

2024-09-24

Plats och tid Sammanträdesrummet ”Korrö”, Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 24 september 2024, 13.00 – 14.30

Beslutande Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Britt-Louise Berndtsson
Magdalena Andersson
Karin Olsson

Övriga närvarande Victoria Magnesson
Björn Davidsson

Justerare Nicklas Johansson

Justeringens plats och tid Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd, 2024-09-30

Under-Skrifter	Sekreterare	 Björn Davidsson	Paragrafer	§ 39-46
	Ordförande	 Inge Strandberg		
	Justerande	 Nicklas Johansson		

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

Organ Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Sammanträdesdatum 2024-09-24

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

Förvaringsplats för protokollet Stiftelsen Tingsrydsbostäder kontor i Tingsryd

Underskrift

2024-09-24

§ 39

Delår 2024-08-31

Styrelsen beslutar

1. Godkänna delårsrapport 2024-08-31
2. Översända delårsrapporten till Tingsryds kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för delårsrapport 2024-08-31 (bil. 1)

Beslutsunderlag

Delårsrapport 2024-08-31.

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------

2024-09-24

§ 40

Krigsplacering**Styrelsen beslutar**

1. Samtlig personal inom företaget krigsplaceras, enligt kommunfullmäktiges beslut, i samordning med Tingsryds kommun.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnesson informerar om Tingsryd kommunfullmäktiges beslut om krigsplacering.

2024-09-24

§ 41

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2024-09-13, 51 outhyrda lägenheter (bil. 2)
- Lokal och förrådsstatistik 2024-09-13, 2 lediga lokaler och 10 lediga förråd (bil. 3)
- Garagestatistik 2024-09-13, 2 lediga garage (bil. 4)

2024-09-24

§ 42

Åtgärder för seniorboende**Styrelsen beslutar:**

1. Arbeta vidare med att skapa seniorboende i Tingsryd och Ryd.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om åtgärder som behövs för att skapa seniorboende i Tingsryd och Ryd.

2024-09-24

§ 43

Marknadsföring via sociala medier**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.
2. Satsa resurser på kompetensutveckling i och utökad marknadsföring via sociala medier.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om marknadsföring via sociala medier.

2024-09-24

§ 44

Information om projekt

Styrelsen beslutar:

- 1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt.

Miljöhus håller på att uppföras i hela kommunen. Ombyggnation av befintliga miljöhus pågår.

Stambyte mm på Vallen 16, Växjövägen 21 i Tingsryd ska genomföras under 2025. Påbörjas med källaren under januari 2025. Utöver stambyte kommer fönster, dörrar och tak att bytas.

Ombyggnation av värmesystemet och fönsterbyte på Tingsmålavägen i Tingsryd. Ombyggnation av toaletter och badrum på Torggatan 10 i Tingsryd.

Comfact Signature Referensnummer: 156441SE

2024-09-24

§ 45

Personalinformation

Styrelsen beslutar:

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om personalfrågor.

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------

2024-09-24

§ 45

Förlängning av miljöhus**Styrelsen beslutar:**

1. Ge VD Victoria Magnesson i uppdrag att informera Tingsryds kommun om att vi behöver förlängning för färdigställande av miljöhusen till 2025-08-31

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om att på grund av fördröjningar med byggloven behöver företaget förlängd tid för att färdigställa miljöhusen.

2024-09-24

§ 46

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Elsäkerhetsverket har gjort tillsyn och vi fick godkänt.
- Sveriges ingenjörer kommer på besök.
- Möte med lekmannarevisorerna sker 2024-09-27
- Information om ny mall gällande strategiskt möte med kommunstyrelsens arbetsutskott.
- Närvaro på Tingsryds höstmarknad 2024-10-05
- Hyresgästevenemang i Rävemåla onsdagen 2024-10-16.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Org nr 829500-1534

Delårsrapport

för perioden 1 januari - 31 augusti 2024



DELÅRSRAPPORT 2024-01-01 – 2024-04-30

Verksamheten

Tingsrydsbostäder höjde hyran för 2024 med 4,99 % från 1 februari. Vid början av året uppgick antalet lediga lägenheter till 49 st, vid periodens slut uppgår de lediga lägenheterna till 51 st. Hyresbortfallet uppgår till 3,5 mkr vilket är 1,0 mkr högre än för motsvarande period föregående år.

De energisparprojekt Tingsrydsbostäder har genomfört de senaste åren har minskat energiförbrukningen med 23 % sedan 2007.

Investeringar – Finansiering - Likviditet

Investering i nybyggnation av lägenheter på Näckrosen 1, Tingsryd uppgår till 2,0 mkr för perioden och totalt har 19,8 mkr investerats i etapp 2. Under perioden har 2,5 mkr investerats i nya miljöhus i Tingsryd, Ryd och Urshult. Fönsterbyte på Ebbalyckevägen i Tingsryd har gjort till en investering av 0,9 mkr. Utöver detta har ca 2,2 mkr investerats i många mindre projekt i vårt bestånd. Projekten har till största del utförts av egen personal.

Likvida medel uppgår till 13,5 mkr, en minskning med 7,4 mkr sedan årsskiftet. Likviden beräknas användas till om- och nyinvesteringar under året. Tingsrydsbostäder betalar en borgensavgift till Tingsryds kommun med 0,62 % till en total kostnad på 1,7 Mkr för 2024.

Resultat

Perioden visar på ett negativt resultat på 1,0 mkr, vilket är något sämre än föregående år. En stor anledning är ökade kostnader för värme, räntor och hyresbortfall. Kostnaderna för värme har ökat kraftigt, beroende framförallt på prisökningar med 30 %, men också på grund av att det har varit kallare än 2023. Kostnader för el, vatten och sophämtning ligger något högre än föregående år på grund av ökade priser. Genom egen personal kan vi utföra mer åtgärder till samma peng jämfört med att köpa in entreprenader. Underhållskostnaderna ligger enligt budgeten för 2024. Underhållet beräknas uppgå till ca 7,2 mkr vid årets slut enligt prognosen, vilket är något över budget.

Prognosen för räntekostnaderna för 2024 är 2,0 mkr högre än för 2023, detta på grund av kraftigt ökade räntor jämfört med lånen som skrivs om. Prognosen för år 2024 visar på ett negativt resultat på 0,8 mkr före bokslutsdispositioner och skatter. Resultatet i prognosen är något sämre än budget.

Stiftelsen Tingsrydsbostäder

Victoria Magnusson

Björn Davidsson

RESULTATRÄKNING 2024-01-01 - 2024-08-31 (tkr)

		not	2401-2408	2301-2308	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Nettoomsättning							
Hysesintäkter brutto	3		54 573	51 499	77 628	81 810	81 425
Hysesbortfall	4		-3 705	-2 650	-4 425	-5 077	-3 570
Hysesintäkter netto			50 868	48 849	73 203	76 733	77 855
Övriga intäkter	5		2 605	2 885	4 428	4 263	3 997
Summa nettoomsättning			53 473	51 734	77 631	80 996	81 852
Fastighetskostnader							
Underhållskostnader	6		-5 078	-4 760	-7 032	-7 319	-6 850
Driftskostnader	7		-29 292	-29 078	-43 848	-44 345	-43 353
Fastighetsskatt			-778	-782	-1 172	-1 167	-1 137
Avskrivningar			-8 216	-8 558	-12 905	-12 424	-13 894
Summa driftskostnader			-43 364	-43 178	-64 957	-65 255	-65 234
Resultat före avskr.			10 109	8 556	12 674	15 740	16 618
Administrationskostn.	8		-5 599	-6 080	-9 309	-8 499	-8 270
Resultat eft. avskr.			4 510	2 476	3 365	7 242	8 348
Finansiella poster							
Utdelning på aktier och andelar			0	0	2	2	2
Ränteutgifter			233	203	515	400	433
Räntekostnader			-4 618	-2 555	-4 442	-6 727	-6 957
Borgensavgift			-1 163	-1 121	-1 703	-1 735	-1 700
Summa finansiella poster			-5 548	-3 473	-5 628	-8 060	-8 222
Resultat efter finansiella poster			-1 038	-997	-2 263	-818	126
Bokslutsdisp.			0	0	2 324		
Resultat före skatt			-1 038	-997	61	-818	126
Skatt			0	0	-269		
Periodens resultat			-1 038	-997	-208	-818	126

BALANSRÄKNING PER DEN 31/8 2024 (tkr)

	not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	9	279 984	280 206
Mark	9	19 497	19 497
Markanläggningar	10	2 138	2 319
Inventarier	11	6 393	6 504
Pågående nybyggnationer	12	23 280	17 362
Pågående ombyggnationer	12	1 745	6 699
Summa materiella tillgångar		333 037	332 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapper	13	40	40
Andra långfristiga fordringar	13	230	395
Summa anläggningstillgångar		270	435
Summa anläggningstillgångar		333 307	333 022
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		2 168	2 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		801	508
Kundfordringar		1 835	1 857
Skattefordran		2 942	2 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 870	1 179
Summa kortfristiga fordringar		7 448	6 004
Kassa och bank		13 468	19 594
Summa omsättningstillgångar		20 916	25 598
Summa tillgångar		356 391	360 808

BALANSRÄKNING PER DEN 31/8 2024 (tkr)

	not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundfond		2 282	2 282
Reservfond		20 199	20 199
Summa bundet eget kapital		22 481	22 481
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		30 769	30 979
Periodens vinst		-1 038	-997
Summa fritt eget kapital	15	29 731	29 982
Summa eget kapital		52 212	52 463
Obeskattade reserver	16	3 395	5 719
Avsatt till pensioner		3 069	3 171
Uppskjuten skatt		2 044	1 874
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	283 574	283 677
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 061	3 761
Övriga kortfristiga skulder	18	1 597	1 298
Förskottsbetalda hyror		3 108	5 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 331	3 182
Summa kortfristiga skulder		12 097	13 904
Summa eget kapital och skulder		356 391	360 808

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.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
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:

	<i>Nyttjandeperiod</i>
- 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 innehåller 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.

Not 3

Hyresintäkter	240831	230831	Förändring	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Bostäder	47 589	44 976	2 613	67 819	71 534	71 697
Lokaler	5 835	5 360	475	8 069	8 553	7 980
Garage	545	545	0	814	818	856
Tillval	604	618	-14	926	906	892
SUMMA	54 573	51 499	3 074	77 628	81 810	81 425

Not 4

Hyresbortfall	240831	230831	Förändring	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Bostäder	-3 220	-2 245	-975	-3 810	-4 430	-3 086
Lokaler	-232	-231	-1	-347	-282	-206
Garage	-63	-60	-3	-90	-110	-102
Hyresrabatter	-190	-114	-76	-178	-255	-176
SUMMA	-3 705	-2 650	-1 055	-4 425	-5 077	-3 570

Not 5

Övriga intäkter	240831	230831	Förändring	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Ersättning från hyresgäster	308	514	-206	789	500	500
Återvunna hyror	36	41	-5	65	60	75
Sålda tjänster	1 729	1 811	-82	2 738	2 944	3 020
Ersättning lönebidrag	377	211	0	344	566	337
Reavinster	44	283	0	114	44	0
Försäkringsersättningar	0	0	0	283	0	0
Övriga intäkter	111	25	86	95	150	65
SUMMA	2 605	2 885	-207	4 428	4 263	3 997

Not 6

Underhållskostnader	240831	230831	Förändring	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Bostäder	-2 003	-1 459	-544	-2 226	-3 005	-2 900
Lokaler	-235	-17	-218	-29	-250	-200
Gemensamt underhåll	-2 643	-2 896	253	-4 139	-3 565	-3 000
Utomhus	-197	-388	191	-638	-500	-750
SUMMA	-5 078	-4 760	-318	-7 032	-7 319	-6 850

Not 7

Driftskostnader	240831	230831	Förändring	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Fastighetssk. personalkostn.	-5 180	-5 650	470	-8 419	-8 020	-8 371
Fastighetssk. övr. kostnader	-1 809	-1 741	-68	-2 635	-2 314	-2 039
Kostn. för tillval & bostadsanp.	-95	-120	25	-140	-150	-100
Uttagsskatt	-1 297	-1 373	76	-2 141	-2 146	-2 185
Reparationer	-2 896	-3 522	626	-4 390	-3 620	-3 444
Personalkostnader reparation	-1 101	-1 581	480	-2 428	-1 541	-1 593
Vatten	-3 341	-3 040	-301	-4 698	-5 012	-5 069
Fastighetsel	-1 931	-1 853	-78	-3 277	-3 497	-3 496
Uppvärmning	-7 271	-5 626	-1 645	-9 234	-11 232	-10 773
Obligatoriska besiktningar	-145	-266	121	-377	-400	-400
Sophantering, miljöavgift	-1 761	-1 609	-152	-2 407	-2 465	-2 146
Försäkringskostnader	-613	-560	-53	-850	-920	-947
Försäkringsskador	-47	-25	-22	-25	-47	0
Avskrivna fordringar	-51	-79	28	-88	-250	-242
Befarade kundförluster	0	-105	105	-90	-100	0
Förh.ersättning hyresgästf.	-100	-101	1	-151	-158	-158
TV/Fiber	-1 573	-1 677	104	-2 274	-2 360	-2 158
Pensionskostnader	-81	-150	69	-224	-116	-232
Summa	-29 292	-29 078	-214	-43 848	-44 345	-43 353

Not 8

Centrala administrations- och försäljningskostnader	240831	230831	Förändring	2023	Prognos 2024	Budget 2024
Personalkostnader	-3 415	-3 886	471	-5 567	-5 223	-5 238
Övriga kostnader	-2 184	-2 194	10	-3 742	-3 276	-3 032
Summa	-5 599	-6 080	481	-9 309	-8 499	-8 270

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	240831	220831
9 Byggnad och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	536 015	525 144
Nyanskaffningar/omklassificeringar	3 178	2 983
Försäljning	0	0
Summa anskaffningsvärden	539 193	528 127
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-230 949	-219 231
Periodens avskrivn. enl. plan	-7 336	-7 766
Summa avskrivnin. enl. plan	-238 285	-226 997
Ackumulerad nedskrivningar	-1 427	-1 427
Årets nedskrivningar	0	0
Summa nedskrivningar	-1 427	-1 427
Bokfört värde vid periodens slut	299 481	299 703
Taxeringsvärde byggnader	310 651	310 651
Taxeringsvärde mark	61 185	61 185
Totala investeringsbidrag	14 758	14 758
10 Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 814	2 681
Nyanskaffningar/omklassificeringar	0	1 133
Summa anskaffningsvärden	3 814	3 814
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-1 549	-1 401
Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar	-127	-94
Summa avskrivn. enl. plan	-1 676	-1 495
Redovisat värde vid årets slut	2 138	2 319
11 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden	19 595	18 133
Periodens nyanskaffningar	977	1 385
Utrangeringar	-38	0
Summa anskaffningsvärde	20 534	19 518
Ackumulerade avskrivn. enl. plan	-13 397	-12 316
Årets avskrivn. enl. plan	-754	-698
Utrangeringar	10	0
Summa avskrivnin. enl. plan	-14 141	-13 014
Bokfört värde vid årets slut	6 393	6 504

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

Not	240831	230831
12 Pågående nyanläggningar		
Ombyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	2 264	2 439
Nyanskaffningar	2 274	5 832
Omklassificeringar	-2 793	-1 572
Redovisat värde vid årets slut	1 745	6 699
Nybyggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	18 736	12 868
Nyanskaffningar	4 544	4 494
Omklassificeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	23 280	17 362
13 Värdepapper		
Andel i HBV	40	40
Fordringar		
Innestående återbäring HBV	230	395
Summa	270	435
14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringskostnader	379	337
Upplupna ränteintäkter	231	203
Övriga upplupna intäkter	1 260	639
Summa	1 870	1 179

Not	240831		230831	
15 Eget Kapital				
	Grundfond	Reservfond	Övrigt fritt kapital	Övrigt fritt kapital
Eget kapital 2024-01-01	2 282	20 199	30 769	53 250
Årets resultat	0	0	-1 038	-1 038
Eget kapital 2024-08-31	2 282	20 199	29 731	52 212
16 Obeskattade reserver				
Avsatt räkenskapsår 2017			0	1 644
Avsatt räkenskapsår 2018			1 858	2 538
Avsatt räkenskapsår 2020			769	769
Avsatt räkenskapsår 2021			330	330
Avsatt räkenskapsår 2022			438	438
Summa			3 395	5 719
17 Skulder till kreditinstitut				
Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut			98 574	110 677
Summa			98 574	110 677
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut			185 000	173 000
Summa			185 000	173 000
Totalt till kreditinstitut			283 574	283 677
Lånestruktur och räntebindningstid				
År	Lånebelopp	Genomsnittsränta %	Andel av lån i %	
Rörliga	60 574	5,02	21,4	
2024	38 000	0,22	13,4	
2025	64 000	0,38	22,6	
2026	65 000	3,30	22,9	
2027	41 000	3,71	14,5	
2028	15 000	3,01	5,3	
Tot.	283 574	2,51	100,0	

18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	513	393
Uttagsskatt	486	506
Personalens källskatt	362	400
Övriga kortfristiga skulder	236	-1
Summa	1 597	1 298

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arbetsgivareavgift	341	814
Upplupna löner	135	75
Upplupna semesterersättningar	1 143	1 014
Upplupna sociala avgifter	438	389
Löneskatt & avkastningsskatt	203	159
Upplupna räntekostnader	1 069	630
Övriga upplupna kostnader	2	101
Summa	3 331	3 182

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
							2024-09-13	i %	2024-08-21	2024-09-30	2024-10-31		2024-11-30
TINGSRYD lediga bostadskö	100 546	4 1 0	16 0 13	126 5 34	291 1 28	109 0 15	7 90	1% 	11 98	2	6	7	44 Centralt , 22 övriga spec.omr. 24 hela Tingsryd 75 byte,
RYD lediga bostadskö	200 192	2 1 0	6 3 0	57 10 3	106 12 2	21 2 2	28 7	15% 	29 6	1	3	9	5 centralt, 0 övriga spec omr. 2 hela Ryd, 3 byte 5 renoveras
URSHULT lediga bostadskö	300 128	0	4 0 0	40 2 1	58 3 2	26 1 0	6 3	5% 	5 4	0	1	2	3 hela Urshult 5 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400 92	0	1 0 0	12 0 3	52 1 1	27 0 0	1 4	1% 	1 7	0	1	3	4 hela Linneryd 2 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500 88	1 0 0	2 0 1	31 1 2	39 0 2	15 0 2	1 7	1% 	1 11	1	1	1	7 hela Väckelsång 2 byte
RÅVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600 50			17 3 0	23 0 0	10 0 0	3 0	6% 	2 0	0	0	1	
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675 8			3 0 0	2 0 0	3 0 0	0 0	0% 	0 0	0	0	1	
KONGA lediga bostadskö	700 57	0	1 0 0	13 1 0	25 0 0	18 4 0	5 0	9% 	3 0	1	0	1	
TOTALT	1 161	7	30	299	596	229	51	4,4%	52	5	12	25	
Bostadskö							111		126				
Övrig bostadskö		0	0	0	0	0	0		0				Söker till hela kommunen
Total bostadskö							111		126				
Antal lgh. i %	100%	1%	3%	26%	51%	20%							

LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område		Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2024-09-13	Lokaler lediga ytor 2024-09-13	i%	Lokaler lediga 2024-08-21	Lokaler lediga ytor 2024-08-21	Uppsagda lokaler 2024-09-30	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2024-09-13	%	Förråd lediga 2024-08-21	Uppsagda förråd 2024-09-30
TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	100	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	1
RYD Ytor (kvm) Lediga	200	10 2 529	1	137	5%	1	137	0	21	6	29%	5	1
URSHULT Ytor (kvm) Lediga	300	8 351	1	20	6%	1	20	0	15	2	13%	1	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	2	157	1%	2	157	0	107	10	9%	8	3

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER

GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2024-09-13	i%	Garage lediga 2024-08-21	Uppsagda garage 2024-09-30	Uppsagda garage 2024-10-31		
TINGSRYD lediga	147	1	1%	1	1	3		
RYD lediga	20	0	0%	0	0	1		
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0		
LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	1		
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	0		
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0 0	0%	0 0	0 0	0 0		
KONGA lediga	11	1	9%	0	0	0		
TOTALT	223	2	1%	1	1	5		

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2024-09-27 07:25:47 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: 23725d944648421285f22667b795977f



NAMN: Nicklas Johansson
TID: 2024-09-29 11:44:08 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46735393833)
IDENTIFIKATIONS-ID: 91e35b3bb654462db35ed58fff5040b6



NAMN: Björn Davidsson
TID: 2024-10-01 08:49:54 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725444184)
IDENTIFIKATIONS-ID: 377771e5be3744bc8b362b024f52a024



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2024-10-01 08:50:07 +02:00
Ref: 156441SE
www.comfact.se



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