

2024-02-27

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 27 februari 2024, 13.00 – 15.00

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

Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Renate Tschap

Justeringsplats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2024-02-29

Under-Skrifter	Sekreterare Björn Davidsson	Paragrafer	§ 1-6
	Ordförande Inge Strandberg		
	Justerande Renate Tschap		

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

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2024-02-27

Datum då anslaget sätts upp

Datum då anslaget tas ned

Förvaringsplats för protokollet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2023-02-27

§ 1

Bokslut 2023**Styrelsen beslutar**

1. Fastslå bokslut 2023 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Översända bokslut 2023 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för bokslut 2023 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 1).

Beslutsunderlag

1. Bokslut 2023

2023-02-27

§ 2

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
 - Lägenhetsstatistik 2024-02-15, 47 outhyrda lägenheter (bil. 2)
 - Lokal och förrådsstatistik 2024-02-15, 2 lediga lokaler och 11 lediga förråd (bil. 3)
 - Garagestatistik 2024-02-15, 1 lediga garage (bil. 4)
-

2023-02-27

§ 3

Information från budgetdagarna**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:VD Victoria Magnesson informerar från kommunens budgetdagar.

2023-02-27

§ 4

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt. Statens servicecenter är i princip klart och har gått över förväntan. Stambyte på Växjövägen förbereds. Byggnation av ca 30 miljöhus i hela kommunen.

2023-02-27

§ 5

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om att en snickare ska gå över till att vara fastighetsskötare i Väckelsång.

2023-02-27

§ 6

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Utökat samarbete med Tingsryds kommun gällande bostäder på Sandgatan i Tingsryd.
 - Information om tandläkarmottagning i Ryd.
-

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Årsredovisning 2023

Innehållsförteckning	Sida
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Redovisningsprinciper och noter	14-23
Underskrifter	24
Revisionsberättelse	25



VD har ordet

2023 har varit lite av ett extraordinärt år om man ser till alla extrema kostnadsökningar som varit. De kostnader som drabbat oss mest är kraftigt stigande räntor, höjda värme- och VA taxor samt ökade vakanser som i sin tur resulterat i ett negativt resultat. De stigande räntornas generella påverkan på fastighetsmarknaden i form av att såväl stillastående villapriser som att fastighetsförsäljningarna har stått stilla har påverkat efterfrågan på lägenheter. De generella prisökningarna, en hel del permitteringar och nerdragningar generellt samt en vikande efterfrågan på konsumtionsvaror är andra faktorer som påverkar samhället i stort. Vi kan också se att efterfrågan på stora och/eller dyra lägenheter har minskat markant. Många ungdomar och yngre väljer också att bo kvar hemma längre eller att flytta tillbaka hem till föräldrarna.

Den löpande verksamheten har flutit på men vissa förändringar har varit nödvändiga på personalsidan där vi inför 2024 minskat ner antalet tjänster med 2,5 tjänst. Personalomsättningen har varit fortsatt låg liksom sjukskrivningstalen. Vilket är mycket positivt och något vi eftersträvar. Vid pensionsavgångar arbetar vi med att försöka få in nya medarbetare i god tid som hinner läras upp inom organisationen innan pensionsavgångarna sker.

Under 2023 har vi färdigställt 6 nyproducerade lägenheter som är utyrda enligt vårt egenregikoncept. Vi har förvärvat en fastighet på Skyttegatan i Tingsryd som vi byggt om åt kommunen och hyrt ut till deras arbetsmarknadsenhet. Vi har också haft fortsatt fokus på att underhålla våra fastigheter så mycket som möjligt. Under året har företaget bland annat utfört diverse badrumsrenoveringar samt tak-, fönster-, dörr- och fasadbyten med egen personal. Samtlig ställningsbyggnad sker också i egen regi med egna ställningar och asbetsanering utförs sedan 2022 också av egen personal.

Företaget är inne i en intressant fas där vi arbetar mycket med utveckling och förbättringar framför allt gällande utemiljön. Under år 2023 har utemiljön på Växjövägen i Tingsryd gjorts om i form av ny lekplats och vissa av huskropparna har fått nya planteringar.

Det är en stor trygghet och en oerhörd glädje att få ha alla duktiga medarbetare vid min sida. Er lojalitet och kämparanda är ovärderlig. Tack alla för ett fantastiskt bra utfört arbete!

Jag vill också tacka styrelsen för deras stora intresse och engagemang i företaget under det gångna året.

Victoria Magnusson
VD

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Tingsrydsbostäder får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Allmänt

Företaget har sitt säte i Tingsryds kommun och verksamheten är att förvalta och hyra ut bostäder och lokaler.

Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun och har för verksamhetsåret 2023 bestått av följande ledamöter (ersättare anges inom parentes):

Ledamöter från 2023-01-01

Inge Strandberg, ordförande, M
(Karin Olsson, M)
Nicklas Johansson, vice ordförande, S
(Christoffer Svensson, S)
Christian Ward, SD
(Magdalena Andersson, SD)
Britt-Louise Berndtsson, C
Renate Tschap, S

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ansluten till Sveriges Allmännytt, Arbetsgivarorganisationen Sobona samt Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Göran Mård V
Kerstin Petersson, C

Dessutom har Mattias Johansson, PwC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2023.



Verksamheten

Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har totalt i kommunen minskat under året. Antalet lediga lägenheter vid årets början var 21 st. och vid årets slut uppgick de lediga till 49 st. Antalet redovisade outhyrda lägenheter har under året uppgått till i genomsnitt 33 st (15 st), detta motsvarar ca 3,0 %. Andelen vakanta lägenheter under året har varit störst i Ryd. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler samt hyresrabatter har uppgått till totalt 4 425 tkr (2 339 tkr).

Väsentliga händelser

Stambyte har utförts på två fastigheter och totalt har 10 lägenheter fått stammarna bytta och nya badrum.

Företaget har satsat mycket på förbättringar av utemiljön. Vi har byggt en ny lekplats och förnyat utemiljön på Växjövägen 21-31, Tingsryd. Vi har gjort om utemiljön på Västergatan 1-3 i Ryd.

Nybyggnation av sex nya lägenheter centralt i Tingsryd har slutförts, fyra nya lägenheter kommer att byggas på vinden på nybygget och beräknas vara klart under våren 2024.

Vi har även bytt tak på fyra fastigheter under året och även bytt fasad på en.

Vi har byggt om och renoverat två lokaler, gamla Wellness centralt i Tingsryd och ytskikt mm på Ekliden i Tingsryd.

Stort fokus har även legat på att utföra underhåll av våra befintliga lägenheter under året.

Hyror

Hyrorna förhandlades med Hyresgästföreningen 2022 och mynnade ut i ett 2-års avtal. 2023 är andra året på denna överenskommelse och hyrorna höjdes med 1,75 % från 2023-04-01.

Det kommunala ändamålet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder verkar för en god bostadsförsörjning inom hela Tingsryds kommun. Detta mål uppfylls genom att företaget tillhandahåller attraktiva och prisvärda bostäder. Att skapa goda boendemiljöer och kunna erbjuda välunderhållna fastigheter som har en hyresnivå som inte överstiger medelnivån för jämförbara bostadsföretag ser vi som en väldigt viktig målsättning. Att tillföra nyproduktion till låg produktionskostnad och rimlig

hyra har gjorts under 2023. Att minska renoveringskostnaderna bland annat genom arbete med egen personal för att kunna göra mer med mindre resurser är fortfarande en fokuspunkt som vi arbetar mycket aktivt med. Att tillskapa nya fastigheter via såväl nyproduktion som via omställning och renovering av potentiella fastigheter är prioriterat för att vi ska kunna tillhandahålla fler bostäder och på så sätt bidra till en ökad bostadsförsörjning.

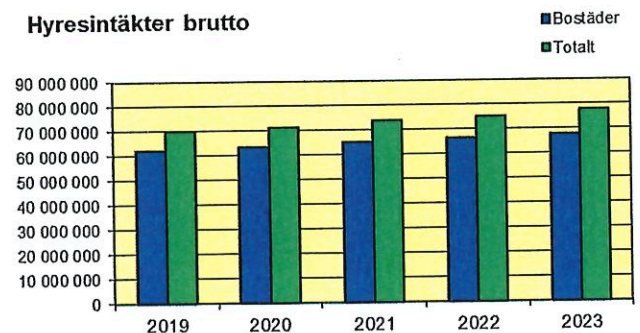
Förvaltning

Fastighetsbeståndet per 2023-12-31 uppgick till 1 090 lägenheter omfattande ca 69 300 m² bostadsyta. Lokalytan uppgick till ca 8 200 m².

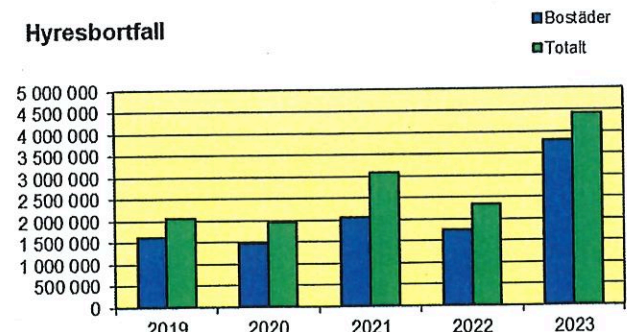
Stiftelsen Tingsrydsbostäder har under året sålt fastighetsskötsel till Tingsryds kommun och Tingsrydsbostäder AB. Beredskapstjänster har sålts till Tingsryds kommun. Under året har även administrativa tjänster sålts till Tingsrydsbostäder AB, Tikab, Tufab, Industristiftelsen och TEAB, förvaltning av Dackegatan åt Tufab och förvaltning av Ryds brunn åt Specialfastigheter.

Felanmälan efter arbetstid omhändertas av egen beredskapspersonal. Störningsjour köps externt av SRSB.

Hyresintäkter brutto



Hyresbortfall



Personal

Personalen har under året deltagit i interna kurser och konferenser inom respektive verksamhetsområde samt kurser som anordnats lokalt och i kommunal regi.

Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget RSG Construction & Speciality AB. Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgick till 385 679 tkr.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark och markanläggningar uppgick till 19 092 tkr (14 218 tkr).

Årets största investering har gjorts i etapp 2 av nybyggnationen på Näckrosen 1 i Tingsryd till en investeringskostnad av 5,0 mkr. Övriga större investeringar är stambyte på Västergatan 3 och Norra Hantverkaregatan 29 i Ryd. Andra stora investeringar som gjorts är takbyte på Torggatan 10, Tingsryd och fasad- och fönsterbyte på Postvägen i Konga. Ytterligare investeringar som har gjorts är ombyggnation av Ekliden och Wellness-fastigheten i Tingsryd.

Investeringar i inventarier och maskiner har under 2023 gjorts till ett belopp av 1 419 tkr (1 212 tkr). För 2024 budgeteras investeringar i inventarier med 1 200 tkr.

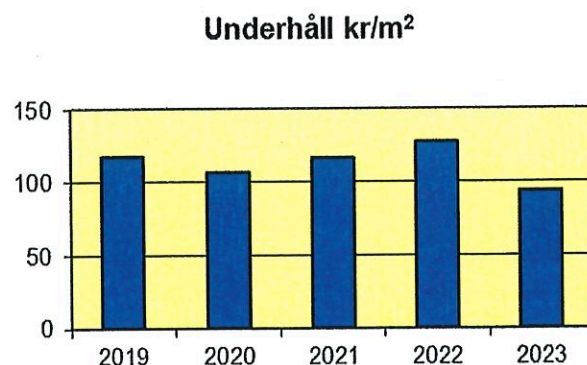
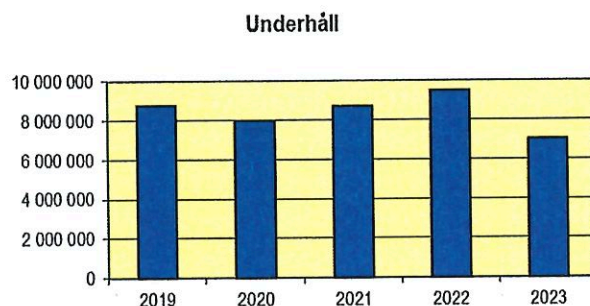
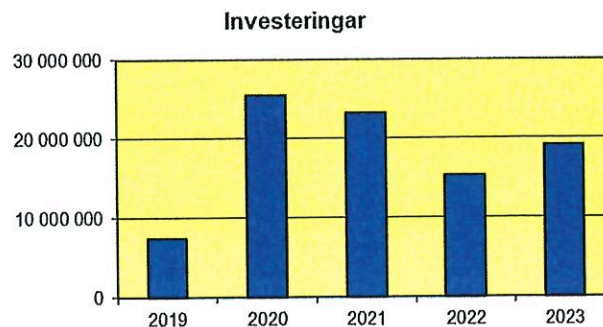
Underhåll

Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgick till 7 032 tkr (9 511 tkr) vilket innebär en minskning av underhållet till 117 kr/m². Lägenhetsunderhåll i form av ommålning, tapetsering, golvläggning, renovering av badrum, byte av hushållsmaskiner etcetera uppgick till 2 226 tkr.

Stort fokus har lagts på utemiljö för att skapa attraktivare boendemiljöer. På Växjövägen 21-31 i Tingsryd har en ny lekplats byggts och nya planteringar utanför entréerna.

Under året har ett antal lägenheter renoverats på grund av vattenskador i Tingsryd, Ryd, Väckelsång och Konga. Under året har stambyte skett för 10 lägenheter på Västergatan 1-3 och Hantverkaregatan 29 i Ryd.

Hantverksgrupp är nu fulltalig och detta innebär att Stiftelsen kommer kunna utföra mer underhåll i egen regi och på sätt kunna göra fler och mer kostnadseffektiva renoveringar.



Miljö

CSR – ansvar för ett hållbart samhälle

CSR, Corporate Social Responsibility (företagens samhällsansvar) står för hur företag genom sin verksamhet tar ansvar för hur de påverkar samhället både positivt och negativt.

Socialt ansvar

På Tingsrydsbostäder har vi inställningen att alla är välkomna bland annat genom vår uthyrningspolicy. Vi vill verka för integration och motverka alla former av utanförskap. Att vara ett öppet, kommunikativt och tolerant företag som verkar för ett mångkulturellt samhälle är ett led i vårt förnyelsearbete.

Under 2023 har vi samarbetat med den sociala sektorn och en del av våra bostäder hyrs ut inom ramen för det samarbetet. Det tillskapas också nya bostäder med en låg hyresnivå som möjliggör för fler att kunna hyra en egen bostad. Detta är en viktig tanke hos oss på Tingsrydsbostäder eftersom vi vill att så många som möjligt ska kunna bo på det sätt som man vill, kan och har råd med och att det ska finnas tillgängliga bostäder.

Även under 2023 så har vi arbetat mycket med hur vi som företag kan bidra till både integrationen av såväl nyanlända som behöver komma ut i arbetslivet som långtidsarbetslösa som behöver komma tillbaka. Detta har förverkligats till exempel genom samarbete med arbetsförmedlingen och kommunen genom att ta emot praktikanter samt nystartsjobbare.

Vi sponsrar Narkotikapolisens arbete mot droger för att motverka droger hos ungdomar och flertalet idrottsföreningar för att främja sysselsättning på fritiden för barn och unga.

Ekonomisk hållbarhet

Vi tar ett samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta våra fastigheter som långsiktiga investeringar. En förutsättning för detta är att vi genom ansvarsfull fastighetsförvaltning, bra skötsel och genom att utveckla attraktiviteten i våra bostäder och lokaler också skapar en stabil ekonomisk utveckling. Det skapar handlingsfrihet och möjligheter att bygga nya bostäder och lokaler.

Miljöansvar

Klimat- och miljöfrågorna måste vi förhålla oss mycket mer till framöver. Som ett kommunalägt företag finns det en styrka i att kunna agera långsiktigt. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort.

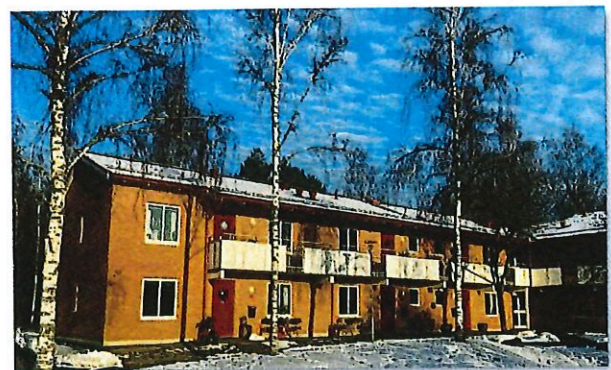
Som ett steg i detta har vi ett samarbete med företaget Ticspac där de på vår bekostnad sätter upp miljövänliga avfallspåsar till hundägare för att både värna om miljön och för att förbättra utemiljön i våra bostadsområden.

Vi sponsrar miljöboken som delas ut till alla låg- och mellanstadieskolor i Tingsryds kommun. Vi har under 2023 varit med i en mattebok som har distribuerats till skolorna i Tingsryd och där vi har deltagit på ett seminarium och pratat om företaget och vad vi är verksamma inom, så att eleverna kan ställa frågor. Aktiv skola som aktivt arbetar mot droger, grooming och mobbning stödjer vi också eftersom det är ett område som aktualiserats upp mycket i den tid som vi nu lever i med sociala medier. En av våra större utmaningar framöver blir att bedriva ännu mer aktivt miljöarbete.

Samverkan och utbyte med olika intressenter

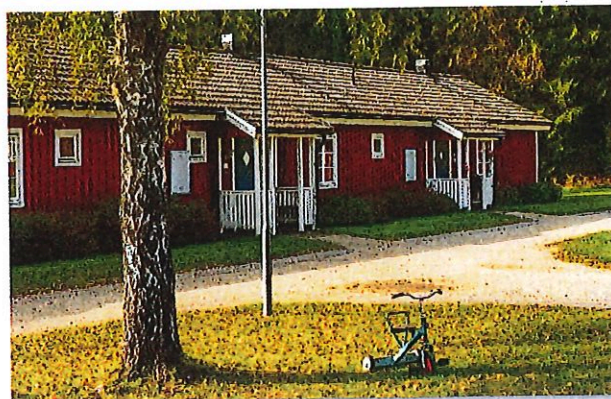
Vi vill bland annat på detta sätt förmedla vårt affärsmässiga samhällsansvar till våra ägare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Våra intressenter påverkar och påverkas av företagets sätt att agera. Därför vill vi också utveckla ansvaret ytterligare. Tillsammans kan vi ta ett ännu större ansvar genom att vara ett föredöme, ställa krav vid upphandlingar, föra dialog och samarbeta.

Våra samarbeten och nätverk finns på såväl lokal, regional som nationell nivå. Utbyte av idéer, nya infallsvinklar, åsikter och intressen tas varje dag i beaktande när vi arbetar med att göra Tingsryd till en attraktiv kommun att bo, leva och verka i.



Bra arbetsmiljö

Vi värderar våra medarbetare högt och deras engagemang och drivkraft är av största betydelse. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Det är då man känner engagemang och vilja att utföra ett bra arbete som utvecklar såväl företaget, kommunen som den dagliga verksamheten ute bland våra hyresgäster på både kort och lång sikt. Detta är av största vikt i vårt kommande utvecklingsarbete för att bibehålla en attraktiv arbetsplats med medarbetare som trivs och som stannar och utvecklas hos oss.



Energispararbetet

Efter det att SABO:s Skånealternativets energiutmaning för att spara 2,5 % per år upphört 2016 har Stiftelsen fortsatt att arbeta efter samma målsättning som tidigare. Stiftelsen har till och med 2023 sparat 22,6 % vilket är ungefär detsamma som för 2022. Stiftelsen hade en energiförbrukning på 155 kWh/m² 2007 som minskat till 123 kWh/m² 2023.

OVK-besiktningar och tillkommande åtgärder har utförts i ett antal fastigheter i hela kommunen. Kanalrensning har också gjorts under året.

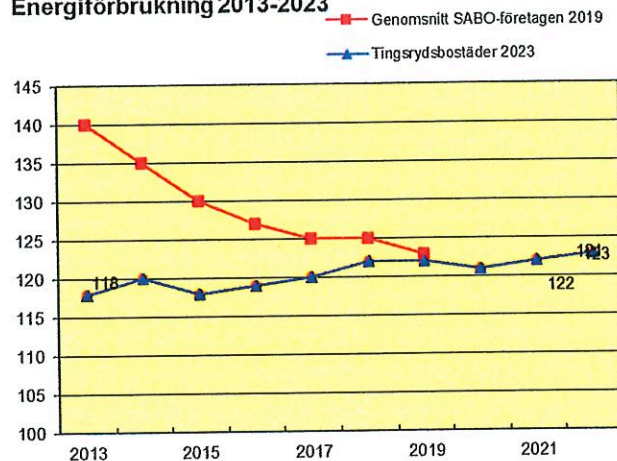
Utbyte till LED-belysning i allmänna utrymmen, bland annat tvättstugor, trapphus och källare sker fortlöpande.

Det kommer framöver att ske en inventering av cirkulationspumparna i fastighetsbeståndet där gamla oreglerade pumpar efterhand kommer att bytas ut till nya tryckstyrda pumpar med varvtalsreglering.

I samband med att vi installerar effektivare belysning och byter ut äldre tvättmaskiner mot nya energisnåla kommer vi även att se över våra huvudsäkringar på fastigheterna. Då effekten ändras drastiskt vid byte från gammalt till nytt har många nätanslutningar blivit överdimensionerade.

Under år 2024 kommer energispararbetet att fortsätta med ökat fokus i samarbete med Tingsrydsbostäder AB:s energi- och VVS-ingenjörer.

Energiförbrukning 2013-2023



Ekonomi

Stiftelsen visar ett resultat på -210 tkr för verksamhetsåret 2023 (433 tkr) Det allmänna uthyrningsläget har kraftigt försämrats under året och varit betydligt sämre än föregående år, med en ökning av hyresbortfallet med ca 2,1 mkr. Resultatet har påverkats av betydligt högre kostnader för räntor. Borgensavgiften till Tingsryds kommun har ökat till 0,62 %.

Kostnader för planerat underhåll har minskat med 2,5 mkr till 7,0 mkr. Detta är något lägre än budgeterat för 2023. Vi har genomfört största delen av åtgärderna med egen personal under året. Kostnader för reparationer har ökat under 2023, till stor del på grund av ökade inköp av material. Det mesta av reparationerna utförts i egen regi.

Räntekostnaderna har ökat under 2023 med 2,5 mkr till 4,4 mkr. Under senare delen av året har räntorna ökat kraftigt vilket kommer att påverka räntekostnaderna negativt för kommande år. Stiftelsens balansomslutning är på 362 354 tkr.

Soliditet

De senaste fem åren har det varit en positiv utveckling av Stiftelsens soliditet med en ökning på 1,9 %, dock har den minskat från 16,5 % till 15,4 % under 2023. Mellan 2018 och 2023 har Stiftelsen investerat för ca 88 mkr i större och mindre investeringar, av detta har Stiftelsen självfinansierat ca 66 %.

Likviditet

Stiftelsen har en checkkredit på 5 Mkr hos Swedbank. Vid årets slut har Stiftelsen inte behövt utnyttja den. Stiftelsen hade en likviditet på 20,9 mkr vid årets slut. Skulderna till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 283,4 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 1,55 %, vi räknar med att den fortsätter öka under 2024.

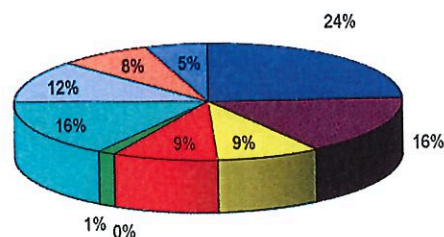
Intäktsfördelning 2023

■ Bostäder 82,1 %	■ Lokaler 9,9 %
□ Garage 0,9 %	■ Tillval 1,2 %
■ Sålida tjänster 3,5 %	■ Ersättn. Hyresgäster 1,0 %
□ Finansiella intäkter 0,7 %	■ Lönebidrag 0,4 %
■ Övriga intäkter 0,2 %	

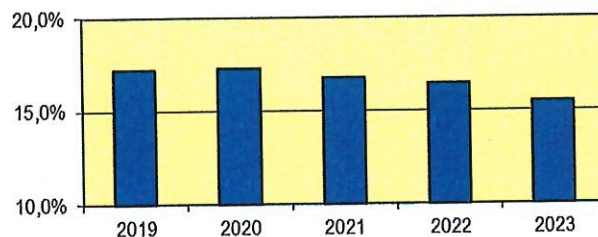


Kostnadsfördelning 2023

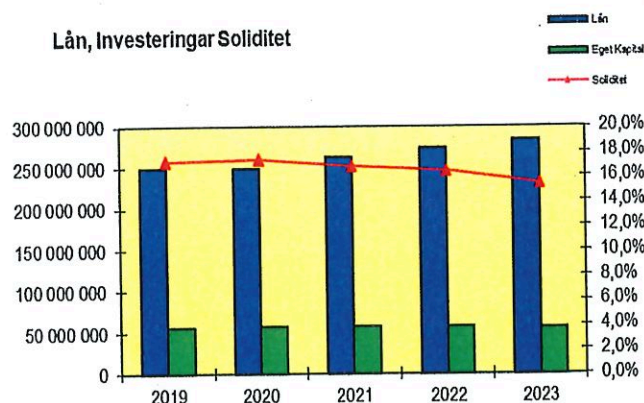
■ Taxebundna kost. 24,4 %	■ Fastighetsskötsel 16,4 %	■ Reparationer 8,5 %
■ Underhåll 8,7 %	□ Försäkringsskador 0,0 %	■ Fastighetsskatt 1,5 %
■ Avskrivningar 16,0 %	■ Administration 11,6 %	■ Räntekostnader 7,6 %
■ Övriga kostnader 5,2 %		



Soliditet



Lån, Investeringar Soliditet



Framtiden

Stiftelsen kommer under 2024 att slutföra byggnationen av de 4 sista vindslägenheterna i nyproduktionen i Tingsryd som byggs i egen regi och enligt eget koncept. Detta sker som ett led i att bygga kostnadseffektivt fast med kvalitet så att rimliga hyror kan uppnås. Någon mer nyproduktion under 2024 är inte planerat.

Företaget har under ett par år arbetat intensivt med att höja utemiljöerna generellt i våra bostadsområden. Fokus har varit ett par stora bostadsområden i Ryd och i Tingsryd. Under 2024 kommer vi att försöka arbeta mer generellt ute i våra bostadsområden runt om i de olika orterna med föryngring och förbättring av utemiljöerna. Utemålning kommer att utföras även under 2024 som ett led i det generella underhållsarbetet.

Framöver kommer det finnas en hel del utmaningar som vi kommer att behöva arbeta aktivt med. Det ligger ett stort underhållsbehov invändigt av våra lägenheter och även av att göra stambyten. Vi har kommit lite i fatt med tak- och fönsterbyten men det finns ett fortsatt behov av detta även framöver. Energibesparing kommer att behöva ske storskaligt under 2024.

Under 2024 kommer miljöhus att byggas i hela beståndet och sortering ska införas. Ca 1100 lägenheter ska informeras om hur detta ska gå till och sedan är det ett kontinuerligt arbete och fortsatta informationsinsatser som krävs när det ska komma igång praktiskt.

Förändring eget kapital

	Grundfond	Reservfond	Övrigt fritt kapital	Tot. eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	2 282	20 199	30 979	53 460
Årets resultat	0	0	-210	-210
Eget kapital 2023-12-31	2 282	20 199	30 769	53 250

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper.

Fem år i sammandrag

	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	77 629	76 036	75 133	73 233	72 043
Resultat	-210	433	2 023	741	2 306
Underhåll	-7 032	-9 511	-8 699	-7 961	-8 777
Driftskostnader	-43 848	-40 939	-41 207	-39 359	-38 528
Räntekostnader	-4 442	-1 684	-1 262	-1 432	-1 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 416	7 133	14 918	16 348	9 818
Investeringar	19 092	15 324	23 176	25 488	7 473
Balansomslutning	362 354	352 304	345 993	328 597	325 335
Soliditet	15,4%	16,5%	16,8%	17,3%	17,2%
Flyttningsfrekvens	19,9%	24,2%	20,3%	19,1%	19,5%

Det är viktigt för oss att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar, att utveckla och bibehålla vår kompetenta personal.

Stiftelsen bedriver en aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som i nuläget är lite hög på grund av diverse räntehöjningar. Det finns dock indikationer på räntesänkningar under 2024 och förhoppningarna är att detta kommer ske så att det blir en mer balanserad räntenivå. Vi gör kontinuerligt uppdatering av låneportföljen enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Syftet med en aktiv finansieringsstrategi är att stiftelsen inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god framtida ekonomi.

Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

Balanserade vinstmedel:	30 979 tkr
Årets vinst	- 210 tkr
Totalt kronor	30 769 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Resultatet av Stiftelsen Tingsrydsbostäders verksamhet samt dess ekonomiska ställning framgår av följande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys.

RESULTATRÄKNING (tkr)

	not	2023	2022
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	4, 5	73 201	72 793
Övriga förvaltningsintäkter	6	4 428	3 243
Summa nettoomsättning		77 629	76 036
<i>Fastighetskostnader</i>			
Underhållskostnader	7	-7 032	-9 511
Driftskostnader	8	-43 848	-40 939
Fastighetsskatt		-1 172	-1 167
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-12 905	-12 618
Bruttoresultat		12 672	11 801
Centrala administrations- och försäljningskostnader	9, 10	-9 309	-8 783
Rörelseresultat		3 363	3 018
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		517	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 442	-1 684
Borgensavgift		-1 703	-1 340
<i>Summa finansiella poster</i>		-5 628	-2 786
Resultat efter finansiella poster		-2 265	232
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		2 324	538
Resultat före skatt		59	770
Årets skatt	11	-269	-337
Resultat		-210	433

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	303 639	304 487
Markanläggningar	13	2 265	1 280
Inventarier	14	6 198	5 817
Pågående ombyggnationer	15	2 264	2 440
Pågående nybyggnationer	15	18 736	12 868
Summa materiella tillgångar		333 102	326 892
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	373	395
Summa finansiella anläggningstillgångar		413	435
Summa anläggningstillgångar		333 515	327 327
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		2 889	1 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		2 371	1 746
Skattefordringar		1 607	1 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 092	1 344
Summa kortfristiga fordringar		5 070	4 344
<i>Kassa och bank</i>		20 880	18 659
Summa omsättningstillgångar		25 950	23 003
Summa tillgångar		362 354	352 304

BALANSRÄKNING (tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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
Årets resultat		-210	433
Summa fritt eget kapital		30 769	30 979
Summa eget kapital		53 250	53 460
Obeskattade reserver	18	3 395	5 719
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser		3 069	3 170
Uppskjuten skatt	19	2 044	1 874
Summa avsättningar		5 113	5 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	155 000	158 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	128 651	115 754
Förskottsbetalda kundfordringar		5 244	3 425
Leverantörsskulder		6 270	6 052
Övriga kortfristiga skulder	21	2 332	2 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 099	2 186
Summa kortfristiga skulder		145 596	130 081
Summa eget kapital och skulder		362 354	352 304

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not

	2023	2022
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 265	232
Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet	12 905	12 618
Skatter, avsättningar och reavinster	-544	-338
Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.	10 096	12 512
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.	-1 298	-2 470
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	2 618	-2 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 416	7 133
Investeringsverksamhet		
Förvärv av fastigheter	-17 695	-14 218
Förvärv av inventarier	-1 419	-1 106
Förändring finansiella anläggningstillgångar	22	-16
Fastighetsförsäljning	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-19 092	-15 340
Finansieringsverksamhet		
Ökning av långfristiga lån	65 000	61 000
Inlösen av långfristiga lån	-55 000	-51 000
Amortering av långfristiga lån	-103	-103
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 897	9 897
Årets kassaflöde	2 221	1 690
Likvida medel vid årets början	18 659	16 969
Summa likvida medel vid årets slut	20 880	18 659

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).

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.

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.

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)**Not 3**

Personal	2023	2022
Medelantalet anställda	36,8	37,6
SUMMA	36,8	37,6

VD har rätt till 12 månaders full lön vid uppsägning från arbetsgivarens sida. Vid uppsägning från VD:s sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Av antalet anställda är 10 kvinnor (27,0 %) och 27 män (73,0 %).

Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är 2 kvinna. Övrig företagsledning en kvinna (1 kvinna)

Det totala antalet sjukfrånvaro uppgick 4,86 % (4,60 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 1,9 % (18,6 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

Not 4

Hysesintäkter brutto	2023	2022
Bostäder	67 817	66 192
Lokaler	8 069	7 221
Garage	814	801
Tillval	926	918
SUMMA	77 626	75 132

Not 5

Hysesbortfall	2023	2022
Bostäder	-3 810	-1 756
Lokaler	-347	-317
Garage	-90	-76
Hysesrabatter	-178	-190
SUMMA	-4 425	-2 339

Not 4 och 5

Hysesintäkter netto	2023	2022
Bostäder	63 829	64 246
Lokaler	7 722	6 904
Garage	724	725
Tillval	926	918
SUMMA	73 201	72 793

Not 6

Övriga förvaltningsintäkter	2023	2022
Ersättning från hyresgäster	789	541
Återvunna hyror	65	60
Sålda tjänster	2 738	2 257
Lönebidrag	344	241
Försäkringsersättningar	114	0
Reavinst maskiner	283	0
Övriga intäkter	95	144
SUMMA	4 428	3 243

Not 7

Underhållskostnader	2023	2022
Bostäder	-2 226	-2 703
Lokaler	-29	-194
Utomhus	-638	-1 579
Gemensamt underhåll	-4 139	-5 035
SUMMA	-7 032	-9 511

Not 8

Driftskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-8 419	-7 755
Fastighetsskötsel, övr. kostnader	-2 635	-2 480
Kostnader för tillval & bostadsanp.	-140	-194
Uttagsskatt	-2 141	-2 416
Reparationer	-6 818	-5 863
Vatten	-4 698	-4 628
Fastighetsel	-3 277	-3 157
Uppvärmning	-9 234	-8 438
Obligatoriska besiktningar	-377	-152
Sophantering, miljöavgift	-2 407	-2 191
Försäkringskostnader	-850	-671
Försäkringsskador	-25	-65
Avskrivna fordringar	-88	-144
Befarade kundförluster	-90	-185
Hyressättningsavgift/boinflytande	-151	-153
Fiberanslutning/IPTV	-2 274	-2 241
Pensionskostnader	-224	-206
Summa	-43 848	-40 939

Not 9

	2023	2022
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Personalkostnader	-5 567	-5 301
Övriga kostnader	-3 742	-3 482
Summa	-9 309	-8 783

Not 10

	2023	2022
Arvode och ersättningar till revisorer		
<i>PwC, [Mattias Johansson]</i>		
Revisionsuppdrag	87	102
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 11

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-271
Skatt pga ändrad tax	-100	-194
Uppskjuten skatt	-169	128
Skatt på årets resultat	-269	-337

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	59	770
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	0	-159
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-8	-7
Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultatet	-100	-63
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-23	-27
Effekt av ändrad skattesats	-79	154
Redovisad skattekostnad	-210	-102

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	2023	2022
12 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	525 145	520 760
Nyanskaffningar/omklassificeringar	10 870	4 385
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärden	536 015	525 145
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-219 231	-207 603
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivn. enl. plan byggnader	-11 718	-11 628
Summa avskrivn. enl. plan	-230 949	-219 231
Ackumulerade nedskrivningar	-1 427	-1 427
Försäljningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	-1 427	-1 427
Redovisat värde vid årets slut	303 639	304 487
Taxeringsvärde byggnader	322 350	322 350
Taxeringsvärde mark	63 329	63 329
Totala investeringsbidrag	14 758	14 758
13 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 681	2 358
Nyanskaffningar/omklassificeringar	1 133	323
Summa anskaffningsvärden	3 814	2 681
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 401	-1 283
Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar	-148	-118
Summa avskrivn. enl. plan	-1 549	-1 401
Redovisat värde vid årets slut	2 265	1 280
14 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	18 176	17 070
Nyanskaffningar	1 419	1 106
Utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärde	19 595	18 176
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-12 359	-11 487
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivn. enl. plan	-1 038	-872
Summa avskrivn. enl. plan	-13 397	-12 359
Redovisat värde vid årets slut	6 198	5 817

Not	2023	2022
15 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	2 440	1 992
Nyanskaffningar	8 151	4 234
Omklassificeringar	-8 327	-3 786
Redovisat värde vid årets slut	2 264	2 440
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	12 868	3 806
Nyanskaffningar	5 868	9 062
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	18 736	12 868
16 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	373	395
Summa	413	435
17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringar	219	232
Övriga upplupna intäkter	873	1 112
Summa	1 092	1 344
18 Obeskattade reserver		
Avsatt räkenskapsår 2017	0	1 644
Avsatt räkenskapsår 2018	1 858	2 538
Avsatt räkenskapsår 2020	769	769
Avsatt räkenskapsår 2021	330	330
Avsatt räkenskapsår 2022	438	438
Avsatt räkenskapsår 2023	0	0
Totalt obeskattade reserver	3 395	5 719

Not 19 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	293 718	9 091		830	9 921
Summa Tillgångar		293 718	9 091		830	9 921
Avsättningar						
Uppskjuten skatt		1 875	0		169	2 044
Summa avsättningar		1 875	0		169	2 044

2022-12-31	Not	Skattemässigt restvärde	Skillnad	Årets skillnad	Total skillnad	Bokföringsmässigt restvärde
Tillgångar						
Fastigheter	13	295 388	9 721		-622	9 099
Summa Tillgångar		295 388	9 721		-622	9 099
Avsättningar						
Uppskjuten skatt		2 003	0		-128	1 875
Summa avsättningar		2 003	0		-128	1 875

20	Skulder till kreditinstitut	2023	2022
-----------	------------------------------------	-------------	-------------

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut	128 651	115 754
Summa	128 651	115 754

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

Skulder till kreditinstitut	155 000	158 000
Summa	155 000	158 000

Totalt till kreditinstitut	283 651	273 754
-----------------------------------	----------------	----------------

Lånstruktur och räntebindningstid

År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	60 651	5,41	21,4
2024	68 000	0,29	24,0
2025	64 000	0,38	22,6
2026	50 000	3,34	17,6
2027	41 000	3,71	14,5
Tot.	283 651	1,55	100,0

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

Not	2023	2022
21 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	432	435
Arbetsgivaravgift	885	1 089
Uttagsskatt	698	799
Personalens källskatt	317	341
Summa	2 332	2 664
22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner	135	75
Upplupna semesterlöner	1 144	1 014
Upplupna sociala avgifter	438	389
Särskild löneskatt och avkastningsskatt	203	159
Upplupna räntekostnader	487	276
Övriga upplupna kostnader	692	273
Summa	3 099	2 186
23 Ställda panter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	12 584	12 584
Summa	12 584	12 584
24 Upplysningar avseende uppställningsform för resultaträkningen		
<p>Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen. FastBAS utarbetas i samarbete mellan SABO och Fastighetsägarna.</p>		

Tingsryd 2023-02-27



Inge Strandberg
Ordförande



Nicklas Johansson
Vice ordförande



Britt-Louise Berndtsson



Christian Ward



Renate Tschap



Victoria Magnesson
Verkställande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-

Göran Mård

Kerstin Petersson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
							2024-02-15	i %	2024-01-15	2024-02-29	2024-03-31		2024-04-30
TINGSRYD lediga bostadskö	100 544	4 0 0	16 0 15	126 2 23	291 8 29	107 0 22	10 89	2% 100	6 100	8 5	8 8	28 Centralt 61 hela Tingsryd 62 byte,	
RYD lediga bostadskö	200 192	2 1 1	6 1 0	57 9 2	106 14 6	21 1 2	26 11	14% 10	26 10	2 2	6 6	6 centralt, 2 övriga spec omr. 3 hela Ryd 2 byte 8 hela Urshult	
URSHULT lediga bostadskö	300 128	0	4 0 1	40 0 1	58 0 5	26 0 1	0 8	0% 9	0 9	0 2	0 0	5 byte	
LINNERYD lediga bostadskö	400 92	0	1 0 0	12 0 1	52 1 3	27 1 0	2 4	2% 3	4 3	0 0	0 0	4 hela Linneryd	
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500 88	1 1 0	2 0 1	31 1 3	39 0 4	15 0 1	2 9	2% 8	2 8	0 1	0 0	9 hela Väckelsång	
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600 50			17 2 0	23 1 0	10 1 0	4 0	8% 0	3 0	0 0	0 0	0 hela Rävemåla	
ÄLMEBODA lediga Å bostadskö Å	675 8			3 0 0	2 0 0	3 0 0	0 0	0% 0	0 0	0 0	0 0	0 byte	
KONGA lediga bostadskö	700 57	0	1 0 0	13 2 0	25 1 0	18 0 0	3 0	5% 0	5 0	0 2	1 1		
TOTALT	1 159	7	30	299	596	227	47	4,1%	46	10	12	16	
Bostadskö							121		130				
Övrig bostadskö		0	0	0	0	0	0		0				Söker till hela kommunen
Total bostadskö							121		130				
Antal lgh. i %	100%	1%	3%	26%	51%	20%							

LOKAL O FÖRRÅDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2024-02-15	Lokaler lediga ytor 2024-02-15	i%	Lokaler lediga 2024-01-15	Lokaler lediga ytor 2024-01-15	Uppslagda lokaler 2024-02-29	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2024-02-15	%	Förråd lediga 2024-01-15	Uppslagda förråd 2024-02-29
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	1	2%	1	1
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	10 2 529	0	0	0%	0	0	1	21	7	33%	7	1
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	1	20	6%	1	20	0	15	2	13%	3	0
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	3 547	1	312	0%	1	312	0	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	1
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	2	332	3%	2	332	1	107	11	10%	12	3

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2024-02-15	i%	Garage lediga 2024-01-15	Uppsagda garage 2024-02-29	Uppsagda garage 2024-03-31
TINGSRYD lediga	147	0	0%	0	0	0
RYD lediga	28	1	4%	1	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
RÅVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Å	17	0 0	0%	0 0	0 0	1 0
KONGA lediga	11	0	0%	1	0	0
TOTALT	231	1	0%	2	1	2

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2024-03-01 18:20:51 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: d0111d1c454944959501a8787f8f7348



NAMN: Renate Tschap
TID: 2024-03-01 19:59:39 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46730661469)
IDENTIFIKATIONS-ID: 25b113cae60a40d59a5794a75365bc5d



NAMN: Björn Davidsson
TID: 2024-03-04 13:02:03 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725444184)
IDENTIFIKATIONS-ID: c232cea68ab242ddb6c6a5782ef63b8a



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2024-03-04 13:02:12 +01:00
Ref: 117120SE
www.comfact.se



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