

2024-12-17

Plats och tid	Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd Tisdagen den 17 december 2024, 15.00 - 16.30		
Beslutande	Inge Strandberg Nicklas Johansson Britt-Louise Berndtsson Christian Ward Karin Olsson		
Övriga närvarande	Victoria Magnesson Björn Davidsson		
Justerare	Christian Ward		
Justeringens plats och tid	Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2024-12-19		
Under-Skrifter	Sekreterare	 Björn Davidsson	Paragrafer § 56-63
	Ordförande	 Inge Strandberg	
	Justerande	 Christian Ward	

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

Organ	Tingsrydsbostäder AB		
Sammanträdesdatum	2024-12-17		
Datum då anslaget sätts upp			Datum då anslaget tas ned
Förvaringsplats för protokollet	Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd		
Underskrift			

2024-12-17

§ 56

Budget 2025**Styrelsen beslutar**

1. Anta budget för 2025 för Tingsrydsbostäder AB
2. Översända budgeten till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till budget 2025 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 1).

Comfact Signature Referensnummer: 180230SE

Utdragsbestyrkande

2024-12-17

§ 57

Sammanträdesdagar 2025**Styrelsens beslut**

1. Fastställa sammanträdesdagar 2025 för Tingsrydsbostäder AB.

Beskrivning av ärendet

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för förslag till sammanträdesdagar 2025 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 2).

2024-12-17

§ 58

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
- Lägenhetsstatistik 2024-12-12, 38 outhyrda lägenheter (bil. 3)
- Lokal och förrådsstatistik 2024-12-12, 1 lediga lokaler och 8 lediga förråd (bil. 4)
- Garagestatistik 2024-12-12, 0 lediga garage (bil. 5)

Comfact Signature Referensnummer: 180230SE

Utdragsbestyrkande

2024-12-17

§ 59

Månadsanalys

Styrelsen beslutar:

- 1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

Administrativ chef Björn Davidsson redogör för månadsanalys för oktober månad.

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

2024-12-17

§ 60

Information arbetsmiljö

Styrelsen beslutar:

- 1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om det systematiska arbetsmiljöarbetet och visar det dataprogram som används för att samla alla uppgifter, policys och utförda skyddsronder.

Comfact Signature Referensnummer: 180230SE

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

2024-12-17

§ 61

Information om projekt

Styrelsen beslutar:

- 1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om pågående projekt. Ombyggnation av hemtjänstens lokal på Lindegården till 4 lägenheter kommer att påbörjas januari 2025, bygglov är inlämnat. Samtidigt kommer även taket att bytas på en sektion. Lägenheterna förväntas bli inflyttningsklara till 2025-04-01.

Comfact Signature Referensnummer: 180230SE

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

2024-12-17

§ 62

Personalinformation

Styrelsen beslutar:

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om personalfrågor. Ny fastighets-skötare till ishallen är anställd och började måndagen den 16:e december. Rekrytering av projektledare för CAD och VVS pågår och intervjuer pågår.

Comfact Signature Referensnummer: 180230SE

2024-12-17

§ 63

Övrigt

Styrelsen beslutar:

- 1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Förvaltningsavtalet är uppsagt för omförhandling.
- Julbord för personalen sker på kontoret den 2024-12-19

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

Kommentarer angående budgeten för år 2025

Förvaltningsavtalet mellan Tingsrydsbostäder och Tingsryds kommun för förvaltning av Tingsryds kommuns fastigheter ger intäkter på ca 18,3 mkr för 2025. Tingsrydsbostäder har också ett förvaltningsavtal med Tufab och Region Kronoberg som ger intäkter på ca 0,7 mkr.

Hysesintäkterna för 2025 är beräknade på att Tingsrydsbostäder AB inte har något direkt hyresbortfall. Hyrorna för 2025 kommer att höjas med 4,78 % för varmhyra och 3,9 % för kallhyra.

Totala underhållskostnader uppgår för 2025 till 0,6 mkr vilket innefattar ett invändigt underhåll i lägenheterna på ca 35 kr/m². Reparationerna beräknas till ca 30 kr/m².

Driftskostnaderna för värme kommer ligga på samma pris som 2025 under de första 8 månaderna, en ökning beräknas ske under sist tertialet. Ett nytt elavtal har tecknats och börjar gälla 2025-01-01. Ökningen beror på ökade taxor för vatten med ca 15 %, el med ca 30 % och sopor ca 30 %. Utöver det är det ökade kostnader för material och verktyg. Lönerna beräknas öka med ca 3,75 % för året. Utöver det är det ökade kostnader för material och verktyg. Lönerna beräknas öka med ca 3,75 % för året. Samtlig uppvärmning sker genom fossilfritt bränsle.

Under 2024 kommer hemtjänstens gamla lokaler på "Lindegården" att byggas om till lägenheter. I investeringsplanerna ligger även ett takbyte på "Lindegården".

I budgeten för 2025 finns köp av fastighetsskötartjänster från Stiftelsen Tingsrydsbostäder till den västra delen av kommunen.

Tingsrydsbostäders räntekostnader beräknas uppgå till ca 1,2 Mkr för 2024, vilket är ungefär samma jämfört med prognosen för 2024. Borgensavgift till Tingsryds kommun höjs till 0,44 % av den totala lånesumman uppgår till drygt 0,25 mkr.

Budgeten visar på en vinst på ca 1,7 mkr innan bokslutsdispositioner och skatter. Det goda resultatet beror framförallt på fullt uthyrt, ökade hyresintäkter, låga underhålls- och reparationskostnader.

Tingsrydsbostäder AB

Victoria Magnesson

Björn Davidsson

Budget 2025

	Not	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	1,2	12 222	12 106	12 003	11 648
Övriga förvaltningsintäkter	3	20 307	19 762	18 138	19 287
Summa nettoomsättning		32 529	31 868	30 141	30 935
Driftskostnader					
Underhåll	4	- 549	- 550	- 465	- 492
Driftskostnader	5	- 18 282	- 18 216	- 16 868	- 17 586
Fastighetsskatt		- 196	- 195	- 196	- 136
Avskrivningar	6	- 3 239	- 3 296	- 3 222	- 3 143
Summa driftskostnader		- 22 266	- 22 257	- 20 751	- 21 357
Driftsresultat		10 263	9 611	9 390	9 578
Administrationskostnader	7	- 7 463	- 6 879	- 6 385	- 5 877
Res. efter avskrivn		2 800	2 732	3 005	3 701
Ränteintäkter		294	504	615	163
Räntekostnader		- 1 167	- 1 288	- 1 126	- 316
Borgensavgift		- 238	- 243	- 243	- 320
Summa finansiella poster		- 1 111	- 1 027	- 754	- 473
Resultat efter finansiella poster		1 689	1 705	2 251	3 228
Bokslutsdisp.					
Resultat efter bokslutsdisp.		1 689	1 279	2 251	3 228
Skatt		- 365	- 276	- 695	- 520
Årets resultat		1 324	1 003	1 556	2 708

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 1

Hyresintäkter	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Bostäder	4 458	4 291	4 366	4 199
Lokaler	7 825	7 839	7 882	7 552
Tillval	26	26	29	26
SUMMA	12 309	12 156	12 277	11 777

Not 2

Hyresbortfall	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Bostäder	-75	-50	-177	-126
Lokaler	0	0	-86	0
Hyresrabatter	-12	0	-11	-3
Summa	-87	-50	-274	-129

Not 1 och 2

Hyresintäkter netto	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Bostäder	4 383	4 241	4 178	4 070
Lokaler	7 825	7 839	7 796	7 552
Tillval	14	26	29	26
Summa	12 222	12 106	12 003	11 648

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Förvaltningsavtal Tingsryds kommun	19 513	19 599	17 541	18 567
Övriga sålda tjänster	358	391	242	383
Ersättningar från hyresgäster	15	10	15	10
Erhållna lönebidrag	234	234	175	176
Försäljning värme/vatten till STB	174	160	147	122
Övriga intäkter	13	5	18	29
Summa	20 307	19 762	18 138	19 287

Not 4

Underhållskostnader	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Bostäder	-108	-108	-50	-30
Lokaler	-91	-92	-125	-60
Utomhus	-100	-100	-125	-389
Gemensamt underhåll	-250	-250	-165	-13
Summa	-549	-550	-465	-492

Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)

Not 5

Driftskostnader	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Fastighetsskötsel, personalkostn.	-11 706	-11 857	-10 414	-11 126
Fastighetsskötsel, övriga kostnader	-1 687	-2 198	-2 138	-2 429
Reparationer	-707	-488	-642	-653
Vatten	-557	-545	-435	-481
Fastighetsel	-1 102	-708	-806	-787
Uppvärmning	-1 753	-1 686	-1 693	-1 345
Rensning ventilation/obligatoriska besiktn	-50	-50	-44	-66
Sophantering, miljöavgift	-339	-277	-292	-287
Försäkringskostnader	-238	-268	-268	-200
Förskringsskador	0	0	0	-78
Hyressättningsavgift	-13	-10	-10	-8
Fiber	-130	-129	-126	-126
Summa	-18 282	-18 216	-16 868	-17 586

Not 6

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Byggnader	-2 641	-2 720	-2 668	-2 602
Markanläggningar	-78	-78	-78	-78
Inventarier	-520	-498	-476	-463
Summa	-3 239	-3 318	-3 222	-3 143

Not 7

Centrala administrations- och försäljningskostnader	Budget 2025	Budget 2024	Prognos 2024	Bokslut 2023
Personalkostnader	-4 764	-4 519	-3 977	-3 505
Management fee	-144	-121	-121	-142
Övriga kostnader	-2 555	-2 239	-2 287	-2 230
Summa	-7 463	-6 879	-6 385	-5 877

**Sammanträdesdagar år 2025
för Stiftelsen Tingsrydsbostäder och Tingsrydsbostäder
AB:s styrelse.**

Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd.

Sammanträdet börjar kl. 13.00.

Tis 25/2

Tis 25/3

Tis 22/4

Tis 20/5

Tis 17/6

Tis 26/8

Tis 23/9

Tis 21/10

Tis 25/11

Tis 16/12

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter		>5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
								2024-12-12	i %	2024-11-11	2024-12-31	2025-01-31		2025-02-28
TINGSRYD lediga bostadskö	100	546	4 0 0	16 0 13	126 1 21	291 1 26	109 0 19	2 79	0%	5 77	4	1	6	28 Centralt , 16 övriga spec.omr. 35 hela Tingsryd 66 byte,
RYD lediga bostadskö	200	192	2 1 0	6 4 0	57 10 3	106 12 2	21 1 0	28 5	15%	23 9	2	1	1	5 centralt, 0 övriga spec omr. 0 hela Ryd, 1 byte 5 renoveras
URSHULT lediga bostadskö	300	128	0	4 0 0	40 2 1	58 0 2	26 0 0	2 3	2%	3 2	2	1	0	3 hela Urshult 7 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400	92	0	1 0 0	12 0 2	52 0 2	27 0 3	0 7	0%	0 6	0	1	2	7 hela Linneryd 2 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500	88	1 0 0	2 0 1	31 0 4	39 1 1	15 0 0	1 6	1%	3 4	0	2	1	6 hela Väckelsång 1 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600	50			17 2 0	23 0 0	10 0 0	2 0	4%	3 0	0	3	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 1 0	25 1 0	18 1 0	3 0	5%	2 0	0	1	0	
TOTALT		1 161	7	30	299	596	229	38	3,3%	39	8	10	10	
Bostadskö								100		98				
Övrig bostadskö			0	0	0	0	0	0		0				Söker till hela kommunen
Total bostadskö								100		98				
Antal lgh. i %		100%	1%	3%	26%	51%	20%							

LOKAL O FÖRRÄDSSTATISTIK

Område		Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2024-12-12	Lokaler lediga ytor 2024-12-12	i%	Lokaler lediga 2024-11-11	Lokaler lediga ytor 2024-11-11	Uppsagda lokaler 2024-12-31	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2024-12-12	%	Förråd lediga 2024-11-11	Uppsagda förråd 2024-12-31
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%	1	137	0	21	6	29%	6	2
URSHULT Ytor (kvm) Lediga	300	8 351	0	0	0%	0	0	0	15	0	0%	0	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	1	137	1%	1	137	0	107	8	7%	8	3

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2024-12-12	i%	Garage lediga 2024-11-11	Uppsagda garage 2024-12-31	Uppsagda garage 2025-01-31		
100								
TINGSRYD lediga	147	0	0%	0	0	0		
200								
RYD lediga	20	0	0%	0	0	0		
300								
URSHULT lediga	5	0	0%	0	0	0		
400								
LINNERYD lediga	15	0	0%	0	0	1		
500								
VÄCKELSÅNG lediga	8	0	0%	0	0	0		
600								
RÅVEMÅLA, 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%	0	0	1		

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2025-01-13 17:59:24 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: fe54596a1ff448438f1a9e31f0315ba8



NAMN: Christian Ward
TID: 2025-01-14 11:11:12 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46706045452)
IDENTIFIKATIONS-ID: d75d02a5745b43a5b69d8c614e473f22



NAMN: Björn Davidsson
TID: 2025-01-14 11:41:41 +01:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46725444184)
IDENTIFIKATIONS-ID: fad23885ed6748ef84eed559a7b5289b



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2025-01-14 11:41:46 +01:00
Ref: 180230SE
www.comfact.se



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