

2022-12-20

Plats och tid Sammanträdesrummet på Korrö, Linneryd
Tisdagen den 20 december 2022, 16.00 - 17.00

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

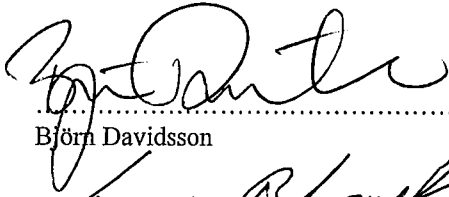
Övriga närvarande Victoria Magnusson
Björn Davidsson

Justerare Britt-Louise Berndtsson

Justerings plats och tid Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2022-12-22

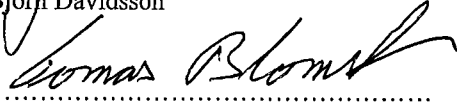
Under-
Skrifter

Sekreterare



Björn Davidsson

Paragrafer § 61-65

Ordförande


Tomas Blomster

Justerande


Britt-Louise Berndtsson

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

Organ Tingsrydsbostäder AB

Sammanträdesdatum 2022-12-20

Datum då
anslaget sätts upp

Datum då
anslaget tas ned

Förvaringsplats
för protokollet

Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

Underskrift

.....

Utdragsbestyrkande

2022-12-20

§ 61

Budget 2023**Styrelsen beslutar**

1. Anta budget för 2023 för Tingsrydsbostäder AB
2. Översända budgeten till Tingsryds kommunföretag AB 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 Tingsrydsbostäder AB (bil. 1).

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-12-20

§ 62

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).

TTB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-12-20

§ 63

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

§ 64

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

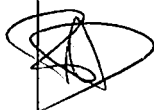
1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt.

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2022-12-20

§ 65

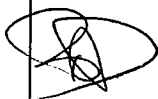
Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:VD Victoria Magnesson informerar om personalfrågor.

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

Kommentarer angående budgeten för år 2023

Förvaltningsavtal mellan Tingsrydsbostäder och Tingsryds kommun för förvaltning av Tingsryds kommuns fastigheter ger intäkter på ca 16,8 mkr för 2023. Tingsrydsbostäder har också ett förvaltningsavtal med Tufab och Region Kronoberg som ger intäkter på ca 0,8 mkr.

Hysesintäkterna för 2023 är beräknade på att Tingsrydsbostäder AB inte har något direkt hyresbortfall. Hyreshöjningen för 2023 är förhandlade till 1,75 % från 2023-04-01.

Totala underhållskostnader uppgår för 2022 till 0,5 mkr vilket innefattar ett invändigt underhåll i lägenheterna på ca 35 kr/m². Reparationerna beräknas till ca 30 kr/m².

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 ökningarna för material. Även lönerna beräknas öka mer än tidigare år på grund av den höga inflationen. Samtidig uppvärmning sker genom fossilfritt bränsle. 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.

Under 2023 kommer Tingsrydsbostäder att investera i nya ventilationsanläggningar på "Tingsgården" och "Lindegården". Vi kommer att byta fönster på Älvans förskola. I investeringsplanerna finns även ett takbyte på tvåvåningshuset på "Lindegården".

I budgeten för 2023 finns köp av fastighetsskötartjänster från Stiftelsen Tingsrydsbostäder till den östra delen av kommunen.

Avskrivningarna beräknas öka något jämfört med prognosen för 2022.


Tingsrydsbostäders räntekostnader beräknas uppgå till ca 0,9 Mkr för 2023, vilket är en ökning med ca 0,5 mkr jämfört med prognosen för 2022, vi ser att räntorna har ökat och beräknas öka under den närmaste framtiden. Borgensavgift till Tingsryds kommun på 0,38 % av den totala lånesumman uppgår till drygt 0,25 mkr.

Budgeten visar på en vinst på ca 1,8 mkr innan bokslutsdispositioner och skatter. Det goda resultatet beror framförallt på fullt uthyrt, ökade hyresintäkter, låga underhålls och reparationskostnader.

Tingsrydsbostäder AB

Victoria Magnesson

Björn Davidsson

YLB TB 

Budget 2023

	Not	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1,2	11 449	11 235	11 220	11 047
Övriga förvaltningsintäkter	3	18 201	16 717	16 713	15 776
Summa nettoomsättning		29 650	27 952	27 933	26 823
Driftskostnader					
Underhåll	4	- 552	- 352	- 215	- 322
Driftskostnader	5	- 16 918	- 15 774	- 15 305	- 15 004
Fastighetsskatt		- 185	- 185	- 156	- 125
Avskrivningar	6	- 3 318	- 3 187	- 3 155	- 3 162
Summa driftskostnader		- 20 973	- 19 498	- 18 831	- 18 613
Driftsresultat		8 677	8 454	9 102	8 210
Administrationskostnader	7	- 5 771	- 5 965	- 5 204	- 4 173
Res. efter avskrivn		2 906	2 489	3 898	4 037
Ränteintäkter		45	24	24	37
Räntekostnader		- 934	- 296	- 282	- 226
Borgensavgift		- 243	- 320	- 320	- 320
Summa finansiella poster		- 1 132	- 592	- 578	- 509
Resultat efter finansiella poster		1 774	1 897	3 320	3 528
Bokslutsdisp.		- 444	- 474	- 800	- 550
Resultat efter bokslutsdisp.		1 331	1 423	2 520	2 978
Skatt		- 287	- 307	- 695	- 608
Årets resultat		1 043	1 115	1 825	2 370

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 1

Hyresintäkter	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Bostäder	4 090	4 020	4 020	3 971
Lokaler	7 350	7 248	7 263	7 065
Tillval	25	24	26	24
SUMMA	11 465	11 292	11 309	11 060

Not 2

Hyresbortfall	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Bostäder	-16	-16	-37	0
Lokaler	0	-41	-41	0
Hyresrabatter	0	0	-11	-13
Summa	-16	-57	-89	-13

Not 1 och 2


Hyresintäkter netto	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Bostäder	4 074	4 004	3 972	3 958
Lokaler	7 350	7 207	7 222	7 065
Tillval	25	24	26	24
Summa	11 449	11 235	11 220	11 047

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Förvaltningsavtal Tingsryds kommun	16 586	15 081	15 111	14 267
Förvaltningsavtal övriga	1 005	920	911	907
Övriga sålda tjänster	350	434	431	392
Ersättningar från hyresgäster	10	8	10	34
Erhållna lönebidrag	150	154	131	207
Reavinst sålda maskiner	0	0	12	0
Reaförlust sålda maskiner	0	0	0	-32
Övriga intäkter	100	120	107	1
Summa	18 201	16 717	16 713	15 776

Not 4

Underhållskostnader	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Bostäder	-102	-102	-60	-106
Lokaler	-100	-100	-30	-92
Utomhus	-200	-75	-75	-62
Gemensamt underhåll	-150	-75	-50	-62
Summa	-552	-352	-215	-322

BLB TB 

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 5


Driftskostnader	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-11 406	-10 116	-9 612	-9 251
Fastighetsskötsel, övriga kostnader	-2 250	-2 222	-2 182	-2 135
Reparationer	-560	-515	-586	-649
Vatten	-390	-431	-431	-399
Fastighetsel	-580	-702	-710	-750
Uppvärmning	-1 150	-1 267	-1 210	-1 289
Rensning ventilation/obligatoriska besiktn	-25	0	0	-15
Sophantering, miljöavgift	-211	-189	-222	-221
Försäkringskostnader	-210	-201	-202	-179
Förskringsskador	0	0	-20	-20
Hyressättningsavgift	-10	-10	-10	-7
Fiber	-126	-121	-124	-89
Summa	-16 918	-15 774	-15 305	-15 004

Not 6

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Byggnader	-2 680	-2 657	-2 657	-2 657
Markanläggningar	-78	-78	-78	-78
Inventarier	-560	-452	-420	-427
Summa	-3 318	-3 187	-3 155	-3 162

Not 7

Centrala administrations- och försäljningskostnader	Budget 2023	Budget 2022	Prognos 2022	Bokslut 2021
Personalkostnader	-3 340	-3 449	-2 693	-1 939
Management fee	-130	-125	-125	-119
Övriga kostnader	-2 301	-2 391	-2 387	-2 115
Summa	-5 771	-5 965	-5 204	-4 173

BLB TB 

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	100	4	11	121	277	98	0	0%	2	4	6	4	46 Central 184 hela Tingsryd 102 byte,
bostadskö		0	0	0	0	0	230		210				
RYD lediga	200	2	6	56	101	21	10	5%	6	4	2	6	8 centralt, 1 övriga spec omr. 5 hela Ryd 8 byte
bostadskö		0	0	3	5	2	13		14				
URSHULT lediga	300	0	4	40	58	26	2	2%	2	0	4	4	15 hela Urshult 3 byte
bostadskö		0	0	2	0	0	15		14				
LINNERYD lediga	400	0	1	12	40	25	5	6%	3	1	0	0	7 hela Linneryd 1 byte
bostadskö		0	0	0	1	4	7		11				
VÄCKELSÅNG lediga	500	1	2	31	39	15	0	0%	0	0	1	2	14 hela Väckelsång 5 byte
bostadskö		0	0	0	0	0	15		14				
RÄVEMÅLA, lediga R	600	0	0	0	0	0	3	6%	5	1	0	2	0 hela Rävemåla 1 byte
bostadskö R		0	0	1	0	0	1		1				
ÄLMEBODA lediga Ä	675	0	0	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	
bostadskö Ä		0	0	0	0	0	0		0				
KONGA lediga	700	0	1	13	25	18	1	2%	1	2	2	1	
bostadskö		0	0	0	1	0	0		0				
TOTALT	1 106	7	25	293	565	216	21	1,9%	19	12	15	19	
Bostadskö							281		264				
Övrig bostadskö		0	1	0	1	1	3		3				Söker till hela kommunen
Total bostadskö							284		267				
Antal lgh. i %	100%	1%	2%	26%	51%	20%							

BIL.3

BLB
TB

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	Uppsagda lokaler 2022-12-31	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2022-12-15	%	Förråd lediga 2022-11-11	Uppsagda 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

BLB 73. 