

2022-04-26

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 26 april 2022, 13.00 - 14.30

Beslutande Britt-Louise Berndtsson
Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Lennart Karlsson

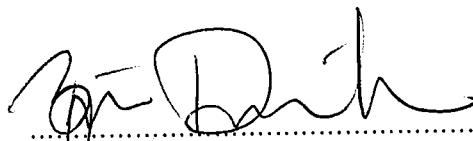
Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Nicklas Johansson

Justerings plats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2022-05-02

Under-
Skrifter

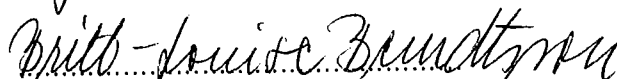
Sekreterare


Björn Davidsson

Paragrafer

§ 23-31

Ordförande


Britt-Louise Berndtsson

Justerande


Nicklas Johansson

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

Organ

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum

2022-04-26

Datum då
anslaget sätts upp

Datum då
anslaget tas ned

Förvaringsplats
för protokollet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

.....

2022-04-26

§ 23

Intern kontrollplan**Styrelsen beslutar**

1. Anta intern kontrollplan.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen diskuterar intern kontrollplan för Stiftelsen Tingsrydsbostäder 2022 (bil. 1).

Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 24

Affärsplan 2023-2026**Styrelsen beslutar**

1. Anta affärsplan 2023-2026 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.
2. Översända affärsplan 2023-2026 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder till Tingsryds kommunfullmäktige för godkännande.
3. Ansöka om borgensram på 288 miljoner kr enligt affärsplan 2023-2026.
4. Översända ansökan om borgensram till Tingsryds kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson redogör för affärsplan 2023-2026 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder (bil. 2)

Beslutsunderlag

Affärsplan 2023-2026 för Stiftelsen Tingsrydsbostäder.

Utdragsbestyrkande

BLB

M



2022-04-26

§ 25

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2022-04-13, 12 outhyrda lägenheter (bil. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2022-04-13, 5 lediga lokaler och 15 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2022-04-13, 1 lediga garage (bil. 5)

BLB

D



Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 26

Information om tomt i Urshult**Styrelsen beslutar**

1. Ta emot informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson informerar om olika tomter i Urshult som kan vara tillgängliga för byggnation av lägenheter.

BLB

N



Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 27

Information från möte med kommunen om förnybar energi**Styrelsen beslutar**

1. Ta emot informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson informerar från möte med kommunen om förnybar energi som hon och Joachim Widerstedt närvarade vid.

DLB

AS



Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 28

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

1. Godkänna information och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson informerar om att etapp 2 är något försenat mot planerna. Arbeta med fasad och takläggning pågår. Arbetet invändigt ska snart påbörjas. Inflyttning beräknas till hösten.

Utdragsbestyrkande

BLB

B



2022-04-26

§ 29

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

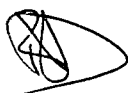
1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt. Stambyte på Västergatan i Ryd pågår och går enligt plan. Stambyte planeras även på Hantverkaregatan 29 i Ryd. Helrenovering av lägenheter i Urshult, Rävemåla och Konga pågår.

3LB

10



Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 30

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om rekrytering av semestervikarier pågår. Annons ligger ute för en projektanställd golvläggare och en snickare. Rekrytering av ny fastighetsskötare till Linneryd och Väckelsång ska genomföras.

3LB

10



Utdragsbestyrkande

2022-04-26

§ 31

Övrigt

Styrelsen beslutar:

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Återkopplingsmöte med Arbetsmiljöverket angående generell tillsyn av arbetsmiljö sker 27/4.

BLB

N



Utdragsbestyrkande

Tabell 2

Sammanställning risk- och väsentlighetsbedömning för Tingsrydsbostäder					År 2022
Kontroll- område	Riskbild för rutin/arbetsmoment	Risk- och väsentlighets- analys		Bedömningsgrunder för prioritering	Till hand- lingsplan ja / nej
		S/K	ROV		
Förslag kontrollmål					
	Nyckelhantering mm In och utflyttning	2/3,5	10,5	Förslag: Kontrollera rutiner i samband med in och utflyttning. Kontroller om alla nycklar kvitteras och alla papper är påskrivna och utskickade i samband med inflyttning.	
	Krigs/krisberedskap	3/4	12	Förslag: Kontroller om rutiner finns för att hantera uppkomna kriser. Kontrollera beredskapen, finns material, utrymme och organisation.	
	IT-säkerhet	4/3	12	Förslag: Kontrollera rutiner och kunskap om rutinerna i verksamheten gällande IT-säkerhet. Kontroller om eventuella uppenbara risker finns.	
	Efterlevnad LOU/ramavtal	3/3,5	10,5	Förslag: Kontrollera att LOU följs och att dokumentation på upphandlingar finns. Kontrollera att nödvändiga rutiner och policies finns. Kontroller om policy och rutiner är kända i organisationen.	
	Ekonomiska oegentligheter	3/4	12	Förslag: Kontrollera rutiner och kunskap om rutinerna i verksamheten gällande ekonomiska oegentligheter. Kontroller om eventuella uppenbara risker finns.	

373

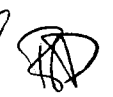
18

18

Bil. 1

AFFÄRSPLAN FÖR STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER

2023-2026

BLB  

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 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.

Företaget bevakar fastighetsmarknaden för att om möjligt förvärva mark för exploatering, gärna med centrala lägen på orter i kommunen där det finns en långsiktig efterfrågan på bostäder.

Målsättningen är att bygga sunda och prisvärda hyresrätter till en bred kundgrupp. Som ett led i detta bygger företaget nu lägenheter med en annan byggmetod som ska ge låg produktionskostnad och därmed också låga hyror. Detta för att nya bostäder ska tillföras som fler ska kunna ha råd att hyra. Första etappen stod klar i början av 2021 och nu byggs etapp 2. Med denna strategi kan Stiftelsen Tingsrydsbostäder medverka till att Tingsryd uppfattas som en attraktiv kommun att bo och verka i.

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 har de senaste åren haft en ökad efterfrågan på bostäder vilket har avspeglats på antalet lediga lägenheter hos Stiftelsen Tingsrydsbostäder. Vakansgraden har under de sista åren varit väldigt låg.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder med systerföretaget Tingsrydsbostäder AB har en dominerande ställning som ägare av bostadsfastigheter, 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. Likaså bevakas det

aktivt om det kommer ut tomter med byggbar mark samt objekt som är möjliga att ställa om till hyreslägenheter.

KUNDERNA

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

Antalet hyreslägenheter i den egna fastighetsportföljen är just nu totalt ca 1080 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 ekonomiska resultat och soliditet har succesivt förbättrats under senare år. En bidragande faktor är naturligtvis den ökade bostadsefterfrågan i kommunen.

- Positiva resultat de fem senaste åren
- Succesivt ökad soliditet från 9,8 % till 16,8 % 2021
- Löpande investeringar sker till 100 % med eget kapital. Nyproduktion sker till en självfinansiering på ca 40 %
- Flyttningsfrekvens för närvarande 20,3 % 2021
- Sjukfrånvaro 3,27 %
- Bibehållen omsättning ca 75-80 Mkr per år

MÅL OCH STRATEGIER

- Långsiktigt soliditetsmål 15 %
- Hålla en låg flyttningsfrekvens under 20 %
- Samtliga lägenheter i bolagets bestånd är fiberanslutna 2021
- 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 ränteuppgångar

4-ÅRSPLAN

	2022	2023	2024	2025	2026
Nyproduktion, antal	12	12	15	12	12
Försäljning, antal	0	0	0	0	0
Antal lgh	1105	1117	1132	1144	1156
Omsättning, mkr	75,1	76,1	77,4	78,6	79,8
Resultat före skatt, mkr	2,0	2,0	2,1	2,1	2,2
Direktavkastning, %	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Investeringar, mkr	25	25	25	25	25
Egenfinansiering investering, %	70	70	70	70	70
Låneskuld, mkr	275,0	283,0	291,0	299,0	307,0
Snittränta lån, %	0,65	0,85	1,00	1,20	1,50
Borgensavgift, %	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Balansomslutning, mkr	359	374	390	405	420
Soliditet, %	16,8	16,0	16,2	16,4	16,5

Kommentarer till 4-årsplanen

Företags bestånd ökar då det tillförts och fortsätter tillföras nya lägenheter framför allt via nyproduktion och därav ökar även omsättningen. Resultatet och direktavkastningen ligger oförändrat. Investeringarna ligger stadigt på ca 25 miljoner per år beräknat på en nyproduktionstakt på ca 12 - 15 lägenheter per år enligt den planering som ligger i dagsläget. Egenfinansieringen beräknas egenfinansieringen ligga på mellan 40 - 50 % per år, så kapital kommer att behöva tillföras via lånade medel. Snitträntan beräknas öka lite fram till 2026. Soliditeten beräknas år 2025 och även efter de nybyggnationer som genomförts 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
							2022-04-13	i %	2022-03-14	2022-04-30	2022-05-31	
TINGSRYD lediga bostadskö	100 511	4 0 0	11 0 35	121 0 93	277 1 59	98 0 57	1 244	0%	1 296	3	5	37 Centralt 207 hela Tingsryd 88 byte,
RYD lediga bostadskö	200 186	2	6 2 4	56 2 9	101 2 8	21 1 3	7 24	4%	6 25	1	2	10 centralt, 3 övriga spec omr. 13 hela Ryd 6 byte
URSHULT lediga bostadskö	300 128	0	4 0 1	40 1 3	58 0 6	26 0 3	1 13	1%	1 14	0	0	13 hela Urshult 5 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400 78	0	1 0 0	12 0 6	40 0 2	25 0 1	0 9	0%	0 10	0	1	9 hela Linneryd 0 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500 88	1 0	2 1 0	31 1 6	39 0 5	15 0 4	2 15	2%	1 16	1	0	15 hela Väckelsång 4 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600 50			17 1 2	23 0 1	10 0 0	1 3	2%	1 5	0	2	1 hela Rävemåla 2 byte
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%	0 0	2	1	
TOTALT	1 106	7	25	293	565	216	12	1,1%	10	7	11	25
Bostadskö							308		366			
Övrig bostadskö		0	1	1	2	2	6		6			Söker till hela kommunen
Total bostadskö							314		372			
Antal lgh. i %	100%	1%	2%	26%	51%	20%						

BIL 3

LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2022-04-13	Lokaler lediga ytor 2022-04-13	i%	Lokaler lediga 2022-03-14	Lokaler lediga ytor 2022-03-14	Uppsagda lokaler 2022-04-30	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2022-04-13	%	Förråd lediga 2022-03-14	Uppsagda förråd 2022-04-30
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	9 2 458	2	306	12%	2	458	0	21	7	33%	5	0
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	2	79	22%	2	79	0	15	1	7%	3	1
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	0 0	0	0	0%	0	0	0	12	5	42%	5	0
500 VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	5 808	1	15	2%	1	15	0	1	0	0%	0	0
600 RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	2	33%	2	1
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	1 75	0	0	0%	0	0	0	0	0	0%	0	0
TOTALT ANTAL TOTALT YTOR	40 11 566	5	400	3%	5	552	0	105	15	14%	15	2

348

23

BIL 4

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2022-04-13	i%	Garage lediga 2022-03-14	Uppsagda garage 2022-04-30	Uppsagda garage 2022-05-31
TINGSRYD lediga	147	1	1%	0	1	2
RYD lediga	28	0	0%	0	0	1
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0
LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	0
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	1
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0 0	0%	0 0	0 0	0 0
KONGA lediga	11	0	0%	0	0	0
TOTALT	231	1	0%	0	1	4

3LB RD

BIL 5