

2022-12-20

Plats och tid Sammanträdesrummet på Korrö, Linneryd
Tisdagen den 20 december 2022, 14.00 – 16.00

Beslutande Tomas Blomster
Britt-Louise Berndtsson
Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Lennart Karlsson

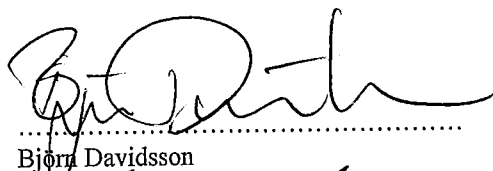
Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Britt-Louise Berndtsson

Justeringens plats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2022-12-22

Under-
Skrifter

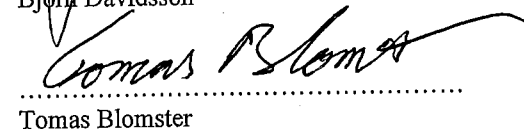
Sekreterare



Björn Davidsson

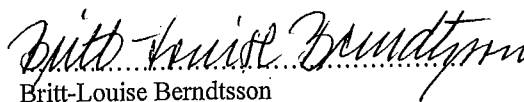
Paragrafer § 79-85

Ordförande



Tomas Blomster

Justerande



Britt-Louise Berndtsson

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

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2022-12-20

Datum då
anslaget sätts upp

Datum då
anslaget tas ned

Förvaringsplats
för protokollet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

.....

Utdragsbestyrkande

2022-12-20

§ 79

Budget 2023**Styrelsen beslutar**

1. Anta budget för 2023 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder
2. Översända budgeten till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.
3. Månadsvis resultatuppföljning till styrelsen från februari månad samt likviditetsuppföljning.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till budget 2023 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 1).

Utdragsbestyrkande

TTB

BLB



2022-12-20

§ 80

Sammanträdesdagar 2023**Styrelsens beslut**

1. Fastställa sammanträdesdagar 2023 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till sammanträdesdagar 2023 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 2).

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-12-20

§ 81

Anmälningar och information**Styrelsens beslut:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2022-12-15, 21 outhyrda lägenheter (bil. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2022-12-15, 3 lediga lokaler och 11 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2022-12-15, 2 lediga garage (bil. 5)

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-12-20

§ 82

Information nybyggnation Näckrosen 1, Tingsryd**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna information och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson informerar om att arbetet pågår invändigt. Vi väntar på leverans av trappan. Inflyttning beräknas till våren 2023.

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-12-20

§ 83

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt.

TB

ZLB



Utdragsbestyrkande

2022-12-20

§ 84

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om personalfrågor.

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-12-20

§ 85

Wellness-lokalen**Styrelsen beslutar:**

1. Ge VD Victoria Magnesson och Inge Strandberg i uppdrag att kontakta kommunchef Christer Kratz för ett möte angående planerna på Wellness-lokalen.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om att kostnadsförslag har översänts till Tingsryds kommun. Vi väntar på återkoppling från Tingsryds kommun.

T13

BLB



Utdragsbestyrkande

Kommentarer angående budgeten för år 2023

Hysesintäkterna för 2023 är beräknade på att Stiftelsen Tingsrydsbostäder har ett snitt på 20 lediga lägenheter, vilket motsvarar en vakans av ca 1,7 %. Budgeten förutsätter ett fortsatt samarbete med Migrationsverket angående uthyrning av 40 lägenheter i kommunen. Hyrorna för 2023 är förhandlade och innebär en ökning med 1,75 %.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder säljer fastighetsskötartjänster till Tingsrydsbostäder AB i den östra delen av kommunen. Utöver det säljer Stiftelsen administrativa tjänster till AB:et för VD, ekonomi och lönehantering.

Totala underhållskostnader uppgår för 2023 till 8,5 mkr. I underhållsbudgeten ligger kostnader på ca 2,5 mkr i samband med stambyten i ca 25 lägenheter. Hantverksgruppen består av tretton personer. Även under 2023 kommer större delen av underhållet att genomföras i egen regi med egen personal.

Driftskostnaderna för värme beräknas ligga på en betydligt högre nivå jämfört med 2022 års budget. Ökningen beror på ökade taxor för vatten, värme och sopor, samt generella ökningar för material. Även lönerna beräknas öka mer än tidigare år på grund av den höga inflationen. Samtlig uppvärmning sker genom fossilfritt bränsle. Stiftelsen kommer under 2023 påbörja byggnation av miljöhus som är anpassade för sortering, och ska byggas av egen personal. Kostnader för el beräknas ligga på ungefär samma nivå som för 2022. Tingsrydsbostäder har ett elavtal med fast pris till och med 2024-12-31.

Avskrivningarna ökar med ca 0,4 mkr jämfört med 2021 års bokslut. De senaste årens ökade investeringstakt samt något sämre resultat har lett till en minskning av soliditeten. Under 2022 kommer det investeras ca 4 mkr i färdigställande av nybyggnad av 10 lägenheter på Västra Björkvägen. Investering i nya miljöhus kommer att göras. Stambyte i ca 25 lägenheter kommer att genomföras för ca 2,5 mkr under 2023. Utöver det beräknas investeringar i tak, fasader, fönster och utemiljö på ca 3,2 mkr.

Tingsrydsbostäders räntekostnader beräknas uppgå till ca 3,2 mkr för 2023, det är en ökning med ca 1,5 mkr jämfört med prognosen för 2022. De rörliga räntorna beräknas stiga under 2023. Tingsryds kommun höjer borgensavgifter till 0,62 % av den totala lånesumman och uppgår till ca 1,7 mkr för 2023, en höjning med 0,4 mkr.

Tingsrydsbostäder kommer att fortsätta arbeta med att öka attraktiviteten ute i bostadsområdena, för att även under 2023 kunna ha en fortsatt hög uthyrningsgrad. En låg vakansgrad är en förutsättning för att kunna behålla en god nivå på underhållsatsningarna. Tingsrydsbostäder kommer även fortsättningsvis att ha ett stort fokus på hållbarhet, energifrågor och energibesparingar.

Budgeten visar på en vinst på 0,3 mkr innan bokslutsdispositioner och skatter. Den lägre vinsten för 2023 beror på ett ökade kostnader för bland annat vatten, värme, löner och material. Resultatet beror även bra uthyrningsnivå, redovisningsreglerna som innebär att stora delar av det gemensamma underhållet är investeringar och historiskt låga räntor.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Victoria Magnusson

Björn Davidsson

Budget 2023

	Not	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Utfall 2021
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1,2	75 433	73 288	73 118	70 551
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 610	3 189	3 232	4 582
Summa nettoomsättning		79 043	76 477	76 350	75 133
<i>Fastighetskostnader</i>					
Underhåll	4	- 8 742	- 10 381	- 10 698	- 8 699
Driftskostnader	5	- 41 910	- 39 848	- 39 910	- 41 207
Fastighetsskatt		- 1 168	- 997	- 1 167	- 973
Avskrivningar	6	- 13 060	- 13 126	- 12 720	- 12 212
Summa driftskostnader		- 64 880	- 64 352	- 64 495	- 63 091
Bruttoresultat		14 163	12 125	11 855	12 042
Administrationskostnader	7	- 9 192	- 8 937	- 8 618	- 8 397
Rörelseresultat		4 971	3 188	3 237	3 645
<i>Finansiella poster</i>					
Ränteintäkter		167	107	87	130
Räntekostnader		- 3 178	- 1 224	- 1 494	- 1 262
Borgensavgift		- 1 670	- 1 344	- 1 331	- 1 281
Summa finansiella poster		- 4 681	- 2 461	- 2 738	- 2 413
Resultat efter finansiella poster		290	727	499	1 232
Bokslutsdispositioner					
Avsättningar periodiseringsfond		- 73	- 182	- 415	- 290
Resultat före skatt		218	545	84	942
Skatt på årets resultat		- 48	- 120	- 274	- 375
Resultat		170	425	190	567

BLS 

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 1

Hyresintäkter	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Bostäder	68 059	66 579	66 263	65 257
Lokaler	7 520	7 161	7 341	6 621
Garage	815	815	819	814
Tillval	914	949	927	953
SUMMA	77 308	74 891	75 350	73 645

Not 2

Hyresbortfall	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Bostäder	-1 487	-1 239	-1 663	-2 071
Lokaler	-180	-178	-308	-827
Garage	-103	-102	-81	-81
Hyresrabatter	-105	-84	-180	-115
Summa	-1 875	-1 603	-2 232	-3 094

Not 1 och 2

Hyresintäkter netto	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Bostäder	66 467	65 256	64 420	63 071
Lokaler	7 340	6 370	7 033	5 794
Garage	712	713	738	733
Tillval	914	949	927	953
Summa	75 433	73 288	73 118	70 551

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Ersättningar från hyresgäster	300	300	400	440
Återvunna hyror	75	75	75	85
Sålda tjänster	2 943	2 214	2 397	2 571
Erhållna bidrag	242	540	300	754
Försäkringsersättningar	0	0	0	347
Övriga intäkter	50	60	60	385
Summa	3 610	3 189	3 232	4 582

Not 4

Underhållskostnader	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Bostäder	-3 010	-3 599	-3 285	-3 223
Lokaler	-250	-261	-250	-238
Utomhus	-1 500	-1 625	-1 650	-1 104
Gemensamt underhåll	-3 982	-4 896	-5 513	-4 134
Summa	-8 742	-10 381	-10 698	-8 699

TB ZLB 

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 5

Driftskostnader	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-8 879	-7 991	-7 456	-8 277
Fastighetsskötsel, övr. kostnader	-2 327	-1 709	-2 042	-2 317
Kostnader för tillval	-200	-250	-236	-198
Uttagsskatt	-1 451	-1 990	-2 340	-2 549
Reparationer	-3 551	-3 357	-3 323	-3 464
Reparationer personalkostn.	-2 729	-3 085	-2 909	-3 935
Vatten	-4 927	-4 439	-4 437	-4 182
Fastighetsel	-3 457	-3 204	-3 226	-2 785
Uppvärmning	-8 872	-8 783	-8 366	-8 469
Rensning ventilationskanaler	-50	-25	-75	-18
Obligatoriska besiktningar	-50	-50	0	0
Sophantering, miljöavgift	-2 008	-1 799	-2 082	-2 068
Försäkringskostnader	-699	-624	-658	-563
Försäkringsskador	0	0	-2	-40
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-228	-183	-150	-113
Befarade kundförluster	0	0	-180	-218
Förhandlingsersättning till hyresgästf.	-158	-157	-158	-152
TV/Fiber	-2 104	-1 995	-2 057	-1 688
Pensionsutbetalningar	-220	-207	-215	-171
Summa	-41 910	-39 848	-39 910	-41 207

Not 6

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Byggnader	-11 884	-12 110	-11 657	-11 295
Markanläggningar	-138	-118	-138	-89
Inventarier	-1 038	-898	-925	-828
Summa	-13 060	-13 126	-12 720	-12 212

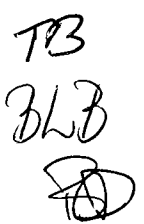
Not 7

Centrala administrations- och försäljningskostnader	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Personalkostnader	-5 839	-5 499	-5 447	-5 451
Övriga kostnader	-3 353	-3 438	-3 171	-2 946
Summa	-9 192	-8 937	-8 618	-8 397

TR BLB

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
							2022-12-15	i %	2022-11-11	2022-12-31	2023-01-31		2023-02-28
TINGSRYD lediga bostadskö	100	511	4	11	121	277	98	0	2	4	6	4	46 Centralt 184 hela Tingsryd 102 byte,
RYD lediga bostadskö	200	186	2	6	56	101	21	10	6	4	2	6	8 centralt, 1 övriga spec omr. 5 hela Ryd 8 byte
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4	40	58	26	2	2	0	4	4	15 hela Urshult 3 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400	78	0	1	12	40	25	5	3	1	0	0	7 hela Linneryd 1 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1	2	31	39	15	0	0	0	1	2	14 hela Väckelsång 5 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50	0	0	0	0	0	3	5	1	0	2	0 hela Rävemåla 1 byte
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
KONGA lediga bostadskö	700	57	0	1	13	25	18	1	1	2	2	1	
TOTALT		1 106	7	25	293	565	216	21	19	12	15	19	
Bostadskö								281					
Övrig bostadskö			0	1	0	1	1	3	3				Söker till hela kommunen
Total bostadskö								284					
Antal lgh. i %		100%	1%	2%	26%	51%	20%						



LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2022-12-15	Lokaler lediga ytor 2022-12-15	i%	Lokaler lediga 2022-11-11	Lokaler lediga ytor 2022-11-11	Uppslagda lokaler 2022-12-31	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2022-12-15	%	Förråd lediga 2022-11-11	Uppslagda förråd 2022-12-31
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	9 2 458	0	0	0%	0	0	0	21	6	29%	5	1
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	1	58	17%	1	58	0	15	0	0%	0	0
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	0 0	1	156	0%	1	156	0	12	3	25%	3	1
500 VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	5 808	1	15	2%	1	15	0	1	0	0%	0	0
600 RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	2	33%	3	0
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	40 11 566	3	229	2%	3	229	0	105	11	10%	11	2

BLB TB

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2022-12-15	i%	Garage lediga 2022-11-11	Uppsagda garage 2022-12-31	Uppsagda garage 2023-01-31
TINGSRYD lediga	147	1	1%	1	0	1
RYD lediga	28	0	0%	0	0	0
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0
LINNERYD lediga	15	1	7%	0	0	0
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	0
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0	0%	0	0	0
KONGA lediga	11	0	0%	0	0	1
TOTALT	231	2	1%	1	1	2

28/13
