

2024-12-17

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 17 december 2024, 13.00 – 15.00

Beslutande Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Britt-Louise Berndtsson
Christian Ward
Karin Olsson

Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Christian Ward

Justeringens plats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2024-12-19

Under-Skrifter	Sekreterare	Paragrafer	§ 57-66
		Björn Davidsson		
	Ordförande		
		Inge Strandberg		
	Justerande		
		Christian Ward		

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

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2024-12-17

Datum då anslaget sätts upp

Datum då anslaget tas ned

Förvaringsplats för protokollet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

2024-12-17

§ 57

Studiebesök i Konga**Styrelsen beslutar**

1. Ge VD Victoria Magnesson i uppdrag att ta fram förslag på konceptboende i Konga.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen gör ett studiebesök i Konga.

2024-12-17

§ 58

Budget 2025**Styrelsen beslutar**

1. Anta budget för 2025 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder
2. Översända budgeten till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till budget 2025 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 1).

2024-12-17

§ 59

Sammanträdesdagar 2025**Styrelsens beslut**

1. Fastställa sammanträdesdagar 2025 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till sammanträdesdagar 2025 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 2).

2024-12-17

§ 60

Anmälningar och information**Styrelsens beslut:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
 - Lägenhetsstatistik 2024-12-12, 38 outhyrda lägenheter (bil. 3)
 - Lokal och förrådsstatistik 2024-12-12, 1 lediga lokaler och 8 lediga förråd (bil. 4)
 - Garagestatistik 2024-12-12, 0 lediga garage (bil. 5)
-

2024-12-17

§ 61

Månadsanalys**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för månadsanalys för oktober månad.

2024-12-17

§ 62

Information arbetsmiljö**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om det systematiska arbetsmiljöarbetet och visar det dataprogram som används för att samla alla uppgifter, policys och utförda skyddsronder.

2024-12-17

§ 63

Information för seniorboende**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

Ordförande Inge Strandberg redogör för möte angående seniorboende i Tingsryd och Ryd med Tingsryds kommun.

2024-12-17

§ 64

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt.

Ombyggnation av boende på Minkvägen i Tingsryd pågår för att klara nuvarande brandskydds krav. Arbetet har gått bra och slutsamråd kommer ske onsdag 2024-12-18.

Konvertering av värmesystem på Tingsmålavägen i Tingsryd från direktverkande el till värmepump pågår. Beräknas bli klart i december och även fönster och ytterdörrar kommer att bytas.

Miljöhus håller på att uppföras i hela kommunen. Ombyggnation av befintliga miljöhus pågår också. Samtliga miljöhus beräknas vara klara våren 2025.

2024-12-17

§ 65

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om personalfrågor. En av våra målare gick i pension 2024-12-13.

2024-12-17

§ 66

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Julbord för personalen sker på kontoret den 2024-12-19

Kommentarer angående budgeten för år 2025

Hysesintäkterna för 2025 är beräknade på att Stiftelsen Tingsrydsbostäder har ett snitt på 42 lediga lägenheter, vilket motsvarar en vakans av ca 3,8 %. Budgeten förutsätter ett fortsatt samarbete med Migrationsverket angående uthyrning av lägenheter i kommunen. Hyrorna för 2025 kommer att höjas med 4,78 % för varmhya och 3,9 % för kallhya.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder säljer fastighetsskötartjänster till Tingsrydsbostäder AB i den västra delen av kommunen. Utöver det säljer Stiftelsen administrativa tjänster till AB:et för VD, ekonomi och lönehantering.

Totala underhållskostnader uppgår för 2025 till 6,3 mkr. Hantverksgruppen består av nio personer. Under 2025 kommer större delen av underhållet att genomföras i egen regi med egen personal.

Driftskostnaderna för värme kommer ligga på samma pris som 2024 under de första 8 månaderna, en ökning beräknas ske under sist tertialet. Ökningen beror på ökade taxor för vatten med ca 15 %, el med ca 30 % och sopor ca 30 %. Ett nytt elavtal har tecknats och börjar gälla 2025-01-01. 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 under 2024 som ger en helårseffekt 2025. Samtlig uppvärmning sker genom fossilfritt bränsle. Stiftelsen kommer under 2025 att slutföra byggnation av nya miljöhus som är anpassade för full sortering och byggs med egen personal.

Kostnader för administration ökar med 0,2 mkr, detta på grund av allmänna kostnadsökningar.

Avskrivningarna ökar med ca 0,4 mkr jämfört med 2024 års prognos. Ökningen beror på relativt höga investeringar under de senaste åren. De senaste årens ökade investeringstakt samt något sämre resultat har lett till en minskning av soliditeten.

2025 kommer att vara ett år med stort fokus på projekt och investeringar. Fönsterbyte kommer ske på Storgatan 12 C i Ryd och Kyrkvägen 35-37 i Rävemåla. Vi kommer satsa på att fräscha upp i tvättstugor inom vårt bestånd. Utöver det beräknas investeringar i tak, fasader, fönster och utemiljö.

Tingsrydsbostäders räntekostnader beräknas uppgå till ca 7,9 mkr för 2024, det är en ökning av kostnaderna med 0,9 mkr jämfört med prognosen för 2024. Ökningen beror på fortsatt omskrivning av lån med väldigt låga räntor. De rörliga räntorna beräknas minska under 2025. Tingsryds kommunsborgensavgiften är 0,61 % av den totala lånesumman 2025 och uppgår till ca 1,7 mkr för 2025.

Tingsrydsbostäder kommer att fortsätta arbeta med att öka attraktiviteten ute i bostadsområdena, för att under 2025 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 underhållsatsningarna. 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 2025 beror på ökade kostnader för bland annat vatten, avfall, värme, löner, material och ökade räntor. Resultatet förutsätter att vakanserna ligger på budgeterad nivå.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Victoria Magnesson

Björn Davidsson

Budget 2024

	Not	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Utfall 2023
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1,2	81 546	75 433	76 204	73 203
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 379	3 997	4 403	4 428
Summa nettoomsättning		84 925	81 852	80 607	77 631
<i>Fastighetskostnader</i>					
Underhåll	4	- 6 355	- 6 850	- 7 043	- 7 032
Driftskostnader	5	- 46 415	- 43 925	- 44 444	- 43 848
Fastighetsskatt		- 1 137	- 1 137	- 1 137	- 1 172
Avskrivningar	6	- 13 073	- 13 894	- 12 785	- 12 905
Summa driftskostnader		- 66 980	- 65 234	- 65 408	- 64 957
Bruttoresultat		17 945	16 618	15 199	12 674
Administrationskostnader	7	- 8 674	- 8 270	- 8 459	- 9 309
Rörelseresultat		9 271	8 348	6 740	3 365
<i>Finansiella poster</i>					
Ränteutgifter		367	435	347	517
Räntekostnader		- 7 896	- 6 957	- 6 979	- 4 442
Borgensavgift		- 1 673	- 1 700	- 1 735	- 1 703
Summa finansiella poster		- 9 202	- 8 224	- 8 367	- 5 628
Resultat efter finansiella poster		69	126	1 627	2 263
Bokslutsdispositioner					
Avsättningar periodiseringsfond					2 324
Resultat före skatt		69	126	1 627	61
Skatt på årets resultat					- 269
Resultat		69	126	1 627	208

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 1

Hyresintäkter	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Bostäder	75 475	71 697	71 455	67 819
Lokaler	8 555	7 980	8 199	8 069
Garage	815	856	816	814
Tillval	919	892	906	926
SUMMA	85 764	81 425	81 376	77 628

Not 2

Hyresbortfall	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Bostäder	-3 700	-3 086	-4 468	-3 810
Lokaler	-158	-206	-321	-347
Garage	-102	-12	-108	-90
Hyresrabatter	-258	-176	-275	-178
Summa	-4 218	-3 480	-5 172	-4 425

Not 1 och 2

Hyresintäkter netto	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Bostäder	71 517	66 467	66 712	63 831
Lokaler	8 397	7 340	7 878	7 722
Garage	713	712	708	724
Tillval	919	914	906	926
Summa	81 546	75 433	76 204	73 203

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Ersättningar från hyresgäster	450	500	500	789
Återvunna hyror	50	75	50	65
Sålda tjänster	2 353	3 020	3 068	2 738
Erhållna bidrag	352	337	566	344
Reavinster maskiner	0	0	44	114
Övriga intäkter	174	65	175	378
Summa	3 379	3 997	4 403	4 428

Not 4

Underhållskostnader	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Bostäder	-2 410	-2 900	-2 905	-2 226
Lokaler	-260	-200	-100	-29
Utomhus	-500	-1 000	-450	-638
Gemensamt underhåll	-3 185	-2 750	-3 588	-4 139
Summa	-6 355	-6 850	-7 043	-7 032

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 5

Driftskostnader	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-8 172	-8 371	-8 020	-8 419
Fastighetsskötsel, övr. kostnader	-2 071	-2 039	-2 385	-2 635
Kostnader för tillval	-125	-100	-125	-140
Uttagsskatt	-2 204	-2 185	-2 150	-2 141
Reparationer	-2 885	-2 694	-3 825	-4 390
Reparationer personalkostn.	-1 475	-1 993	-1 568	-2 428
Vatten	-5 960	-5 469	-5 123	-4 698
Fastighetsel	-4 519	-3 496	-3 436	-3 277
Uppvärmning	-11 928	-11 295	-11 138	-9 234
Rensning ventilationskanaler	-50	-150	-56	-77
Obligatoriska besiktningar	-350	-250	-210	-300
Sophantering, miljöavgift	-3 068	-2 146	-2 528	-2 407
Försäkringskostnader	-853	-947	-920	-850
Försäkringsskador	0	0	-47	-25
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-257	-242	-242	-88
Befarade kundförluster	0	0	-100	-90
Förhandlingsersättning till hyresgästf.	-198	-158	-158	-151
TV/Fiber	-2 193	-2 158	-2 298	-2 274
Pensionsutbetalningar	-107	-232	-115	-224
Summa	-46 415	-43 925	-44 444	-43 848

Not 6

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Byggnader	-11 737	-12 627	-11 458	-11 718
Markanläggningar	-168	-168	-168	-148
Inventarier	-1 168	-1 099	-1 159	-1 039
Summa	-13 073	-13 894	-12 785	-12 905

Not 7

Centrala administrations- och försäljningskostnader	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Personalkostnader	-5 603	-5 238	-5 186	-5 567
Övriga kostnader	-3 071	-3 032	-3 273	-3 742
Summa	-8 674	-8 270	-8 459	-9 309

**Sammanträdesdagar år 2025
för Stiftelsen Tingsrydsbostäder och Tingsrydsbostäder
AB:s styrelse.**

Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd.

Sammanträdet börjar kl. 13.00.

Tis 25/2

Tis 25/3

Tis 22/4

Tis 20/5

Tis 17/6

Tis 26/8

Tis 23/9

Tis 21/10

Tis 25/11

Tis 16/12

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
							2024-12-12	i %	2024-11-11	2024-12-31	2025-01-31		2025-02-28
TINGSRYD	100	4	16	126	291	109	2	0%	5	4	1	6	28 Centralt , 16 övriga spec.omr. 35 hela Tingsryd 66 byte,
lediga bostadskö		0	0	1	1	0	79		77				
RYD	200	2	6	57	106	21	28	15%	23	2	1	1	5 centralt, 0 övriga spec omr. 0 hela Ryd, 1 byte 5 renoveras
lediga bostadskö		1	4	10	12	1	5		9				
URSHULT	300	0	4	40	58	26	2	2%	3	2	1	0	3 hela Urshult 7 byte
lediga bostadskö		0	0	2	0	0	3		2				
LINNERYD	400	0	1	12	52	27	0	0%	0	0	1	2	7 hela Linneryd
lediga bostadskö		0	0	0	0	0	7		6				2 byte
VÄCKELSÅNG	500	1	2	31	39	15	1	1%	3	0	2	1	6 hela Väckelsång
lediga bostadskö		0	0	0	1	0	6		4				1 byte
RÄVEMÅLA,	600			17	23	10	2	4%	3	0	3	0	
lediga R bostadskö R				2	0	0	0		0				
ÄLMEBODA	675			3	2	3	0	0%	0	0	0	0	
lediga Ä bostadskö Ä				0	0	0	0		0				
KONGA	700	0	1	13	25	18	3	5%	2	0	1	0	
lediga bostadskö			0	1	1	1	0		0				
TOTALT	1 161	7	30	299	596	229	38	3,3%	39	8	10	10	
Bostadskö							100		98				
Övrig bostadskö		0	0	0	0	0	0		0				Söker till hela kommunen
Total bostadskö							100		98				
Antal lgh. i %	100%	1%	3%	26%	51%	20%							

LOKAL O FÖRRÅDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2024-12-12	Lokaler lediga ytor 2024-12-12	i%	Lokaler lediga 2024-11-11	Lokaler lediga ytor 2024-11-11	Uppsagda lokaler 2024-12-31	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2024-12-12	%	Förråd lediga 2024-11-11	Uppsagda förråd 2024-12-31
TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	100 16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
RYD Ytor (kvm) Lediga	200 10 2 529	1	137	5%	1	137	0	21	6	29%	6	2
URSHULT Ytor (kvm) Lediga	300 8 351	0	0	0%	0	0	0	15	0	0%	0	1
LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	400 2 235	0	0	0%	0	0	0	14	1	7%	1	0
VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	500 4 793	0	0	0%	0	0	0	1	0	0%	0	0
RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	600 1 143	0	0	0%	0	0	0	6	1	17%	1	0
KONGA Ytor (kvm) Lediga	700 1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	42 11 622	1	137	1%	1	137	0	107	8	7%	8	3

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER

GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga				i%	Uppsagda garage		
		2024-12-12	2024-11-11	2024-12-31	2025-01-31				
100 TINGSRYD lediga	147	0	0	0	0%	0	0	0	
200 RYD lediga	20	0	0	0	0%	0	0	0	
300 URSHULT lediga	5	0	0	0	0%	0	0	0	
400 LINNERYD lediga	15	0	0	0	0%	0	0	1	
500 VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0	0	0%	0	0	0	
600 RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0	0	0	0%	0	0	0	
700 KONGA lediga	11	0	0	0	0%	0	0	0	
TOTALT	223	0	0	0	0%	0	0	1	

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2025-01-13 18:02:27 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: fe54596a1ff448438f1a9e31f0315ba8



NAMN: Christian Ward
TID: 2025-01-14 11:09:37 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46706045452)
IDENTIFIKATIONS-ID: d75d02a5745b43a5b69d8c614e473f22



NAMN: Björn Davidsson
TID: 2025-01-14 11:41:15 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725444184)
IDENTIFIKATIONS-ID: fad23885ed6748ef84eed559a7b5289b



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2025-01-14 11:41:31 +01:00
Ref: 180229SE
www.comfact.se



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