

2023-12-19

**Plats och tid** Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd  
Tisdagen den 19 december 2023, 15.00 - 16.30

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

**Övriga närvarande** Victoria Magnesson  
Björn Davidsson

**Justerare** Nicklas Johansson

**Justeringsplats och tid** Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2023-12-21

<b>Under-Skrifter</b>	<b>Sekreterare</b> .....	<b>Paragrafer</b>	<b>§ 54-61</b>
	Björn Davidsson		
	<b>Ordförande</b> .....		
	Inge Strandberg		
	<b>Justerande</b> .....		
	Nicklas Johansson		

---

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

**Organ** Tingsrydsbostäder AB

**Sammanträdesdatum** 2023-12-19

**Datum då  
anslaget sätts upp**

**Datum då  
anslaget tas ned**

**Förvaringsplats  
för protokollet** Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

**Underskrift** .....

---

Utdragsbestyrkande

2023-12-19

§ 54

**Budget 2024****Styrelsen beslutar**

1. Anta budget för 2024 för Tingsrydsbostäder AB
2. Översända budgeten till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

**Beskrivning av ärendet**

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

---

Utdragsbestyrkande

2023-12-19

§ 55

**Sammanträdesdagar 2024****Styrelsens beslut**

1. Fastställa sammanträdesdagar 2024 för Tingsrydsbostäder AB.

**Beskrivning av ärendet**

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

---

2023-12-19

§ 56

**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.

---

2023-12-19

§ 57

**Anmälningar och information****Styrelsens beslutar:**

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

Comfact Signature Referensnummer: 107126SE

2023-12-19

§ 58

**Månadsanalys****Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna

**Beskrivning av ärendet:**

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för månadsanalys för september månad.

---

Utdragsbestyrkande

2023-12-19

§ 59

**Information om projekt****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt. Förberedelse för ombyggnationen på hemtjänsten på Lindegården för om byggnation till två lägenheter under början av nästa år.

---

Utdragsbestyrkande

2023-12-19

§ 60

**Personalinformation****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

VD Victoria Magnesson informerar om personalfrågor. En driftstekniker har sagt upp sig till årsskiftet och han ersätts inte till att börja med.

---

2023-12-19

§ 61

**Övrigt****Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

**Beskrivning av ärendet:**

- Förhandling om snöberedskapen är slutförd och avtalet är påskrivet.
  - Tufab har sagt upp förvaltningsavtalet på hotellfastigheten.
  - Information från koncernutredningen.
-



## Kommentarer angående budgeten för år 2024

Förvaltningsavtalet mellan Tingsrydsbostäder och Tingsryds kommun för förvaltning av Tingsryds kommuns fastigheter ger intäkter på ca 18 mkr för 2024. Tingsrydsbostäder har också ett förvaltningsavtal med Tufab och Region Kronoberg som ger intäkter på ca 0,7 mkr.

Hyresintäkterna för 2024 är beräknade på att Tingsrydsbostäder AB inte har något direkt hyresbortfall. Hyreshöjningen för 2024 är under förhandling.

Totala underhållskostnader uppgår för 2024 till 0,6 mkr vilket innefattar ett invändigt underhåll i lägenheterna på ca 35 kr/m<sup>2</sup>. Reparationerna beräknas till ca 30 kr/m<sup>2</sup>.

Driftkostnaderna för värme beräknas 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. Samtlig uppvärmning sker genom fossilfritt bränsle. Kostnader för el kommer ligga på ungefär samma nivå som för 2023. Tingsrydsbostäder har ett elavtal med fast pris till och med 2024-12-31.

Under 2024 kommer Tingsrydsbostäder att investera i nya ventilationsanläggningar på "Tingsgården". Hemtjänstens gamla lokaler på "Lindegården" kommer att byggas om till lägenheter. I investeringsplanerna ligger även ett takbyte på "Lindegården".

I budgeten för 2024 finns köp av fastighetsskötartjänster från Stiftelsen Tingsrydsbostäder till den östra delen av kommunen.

Tingsrydsbostäders räntekostnader beräknas uppgå till ca 1,3 Mkr för 2024, vilket är en ökning med ca 0,4 mkr jämfört med prognosen för 2023. Borgensavgift till Tingsryds kommun på 0,38 % av den totala lånesumman uppgår till drygt 0,25 mkr.

Budgeten visar på en vinst på ca 1,7 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

## Budget 2024

	Not	Budget 2024	Budget 2023	Prognos 2023	Bokslut 2022
<b>Nettoomsättning</b>					
Hysesintäkter	1,2	12 106	11 449	11 523	10 975
Övriga förvaltningsintäkter	3	19 762	18 624	18 921	17 263
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>31 868</b>	<b>30 073</b>	<b>30 444</b>	<b>28 238</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Underhåll	4	- 550	- 552	- 550	- 314
Driftskostnader	5	- 18 216	- 17 086	- 17 202	- 15 679
Fastighetsskatt		- 195	- 185	- 167	- 136
Avskrivningar	6	- 3 296	- 3 318	- 3 148	- 3 143
Summa driftskostnader		- 22 257	- 20 973	- 21 067	- 19 272
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 611</b>	<b>9 100</b>	<b>9 377</b>	<b>8 966</b>
Administrationskostnader	7	- 6 879	- 5 771	- 5 749	- 5 074
<b>Res. efter avskrivn</b>		<b>2 732</b>	<b>3 329</b>	<b>3 628</b>	<b>3 892</b>
Ränteintäkter		504	45	629	163
Räntekostnader		- 1 288	- 934	- 869	- 316
Borgensavgift		- 243	- 243	- 243	- 320
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 1 027</b>	<b>- 1 132</b>	<b>- 483</b>	<b>- 473</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 705</b>	<b>2 197</b>	<b>3 145</b>	<b>3 419</b>
Bokslutsdisp.		- 426	- 549	- 800	- 885
<b>Resultat efter bokslutsdisp.</b>		<b>1 279</b>	<b>1 648</b>	<b>2 345</b>	<b>2 534</b>
Skatt		- 276	- 356	- 695	- 520
<b>Årets resultat</b>		<b>1 003</b>	<b>1 292</b>	<b>1 650</b>	<b>2 014</b>

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

**Not 1**

<b>Hyresintäkter</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Prognos 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Bostäder	4 291	4 124	4 145	4 020
Lokaler	7 839	7 350	7 441	7 003
Tillval	26	25	27	25
<b>SUMMA</b>	<b>12 156</b>	<b>11 499</b>	<b>11 613</b>	<b>11 048</b>

**Not 2**

<b>Hyresbortfall</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Prognos 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Bostäder	-50	-50	-90	-32
Lokaler	0	0	0	-30
Hyresrabatter	0	0	0	-11
<b>Summa</b>	<b>-50</b>	<b>-16</b>	<b>-90</b>	<b>-73</b>

**Not 1 och 2**

<b>Hyresintäkter netto</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Prognos 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Bostäder	4 241	4 074	4 055	3 977
Lokaler	7 839	7 350	7 441	6 973
Tillval	26	25	27	25
<b>Summa</b>	<b>12 106</b>	<b>11 449</b>	<b>11 523</b>	<b>10 975</b>

**Not 3**

<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Prognos 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Förvaltningsavtal Tingsryds kommun	18 325	17 416	17 424	15 712
Förvaltningsavtal övriga	637	598	927	922
Övriga sålda tjänster	391	350	319	352
Ersättningar från hyresgäster	10	10	10	17
Erhållna lönebidrag	234	150	152	115
Försäljning värme/vatten till STB	160	100	89	121
Reavinst sålda maskiner	0	0	0	11
Övriga intäkter	5	0	0	13
<b>Summa</b>	<b>19 762</b>	<b>18 624</b>	<b>18 921</b>	<b>17 263</b>

**Not 4**

<b>Underhållskostnader</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Prognos 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Bostäder	-108	-102	-50	-62
Lokaler	-92	-100	-100	-10
Utomhus	-100	-150	-50	-84
Gemensamt underhåll	-250	-200	-350	-158
<b>Summa</b>	<b>-550</b>	<b>-552</b>	<b>-550</b>	<b>-314</b>

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

**Not 5**

<b>Driftskostnader</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Prognos 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-11 857	-11 356	-11 379	-9 810
Fastighetsskötsel, övriga kostnader	-2 198	-2 180	-2 123	-2 280
Reparationer	-488	-560	-592	-575
Vatten	-545	-390	-442	-432
Fastighetsel	-708	-683	-692	-763
Uppvärmning	-1 686	-1 150	-1 168	-1 188
Rensning ventilation/obligatoriska besiktn	-50	-50	-65	-26
Sophantering, miljöavgift	-277	-261	-281	-253
Försäkringskostnader	-268	-300	-302	-205
Förskringsskador	0	-20	-20	-20
Hyressättningsavgift	-10	-10	-10	-7
Fiber	-129	-126	-128	-120
<b>Summa</b>	<b>-18 216</b>	<b>-17 086</b>	<b>-17 202</b>	<b>-15 679</b>

**Not 6**

<b>Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Prognos 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Byggnader	-2 720	-2 680	-2 630	-2 600
Markanläggningar	-78	-78	-78	-78
Inventarier	-498	-560	-440	-465
<b>Summa</b>	<b>-3 296</b>	<b>-3 318</b>	<b>-3 148</b>	<b>-3 143</b>

**Not 7**

<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Prognos 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Personalkostnader	-4 519	-3 340	-3 360	-2 607
Management fee	-121	-130	-130	-124
Övriga kostnader	-2 239	-2 301	-2 259	-2 343
<b>Summa</b>	<b>-6 879</b>	<b>-5 771</b>	<b>-5 749</b>	<b>-5 074</b>



Davidsson

Björn

2023-12-14

**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
							2023-12-14	i %	2023-11-14	2023-12-31	2024-01-31	
TINGSRYD lediga bostadskö	100 544	4 0 0	16 0 16	126 1 31	291 8 31	107 0 11	9 89	2%	8 118	2 11	6	34 Centralt 55 hela Tingsryd 72 byte.
RYD lediga bostadskö	200 192	2 1	6 0 0	57 7 2	106 14 5	21 0 2	22 9	11%	21 10	5 1	3	5 centralt; 0 övriga spec omr. 11 hela Ryd 2 byte
URSHULT lediga bostadskö	300 128	0	4 0 1	40 1 2	58 0 7	26 0 0	1 10	1%	3 9	0 0	0	9 hela Urshult 6 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400 92	0	1 0 0	12 1 1	52 3 2	27 3 0	7 3	8%	5 3	1 0	0	3 hela Linneryd 0 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500 88	1 1 0	2 0 0	31 2 3	39 0 2	15 0 2	3 7	3%	0 12	0 0	0	7 hela Väckelsång 3 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600 50			17 2 0	23 0 0	10 0 0	2 0	4%	2 1	1 2	0	0 hela Rävemåla 0 byte
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675 8			3 0 0	2 0 0	3 0 0	0 0	0%	0 0	0 0	0	
KONGA lediga bostadskö	700 57	0	1 0 0	13 2 0	25 2 0	18 1 0	5 0	9%	3 0	1 0	0	
<b>TOTALT</b>	<b>1 159</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>299</b>	<b>596</b>	<b>227</b>	<b>49</b>	<b>4,2%</b>	<b>42</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>9</b>
<b>Bostadskö</b>					<b>118</b>				<b>153</b>			
Övrig bostadskö		0	0	0	0	0	0		3			Söker till hela kommunen
<b>Total bostadskö</b>					<b>118</b>				<b>156</b>			
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
<b>TOTALT ANTAL TOTALT YTOR</b>	<b>43 11 622</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>0%</b>	<b>2</b>	<b>91</b>	<b>2</b>	<b>107</b>	<b>13</b>	<b>12%</b>	<b>13</b>	<b>2</b>

**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
TINGSRYD lediga	147	0	0%	0	0	1
RYD lediga	28	1	4%	0	0	1
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0
LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	0
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	0
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0 0	0%	0 0	0 0	1 0
KONGA lediga	11	1	9%	1	0	0
<b>TOTALT</b>	<b>231</b>	<b>2</b>	<b>1%</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

# UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg  
TID: 2023-12-21 17:28:50 +01:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)  
IDENTIFIKATIONS-ID: 621d82a28af74221aa4b0187e119ff3e



NAMN: Nicklas Johansson  
TID: 2023-12-22 15:31:21 +01:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46735393833)  
IDENTIFIKATIONS-ID: e97006faf86a413184c79b2233a6b36c



NAMN: Björn Davidsson  
TID: 2023-12-28 10:33:48 +01:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725444184)  
IDENTIFIKATIONS-ID: b28f02ae24ad45cb863f8193e811fdee



Certifierad av Comfact Signature  
Accepterad av alla undertecknare  
2023-12-28 10:33:53 +01:00  
Ref: 107126SE  
[www.comfact.se](http://www.comfact.se)



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