

2021-12-14

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 14 december 2021, 13.00 - 15.00

Beslutande Tomas Blomster
Inge Strandberg
Britt-Louise Berndtsson
Nicklas Johansson
Lennart Karlsson

Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson
Sanna Ström § 93

Justerare Britt-Louise Berndtsson

Justeringens plats och tid Korrö i Linneryd, 2021-12-21

Under-
Skrifter

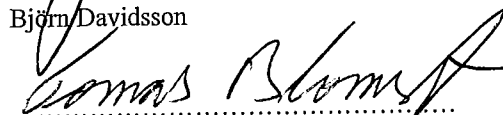
Sekreterare


Björn Davidsson

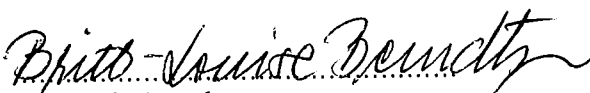
Paragrafer

§ 93-101

Ordförande


Tomas Blomster

Justerande


Britt-Louise Berndtsson

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

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2021-12-14

Datum då
anslaget sätts upp

Datum då
anslaget tas ned

Förvaringsplats
för protokollet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2021-12-14

§ 93

Stiftelsen Tingsrydsbostäders ansvar för personuppgifter**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen är ansvarig för sina behandlingar av personuppgifter. Ansvaret handlar bland annat om att anmäla personuppgiftsincidenter, se till att varje personuppgiftsbehandling hanteras på ett säkert sätt samt ta hänsyn till den registrerades fri och rättigheter i varje personuppgiftsbehandling.

Personuppgiftsansvariga utgår från Dataskyddsförordningen (GDPR) och följer dess grundläggande principer som beskrivs i artikel 5:

- Laglighet, korrekthet och öppenhet
- Ändamålsbegränsning
- Uppgiftsminimering
- Riktighet
- Lagringsminimering
- Integritet och konfidentialitet
- Ansvarsskyldighet

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2021-12-14

Dataskyddsförordningen är en övergripande lag som gäller i hela EU, och omfattar endast personuppgifter. Därför har Sverige en kompletterande lag, Dataskyddslagen, med svenska direktiv som bland annat reglerar lagar som har företräder framför Dataskyddsförordningen samt nivån på sanktionsavgifter som kan tillkomma om man bryter mot Dataskyddsförordningen. De lagar som står över Dataskyddsförordningen är:

- Tryckfrihetsförordningen
- Yttrandefrihetsgrundlagen
- Arkivlagen
- Offentlighets- och sekretesslagen

Integritetsmyndigheten (IMY) är en tillsynsmyndighet och kontrollerar att dataskyddsbestämmelser följs, detta sker bland annat genom tillsyner, utredningar och förhandssamråd. Skulle de upptäcka brister har de befogenhet att ta till olika typer av sanktioner som till exempel skriftlig varning, reprimand, förelägganden, begränsningar och förbud. Integritetsmyndigheten kan utöver detta även besluta om att ta ut en sanktionsavgift.

TB	BLB		Utdragsbestyrkande
----	-----	---	--------------------

2021-12-14

§ 94

Budget 2022**Styrelsen beslutar**

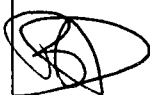
1. Anta budget 2022 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Översända budget 2022 till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till budget 2022 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 1).

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2021-12-14

§ 95

Sammanträdestider**Styrelsens beslut**

1. Fastställa sammanträdesdagar 2022 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till sammanträdesdagar 2022 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 2).

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2021-12-14

§ 96

Remiss miljöprogram 2022-2027**Styrelsens beslut**

1. Godkänna förslaget till remissyttrande gällande miljöprogram 2022-2027.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson redogör för förslag till remissvar
Tingsrydsbostäder angående Miljöprogrammet 2022-2027 (bil. 6).

TB

FLB



Utdragsbestyrkande

2021-12-14

§ 97

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

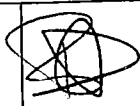
1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2021-12-08, 15 outhyrda lägenheter (bil. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2021-12-08, 5 lediga lokaler och 15 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2021-12-08, 0 lediga garage (bil. 5)

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2021-12-14

§ 98

Information nybyggnation Näckrosen 1, Tingsryd**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna information och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson informerar om arbetet med etapp 2 går enligt plan. Stomresning beräknas till vecka 4 2022. Takläggning ska ske under februari/mars månad. Inflyttning efter sommaren 2022.

Utdragsbestyrkande

TB

BLB



2021-12-14

§ 99

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt. Byte av tak på Kommunvägen 1 i Rävemåla är färdigställt och ställningarna rivs under vecka 50.

Takbyte på del av taket på Björkeborgsgatan i Väckelsång kommer ske under december månad.

Utdragsbestyrkande

TB

BLB



2021-12-14

§ 100

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om att rekrytering av fastighets-skötare i Linneryd pågår. Intervjuer har påbörjats och kommer fortsätta under december månad. Arbetsledande målare kommer annonseras ut.

Coronapresent kommer att delas ut till anställda under december månad.

TB

BLB



Utdragsbestyrkande

2021-12-14

§ 101

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.
2. Rapport gällande nuläge och framtida solenergianläggningar ska redovisas till styrelsen på mötet i mars.
3. Julavslutning 21/12 genomförs under förutsättning att FHM inte kommer med nya restriktioner.

Beskrivning av ärendet:

- Information om möte med KSAU gällande solenergi.
 - Julavslutning 21/12 diskuterades.
-

Utdragsbestyrkande

TB

BLB



Kommentarer angående budgeten för år 2022

Hysesintäkterna för 2022 är beräknade på att Stiftelsen Tingsrydsbostäder har ett snitt på 18 lediga lägenheter, vilket motsvarar en vakans av ca 1,6 %. Budgeten förutsätter ett fortsatt samarbete med Migrationsverket angående uthyrning av 33 lägenheter i kommunen. Hyrorna kommer att förhandlas under december månad, en uppräknings med ca 2 % är beräknat.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder säljer fastighetssköttjänster 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 2022 till 10,4 mkr. I underhållsbudgeten ligger kostnader på ca 2 mkr i samband med stambyten i ca 40 lägenheter. Hantverksgruppen består av tretton personer och under 2022 beräknas en målare att nyanställas. Även under 2022 kommer större delen av underhållet att genomföras i egen regi med egen personal.

Driftskostnaderna för värme beräknas ligga på ungefär samma nivå som 2021 års budget, vilket är högre än beräknat utfall, detta på grund av prisökning samt varma år de senaste åren och att man räknar med normalår i budgeten. Samtlig uppvärmning sker genom fossilfritt bränsle. Stiftelsen kommer under 2022 påbörja byggnation av miljöhus som är anpassade för sortering, ca 20 miljörum ska byggas av egen personal till en total investeringskostnad av ca 2 mkr. Kostnader för el beräknas ligga på ungefär samma nivå som för 2021. Tingsrydsbostäder har ett elavtal med fast pris till och med 2024-12-31.

Avskrivningarna ökar med ca 1,4 mkr jämfört med 2020 års bokslut. De senaste årens ökade investeringstakt samt något sämre resultat har lett till en minskning av soliditeten. Under 2021 har 4 nybyggda lägenheter färdigställts och under 2022 kommer det investeras ca 14 mkr i nybyggnation av ytterligare 10 lägenheter på Västra Björkvägen. Investering i nya miljöhus kommer att göras för ca 2 mkr. Stambyte i ca 40 lägenheter kommer att genomföras för ca 6 mkr under 2022. Utöver det beräknas investeringar i tak, fasader, fönster och utemiljö på ca 3,2 mkr.

Tingsrydsbostäders räntekostnader beräknas uppgå till ca 1,2 mkr för 2021. De rörliga räntorna beräknas stiga något under 2022. Borgensavgift till Tingsryds kommun på 0,5 % av den totala lånesumman uppgår till 1,3 mkr.

Tingsrydsbostäder kommer att fortsätta arbeta med att öka attraktiviteten ute i bostadsområdena, för att även under 2022 kunna ha en fortsatt hög uthyrningsgrad. 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 en vinst på 0,7 mkr innan bokslutsdispositioner och skatter. Den något lägre vinsten för 2022 beror på ett ökat underhåll för bland annat stambyte. Resultatet beror även bra uthyrningsnivå, redovisningsreglerna som innebär att stora delar av det gemensamma underhållet är investeringar och historiskt låga räntor.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Victoria Magnusson

Björn Davidsson

TB BLB AD

Budget 2022

	Not	Budget 2022	Budget 2021	Prognos 2021	Utfall 2020
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1,2	73 288	71 247	70 617	69 344
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 189	2 557	3 446	3 879
Summa nettoomsättning		76 477	73 804	74 063	73 223
<i>Fastighetskostnader</i>					
Underhåll	4	- 10 381	- 9 595	- 9 068	- 7 961
Driftskostnader	5	- 39 848	- 37 875	- 39 461	- 39 359
Fastighetsskatt		- 997	- 973	- 973	- 984
Avskrivningar	6	- 13 126	- 12 442	- 12 172	- 11 739
Nedskrivningar		-	-	-	- 606
Summa driftskostnader		- 64 352	- 60 885	- 61 674	- 60 649
Bruttoresultat		12 125	12 919	12 389	12 574
Administrationskostnader	7	- 8 937	- 8 489	- 8 268	- 8 629
Rörelseresultat		3 188	4 430	4 121	3 945
<i>Finansiella poster</i>					
Ränteintäkter		107	78	87	124
Räntekostnader		- 1 224	- 1 347	- 1 286	- 1 432
Borgensavgift		- 1 344	- 1 306	- 1 268	- 1 231
Summa finansiella poster		- 2 461	- 2 575	- 2 467	- 2 539
Resultat efter finansiella poster		727	1 855	1 654	1 406
Bokslutsdispositioner					
Avsättningar periodiseringsfond		- 182	- 464	- 415	- 290
Resultat före skatt		545	1 391	1 239	1 116
Skatt på årets resultat		- 120	- 287	- 274	- 375
Resultat		425	1 104	965	741

773 313 780

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 1

Hyresintäkter	Budget 2022	Budget 2021	Prognos 2021	Bokslut 2020
Bostäder	66 579	65 740	65 658	63 313
Lokaler	6 548	6 089	6 244	6 175
Garage	815	814	816	807
Tillval	949	978	966	996
SUMMA	74 891	73 621	73 684	71 291

Not 2

Hyresbortfall	Budget 2022	Budget 2021	Prognos 2021	Bokslut 2020
Bostäder	-1 239	-1 466	-2 009	-1 459
Lokaler	-178	-764	-886	-297
Garage	-102	-102	-83	-117
Hyresrabatter	-84	-42	-89	-74
Summa	-1 603	-2 174	-3 067	-1 947

Not 1 och 2

Hyresintäkter netto	Budget 2022	Budget 2021	Prognos 2021	Bokslut 2020
Bostäder	65 256	64 432	63 560	61 780
Lokaler	6 370	5 325	5 358	5 878
Garage	713	712	733	690
Tillval	949	978	966	996
Summa	73 288	71 447	70 617	69 344

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter	Budget 2022	Budget 2021	Prognos 2021	Bokslut 2020
Ersättningar från hyresgäster	300	200	325	337
Återvunna hyror	75	75	90	122
Sålda tjänster	2 214	1 982	2 360	2 782
Erhållna bidrag	540	245	647	522
Övriga intäkter	60	55	24	116
Summa	3 189	2 557	3 446	3 879

Not 4

Underhållskostnader	Budget 2022	Budget 2021	Prognos 2021	Bokslut 2020
Bostäder	-3 599	-3 065	-3 064	-2 701
Lokaler	-261	-238	-250	-257
Utomhus	-1 625	-1 800	-1 800	-1 347
Gemensamt underhåll	-4 896	-4 192	-3 954	-3 656
Summa	-10 381	-9 595	-9 068	-7 961

TB BCB 70

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 5

Driftskostnader	Budget 2022	Budget 2021	Prognos 2021	Bokslut 2020
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-7 991	-7 653	-8 056	-8 242
Fastighetsskötsel, övr. kostnader	-1 709	-1 439	-1 641	-2 142
Kostnader för tillval	-250	-250	-250	-111
Uttagsskatt	-2 390	-2 282	-2 432	-2 027
Reparationer	-3 357	-3 064	-3 128	-4 223
Reparationer personalkostn.	-2 685	-2 264	-2 732	-1 761
Vatten	-4 439	-4 131	-4 211	-4 138
Fastighetsel	-3 204	-3 160	-3 024	-2 862
Uppvärmning	-8 783	-8 907	-8 498	-7 821
Rensning ventilationskanaler	-25	-50	0	0
Obligatoriska besiktningar	-50	-75	-50	-34
Sophantering, miljöavgift	-1 799	-1 819	-2 015	-1 876
Försäkringskostnader	-624	-568	-566	-561
Försäkringsskador	0	0	-100	-112
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-183	-182	-150	-449
Befarade kundförluster	0	0	-100	-69
Förhandlingsersättning till hyresgästf.	-157	-156	-156	-151
TV/Fiber	-1 995	-2 011	-2 184	-2 613
Pensionsutbetalningar	-207	-164	-168	-167
Summa	-39 848	-37 875	-39 461	-39 359

Not 6

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Budget 2022	Budget 2021	Prognos 2021	Bokslut 2020
Byggnader	-12 110	-11 459	-11 239	-10 912
Markanläggningar	-118	-75	-118	-75
Inventarier	-898	-908	-815	-752
Summa	-13 126	-12 442	-12 172	-11 739

Not 7

Centrala administrations- och försäljningskostnader	Budget 2022	Budget 2021	Prognos 2021	Bokslut 2020
Personalkostnader	-5 499	-5 236	-5 597	-5 438
Övriga kostnader	-3 438	-3 253	-2 671	-3 191
Summa	-8 937	-8 489	-8 268	-8 629

TB BLB 



Davidsson

2021-12-20

Björn

311.2

**Sammanträdesdagar år 2022
för Stiftelsen Tingsrydsbostäder och Tingsrydsbostäder
AB:s styrelse.**

Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd.

Sammanträdet börjar kl. 13.00.

Tis 25/1

Tis 1/3

Tis 29/3

Tis 26/4

Tis 24/5

Tis 23/8 kl. 9 - 12

Tis 27/9

Tis 25/10

Tis 29/11

Tis 20/12

TB BLB

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter		≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar
	100	511						2021-12-08	i %	2021-11-12	2021-12-31	2022-01-31	
TINGSRYD lediga bostadskö	100	511	4 0 0	11 0 39	121 0 89	277 0 66	98 0 49	0 243	0% 233	0 2	3	5	37 Centralt 206 hela Tingsryd 101 byte,
RYD lediga bostadskö	200	186	2	6 0 7	56 2 8	101 7 5	21 1 1	10 21	5% 21	0	3	1	7 centralt, 3 övriga spec omr. 11 hela Ryd 7 byte
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4 0 3	40 0 3	58 0 5	26 0 1	0 12	0% 8	1	0	5	12 hela Urshult 5 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400	78	0	1 0 0	12 0 3	40 0 0	25 2 1	2 4	3% 4	0	1	1	4 hela Linneryd 2 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1 0	2 0 1	31 0 6	39 0 3	15 0 5	0 15	0% 15	2	2	0	15 hela Väckelsång 10 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50			17 2 0	23 1 0	10 0 1	3 1	6% 1	1	0	1	1 hela Rävemåla
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675	8			3 0 0	2 0 0	3 0 0	0 0	0% 0	0	0	0	
KONGA lediga bostadskö	700	57	0	1 0 0	13 0 0	25 0 0	18 0 0	0 0	0% 2	0	1	1	
TOTALT		1 106	7	25	293	565	216	15	1,4%	6	10	14	
Bostadskö								296					
Övrig bostadskö			0	1	0	0	0	1					Söker till hela kommunen
Total bostadskö								297					
Antal lgh. i %		100%	1%	2%	26%	51%	20%						

BIL.3

TB
BIB

LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2021-12-08	Lokaler lediga ytor 2021-12-08	i%	Lokaler lediga 2021-11-12	Lokaler lediga ytor 2021-11-12	Uppsagda lokaler 2021-12-31	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2021-12-08	%	Förråd lediga 2021-11-12	Uppsagda förråd 2021-12-31
TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	100 16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	1	1
RYD Ytor (kvm) Lediga	200 12 2 503	2	242	10%	2	242	2	22	7	32%	7	0
URSHULT Ytor (kvm) Lediga	300 8 351	2	79	22%	1	21	0	15	0	0%	0	2
LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	400 0 0	0	0	0%	0	0	0	12	5	42%	5	0
VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	500 5 808	1	15	2%	1	15	0	1	0	0%	0	0
RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	600 1 143	0	0	0%	0	0	0	6	2	33%	2	0
KONGA Ytor (kvm) Lediga	700 1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	43 11 611	5	336	3%	4	278	2	106	14	13%	15	3

Bil. 4

TB
BLB

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER

GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2021-12-08	i%	Garage lediga 2021-11-12	Uppsagda garage 2021-12-31	Uppsagda garage 2022-01-31
TINGSRYD lediga	147	0	0%	0	1	2
RYD lediga	28	0	0%	0	0	0
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, ALMEBODA lediga R lediga Å	17	0 0	0% 0%	0 0	0 0	0 0
KONGA lediga	11	0	0%	1	0	0
TOTALT	231	0	0%	1	1	2

Garagestatistik

BIL 5

TTS 313 

Tingsryd 2021-12-14

Remissvar Tingsrydsbostäder angående Miljöprogram 2022-2027

Från Tingsrydsbostäder vill vi lämna följande kommentarer på den remiss som vi fått ut angående Miljöprogram 2022-2027.

Pkt 2 o 3

Förnybar energi ingen kommentar

Pkt 4 o 5:

Energieffektivisering ingen kommentar eftersom vi arbetar med energieffektivisering kontinuerligt.

Pkt 6 o 7 o 8:

Minska utsläppen från transporter. Om det är ok att tanka med HVO så är det inget stort problem för det går de flesta av våra bilar på. Dock kommer det troligen att innebära en ca 25% kostnadsökning eftersom HVO är dyrare. En parentes är alla våra arbetsfordon där det ev kan bli problem. Vid nyanskaffning så köper vi av ekonomiska skäl begagnade fordon, vilket man behöver ha i beaktan. Vi har dessutom en stor fordonspark så ett utbyte av befintliga fordon innebära stora ekonomiska konsekvenser.

Tjänsteresor (ej arbetsresor) är i princip obefintliga och vi kör de flesta möten som är möjliga digitalt.

Pkt 13:

Minska mängden hushållsavfall där pågår ett intensivt arbete med att bygga miljöhus så att källsortering kan införas enligt Tingsryds kommuns mål 2023.

TB BLB 