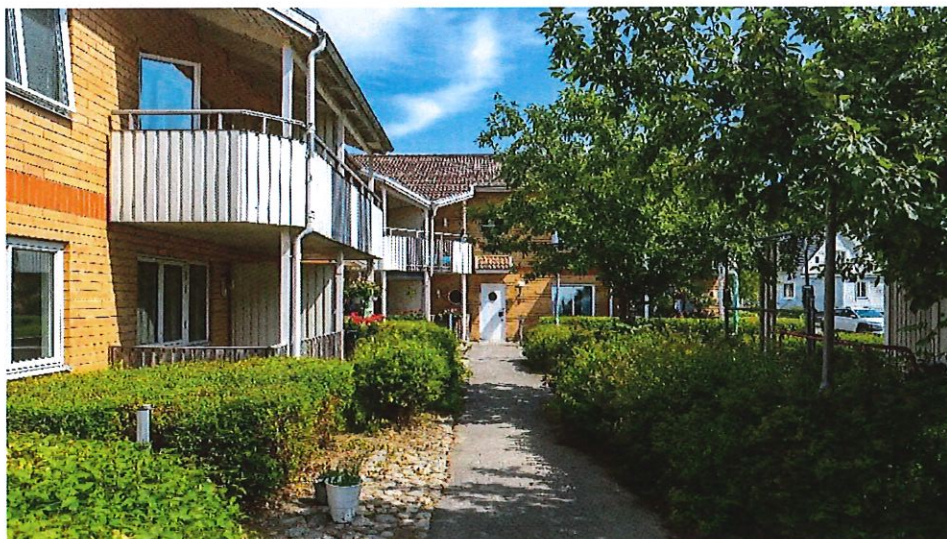
Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ansluten till Sveriges Allmännytt, Arbetsgivarorganisationen Sobona samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Göran Mård V
Kerstin Petersson, C

Dessutom har Mattias Johansson, PwC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2022.



Verksamheten

Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har totalt i kommunen ökat något under året. Antalet lediga lägenheter vid årets början var 15 st. och vid årets slut uppgick de lediga till 21 st. Antalet redovisade outhyrda lägenheter har under året uppgått till i genomsnitt 15 st (18 st), detta motsvarar ca 1,5 %. Andelen vakanta lägenheter under året har varit störst i Ryd. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler samt hyresrabatter har uppgått till totalt 2 339 tkr (3 094 tkr).

Väsentliga händelser

Stambyte har utförts på två fastigheter och totalt har 12 lägenheter fått stammarna bytta och nya badrum.

Företaget har satsat mycket på förbättringar av utemiljön. Vi har förnyat utemiljön på storgatan 12 i Ryd, där vi även gjort om lekplatsen. Vi har också gjort om samtliga planteringar utanför entréerna på Ebbalyckevägen i Tingsryd.

Nybyggnation av sex nya lägenheter centralt i Tingsryd pågår och beräknas vara färdiga under sommaren 2023.

Stort fokus har även legat på att utföra underhåll av våra befintliga lägenheter under året.

Hyror

Hyror förhandlades med Hyresgästföreningen 2022 och mynnade ut i ett 2-års avtal där hyran höjdes med 1,75 % från 2022-04-01 och kommer från och med 2023-04-01 att höjas med 1,75 %.

Det kommunala ändamålet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder verkar för en god bostadsförsörjning inom hela Tingsryds kommun. Detta mål uppfylls genom att företaget tillhandahållit attraktiva och prisvärda bostäder. Att skapa goda boendemiljöer och kunna erbjuda välunderhållna fastigheter som har en hyresnivå som inte överstiger medelnivån för jämförbara bostadsföretag ser vi som en väldigt viktig målsättning. Att tillföra nyproduktion till låg produktionskostnad och rimlig hyra har gjorts under 2022. Att minska renoveringskostnaderna bland annat genom arbete med egen personal för att kunna göra mer med mindre resurser är fortfarande en fokuspunkt som vi arbetar mycket aktivt med. Att tillskapa nya fastigheter via såväl nyproduktion som via omställning och renovering av potentiella fastigheter är prioriterat

för att vi ska kunna tillhandahålla fler bostäder och på så sätt bidra till en ökad bostadsförsörjning.

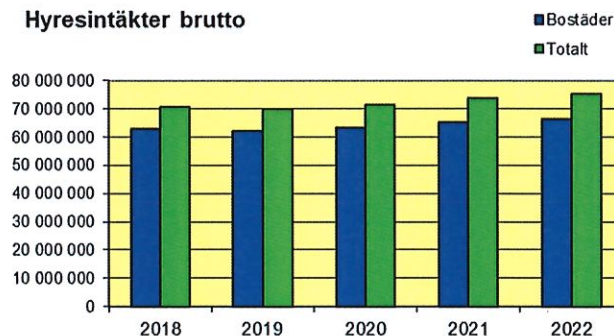
Förvaltning

Fastighetsbeståndet per 2022-12-31 uppgick till 1 084 lägenheter omfattande ca 68 900 m² bostadsyta. Lokalytan uppgick till ca 8 200 m².

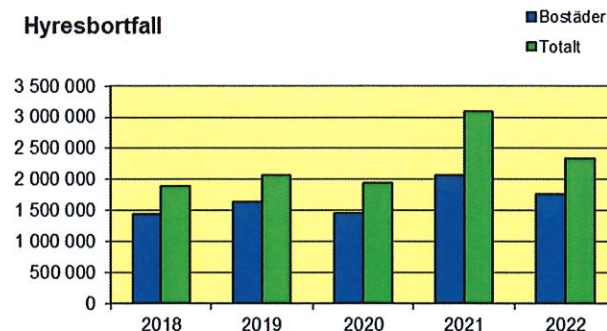
Stiftelsen Tingsrydsbostäder har under året sålt fastighetsskötsel till Tingsryds kommun och Tingsrydsbostäder AB. Därutöver har beredskapstjänster sålts till TEAB och Tingsryds kommun. Under året har även administrativa tjänster sålts till Tingsrydsbostäder AB och TEAB, förvaltning av Dackegatan åt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

Felanmälan efter arbetstid omhändertags av egen beredskapspersonal. Störningsjour köps externt av SRSB.

Hyresintäkter brutto



Hyresbortfall



Personal

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

Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget RSG Construction & Speciality AB. Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgick till 385 679 tkr.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark och markanläggningar uppgick till 14 218 tkr (21 964 tkr).

Årets största investering har gjorts i etapp 2 av nybyggnationen på Näckrosen 1 i Tingsryd till en investeringskostnad av 9,1 mkr. Övriga större investeringar är stambyte på Västergatan 3 och Norra Hantverkaregatan 29 i Ryd. Investering i nytt låssystem på Ebbalückevägen i Tingsryd har gjorts med ca 0,6 mkr. Utöver det har mindre investeringar gjorts i stambyte och ombyggnation av lägenheter i Ryd och Konga.

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

Underhåll

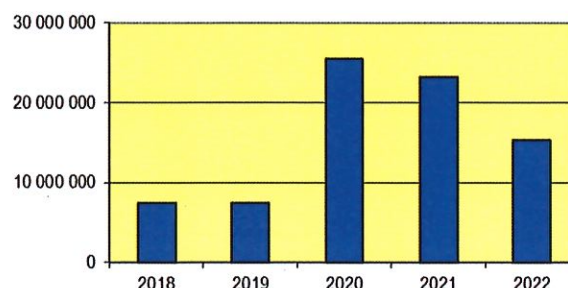
Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgick till 9 511 tkr (8 699 tkr) vilket innebär en ökning av underhållet med 11 kr/m² till 128 kr/m². Lägenhetsunderhåll i form av ommålning, tapetsering, golvläggning, renovering av badrum, byte hushållsmaskiner etcetera uppgick till 2 703 tkr.

Stort fokus har lagts på utemiljö för att skapa attraktivare boendemiljöer. På Storgatan 12 i Ryd har buskar tagits bort och ny lekplats samt nya umgägesytor har tillskapats. Samtliga planteringar utanför entréerna på Ebbalückevägen i Tingsryd har gjorts om.

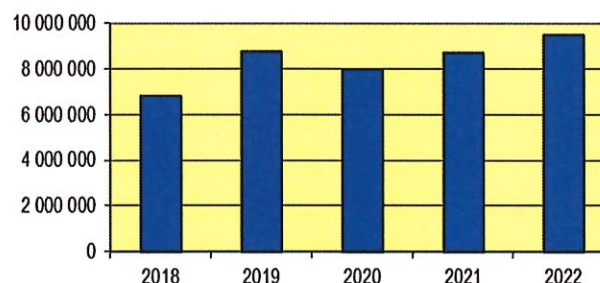
Under året har ett antal lägenheter renoverats på grund av vattenskador i Tingsryd, Ryd och Urshult. Under året har stambyte skett för 12 lägenheter på Västergatan 1-3 och Hantverkaregatan 29 i Ryd.

Hantverksgrupp är nu fulltalig och detta innebär att Stiftelsen kommer kunna utföra mer underhåll i egen regi och på sått kunna göra fler och mer kostnadseffektiva renoveringar.

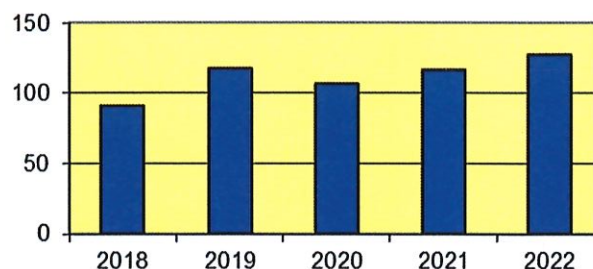
Investeringar



Underhåll



Underhåll kr/m²



Miljö

CSR – 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 företag som verkar för ett mångkulturellt samhälle är ett led i vårt förnyelsearbete.

Under 2022 har vi samarbetat med den sociala sektorn och en del av våra bostäder hyrs ut inom ramen för det samarbetet. Samt även genom att tillskapa nya bostäder med en låg hyresnivå som möjliggör för fler att kunna hyra en egen bostad. Detta är en viktig tanke hos oss på Tingsrydsbostäder eftersom vi vill att så många som möjligt ska kunna bo på det sätt som man vill, kan och har råd med och att det ska finnas tillgängliga bostäder.

Även under 2022 så har vi arbetat mycket med hur vi som företag kan bidra till både integrationen av såväl nyanlända som behöver komma ut i arbetslivet som långtidsarbetslösa som behöver komma tillbaka. Detta har förverkligats till exempel genom samarbete med arbetsförmedlingen och kommunen genom att ta emot ett flertal praktikanter, introduktionsanställda samt nystartsjobbare.

Vi sponsrar Narkotikapolisens arbete mot droger för att motverka droger hos ungdomar och flertalet idrottsföreningar för att främja sysselsättning på fritiden för barn och unga.

Ekonomisk hållbarhet

Vi tar ett samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta våra fastigheter som långsiktiga investeringar. En förutsättning för detta är att vi genom ansvarsfull fastighetsförvaltning, bra skötsel och genom att utveckla attraktiviteten i våra bostäder och lokaler också skapar en stabil ekonomisk utveckling. Det skapar handlingsfrihet och möjligheter att bygga nya bostäder och lokaler.

Miljöansvar

Klimat- och miljöfrågorna måste vi förhålla oss mycket mer till framöver. Som ett kommunalägt företag finns det en styrka i att kunna agera långsiktigt. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort.

Som ett steg i detta har vi ett samarbete med företaget Ticspac där de på vår bekostnad sätter upp miljövänliga avfallspåsar till hundägare för att både värna om miljön och för att förbättra utemiljön i våra bostadsområden.

Vi sponsrar miljöboken som delas ut till alla låg- och mellanstadieskolor i Tingsryds kommun. Vi har under 2022 varit med i en mattebok som har distribuerats till skolorna i Tingsryd och där vi har deltagit på ett seminarium och pratat om företaget och vad vi är verksamma inom, så att eleverna kan ställa frågor. Aktiv skola som aktivt arbetar mot droger, grooming och mobbning stödjer vi också eftersom det är ett område som aktualiserats upp mycket i den tid som vi nu lever i med sociala medier. En av våra större utmaningar framöver blir att bedriva ännu mer aktivt miljöarbete.

Samverkan och utbyte med olika intressenter

Vi vill bland annat på detta sätt förmedla vårt affärsmässiga samhällsansvar till våra ägare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Våra intressenter påverkar och påverkas av företagets sätt att agera. Därför vill vi också utveckla ansvaret ytterligare. Tillsammans kan vi ta ett ännu större ansvar genom att vara ett föredöme, ställa krav vid upphandlingar, föra dialog och samarbeta.

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

Bra arbetsmiljö

Vi värderar våra medarbetare högt och 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 som stannar och utvecklas hos oss.

Energispararbetet

Efter det att SABO:s Skånealternativets energikutmaning för att spara 2,5 % per år upphört 2016 har Stiftelsen fortsatt att arbeta efter samma målsättning som tidigare. Stiftelsen har till och med 2022 sparat 22,5 % vilket är ungefär detsamma som för 2021. Stiftelsen hade en energiförbrukning på 155 kWh/m² 2007 som minskat till 123 kWh/m² 2022.

OVK-besiktningar och tillkommande åtgärder har utförts i ett antal fastigheter i hela kommunen. Kanalrensning har också gjorts under året.

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

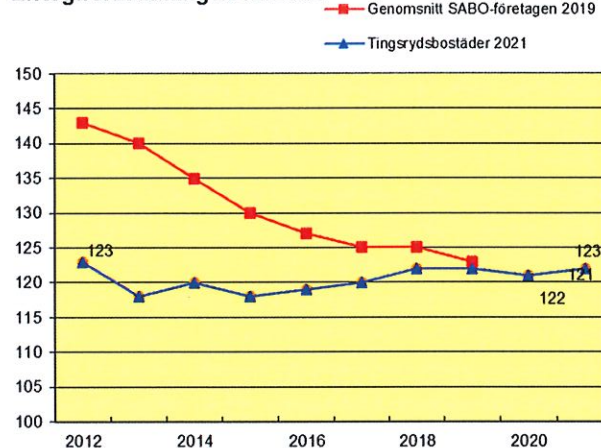
Det kommer framöver att ske en inventering av cirkulationspumparna i fastighetsbeståndet där gamla oreglerade pumpar efterhand kommer att bytas ut till nya tryckstyrda pumpar med varvtalsreglering.

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

Under år 2023 kommer energispararbetet att fortsätta med ökat fokus i samarbete med Tingsrydsbostäder AB:s energi- och VVS-ingenjörer.



Energiförbrukning 2012-2022



Ekonomi

Stiftelsen visar ett resultat på 433 tkr för verksamhetsåret 2022 (2 023 tkr). Det allmänna uthyrningsläget har generellt över hela året varit bra, med en minskning av hyresbortfallet med ca 0,8 mkr, dock har vi sett en något negativ trend under årets sista månader. Resultatet har påverkats av högre kostnader för räntor. Borgensavgiften till Tingsryds kommun är fortsatt 0,5 %.

Kostnader för planerat underhåll har ökat med 0,8 mkr till 9,5 mkr. Detta är något lägre än budgeterat för 2022. Vi har genomfört största delen av åtgärderna med egen personal under året. Kostnader för reparationer har minskat under 2022, till stor del på grund av att det mesta av reparationerna utförts i egen regi.

Räntekostnaderna har ökat under 2022 med 0,4 mkr till 1,7 mkr. Under senare delen av året har räntorna ökat kraftigt vilket kommer att påverka räntekostnaderna negativt för kommande år. Stiftelsens balansomslutning är på 352 304 tkr.

Soliditet

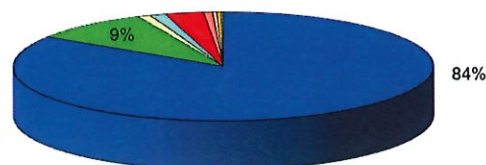
De senaste fem åren har det varit en positiv utveckling av Stiftelsens soliditet med en ökning på 1,9 %, dock har den minskat från 16,8 % till 16,5 % under 2022. Mellan 2010 och 2022 har Stiftelsen investerat för ca 235 mkr i större och mindre investeringar, av detta har Stiftelsen självfinansierat ca 74 %.

Likviditet

Stiftelsen har en checkkredit på 5 Mkr hos Swedbank. Vid årets slut har Stiftelsen inte behövt utnyttja den. Stiftelsen hade en likviditet på 18,7 mkr vid årets slut. Skulderna till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 277,8 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 1,05 %, vi räknar med att den kommer öka under 2023.

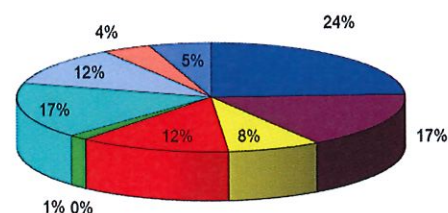
Intäktsfördelning 2022

■ Bostäder 84,3 %	■ Lokaler 9,1 %
■ Garage 1,0 %	■ Tillval 1,2 %
■ Sålida tjänster 3,0 %	■ Ersättn. Hyresgäster 0,7 %
■ Finansiella intäkter 0,3 %	■ Lönebidrag 0,3 %
■ Övriga intäkter 0,2 %	

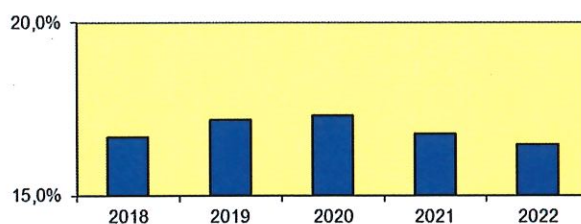


Kostnadsfördelning 2022

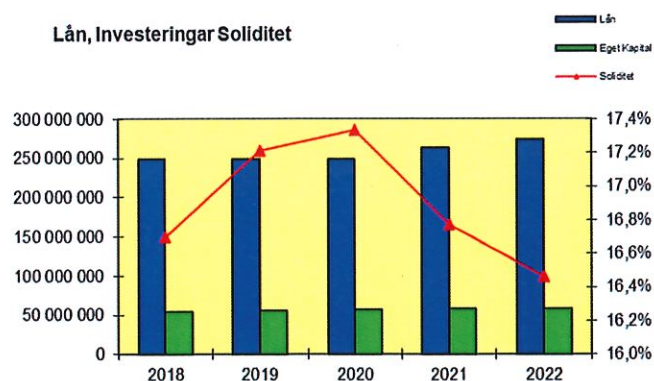
■ Taxebundna kost. 24,2 %	■ Fastighetsskötsel 16,6 %	■ Reparationer 7,7 %
■ Underhåll 12,5 %	■ Försäkringsskador 0,1 %	■ Fastighetsskatt 1,5 %
■ Avskrivningar 16,6 %	■ Administration 11,6 %	■ Räntekostnader 4,0 %
■ Övriga kostnader 5,2 %		



Soliditet



Lån, Investeringar Soliditet



Framtiden

Framöver planeras all nyproduktion att ske i Stiftelsen istället för i AB:et enligt beslut under 2019. Stiftelsen kommer under 2023 att fortsätta bygga 10 lägenheter centralt i Tingsryd i egen regi och enligt eget koncept. Detta sker som ett led i att bygga kostnadseffektivt fast med kvalitet så att rimliga hyror kan uppnås.

Företaget arbetar intensivt med att höja ute-miljöerna generellt ute i våra bostadsområden. Fokus kommer under 2023 att ligga på Växjövägen i Tingsryd genom att grönytor och lekplatsen kommer att göras om och göras nytt. Utemålning kommer att utföras i stor utsträckning även under 2023 som ett led i att öka underhållsnivån på våra fastigheter utvändigt

Framöver kommer det att ligga en hel del utmaningar som vi kommer att behöva arbeta mer aktivt med. Det ligger ett stort underhållsbehov invändigt av våra lägenheter och även av att göra stambyten. Vi har kommit lite i fatt med tak- och fönsterbyten men det kommer att vara fortsatt behov av detta även framöver. Energibesparing kommer att behöva ske storskaligt under 2023 och 2024 eftersom vårt bundna elavtal går ut vid årsskiftet 2024.

Under 2023 kommer miljöhus att byggas i hela beståndet och sortering ska införas. Ca 1100 lägenheter ska informeras om hur detta ska gå till och sedan är det ett kontinuerligt arbete och fortsatta informationsinsatser som krävs när det ska komma igång praktiskt.

Förändring eget kapital

	Grundfond	Reservfond	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	2 282	20 199	30 546	53 027
Årets resultat	0	0	433	433
Eget kapital 2022-12-31	2 282	20 199	30 979	53 460

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper.

Fem år i sammandrag

	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	76 036	75 133	73 233	72 043	73 220
Resultat	433	2 023	741	2 306	5 202
Underhåll	-9 511	-8 699	-7 961	-8 777	-6 787
Driftskostnader	-40 939	-41 207	-39 359	-38 528	-34 031
Räntekostnader	-1 684	-1 262	-1 432	-1 760	-3 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 133	14 918	16 348	9 818	21 086
Investeringar	15 324	23 176	25 488	7 473	7 513
Balansomslutning	352 304	345 993	328 597	325 335	224 404
Soliditet	16,5%	16,8%	17,3%	17,2%	16,7%
Flyttningsfrekvens	24,2%	20,3%	19,1%	19,5%	22,3%

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

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

Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

Balanserade vinstmedel:	30 546 tkr
Årets vinst	433 tkr
Totalt kronor	30 979 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2022	2021
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	4, 5	72 793	70 551
Övriga förvaltningsintäkter	6	3 243	4 582
Summa nettoomsättning		76 036	75 133
<i>Fastighetskostnader</i>			
Underhållskostnader	7	-9 511	-8 699
Driftskostnader	8	-40 939	-41 207
Fastighetsskatt		-1 167	-973
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-12 618	-12 212
Bruttoresultat		11 801	12 042
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-8 783	-8 397
Rörelseresultat		3 018	3 645
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 684	-1 262
Borgensavgift		-1 340	-1 281
Summa finansiella poster		-2 786	-2 413
Resultat efter finansiella poster		232	1 232
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		538	1 244
Resultat före skatt		770	2 476
	11	-337	-453
Resultat		433	2 023

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	304 487	311 730
Markanläggningar	13	1 280	1 075
Inventarier	14	5 817	5 583
Pågående ombyggnationer	15	2 440	1 992
Pågående nybyggnationer	15	12 868	3 806
<i>Summa materiella tillgångar</i>		326 892	324 186
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	395	379
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		435	419
Summa anläggningstillgångar		327 327	324 605
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 974	441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		1 746	1 487
Skattefordringar		1 254	1 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 344	666
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 344	3 734
<i>Kassa och bank</i>		18 659	16 969
Summa omsättningstillgångar		23 003	20 703
Summa tillgångar		352 304	345 749

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundfond		2 282	2 282
Reservfond		20 199	20 199
Summa bundet eget kapital		22 481	22 481
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		30 546	28 523
Årets resultat		433	2 023
Summa fritt eget kapital		30 979	30 546
Summa eget kapital		53 460	53 027
Obeskattade reserver	18	5 719	6 257
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser		3 170	3 370
Uppskjuten skatt	19	1 874	2 003
Summa avsättningar		5 044	5 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	158 000	187 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	115 754	76 857
Förskottsbetalda kundfordringar		3 425	5 070
Leverantörsskulder		6 052	6 499
Övriga kortfristiga skulder	21	2 664	2 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 186	3 248
Summa kortfristiga skulder		130 081	94 092
Summa eget kapital och skulder		352 304	345 749

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not

	2022	2021
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	232	1 232
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	12 618	12 212
Skatter, avsättningar och reavinster	-338	-584
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.	12 512	12 860
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	-2 470	420
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-2 908	1 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 133	14 918
Investeringsverksamhet		
Förvärv av fastigheter	-14 218	-21 964
Förvärv av inventarier	-1 106	-1 212
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-16	28
Fastighetsförsäljning	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 340	-23 148
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga lån	61 000	65 000
Inlösen av långfristiga lån	-51 000	-50 000
Amortering av långfristiga lån	-103	-110
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 897	14 890
Årets kassaflöde	1 690	6 660
Likvida medel vid årets början	16 969	10 309
Summa likvida medel vid årets slut	18 659	16 969

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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

Avskrivningar

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

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

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

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

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

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

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i andra företag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

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

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Poster i utländsk valuta

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

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

Skatt

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

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

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

Intäkter

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

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

Ränta och utdelning

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

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

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

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)**Not 3**

Personal	2022	2021
Medelantalet anställda	37,6	39,6
SUMMA	37,6	39,6

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

Av antalet anställda är 10 kvinnor (26,6 %) och 28 män (73,4 %).

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

Det totala antalet sjukfrånvaro uppgick 4,60 % (3,27 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 18,6 % (8,0 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

Not 4

Hyresintäkter brutto	2022	2021
Bostäder	66 192	65 257
Lokaler	7 221	6 621
Garage	801	814
Tillval	918	953
SUMMA	75 132	73 645

Not 5

Hyresbortfall	2022	2021
Bostäder	-1 756	-2 071
Lokaler	-317	-827
Garage	-76	-81
Hyresrabatter	-190	-115
SUMMA	-2 339	-3 094

Not 4 och 5

Hyresintäkter netto	2022	2021
Bostäder	64 246	63 071
Lokaler	6 904	5 794
Garage	725	733
Tillval	918	953
SUMMA	72 793	70 551

Not 6

Övriga förvaltningsintäkter	2022	2021
Ersättning från hyresgäster	541	440
Återvunna hyror	60	85
Sålda tjänster	2 257	2 571
Lönebidrag	241	754
Försäkringsersättningar	0	347
Övriga intäkter	144	385
SUMMA	3 243	4 582

Not 7

Underhållskostnader	2022	2021
Bostäder	-2 703	-3 223
Lokaler	-194	-238
Utomhus	-1 579	-1 104
Gemensamt underhåll	-5 035	-4 134
SUMMA	-9 511	-8 699

Not 8

Driftskostnader	2022	2021
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-8 155	-8 277
Fastighetsskötsel, övr. kostnader	-2 080	-2 317
Kostnader för tillval & bostadsanp.	-194	-198
Uttagsskatt	-2 416	-2 549
Reparationer	-5 863	-7 399
Vatten	-4 628	-4 182
Fastighetsel	-3 157	-2 785
Uppvärmning	-8 438	-8 469
Obligatoriska besiktningar	-152	-18
Sophantering, miljöavgift	-2 191	-2 068
Försäkringskostnader	-671	-563
Försäkringsskador	-65	-40
Avskrivna fordringar	-144	-113
Befarade kundförluster	-185	-218
Hyressättningsavgift/boinflytande	-153	-152
Fiberanslutning/IPTV	-2 241	-1 688
Pensionskostnader	-206	-171
Summa	-40 939	-41 207

Not 9

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2022	2021
Personalkostnader	-5 301	-5 451
Övriga kostnader	-3 482	-2 946
Summa	-8 783	-8 397

Not 10

Arvode och ersättningar till revisorer	2022	2021
<i>PwC, [Mattias Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	102	36
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	81

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

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

Not 11

Skatt på årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt	-271	-267
Skatt pga ändrad tax	-194	0
Uppskjuten skatt	128	-186
Skatt på årets resultat	-337	-453

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	770	2 476
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-159	-510
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7	-7
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultatet	-63	-63
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-27	-27
Effekt av ändrad skattesats	154	154
Redovisad skattekostnad	-102	-453

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2022	2021
-----	------	------

12 Byggnad och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	520 760	491 924
Nyanskaffningar/omklassificeringar	4 385	28 836
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärden	525 145	520 760
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-207 603	-196 308
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-11 628	-11 295
Summa avskrivn. enl. plan	-219 231	-207 603
Ackumulerade nedskrivningar	-1 427	-1 427
Försäljningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	-1 427	-1 427
Redovisat värde vid årets slut	304 487	311 730
Taxeringsvärde byggnader	322 350	273 056
Taxeringsvärde mark	63 329	51 540
Totala investeringsbidrag	14 758	14 758

13 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden	2 358	1 501
Nyanskaffningar/omklassificeringar	323	857
Summa anskaffningsvärden	2 681	2 358
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 283	-1 194
Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar	-118	-89
Summa avskrivn. enl. plan	-1 401	-1 283
Redovisat värde vid årets slut	1 280	1 075

14 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	17 070	15 858
Nyanskaffningar	1 106	1 212
Utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärde	18 176	17 070
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-11 487	-10 659
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivn. enl. plan	-872	-828
Summa avskrivn. enl. plan	-12 359	-11 487
Redovisat värde vid årets slut	5 817	5 583

Not	2022	2021
15 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	1 992	2 357
Nyanskaffningar	4 234	10 758
Omklassificeringar	-3 786	-11 123
Redovisat värde vid årets slut	2 440	1 992
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	3 806	11 170
Nyanskaffningar	9 062	5 891
Omklassificeringar	0	-13 255
Redovisat värde vid årets slut	12 868	3 806
16 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	395	379
Summa	435	419
17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringar	232	147
Övriga upplupna intäkter	1 112	519
Summa	1 344	666
18 Obeskattade reserver		
Avsatt räkenskapsår 2016	0	976
Avsatt räkenskapsår 2017	1 644	1 644
Avsatt räkenskapsår 2018	2 538	2 538
Avsatt räkenskapsår 2020	769	769
Avsatt räkenskapsår 2021	330	330
Avsatt räkenskapsår 2022	438	0
Totalt obeskattade reserver	5 719	6 257

Not 19 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	295 388	9 721	-622	9 099	304 487
Summa Tillgångar		295 388	9 721	-622	9 099	304 487
Avsättningar						
Uppskjuten skatt		2 003	0	-128	1 875	
Summa avsättningar		2 003	0	-128	1 875	

2021-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	302 009	8 821	900	9 721	311 730
Summa Tillgångar		302 009	8 821	900	9 721	311 730
Avsättningar						
Uppskjuten skatt		1 817	0	186	2 003	
Summa avsättningar		1 817	0	186	2 003	

20	Skulder till kreditinstitut	2022	2021
-----------	------------------------------------	-------------	-------------

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	115 754	76 857
Summa	115 754	76 857

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

Skulder till kreditinstitut	158 000	187 000
Summa	158 000	187 000

Totalt till kreditinstitut	273 754	263 857
-----------------------------------	----------------	----------------

Lånestruktur och räntebindningstid

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	60 754	2,61	22,2
2023	55 000	0,31	20,1
2024	68 000	0,29	24,8
2025	64 000	0,38	23,4
2026	10 000	1,66	3,7
2027	16 000	3,38	5,8
Tot.	273 754	1,05	100,0

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

Not	2022	2021
21 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	435	149
Arbetsgivaravgift	1 089	1 101
Uttagsskatt	799	834
Personalens källskatt	341	334
Summa	2 664	2 418
22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner	75	95
Upplupna semesterlöner	1 014	1 112
Upplupna sociala avgifter	389	426
Särskild löneskatt och avkastningsskatt	159	224
Upplupna räntekostnader	276	139
Övriga upplupna kostnader	273	1 252
Summa	2 186	3 248
23 Ställda panter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	12 584	12 584
Summa	12 584	12 584
24 Upplysningar avseende uppställningsform för resultaträkningen		
Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan SABO och Fastighetsägarna.		

Tingsryd 2023-02-27



Inge Strandberg
Ordförande



Nicklas Johansson
Vice ordförande



Britt-Louise Berndtsson



Christian Ward



Renate Tschap



Victoria Magnesson
Verkställande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-

Göran Mård

Kerstin Petersson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor