

Årsredovisning Tingsrydsbostäder AB 2018



"Lindgården" Lindvägen 13, Linneryd



Tingsrydsbostäder AB

Årsredovisning 2018

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

Jag är nu inne på mitt andra år som VD för Tingsrydsbostäder AB och jag är fortfarande lika exalterad över vilket fascinerande bolag detta är med fantastiska och engagerade medarbetare. 2018 har varit ett år i förändringens tecken och vi har kommit en bra bit på vägen. Det är ett intressant uppdrag som jag med spänning ser fram emot att få fortsätta utveckla, förbättra och förvalta.

Det är ett bolag med potential, stora möjligheter och en del utmaningar. Under 2018 har det skett en del förändringar inom bolaget bl.a. genom en organisationsförändring där det tagits bort ett par olika hierarkiska nivåer för att skapa en plattare organisation med korta beslutsvägar. För att medarbetarna ska ha nära till beslut, få ökad kommunikation med och stöd från sina chefer samt för att vi ska kunna öka kvalitén och hyresgästkommunikationen så har vi under året anställt två operativa förvaltare. Vi har också utökat vår hantverksgrupp för att kunna renovera mer kostnadseffektivt, men utan att för den skull behöva ge avkall på kvalitén. De renoveringsprojekt samt lägenhetsrenoveringar som gjorts i egen regi med våra egna hantverkare har genererat mycket bra resultat och gjort att vi kunnat renovera mera till samma peng. Vi har fortfarande en föränderlig omvärld som vi måste förhålla oss till men som vi inte styr över och som vi måste anpassa oss till och utveckla bolaget utefter. Det ställer höga krav på oss som bolag och kräver att vi framöver kommer att behöva ligga i framkanten inom diverse områden. Bland annat måste vi börja bygga mera och det har vi förberett inför under 2018. Digitalisering och miljöfrågor är andra fokusområden som vi kommer att behöva arbeta mer aktivt med framöver. Våra medarbetare är vår främsta tillgång eftersom det är de som möter våra hyresgäster och skapar mervärde ute i verksamheten. Det är glädjande att se att det finns så mycket intresse, engagemang och vilja ute bland våra medarbetare.

Under 2017 förvärvade bolaget "Lindegården" från Tingsryds kommun. Under 2018 har denna fastighet renoverats så att totalt 13 av 23 lägenheter har färdigställts och hyrts ut till en rimlig hyresnivå. Tingsryds kommun präglas fortsatt av brist på hyresrätter framför allt på lägenheter med en överkomlig hyra som vänder sig till en bred kundgrupp men även på nyproducerade lägenheter. Jag tycker att det är väldigt viktigt att det tillskapas hyresrätter med geografisk spridning och med olika hyresnivåer och det har vi arbetat utifrån när vi renoverat "Lindegården". I denna renoveringen har vi tänkt lite annorlunda, försökt hitta smarta lösningar och återvunnit det som har varit möjligt att återanvända, vilket har hållit ner renoveringskostnaderna. Vi har också hyrt ut den vakanta restaurangen och matsalen till kommunen och detta har nu tagits i bruk. Den övriga lokaldelen är uthyrd till hemtjänsten. Detta innebär att vi gått från en helt vakant fastighet till att allt som är uthyrningsbart nu också är uthyrt. Jag vill tacka alla inblandade för fantastiska arbetsinsatser.

Att effektivisera och förbättra förvaltningen av såväl bolagets egna fastigheter som kommunens som förvaltas via ett förvaltningsavtal arbetar vi aktivt med. Att skapa trivsamma och drifteffektiva utemiljöer, energieffektivisera samt andra attraktivitetshöjande åtgärder som andas förnyelse ser jag som en viktig del i vårt kommande arbete.

Det är viktigt att det råder ett bra arbetsklimat, ett gott samarbete och bra kommunikation. Medarbetarna är en av våra viktigaste tillgångar så att öka såväl kompetensnivån som trivsel så att medarbetarna vill stanna och utvecklas inom bolaget ser jag som ett viktigt inslag i den fortsatta utvecklingen av företaget, för att vi ska nå både stabilitet och en hög kompetensnivå. Det är också ett led i vår framtida kompetensförsörjning att man aktivt söker sig till bolaget.

Jag vill tacka styrelse för deras stora intresse och engagemang i bolaget under det gångna året och våra fantastiska medarbetare för allt hårt arbete, alla utvecklings- och förbättringsförslag samt för att de kämpar på i alla lägen för att utföra ett bra arbete och för att göra våra hyresgäster nöjda.

Victoria Magnusson
VD

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsrydsbostäder AB får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 bestått av följande ledamöter (ersättare anges inom parentes):

Ledamöter

Patrick Ståhlgren, Tingsryd, ordförande, M
(Peter Möller, Urshult, M)
Britt-Louise Berndtsson, Älmeboda, vice ordförande, C
(Karl-Gustaf Sjökvist, Tingsryd, C)
Gunnar Fransson, Ryd, S
(Jan P Olsen, Konga, S)
Tomas Blomster, Urshult, S
Lennart Karlsson, Ryd, C
(Ann-Christin Johansson, Ryd, C)

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

Tingsrydsbostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO, Arbetsgivarorganisationerna Pacta samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Sven-Erik Svensson, ordförande, C
Lars-Erik Svensson, S
Kerstin Petersson, C
Peter Koch, M
Börje Johansson, S

Dessutom har Michael Johansson, KPMG, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2018.



Verksamheten

Förvaltning

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar sju fastigheter med 83 lägenheter och 13 lokaler. Totala ytor ca 3 600 m² lägenheter och 5 900 m² lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar Tingsryds kommuns lokaler, t.ex. servicehus och skolor. Efterfrågan på lägenheter har varit bra under året och Tingsrydsbostäder AB har haft allt uthyrt under 2018.

Hyror

Hyrorna på bostäder och lokaler höjdes med 0,65% från 2018-01-01, den låga höjningen beror på låga räntor och låg inflation. Hyrorna för 2019 kommer inte att höjas. Detta eftersom vi gjort ett bra resultat och tycker att det någon gång också ska komma våra hyresgäster till nytta.

Väsentliga händelser

Under året har fastigheten Linneryd 5:54, Lindegården renoverats och där är nu 13 lägenheter klara och uthyrda. Under 2019 ska ytterligare 10 lägenheter renoveras upp för uthyrning. Tingsrydsbostäder har även gjort smärre renoveringar av köket och matsalen för att kunna hyra ut det till Tingsryds kommun.

Ombyggnationen av Tingsgården i Tingsryd till två nya avdelningar förskola, har färdigställts under 2018.

Det kommunala ändamålet

Tingsrydsbostäder AB har utifrån kommunens vision och fastställda kommunövergripande mål, under verksamhetsåret 2018 åstadkommit:

En omställning av fastigheten Linneryd 5:54 "Lindegården" som förvärvades den 1 december 2017 från Tingsryd kommun. Denna fastighet har under 2018 förädlats och ställts om till bostäder från att vara ett f.d. äldreboende. Detta innebär att det har tillskapats 13 lägenheter med en rimlig hyresnivå som samtliga är uthyrda. Totalt kvarstår 10 lägenheter att renovera på Lindegården under 2019.

Lokaldelen har hyrts ut till hemtjänsten och restaurangen och matsalen har hyrts ut till kommunen. Förvärvet av Lindegården gör att det finns nya hyresbostäder till konkurrenskraftiga villkor och med god kvalitet och på så sätt medverkar bolaget till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen. Detta projekt har varit möjligt att genomföra eftersom vi genomfört

renoveringen i egen regi med våra egna hantverkare, vilket har hållit nere kostnaderna.

Under 2018 har vi också förberett inför nyproduktion av dels ett LSS-boende och dels 6 stycken lägenheter som kommer att byggas under 2019. Detta är en del i verkställandet av kommunens målsättning om att tillskapa 100 nya bostäder fram till 2020. Några försäljningar har inte ägt rum eftersom bolaget är rätt så nybildat och under uppbyggnad så någon avyttring har inte varit aktuell.

Genom att bolaget under de senaste åren har arbetat med driftseffektivisering, ett intensivt energispararbete, gjort kostnadseffektiva renoveringar och endast återhållsamma hyreshöjningar medverkat till att det finns bra och prisvärda hyresbostäder. Vi har börjat arbeta mer aktivt med företagets sociala ansvar (CSR) bl.a. genom att via TicsPac tillhandahålla avfallspåsar till hundar och latrinsoptunnor ute i våra bostadsområden samt att vi sponsrar en miljöbok som delas ut till alla låg- och mellanstadieskolor i Tingsryds kommun. En av våra större utmaningar framöver blir att börja bedriva mer aktivt miljöarbete.

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.



Vi strävar hela tiden efter att såväl bibehålla som att utöka dialogerna med våra hyresgäster på löpande basis för att få in deras synpunkter och förslag till förbättringar. Därav har vi under 2018 anställt två operativa förvaltare som ska vara aktiva såväl ute i våra områden som i kontakten

24

med hyresgästerna och detta ska i sin tur bidra till ökad kommunikation och delaktighet.

Framgent kommer det att bli fokus på att genomföra miljö- och kretsloppsanpassningar av boende, bostadsområden, verksamheter och tjänster i och med att beslut tagits i Tingsryds kommun om att man ska börja med avfallssortering. Detta kommer att påverka bolaget i stort i och med att våra fastigheter kommer att behöva anpassas, våra hyresgäster kommer få lära sig att sortera sitt avfall och vår personal kommer att få merarbete framför allt när detta ska påbörjas. Å andra sidan så kommer det att vara ett stort och positivt framsteg för miljöarbetet när detta kommer igång. Under 2019 kommer inventeringar, anpassningar och förberedelser att göras inför införandet som kommer att ske under 2020.

Tingsrydsbostäder arbetar aktivt 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 dock arbeta ännu mer aktivt med detta t.ex. genom att sätta fler solceller, byta ut gamla kranar och vitvaror samt genom att fortsätta med t.ex. fönsterbyten.

Tingsrydsbostäder har ett bra samarbete med Tingsryds kommun och Arbete och lärande och på så sätt kan vi tillhandahålla bostäder även för utsatta grupper. Genom ett bra utbyte med Arbete och lärande kan vi ibland skapa ett mer anpassat boende även för de större familjerna. Vi arbetar också på att kunna bli en ännu mer aktiv aktör i kommunens integrationsarbete både genom att medverka till ökad integration ute i våra bostadsområden men även genom att ta in ett flertal praktikanter 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 kommunen. Under 2018 tog vi in 4 praktikanter varav 2 har blivit introduktionsanställda. Detta är väldigt positivt för alla parter.

För att tillgodose behovet av bostäder 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

dess. För att underlätta på bostadssidan för gymnasiestudenter så har vi anpassat och hyrt ut Tingsgården inne i Tingsryd till den privatägda gymnasieskolan AMB. I dessa lokaler finns elevboende, kontor, undervisningssalar och matsal. Under 2018 har kontraktet med AMB skrivits om och utbyte av trinetterna i elevrummen har skett under 2018 och under 2019 kommer även badrumsrenovering att ske. AMB har också släppt en del av sin lokalyta och där kommer en ombyggnad att ske under första halvan av 2019 och sen kommer det att bli nya lokaler åt hemtjänsten. Detta är en bra helhetslösning som gynnar alla inblandade parter. Vi har ett väldigt bra samarbete med såväl kommunen och näringslivet som med AMB och detta gynnar Tingsryd som helhet.

Vi arbetar aktivt för att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott. Detta görs bl.a. genom att vi arbetar på att driftseffektivisera och underhålla våra fastigheter väl. Men också genom att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar, att utveckla och bibehålla våra medarbetare, hålla sjukskrivningstalen nere samt genom att spara överskottsresultat under goda år för att sedan investera och nyttja dessa medel vid ev. sämre tider eller när kapital behövs. Något som vi arbetat väldigt aktivt med under 2018 och även kommer att ha fokus på framöver är hur vi kan renovera på billigast möjliga sätt men ändå till bra kvalité. Hur optimerar vi så att vi får ut så mycket som möjligt av varje krona? Hur kan vi höja den generella underhållsnivån i bolaget men ändå till billigare peng? Vår utökade hantverksgrupp har gjort det möjligt att minska ner renoveringskostnaderna men med bibehållen kvalité. Med alternativt tänk, förbättringsförslag från såväl fastighetsskötare som hantverkarna, kreativ projektledning och olika smarta lösningar har vissa av våra från början olönsamma renoveringsprojekt gjorts möjliga att genomföra till en rimlig kostnad.

I bolaget bedrivs aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som är fortsatt väldigt gynnsam. Vi gör kontinuerliga uppdateringar av låneportföljen allt enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Vårt aktiva arbete med att omsätta lån har sänkt bolagets lånekostnader under flera år och så har även skett under 2018. Syftet med en aktiv 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

Medelåldret anställda under året har uppgått till 20 (19). Av antalet anställda är ingen kvinna (0 %) och 21 män (100 %). Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är en kvinna.

Sjukfrånvaron uppgick till 3,2 % (4,3 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 17,5 % (14,7 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Folksam AB.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark, markanläggningar, inventarier uppgår till 5 657 tkr (10 724 tkr).

Under 2018 har utemiljön på Älvans förskola färdigställts. Investering i förbättrat brandskydd har gjorts på Tingsgården och har blivit helt färdigställt under början av 2018.

Den 1 december 2017 köpte Tingsrydsbostäder Lindegården från Tingsryds kommun. Under 2018 har Tingsrydsbostäder renoverat 13 lägenheter. Investeringen i ombyggnationen av Lindegården har uppgått till 2,1 mkr.



Fastighetsvärdering

Tingsrydsbostäder AB har under 2018 gjort översiktliga beräkningar av marknadsvärdet på sina fastigheter baserat på framtida kassaflöden, värderingen är gjord i värderingsprogrammet Värderingsdata. Beräkningarna visar att det totala marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet på fastighetsportföljen.

Underhåll

Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgår till 2 142 tkr (521 tkr).

Projekt Tingsryds kommun

Under 2018 har Tingsrydsbostäder utfört en hel del projektledning åt kommunen. Det största i både omfattning och i pengar är renoveringen av Dackeskolans kök som innefattar nytt tak, ny ventilation och ny storköksutrustning.

Utöver detta har vi sett till så att det satts upp moduler på Urshultsskolan för såväl skola som förskola. Ombyggnad av brandlarm har skett på fem skolor. Nytt låssystem på Tinghallen har installerats. Nytt tak och reparation av fasad på brandstationen i Urshult har skett. Utbyte av grytor i storköket på Solhaga i Väckelsång har genomförts.

Utöver dessa projekt har även ett antal andra både mindre och medelstora projekt genomförts under året.

Miljö

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

CSR – ett ansvar för ett hållbart samhälle

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

Socialt ansvar

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

Under 2018 har vi försökt utöka samarbetet med den sociala sektorn och en del av våra bostäder hyrs ut inom ramen för det samarbetet.

Vi har under året börjat titta på hur vi som bolag ytterligare kan bidra till både integrationen av såväl nyanlända som varit här ett tag och behöver komma ut i arbetslivet som långtidsarbetslösa som behöver komma tillbaka genom t.ex. samarbete med arbetsförmedlingen och kommunen genom att försöka ta emot ett flertal praktikanter.

Ekonomisk hållbarhet

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

Miljöansvar

Klimat- och miljöfrågorna är en självklarhet som vi måste börja att förhålla oss mycket mer till. Som ett kommunalägt bolag finns en styrka i att kunna agera långsiktigt. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort, men också för lokalsamhället, liksom för vår och våra hyresgästers ekonomi och välmående.

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

Att involvera hela organisationen, både medarbetare och hyresgäster, och se till helheten utgör en stark framgångsfaktor, vilket vi behöver arbeta ännu mer med framgent.

Samverkan och utbyte med olika intressenter

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

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

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

Bra arbetsmiljö

Vi värderar våra medarbetare högt och utan deras engagemang och drivkraft är vi ingenting. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Det är då man känner engagemang och vilja att utföra ett bra arbete som utvecklar både bolaget, kommunen och den dagliga verksamheten ute bland våra hyresgäster på såväl kort som lång sikt. Detta är av största vikt i vårt kommande utvecklingsarbete för att skapa en attraktiv arbetsplats med medarbetare som trivs.

Ekonomi

Tingsrydsbostäder AB redovisar ett resultat på -153 tkr (1 100 tkr) för verksamhetsåret 2018. Det allmänna uthyrningsläget har sett över hela året varit bra. En stor del av minusresultatet beror på underhållskostnader för ombyggnation av Lindegården. Tingsrydsbostäder har under året haft två vakanta tjänster som ska tillsättas under 2019. Dessa tjänster har under året ersatts med inköp av konsulttjänster.

Den 1 december 2017 köpte Tingsrydsbostäder Lindegården från Tingsryds kommun. Under 2018 har Tingsrydsbostäder renoverat 13 lägenheter. Ombyggnationen av Lindegården har gjort att underhållskostnaderna har ökat med 1,4 mkr.

Under året har Tingsrydsbostäder AB fortsatt att förvalta Tingsryds kommuns samtliga fastigheter. Intäkterna för förvaltningsuppdraget uppgick till ca 14,3 mkr, vilket är en ökning med ca 2,5 mkr. Ökningen beror till stor del på att Tingsrydsbostäder bland annat övertagit förvaltningen av ishallen och hotellfastigheten i Tingsryd.

Kostnader för ränta och borgensavgift uppgår till 1,0 mkr (1,2 mkr) och kostnader för avskrivningar till 1,5 tkr (1,4 mkr). Tingsrydsbostäder använder sedan 2014 redovisningsregler enligt K3.

Soliditet

Företagets soliditet, 36,3 % (37,0 %) är god efter aktieägartillskottet som gjordes 2016.

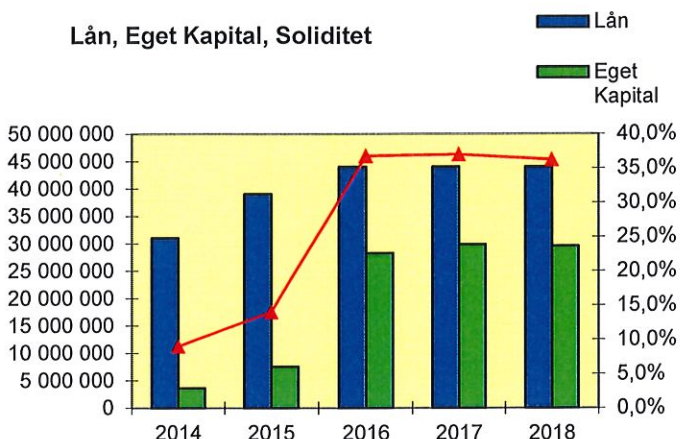
Koncernbidrag

Under 2018 har inget koncernbidrag lämnats.

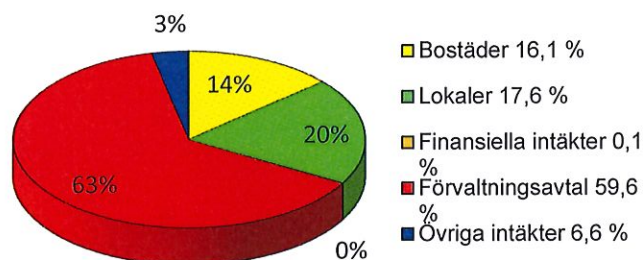
Likviditet

Tingsrydsbostäder AB har en koncernkredit hos Tingsryds kommun på 5 mkr. Vid årets slut har Tingsrydsbostäder 11,3 mkr på koncernkontot.

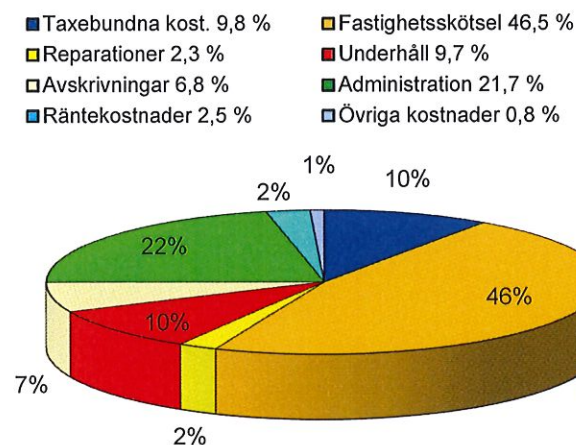
Lån, Eget Kapital, Soliditet



Intäktsfördelning 2018



Kostnadsfördelning 2018



Framtiden

Under 2019 planeras nybyggnation av 6 lägenheter centralt i Tingsryd för att tillgodose efterfrågan på lägenheter där.

Förutom nyproduktion beräknas också tillskapande av 10 lägenheter på före detta Lindegården i Linneryd på samma sätt som de 13 som renoverats under 2018.

Bevakning av försäljningar av centrala fastigheter eller andra potentiella objekt och samverkan med Tingsryds kommun för att planera mark för centralt boende kommer att pågå även fortsättningsvis.

Bolaget kommer att fortsätta att aktivt arbeta med en minskning av energibehovet via olika energisparåtgärder och olika energieffektiviseringar. Resultatet av detta arbete innebär en betydande minskning av energianvändning och därmed också utsläpp av växthusgaser.

Vidare ska vi arbeta aktivt för att nå en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott, genom att arbeta på att driftseffektivisera och underhålla våra fastigheter väl. Ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar, att utveckla och bibehålla vår kompetenta personal samt genom att spara överskottsresultat under goda år för att sedan

investera och nyttja dessa medel vid sämre tider eller när kapital behöver frigöras.

Företaget bedriver en aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som i nuläget är väldigt gynnsam. Vi gör en kontinuerlig uppdatering av låneportföljen allt enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Syftet med en aktiv 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	5 626 tkr
Årets vinst	- 153 tkr

Totalt kronor	5 473 tkr
---------------	-----------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

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

	Aktiekapital	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2018-01-01	23 000	5 626	28 626
Årets resultat	0	-153	-153
Eget kapital 2018-12-31	23 000	5 473	28 473

Fem år i sammandrag

	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	22 729	19 776	19 059	15 876	14 816
Resultat	-153	1 100	516	408	459
Underhåll	-2 142	-521	-490	-389	-165
Driftskostnader	-13 228	-9 968	-10 442	-8 404	-8 005
Räntekostnader etc.	-992	-1 164	-1 160	-1 131	-1 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 658	-9 288	-2 598	3 699	5 699
Investeringar	5 657	10 724	2 392	11 685	6 287
Balansomslutning	80 816	79 844	76 326	52 464	43 518
Soliditet	36,3%	37,0%	36,8%	14,1%	9,0%
Flyttningsfrekvens	9,8%	11,9%	5,0%	3,4%	14,3%

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper 

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2018	2017
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	5,6	7 558	6 674
Övriga förvaltningsintäkter	7	15 171	13 102
Summa nettoomsättning		22 729	19 776
<i>Driftskostnader</i>			
Underhållskostnader	8	-2 142	-521
Driftskostnader	9	-13 228	-9 968
Fastighetsskatt		-95	-94
Nedskrivningar		-268	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 496	-1 405
Driftsresultat		5 500	7 788
Administrations- och försäljningskostnader	10, 11	-4 791	-4 794
Rörelseresultat		709	2 994
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772	-944
Borgensavgift		-220	-220
<i>Summa finansiella poster</i>		-964	-1 148
Resultat efter finansiella poster		-255	1 846
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond		77	-467
Resultat före skatt		-178	1 379
Skatt på årets resultat	12	25	-279
Resultat		-153	1 100

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	60 389	48 657
Markanläggningar	14	809	0
Inventarier	15	2 328	1 957
Pågående nybyggnationer	16	878	444
Pågående ombyggnationer	16	682	10 136
Summa materiella tillgångar		65 086	61 194
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	17	40	40
Andra långfristiga fordringar	17	52	51
Summa finansiella anläggningstillgångar		92	91
Uppskjuten skattefordran	2	123	88
Summa anläggningstillgångar		65 301	61 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		2 010	2 144
Fordringar på koncernbolag	18	11 350	14 015
Skattefordran		1 766	1 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		367	339
Summa kortfristiga fordringar		15 493	18 449
Kassa och bank	18	22	22
Summa omsättningstillgångar		15 515	18 471
Summa tillgångar		80 816	79 844

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		23 000	23 000
Summa bundet eget kapital		23 000	23 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 626	4 526
Årets resultat		-153	1 100
Summa fritt eget kapital		5 473	5 626
Summa eget kapital		28 473	28 626
Obeskattade reserver	19	1 126	1 201
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	44 000	21 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	0	23 000
Förskottsbetalda hyror och kundfordringar		237	332
Leverantörsskulder		2 972	1 797
Övriga kortfristiga skulder	21	713	862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 295	3 026
Summa kortfristiga skulder		7 217	29 017
Summa eget kapital och skulder		80 816	79 844

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	
	2018	2017
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-255	1 846
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	1 764	1 405
Skatter, avsättningar och reavinster	-7	-290
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.	1 502	2 961
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	291	-1 674
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	1 200	1 951
Ökning (-) / minskning (+) av koncernkredit	2 665	-12 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 658	-9 288
Investeringsverksamhet		
Förvärv av fastigheter	-4 983	-10 444
Förvärv av inventarier	-674	-280
Ökning finansiella anläggningstillgångar	-1	11
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 658	-10 713
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga lån	0	0
Inlösen av långfristiga lån	0	0
Amortering av långfristiga lån	0	0
Ägartillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	0	-20 001
Likvida medel vid årets början	22	20 023
Summa likvida medel vid årets slut	22	22

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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

Avskrivningar

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

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

	Nyttjandeperiod
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

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

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

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

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i andra företag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

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

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Poster i utländsk valuta

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som 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. 4

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).

Färdigställandegraden beräknas som utfört arbete

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 Uppskjuten skatt

2018-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	60 987	-401	-197	-598	60 389
Summa Tillgångar		60 987	-401	-197	-598	60 389
Avsättningar						
Uppskjuten skatt		0	88	35	123	
Summa avsättningar		0	88	35	123	

2017-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	49 059	-351	-50	-401	48 657
Summa Tillgångar		49 059	-351	-50	-401	48 657
Avsättningar						
Uppskjuten skatt		0	77	11	88	
Summa avsättningar		0	77	11	88	

Not 3 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 4

Personal	2018	2017
Medelantalet anställda	20,1	19,0
SUMMA	20,1	19,0

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

Not 5

Hyresintäkter	2018	2017
Bostäder	3 094	3 180
Lokaler	4 447	3 492
Tillval	17	12
SUMMA	7 558	6 684

Not 6

Hyresbortfall	2018	2017
Bostäder	0	-10
Hyresrabatter	0	0
SUMMA	0	-10

Not 5 och 6

Hyresintäkter netto	2018	2017
Bostäder	3 094	3 170
Lokaler	4 447	3 492
Tillval	17	12
SUMMA	7 558	6 674

Not 7

Övriga förvaltningsintäkter	2018	2017
Sålda förvaltningstjänster Tingsryds kommun	14 398	11 796
Sålda förvaltningstjänster Tufab	0	93
Sålda förvaltningstjänster Industristiftelsen	0	49
Sålda förvaltningstjänster St.Tingsrydsbostäder	0	215
Övriga sålda tjänster	516	593
Ersättningar från hyresgäster	1	0
Erhållna lönebidrag	133	123
Reavinst sålda maskiner	0	26
Övriga intäkter	123	207
SUMMA	15 171	13 102

Not 8

Underhållskostnader	2018	2017
Bostäder	-1 324	-20
Lokaler	-419	-217
Utomhus	-91	-248
Gemensamt underhåll	-308	-36
SUMMA	-2 142	-521

Not 9

Driftskostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-8 403	-6 705
Fastighetsskötsel, övriga kostnader	-1 891	-732
Reparationer	-503	-395
Vatten	-289	-247
Fastighetsel	-565	-496
Uppvärmning	-1 167	-1 007
Obligatoriska besiktningar	-34	-71
Rensning ventilationskanaler	0	-5
Sophantering, miljöavgift	-136	-106
Försäkringskostnader	-168	-132
Försäkringsskador	-5	-13
Hyressättningsavgift/boinflytande	-3	-3
Fiber	-64	-56
Summa	-13 228	-9 968

Not 10

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2018	2017
Personalkostnader	-2 635	-2 873
Management fee	-113	-72
Övriga kostnader	-2 043	-1 849
Summa	-4 791	-4 794

Not 11

Arvode och ersättningar till revisorer	2018	2017
<i>KPMG, [Michael Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	26	26
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	15	0

Not 12

Skatt	2018	2017
Aktuell skattekostnad	-10	-309
Ändring föregående års taxering	0	19
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	35	11
SUMMA	25	-279

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2018	2017
-----	------	------

13 Byggnad och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	53 367	51 428
Nyanskaffningar/omklassificeringar	13 189	1 939
Försäljningar	0	0
Summa anskaffningsvärden	66 556	53 367
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-4 710	-3 576
Nedskrivning	-269	0
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-1 188	-1 134
Summa avskrivn. enl. plan	-6 167	-4 710
Redovisat värde vid årets slut	60 389	48 657
Taxeringsvärde byggnader	34 374	34 374
Taxeringsvärde mark	5 804	5 804

14 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Nyanskaffningar/omklassificeringar	814	0
Summa anskaffningsvärde	814	0
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	0	0
Årets avskrivn. enl. plan	-5	0
Summa avskrivn. enl. plan	-5	0
Redovisat värde vid årets slut	809	0

15 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	2 838	2 558
Nyanskaffningar	674	280
Summa anskaffningsvärde	3 512	2 838
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-881	-610
Årets avskrivn. enl. plan	-303	-271
Summa avskrivn. enl. plan	-1 184	-881
Redovisat värde vid årets slut	2 328	1 957

16 Pågående nyanläggningar**Ombyggnader**

Ackumulerat anskaffningsvärde	10 136	1 938
Nyanskaffningar	4 428	8 198
Omklassificeringar	-13 882	0
Redovisat värde vid årets slut	682	10 136

Not	2018	2017
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	444	137
Nyanskaffningar	434	307
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	878	444
17 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	52	51
Summa	92	91
18 Likvida medel		
Kassa	0	0
Bank	22	22
Summa	22	22
Koncernfordran - Checkräkningskredit		
Beviljad kreditlimit	5 000	5 000
Outnyttjad del	5 000	5 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0
Fordran på koncernbolag	11 350	14 015
19 Obeskattade reserver		
Avsatt räkenskapsår 2012	0	92
Avsatt räkenskapsår 2013	185	185
Avsatt räkenskapsår 2014	75	75
Avsatt räkenskapsår 2015	155	155
Avsatt räkenskapsår 2016	227	227
Avsatt räkenskapsår 2017	467	467
Avsatt räkenskapsår 2018	15	0
Summa	1 126	1 201
20 Skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	0	23 000
Summa	0	23 000
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	44 000	21 000
Summa	44 000	21 000
Totalt till kreditinstitut	44 000	44 000

Not	2018	2017
-----	------	------

Lånestruktur och räntebindningstid

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	0	0,00	0,0
2018	0	0,00	0,0
2019	0	0,00	0,0
2020	21 000	0,69	47,7
2021	23 000	0,42	52,3
2022	0	0,00	0,0
Tot.	44 000	0,62	100,0

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

21 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	548	714
Personalens källskatt	163	147
Övriga kortfristiga skulder	2	1
Summa	713	862

22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arbetsgivaravgift	575	496
Upplupna löner	53	48
Upplupna semesterlöner	501	420
Upplupna sociala avgifter	192	161
Särskild löneskatt	86	76
Upplupna räntekostnader	36	215
Övriga upplupna kostnader	1 852	1 610
Summa	3 295	3 026

23 Ställda panter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	31 266	31 266
Summa	31 266	31 266

24 Upplysning avseende uppställningsform för resultaträkningen

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

25 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Tingsryds kommunföretag AB, org nr 556876-5035 med säte i Tingsryd. Tingsryds kommunföretag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 8 (10) % av inköpen och 1 (2) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Tingsryd 2019-02-25



Patrick Ståhlgren
Ordförande



Britt-Louise Berndtsson
Vice ordförande



Gunnar Fransson



Lennart Karlsson



Tomas Blomster



Victoria Magnesson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26
KPMG AB



Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tingsrydsbostäder AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tingsrydsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tingsrydsbostäder AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tingsrydsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

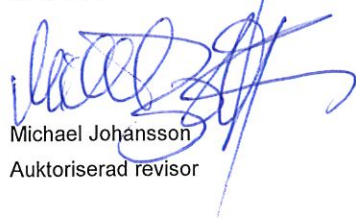
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Tingsryd den 26 mars 2019

KPMG AB



Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionen

Till fullmäktige i Tingsryds kommun
Till årsstämman i
Tingsrydsbostäder AB

Granskningsrapport Tingsrydsbostäder AB

Org.nr 556872-6938

Vi har granskat Tingsrydsbostäder AB:s verksamhet för år 2018.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vi har tagit del av den valde revisorns granskning av räkenskapsåret 2018.

Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Övergripande granskning av bolagets ägarstyrning, styrdokument, mål- och verksamhetsstyrning samt systematiska arbetsmiljöarbetet har genomförts. Vi anser att granskningarna ger oss en rimlig grund för uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet i all väsentlighet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Tingsryd den 26 mars 2019



Sven-Erik Svensson
Lekmannarevisor



Börje Johansson
Lekmannarevisor



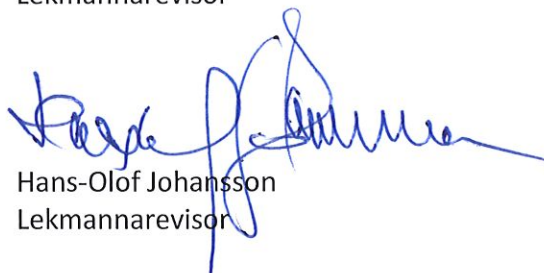
Kerstin Petersson
Lekmannarevisor



Lars-Erik Svensson
Lekmannarevisor



Peter Koch
Lekmannarevisor



Hans-Olof Johansson
Lekmannarevisor