

2018-05-21

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Måndagen den 21 maj 2018, 15.00 - 16.30

Beslutande Patrick Ståhlgren
Britt-Louise Berndtsson
Lennart Karlsson
Thomas Lundström
Gunnar Fransson

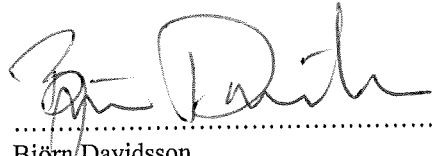
Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Lennart Karlsson

Justeringens plats och tid Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2018-05-22

Under-
Skrifter

Sekreterare

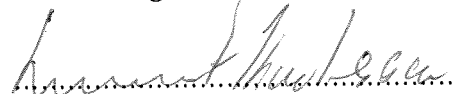

.....
Björn Davidsson

Paragrafer § 18-26

Ordförande


.....
Patrick Ståhlgren

Justerande


.....
Lennart Karlsson

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

Organ Tingsrydsbostäder AB

Sammanträdesdatum 2018-05-21

Datum då
anslaget sätts upp

Datum då
anslaget tas ned

Förvaringsplats
för protokollet

Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

Underskrift

.....

2018-05-21

§ 18

Delårsrapport 2018-04-30**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna delårsrapport 2018-04-30
2. Översända delårsrapporten till Tingsryds kommunföretag AB.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för delårsrapport 2018-04-30 (bil. 6)

Beslutsunderlag

Delårsrapport 2018-04-30.



Utdragsbestyrkande

2018-05-21

§ 19

Affärsplan 2019-2021**Styrelsen beslutar**

1. Anta affärsplan 2019-2021 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända affärsplan 2019-2021 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds Kommunföretag AB för godkännande.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson redogör för affärsplan 2019-2021 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 1)

Beslutsunderlag

Affärsplan 2019-2021 för Tingsrydsbostäder AB.

Utdragsbestyrkande



2018-05-21

§ 20

Borgensram 2019-2021**Styrelsen beslutar**

1. Med tillägg till affärsplan 2019-2021 för Tingsrydsbostäder AB ansöka om borgensram på 78 miljoner kr enligt affärsplan 2019-2021.
2. Översända ansökan om borgensram till Tingsryds Kommunföretag AB.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till ansökan om borgensram för Tingsrydsbostäder AB.



Utdragsbestyrkande

2018-05-21

§ 21

Nybyggnation av LSS-boende i Tingsryd**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna byggnation av nytt LSS-boende på fastigheten Nestorn 2, Tingsryd.
2. Hemställa hos Tingsryds kommunfullmäktige om att godkänna nybyggnation av LSS-bostäder på fastigheten Nestorn 2, Tingsryd.
3. Godkännande och hemställan gäller under förutsättning att Tingsryds kommunfullmäktige godkänner Vård och Omsorgsnämndens begäran enligt § 47 Ny gruppboend LSS.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson redogör förslaget nybyggnation av LSS-boende i Tingsryd enligt VON § 47 Ny gruppboend LSS till en uppskattad kostnad om 12 mkr (bil 2).

Utdragsbestyrkande

2018-05-21

§ 22

Anmälningar och information**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

- Föregående protokoll 2018-04-16.
 - Lägenhetsstatistik 2018-05-11. 9 outhyrda lägenheter (bil. 3)
 - Lokal och förrådsstatistik 2018-05-11, 4 lediga lokaler och 15 lediga förråd (bil. 4).
 - Garagestatistik 2018-05-11, 10 lediga garage (bil. 5)
-

Utdragsbestyrkande



2018-05-21

§ 23

Information om pågående projekt**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson informerar om arbetet med Lindegården, allt går enligt plan, visning ska ske den 19/6 mellan 15.00 – 19.00. Ingen mer information angående köket på Lindegården.

Rivningslov för Östan 3, Tingsryd är färdigt och entreprenör har handlat upp för rivningen. Bygglov är inlämnat.



Utdragsbestyrkande

2018-05-21

§ 24

Personalinformation**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Tony Elgaard jobba åter 100 %.



Utdragsbestyrkande

2018-05-21

§ 25

Extra styrelsemöte

Styrelsen beslutar

1. Extra styrelsemöte den 19/6-2018, kl. 8.30 Skyttegatan 4B, Tingsryd
-



Utdragsbestyrkande

2018-05-21

§ 26

Övriga frågor**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

- Förhandlingar med AMB om kontrakt på lokal och bostäder på fastigheten Nestorn 2, Tingsryd pågår. En renovering av bostäder och lokaler diskuteras mot att AMB och Tingsrydsbostäder AB skriver ett 10-årskontrakt.
-



Utdragsbestyrkande



AFFÄRSPLAN FÖR TINGSRYDSBOSTÄDER AB

2019-2021

JB *dk* *AD*

ÄGARNA

Tingsrydsbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med målsättning att skapa goda förutsättningar för ett växande samhälle. Bolaget är ett viktigt verktyg för kommunen att bidra till attraktiva livs- och boendemiljöer.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tingsryds Kommunföretag AB (TIKAB), som är moderbolag i koncernen.

Tingsrydsbostäder AB har som ändamål att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden i kommunen genom att förvalta den befintliga fastighetsportföljen med i huvudsak hyresrätter, men också utveckla genom om- och tillbyggnader i det befintliga beståndet. Bolaget bevakar fastighetsmarknaden för att om möjligt förvärva mark för exploatering, gärna med centrala lägen, på orter i kommunen där det finns en långsiktig efterfrågan på bostäder. Målsättningen är att bygga sunda och prisvärda hyresrätter. Med denna strategi kan Tingsrydsbostäder AB medverka till att Tingsryd uppfattas som en attraktiv kommun att bo och verka i.

Tingsryds kommun har genom kommunfullmäktige antagit ett särskilt ägardirektiv för Tingsrydsbostäder AB 2016-02-29 där bolagets uppdrag utifrån fastställda övergripande mål framgår.

Tingsrydsbostäder AB ska stimulera bostadsförsörjningen i kommunen genom att bostäder produceras i olika former, både i egen regi och i samverkan med andra aktörer. Målet är att 100 lägenheter produceras i kommunen fram till 2021. Bolagets investeringsbeslut ska baseras på en långsiktig efterfrågan av bostäder samt överväga försäljningar av fastigheter för att finansiera nyproduktion och balansera efterfrågan.

Kommunfullmäktige i Tingsryds kommun har i "Ägarpolicy för Tingsryds kommun" 2016-02-29 fastställt policys och strategier som gäller för kommunens bolag. Bland annat regleras samverkan inom kommunkoncernen och ansvarsfördelningen mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelse, lekmanarevisorer, bolagets revisorer samt styrelse och verkställande direktör.

I bolagets särskilda ägardirektiv regleras den långsiktiga avkastningen och soliditeten. Direktavkastningen ska för närvarande vara lägst 4 % och långsiktig soliditet minst 15 % beräknat på Tingsrydsbostäders totala kapital. Dessa förutsättningar utgör basen för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Förändringarna på den nationella bostadsmarknaden har under några år varit näst intill dramatisk. Det är inte enbart storstäder eller medelstora städer som har en stor efterfrågan på bostäder, även landsbygds kommunerna har fått känna av en rejält ökad efterfrågan.

Tingsryds kommun har de senaste åren haft en ökande efterfrågan på bostäder vilket har avspeglat sig på antalet lediga lägenheter hos Tingsrydsbostäder AB. Under den korta tid som bolaget har verkat på hyresmarknaden, är det svårt att påvisa några stora förändringar i den egna förvaltningen. Bolaget har bostäder enbart i centralorten och med centrala lägen där det alltid har varit en hög efterfrågan. Vakanserna för Tingsrydsbostäder har varit i stort sett lika med noll, uppsagda lägenheter har omedelbart hyrts ut till ny hyresgäst.

Under 2015 färdigställdes åtta lägenheter centralt i Tingsryd, och samtliga lägenheter var kontrakterade för inflyttning när projektet var färdigställt.

Tingsrydsbostäder med systerföretaget Stiftelsen Tingsrydsbostäder har en dominerande ställning som ägare av bostadsfastigheter, både i kommunen och i centralorten Tingsryd. Övriga bostadsföretag i kommunen har varit och är mycket försiktiga i sina investeringar och har tillfört bostadsbeståndet ett fåtal lägenheter utöver det Tingsrydsbostäder har producerat. Höga byggkostnader och svårighet att få lönsamhet i nybyggnadsprojekten är sannolikt den enskilt största anledningen till den låga investeringstakten.

Bolaget medverkar nu aktivt till att det planläggs mark i centralorten som är möjlig att exploatera, samtidigt har Tingsrydsbostäder förvärvat fastigheter som kan utvecklas för bostadsproduktion både på kort och på lång sikt. Tingsryds kommun bidrar också till att skapa förutsättning för bostadsbolagets fortsatta utveckling genom en utökning av bolagets aktiekapital med 20 mkr under 2016.

KUNDERNA

Tingsrydsbostäder har i huvudsak tre olika kundkategorier, bostadshyresgäster, lokalhyresgäster och uppdrag inom fastighetsförvaltning.

Antalet hyreslägenheter i den egna fastighetsportföljen är just nu inte stort, totalt ca 59 styck, men är under uppbyggnad. Målsättningen är att årligen utöka beståndet med nyproduktion med ca 20 – 25 lägenheter, men också förvärv av bostäder bland annat från systerföretaget planeras, och öka verksamheten i bolaget genom förvärv och nyproduktion.

Lokalhyresgäster svarar just nu för en betydande del av hyresintäkterna, i fastigheterna Örjan 19 som till stor del består av kommersiella lokaler och Nestorn 2 med förskola i kommunal regi och utbildningsverksamhet med AMB som hyresgäst.

Förvaltningsuppdraget står för något mer än hälften av omsättningen för närvarande, men andelen minskar i takt med att antalet hyresfastigheter ökar. Målsättningen för företaget är att mer än hälften av verksamheten ska bestå av bostäder.

EKONOMI

Tingsrydsbostäders ekonomiska resultat och soliditet har succesivt förbättrats sedan starten årsskiftet 2011/2012. En bidragande faktor är naturligtvis det ökade aktiekapitalet som tillfördes under 2016. Samtidigt har omsättningen förbättrats genom ett ökat antal hyresavtal.

- Positiva resultat de tre senaste åren
- Succesivt ökad soliditet från 9 % till 37,0 % 2017 beroende på tillskott av aktiekapital
- Stadigt minskande flyttningsfrekvens för närvarande 5,0 %
- Mycket låg sjukfrånvaro 4,3 % bland personalen i bolaget
- Ökade intäkter från 14,8 mkr till 19,8 mkr 2016

MÅL OCH STRATEGIER

- Nyproduktion av bostäder med ca 20 – 25 lägenheter per år 2020 – 2021
- Långsiktigt soliditetsmål 15 %
- Bibehålla en låg flyttningsfrekvens mellan 5 – 10 %
- Samtliga lägenheter i bolagets bestånd ska vara fiberanslutna 2020
- Kontinuerlig bevakning av fastigheter med centrala lägen som är möjliga att exploatera med bostäder och lokaler
- Förvärv av bostadsfastigheter
- Bibehålla en låg sjukfrånvaro för anställd personal i bolaget, under 2 %
- Bibehålla en god fysisk och psykisk arbetsmiljö

3-ÅRSPLAN

	2018	2019	2020	2021
Nyproduktion, antal	21	22	25	25
Försäljning, antal	0	0	0	0
Antal fast/lgh/kunder	81	103	128	153
Omsättning, mkr	22,2	23,8	25,9	27,0
Resultat före skatt, mkr	1,0	1,0	1,0	1,0
Direktavkastning, %	13,0	12,3	9,2	7,4
Investeringar, mkr	17,5	28,2	40,5	35,5
Egenfinansiering investering, %	3,5	5,6	6,0	5,0
Låneskuld, mkr	59	78	112,5	142,5
Snittränta lån, %	0,65	0,85	1,00	1,00
Balansomslutning, mkr	90,0	113,0	150,0	182,0
Soliditet, %	33,0	27,4	21,3	19,4

Kommentarer till 3-årsplanen

Den planerade nyproduktionen av bostäder förutsätter att det finns tillgång till planlagd mark för exploatering på orter med en långsiktig bostadsefterfrågan. Redovisat antal lägenheter för nyproduktion kan genomföras om efterfrågan på bostäder har en långsiktighet, och att producerade bostäder kan hyras ut i ungefär samma takt som de färdigställs.

Investeringarnas storlek har bedömts från ett kostnadsläge i förhållande till de senaste projekten som Tingsrydsbostäder har genomfört. Tendenser finns på byggmarknaden att kostnadsläget är på väg upp och i en ganska snabb takt, vilket påverkar investeringsvolymen ytterligare om trenden håller i sig. Konsekvensen blir då att andelen egenfinansiering påverkas alternativt att investeringsvolymen måste anpassas.



Tomas Johansson
0477 - 44238
tomas.johansson@tingsryd.se

Uppskattat kostnadskalkyl avseende nybyggnad av LSS boende Nestorn 2 i Tingsryd

Uppskattningen av kostnaden för nybyggnation av LSS boende likt befintligt boende och i anslutning till befintligt boende på Nestorn 2 i Tingsryd

Som underlag har använts lokalspecifikation från Socialförvaltningen daterad 2017-03-21, produktionskostnadssammanställning befintligt LSS boende 2013 samt referensobjekt i sektionsfakta.

Beräkningen har gjorts utifrån en area om ca 480 m² och en uppskattad produktionskostnad om 25000: - per m²

Total uppskattad kostnad ca 12 miljoner

Under dessa förutsättningar kommer hyran att uppgå till omkring 864000: -/år
Hyran kommer naturligtvis att beräknas utefter den verkliga kostnaden vid eventuell byggnation.

Kostnaden skall betraktas som en grov uppskattning, mycket kommer att påverkas av hur marknaden ser ut vid tiden för upphandling.

Tomas Johansson
2018-01-08

LSS-utjämnning -1806 2 års förskjutning, 2 extra platser skulle ge 1,8 mkr 2021

Nytt boende
 Intäkter -450 Avgifter och hyror, taget från Sandgatan
 Personalkostnader 3200 3,2 mkr för 6 platser LSS boende
 Hyra 770 Taget från Sandgatan
 Verksamhetskostnader 51 Taget från Sandgatan
 Engångskostnader 245 Inventarier

Hagen
 Intäkter -300
 Personalkostnader 2630
 Hyra 250
 Verksamhetskostnader 69

Nettoeffekt Räknat på 6 månader
 Intäkter -75
 Personalkostnader 285
 Hyra 260
 Verksamhetskostnader -9
 Engångskostnader 245
Summa 706

Nettoeffekt Räknat på helår
 Intäkter -150
 Personalkostnader 570
 Hyra 510
 Verksamhetskostnader -18
 Engångskostnader 245
Summa 1157

JS

Lik

AD

ACJ ML

2017-10-25

1(2)

Martin Hansson
0477- 44 319
Martin.hansson@tingsryd.se

Risicanalys för nytt gruppboende LSS

Undertecknad har tidigare lämnat över en lokalbehovsspecifikation för nytt gruppboende LSS till lokalförsörjningsutskottet. I denna specifikation redogörs för att förvaltningen har kartlagt de behov som finns av bostäder under perioden 2017-2030. Denna kartläggning visar att det finns ca 8 ungdomar som väntas inneha behov av bostad med särskild service i form av gruppboende under denna period. Socialförvaltningen (nuvarande Vård- och omsorgsförvaltningen) har av Socialnämnden fått i uppdrag att ta fram förslag hur detta behov ska kunna mötas. I uppdraget ligger också att hänsyn ska tas till omsorgstagares önskemål om bostadsort. LSS handläggare har kontaktat de aktuella ungdomarnas föräldrar samt företrädare och samtliga har uppgivit önskemål om Tingsryds tätort som placering för ett nytt gruppboende.

Efter vidare utredning i lokalförsörjningsgruppen med representanter från Vård- och omsorgsförvaltningen så har frågan om placering av ett nytt LSS boende skulle kunna vara i bottenplan på vanlig bostadsfastighet, men pga dessa personers neuropsykiatriska funktionsnedsättning så finns sociala hinder för denna typ av blandboende, där av är alternativet med kombination av annat boende/verksamhet inte aktuellt. Därmed är slutsatsen att placering för nytt boende måste ske på annat sätt. I en inventering av lämpliga fastigheter har fastigheten Nestorn 2 kommit upp som lämpligt förslag. Granne med Nestorn 2 finns två andra gruppboendestäder (Sandgatan och Björkvägen) samt en serviceboende (Sandgatan) belägna. I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2002:9) finns regelverket kring att placera gruppboendestäder intill varandra:

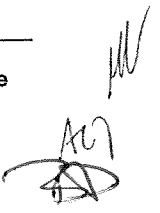
Bostad utan institutionell prägel

Allmänna råd

För att undvika en institutionell miljö bör en bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade inte vara belägen i nära anslutning till

- en annan sådan bostad, eller
- andra bostäder som inte är ordinära såsom t.ex. korttidshem eller särskilda boendeformer för äldre.

Som regel bör inte heller en bostad med särskild service för vuxna samlokaliseras med lokaler för daglig verksamhet. En utgångspunkt när det gäller lokalisering bör vara att en bostad med särskild service bör finnas i en miljö som ger förutsättningar för den enskilde att delta aktivt i samhällslivet. Av förarbetena till LSS framgår att gruppboendestäder bör vara förlagda till vanliga bostadsområden och att de bör utformas och lokaliseras så att de inte får en institutionell prägel. I detta sammanhang nämns inte ser-

OS HK 

vicebostadens utformning. En koncentration av bostäder med särskild service och andra sociala verksamheter bidrar inte till att skapa jämlika levnadsvillkor för dem som bor där och underlättar inte för den enskilde att leva som andra (socialstyrelsen).

Som framgår av regelverket bör således bostäder med särskild service inte vara belägna i nära anslutning till varandra.

Vad ser vi som risker med att bygga ett boende på denna plats?

Den risk som finns genom att bygga en gruppboende i närheten av annan gruppboende är att området kan bli stigmatiserat som ett LSS-område.

Vad ser vi för fördelar/möjligheter?

Enligt socialstyrelsens mening bör gruppen i en gruppboende vara liten. Samtliga personer skall tillförsäkras goda levnadsvillkor. Gruppens sammansättning har dessutom stor betydelse för att skapa förutsättningar för en betydelsefull gemenskap för de boende. Ett positivt samspel med andra är nödvändigt för ett gott liv i en gruppboende. För att stärka och utveckla samspelet i gruppboenden krävs att gruppen inte är för stor. Då Tingsryd är en liten ort kan det vara svårt att skapa en sammansättning av de boende som ger förutsättning för gemenskap enligt ovan.

Samlad bedömning

- Vi bedömer att det kan vara positivt att ha grannar (annan gruppboende) som man kan umgås med och göra fritidsaktiviteter tillsammans med.
- Vi bedömer att det kan vara positivt att ha nära till kompisens lägenhet för att umgås och ta en fika.
- Vi bedömer att det kan vara positivt att ta sällskap till daglig verksamhet.
- Vi bedömer att det kan vara positivt att ha nära till samhällslivet, de kulturella och fritidsaktiviteter som erbjuds.
- Vi bedömer att det kan vara positivt genom att få olika samordningsvinster i olika sammanhang.
- Vi bedömer att eftersom föreslagen fastighet ligger integrerad med ett stort villaområde samt även granne med ett studentboende så minskas risken för institutionell prägel.

Martin Hansson
Vård- och omsorgschef

ML
ACJ

JB *LH* *AD*

Datum 2016-08-01

Till socialnämnden

Plan för funktionshinderomsorgens framtida behov av boende.

2017-2030

Socialnämndens vision

” Vård och omsorg av hög kvalitet efter behov med bästa bemötande och delaktighet ”

Tingsryds kommun arbetar med målstyrningsmodellen balanserad styrning utifrån fem perspektiv: medborgare, samhälle, ekonomi, medarbetare och process.

Förord

Verksamhet enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) skall främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som lagen omfattar. Målet är att personer med funktionshinder skall ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bl.a. att ha möjlighet att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel (Socialstyrelsen 2003).

”Ingen annan enskild faktor kan sägas ha så stor betydelse för känslan av den egna identiteten som den egna bostaden. Det är i bostaden man normalt tillgodoser sina mest elementära behov och bostaden är för de flesta människor tillsammans med arbetet den plattform från vilken man skapar relationer med andra människor och deltar i samhällslivet. Många personer med omfattande funktionshinder tillbringar en stor del av sin dag i det egna hemmet. Därför är bostaden många gånger ännu mer betydelsefull för personer med funktionshinder än den är för icke funktionshindrade personer” (prop. 1992/93:159 s. 83).

En bostad som tillförsäkrar personer med omfattande funktionshinder goda levnadsvillkor är en av förutsättningarna för att nå lagstiftningens mål. En intention med LSS är att säkerställa rätten till en sådan bostad. Socialstyrelsen har gett ut föreskrifter och allmänna råd om bostad med särskild service för vuxna (SOFS 2002:9) för att ge vägledning för tillämpningen av LSS.

Mål för handikappolitiken

I den nationella handlingsplanen för handikappolitiken redovisas att målen är:

- en samhällsgemenskap med mångfald som grund
- ett samhälle utformat så att människor med funktionshinder i alla åldrar blir fullt delaktiga i samhällslivet
- jämlikhet i levnadsvillkor för flickor och pojkar samt kvinnor och män med funktionshinder.

JB

h/k

ACJ

För att uppnå målen skall det handikappolitiska arbetet särskilt inriktas på att:

- identifiera och undanröja hinder för delaktighet i samhället för människor med funktionshinder
- förebygga och bekämpa diskriminering av personer med funktionshinder
- ge barn, ungdomar och vuxna med funktionshinder förutsättningar för självständighet och självbestämmande (Från patient till medborgare prop. 1999/2000:79).

De övergripande mål som presenterades i den nationella handlingsplanen ligger fast; en samhällsgemenskap med mångfald som grund, ett samhälle som utformas så att människor med funktionsnedsättning i alla åldrar blir fullt delaktiga i samhällslivet och jämlikhet i levnadsvillkor för flickor och pojkar, kvinnor och män med funktionsnedsättning. Alla insatser mot målen ska präglas av att identifiera och undanröja hinder för full delaktighet i samhället för flickor, pojkar, kvinnor och män med funktionsnedsättning, att förebygga och bekämpa diskriminering samt att skapa förutsättningar för självständighet och självbestämmande. För att insatser som syftar till att ge människor med funktionsnedsättning stöd ska leda till full delaktighet i samhället så måste arbetet framåt präglas av att förbättra tillgängligheten och användbarheten i människors vardag. (Regeringens skrivelse 2009/10:166 Uppföljning av den nationella handlingsplanen för handikappolitiken och grunden för en strategi framåt)

"Att få leva som en självständig individ utifrån sina egna resurser och att få bestämma över sin vardag är avgörande för enskilda människors livskvalitet" (Socialstyrelsen 2003).

LSS – grundläggande principer och viktiga utgångspunkter

Lagens övergripande mål är att den enskilde skall kunna leva som andra, trots sitt funktionshinder. Jämlika livsvillkor innebär att jämförelser måste göras med villkor som gäller för jämnåriga som inte har funktionshinder. Den enskilde skall kunna skapa sig ett värdigt liv, så likt andra människors liv som möjligt och i gemenskap med andra. Den enskilde skall genom de särskilda insatserna i LSS tillförsäkras goda levnadsvillkor (7 §). Goda levnadsvillkor kan ses som ett övergripande begrepp som anger kvalitet och nivå på de särskilda insatserna. Insatserna måste grundas på de behov och önskemål som den enskilde tycker är angelägna för att kunna leva så självständigt och oberoende som möjligt (Socialstyrelsen 2003).

Goda levnadsvillkor är alltså det övergripande kvalitetsbegreppet för insatser enligt LSS. Men även andra kvalitetskriterier kan urskiljas ur lagtext och förarbeten, vilka skall ligga till grund för alla insatser inom lagens verksamhetsområde. Dessa kriterier är respekt för den enskildes rätt till självbestämmande, inflytande, integritet och delaktighet samt helhetssyn, kontinuitet och tillgänglighet.

SoL psykiatrireformen (1995)

Socialtjänsten skall under hänsynstagande till människans ansvar för sin och andras sociala situation inriktas på att frigöra och utveckla enskildas och grupper egna resurser. Verksamheten skall bygga på respekt för människornas självbestämmanderätt och integritet.

Socialtjänsten skall ge personer med psykiska funktionshinder möjligheter att vara aktiva i samhällslivet och att få jämlika levnadsvillkor.

De mål som lyftes fram i psykiatrireformen är vägledande och gemensamma för all service, stöd och vård som riktas till psykiskt funktionshindrade.

Skälig levnadsnivå är ett begrepp som används vid bedömning om den enskilde har rätt till insats om behov föreligger. Insatsen skall utformas så att det stärker hans eller hennes möjligheter att leva ett självständigt liv.

Boendestöd enligt SoL

Boendestödets syfte är att praktiskt hjälpa, motivera och stödja personer tillhörande målgrupperna så de får möjlighet att förbättra och upprätthålla förmågan att leva ett så aktivt, meningsfullt och självständigt liv som möjligt i vardagen och i samhället.

Målsättningen med boendestöd är att den enskilde ska kunna få:

- en förbättrad psykisk hälsa
- ökad livskvalitet,
- ökad möjlighet att bo kvar i den egna bostaden,
- en reell möjlighet till en socialt fungerande livssituation,
- stöd att bryta isolering.

Stöd i hemmet innebär att:

- hjälpa den enskilde att träna och utveckla grundläggande vardagsaktiviteter,
- genom ett vägledande förhållningssätt instruera och stödja den enskilde att på egen hand klara av sina vardagsaktiviteter.
- ge stöd till den enskilde för att få sin familjesituation att fungera

Boendestöd ges även som stöd för att kunna bygga upp och få en fungerande social tillvaro samt stöd för att kunna bygga upp och få en fungerande kontakt med myndigheter och/eller vårdinrättningar.

Bostad med särskild service enligt SoL

Särskilt boende är till för personer som inte kan få sitt behov av omvårdnad, trygghet och säkerhet tillgodosatt i den ordinära bostaden.

Boendeformer LSS

I 9 § 9 LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, finns insatsen bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna. LSS reglerar inte i detalj hur boendet för vuxna skall vara organiserat. En bostad kan vara utformad på olika sätt men tre huvudformer kan urskiljas:

- gruppboendestad
- serviceboendestad och
- annan särskilt anpassad bostad.

Gruppboendestad och serviceboendestad är att betrakta som "bostäder med särskild service" vilket däremot inte gäller boendeformen "annan särskilt anpassad bostad". I bostad med särskild service skall det finnas personal tillgänglig dygnet runt. I gruppboendestäder finns personalen inom boendet under dygnets alla timmar. I serviceboendestäder finns personalen placerad inom närområdet.

För samtliga boendeformer gäller dock att bostaden skall vara fullvärdig, att den är den enskildes privata och permanenta hem och att den inte skall ha en institutionell prägel. De tre huvudformerna utesluter inte andra boendeformer.

Bostad enligt socialtjänstlagen är ingen absolut rätt. Det är fullt möjligt för kommunen att föreslå en alternativ insats om den erbjudna insatsen tillgodoser biståndsbehovet och en skälig levnadsnivå är möjlig att uppnå på annat sätt.

Bostad enligt LSS är en ovillkorlig rätt för de personer som omfattas av lagen, tillhör lagens personkrets, om de har behov av sådan insats och om behovet inte tillgodoses på annat sätt. Vid bedömningen av om en enskild har behov av insatsen i sin livsföring måste jämförelser göras med den livsföring som kan anses normal för personer i samma ålder. Genom insatsen skall den enskilde tillförsäkras goda levnadsvillkor.

Syfte med boendeplan

Till kommunens uppgifter hör att fortlöpande följa upp vilka som omfattas av lagen och vilka deras behov av stöd och service är. (15 § 1 LSS).

Syftet med boendeplanering är att möta framtidens behov när det gäller bostad med särskild service och boendestöd.

Bakgrund

En plan för funktionshinderomsorgens framtida behov av boende lades fram för socialnämnden i januari 2007. Inför den boendeplanen gjordes en inventering av behov samt en brukarenkät. En enkät skickades ut under hösten 2007. Denna enkät visade tydligt att det fanns ett stort önskemål om att bo i centrala Tingsryd.

De flesta av ungdomarna går i gymnasieskola i Tingsryd och tränar sig att vara i Tingsryd. Detta gör att de efterfrågar att få bo i centrala Tingsryd. Det finns således fortfarande en övervägande andel personer som vill bo i centrala Tingsryd.

Nutid

Det finns idag två gruppboendestäder, Björkvägen och Sandgatan, i Tingsryd. Det finns även en serviceboendestad i Tingsryd, på Sandgatan. Till serviceboendestaden hör i dagsläget fem lägenheter och en personal/gemensamhetslägenhet. Det finns möjlighet att utöka Sandgatans serviceboendestad om och när behov uppstår. På Björkvägen bor personer mellan åldrarna 37-57 år. På Sandgatans gruppboendestad bor personer mellan åldrarna 24-29 år.

I Väckelsång finns fyra gruppboendestäder, Källedal, Täppan, Hagen och Hjärtans Fröjd. Täppan hade länge två lediga lägenheter. Där bodde tidigare två ungdomar som flyttade till Sandgatans gruppboendestad efter önskemål. De lediga lägenheterna har erbjudits till två personer som har beslut om bostad med särskild service men de har tackat nej (under våren 2016 tackade en ja). På Källedal, Hagen och Hjärtans Fröjd bor lite äldre personer, 60-89 år.

Ebbalyckevägens gruppboendestad flyttade i januari 2015 till Urshult och heter nu 24:an. Där bor 4 personer med LSS-beslut och en med SoL-beslut. Denna gruppboendestad har inriktning dubbeldiagnoser, t.ex. utvecklingsstörning och psykiatri.

Antalet boendestäder ser i dagsläget ut enligt nedan tabell:

Insats	Område	Tillgängliga lgh	Uthyrd lgh	Vakant lgh
GB	Källedal	5	5	0
GB	Täppan	4	3	1
GB	Hagen	4	4	0
GB	Hjärtans Fröjd	4	4	0
GB	Björkvägen	6	6	0
GB	Sandgatan	6	6	0
GB	24an Urshult	6	5	1
Serv B	Sandgatan	5	5	0
Summa		40	38	2

Det finns i dagsläget (2016-04-19) 57 personer som har boendestöd enligt SoL bosatta i egna ordinära lägenheter. Fördelning i kommunen ser ut enligt nedan:

Tingsryd	29 personer
Urshult	9 personer
Väckelsång	5 personer
Linneryd/Konga	5 personer
Ryd/Fridafors	9 personer

Handwritten signatures and initials:
ACJ
MB
LH
BD

Framtid

I Tingsryds kommun finns idag ca 15 barn och ungdomar, födda från 1997 till 2010, som med sannolikhet kommer att ha behov av bostad med särskild service, 7 som kan ha behov av servicebostad och 8 som kan ha behov av gruppboende. Det är naturligtvis svårt att förutspå då ungdomarnas utveckling kan förändra behoven. Fem unga vuxna bor kvar hos sina föräldrar där man kan förmoda ett framtida behov av gruppboende. En av dem kanske klarar sig med servicebostad och två har redan beslut om gruppboende som inte blivit verkställt. Dessa två har tackat nej till bostad i Väckelsång. En av dem har ändrat sig och nu tackat ja till gruppboende i Väckelsång. Det finns även personer som har andra insatser där bedömningen är att det kan bli aktuellt med bostad med särskild service lite längre fram.

Det finns unga vuxna (ca 8-10) som bor kvar hemma som kommer att behöva boendestöd när de flyttar till egna lägenheter. Det märks även en ökning när det gäller okända, nytilkomna personer som har behov av boendestöd då de får sina diagnoser senare i livet, efter 20-årsåldern.

Redan nästa år kommer någon troligen att ansöka om gruppboende. Därefter väntas de flesta ansökningar komma år 2020 till 2026.

Sammanfattning:

- 8-10 personer som troligen kommer att ha behov av boendestöd.
- 7 personer som troligen kommer att ansöka om servicebostad.
- 8 personer som troligen kommer att ansöka om gruppboende.

Förväntade boendeansökningar per år enligt nedan tabell:

Insats / År	2017	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2029	2030	Summa
Gruppbo	1		1		1	1			2	1	1	8
Serviceb		1		1		1	3	1				7

Det bedöms finnas ett ökat behov av att bo hemifrån i samband med skolgång för ungdomar som har svårare funktionsnedsättningar. Detta gäller barn och ungdom med neuropsykiatrisk problematik och som behöver en tydlig struktur i vardagen.

Flera av de barn och ungdomar som är på korttidsvistelse Mullvaden har stora funktionsnedsättningar inom autismspektrumtillstånd, oftast tillsammans med annan funktionsnedsättning. Personer med funktionsnedsättningar inom de neuropsykiatriska diagnoserna bedöms öka. De stödåtgärder och insatser dessa personer behöver kräver ett annat arbetssätt, planering och bemötande, än till de som har enbart utvecklingsstörning. Att bemöta denna målgrupp kräver utbildning och specialkompetens inom socialnämndens verksamheter.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Boendefrågan

Det är svårt att beräkna om de LSS-bostäder som finns idag kommer att bli lediga så att ungdomar som växer upp och ansöker om boende kommer få möjlighet att bo där. Det är dessutom ett klart och tydligt önskemål att ungdomarna vill bo i centrala Tingsryd.

Då det förväntas inom snar framtid att barn och ungdomar har behov av servicebostad eller gruppboende och med en viss specialkompetens inom neuropsykiatri, bedöms det som angeläget att planera för fler bostäder som kan möta detta behov.

Martin Hansson

Avdelningschef, äldre-och funktionshinderomsorgen

Plats Sammanträdeslokalen Åsnen, Torggatan 12, Tingsryd.
Tid Tisdagen den 27 mars 2018, kl. 13.00 – 15.00

Beslutande Magnus Carlberg (S), ordförande
Cecilia Cato (C)
Marie Fransson (M)
Jan Preben Olsen (S)
Karin Olsson (M)
Ann-Christin Johansson (C)
Johan Karlsson (C)

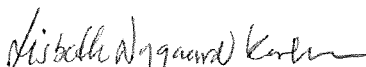
Övriga närvarande Lisbeth Nygaard Karlsson, sekreterare
Martin Hansson, förvaltningschef
Simon Ringtun, ekonom § § 42 - 47
Pernilla Risberg, SAS § § 42 - 48
Roger Fransson, bostadsanpassning § 49

Utses att justera Ann-Christin Johansson (C)

Justeringens plats och tid Kansliavdelningen, 2018-03-30, kl. 08.30


Under-
skrifter

Sekreterare

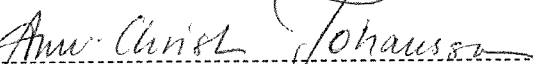

Lisbeth Nygaard Karlsson

Paragraf 42-50

Ordförande


Magnus Carlberg

Justerande


Ann-Christin Johansson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Vård- och omsorgsnämnden

Sammanträdesdatum 27 mars 2018

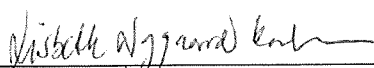
Datum för
anslags uppsättande 29 mars 2018

Datum för
anslags nedtagande

20 april 2018

Förvaringsplats
för protokollet Kansliavdelningen i Tingsryds kommun

Underskrift


Lisbeth Nygaard Karlsson

Utdragsbestyrkande



Vård- och omsorgsnämnden

2018-03-27

§ 47

Ny gruppboende LSS

Dnr 2018/83 744

Vård- och omsorgsnämndens beslut

1. Vård- och omsorgsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att godkänna nybyggnation avseende 6 platser i gruppboende (boende med särskild service enligt LSS) för uppförande/färdigställande under 2019.
2. Finansiering i driftsbudget lyfts in i rambudgetarbete för 2019 och 2020. Om tillskott ej medges i rambudget behöver finansiering ske inom befintlig budget för Vård- och omsorgsnämnden.
3. Följande bilagor bifogas beslutet:
Bilaga 1. Kostnadskalkyl nybyggnation LSS boende Nestorn 2
Bilaga 2. Kostnadskalkyl personal- och verksamhetskostnader
Bilaga 3. Riskanalys för nytt gruppboende LSS
Bilaga 4. Boendeplan 2017-2030 FO

Bakgrund

Under 2016 gjordes en kartläggning av de behov som finns av bostäder inom verksamheten omsorg funktionsnedsättning. Denna kartläggning visar att det finns ca 8 ungdomar som väntas inneha behov av boende med särskild service i form av gruppboende under perioden 2017-2030. Socialförvaltningen (nuvarande Vård- och omsorgsförvaltningen) fick i september 2016 av Socialnämnden i uppdrag att ta fram förslag hur detta behov ska kunna mötas. I uppdraget ingick också att ta hänsyn till omsorgstagares önskemål om bostadsort eftersom problemet som funnits i flera år är att när det finns ledig plats i Väckelsång så tackar enskilda nej, trots utrett behov, på grund av att önskemål om bostadsort är Tingsryd. Vård- och omsorgsförvaltningen har kontaktat de aktuella ungdomarnas föräldrar samt företrädare och samtliga har uppgivit önskemål om Tingsryds tätort som placering för ett nytt gruppboende.

Beskrivning av ärendet

I lokalförsörjningsutskottet har alternativen för placering av ett nytt LSS boende diskuterats. Ett alternativ som kom upp var om det skulle vara möjligt att placera boendet i bottenplan på en vanlig bostadsfastighet. På grund av att de största behoven är inom neuropsykiatriska funktionsnedsättning så finns sociala hinder för denna typ av blandboende och därmed är slutsatsen att placering för nytt boende måste ske på annat sätt.

Justerare



Utdragsbestyrkande



Vård- och omsorgsnämnden

2018-03-27

Fortsättning § 47

I en inventering av lämpliga fastigheter har fastigheten Nestorn 2 kommit upp som förslag. Enligt rekommendation i lokalförsörjningsutskottet bör byggnation genomföras av Tingsrydsbostäder AB. Granne med Nestorn 2 finns två andra gruppboendestäder (Sandgatan och Björkvägen) samt en serviceboendestad (Sandgatan) belägna. I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2002:9) finns regelverket kring att placera gruppboendestäder intill varandra (se bilaga riskanalys nytt gruppboende LSS).

Bifogad kostnadskalkyl är baserad på att öppningen av ett nytt LSS-boende skall komma att ske sex månader in på 2019, samt att det befintliga LSS-boendet *Hagen* i Väckelsång stängs ner.

Nettokostnaden av ett nedlagt och ett nytt boende för 2019 beräknas bli totalt 706 tkr, varav 245 tkr beräknas vara uppstart- och engångskostnader och 461 tkr i driftskostnader. Driftskostnaden per år beräknas ligga på 912 tkr.

Tingsryd kommun erhåller också 903 tkr för varje enskild plats i LSS-utjämningsbidrag. Dock är detta något som först erhålls två år efter förändringen. Detta innebär att efter två år kommer kostnaderna för ökad driftskostnad att finansieras från LSS-utjämnningen.

Kostnadskalkylen ska betraktas som en grov uppskattning som förutsätter att allt går enligt tidsschema och inte stöter på problem.

Ärendets beredning

Ärendet är handlagt av vård- och omsorgsförvaltningen samt lokalförsörjningsutskottet.

Beslutsunderlag

Kostnadskalkyl nybyggnation LSS boende Nestorn 2
Kostnadskalkyl personal- och verksamhetskostnader
Riskanalys för nytt gruppboende LSS
Boendeplan 2017-2030 FO

Beslutet skickas till
Kommunfullmäktige
VD Tingsrydsbostäder AB

Justerare



Utdragsbestyrkande



LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	Villa	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar		
							2018-05-11	i %	2018-04-10	2018-05-31	2018-06-30		2018-07-31	
TINGSRYD lediga bostadskö	100	511	4	11	121	277	98	1	0%	0	3	10	3	8st Vipan, 15 st Odeng 3 st Sandg 52 st Dacke/Hall/Storg, 268 st övrigt 132st byte
RYD lediga bostadskö	200	188	0	6	57	104	21	3	2%	2	0	2	1	2st kv.Troja, 7st centrum bv, 2 st Skogsgatan, 40 st övrigt 1 st Sandgatan 6st byte
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4	40	58	26	1	1%	0	2	4	0	31 st övrigt
LINNERYD lediga bostadskö	400	69	0	1	12	36	20	1	1%	0	0	1	0	3 st byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1	2	31	39	15	2	2%	1	2	1	3	27st övrigt 1st Klockvägen 10
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	62	0	0	1	0	0	2	2%	1	0	2	0	6st byte
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675	8	0	5	18	27	8	58	0%	0	0	0	0	58 st övrigt
KONGA lediga bostadskö	700	57	0	1	13	25	18	1	0%	0	0	0	0	14 st byte
TOTALT	1 111	5	25	299	571	211	9	0,8%	4	7	20	7	7	3 övrigt
Bostadskö								519		486				1 byte
Övrig bostadskö		1	12	29	37	27	106			108				1 st övrigt
Total bostadskö							625			594				Söker till hela kommunen
Antal lgh. i %		100%	0%	2%	27%	51%	19%							

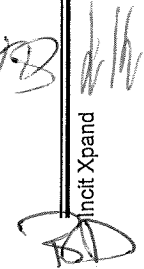
BIL 3

Handwritten initials/signature

Lediga hyresobjekt

Urväl: Hyresobjekt.Kategori lika med Bostad
 Ledigt hyresobjekt.Endast lediga tillsvidare lika med Ja
 Ledigt hyresobjekt.Visa inte lediga perioder före lika med 2018-05-11
 Ledigt hyresobjekt.Lediga på datum lika med 2018-05-11
 Företag.Företag inte lika med 3
 Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet inte lika med 413

Företag	F.enh	Byggnad	Fastighet	Våning	Hyresid	Benämning	Typ	Grundhyra/månad	Hyresobjekttyp	Spärranledning	Önskad avfl.
Postadress	Senaste hyresgäst	Erbjudande									
1	LINNERYD SVÄGEN 17 D 362 31 TINGSRYD Enberg Niklas	115 08	3	1TR	11508008	LINNERYD SVÄGEN 17	2ROK	5 435,83	STD	Ledig: 2018-05-01	2018-04-30 66,0
1	SKOGSGATAN 13 C 362 56 RYD LINDSTRÖM PETER	210 06	38:2	BOTTEN	21006022	SKOGSGATAN 13 A-D	2ROK	3 772,16	STD	Ledig: 2018-05-01	2018-04-30 63,3
1	STORGATAN 12 A 362 56 RYD Tesgay Zérít	211 01	25:7	BOTTEN	21101031	STORGATAN 12 A	2ROK	4 443,48	STD	Ledig: 2018-02-01	2018-01-31 64,0
1	STORGATAN 12 C 362 56 RYD Sardar, Firoz Khan	211 03	25:7	1TR	21103011	STORGATAN 12 C	2ROK	4 516,81	STD	Ledig: 2018-05-01	2018-04-30 65,0
1	SMEDJEVÄGEN 26 A 362 54 URSHULT Sjöstedt Susanne	311 01	5:3	BOTTEN	31101001	SMEDJEVÄGEN 26 A-C	2ROK	3 362,94	STD	Ledig: 2018-04-01	2018-03-31 52,0
1	KLOCKVÄGEN 17 362 58 LINNERYD Rezai Faraj	401 01	5:8	BOTTEN	40101024	KLOCKVÄGEN 17	3ROK	5 868,00	STD	Ledig: 2018-04-01	2018-03-31 85,0
1	CENTRUMGATAN 12 E 362 51 VÄCKELSÅNG SVENSSON GRETA DB	511 01	6:8	BOTTEN	51101005	CENTRUMGATAN 12 A-K	2ROK	5 074,39	STD	Ledig: 2018-05-01	2018-04-30 66,0
1	GAMLA VÄGEN 23 E 362 51 VÄCKELSÅNG Fredin Stefan	516 03		BV	51603005	GAMLA VÄGEN 23 E-F	3ROK	8 709,24	STD	Ledig: 2018-02-01	2018-01-31 74,0



Lediga hyresobjekt

Företag	F.enh	Byggnad	Fastighet	Våning	Hyresid	Benämning	Typ	Hyresobjekttyp	Önskad avfl.
Postadress	Senaste hyresgäst	Erbjudande	Grundhyra/månad	Spärranledning					
1	602	01	1:96	2TR	60201016	KLOCKKAREGATAN 14	1RKV	STD	2018-01-31
KLOCKKAREGATAN 14								Ledig:	24,0
360 23 ÄLMEBODA									
Svensson Bo.									
								2 195,54	Spärr:

Hyresobjekt, antal: 9 st

OB
 LK
 AD

LOKAL O FÖRRÅDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2018-05-10	Lokaler lediga ytor 2018-05-10	i%	Lokaler lediga 2018-04-10	Lokaler lediga ytor 2018-04-10	Uppslagda lokaler 2018-05-30	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2018-05-10	%	Förråd lediga 2018-04-10	Uppslagda förråd 2018-05-10
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	12 2 503	3	302	12%	4	563	0	22	10	45%	10	0
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	9 443	1	37	8%	0	75,5	0	15	0	0%	1	0
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	0 0	0	0	0%	0	0	0	12	1	8%	1	0
500 VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	5 808	0	0	0%	0	0	0	3	1	33%	1	0
600 RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	3	50%	3	0
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	44 11 703	4	339	3%	4	639	0	108	15	14%	16	0

Lediga hyresobjekt

Urval: Hyresobjekt.Kategori lika med Lokal
 Ledigt hyresobjekt.Endast lediga tillslidare lika med Ja
 Ledigt hyresobjekt.Visa inte lediga perioder före lika med 2018-05-11
 Ledigt hyresobjekt.Lediga på datum lika med 2018-05-11
 Företag:Företag inte lika med 3
 Förvaltningsenhet:Förvaltningsenhet inte lika med 413

Företag	F.enh	Byggnad	Fastighet	Våning	Hyresid	Benämning	Grundhyra/månad	Typ	Hyresobjekttyp	Spärranledning	Önskad avfl.
Postadress	Senaste hyresgäst	Erbjudande									
1	TORGET 1 362 56 RYD	204 01	13:7	BOTTEN	20401502	TORGET 1	5 319,65	LOKAL	STD	Ledig: 2016-07-01	2016-06-30 120,0
	Somaliska Afrikanska föreningel						Spärr:				
1	Torget 1 362 56 RYD	204 01	13:7	KV	20401506	TORGET 1	152,40	K-FRD	STD	Ledig: 2004-01-01	6,8
1	Torget 1 362 56 RYD	204 01	13:7	KV	20401507	TORGET 1	180,00	K-FRD	STD	Ledig: 2004-01-01	7,8
1	Norra Hantverkargatan 13 362 56 RYD	206 01	7:17	BOTTEN	20601503	VÄSTERGATAN 1	0,00	LOKAL	STD	Ledig: 2004-01-01	137,0
1	VÄSTERGATAN 1 362 56 RYD Andersson Ulf	206 01	7:17	VÄSTERGATAN 1	20601602	VÄSTERGATAN 1	440,65	M-FRD	STD	Ledig: 2015-09-01	2015-08-31 16,0
1	NORRA HANTVERKAREG. 29 362 56 RYD	209 01	5:26	KV	20901501	N. HANTVERKSGATAN 29 A-LOKAL	1 994,89	A-LOKAL	STD	Ledig: 2004-01-01	45,0
1	NORRA HANTVERKAREG. 29 362 56 RYD HOLMSTRÖM GILLIS	209 01	5:26	KV	20901502	N. HANTVERKSGATAN 29 A-K-FRD	685,92	A-K-FRD	STD	Ledig: 2015-11-01	2015-10-31 35,0
1	STORGATAN 12 A 362 56 RYD WALLSTEN TOMAS	211 01	25:7	KV	21101503	STORGATAN 12 A	626,16	K-FRD	STD	Ledig: 2010-01-01	2009-12-31 26,0

Lediga hyresobjekt

Sida 2 (3)

PIAAND - 2018-05-11 08:43:47

Företag	F.enh	Byggnad	Fastighet	Våning	Hyresid	Benämning	Typ	Hyresobjekttyp	Önskad avfl.	
Senaste hyresgäst										
Postadress										
Erbjudande										
Grundhyra/månad										
Spärranledning										
1	211	02	25:7	KV	21102508	STORGATAN 12 B	K-FRD	STD	Ledig: 2011-11-30	3,0
STORGATAN 12 B										
362.56 RYD										
FOLINDER GUNILLA										
1	211	03	25:7	KV	21103508	STORGATAN 12 C	K-FRD	STD	Ledig: 2016-03-01	3,0
STORGATAN 12 C										
362.56 RYD										
FRANSSON BJÖRN										
1	211	03	25:7	KV	21103509	STORGATAN 12 C	K-FRD	STD	Ledig: 2014-10-01	23,0
STORGATAN 12 C										
362.56 RYD										
MAHMOUD AHMET REBWAR										
1	211	04	25:7	KV	21104604	STORGATAN 12 D	K-FRD	STD	Ledig: 2013-03-01	18,0
STORGATAN 12 D										
362.56 RYD										
Migrationsverket MTG enheten										
1	211	04	25:7	KV	21104609	STORGATAN 12 D	K-FRD	STD	Ledig: 2006-01-01	18,0
STORGATAN 12 D										
362.56 RYD										
Migrationsverket MTG enheten										
1	306	02	1:193	KV	30602507	ÅKERVÄGEN 2 A-C	KÄLOK	STD	Ledig: 2018-05-01	37,0
Åkervägen 2										
362.54 URSHULT										
Tingsryds Kommun										
1	403	01	5:32	KV	40301503	KYRKVÄGEN 16	K-FRD	STD	Ledig: 2004-01-01	2,2
KYRKVÄGEN 16										
362.58 LINNERYD										
1	510	01	13:1	BOTTEN	51001602	KÄLLEDALSVÄGEN 3 A-J	K-FRD	STD	Ledig: 2016-11-30	6,0
Källedalsvägen 3										
362.51 VÄCKELSÅNG										
MARTENSSON ELEONOR										
1	603	01	1:95	KV	60301501	KLOCKAREGATAN 16	K-FRD	STD	Ledig: 2013-08-01	2013-07-31
ÅLMIEBODA HEMBYGDSFÖRE										
1	604	03	1:131		60403505	KYRKOGATAN 37	K-FRD	STD	Ledig: 2013-02-01	2013-01-31
KYRKOGATAN 37										
360.23 ÅLMIEBODA										
Gillsjö Lars										



Print Xpand

Lediga hyresobjekt

Lediga hyresobjekt

Företag	F.enh	Byggnad	Fastighet	Våning	Hysesid	Benämning	Typ	Hyresobjekttyp	Önskad avfl.
Senaste hyresgäst									
1	604	03	1:131		60403506	KYRKOGATAN 37	K-FRD	STD	2018-03-01
Grönlund Ann					192.32		Spärr:		2018-02-28

Hyresobjekt, antal: 19 st


Kcöt Xpand 

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER

GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga			i%	Uppsagda garage	
		2018-05-10	2018-04-10	2018-06-30		2018-05-31	
TINGSRYD lediga	147	3	2	2%	0	1	
RYD lediga	28	6	6	21%	1	0	
URSHULT lediga	5	0	0	0%	0	0	
LINNERYD lediga	15	0	0	0%	0	0	
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0	0%	0	0	
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0	0	0%	1	0	
KONGA lediga	11	1	1	9%	0	0	
TOTALT	231	10	9	4%	2	1	

Bil 5

Garagestatistik

Tingsrydsbostäder AB
18-05-18

DELÅRSRAPPORT 2018-01-01 – 2018-04-30

Verksamheten

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar fem fastigheter med 83 lägenheter och 10 lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar även samtliga Tingsryds kommuns fastigheter, vilket innebär ca 14,2 mkr i förvaltningsintäkter per helår. Företaget har också sålt projektledningstjänster till Stiftelsen Tingsrydsbostäder under perioden. Tingsrydsbostäder har fullt uthyrt och därmed inget hyresbortfall, perioden visar på hyresintäkter på 2,5 mkr och prognosen för helåret på 7,4 mkr. Från 1:e april 2018 har Tingsrydsbostäder tagit över 4 st. anställda från Tingsryds kommun som bland annat sköter och förvaltar Ishallen Nelson Garden Arena och hotellfastigheten.

Investeringar – Finansiering - Likviditet

Under årets första månader har utbyggnaden av Älvans förskola med två nya avdelningar pågått och ska vara färdigt under våren. Totalt investerat hittills 8,2 mkr. Ombyggnad av brandskyddet på Tingsgården har gjorts med en investering på 2,2 mkr. Investeringar i ombyggnation av lägenheter på Lindegården i Linneryd har gjorts med 0,3 mkr. Maskiner och inventarier beräknas inköpas till en summa av ca 0,5 mkr. Tingsrydsbostäder har en likvid på 15,7 mkr. Under 2018 kommer 6 nya lägenheter att byggas i Tingsryd på fastigheten Östan 3. Enligt affärs- och investeringsplanen är målsättningen att bygga ca 40-60 lägenheter de närmaste tre åren.

Resultat

Periodens resultat visar på ett positivt resultat 0,5 mkr med en vinst i prognosen på ca 0,2 mkr före skatt för helåret. Tjänster för administration köps in av Stiftelsen Tingsrydsbostäder till en summa av 0,2 mkr. Ökningen av personalkostnader för skötsel beror på övertagandet av 4 personer från Tingsryds kommun, vilket ökat kostnaderna jämfört med föregående års resultat. Personalkostnaderna beräknas öka på helåret med 1,8 mkr, helt i enlighet med budgeten. Under försommaren skrivs ett lån om med relativt hög ränta och där beräknar vi spara ca 0,2 mkr i år jämfört med föregående år. Ökade kostnader för avskrivningar sker i samband med att ombyggnationen av Älvans förskola färdigställs.

Tingsrydsbostäder AB

Victoria Magnusson

Björn Davidsson

RESULTATRÄKNING 2018-01-01 - 2018-04-30 (tkr)

	not	1801-1804	1701-1704	2017	Prognos 2018	Budget 2018
Nettoomsättning						
Hysesintäkter brutto	3	2 495	2 124	6 684	7 485	7 392
Hysesbortfall	4	0	0	-10	-15	-12
Hysesintäkter netto		2 495	2 124	6 674	7 470	7 380
Övriga intäkter	5	4 622	4 552	13 102	15 245	15 450
Summa nettoomsättning		7 117	6 676	19 776	22 715	22 830
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	6	-166	-71	-521	-1 299	-590
Driftskostnader	7	-3 908	-3602	-9 968	-12 864	-13 107
Fastighetsskatt		-31	-50	-94	-94	-151
Avskrivningar	8	-475	-465	-1 405	-1 605	-1 685
Nedskrivningar		0	0	0	-276	-276
Summa driftskostnader		-4 580	-4 188	-11 988	-16 138	-15 809
Resultat före avskr.		2 537	2 488	7 788	6 577	7 021
Administrationskostn.	9	-1 672	-1598	-4 794	-5 340	-5 735
Resultat eft. avskr.		865	890	2 994	1 237	1 286
Finansiella poster						
Finansiella intäkter		0	0	16	25	20
Räntekostnader		-313	-313	-944	-838	-805
Borgensavgift		-73	-73	-220	-220	-220
Summa finansiella poster		-386	-386	-1 148	-1 033	-1 005
Resultat efter finansiella poster		479	504	1 846	204	281
Bokslutsdisp.		0	0	-467	41	22
Resultat före skatt		479	504	1 379	245	303
Skatt		0	0	-279	-54	-67
Periodens resultat		479	504	1 100	191	236

Handwritten signatures and initials:
 JS
 d.k.
 [Signature]

BALANSRÄKNING PER DEN 30/4 2018 (tkr)

	not	2018-04-30	2017-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	10	42 435	44 421
Mark	10	5 883	4 817
Inventarier	11	2 030	2 023
Pågående nybyggnationer	12	447	171
Pågående ombyggnationer	12	10 695	8 131
Summa materiella tillgångar		61 490	59 563
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	13	40	40
Andra långfristiga fordringar	13	51	62
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		91	102
Uppskuten skattefordran		88	77
Summa anläggningstillgångar		61 669	59 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		64	0
Kundfordringar		1 678	1 615
Skattefordran		1 566	1 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	312	512
Fordringar på koncernbolag		15 683	17 546
Summa kortfristiga fordringar		19 303	20 832
Kassa och bank	15	22	22
Summa omsättningstillgångar		19 325	20 854
Summa tillgångar		80 994	80 596

BALANSRÄKNING PER DEN 30/4 2018 (tkr)

	not	2018-04-30	2017-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktier		23 000	23 000
Summa bundet eget kapital		23 000	23 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 626	4 526
Periodens vinst		479	504
Summa fritt eget kapital		6 105	5 030
Summa eget kapital	16	29 105	28 030
Obeskattade reserver	17	1 201	734
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	44 000	44 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 185	3 998
Övriga kortfristiga skulder	19	2 650	2 257
Förskottsbetalda kundfordringar		681	335
Skatteskulder		76	79
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 096	1 163
Summa kortfristiga skulder		6 688	7 832
Summa eget kapital och skulder		80 994	80 596

JB LK
A

Not 1

Redovisningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

	<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 uttrangeras. 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 innehåser 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).

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.

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

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.

Tingsrydsbostäder AB omfattas av Årsredovisningslagen, Årl.
Delårsrapporten har därför upprättats enligt bestämmelserna i Årl.

Not 3

Hyresintäkter	180430	170430	2017	Prognos 2018	Budget 2018
Bostäder	1 067	1 056	3 180	3 201	3 275
Lokaler	1 423	1 064	3 492	4 269	4 105
Tillval	5	4	12	15	12
SUMMA	2 495	2 124	6 684	7 485	7 392

Not 4

Hyresbortfall	180430	170430	2017	Prognos 2018	Budget 2018
Bostäder	0	0	10	15	12
Rabatter	0	0	0	0	0
SUMMA	0	0	10	15	12

Not 5

Övriga intäkter	180430	170430	2017	Prognos 2018	Budget 2018
Ersättning hyresgäster	1	0	0	8	8
Förvaltningsuppdrag	4 407	4 209	12 153	14 208	14 208
Övriga sålda tjänster	127	317	593	781	1 158
Erhållna lönebidrag	61	26	123	183	76
Övriga intäkter	26	0	233	65	0
SUMMA	4 622	4 552	13 102	15 245	15 450

Not 6

Underhållskostnader	180430	170430	2017	Prognos 2018	Budget 2018
Bostäder	41	21	20	373	127
Lokaler	92	14	217	276	208
Utomhus	20	0	248	250	80
Gemensamt underhåll	13	36	36	400	175
SUMMA	166	71	521	1 299	590

Not 7

Driftskostnader	180430	170430	2017	Prognos 2018	Budget 2018
Fastighetssk. personalkostn.	2 418	2 174	6 705	8 514	8 602
Fastighetssk. övr. kostnader	342	373	732	1 526	1 567
Reparationer	130	172	395	360	403
Vatten	103	85	247	289	291
Fastighetsel	191	175	496	573	613
Uppvärmning	597	492	1 007	1 224	1 259
Ventilationskanaler/OVK	8	29	76	60	35
Sophantering, miljöavgift	33	32	106	99	142
Försäkringskostnader	58	42	132	160	132
Försäkringsskador	0	0	13	0	0
Hyressättningsavgift	0	0	3	3	3
Fiber/kabel-tv	28	28	56	56	60
Summa	3 908	3 602	9 968	12 864	13 107

Not 8

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	180430	170430	2017	Prognos 2018	Budget 2018
Byggnader	380	376	1 134	1 305	1 367
Inventarier	95	89	271	300	318
Summa	475	465	1 405	1 605	1 685

Not 9

Centrala administrations- och försäljningskostnader	180430	170430	2017	Prognos 2018	Budget 2018
Personalkostnader	905	1023	2 873	2 915	3 209
Management fee	38	24	72	113	113
Övriga kostnader	729	551	1 849	2 312	2 413
Summa	1 672	1 598	4 794	5 340	5 735

JB *drk*


Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	180430	170430
10 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	53 367	51 428
Nyanskaffningar/omklassificeringar	40	1 762
Försäljning	0	0
Summa anskaffningsvärden	53 407	53 190
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-4 709	-3 576
Periodens avskrivn. enl. plan	-380	-376
Summa avskrivnin. enl. plan	-5 089	-3 952
Bokfört värde vid periodens slut	48 318	49 238
Taxeringsvärde byggnader	34 374	33 078
Taxeringsvärde mark	5 804	5 272
11 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 838	2 558
Periodens nyanskaffningar	168	164
Summa anskaffningsvärde	3 006	2 722
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-881	-610
Årets avskrivn. enl. plan	-95	-89
Summa avskrivnin. enl. plan	-976	-699
Bokfört värde vid årets slut	2 030	2 023
12 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	10 136	1 938
Nyanskaffningar	559	6 193
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	10 695	8 131
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	444	137
Nyanskaffningar	3	34
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	447	171
13 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	51	62
Summa	91	102

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not		180430	170430	
14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	Förutbetalda försäkringskostnader	110	83	
	Övriga upplupna intäkter	202	429	
	Summa	312	512	
15	Likvida medel			
	Bank	22	22	
	Summa	22	22	
16	Eget Kapital			
		Aktiekapital	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
	Eget kapital 2018-01-01	23 000	5 626	28 626
	Årets resultat	0	479	479
	Eget kapital 2018-04-30	23 000	6 105	29 105
17	Obeskattade reserver			
	Avsatt räkenskapsår 2012		92	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	0
	Summa		1 201	734
18	Skulder till kreditinstitut			
	Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:			
	Skulder till kreditinstitut	23 000	0	
	Summa	23 000	0	
	Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:			
	Skulder till kreditinstitut	21 000	44 000	
	Summa	21 000	44 000	
	Totalt till kreditinstitut	44 000	44 000	

OS
LH
AD

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not 180430 170430

18 Lånestruktur och räntebindningstid

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	0	0,00	0,0
2018	23 000	3,42	52,3
2019	0	0,00	0,0
2020	21 000	0,69	47,7
2021	0	0,00	0,0
Totalt	44 000	1,37	100,0

19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	959	866
Personalens källskatt	158	134
Övriga kortfristiga skulder	1 533	1 257
Summa	2 650	2 257

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arbetsgivareavgift	388	292
Upplupna löner	48	65
Upplupna semesterlöner	420	473
Upplupna sociala avgifter	161	181
Upplupna borgensavgifter	0	73
Upplupna räntekostnader	79	79
Summa	1 096	1 163

JS *LK*
[Signature]