

2024-05-21

Plats och tid Sammanträdesrummet ”Korrö”, Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 21 maj 2024, 14.30 - 16.00

Beslutande Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Britt-Louise Berndtsson
Karin Olsson
Renate Tschap

Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Nicklas Johansson

Justeringens plats och tid Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2024-05-22

Under-Skrifter	Sekreterare	 Björn Davidsson	Paragrafer	§ 24-29
	Ordförande	 Inge Strandberg		
	Justerande	 Renate Tschap		

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

Organ Tingsrydsbostäder AB

Sammanträdesdatum 2024-05-21

Datum då anslaget sätts upp	Datum då anslaget tas ned
------------------------------------	----------------------------------

Förvaringsplats för protokollet Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2024-04-23

§ 24

Delår 2024-04-30**Styrelsen beslutar**

1. Godkänna delårsrapport 2024-04-30
2. Översända delårsrapporten till Tingsryds kommunföretag AB.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för delårsrapport 2024-04-30
(bil. 1)

Beslutsunderlag

Delårsrapport 2024-04-30.

2024-04-23

§ 25

Affärsplan 2025-2028**Styrelsen beslutar**

1. Anta affärsplan 2025-2028 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända affärsplan 2025-2028 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds Kommunföretag AB för godkännande.
3. Ansöka om borgensram på 64 miljoner kr enligt affärsplan 2025-2028.
4. Översända ansökan om borgensram till Tingsryds Kommunföretag AB.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson redogör för affärsplan 2025-2028 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 2)

Beslutsunderlag

Affärsplan 2025-2028 för Tingsrydsbostäder AB.

Utdragsbestyrkande

2024-04-23

§ 26

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2024-05-15, 55 outhyrda lägenheter (bil. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2025-04-15, 2 lediga lokaler och 10 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2024-05-15, 0 lediga garage (bil. 5)

Utdragsbestyrkande

2024-04-23

§ 27

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt. Fönsterbyte på sju lägenheter på Lindegården. Ombyggnation av gamla hemtjänstlokalen på Lindegården till 3-4 lägenheter kommer att påbörjas under våren.

Utdragsbestyrkande

2024-04-23

§ 28

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om personalfrågor. Intervjuer angående fastighetsskötare på Dackeskolan i Tingsryd pågår. Rekrytering av projektledare pågår. Förhandling angående 2024 års löner med facket är klart.

Utdragsbestyrkande

2024-04-23

§ 29

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Visning av lägenheter med grillning på Växjövägen den 12:e juni.
- Information från ägardialog med Tingsryds Kommunföretag AB.

Utdragsbestyrkande

DELÅRSRAPPORT 2024-01-01 – 2024-04-30

Verksamheten

Tingsrydsbostäder AB äger och förvaltar fem fastigheter med 83 lägenheter och 10 lokaler. Tingsrydsbostäder förvaltar även samtliga Tingsryds kommuns fastigheter, vilket innebär ca 18,5 mkr i förvaltningsintäkter per helår. Utöver det finns ett förvaltningsavtal även tecknat med Tufab på 0,6 mkr för skötsel av hotellfastigheten. Tingsrydsbostäder har haft nästan fullt uthyrt under perioden och därmed endast ett lågt hyresbortfall på lägenheter. Den uppsagda hemtjänstlokalen i Linneryd har dock genererat ett hyresbortfall 0,1 tkr. Perioden visar på hyresintäkter på 4,2 mkr och prognosen för helåret på 12,5 mkr.

Vintern har inneburit en kall vinter som påverkar värmekostnaderna, men den har inte haft mycket snö eller halka. Vi har ett mycket bra samarbete både med verksamheter och kommunen och det krävs för att nå ett bra resultat.

Rivning Myrstackens förskola:

Rivning och sanering av Myrstackens förskola påbörjades i mars 2024 och kommer att vara klart i slutet av maj.

Ombyggnad av F-huset:

Ombyggnationen av Trojaskolan åt Resursenheten på Tingsryds kommun är genomförd och avslutades i mars månad.

Ombyggnation av annexet på Solängen i Ryd

Ombyggnationen av annexet på Solängen i Ryd har färdigställts och avslutades i mars.

Energibesparande åtgärder

Ventilation:

Ventilationsaggregat i köken på Trojaskolan och Väckelsångs skola har bytts till ett med värmeåtervinning för att minska kostnaderna. Takfläktar har satts in i bollhallen i Tingsryd för att minska energiförbrukningen och skapa ett bättre klimat.

Driftoptimering:

Arbete med optimering för att uppnå driftsbesparingar av energi har påbörjats. Energibesparande avgasare för värmesystemen på Solängen, Örnén och Dackeskolan har satts in. Vi har även installerat övervakning av värmesystemen på ett flertal fastigheter för att optimera energiåtgången och får en bättre överblick.

Fjärrvärme har installerats på Trojaskolan och Björkeborgsgatan i Väckelsång i stället för eluppvärmda cirkulationssystem.

Belysning:

Arbetet med att byta äldre belysningsarmaturer har fortsatt runt om i kommunen på skolor och Äldreboenden.

Utredningsuppdrag mot Teknik och Fritidsnämnden:

De utredningsuppdrag vi arbetat med huvudsakligen under våren är att ta fram kostnadsförslag till Wasaskolan angående anpassning av verkstaden för en rullstolsburen person. Ett annat uppdrag är Wasaskolan att undersöka kostnaden för ombyggnation av skolan för lärcenter och vuxenutbildningen kan flytta in i skolan, så att paviljongerna kan avvecklas när avtalstiden går ut.

En utredning av laddstolpar till elbilar inom hemsjukvården enligt kommunens koncept Miljöprogram 2022-2027 har genomförts.

Kostnadsförslag för våra äldreboende som inte har fast reservkraftverk, där reservkraften ska gå igång med automatik, har tagits fram.

Vi har även fortsatt att undersöka möjligheterna till installation av solceller och solfångare enligt kraven i miljöprogrammet definierade 1000 kw installerad effekt till 2027.

Investeringar – Finansiering - Likviditet

Under perioden har inga investeringar gjorts. Maskiner och inventarier har inköpts till ett belopp om 0,1 mkr, budgeten för helåret beräknas till ca 1,0 mkr. Tingsrydsbostäder har en likvid på 22,0 mkr.

Resultat

Periodens resultat visar på ett positivt resultat 1,2 mkr med en vinst i prognosen på ca 2,8 mkr före skatt för helåret. Anledningen till det positiva resultatet är framförallt låga underhållskostnader, fullt uthyrt och ränteintäkter. Tjänster för administration köps in av Stiftelsen Tingsrydsbostäder till en summa av 0,3 mkr.

Tingsrydsbostäder AB

Victoria Magnusson

Björn Davidsson

RESULTATRÄKNING 2024-01-01 - 2024-04-30 (tkr)

	not	2301-2304	2301-2304	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Nettoomsättning						
Hysesintäkter brutto	3	4 172	3 887	11 777	12 415	12 156
Hysesbortfall	4	-157	-44	-129	-266	-200
Hysesintäkter netto		4 015	3 843	11 648	12 149	11 956
Övriga intäkter	5	6 672	6 337	19 287	19 787	19 762
Summa nettoomsättning		10 687	10 180	30 935	31 936	31 718
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	6	-122	-184	-492	-533	-550
Driftskostnader	7	-5 804	-5 779	-17 586	-17 343	-18 016
Fastighetsskatt		-45	-45	-136	-185	-195
Avskrivningar		-1 057	-1 042	-3 143	-3 271	-3 296
Summa driftskostnader		-7 028	-7 050	-21 357	-21 332	-22 057
Resultat före avskr.		3 659	3 130	9 578	10 604	9 661
Administrationskostn.	8	-2 287	-1969	-5 877	-6 942	-6 879
Resultat eft. avskr.		1 372	1161	3 701	3 662	2 782
Finansiella poster						
Finansiella intäkter		325	203	163	675	504
Räntekostnader		-413	-256	-316	-1 239	-1 288
Borgensavgift		-81	-81	-320	-244	-243
Summa finansiella poster		-169	-134	-473	-808	-1 027
Resultat efter finansiella poster		1 203	1 027	3 228	2 854	1 755
Bokslutsdisp.		0	0	-885	-486	0
Resultat före skatt		1 203	1 027	2 343	2 367	1 755
Skatt		0	0	-520	-511	0
Periodens resultat		1 203	1027	1 823	1 856	1 755

BALANSRÄKNING PER DEN 30/4 2024 (tkr)

	not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	9	77 706	79 553
Mark	9	5 966	5 966
Markanläggningar	10	1 555	1 633
Inventarier	11	2 401	2 574
Pågående nybyggnationer	12	572	572
Pågående ombyggnationer	12	395	148
Summa materiella tillgångar		88 595	90 446
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapper	13	40	40
Andra långfristiga fordringar	13	23	25
Summa finansiella anläggningstillgångar		63	65
Uppskuten skattefordran		244	199
Summa anläggningstillgångar		88 902	90 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		66	72
Kundfordringar		4 559	4 690
Skattefordran		814	631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	759	640
Fordringar på koncernbolag		22 116	16 975
Summa kortfristiga fordringar		28 314	23 008
Kassa och bank	15	20	21
Summa omsättningstillgångar		28 334	23 029
Summa tillgångar		117 236	113 739

BALANSRÄKNING PER DEN 30/4 2024 (tkr)

	not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktier		23 000	23 000
Summa bundet eget kapital		23 000	23 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		14 721	12 622
Periodens vinst		1 203	1 027
Summa fritt eget kapital		15 924	13 649
Summa eget kapital	16	38 924	36 649
 Obeskattade reserver	17	 4 300	 3 759
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	64 000	64 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 891	2 249
Övriga kortfristiga skulder	19	5 504	5 077
Förskottsbetalda kundfordringar		1 262	793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 355	1 212
Summa kortfristiga skulder		10 012	9 331
 Summa eget kapital och skulder		 117 236	 113 739

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Nyttjandeperiod

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:

Nyttjandeperiod

- 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 utrangeras. 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 BFAR 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).

Färdigställandegraden beräknas som utfört arbete

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.

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

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.

Tingsrydsbostäder AB omfattas av Årsredovisningslagen, Årl.
Delårsrapporten har därför upprättats enligt bestämmelserna i Årl.

Not 3

Hyresintäkter	240430	230430	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Bostäder	1 466	1 370	4 199	4 398	4 291
Lokaler	2 697	2 508	7 552	7 991	7 839
Tillval	9	9	26	26	26
SUMMA	4 172	3 887	11 777	12 415	12 156

Not 4

Hyresbortfall	240430	230430	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Bostäder	-67	-44	-126	-136	-100
Lokaler	-86	0	0	-120	-100
Rabatter	-4	0	-3	-10	0
SUMMA	-157	-44	-129	-266	-200

Not 5

Övriga intäkter	240430	230430	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Ersättning hyresgäster	2	0	10	10	10
Förvaltningsuppdrag	6 471	6 140	18 567	19 113	19 021
Övriga sålda tjänster	132	144	383	396	391
Erhållna lönebidrag	56	39	176	168	175
Övriga intäkter	11	14	151	100	165
SUMMA	6 672	6 337	19 287	19 787	19 762

Not 6

Underhållskostnader	240430	230430	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Bostäder	0	-4	-30	-108	-108
Lokaler	-76	-16	-60	-125	-92
Utomhus	-6	-2	-389	-200	-250
Gemensamt underhåll	-40	-162	-13	-100	-100
SUMMA	-122	-184	-492	-533	-550

Not 7

Driftskostnader	240430	230430	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Fastighetssk. personalkostn.	-3 328	-3 542	-11 126	-10 984	-11 657
Fastighetssk. övr. kostnader	-721	-728	-2 429	-2 043	-2 198
Reparationer	-201	-163	-653	-603	-488
Vatten	-98	-170	-481	-419	-545
Fastighetsel	-294	-258	-787	-807	-708
Uppvärmning	-882	-647	-1 345	-1 728	-1 686
Ventilationskanaler/OVK	-40	-39	-66	-50	-50
Sophantering, miljöavgift	-91	-90	-287	-273	-277
Försäkringskostnader	-92	-85	-200	-276	-268
Kundförluster	7	-3	-78	-20	0
Hyressättningsavgift	0	0	-8	-10	-10
Fiber/kabel-tv	-64	-54	-126	-130	-129
Summa	-5 804	-5 779	-17 586	-17 343	-18 016

Not 8

Centrala administrations- och försäljningskostnader	240430	230430	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Personalkostnader	-1 388	-997	-3 505	-4 539	-4 519
Management fee	-40	-47	-142	-121	-121
Övriga kostnader	-859	-925	-2 230	-2 282	-2 239
Summa	-2 287	-1 969	-5 877	-6 942	-6 879

Resultat förvaltningsavtal
Tingsryds kommun

Intäkter förvaltningsavtal	6 171
Totala intäkter	6 171
Kostnader	
Fastighetsskötsel personalkostnader	-2 230
Fastighetsskötsel övrigt	-448
Verksamhetsvaktmästeri personalkostnader	-873
Verksamhetsvaktmästeri övrigt	-249
Avskrivning maskiner	-159
Administration personalkostnader	-734
Administration övrigt	-615
Totala kostnader	-5 308
Resultat	863

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	240430	230430
9 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	102 789	102 040
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	0
Försäljning	0	0
Summa anskaffningsvärden	102 789	102 040
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-18 249	-15 659
Periodens avskrivn. enl. plan	-868	-862
Summa avskrivnin. enl. plan	-19 117	-16 521
Bokfört värde vid periodens slut	83 672	85 519
Taxeringsvärde byggnader		
Taxeringsvärde mark		
10 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 948	1 948
Periodens nyanskaffningar		0
Summa anskaffningsvärde	1 948	1 948
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-367	-289
Årets avskrivn. enl. plan	-26	-26
Summa avskrivnin. enl. plan	-393	-315
Bokfört värde vid årets slut	1 555	1 633
11 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	5 594	5 676
Periodens nyanskaffningar	22	0
Periodens försäljningar	0	-345
Summa anskaffningsvärde	5 616	5 331
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-3 052	-2 645
Avskrivningar försäljningar	0	42
Årets avskrivn. enl. plan	-163	-154
Summa avskrivnin. enl. plan	-3 215	-2 757
Bokfört värde vid årets slut	2 401	2 574
12 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffningar	395	148
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	395	148
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	572	572
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	572	572

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not		240430	230430
13	Värdepapper		
	Andel i HBV	40	40
	Fordringar		
	Innestående återbäring HBV	23	25
	Summa	63	65
14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkringskostnader	246	222
	Upplupna intäktsräntor	325	203
	Övriga upplupna intäkter	188	215
	Summa	759	640
15	Likvida medel		
	Bank	20	21
	Summa	20	21
16	Eget Kapital		
	Aktiekapital		
	Eget kapital 2022-01-01	23 000	37 721
	Årets resultat	0	1 203
	Eget kapital 2022-04-30	23 000	38 924
17	Obeskattade reserver		
	Avsatt räkenskapsår 2017	0	468
	Avsatt räkenskapsår 2018	15	15
	Avsatt räkenskapsår 2019	384	384
	Avsatt räkenskapsår 2020	625	625
	Avsatt räkenskapsår 2021	1 155	1 155
	Avsatt räkenskapsår 2022	1 112	1 112
	Avsatt räkenskapsår 2023	1 009	0
	Summa	4 300	3 759

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not		240430	230430
18	Skulder till kreditinstitut		
	Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:		
	Skulder till kreditinstitut	18 000	18 000
	Summa	18 000	18 000
	Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:		
	Skulder till kreditinstitut	46 000	46 000
	Summa	46 000	46 000
	Totalt till kreditinstitut	64 000	64 000
	Lånestruktur och räntebindningstid		
År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %
Rörliga	8 000	4,41	12,5
2024	10 000	0,22	15,6
2025	13 000	2,00	20,3
2026	23 000	0,67	35,9
2027	10 000	4,01	15,6
2028	0	0,00	0,0
Totalt	64 000	1,93	100,00
19	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	1 895	1 776
	Personalens källskatt	181	206
	Övriga kortfristiga skulder	3 428	3 095
	Summa	5 504	5 077
20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Arbetsgivareavgift	402	415
	Upplupna löner	43	32
	Upplupna semesterlöner	549	491
	Upplupna sociala avgifter	215	193
	Upplupna räntekostnader	146	81
	Summa	1 355	1 212



AFFÄRSPLAN FÖR TINGSRYDSBOSTÄDER AB

2025-2028

ÄGARNA

Tingsrydsbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med målsättning att skapa goda förutsättningar för ett växande samhälle. Bolaget är ett viktigt verktyg för kommunen att bidra till attraktiva livs- och boendemiljöer.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tingsryds Kommunföretag AB (TIKAB), som är moderbolag i koncernen.

Tingsrydsbostäder AB har som ändamål att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden i kommunen genom att förvalta den befintliga fastighetsportföljen, men också genom att utveckla fastigheterna.

Huvuddelen av bolagets verksamhet består i att förvalta de av Tingsryds kommunägda fastigheter i form av skolor, förskolor, äldreboenden och ishall m.m. via ett förvaltningsavtal. Förvaltningsavtalet är det största och mest dominerande uppdraget för AB.

Tingsryds kommun har genom kommunfullmäktige antagit ett särskilt ägardirektiv för Tingsrydsbostäder AB 2020-11-19 där bolagets uppdrag utifrån fastställda övergripande mål framgår.

Kommunfullmäktige i Tingsryds kommun har i "Ägarpolicy för Tingsryds kommun" fastställt policys och strategier som gäller för kommunens bolag. Bland annat regleras samverkan inom kommunkoncernen och ansvarsfördelningen mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelse, lekmanarevisorer, bolagets revisorer samt styrelse och verkställande direktör.

I bolagets särskilda ägardirektiv regleras den långsiktiga avkastningen och soliditeten. Direktavkastningen ska för närvarande vara lägst 4 % och långsiktig soliditet minst 15 % beräknat på Tingsrydsbostäders totala kapital. Dessa förutsättningar utgör basen för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Bolaget har bostäder enbart i centralorten och med centrala lägen där det är en hög efterfrågan. Vakanserna för Tingsrydsbostäder är i stort sett lika med noll.

Tingsrydsbostäder med systerföretaget Stiftelsen Tingsrydsbostäder är betydande aktörer på bostadsmarknaden, både i kommunen och i centralorten Tingsryd. Övriga bostadsföretag i kommunen har varit och är mycket försiktiga i sina investeringar men har ändå tillfört bostadsbeståndet ett antal lägenheter utöver det Tingsrydsbostäder har producerat. Höga byggkostnader och svårighet att få lönsamhet i nybyggnadsprojekten är sannolikt den enskilt största anledningen till den generellt låga investeringstakten.

Bolaget medverkar aktivt till att det planläggs mark i centralorten som är möjlig att exploatera. Tingsryds kommun har bidragit till att skapa förutsättning för bostadsbolagets fortsatta utveckling genom en utökning av bolagets aktiekapital med 20 mkr under 2016.

KUNDERNA

Tingsrydsbostäder har i huvudsak tre olika kundkategorier, bostadshyresgäster, lokalhyresgäster och uppdrag inom fastighetsförvaltning.

Företaget förvaltar Tingsryds kommuns samtliga fastigheter, bland annat servicehus, skolor, förskolor och idrottshallar. I uppdraget ingår fastighetsskötsel, verksamhetsvaktmästeri, projektledning samt administrativ förvaltning.

Antalet hyreslägenheter i den egna fastighetsportföljen är i nuläget inte så stort, totalt ca 83 stycken. Det är en målsättning att kunna hjälpa kommunen med de fastigheter som Kommunen inte längre anser passande för deras verksamhet och som är lämpliga för Tingsrydsbostäder att ställa om till lägenheter att via övertag fastighetsutveckla vidare.

Lokalhyresgäster svarar för en betydande del av hyresintäkterna. Fastigheterna Örjan 19 som till stor del består av kommersiella lokaler och Nestorn 2 med förskola i kommunal regi och utbildningsverksamhet med AMB som hyresgäst är några av våra större hyresgäster i bolaget. Förvaltningsuppdraget står för ca 60 % av omsättningen för närvarande.

EKONOMI

Tingsrydsbostäders ekonomiska resultat och soliditet har succesivt förbättrats sedan starten årsskiftet 2011/2012. En bidragande faktor är naturligtvis det ökade aktiekapitalet som tillfördes under 2016. Samtidigt har omsättningen förbättrats genom ett ökat antal hyresavtal.

- Den höga soliditetsnivån på 35,8 % 2023 beror på tillskott av aktiekapital tidigare år.
- Flyttningsfrekvens på 11,7 % 2023
- Sjukfrånvaro 4,9 % 2023
- Ökade intäkter från 19 mkr 2016 till ca 32 mkr 2024

MÅL OCH STRATEGIER

- Långsiktigt soliditetsmål 15 %
- En låg flyttningsfrekvens mellan 5 – 10 %
- Utveckla förvaltningsavtalet tillsammans med Tingsryds kommun
- Bibehålla en låg sjukfrånvaro för anställd personal i bolaget
- Bibehålla en god fysisk och psykisk arbetsmiljö
- Bidra till grön omställning enligt Tingsryds kommuns miljöprogram

4-ÅRSPLAN

	2024	2025	2026	2027	2028
Nyproduktion, antal	0	0	0	0	0
Försäljning, antal	0	0	0	0	0
Omsättning, mkr	31,9	33,0	34,2	35,4	36,6
Resultat före skatt, mkr	2,2	1,5	2,0	2,0	2,0
Direktavkastning, %	7,5	6,0	7,0	7,0	7,0
Investeringar, mkr	5	5	5	5	5
Egenfinansiering investering, %	100	100	100	100	100
Låneskuld, mkr	64	64	64	64	64
Snittränta lån, %	1,90	2,50	2,75	3,25	2,75
Balansomslutning, mkr	115	117	119	121	123
Soliditet, %	35,8	36,5	37,0	37,5	38,0

Kommentarer till 4-årsplanen

Det finns i nuläget inga planerade nybyggnationer.

Omsättning, direktavkastning och låneskuld bedöms oförändrade. Snitträntan beräknas öka.

Eftersom det i nuläget inte ligger några planerade nybyggnationer på gång så ligger det inga stora investeringar bedömda. De summor som ligger är i princip underhållsinriktade.

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter		≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar
								2024-05-15	i %	2024-04-15	2024-05-31	2024-06-30	
TINGSRYD lediga bostadskö	100	544	4 0 0	16 0 16	126 4 38	291 6 28	107 2 17	12 99	2%	9 100	9	8	9 36 Centralt , 22 övriga spec.omr. 41 hela Tingsryd 65 byte,
RYD lediga bostadskö	200	192	2 1 0	6 3 0	57 12 3	106 14 2	21 0 2	30 7	16%	28 6	2	0	8 5 centralt, 0 övriga spec omr. 2 hela Ryd 4 byte,
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4 0 0	40 0 1	58 3 3	26 0 0	3 4	2%	2 7	0	3	3 4 hela Urshult 4 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400	92	0	1 0 0	12 0 2	52 0 4	27 0 1	0 7	0%	0 6	0	0	0 7 hela Linneryd 2 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1 0 0	2 0 1	31 1 3	39 1 5	15 0 1	1 10	1%	1 9	0	0	0 10 hela Väckelsång 2 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50			17 3 0	23 1 0	10 1 0	5 0	10%	5 0	0	0	
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675	8			3 0 0	2 0 0	3 0 0	0 0	0%	0 0	0	0	0
KONGA lediga bostadskö	700	57	0	1 0 0	13 0 0	25 1 0	18 3 0	4 0	7%	4 0	0	0	1
TOTAL		1 159	7	30	299	596	227	55	4,7%	49	11	11	21
Bostadskö								127		128			
Övrig bostadskö			0	0	0	0	0	0		0			Söker till hela kommunen
Total bostadskö								127		128			
Antal lgh. i %		100%	1%	3%	26%	51%	20%						

LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område		Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2024-05-15	Lokaler lediga ytor 2024-05-15	i%	Lokaler lediga 2024-04-15	Lokaler lediga ytor 2024-04-15	Uppsgda lokaler 2024-05-31	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2024-05-15	%	Förråd lediga 2024-04-15	Uppsgda förråd 2024-05-31
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%	0	0	1	21	6	29%	6	1
URSHULT Ytor (kvm) Lediga	300	8 351	1	20	6%	1	20	0	15	2	13%	2	0
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%	0	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	2	157	1%	2	332	1	107	10	9%	9	1

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2024-05-15	i%	Garage lediga 2024-04-15	Uppsagda garage 2024-05-31	Uppsagda garage 2024-06-30
100						
TINGSRYD lediga	147	0	0%	0	2	2
200						
RYD lediga	20	0	0%	1	0	1
300						
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0
400						
LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	0
500						
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	0
600						
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0 0	0%	0 0	0 0	0 0
700						
KONGA lediga	11	0	0%	0	0	0
TOTALT	223	0	0%	1	1	3

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2024-05-22 17:51:44 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: 56f48e9816444fc7940b9ff37eccdad0



NAMN: Renate Tschap
TID: 2024-05-22 20:05:45 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46730661469)
IDENTIFIKATIONS-ID: cfe393fa3ace4892a6e7bd282ab60e68



NAMN: Björn Davidsson
TID: 2024-05-23 08:10:34 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725444184)
IDENTIFIKATIONS-ID: b514b415a8354f81aace996cd295baf2



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2024-05-23 08:10:40 +02:00
Ref: 133195SE
www.comfact.se



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