

2025-04-22

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 22 april 2025, 13.00 – 15.00

Beslutande Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Britt-Louise Berndtsson
Renate Tschap
Magdalena Andersson

Övriga närvarande Victoria Magnesson

Justerare Magdalena Andersson

Justeringsplats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2025-04-28

Under-Skrifter	Sekreterare	Paragrafer § 16-22
	Victoria Magnesson	
	Ordförande	
	Inge Strandberg	
	Justerande	
	Magdalena Andersson	

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

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2025-04-22

Datum då anslaget sätts upp

Datum då anslaget tas ned

Förvaringsplats för protokollet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2025-04-22

§ 16

Affärsplan 2026-2029**Styrelsen beslutar**

1. Anta affärsplan 2026-2029 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Översända affärsplan 2026-2029 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.
3. Ansöka om borgensram på 289 miljoner kr enligt affärsplan 2026-2029.
4. Översända ansökan om borgensram till Tingsryds kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson redogör för affärsplan 2026-2029 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 1)

Beslutsunderlag

Affärsplan 2026-2029 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

2025-04-22

§ 17

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2025-04-14, 33 outhyrda lägenheter (bil. 2)
- Lokal och förrådsstatistik 2025-04-14, 1 lediga lokaler och 4 lediga förråd (bil. 3)
- Garagestatistik 2025-04-14, 2 lediga garage (bil. 4)

2025-04-22

§ 18

Månadsanalys**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson redogör för månadsanalys.

2025-04-22

§ 19

Återkoppling ägardialog**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson och ordförande Inge Strandberg återkopplar från ägardialog 2025-04-16 med Tingsryds kommun. På mötet diskuterades företagets affärsplan för 2026-2029. Stort fokus lades på eventuellt kommande uppsägningar av Migrationsverkets lägenheter och planer på konceptboende i Konga, Ekoby light.

2025-04-22

§ 20

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt.

Tak- och fasadbyte på Gamla Vägen 33 i Väckelsång pågår. Tak- och fasadbyte på Dackegatan 5-9 kommer att genomföras under våren. Miljöhus håller på att uppföras i hela kommunen. Ombyggnation av befintliga miljöhus pågår också. Fönsterbyte på Storgatan 12, Ryd under hösten 2025.

2025-04-22

§ 21

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om personalfrågor. Information om att en hantverkare är uppsagd, sista anställningsdatum är den 31/7.

2025-04-22

§ 22

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Våryran i Tingsryd lördagen den 26/4.
 - Evenemang på Storgatan 12, Ryd den 27/5.
-



AFFÄRSPLAN FÖR STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER

2026-2029

ÄGARNA

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag med målsättning att skapa goda förutsättningar för ett växande samhälle. Företaget är en aktiv aktör i kommunen för att bidra med attraktiva livs- och boendemiljöer.

Stiftelsen är grundad av Tingsryds kommun för att vara en del av bostadsförsörjningen i kommunen.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder har enligt stadgarna som ändamål att vara en aktör på bostadsmarknaden i kommunen genom att förvalta den befintliga fastighetsportföljen, men också att utveckla fastigheterna och tillskapa lägenheter genom ny-, till- och ombyggnader samt via nyförvärv.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder ska stimulera bostadsförsörjningen i kommunen genom att nya bostäder produceras och tillförs och även i samverkan med andra aktörer. Företagets investeringsbeslut ska baseras på en långsiktig efterfrågan av bostäder.

Kommunfullmäktige i Tingsryds kommun har i huvudmannadirektivet fastställt vissa riktlinjer för Stiftelsen. Bland annat regleras ansvarsfördelningen mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelse, lekmannarevisorer, Stiftelsens revisorer samt styrelse och verkställande direktör.

I Stiftelsens huvudmannadirektiv regleras den långsiktiga avkastningen och soliditeten. Företaget skall ha en ekonomisk ställning som medger en utveckling utan ägartillskott. Stiftelsens långsiktiga soliditet skall uppgå till minst 15 %. Dessa förutsättningar utgör basen för såväl företagets ekonomiska planering som för dess verksamhetsplanering.

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Tingsryds kommun hade under ett antal år en ökad efterfrågan på bostäder men under de sista par åren har efterfrågan minskat liksom hos övriga aktörer på fastighetsmarknaden i stort. Detta avspeglar sig i att antalet lediga lägenheter även ökade hos Stiftelsen Tingsrydsbostäder. Dock kan vi nu i början av 2025 och även i slutet av 2024 återigen märka en ökad om än blygsam efterfrågan på lägenheter. Stiftelsen ligger dock på en väldigt låg vakansnivå (2,8 % april 2025) jämfört med andra likvärdiga kommunalägda företag i regionen.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder med systerföretaget Tingsrydsbostäder AB är en betydande aktör på fastighetsmarknaden både i kommunen som helhet och i centralorten Tingsryd. Övriga bostadsföretag i kommunen har varit och är försiktiga i sina investeringar men har ändå tillfört bostadsbeståndet ett antal lägenheter utöver det allmännyttan i kommunen har producerat. Höga byggkostnader och svårighet att få lönsamhet i nybyggnadsprojekten är sannolikt den enskilt största anledningen till den låga investeringstakten.

Stiftelsen medverkar aktivt till att det planläggs mark för exploatering i centralorten samt att detaljplaneändringar genomförs löpande så att framtida byggnationer är möjliga.

KUNDERNA

Stiftelsen Tingsrydsbostäder har i huvudsak två olika kundkategorier; bostadshyresgäster och lokalhyresgäster.

Antalet hyreslägenheter i den egna fastighetsportföljen är just nu totalt ca 1090 styck samt ca 600 kvm kommersiella lokaler i Ryd. Utöver detta så finns det också en hel del lokaler som tillgodoser stora delar av Tingsryds kommuns behov av kontorslokaler.

EKONOMI

Stiftelsen Tingsrydsbostäders soliditet har ökat och ligger på ca 15 %, vilket också är målet. Dock har resultatet 2024 och kommer även under 2025 vara svagt på grund av dels den ökning som varit på vakanta lägenheter men framför allt beroende alla de kostnadsökningar som varit och är. Det höga ränteläget slår hårt mot resultat och likaså höjda driftskostnader i form av fjärrvärme, VA och renhållning med mer. Intäkterna består i princip enbart av hyresintäkter och dessa är begränsade av den årliga höjningen som förhandlas med Hyresgästföreningen. Först under 2026 förväntas resultatet återigen vara positivt.

- Positiva resultat de senaste åren men sista året har det genererats ett negativt resultat pga. vakanser och kostnadsökningar
- Succesivt ökad soliditet från 9,8 % till 15,0 % 2024
- Löpande investeringar sker till 100 % med eget kapital. Nyproduktion sker till en självfinansiering på ca 40 %.
- Flyttningsfrekvens på 21,2 % 2024
- Sjukfrånvaro 3,68 % 2024
- Omsättning på ca 85-95 Mkr per år

MÅL OCH STRATEGIER

- Långsiktigt soliditetsmål 15 %
- Hålla en låg flyttningsfrekvens under 20 %
- Kontinuerlig bevakning av fastigheter med centrala lägen som är möjliga att exploatera med bostäder och lokaler
- Bibehålla en låg sjukfrånvaro för anställd personal i företaget
- Bibehålla en god fysisk och psykisk arbetsmiljö
- Aktiv underhållsplanering för att säkerställa kvalitén på bostäderna
- Fortsatt energibesparing för att minska driftskostnaderna
- Aktiv bevakning av låneportföljen för minskad risk vid räntefluktuationer

4-ÅRSPLAN

	2025	2026	2027	2028	2029
Nyproduktion, antal	0	0	0	0	0
Försäljning, antal	0	0	0	0	0
Antal lgh	1091	1091	1091	1091	1091
Omsättning, mkr	85,3	88,3	91,0	93,0	95,0
Resultat före skatt, mkr	0,0	1,0	1,5	2,0	2,0
Direktavkastning, %	1,0	2,2	2,3	2,5	2,5
Investeringar, mkr	12	12	12	12	12
Egenfinansiering investering, %	100	100	100	100	100
Låneskuld, mkr	283,5	283,4	283,3	283,2	283,1
Snittränta lån, %	3,18	3,00	2,75	2,50	2,25
Borgensavgift, %	0,61	0,61	0,60	0,60	0,58
Balansomslutning, mkr	362	365	370	369	368
Soliditet, %	15,0	15,2	15,4	15,4	15,5

Kommentarer till 4-årsplanen

Resultatet och direktavkastningen ligger på en lägre nivå i början av perioden men räknas återgå till det mer normala under slutet av planen. Investeringarna beräknas ligga något lägre under de kommande 5 åren då det inte finns någon planerad nyproduktion. Egenfinansieringen beräknas ligga på 100 %. Snitträntan beräknas öka de närmaste åren men kommer sedan minska något fram till 2029. Soliditeten beräknas att fortsätta ligga över 15 %, vilket är företagets mål.

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
							2025-04-14	i %	2025-03-17	2025-04-30	2025-05-31		2025-06-30
TINGSRYD lediga bostadskö	100 546	4 0 0	16 0 13	126 0 24	291 1 25	109 0 20	1 82	0%	1 84	3	4	9	27 Centralt , 20 övriga spec.omr. 35 hela Tingsryd 54 byte,
RYD lediga bostadskö	200 192	2 0 0	6 3 0	57 11 2	106 7 4	21 1 2	22 8	11%	21 7	4	5	5	6 centralt, 0 övriga spec omr. 2 hela Ryd,4 byte
URSHULT lediga bostadskö	300 128	0	4	40	58	26	2 4	2%	2 4	0	1	3	4 hela Urshult 4 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400 92	0	1	12	52	27	3 7	3%	2 7	1	1	4	7 hela Linneryd 1 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500 88	1 0 0	2 0 1	31 0 4	39 1 5	15 0 0	1 10	1%	0 10	0	0	0	10 hela Väckelsång 4 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600 50			17	23	10	3 0	6%	3 0	0	1	1	
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675 8			3	2	3	1 0	13%	0 0	1	0	0	
KONGA lediga bostadskö	700 57	0	1	13	25	18	0 0	0%	2 0	0	0	2	
TOTAL	1 161	7	30	299	596	229	33	2,8%	31	9	12	24	
Bostadskö							111		112				
Övrig bostadskö		0	0	0	0	0	0		0				Söker till hela kommunen
Total bostadskö							111		112				
Antal lgh. i %	100%	1%	3%	26%	51%	20%							

LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2025-04-14	Lokaler lediga ytor 2025-04-14	1%	Lokaler lediga 2025-03-17	Lokaler lediga ytor 2025-03-17	Uppsagda lokaler 2025-04-30	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2025-04-14	%	Förråd lediga 2025-03-17	Uppsagda förråd 2025-04-30
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	10 2 529	1	137	5%	1	137	0	21	3	14%	5	1
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	0	0	0%	0	0	0	15	0	0%	0	1
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	2 235	0	0	0%	0	0	0	14	0	0%	0	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	1	17%	1	0
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	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	4	4%	6	2

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER

GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga				i%	Uppsagda garage	
		2025-04-14	2025-03-17	2025-04-30	2025-05-31			
TINGSRYD lediga	147	0	0	1	0%	3		
RYD lediga	20	0	0	0	0%	0		
URSHULT lediga	5	0	0	0	0%	0		
LINNERYD lediga	15	0	0	0	0%	0		
VÄCKELSÅNG lediga	8	2	1	0	25%	0		
RÄVEMÅLA, ALMEBODA lediga R lediga Ä	17	0	0	0	0%	0		
KONGA lediga	11	0	0	0	0%	0		
TOTALT	223	2	1	1	1%	3		

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2025-04-29 08:08:22 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: ddf09757feb747439af6a40c53dce823



NAMN: Magdalena Andersson
TID: 2025-04-29 15:41:32 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46708821280)
IDENTIFIKATIONS-ID: 9592c6b1df31454aa371b5ecc0d6eea7



NAMN: Victoria Magnesson
TID: 2025-04-29 17:12:59 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46703244180)
IDENTIFIKATIONS-ID: f3523590c7954d469f772626863539ce



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2025-04-29 17:13:04 +02:00
Ref: 213288SE
www.comfact.se



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