

2023-09-26

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 26 september 2023, 13.00 – 15.30

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

Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Nicklas Johansson

Justeringens plats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2023-09-28

Under-Skrifter	Sekreterare Björn Davidsson	Paragrafer	§ 53-60
	Ordförande Inge Strandberg		
	Justerande Nicklas Johansson		

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

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2023-09-26

Datum då anslaget sätts upp

Datum då anslaget tas ned

Förvaringsplats för protokollet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2023-09-26

§ 53

Delår 2023-08-31**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna delårsrapport 2023-08-31
2. Översända delårsrapporten till Tingsryds kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för delårsrapport 2023-08-31 (bil. 1)

Beslutsunderlag

Delårsrapport 2023-08-31.

2023-09-26

§ 54

Inflyttningsrabatt**Styrelsen beslutar**

1. Införa 1 000 kr i månaden inflyttningsrabatt första året på Storgatan 73-77 i Tingsryd under perioden 2023-10-01 – 2024-09-30.
2. Marknadsföra de lediga lägenheterna på ett mer aktivt sätt, synas på till exempel mässor mm.
3. Ge VD Victoria Magnesson i uppdrag att kontakta Vi företagare för att marknadsföra att det finns lediga lägenheter om företagen har behov.
4. Ge VD Victoria Magnesson i uppdrag att undersöka möjligheten att vara med på Höstyran i Tingsryd den 7/10.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson informerar om förslag till inflyttningsrabatt på 1 000 kr första året på Storgatan 73-77 i Tingsryd.

Vissa lägenheter i Ryd och Tingsryd har delvis inretts för att skapa ett mer verklighetsnära intryck vid visningar av lägenheterna.

Visning av lägenheterna på Storgatan i Tingsryd ska genomföras under oktober månad.

Situationen med outhyrda lägenheter i kommunen diskuterades.

Utdragsbestyrkande

2023-09-26

§ 55

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
 - Lägenhetsstatistik 2023-09-20, 40 outhyrda lägenheter (bil. 2)
 - Lokal och förrådsstatistik 2023-09-20, 3 lediga lokaler och 10 lediga förråd (bil. 3)
 - Garagestatistik 2023-09-20, 3 lediga garage (bil. 4)
-

Utdragsbestyrkande

2023-09-26

§ 56

Information om brandstationen i Rävemåla**Styrelsens beslutar:**

1. Ställa sig positiv till att Tufab köper brandstationen i Rävemåla men avböjer att hyra den.

Beskrivning av ärendet:

Ordförande Inge Strandberg informerar om förslaget att Tingsryds kommun ska sälja brandstationen i Rävemåla till Tufab.

2023-09-26

§ 57

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

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.
2. Ge VD Victoria Magnesson i uppdrag undersöka intresset från företag att installera laddstolpar på fastigheten.
3. Invigning av nybyggnationen sker torsdagen den 12 oktober.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om att slutsamråd hölls den 20 september och att slutbesiktning genomfördes den 21 september. Både slutsamrådet och slutbesiktningen gick bra. Inflyttning av lägenheterna kommer att ske 1 oktober. Fem av de sex lägenheterna är uthyrda. Plan 3 påbörjas under hösten, när bygglovets är klart.

2023-09-26

§ 58

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt. Tilläggsisolering och byte av fasaderna på Postvägen pågår. Ombyggnationen av Wellness-lokalen är klart. Fönsterbyte på låghuset på Ebbalyckevägen i Tingsryd har påbörjats och färdigställs under hösten. Sista delen av första etappen av renoveringen av Ekliden kommer att påbörjas under hösten.

2023-09-26

§ 59

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om personalfrågor. Rörmokaren har slutat. En ny fastighetskötare är anställd i Linneryd och en ny i Tingsryd.

2023-09-26

§ 60

Återkoppling resa till Västervik**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

Studieresan till Västervik diskuterades.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Org nr 829500-1534

Delårsrapport

för perioden 1 januari - 31 augusti 2023



DELÅRSRAPPORT 2023-01-01 – 2023-08-31

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 38 st. Hyresbortfallet uppgår till 2,7 mkr vilket är 1,0 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 har skapats under maj. Ny lekplats på Växjövägen har byggts.

Från maj månad säljer vi administrativa tjänster till Tufab och Tikab.

Investeringar – Finansiering - Likviditet

Investering i nybyggnation av lägenheter på Näckrosen 1, Tingsryd uppgår till 3,8 mkr för perioden och totalt har 16,6 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. 0,5 mkr har investerats i ombyggnation av Ekliden och ca 1,2 mkr i ombyggnationen av lekplatsen på Växjövägen i Tingsryd. 1,1 mkr har investerats i takbyte på Torggatan 10 i Tingsryd och 0,8 mkr har investerats i ombyggnation av den gamla Wellness-byggnaden. Byggnation av nya miljöhus har påbörjats och totalt har 0,7 mkr investerats. Utöver detta har ca 1,2 mkr investerats i mindre projekt i vårt bestånd. Projekten har till största del utförts av egen personal.

Likvida medel uppgår till 19,7 mkr, en ökning 1,1 mkr sedan årsskiftet. Likviden beräknas användas till om- och nyinvesteringar under året. Ett lån på 10 mkr har tagits under perioden. 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 1,0 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. Underhållskostnaderna ligger enligt budgeten för 2023. Underhållet beräknas uppgå till ca 8,0 mkr vid årets slut enligt prognosen, vilket är något lägre än enligt budget. Målsättningen är att hålla budgeterad nivå.

Prognosen för räntekostnaderna för 2023 är 2,0 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 ett negativt resultat på 1,2 mkr före bokslutsdispositioner och skatter, vilket också ger ett sämre resultat än budgeterat.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Victoria Magnusson

Björn Davidsson

RESULTATRÄKNING 2023-01-01 - 2023-08-31 (tkr)

	not	2301-2308	2201-2208	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Nettoomsättning						
Hysesintäkter brutto	3	51 499	50 233	75 132	77 429	77 508
Hysesbortfall	4	-2 650	-1 689	-2 339	-3 780	-2 075
Hysesintäkter netto		48 849	48 544	72 793	73 649	75 433
Övriga intäkter	5	2 885	2 139	3 243	4 137	3 610
Summa nettoomsättning		51 734	50 683	76 036	77 786	79 043
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	6	-4 760	-6 846	-9 511	-7 983	-8 208
Driftskostnader	7	-29 078	-26 828	-40 939	-43 182	-42 494
Fastighetsskatt		-782	-778	-1 167	-1 173	-1 168
Avskrivningar		-8 558	-8 413	-12 618	-12 937	-13 060
Summa driftskostnader		-43 178	-42 865	-64 235	-65 275	-64 930
Resultat före avskr.		8 556	7 818	11 801	12 511	14 113
Administrationskostn.	8	-6 080	-6 137	-8 783	-8 801	-9 192
Resultat eft. avskr.		2 476	1 681	3 018	3 710	4 921
Finansiella poster						
Utdelning på aktier och andelar		0	0	2	2	2
Ränteintäkter		203	0	236	355	165
Räntekostnader		-2 555	-896	-1 684	-3 633	-3 178
Borgensavgift		-1 121	-888	-1 340	-1 672	-1 670
Summa finansiella poster		-3 473	-1 784	-2 786	-4 948	-4 681
Resultat efter finansiella poster		-997	-103	232	-1 237	240
Bokslutsdisp.		0	0	538		
Resultat före skatt		-997	-103	770	-1 237	240
Skatt		0	0	-337		
Periodens resultat		-997	-103	433	-1 237	240

BALANSRÄKNING PER DEN 31/8 2023 (tkr)

	not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	9	280 206	287 926
Mark	9	19 497	18 869
Markanläggningar	10	2 319	996
Inventarier	11	6 504	5 893
Pågående nybyggnationer	12	17 362	10 609
Pågående ombyggnationer	12	6 699	2 436
Summa materiella tillgångar		332 587	326 729
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapper	13	40	40
Andra långfristiga fordringar	13	395	255
Summa anläggningstillgångar		435	295
Summa anläggningstillgångar		333 022	327 024
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		2 188	1 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		508	699
Kundfordringar		1 857	1 169
Skattefordran		2 460	2 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 179	816
Summa kortfristiga fordringar		6 004	5 633
Kassa och bank		19 594	19 162
Summa omsättningstillgångar		25 598	24 795
Summa tillgångar		360 808	353 040

BALANSRÄKNING PER DEN 31/8 2023 (tkr)

	not	2023-08-31	2022-08-31
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		30 979	30 546
Periodens vinst		-997	-103
Summa fritt eget kapital	15	29 982	30 443
Summa eget kapital		52 463	52 924
Obeskattade reserver	16	5 719	6 257
Avsatt till pensioner		3 171	3 370
Uppskjuten skatt		1 874	2 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	283 677	273 780
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 761	4 633
Övriga kortfristiga skulder	18	1 298	1 332
Förskottsbetalda hyror		5 663	5 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 182	3 257
Summa kortfristiga skulder		13 904	14 706
Summa eget kapital och skulder		360 808	353 040

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 innehas 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	230831	220831	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Bostäder	44 976	44 175	801	66 192	67 644	68 059
Lokaler	5 360	4 894	466	7 221	8 040	7 720
Garage	545	546	-1	801	818	815
Tillval	618	618	0	918	927	914
SUMMA	51 499	50 233	1 266	75 132	77 429	77 508

Not 4

Hyresbortfall	230831	220831	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Bostäder	-2 245	-1 282	-963	-1 756	-3 218	-1 687
Lokaler	-231	-233	2	-317	-281	-180
Garage	-60	-54	-6	-76	-110	-103
Hyresrabatter	-114	-120	6	-190	-171	-105
SUMMA	-2 650	-1 689	-961	-2 339	-3 780	-2 075

Not 5

Övriga intäkter	230831	220831	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Ersättning från hyresgäster	514	320	194	541	650	300
Återvunna hyror	41	43	-2	60	60	75
Sålda tjänster	1 811	1 598	213	2 257	3 067	2 943
Ersättning lönebidrag	211	147	0	241	300	242
Reavinster	283	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	25	31	-6	144	60	50
SUMMA	2 885	2 139	399	4 582	4 137	3 189

Not 6

Underhållskostnader	230831	220831	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Bostäder	-1 459	-2 190	731	-2 703	-2 689	-3 010
Lokaler	-17	-116	99	-194	-250	-250
Gemensamt underhåll	-2 896	-3 475	579	-5 035	-4 044	-3 448
Utomhus	-388	-1 065	677	-1 579	-1 000	-1 500
SUMMA	-4 760	-6 846	2 086	-9 511	-7 983	-8 208

Not 7

Driftskostnader	230831	220831	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Fastighetssk. personalkostn.	-5 650	-5 237	-413	-7 755	-8 675	-8 879
Fastighetssk. övr. kostnader	-1 741	-1 561	-180	-2 480	-2 312	-2 327
Kostn. för tillval & bostadsanp.	-120	-157	37	-194	-200	-200
Uttagsskatt	-1 373	-1 560	187	-2 416	-2 260	-2 482
Reparationer	-3 522	-2 292	-1 230	-3 126	-4 403	-3 551
Personalkostnader reparation	-1 581	-2 238	657	-2 737	-2 213	-2 232
Vatten	-3 040	-3 060	20	-4 628	-4 660	-4 927
Fastighetsel	-1 853	-1 817	-36	-3 157	-3 280	-3 457
Uppvärmning	-5 626	-5 177	-449	-8 438	-8 839	-8 872
Obligatoriska besiktningar	-266	-46	-220	-152	-266	-150
Sophantering, miljöavgift	-1 609	-1 436	-173	-2 191	-2 253	-2 008
Försäkringskostnader	-560	-452	-108	-671	-840	-699
Försäkringsskador	-25	-2	-23	-65	-25	0
Avskrivna fordringar	-79	-53	-26	-144	-140	-228
Befarade kundförluster	-105	0	-105	-185	-180	0
Förh.ersättning hyresgästf.	-101	-115	14	-153	-158	-158
TV/Fiber	-1 677	-1 471	-206	-2 241	-2 266	-2 104
Pensionskostnader	-150	-154	4	-206	-215	-220
Summa	-29 078	-26 828	-2 250	-40 939	-43 182	-42 494

Not 8

Centrala administrations- och försäljningskostnader	230831	220831	Förändring	2022	Prognos 2023	Budget 2023
Personalkostnader	-3 886	-3 698	-188	-5 301	-5 729	-5 839
Övriga kostnader	-2 194	-2 439	245	-3 482	-3 072	-3 353
Summa	-6 080	-6 137	57	-8 783	-8 801	-9 192

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	220831	220831
9 Byggnad och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	525 144	520 760
Nyanskaffningar/omklassificeringar	2 983	2 808
Försäljning	0	0
Summa anskaffningsvärden	528 127	523 568
Akkumulerade avskrivn. enl. plan	-219 231	-207 603
Periodens avskrivn. enl. plan	-7 766	-7 743
Summa avskrivnin. enl. plan	-226 997	-215 346
Akkumulerad nedskrivningar	-1 427	-1 427
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	-1 427	-1 427
Bokfört värde vid periodens slut	299 703	306 795
Taxeringsvärde byggnader	310 651	310 651
Taxeringsvärde mark	61 185	61 185
Totala investeringsbidrag	14 758	14 758
10 Markanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 681	2 358
Nyanskaffningar/omklassificeringar	1 133	0
Summa anskaffningsvärden	3 814	2 358
Akkumulerade avskrivn. enl. plan	-1 401	-1 283
Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar	-94	-79
Summa avskrivn. enl. plan	-1 495	-1 362
Redovisat värde vid årets slut	2 319	996
11 Inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden	18 133	17 070
Periodens nyanskaffningar	1 385	903
Utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärde	19 518	17 973
Akkumulerade avskrivn. enl. plan	-12 316	-11 487
Årets avskrivn. enl. plan	-698	-593
Utrangeringar	0	0
Summa avskrivnin. enl. plan	-13 014	-12 080
Bokfört värde vid årets slut	6 504	5 893

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	230831	220831
12 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	2 439	1 992
Nyanskaffningar	5 832	1 566
Omklassificeringar	-1 572	-1 122
Redovisat värde vid årets slut	6 699	2 436
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	12 868	3 806
Nyanskaffningar	4 494	6 803
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	17 362	10 609
13 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	395	255
Summa	435	295
14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringskostnader	337	267
Upplupna ränteintäkter	203	0
Övriga upplupna intäkter	639	549
Summa	1 179	816

15 Eget Kapital

	Grundfond	Reservfond	Övrigt fritt kapital	Övrigt fritt kapital
Eget kapital 2022-01-01	2 282		20 199	30 979
Årets resultat	0		0	-997
Eget kapital 2022-08-31	2 282		20 199	29 982

16 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	0
Summa		5 719	6 257

17 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	110 677	76 780
Summa	110 677	76 780

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

Skulder till kreditinstitut	173 000	197 000
Summa	173 000	197 000

Totalt till kreditinstitut **283 677** **273 780**

Lånestruktur och räntebindningstid

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	60 677	4,90	21,4
2023	50 000	0,36	17,6
2024	68 000	0,29	24,0
2025	64 000	0,38	22,6
2026	15 000	2,76	5,3
2027	26 000	3,69	9,2
Tot.	283 677	2,06	100,0

18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	393	209
Uttagsskatt	506	701
Personalens källskatt	400	432
Övriga kortfristiga skulder	-1	1
Summa	1 298	1 343

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arbetsgivareavgift	814	951
Upplupna löner	75	56
Upplupna semesterersättningar	1 014	1 160
Upplupna sociala avgifter	389	445
Löneskatt & avkastningsskatt	159	265
Upplupna räntekostnader	630	151
Övriga upplupna kostnader	101	361
Summa	3 182	3 389

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
							2023-09-20	i %	2023-08-15	2023-09-30	2023-10-31		2023-11-30
TINGSRYD lediga bostadskö	100	539	4	13	126	289	107	7	1%	5	5	10	56 Centralt 153 hela Tingsryd 94 byte,
RYD lediga bostadskö	200	190	2	4	57	106	21	22	12%	20	8	4	5 centralt, 0 övriga spec omr. 2 hela Ryd 3 byte
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4	40	58	26	2	2%	4	3	1	11 hela Urshult 1 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400	92	0	1	12	52	27	5	5%	5	2	1	3 hela Linneryd 2 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1	2	31	39	15	0	0%	1	1	3	12 hela Väckelsång 5 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50	0	0	0	0	0	1	2%	2	2	1	0 hela Rävemåla 0 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	3	5%	1	0	1	
TOTALT		1 152	7	25	299	594	227	40	3,5%	38	21	21	
Bostadskö								244		247			
Övrig bostadskö			0	1	0	2	0	3		3			Söker till hela kommunen
Total bostadskö								247		250			
Antal lgh. i %		100%	1%	2%	26%	52%	20%						

LOKAL O FÖRRÅDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2023-09-20	Lokaler lediga ytor 2023-09-20	i%	Lokaler lediga 2023-08-15	Lokaler lediga ytor 2023-08-15	Uppsagda lokaler 2023-09-30	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2023-09-20	%	Förråd lediga 2023-08-15	Uppsagda förråd 2023-09-30
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	1
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	10 2 529	1	71	3%	1	71	0	21	7	33%	7	1
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	1	20	6%	0	0	0	15	2	13%	2	1
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	3 547	0	0	0%	0	0	1	14	1	7%	3	0
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	0	0%	1	0
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	44 11 637	3	106	1%	2	86	1	107	10	9%	13	3

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2023-09-20			i%	Garage lediga 2023-08-15			Uppsagda garage	
		Garage lediga 2023-09-20	Garage lediga 2023-09-20	Garage lediga 2023-09-20		Uppsagda garage 2023-09-30	Uppsagda garage 2023-10-31			
TINGSRYD lediga	147	3	3	2%	2	2	0	0	1	
RYD lediga	28	0	0	0%	0	0	0	0	1	
URSHULT lediga	5	0	0	0%	0	0	0	0	0	
LINNERYD lediga	15	0	0	0%	0	0	0	0	0	
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0	0%	0	0	0	0	0	
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0	0	0%	0	0	0	0	0	
KONGA lediga	11	0	0	0%	1	1	0	0	1	
TOTALT	231	3	3	1%	3	3	1	1	3	

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2023-09-28 17:33:44 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: fceadd4fb5cc47b285ac92e7eeaed1fb



NAMN: Nicklas Johansson
TID: 2023-10-02 06:11:48 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46735393833)
IDENTIFIKATIONS-ID: 1ce8ece259e641478a01fa77fbbcdc08



NAMN: Björn Davidsson
TID: 2023-10-02 08:41:18 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725444184)
IDENTIFIKATIONS-ID: f3c9623faad148dd80e3828e303a4bb5



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2023-10-02 08:41:28 +02:00
Ref: 93589SE
www.comfact.se



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