

2023-05-30

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 30 maj 2023, 13.00 – 13.30

Beslutande Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Britt-Louise Berndtsson
Renate Tschap
Christian Ward

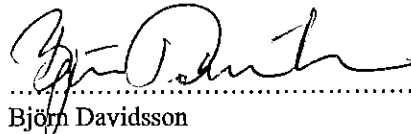
Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Christian Ward

Justeringens plats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2023-05-30

Under-
Skrifter

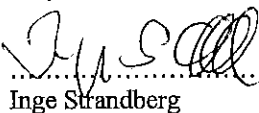
Sekreterare


Björn Davidsson

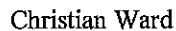
Paragrafer

§ 38-39

Ordförande


Inge Strandberg

Justerande


Christian Ward

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

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2023-05-30

Datum då
anslaget sätts upp

Datum då
anslaget tas ned

Förvaringsplats
för protokollet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

.....

Utdragsbestyrkande



2023-05-30

§ 38

Delår 2023-04-30**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna delårsrapport 2023-04-30
2. Översända delårsrapporten till Tingsryds kommunfullmäktige.
3. Omedelbar justering.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för delårsrapport 2023-04-30
(bil. 1)

Beslutsunderlag

Delårsrapport 2023-04-30.



Utdragsbestyrkande

2023-05-30

§ 39

Affärsplan 2024-2027**Styrelsen beslutar**

1. Anta affärsplan 2024-2027 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Översända affärsplan 2024-2027 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.
3. Ansöka om borgensram på 296 miljoner kr enligt affärsplan 2024-2027.
4. Översända ansökan om borgensram till Tingsryds kommunfullmäktige.
5. Omedelbar justering.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson redogör för affärsplan 2024-2027 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 2)

Beslutsunderlag

Affärsplan 2024-2027 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.



Utdragsbestyrkande

DELÅRSRAPPORT 2023-01-01 – 2023-04-30

Verksamheten

Tingsrydsbostäder höjde hyran för 2023 med 1,75 % från 1 april. Vid början av året uppgick antalet lediga lägenheter till 21 st, vid periodens slut uppgår de lediga lägenheterna till 25 st. Hyresbortfallet uppgår till 1,2 mkr vilket är 0,4 mkr högre än för motsvarande period föregående år.

De energisparprojekt Tingsrydsbostäder har genomfört de senaste åren har minskat energiförbrukningen med 23 % sedan 2007. Uppfräschning av utemiljön på Växjövägen-området med nya blomplanteringar som främjar biologisk mångfald ska tillskapas under maj.

Investeringar – Finansiering - Likviditet

Investering i nybyggnation av lägenheter på Näckrosen 1, Tingsryd uppgår till 1,9 mkr för perioden och totalt har 14,7 mkr investerats i etapp 2. Under perioden har 0,3 mkr investerats i stambyte på Västergatan i Ryd. 0,2 mkr har investerats i stambyte på Hantverkaregatan 29, Ryd. 0,3 mkr har investerats i ombyggnation av Ekliden och ca 0,6 mkr i ombyggnationen av lekplatsen på Växjövägen i Tingsryd. Utöver detta har ca 0,6 mkr investerats i mindre projekt i vårt bestånd. Projekten har till största del utförts av egen personal.

Likvida medel uppgår till 14,3 mkr, en minskning med 4,3 mkr sedan årsskiftet. Likviden beräknas användas till om- och nyinvesteringar under året. Tingsrydsbostäder betalar en borgensavgift till Tingsryds kommun med 0,62 % till en total kostnad på 1,7 Mkr för 2023, vilket är en ökning med 0,4 mkr.

Resultat

Periodens resultat visar på ett negativt resultat på 1,4 mkr, vilket är sämre än föregående år. En stor anledning är ökade kostnader för räntor och hyresbortfall. Kostnaderna för värme har ökat, beroende på framförallt prisökningar men också på grund av att det har varit kallare 2023. Kostnader för el, vatten och sophämtning ligger på ungefär samma nivå som föregående år trots ökade priser. Genom egen personal kan vi utföra mer åtgärder till samma peng jämfört med att köpa in entreprenader. Underhållskostnaderna ligger enligt budgeten för 2022. Underhållet beräknas uppgå till ca 8,5 mkr vid årets slut enligt prognosen, vilket är något högre än enligt budget. Målsättningen är att hålla budgeterad nivå.

Prognosen för räntekostnaderna för 2023 är 2 mkr högre än för 2022, detta på grund av kraftigt ökade räntor under slutet av 2022 och början av 2023. Prognosen för år 2023 visar på en vinst på 0,3 mkr före bokslutsdispositioner och skatter. Resultatet i prognosen är ungefär som för 2022 och ligger enligt budget.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Victoria Magnusson

Björn Davidsson

RESULTATRÄKNING 2023-01-01 - 2023-04-30 (tkr)

	not	2301-2304	2201-2204	förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Nettoomsättning							
Hysesintäkter brutto	3	25 631	25 067	564	75 132	77 478	77 508
Hysesbortfall	4	-1 214	-835	-379	-2 339	-3 017	-2 075
Hysesintäkter netto		24 417	24 232	185	72 793	74 461	75 433
Övriga intäkter	5	1 518	1 055	463	3 243	3 616	3 610
Summa nettoomsättning		25 935	25 287	648	76 036	78 077	79 043
Fastighetskostnader							
Underhållskostnader	6	-2 670	-3 281	611	-9 511	-8 510	-8 208
Driftskostnader	7	-15 470	-14 171	-1 299	-40 939	-41 594	-42 444
Fastighetsskatt		-393	-324	-69	-1 167	-997	-1 168
Avskrivningar		-4 252	-4 194	-58	-12 618	-13 056	-13 060
Summa driftskostnader		-22 785	-21 970	-815	-64 235	-64 157	-64 880
Resultat före avskr.		3 150	3 317	-167	11 801	13 920	14 163
Administrationskostn.	8	-2 985	-3 123	138	-8 783	-8 605	-9 192
Resultat eft. avskr.		165	194	-29	3 018	5 315	4 971
Finansiella poster							
Utdelning på aktier och andelar		0	0	0	2	2	2
Ränteintäkter		101	0	101	236	320	165
Räntekostnader		-1 136	-402	-734	-1 684	-3 658	-3 178
Borgensavgift		-561	-435	-126	-1 340	-1 683	-1 670
Summa finansiella poster		-1 596	-837	-759	-2 786	-5 019	-4 681
Resultat efter finansiella poster		-1 431	-643	-788	232	296	290
Bokslutsdisp.		0	0	0	538	-74	
Resultat före skatt		-1 431	-643	-788	770	222	290
Skatt				0	-337	-48	
Periodens resultat		-1 431	-643	-788	433	174	290



Handwritten signature or mark

BALANSRÄKNING PER DEN 30/4 2023 (tkr)

	not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	10	283 742	289 973
Mark	10	19 157	19 157
Markanläggningar	11	1 236	1 036
Inventarier	12	6 863	5 918
Pågående nybyggnationer	13	14 759	9 410
Pågående ombyggnationer	13	4 510	2 775
Summa materiella tillgångar		330 267	328 269
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapper	14	40	40
Andra långfristiga fordringar	14	395	255
Summa anläggningstillgångar		435	295
Summa anläggningstillgångar		330 702	328 564
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		2 193	621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		440	574
Kundfordringar		1 562	1 306
Skattefordran		1 872	2 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 030	1 612
Summa kortfristiga fordringar		5 904	5 756
Kassa och bank		14 340	17 569
Summa omsättningstillgångar		20 244	23 325
Summa tillgångar		353 139	352 510



BALANSRÄKNING PER DEN 30/4 2023 (tkr)

	not	2023-04-30	2022-04-30
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		30 979	30 546
Periodens vinst		-1 431	-643
Summa fritt eget kapital	16	29 548	29 903
Summa eget kapital		52 029	52 384
Obeskattade reserver	17	5 719	6 257
Avsatt till pensioner		3 170	3 370
Uppskjuten skatt		1 875	2 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	273 703	273 806
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 599	6 131
Övriga kortfristiga skulder	19	2 214	1 929
Förskottsbetalda hyror		4 096	3 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 734	2 655
Summa kortfristiga skulder		16 643	14 690
Summa eget kapital och skulder		353 139	352 510

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 utträngs. 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.

Not 3

Hyresintäkter	230430	220430	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Bostäder	22 309	21 928	381	65 257	67 927	68 059
Lokaler	2 731	2 541	190	6 621	7 793	7 720
Garage	277	278	-1	814	816	815
Tillval	314	320	-6	953	942	914
SUMMA	25 631	25 067	564	73 645	77 478	77 508

Not 4

Hyresbortfall	230430	220430	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Bostäder	-1 001	-614	-387	-2 071	-2 582	-1 687
Lokaler	-113	-120	7	-827	-200	-180
Garage	-30	-27	-3	-81	-90	-103
Hyresrabatter	-70	-74	4	-115	-145	-105
SUMMA	-1 214	-835	-379	-3 094	-3 017	-2 075

Not 5

Övriga intäkter	230430	220430	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Ersättning från hyresgäster	318	113	205	440	500	300
Återvunna hyror	27	20	7	85	81	75
Sålda tjänster	784	805	-21	2 571	2 202	2 214
Erhållna lönebidrag	104	115	-11	754	500	540
Försäkringsersättningar	0	0	0	347	0	0
Reavinst sålda inventarier	283	0	0	0	283	0
Övriga intäkter	2	2	0	385	50	60
SUMMA	1 518	1 055	180	4 582	3 616	3 189

Not 6

Underhållskostnader	230430	220430	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Bostäder	-851	-1 278	427	-3 223	-3 053	-3 010
Lokaler	-10	-82	72	-238	-30	-250
Utomhus	-92	-250	158	-1 104	-1 476	-1 500
Gemensamt underhåll	-1 717	-1 671	-46	-4 134	-3 951	-3 448
SUMMA	-2 670	-2 807	611	-8 699	-8 510	-8 208

Not 7

Driftskostnader	230430	220430	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Fastighetssk. personalkostn.	-2 587	-2 346	-241	-8 277	-8 661	-8 879
Fastighetssk. övr. kostnader	-776	-755	-21	-2 317	-1 828	-2 327
Kostn. för tillval & bostadsanp.	-82	-70	-12	-198	-246	-200
Uttagsskatt fast.skötsel	-775	-796	21	-2 549	-2 325	-2 482
Reparationer	-1 740	-1 196	-544	-3 464	-3 920	-3 551
Reparationer personal	-783	-970	187	-3 935	-2 349	-2 232
Vatten	-1 399	-1 448	49	-4 182	-4 197	-4 927
Fastighetsel	-1 058	-1 059	1	-2 785	-3 174	-3 457
Uppvärmning	-4 318	-3 846	-472	-8 469	-8 852	-8 872
Obligatoriska besiktningar	-89	-26	-63	-18	-178	-100
Sophantering, miljöavgift	-817	-718	-99	-2 068	-2 251	-2 008
Försäkringskostnader	-278	-230	-48	-563	-834	-699
Försäkringsskador	-5	-8	3	-40	-15	0
Avskrivna fordringar	-79	0	-79	-113	-230	-228
Befarade kundförluster	0	0	0	-218	-75	0
Förh.ersättning hyresgästf.	-38	-38	0	-152	-152	-158
TV/Fiber	-579	-596	17	-1 688	-2 087	-2 104
Pensionskostnader	-67	-69	2	-171	-220	-220
Summa	-15 470	-14 100	-1 299	-41 207	-41 594	-42 444

Not 8

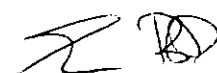
Centrala administrations- och försäljningskostnader	230430	220430	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Personalkostnader	-1 955	-1 891	-64	-5 451	-5 865	-5 438
Övriga kostnader	-1 030	-1 232	202	-2 946	-2 740	-3 191
Summa	-2 985	-3 054	138	-8 397	-8 605	-8 629

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	230430	220430
10 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	525 144	520 760
Nyanskaffningar/omklassificeringar	2 284	1 250
Försäljning	0	0
Summa anskaffningsvärden	527 428	522 010
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-219 231	-207 603
Periodens avskrivn. enl. plan	-3 871	-3 850
Summa avskrivnin. enl. plan	-223 102	-211 453
Ackumulerad nedskrivningar	-1 427	-1 427
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	-1 427	-1 427
Bokfört värde vid periodens slut	302 899	309 130
Taxeringsvärde byggnader		273 056
Taxeringsvärde mark		51 540
Totala investeringsbidrag	14 758	14 758
11 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 681	2 358
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	0
Summa anskaffningsvärden	2 681	2 358
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 401	-1 283
Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar	-44	-39
Summa avskrivn. enl. plan	-1 445	-1 322
Redovisat värde vid årets slut	1 236	1 036
12 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	18 133	17 070
Periodens nyanskaffningar	1 382	638
Utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärde	19 515	17 708
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-12 316	-11 487
Årets avskrivn. enl. plan	-336	-303
Utrangeringar	0	0
Summa avskrivnin. enl. plan	-12 652	-11 790
Bokfört värde vid årets slut	6 863	5 918

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	220430	220430
13 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	2 440	1 992
Nyanskaffningar	2 070	783
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	4 510	2 775
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	12 868	3 806
Nyanskaffningar	1 891	5 604
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	14 759	9 410
14 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	395	255
Summa	435	295
15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringskostnader	673	534
Upplupna ränteintäkter	102	0
Övriga upplupna intäkter	1 255	1 078
Summa	2 030	1 612



16 Eget Kapital

	Grundfond	Reservfond	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	2 282	20 199	30 979	53 460
Årets resultat	0	0	-1 431	-1 431
Eget kapital 2021-04-30	2 282	20 199	29 548	52 029

17 Obeskattade reserver

Avsatt räkenskapsår 2016	0	976
Avsatt räkenskapsår 2017	1 644	1 644
Avsatt räkenskapsår 2018	2 538	2 538
Avsatt räkenskapsår 2020	769	769
Avsatt räkenskapsår 2021	330	330
Avsatt räkenskapsår 2022	438	330
Summa	5 719	7 501

18 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	115 703	76 806
Summa	115 703	76 806

Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	158 000	197 000
Summa	158 000	197 000

Totalt till kreditinstitut **273 703** **273 806**

Lånstruktur och räntebindningstid

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	60 703	4,05	22,2
2023	55 000	0,31	20,1
2024	68 000	0,29	24,8
2025	64 000	0,38	23,4
2026	10 000	1,66	3,7
2027	16 000	3,38	5,8
Tot.	273 703	0,75	100,0

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	230430	220430
19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	714	623
Uttagsskatt	1 027	975
Personalens källskatt	335	336
Övriga kortfristiga skulder	138	-5
Summa	2 214	1 929
20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Arbetsgivareavgift	548	610
Upplupna löner	80	94
Upplupna semesterersättningar	1 014	1 112
Upplupna sociala avgifter	389	426
Löneskatt & avkastningsskatt	159	225
Upplupna räntekostnader	544	188
Summa	2 734	2 655



AFFÄRSPLAN FÖR STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER

2024-2027

Two handwritten signatures or initials in black ink, located at the bottom right of the page. The first signature is a cursive scribble, and the second is a more structured signature with a circular element.

ÄGARNA

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag med målsättning att skapa goda förutsättningar för ett växande samhälle. Företaget är en aktiv aktör i kommunen för att bidra med attraktiva livs- och boendemiljöer.

Stiftelsen är grundad av Tingsryds kommun för att vara en del av bostadsförsörjningen i kommunen.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder har som ändamål att vara en aktör på bostadsmarknaden i kommunen genom att förvalta den befintliga fastighetsportföljen, men också att utveckla fastigheterna och tillskapa lägenheter genom ny-, till- och ombyggnader samt via nyförvärv.

Företaget 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 till en bred kundgrupp. Som ett led i detta bygger företaget nu lägenheter med en annan byggmetod som ska ge låg produktionskostnad och därmed också lägre hyror. Detta för att nya bostäder ska tillföras som fler ska kunna ha råd att hyra. Första etappen stod klar i början av 2021 och nu byggs etapp 2. Med denna strategi kan Stiftelsen Tingsrydsbostäder medverka till att Tingsryd uppfattas som en attraktiv kommun att bo och verka i.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder ska stimulera bostadsförsörjningen i kommunen genom att nya bostäder produceras och tillförs och även i samverkan med andra aktörer. Företagets investeringsbeslut ska baseras på en långsiktig efterfrågan av bostäder.

Kommunfullmäktige i Tingsryds kommun har i huvudmannadirektivet fastställt vissa riktlinjer för Stiftelsen. Bland annat regleras ansvarsfördelningen mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelse, lekmanarevisorer, Stiftelsens revisorer samt styrelse och verkställande direktör.

I Stiftelsens huvudmannadirektiv regleras den långsiktiga avkastningen och soliditeten. Företaget skall ha en ekonomisk ställning som medger en utveckling utan ägartillskott. Stiftelsens långsiktiga soliditet skall uppgå till minst 15 %. Dessa förutsättningar utgör basen för såväl företagets ekonomiska planering som för dess verksamhetsplanering.

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Tingsryds kommun har de senaste åren haft en ökad efterfrågan på bostäder vilket har avspeglats på antalet lediga lägenheter hos Stiftelsen Tingsrydsbostäder. Vakansgraden har under de sista åren varit väldigt låg.

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

Stiftelsen medverkar aktivt till att det planläggs mark för exploatering i centralorten samt att detaljplaneändringar genomförs löpande så att framtida byggnationer är möjliga. Likaså bevakas det

aktivt om det kommer ut tomter med byggbar mark samt objekt som är möjliga att ställa om till hyreslägenheter.

KUNDERNA

Stiftelsen Tingsrydsbostäder har i huvudsak två olika kundkategorier; bostadshyresgäster och lokalhyresgäster.

Antalet hyreslägenheter i den egna fastighetsportföljen är just nu totalt ca 1080 styck samt ca 600 kvm kommersiella lokaler i Ryd. Utöver detta så finns det också en hel del lokaler som tillgodoser stora delar av Tingsryds kommuns behov av kontorslokaler.

EKONOMI

Stiftelsen Tingsrydsbostäders ekonomiska resultat och soliditet har succesivt förbättrats under senare år. En bidragande faktor är naturligtvis den ökade bostadsefterfrågan i kommunen.

- Positiva resultat de fem senaste åren
- Succesivt ökad soliditet från 9,8 % till 16,0 % 2023
- Löpande investeringar sker till 100 % med eget kapital. Nyproduktion sker till en självfinansiering på ca 30 %
- Flyttningsfrekvens för närvarande 24,2 % 2023
- Sjukfrånvaro 4,60 %
- Omsättning på ca 79-85 Mkr per år

MÅL OCH STRATEGIER

- Långsiktigt soliditetsmål 15 %
- Hålla en låg flyttningsfrekvens under 20 %
- Samtliga lägenheter i bolagets bestånd är fiberanslutna 2021
- Kontinuerlig bevakning av fastigheter med centrala lägen som är möjliga att exploatera med bostäder och lokaler
- Bibehålla en låg sjukfrånvaro för anställd personal i företaget
- Bibehålla en god fysisk och psykisk arbetsmiljö
- Aktiv underhållsplanering för att säkerställa kvalitén på bostäderna
- Fortsatt energibesparing för att minska driftskostnaderna

- Aktiv bevakning av låneportföljen för minskad risk vid ränteuppgångar

4-ÅRSPLAN

	2023	2024	2025	2026	2027
Nyproduktion, antal	10	12	12	12	12
Försäljning, antal	0	0	0	0	0
Antal lgh	1100	1112	1124	1136	1148
Omsättning, mkr	79,0	81,4	82,6	83,8	85,0
Resultat före skatt, mkr	0,6	1,1	2,1	2,2	2,2
Direktavkastning, %	2,5	3,0	3,5	3,5	3,5
Investeringar, mkr	25	25	25	25	25
Egenfinansiering investering, %	70	70	70	70	70
Låneskuld, mkr	283,0	291,0	299,0	307,0	315,0
Snittränta lån, %	1,05	1,95	2,50	2,75	2,75
Borgensavgift, %	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62
Balansomslutning, mkr	374	390	405	420	445
Soliditet, %	16,0	16,2	16,4	16,4	16,0

Kommentarer till 4-årsplanen

Företags bestånd ökar då det tillförts och fortsätter tillföras nya lägenheter framför allt via nyproduktion och därav ökar även omsättningen. Resultatet och direktavkastningen ligger oförändrat. Investeringarna ligger stadigt på ca 25 miljoner per år beräknat på en nyproduktionstakt på ca 12 lägenheter per år enligt den planering som ligger i dagsläget. Egenfinansieringen beräknas egenfinansieringen ligga på mellan 20 - 30 % per år, så kapital kommer att behöva tillföras via lånade medel. Snitträntan beräknas öka lite fram till 2027. Soliditeten beräknas år 2025 och även efter de nybyggnationer som genomförts att fortsätta ligga över 15 %, vilket är företagets mål.