

2025-04-22

Plats och tid Sammanträdesrummet "Korrö", Skyttegatan 4B, Tingsryd
Tisdagen den 22 april 2025, 15.00 - 17.30

Beslutande Inge Strandberg
Nicklas Johansson
Britt-Louise Berndtsson
Renate Tschap
Magdalena Andersson

Övriga närvarande Victoria Magnusson

Justerare Magdalena Andersson

Justeringens plats och tid Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd, 2025-04-28

Under-Skrifter	Sekreterare	 Victoria Magnusson	Paragrafer	§ 19-25
	Ordförande	 Inge Strandberg		
	Justerande	 Magdalena Andersson		

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

Organ Tingsrydsbostäder AB

Sammanträdesdatum 2025-04-22

**Datum då
anslaget sätts upp**

**Datum då
anslaget tas ned**

**Förvaringsplats
för protokollet** Tingsrydsbostäder AB:s kontor i Tingsryd

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2025-04-22

§ 19

Affärsplan 2026-2029**Styrelsen beslutar**

1. Anta affärsplan 2026-2029 för Tingsrydsbostäder AB.
2. Översända affärsplan 2026-2029 för Tingsrydsbostäder AB till Tingsryds kommunföretag AB för godkännande.
3. Ansöka om borgensram på 54 miljoner kr enligt affärsplan 2026-2029.
4. Översända ansökan om borgensram till Tingsryds kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

VD Victoria Magnusson redogör för affärsplan 2026-2029 för Tingsrydsbostäder AB (bil. 1)

Beslutsunderlag

Affärsplan 2026-2029 för Tingsrydsbostäder AB.

2025-04-22

§ 20

Anmälningar och information**Styrelsens beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Föregående protokoll.
 - Lägenhetsstatistik 2025-04-14, 33 outhyrda lägenheter (bil. 2)
 - Lokal och förrådsstatistik 2025-04-14, 1 lediga lokaler och 4 lediga förråd (bil. 3)
 - Garagestatistik 2025-04-14, 2 lediga garage (bil. 4)
-

2025-04-22

§ 21

Månadsanalys**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson redogör för månadsanalys.

2025-04-22

§ 22

Återkoppling ägardialog**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson och ordförande Inge Strandberg återkopplar från ägardialog med Tingsryds kommunföretag AB. På mötet diskuterades företagets affärsplan för 2026-2029. Fokus lades på diskussion gällande omförhandling av förvaltningsavtalet. Styrelsen förespråkar att befintligt avtal fortlöper med vissa villkorsförändringar och förtydliganden. Driften av ny ishall och förändringar i samband med detta diskuterades.

2025-04-22

§ 23

Information om projekt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnesson informerar om pågående projekt. Ombyggnation av före detta hemtjänstens lokal på Lindegården till 4 lägenheter har påbörjats och inflyttning beräknas till 1/9.

2025-04-22

§ 24

Personalinformation**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

VD Victoria Magnusson informerar om personalfrågor. Tre långsiktiga fysiska sjukskrivningar. Provanställningen av VVS-ingenjör har avslutats, sista datum 2025-04-24. Tjänsten kommer för närvarande att ersättas med inköp av konsulttjänster vid behov.

Comfact Signature Referensnummer: 213291SE

2025-04-22

§ 25

Övrigt**Styrelsen beslutar:**

1. Godkänna informationen och lägga den till handlingarna.

Beskrivning av ärendet:

- Våryran i Tingsryd lördagen den 26/4.

AFFÄRSPLAN FÖR TINGSRYDSBOSTÄDER AB

2026-2029

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 enligt bolagsordningen 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, lekmannarevisorer, 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 Tingsrydsbostäder AB:s totala kapital. Dessa förutsättningar utgör basen för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

MARKNAD OCH OMVÄRLD

Bolaget har huvuddelen av sina bostäder i centralorten där det är stor efterfrågan men även i Linneryd. Vakanserna för Tingsrydsbostäder AB är i stort sett lika med noll.

Tingsrydsbostäder AB 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 fastighetsbolagets fortsatta utveckling genom en utökning av bolagets aktiekapital med 20 mkr under 2016.

KUNDERNA

Tingsrydsbostäder AB har i huvudsak tre olika kundkategorier, uppdrag inom fastighetsförvaltning med Tingsryds kommun, bostadshyresgäster och lokalhyresgäster.

Antalet hyreslägenheter i den egna fastighetsportföljen är endast 83 lägenheter. Det är en målsättning att kunna hjälpa Kommunen genom övertag av de fastigheter som Kommunen inte längre anser passande för deras verksamhet och som är lämpliga för Tingsrydsbostäder AB att ställa om till lägenheter.

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.

EKONOMI

Tingsrydsbostäder AB:s 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 41,5 % 2024 beror på tillskott av aktiekapital tidigare år och inlösen av lån till 10 mkr.
- Flyttningsfrekvens på 7,5 % 2024
- Sjukfrånvaro 7,0 % 2024
- Ökade intäkter från 19 mkr 2016 till ca 30 mkr 2024

MÅL OCH STRATEGIER

- Långsiktigt soliditetsmål 15 %
- En låg flyttningsfrekvens mellan 5 – 10 %
- Utveckla förvaltningsavtalet tillsammans med Tingsryds kommun
- Hålla en låg sjukfrånvaro för anställd personal i bolaget
- Bibehålla en god fysisk och psykisk arbetsmiljö

4-ÅRSPLAN

	2025	2026	2027	2028	2029
Nyproduktion, antal	4	0	0	0	0
Försäljning, antal	0	0	0	0	0
Omsättning, mkr	33,0	33,9	32,8	32,0	33,0
Resultat före skatt, mkr	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Direktavkastning, %	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Investeringar, mkr	5	5	5	5	5
Egenfinansiering investering, %	100	100	100	100	100
Låneskuld, mkr	49	49	49	49	49
Snittränta lån, %	2,14	2,92	2,75	2,50	2,50
Balansomslutning, mkr	102	105	108	111	115
Soliditet, %	42,7	45,4	46,5	48,0	50,1

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 underhållsinriktade.

LÄGENHETSSTATISTIK

Område	Totalt antal lägenheter	≥5 rok	4 rok	3 rok	2 rok	1 rok	Totalt lediga		Uppsagda lägenheter			Kommentar	
							2025-04-14	i %	2025-03-17	2025-04-30	2025-05-31		2025-06-30
TINGSRYD lediga bostadskö	100 546	4 0 0	16 0 13	126 0 24	291 1 25	109 0 20	1 82	0%	1 84	3	4	9	27 Centralt , 20 övriga spec.omr. 35 hela Tingsryd 54 byte,
RYD lediga bostadskö	200 192	2 0 0	6 3 0	57 11 2	106 7 4	21 1 2	22 8	11%	21 7	4	5	5	6 centralt, 0 övriga spec omr. 2 hela Ryd,4 byte
URSHULT lediga bostadskö	300 128	0	4 0 0	40 2 1	58 0 2	26 0 1	2 4	2%	2 4	0	1	3	4 hela Urshult 4 byte
LINNERYD lediga bostadskö	400 92	0	1 1 0	12 0 2	52 0 2	27 2 3	3 7	3%	2 7	1	1	4	7 hela Linneryd 1 byte
VÄCKELSÅNG lediga bostadskö	500 88	1 0 0	2 0 1	31 0 4	39 1 5	15 0 0	1 10	1%	0 10	0	0	0	10 hela Väckelsång 4 byte
RÄVEMÅLA, lediga R bostadskö R	600 50			17 3 0	23 0 0	10 0 0	3 0	6%	3 0	0	1	1	
ÄLMEBODA lediga Ä bostadskö Ä	675 8			3 0 0	2 0 0	3 1 0	1 0	13%	0 0	1	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	0	0	2	
TOTALT		7	30	299	596	229	33	2,8%	31	9	12	24	
Bostadskö							111		112				
Övrig bostadskö		0	0	0	0	0	0		0				Söker till hela kommunen
Total bostadskö							111		112				
Antal lgh. i %	100%	1%	3%	26%	51%	20%							

LOKAL O FÖRRÅDSSTATISTIK

Område	Totalt antal lokaler	Lokaler lediga 2025-04-14	Lokaler lediga ytor 2025-04-14	i%	Lokaler lediga 2025-03-17	Lokaler lediga ytor 2025-03-17	Uppsagda lokaler 2025-04-30	Totalt antal förråd	Förråd lediga 2025-04-14	%	Förråd lediga 2025-03-17	Uppsagda förråd 2025-04-30
100 TINGSRYD Ytor (kvm) Lediga	16 7 731	0	0	0%	0	0	0	50	0	0%	0	0
200 RYD Ytor (kvm) Lediga	10 2 529	1	137	5%	1	137	0	21	3	14%	5	1
300 URSHULT Ytor (kvm) Lediga	8 351	0	0	0%	0	0	0	15	0	0%	0	1
400 LINNERYD Ytor (kvm) Lediga	2 235	0	0	0%	0	0	0	14	0	0%	0	0
500 VÄCKELSÅNG Ytor (kvm) Lediga	4 793	0	0	0%	0	0	0	1	0	0%	0	0
600 RÄVEMÅLA, Ytor (kvm) Lediga	1 143	0	0	0%	0	0	0	6	1	17%	1	0
700 KONGA Ytor (kvm) Lediga	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	4	4%	6	2

STIFTELSEN TINGSRYDSBOSTÄDER GARAGESTATISTIK

Område	Totalt antal garage	Garage lediga 2025-04-14	i%	Garage lediga 2025-03-17	Uppsagda garage 2025-04-30	Uppsagda garage 2025-05-31		
100								
TINGSRYD lediga	147	0	0%	0	1	3		
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	0		
500								
VÄCKELSÅNG lediga	8	2	25%	1	0	0		
600								
RÄVEMÅLA, ÄLMEBODA lediga R lediga Ä	17	0 0	0% 0%	0 0	0 0	0 0		
700								
KONGA lediga	11	0	0%	0	0	0		
TOTALT	223	2	1%	1	1	3		

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

NAMN: Inge Strandberg
TID: 2025-04-29 07:58:36 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46705652838)
IDENTIFIKATIONS-ID: 00f6cf2bc9a540169fa65d3204446072



NAMN: Magdalena Andersson
TID: 2025-04-29 15:39:51 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46708821280)
IDENTIFIKATIONS-ID: 9592c6b1df31454aa371b5ecc0d6eea7



NAMN: Victoria Magnesson
TID: 2025-04-29 17:11:56 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: SMS (+46703244180)
IDENTIFIKATIONS-ID: f3523590c7954d469f772626863539ce



Certifierad av Comfact Signature
Accepterad av alla undertecknare
2025-04-29 17:12:08 +02:00
Ref: 213291SE
www.comfact.se



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