

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

- § Mötets öppnande och upprop
- § Val av justerare
- § Fastställande av dagordning
- § Statistik 260917
- § Projekt information
- § Personal information och arbetsmiljö
- § Delår 2
- § Återrapportering från det årliga avstämningsmötet med lekmannarevisorerna.
- § Information från personalinformationsmöte
- § Svar på inkommen skrivelse
- § Information från möte med Kommunal

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Plats och tid	Sammanstädesrum Korrö Veckodag, 2026-09-22, kl. 13:00 – 16:00		
Beslutande	Inge Strandberg Renate Tschap Britt-Louise Berndtsson Roger Rundquist Ingrid Johansson		
Övriga närvarande	Victoria Magnesson Daniel Nordberg		
Justerare	Renate Tschap		
Justeringens plats och tid			
Under- skrifter	Sekreterare	 Daniel Nordberg	Paragraf § 62 - 62
	Ordförande	 Inge Strandberg	
	Justerare	 Renate Tschap	

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits via anslag.

Organ	Stiftelsen Tingsrydsbostäder		
Sammanträdesdatum	2026-09-22		
Datum då anslaget sätts upp	201x-xx-xx	Datum då anslaget tas ned	201x-xx-xx
Förvaringsplats för protokollet	Kommunledningsförvaltningen i Tingsryd		
Underskrift	 Namn		

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

§ 62

Statistik**Styrelsen beslutar:**

Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om bostadsstatistik.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

§ 63

Projektinformation**Styrelsen beslutar:**

Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar kring pågående projekt.

- Fönsterbyte på Skolgatan 4 i Ryd har utförts i början av september och är klart.
- Takbyte på Skolgatan 4 i Ryd kommer att ske under hösten
- Fönsterbyte på Västergatan 3 i Ryd kommer att ske i början av oktober.
- Nedsäkring av befintliga elabonnemang har utförts och lett till bra kostnadsbesparingar

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

§ 64

Personalinformation och arbetsmiljö**Styrelsen beslutar:**

Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om personalfrågor och arbetsmiljö.

Rekrytering av en ny ekonomiassistent på 50 % har genomförts och en ny medarbetare har anställts.

Urban Andersson fastighetsskötare i Ryd kommer att gå i pension och hans sista anställningsdag är den 31/9-2026.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

§ 65

Delår per augusti 2026-08-31**Styrelsen beslutar:**

Godkänna delårsrapport 2026-08-31

Översända delårsrapporten till Tingsryds kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet:

Ekonomichef Daniel Nordberg redogör för delårsrapport 2026-08-31

Beskrivning av ärendet:

Delårsrapport per 2026-08-31.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

§ 66

**Återrapportering från det årliga avstämningsmötet med
Lekmannarevisorerna****Styrelsen beslutar:**

Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om det årliga avstämningsmötet med lekmannarevisorernas samt dess årliga granskning av underhållet av fastigheter. Återkopplingen från granskningen var mycket positiv. Granskningen visar att arbetet bedrivs på ett tillfredsställande sätt och att rutinerna för fastighetsunderhåll fungerar väl. I övrigt var det generellt ett bra avstämningsmöte med genomgång av verksamhetsfrågor, aktuella frågor, det gångna året och framtida utmaningar med mera.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

§ 67

Information från personalinformationsmöte**Styrelsen beslutar:**

Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om personalinformationsmötet.

Under måndagen föregående vecka genomfördes ett personalmöte där ordförande Inge Strandberg och vice ordförande Renate Tschap deltog och informerade om genomförda besparingsåtgärder som sammanfattades och följdes upp. Vid mötet informerades även om lekmannarevisorernas granskning, företagets underhållsplan, energisparåtgärder, prioriteringar samt den praktiska planeringen och arbetsuppgiftsfördelningar i samband med de kostnadsbesparingsåtgärder som vidtagits.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

§ 68

Svar på inkommen skrivelse från Länsstyrelsen**Styrelsen beslutar:**

Att anta det presenterade förslaget till yttrande som sitt eget och
översända det till Länsstyrelsen i Skåne.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson presenterar ett förslag på yttrande till den
inkomna skrivelsen från Länsstyrelsen. Det föreslagna svaret föredrogs
och diskuterades vid mötet.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

§ 69

Information från möte med Kommunal**Styrelsen beslutar:**

Att ge verkställande direktören i uppdrag att i samverkan med lokala representanter för arbetstagarorganisationerna säkerställa att det genomförs en utredning av arbetsmiljön inom Tingsrydsbostäder AB och Stiftelsen Tingsrydsbostäder. Företrädesvis genom extern konsult.

Beskrivning av ärendet:

Styrelsen diskuterar mötet med Kommunal den 16/9–2026.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

DELÅRSRAPPORT 2026-01-01 – 2026-08-31*Verksamheten*

Tingsrydsbostäder höjde hyran för 2026 med 3,4 % från 1 januari. Vid början av året uppgick antalet lediga lägenheter till 38 st, vid periodens slut uppgår de lediga lägenheterna till 57 st. Hyresbortfallet uppgår till 3,9 mkr vilket är 0,8 mkr högre än för motsvarande period föregående år.

Tingsrydsbostäder betalar en borgensavgift till Tingsryds kommun med 0,61 % till en total kostnad på 1,7 Mkr för 2026.

Investeringar – Finansiering - Likviditet

Under perioden har 1,6 mkr investerats i nya miljörum i Tingsryd, Ryd och Urshult. På Tingsmålavägen i Tingsryd har det investerats 0,6 mkr i byte av värmesystem, fönsterbyte mm, totalt har 5,2 mkr investerat i projektet. Takbyte på Gamla vägen 33/Dackegatan 5-9 i Väckelsång pågår och 2,0 mkr har investerats. Uppgradering av hiss på Hantverkaregatan 27 har gjorts med 0,6 mkr. Utöver detta har ca 1,1 mkr investerats i mindre projekt i vårt bestånd. Projekten har till största del utförts av egen personal.

Likvida medel uppgår till 11,4 mkr, en ökning med 1,2 mkr sedan årsskiftet. Likviden beräknas användas till om- och nyinvesteringar under året. Tingsrydsbostäder betalar en borgensavgift till Tingsryds kommun med 0,61 % till en total kostnad på 1,7 Mkr för 2025.

Resultat

Perioden visar på ett negativt resultat på 0,7 mkr, vilket är minskning från föregående år. Under maj månad sa Migrationsverket plötsligt upp samtliga 57 st lägenheter. Vilket har lett till omfattande hyresbortfall. Dessutom har Svevia sagt upp 10 lägenheter i samband med avslutande av sin arbetsperiod på orten. En annan stor anledning är ökade konsumtionskostnader för vatten, värme och sopor. Kostnaderna för sophämtning har ökat kraftigt, beroende framför allt på prisökningar med 40 %.

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

Prognosen för räntekostnaderna för 2026 är något högre än för 2025, detta på grund av ökade räntor jämfört med lånen som skrivs om. Prognosen för år 2026 visar på ett negativt resultat på 1,2 mkr före bokslutsdispositioner och skatter.

Åtgärder för minskning av kostnader har vidtagits och förväntas träda i kraft efter andra halva av 2026 och framåt.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Victoria Magnesson

Daniel Nordberg

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

RESULTATRÄKNING 2026-01-01 - 2026-08-31 (tkr)

		not	2601-2608	2501-2508	2025	Prognos 2026
Nettoomsättning						
Hysesintäkter brutto	3		59 104	57 201	86 553	88 706
Hysesbortfall	4		-3 947	-3 126	-5 267	-5 410
Hysesintäkter netto			55 157	54 075	81 286	83 297
Övriga intäkter	5		2 947	2 947	5 618	4 418
Summa nettoomsättning			58 104	57 022	86 904	87 715
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	6		-4 530	-4 285	-5 977	-6 682
Driftskostnader	7		-32 734	-32 337	-49 884	-49 984
Fastighetsskatt			-799	-778	-1 168	-1 199
Avskrivningar			-8 622	-8 595	-12 869	-13 113
Summa driftskostnader			-46 685	-45 995	-69 898	-70 977
Resultat före avskr.			11 419	11 027	17 006	16 738
Administrationskostn.	8		-6 197	-5 797	-8 824	-9 082
Resultat eft. avskr.			5 222	5 230	8 182	7 657
Finansiella poster						
Utdelning på aktier och andelar			0	0	0	2
Ränteintäkter			66	70	170	240
Räntekostnader			-4 853	-5 027	-7 809	-7 480
Borgensavgift			-1 144	-1 144	-1 716	-1 696
Summa finansiella poster			-5 931	-6 101	-9 355	-8 934
Resultat efter finansiella poster			-709	-871	-1 173	-1 277
Bokslutsdisp.				0	1 173	
Resultat före skatt			-709	-871	0	-1 277
Skatt			0	0	-814	
Periodens resultat			-709	-871	-814	-1 277

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

BALANSRÄKNING PER DEN 31/8 2026 (tkr)

	not	2026-08-31	2025-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	9	285 276	292 060
Mark	9	19 766	19 497
Markanläggningar	10	2 717	2 700
Inventarier	11	5 512	5 633
Pågående nybyggnationer	12	9 887	8 070
Pågående ombyggnationer	12	6 971	4 975
Summa materiella tillgångar		330 129	332 935
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapper	13	40	40
Andra långfristiga fordringar	13	298	372
Summa anläggningstillgångar		338	412
Summa anläggningstillgångar		330 467	333 347
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		2 105	2 336
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		46	1 032
Kundfordringar		1 560	2 669
Skattefordran		2 794	2 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 703	2 215
Summa kortfristiga fordringar		6 103	8 858
Kassa och bank		11 402	10 254
Summa omsättningstillgångar		17 505	19 112
Summa tillgångar		350 077	354 795

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

BALANSRÄKNING PER DEN 31/8 2026 (tkr)

	not	2026-08-31	2024-05-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundfond		2 282	2 282
Reservfond		20 199	20 199
Summa bundet eget kapital		22 481	22 481
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		29 732	30 547
Periodens vinst		51	-709
Summa fritt eget kapital	15	29 783	29 838
Summa eget kapital		52 264	52 319
Obeskattade reserver	16	1 225	1 225
Avsatt till pensioner		2 696	2 455
Uppskjuten skatt		2 336	2 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	283 367	283 470
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 587	4 882
Övriga kortfristiga skulder	18	914	1 673
Förskottsbetalda hyror		3 018	3 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 379	3 574
Summa kortfristiga skulder		8 898	13 334
Summa eget kapital och skulder		350 786	354 957

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

Not 3

Hyresintäkter	260831	250831	Förändring	2024	Prognos 2025
Bostäder	51 867	47 589	4 278	71 528	78 051
Lokaler	6 075	5 835	240	8 700	8 913
Garage	545	545	0	815	818
Tillval	617	604	13	906	926
SUMMA	59 104	54 573	4 531	81 949	88 706

Not 4

Hyresbortfall	260831	250831	Förändring	2024	Prognos 2025
Bostäder	-3 396	-3 220	-176	-4 536	-4 694
Lokaler	-290	-232	-58	-333	-340
Garage	-64	-63	-1	-101	-110
Hyresrabatter	-197	-190	-7	-297	-266
SUMMA	-3 947	-3 705	-242	-5 267	-5 410

Not 5

Övriga intäkter	260831	250831	Förändring	2024	Prognos 2025
Ersättning från hyresgäster	403	308	95	562	500
Återvunna hyror	116	36	80	50	135
Sålda tjänster	1 878	1 729	149	2 649	3 067
Ersättning lönebidrag	448	377	0	634	522
Reavinster	0	44	0	0	44
Försäkringsersättningar	0	0	0	44	0
Övriga intäkter	102	111	-9	183	150
SUMMA	2 947	2 605	315	4 122	4 418

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22

Not 6

Underhållskostnader	260831	250831	Förändring	2025	Prognos 2026
Bostäder	-1 799	-1 499	-300	-3 027	-2 849
Lokaler	-75	-75	0	-102	-125
Gemensamt underhåll	-2 172	-2 227	55	-635	-3 058
Utomhus	-484	-484	0	-3 778	-650
SUMMA	-4 530	-4 285	-245	-7 542	-6 682

Not 7

Driftskostnader	260831	250831	Förändring	2025	Prognos 2026
Fastighetssk. personalkostn.	-5 819	-5 619	-200	-8 034	-8 529
Fastighetssk. övr. kostnader	-1 612	-1 511	-101	-2 614	-2 218
Kostn. för tillval & bostadsanp.	-93	-93	0	-135	-135
Uttagsskatt	-1 057	-1 396	339	-2 038	-1 586
Reparationer	-2 843	-2 843	0	-4 000	-3 696
Personalkostnader reparation	-1 709	-1 609	-100	-1 750	-2 393
Vatten	-4 263	-4 163	-100	-5 104	-6 145
Fastighetsel	-2 427	-2 427	0	-3 431	-4 191
Uppvärmning	-7 423	-7 323	-100	-11 502	-11 935
Obligatoriska besiktningar	-60	-60	0	-215	-150
Sophantering, miljöavgift	-3 022	-3 022	0	-2 713	-4 533
Försäkringskostnader	-599	-599	0	-922	-899
Försäkringsskador	0	0	0	-93	-47
Avskrivna fordringar	-21	-21	0	-209	-250
Befarade kundförluster	0	0	0	-128	-125
Förh.ersättning hyresgästf.	-50	-50	0	-149	-150
TV/Fiber	-1 670	-1 535	-135	-2 328	-2 505
Pensionskostnader	-66	-66	0	-116	-100
Summa	-32 734	-32 337	-397	-45 481	-49 584

Not 8

Centrala administrations- och försäljningskostnader	260831	250831	Förändring	2025	Prognos 2026
Personalkostnader	-3 771	-3 571	-200	-4 549	-5 657
Övriga kostnader	-2 426	-2 226	-200	-3 251	-3 425
Summa	-6 197	-5 797	-400	-7 800	-9 082

Justerare

Utdragsbestyrkande

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

2026-09-22



2026-09-22

Till Tingsrydsbostäder AB och Stiftelsen Tingsrydsbostäder

**Yrkande gällande ärendena "Information från möte med Kommunal"
sammanträdespunkt 11 på kallelse tillhörande Stiftelsen Tingsrydsbostäder 2026-
09-22 samt sammanträdespunkt 10 på kallelsen till Tingsrydsbostäder AB**

Som arbetsgivare har vi ett ansvar för att arbetsrättslagar följs och att arbetsmiljö är god. I ett möte med anställda och fackliga företrädare den 16 september 2026 har det framkommit allvarliga synpunkter på arbetsmiljön inom Tingsrydsbostäder AB och Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

Med anledning av ovanstående yrkas att:

1. Verkställande direktören får i uppdrag att i samverkan med lokala representanter för arbetstagarorganisationerna säkerställa att det genomförs en utredning av arbetsmiljön inom Tingsrydsbostäder AB och Stiftelsen Tingsrydsbostäder. Företrädesvis genom extern konsult.
2. Verkställande direktör får i uppdrag att omedelbart säkerställa att arbetsplatsträffar genomförs regelbundet.

Renate Tschap (S)
Vice ordförandeIngrid Johansson (S)
Ledamot

Hej!

Vid gårdagens sammanträden med Stiftelsen Tingsrydsbostäder och Tingsrydsbostäder AB upplevde undertecknad och Ingrid Johansson att vi inte tilläts lämna in vårt skriftliga förslag med yrkanden i ärendet "Information från möte med Kommunal".

Det känns naturligtvis inte bra. Jag har aldrig tidigare varit med om en situation där en majoritet i en styrelse på detta sätt ifrågasatt möjligheten för ledamöter att lämna ett skriftligt yrkande, eller där det uttryckts att "så här gör man inte i en bolagsstyrelse".

För oss handlar detta inte bara om det aktuella ärendet, utan om en grundläggande demokratisk princip. Som ledamöter måste vi ha möjlighet att framföra våra ställningstaganden och få de dokumenterade.

Jag vill därför att vårt skriftliga yrkande biläggs protokollet från sammanträdena i såväl Stiftelsen Tingsrydsbostäder som Tingsrydsbostäder AB. Jag vill också att detta mejl, tillsammans med yrkandet, översänds till Tingsryds Kommunföretag AB för kännedom.

Med vänliga hälsningar

Renate Tschap
Vice ordförande Stiftelsen Tingsrydsbostäder och Tingsrydsbostäder AB

Justerare

Utdragsbestyrkande

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2026-09-29 16:44:14 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: 06edb9a200874a8b9123f43994c3bdc1



NAMN: Daniel Nordberg
TID: 2026-09-30 08:36:44 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46727645568)
IDENTIFIKATIONS-ID: 8ddb81e9e3bc416f8b88538e9e378c71



NAMN: Renate Tschap
TID: 2026-09-30 16:03:43 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46730661469)
IDENTIFIKATIONS-ID: c3cf9b95713c45bdb76782d63b2c1d9d



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2026-09-30 16:03:59 +02:00
Ref: 374146SE
www.comfact.se



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