

2023-12-19

Plats och tid Sammanträdesrummet ”Korrö”, Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 19 december 2023, 13.00 – 15.00

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

Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Nicklas Johansson

Justeringsplats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2023-12-21

Under- Skrifter	Sekreterare	Paragrafer	§ 76-82
	Björn Davidsson		
	Ordförande		
	Inge Strandberg		
	Justerande		
	Nicklas Johansson		

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

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2023-12-19

**Datum då
anslaget sätts upp**

**Datum då
anslaget tas ned**

**Förvaringsplats
för protokollet**

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2023-12-19

§ 76

Budget 2024**Styrelsen beslutar**

1. Anta budget för 2024 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder
2. Översända budgeten till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till budget 2024 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 1).

Utdragsbestyrkande

Comfact Signature Referensnummer: 107125SE

2023-12-19

§ 77

Sammanträdesdagar 2024**Styrelsens beslut**

1. Fastställa sammanträdesdagar 2024 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till sammanträdesdagar 2024 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 2).

Utdragsbestyrkande

Comfact Signature Referensnummer: 107125SE

2023-12-19

§ 78

Information om marknadsföring**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna

Beskrivning av ärendet:

Uthyrare Caroline Gunnarsson och Elma Sedic informerar om förslag på marknadsföring och evenemang inför 2024.

Utdragsbestyrkande

2023-12-19

§ 79

Anmälningar och information**Styrelsens beslut:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2023-12-14, 49 outhyrda lägenheter (bil. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2023-12-14, 1 lediga lokaler och 13 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2023-12-14, 2 lediga garage (bil. 5)

Utdragsbestyrkande

2023-12-19

§ 80

Månadsanalys**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna

Beskrivning av ärendet:

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för månadsanalys för november månad.

Utdragsbestyrkande

2023-12-19

§ 81

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt, såsom underhåll och renovering av lägenheter. Fönsterbyte på Centrumgatan/Gamla Vägen i Väckelsång är klart. Takbyte på Fiskestadvägen har pågått. Ombyggnation av huset på Björkeborgsgatan i Väckelsång är pågått. Vi väntar på startbesked för tredje våningen på Näckrosen 1, Tingsryd.

2023-12-19

§ 82

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om personalfrågor och om åtgärderna som genomförs för budgeten 2024.

Kommentarer angående budgeten för år 2024

Hysesintäkterna för 2024 är beräknade på att Stiftelsen Tingsrydsbostäder har ett snitt på 40 lediga lägenheter, vilket motsvarar en vakans av ca 3,6 %. Budgeten förutsätter ett fortsatt samarbete med Migrationsverket angående uthyrning av lägenheter i kommunen. Hyrorna för 2024 är under förhandling.

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 2024 till 8,0 mkr. Hantverksgruppen består av elva personer. Under 2024 kommer större delen av underhållet att genomföras i egen regi med egen personal.

Driftkostnaderna för värme kommer ligga på en betydligt högre nivå jämfört med 2023 års budget. Ökningen beror på ökade taxor för vatten med ca 15 %, värme med ca 30 % och sopor ca 5 %. Utöver det är det ökade kostnader för material och verktyg. Lönerna beräknas öka med ca 3,75 % för året. Personalkostnaderna för fastighetsskötsel beräknas minska ca 0,5 mkr, detta på grund av minskning av personal. Samtlig uppvärmning sker genom fossilfritt bränsle. Stiftelsen kommer under 2024 bygga nya miljöhus som är anpassade för full sortering och byggs med egen personal. Kostnader för el hamnar på ungefär samma nivå som för 2023. Tingsrydsbostäder har ett elavtal med fast pris till och med 2024-12-31.

Kostnader för administration minskar med 0,9 mkr, detta på grund av minskning av personal samt inköp av material och tjänster.

Avskrivningarna ökar med ca 0,9 mkr jämfört med 2023 års prognos. Ökningen beror till största delen på den nybyggda etappen på Näckrosen 1 i Tingsryd. De senaste årens ökade investeringstakt samt något sämre resultat har lett till en minskning av soliditeten.

2024 kommer att vara ett år med stort fokus på projekt och investeringar. Bland annat kommer 4 nya lägenheter att färdigställas på Näckrosen 1. Tillbyggnad av annexet på Ekliden och ombyggnation av kommunhuset på Torggatan 12 för att inhysa Statens servicecenter kommer ske under början av året. Investering i nya miljöhus kommer att göras. Stambyte i ca 16 lägenheter kommer att genomföras för ca 1,0 mkr under 2024. Utöver det beräknas investeringar i tak, fasader, fönster och utemiljö på ca 2,5 mkr.

Tingsrydsbostäders räntekostnader beräknas uppgå till ca 7,0 mkr för 2024, det är en fördubbling av kostnaderna jämfört med prognosen för 2023. De rörliga räntorna beräknas minska något under 2024. Tingsryds kommun höjde borgensavgiften till 0,62 % av den totala lånesumman 2023 och uppgår till ca 1,7 mkr för 2024.

Tingsrydsbostäder kommer att fortsätta arbeta med att öka attraktiviteten ute i bostadsområdena, för att under 2024 minska antalet outhyrda lägenheter. Vi kommer även ha ett stort fokus på marknadsföring. En låg vakansgrad är en förutsättning för att kunna behålla en god nivå på underhållssatsningarna. Tingsrydsbostäder kommer även fortsättningsvis att ha ett stort fokus på hållbarhet, energifrågor och energibesparingar.

Budgeten visar på ett resultat på 0,1 mkr innan bokslutsdispositioner och skatter. Det låga resultatet för 2024 beror på ökade kostnader för bland annat vatten, värme, löner, material och ökade räntor. Resultatet förutsätter att vakanserna ligger på budgeterad nivå.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Victoria Magnesson

Björn Davidsson

Budget 2024

	Not	Budget 2024	Budget 2023	Prognos 2023	Utfall 2022
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1,2	77 855	75 433	73 318	72 793
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 997	3 610	4 533	3 243
Summa nettoomsättning		81 852	79 043	77 851	76 036
<i>Fastighetskostnader</i>					
Underhåll	4	- 7 250	- 8 742	- 7 862	- 9 511
Driftskostnader	5	- 42 953	- 41 910	- 42 967	- 40 939
Fastighetsskatt		- 1 137	- 1 168	- 1 168	- 1 168
Avskrivningar	6	- 13 894	- 13 060	- 13 034	- 12 618
Summa driftskostnader		- 65 234	- 64 880	- 65 031	- 64 236
Bruttoresultat		16 618	14 163	12 820	11 800
Administrationskostnader	7	- 8 270	- 9 192	- 9 010	- 8 783
Rörelseresultat		8 348	4 971	3 810	3 017
<i>Finansiella poster</i>					
Ränteintäkter		433	167	348	238
Räntekostnader		- 6 957	- 3 178	- 3 716	- 1 684
Borgensavgift		- 1 700	- 1 670	- 1 682	- 1 340
Summa finansiella poster		- 8 224	- 4 681	- 5 050	- 2 786
Resultat efter finansiella poster		124	290	1 240	231
Bokslutsdispositioner					
Avsättningar periodiseringsfond					538
Resultat före skatt		124	218	1 240	769
Skatt på årets resultat					- 337
Resultat		124	170	1 240	432

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 1

Hyresintäkter	Budget 2024	Budget 2023	Prognos 2023	Bokslut 2022
Bostäder	71 697	68 059	68 031	66 192
Lokaler	7 980	7 520	7 645	7 221
Garage	856	815	816	801
Tillval	892	914	917	918
SUMMA	81 425	77 308	77 409	75 132

Not 2

Hyresbortfall	Budget 2024	Budget 2023	Prognos 2023	Bokslut 2022
Bostäder	-3 086	-1 487	-3 499	-1 756
Lokaler	-206	-180	-320	-317
Garage	-102	-103	-97	-76
Hyresrabatter	-176	-105	-175	-190
Summa	-3 570	-1 875	-4 091	-2 339

Not 1 och 2

Hyresintäkter netto	Budget 2024	Budget 2023	Prognos 2023	Bokslut 2022
Bostäder	68 435	66 467	64 357	64 246
Lokaler	7 774	7 340	7 325	6 904
Garage	754	712	719	725
Tillval	892	914	917	918
Summa	77 855	75 433	73 318	72 793

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter	Budget 2024	Budget 2023	Prognos 2023	Bokslut 2022
Ersättningar från hyresgäster	500	300	800	541
Återvunna hyror	75	75	60	60
Sålda tjänster	3 020	2 943	3 061	2 257
Erhållna bidrag	337	242	253	241
Reavinster maskiner	0	0	283	0
Övriga intäkter	65	50	76	144
Summa	3 997	3 610	4 533	3 243

Not 4

Underhållskostnader	Budget 2024	Budget 2023	Prognos 2023	Bokslut 2022
Bostäder	-2 900	-3 010	-2 877	-2 703
Lokaler	-200	-250	-50	-194
Utomhus	-1 000	-1 500	-600	-1 579
Gemensamt underhåll	-3 150	-3 982	-4 335	-5 035
Summa	-7 250	-8 742	-7 862	-9 511

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 5

Driftskostnader	Budget 2024	Budget 2023	Prognos 2023	Bokslut 2022
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-8 371	-8 879	-8 722	-7 755
Fastighetsskötsel, övr. kostnader	-2 039	-2 327	-2 298	-2 480
Kostnader för tillval	-100	-200	-144	-194
Uttagsskatt	-1 385	-1 451	-1 820	-2 116
Reparationer	-3 044	-3 551	-4 653	-3 126
Reparationer personalkostn.	-1 993	-2 729	-2 454	-3 037
Vatten	-5 469	-4 927	-4 636	-4 628
Fastighetsel	-3 496	-3 457	-3 216	-3 157
Uppvärmning	-10 773	-8 872	-8 584	-8 438
Rensning ventilationskanaler	-150	-50	-75	-50
Obligatoriska besiktningar	-250	-50	-250	-102
Sophantering, miljöavgift	-2 146	-2 008	-2 255	-2 191
Försäkringskostnader	-947	-699	-828	-671
Försäkringsskador	0	0	-24	-65
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-242	-228	-228	-144
Befarade kundförluster	0	0	-150	-185
Förhandlingsersättning till hyresgästf.	-158	-158	-158	-153
TV/Fiber	-2 158	-2 104	-2 248	-2 241
Pensionsutbetalningar	-232	-220	-224	-206
Summa	-42 953	-41 910	-42 967	-40 939

Not 6

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Budget 2024	Budget 2023	Prognos 2023	Bokslut 2022
Byggnader	-12 627	-11 884	-11 831	-11 627
Markanläggningar	-168	-138	-148	-119
Inventarier	-1 099	-1 038	-1 055	-872
Summa	-13 894	-13 060	-13 034	-12 618

Not 7

Centrala administrations- och försäljningskostnader	Budget 2024	Budget 2023	Prognos 2023	Bokslut 2022
Personalkostnader	-5 238	-5 839	-5 839	-5 301
Övriga kostnader	-3 032	-3 353	-3 171	-3 482
Summa	-8 270	-9 192	-9 010	-8 783

**Sammanträdesdagar år 2024
för Stiftelsen Tingsrydsbostäder och Tingsrydsbostäder
AB:s styrelse.**

Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd.

Sammanträdet börjar kl. 13.00.

Tis 30/1

Tis 27/2

Tis 26/3

Tis 23/4

Tis 21/5

Tis 18/6

Tis 27/8

Tis 24/9

Tis 22/10

Tis 26/11

Tis 17/12

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter		≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
	100	544						2023-12-14	i %	2023-11-14	2023-12-31	2024-01-31		2024-02-29
TINGSRYD lediga bostadskö	100	544	4	16	126	291	107	9	2%	8	2	11	6	34 Centralt 55 hela Tingsryd 72 byte,
RYD lediga bostadskö	200	192	2	6	57	106	21	22	11%	21	5	1	3	5 centralt, 0 övriga spec omr. 11 hela Ryd 2 byte
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4	40	58	26	1	1%	3	0	0	0	9 hela Urshult 6 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400	92	0	1	12	52	27	7	8%	5	1	0	0	3 hela Linneryd 0 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1	2	31	39	15	3	3%	0	0	0	0	7 hela Väckelsång 3 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50	0	0	0	0	0	2	4%	2	1	2	0	0 hela Rävemåla 0 byte
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675	8	0	0	0	0	0	0	0%	0	0	0	0	
KONGA lediga bostadskö	700	57	0	1	13	25	18	5	9%	3	1	0	0	
TOTALT		1 159	7	30	299	596	227	49	4,2%	42	10	14	9	
Bostadskö								118		153				
Övrig bostadskö			0	0	0	0	0	0		3				Söker till hela kommunen
Total bostadskö								118		156				
Antal lgh. i %		100%	1%	3%	26%	51%	20%							

LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2023-12-14	Lokaler lediga ytor 2023-12-14	i%	Lokaler lediga 2023-11-14	Lokaler lediga ytor 2023-11-14	Uppsagda lokaler 2023-12-31	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2023-12-14	%	Förråd lediga 2023-11-14	Uppsagda förråd 2023-12-31
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	2	4%	2	1
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	10 2 529	0	0	0%	1	71	1	21	7	33%	7	1
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	1	20	6%	1	20	0	15	3	20%	3	0
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	3 547	0	0	0%	0	0	1	14	1	7%	1	0
500 VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	4 793	0	0	0%	0	0	0	1	0	0%	0	0
600 RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	0	0%	0	0
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	43 11 622	1	20	0%	2	91	2	107	13	12%	13	2

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2023-12-14	i%	Garage lediga 2023-11-13	Uppsagda garage 2023-12-31	Uppsagda garage 2024-01-31
100						
TINGSRYD lediga	147	0	0%	0	0	1
200						
RYD lediga	28	1	4%	0	0	1
300						
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0
400						
LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	0
500						
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	0
600						
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0	0%	0	0	1
700						
KONGA lediga	11	1	9%	1	0	0
TOTALT	231	2	1%	1	1	3

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2023-12-21 17:33:39 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: 12673cb0a12c4c09bcde45c04c0e86d3



NAMN: Nicklas Johansson
TID: 2023-12-22 15:30:10 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46735393833)
IDENTIFIKATIONS-ID: e97006faf86a413184c79b2233a6b36c



NAMN: Björn Davidsson
TID: 2023-12-28 10:33:26 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725444184)
IDENTIFIKATIONS-ID: b28f02ae24ad45cb863f8193e811fdee



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2023-12-28 10:33:36 +01:00
Ref: 107125SE
www.comfact.se



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