

Budgetuppföljning och prognos mars 2025

Koncernen AB Tranåsbostäder

Innehållsförteckning

1.	AB Tranås bostäder	3
1.1	Organisationsbeskrivning och uppdrag	3
2.	Verksamhetsåret 2025	4
2.1	Viktiga händelser och beslut under året	4
2.2	Projekt	4
2.3	Omvärldsbevakning samt framtida utmaningar och möjligheter	5
3.	Ekonomisk analys	6
3.1	Driftredovisning	6
3.3	Investeringsredovisning	7
4.	Medarbetare	8
4.1	Analys av nyckeltal	8

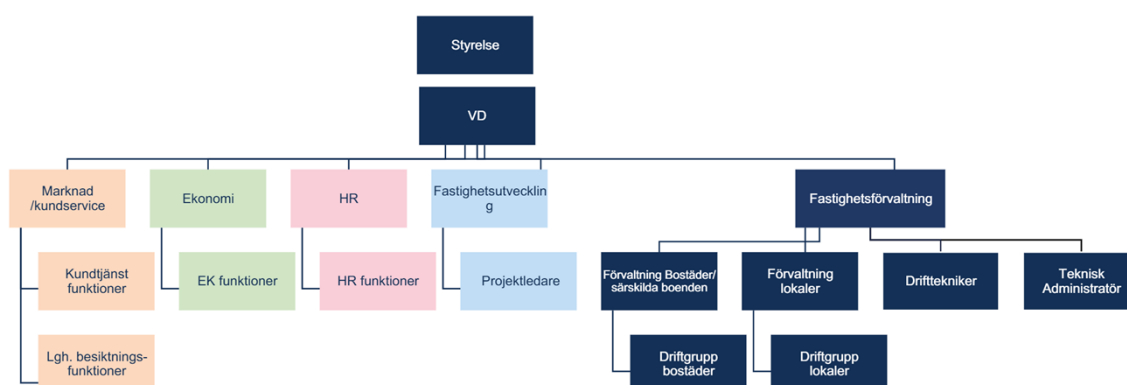
Budgetuppföljning med helårsprognos för ekonomi och verksamhet avrapporteras till kommunstyrelsen vid fem tillfällen varje verksamhetsår: efter mars, maj, augusti (delårsrapport) och oktober. Efter december månad görs årsbokslut. Delårsrapporten och årsbokslutet går vidare till kommunfullmäktige.

1. AB Tranåsbostäder

1.1 Organisationsbeskrivning och uppdrag

AB Tranåsbostäder ska tillhandahålla ett brett och anpassat utbud av bostäder och lokaler i Tranås Kommun. Bolaget ska på Tranås Stadshus AB:s uppdrag äga och förvalta kommunala verksamhetslokaler. Bolaget ska genom nyproduktion på affärsmässiga villkor och till god kvalitet medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen samt vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och därigenom bidra till att utveckla Tranås som attraktiv kommun. Affärsutvecklingen ska bedrivas med starkt kundfokus. I enlighet med Tranås Kommuns inriktning för tillväxt har bolaget möjlighet att förutom hyresrätt även erbjuda bostadsrätt samt äganderätt till försäljning samt utveckla den kommersiella verksamheten.

AB Tranåsbostäder ska bedriva verksamheten så att en uthållig lönsamhetsnivå kan bibehållas. Genom konkurrenskraftiga hyror, hög kvalitet i utbud och service samt en effektiv organisation ska bolagets utveckling säkras. I sina relationer med kunder och omvärld ska AB Tranåsbostäder präglas av affärsmässighet, kvalitets- och miljöutveckling, tillgänglighet och god service. Miljöpåverkan ska begränsas och ett effektivt resursutnyttjande eftersträvas. En bra boende- och vistelsemiljö ska skapas i bolagets anläggningar.



2. Verksamhetsåret 2025

2.1 Viktiga händelser och beslut under året

- Uppförande av psykiatriboende, Backen 7
Bolaget har fått i uppdrag att uppföra ett nytt psykiatriboende på fastigheten Backen 7. Bygglov har blivit överklagat av grannar och processen är i Mark- och miljödomstolen. Beslut förväntas tidigast Q2-Q3 2025. Projektet förskjuts minst 12 månader.
- Höga krav på uthyrningsprocess för bibehållen låg vakansnivå
Bolaget noterar en trend gällande högre intresse för att flytta till mindre boende i en generellt sett utmanande ekonomisk situation i samhället. Kraven är dock fortsatt höga på standard för såväl boende som lokaler och känslan av trygghet. Här upplever Tranåsbostäder sig som en attraktiv hyresvärd genom vår uthyrningsprocess med trygga områden, vikten av en god sammansättning av bostads- och lokalhyresgäster i våra fastigheter och fokus på kundens behov och önskemål inom ramen för en hållbar fastighetsförvaltning.

2.2 Projekt

- Nybyggnation Granelundsskolan
Projektet löper på enligt plan. Slutprovningar pågår inför slutbesiktning som är planerad till 27/4 2025. Projektet följer budgeterad ram och tidsplan.
- Svanen 10 (Kuran-fastigheten)
Hus A (mot Storgatan): projektering pågår för att färdigställa hiss och trapphus samt tekniska installationer för att göra samtliga våningsplan uthyrningsbara är avslutat. Dialog förs med Tranås kommun om inhyrning av plan 2-4.

Hus B (mot Brunnsparken): detaljplanearbete pågår. Rivningslov är erhållet och arbete med upphandling rivningsentreprenad pågår.

Hus C (utmed Ågatan): detaljplanearbete pågår. Rivningslov är erhållet och arbete med upphandling rivningsentreprenad pågår.

2.3 Omvärldsbevakning samt framtida utmaningar och möjligheter

Med grund i bolagets (koncernens) uppdrag, inriktning och mål samt att vara en viktig aktör i utvecklingen av Tranås finns utmaningar av varierande omfattning för verksamheten framåt. En strategisk och viktig utgångspunkt är de strategier och prioriterade aktiviteter som arbetas fram i affärsplanen för att hantera utmaningarna och nå bolagets mål. Detta skapar ramar och ger inriktningen för det arbete som tas vidare inom bolagskoncernen. Detta arbete och de aktiviteter och delmål som de genererar är väsentliga för måluppfyllelsen av affärsmålen såväl kort- som långsiktigt.

Tranåsbostäder upplevs utifrån ett kundperspektiv som en av de bästa hyresvärdarna i landet, där vi placerat oss som topp 25 med jämförande bolag.

Bolaget har även arbetat mycket med värdegrund och grupputvecklingsinsatser, vilket ger positiva resultat även i årliga medarbetarundersökningar.

Det nya ägardirektivet från år 2023 skapar också fler utvecklingsalternativ med möjligheten att kunna erbjuda fler upplåtelseformer än tidigare. Detta kommer bidra till att marknaden kan erbjudas ett mer varierat utbud av olika boendeformer och en marknad som kan locka fler invånare till kommunen. Denna utveckling är i linje med den av kommunfullmäktige beslutade strategi för tillväxt.

Bolagets kommunikationsstrategi är också en del i arbetet och dess syfte är att tydliggöra vad och hur vi ska kommunicera externt och internt för att nå affärsmålen. Den ska tillse en röd tråd i all kommunikation och vara till hjälp vid beslut kring agerande och prioritering. Genom det arbete som sker ska vi skapa en balans mellan det attraktiva erbjudandet för kunden och en långsiktig hållbarhet för verksamheten och kommunen.

Utöver de positiva möjligheter som tillskapas bolaget framåt, finns även parametrar som påverkar i motsatt riktning. Tidigare omvärldsläge med inflation, höjda räntenivåer och krig påverkar verksamheten men har avstannat och vi upplever en större stabilitet framåt. Utmaningen med långsiktigt hållbara investeringar har blivit allt större de senaste åren i och med rådande omvärldsläge. Det har lett till fördyringar för större bostadsprojekt med beslut om framskjutna projektstarter. Detta gäller generellt inom bostadsexploatering.

För att hantera ett nytt normalläge avseende räntenivå och en stigande kostnadsmassa i kombination med återhållsamma förändringar på intäktssidan, krävs strategiska fastighetsplaner och en god intern kontroll för löpande prioriteringar och uppföljning. Detta gäller samtliga delar i verksamheten.

Det finns även framtida utmaningar i hanteringen av tomställda kommunala verksamhetslokaler som under år 2025 påverkar bolagets resultat negativt via intäktsbortfall.

Tillsammans med Tranås kommun arbetar bolaget aktivt med lokalfrågor både på strategisk och operativ nivå. Utifrån detta arbete tas kommunens lokalförsörjningsplan fram och med grund i kommunfullmäktiges beslut bestäms vilka investeringar som kommer att utföras i framtiden. Detta arbete påverkas också utifrån rådande marknadsläge och påverkar således även Tranåsbostäders verksamhet.

Utvecklingen av de kommersiella fastigheterna sker utifrån affärsmässiga principer och ökad attraktivitet för kommunen, där långsiktig avkastning prioriteras och påverkas naturligtvis på liknande sätt som övriga delar av bolagets verksamhet kopplat till drift och investeringar.

Målsättningen är att verka för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning- och utveckling genom att arbeta utifrån affärsplanen och bolagets beslutade hållbarhetsmål men även bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

3. Ekonomisk analys

3.1 Driftredovisning

Koncernen AB Tranåsbostäder (tkr)	Budget 2025	Prognos 2025	Avvikelse
Kommunala verksamhetslokaler	10 283	10 283	0
Bostäder	12 380	12 380	0
Kommersiella lokaler	2 837	2 837	0
Resultat före underhåll	25 500	25 500	0
Planerat underhåll	-19 000	-19 000	0
Koncernen AB Tranåsbostäder	6 500	6 500	0

Akkumulerat utfall per sista mars uppgår till cirka -2 mkr och är resultatmässigt 0,6 mkr lägre än budget per aktuell period. I nuläget beräknas eventuella avvikelser mot budget kunna hanteras inom beslutad årsbudget.

Intäkter

Ack utfall per 250331 uppgår till cirka 55,6 mkr och är resultatmässigt 0,6 mkr högre än budget. Detta beror främst på lägre hyresbortfall än budget samt vidarefakturerade kostnader.

Kostnader

Personalkostnader:

Personalkostnader uppgår per 250331 till 5,7 mkr, vilket är ca 0,5 mkr lägre än budget. Detta beror på att delar av budgeten utfaller senare under året.

Kapitalkostnader:

Kapitalkostnader uppgår per 250331 till 23,7 mkr, vilket understiger budget med ca 0,5 mkr. Räntekostnaderna för perioden är ca 0,4 mkr lägre än budget.

Helårsprognosen överensstämmer dock med lagd årsbudget och tider för projektavslut under året resulterar i tillfälliga avvikelser mot budget.

Övriga kostnader:

Övriga kostnader uppgår per 250331 till 28,1 mkr och är ca 2,1 mkr högre än budget.

Avvikelsen beror främst på att utfallet för koncernens underhållskostnader är högre än periodiserad budget på grund av att projekt har genomförts tidigare än plan (4,2 mkr).

Utfallet för felavhjälpande åtgärder är dock ca 1,3 mkr lägre än budget, vilket är positivt då det varit lägre kostnader för reparationer.

3.3 Investeringsredovisning

Projekt/område (tkr)	Budget 2025	Prognos 2025	Avvikelse
<u>Bostäder</u>	0	0	0
<u>Kommunala verksamhetslokaler</u>	89 000	98 132	9 132
Granelundsskolan, nybyggnation	42 000	68 132	26 132
Parkgården	15 000	5 000	-10 000
Psykiatriboende, Backen 7	12 000	5 000	-7 000
Övriga investeringar	20 000	20 000	0
<u>Kommersiella lokaler</u>	1 000	4 000	3 000
<u>Ej specificerad investeringsbudget UH</u>	27 300	27 300	0
<u>Dotterbolag</u>	73 000	69 000	-4 000
Totalt koncernen AB Tranås bostäder	190 300	198 432	8 132

Koncernen har en årsbudget på 190,3 mkr. Helårsprognosen är uppjusterad 8 mkr per Q1 med anledning av beloppsjusteringar över årsskiftet avseende Granelundsskolan, framflyttning av nybyggnad psykiatriboende (Backen 7) som överklagats respektive tidsförskjutning framåt i projektet med Parkgården samt inom dotterbolag jämfört med den tidsplan som var aktuellt i samband med budgetbeslutet.

Granelundsskolan

Projektet löper på enligt plan. Slutprovningar pågår inför slutbesiktning som är planerad till 27/4 2025. Projektet följer budgeterad ram och tidsplan.

4. Medarbetare

4.1 Analys av nyckeltal

Nyckeltal utfall 2025-03	Kvinnor	Män	Totalt	Utfall 2024-03 (totalt)
Antal anställda (st)*	12	15	27	26
Andelen heltidsanställda (%)*	100,0	94,0	96,0	96,1
Sjukfrånvaro total (%)**	1,0	3,0	2,2	3,0
Sjukfrånvaro kort (dag 2-14) (%)**	0,3	2,2	1,4	1,5
Sjukfrånvaro lång (>181 dagar) (%)**	0	0	0	0
Kostnad för sjukfrånvaro (tkr)**	2,9	25,2	28,1	36,1
Kostnad för övertid (tkr)**	14,9	67,4	82,3	82,3

*Per aktuell månad

**För perioden 2025-01-01 till och med aktuell månad

Värdegrunden har de senaste åren varit och fortsätter även framåt att vara en viktig grund för bolaget och dess medarbetare och ska genomsyra arbete, beslut och förändringar som genomförs på AB Tranås bostäder. Den årliga medarbetarundersökningen bearbetas löpande genom handlingsplaner och aktiviteter. Områden som fortsätter vara i fokus med planerade insatser och aktiviteter är utveckling av ledar- och medarbetarskap, kompetensförsörjning samt organisatorisk och social arbetsmiljö.

Vi är glada över att sjukfrånvaron är fortsatt låg och sjuktalen är de lägsta sedan år 2010.

Under det senaste året har rekryteringar skett inom såväl driftsorganisation som inom administrativa delar av verksamheten. Rekrytering pågår inom HR-området för att ersätta tidigare interimslösning.

Bra rekryteringar och introduktioner för nya medarbetare har resulterat i positiv

påverkan på verksamheten i stort och personalgruppen som helhet, vilket gör detta till en viktig process även framåt.

Arbetet med grupputvecklingsinsatser fortsätter med syftet att utveckla såväl enskilda grupper som verksamheten i stort. Målet är en effektiv och samverkande verksamhet som bidrar till utvecklingen inom de strategiska fokusområdena. Genom det systematiska arbetsmiljöarbetet säkerställs kvalitet och ständiga förbättringar utifrån lagar, krav, riktlinjer och verksamhetsmål.