

Budgetuppföljning och prognos maj 2025

Koncernen AB Tranåsbostäder

Innehållsförteckning

1.	Bolag	4
1.1	Organisationsbeskrivning och uppdrag	4
2.	Verksamhetsåret 2025	5
2.1	Viktiga händelser och beslut under året	5
2.2	Projekt	5
2.3	Omvärldsbevakning samt framtida utmaningar och möjligheter	6
3.	Ekonomisk analys	7
3.1	Driftredovisning	7
3.2	Åtgärder för att nå budget	9
3.3	Investeringsredovisning	9
4.	Medarbetare	10
4.1	Analys av nyckeltal	10

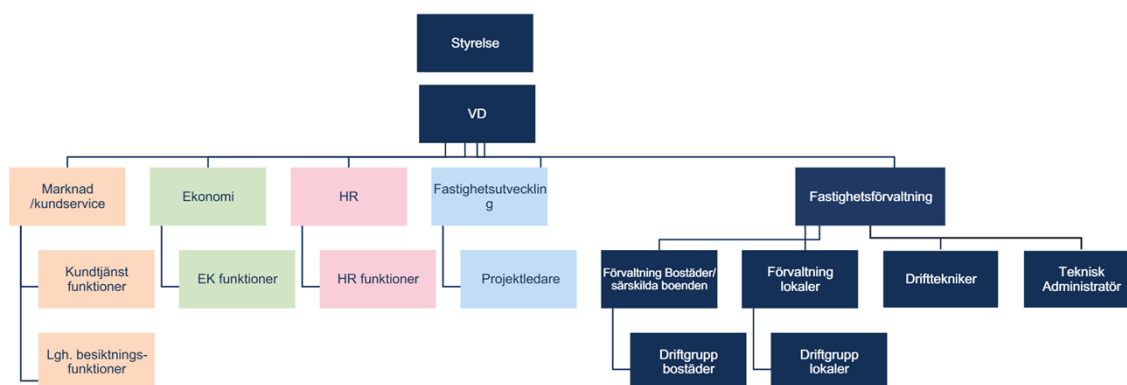
Budgetuppföljning med helårsprognos för ekonomi och verksamhet avrapporteras till kommunstyrelsen vid fem tillfällen varje verksamhetsår: efter mars, maj, augusti (delårsrapport) och oktober. Efter december månad görs årsbokslut. Delårsrapporten och årsbokslutet går vidare till kommunfullmäktige.

1. Bolag

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 ökande vakanser överlag i kommunen kopplat till en generellt sett utmanande ekonomisk situation i samhället samt vikande kundunderlag. Vi ser dock att vår vakansnivå väsentligt understiger snittet i Tranås. Kraven är även 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.
- Detaljplan för nytt korttidsboende LSS, (Parkgårdens verksamhet)
Detaljplan på fastigheten Ekmarksberg 1:6 har nu vunnit laga kraft och vi inleder nu arbetet med ett förfrågningsunderlag för upphandling enligt LOU.

2.2 Projekt

- Nybyggnation Granelundsskolan
Verksamheten har tagit lokalerna i bruk och påbörjat inflyttning. Slutbesiktning av utemiljö genomförs vecka 25. Projektet har följt lagd tidsram och beräknas understiga ursprunglig investeringsbudget med cirka 16 mkr, vilket medför att årshyresnivån beräknas minska med ca 400 tkr. Hyresavtalet gäller från 2025-07-01.
- 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 har förts med Tranås kommun om inhyrning av plan 2-4. Vi inväntar kommunens budgetbeslut.

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. Arbetet och de aktiviteter och delmål som genereras 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 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 stärkt kostnadskontroll 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	7 600	-2 683
Bostäder	12 380	5 900	-6 480
Kommersiella lokaler	2 837	1 700	1 137
Resultat före underhåll	25 500	15 200	-10 300
Planerat underhåll	-19 000	-11 200	-7 800
Koncernen AB Tranåsbostäder	6 500	4 000	-2 500

Ack utfall per 250531 uppgår till cirka 2,3 mkr och är resultatmässigt 2,7 mkr högre än budget. Helårsprognosen för resultatet har dock minskats till 4 mkr, vilket

kommenteras vidare nedan. Budgeten läggs utifrån en nivå för att klara kravet för avkastning på eget kapital. Efter att bokslutet för 2024 fastställts är det egna kapitalet lägre än utgångspunkten för budgeten. Vi har tidigare bedömt att samma resultatnivå ska kunna uppnås för året men utifrån nuvarande läge är detta inte möjligt.

Intäkter

Ack utfall per 250531 uppgår till cirka 92mkr och är resultatmässigt 0,9 mkr högre än budget. Detta beror främst på lägre hyresbortfall än budget samt vidarefakturerade kostnader. Helårsprognosen för intäkter har nedjusterats med 5 mkr. Detta beror främst på lägre intäkter för Granelundsskolan med avtalsstart en månad senare samt en lägre hyresnivå med anledning av ett lägre projektutfall än ursprunglig budget. Lägre intäkter än budgeteras noteras även för en kommersiell hyresgäst, där ingen justering av hyresavtal skett som tänkt med grund i ett framskjutet projekt avseende fullt färdigställande. Dessa båda avtal innebär ca 2,6 mkr lägre intäkter för koncernen. Lägre hyresintäkter kopplas även till dotterbolaget Kungsbacken 3:6 AB, där intäkterna prognosticeras bli väsentligt lägre än vi hoppats på p.g.a. en lägre nivå för uppbokade uthyrningsnätter så här långt (-0,4 mkr). Gällande de finansiella intäkterna prognostiseras de bli ca 1 mkr lägre än i budget med anledning av att checkkrediten nyttjas i dagsläget då det är lägre kostnad än för upplåning.

Kostnader

Personalkostnader:

Personalkostnader uppgår per 250531 till knappt 9,7 mkr, vilket är i nivå med budget. Helårsprognosen är däremot uppjusterad med 0,4 mkr främst med anledning av ett beslut att utöka med en deltidsanställning kopplad till social hållbarhet men även utifrån en uppdaterad prognos för avgifter och övriga personalkostnader för helåret.

Kapitalkostnader:

Kapitalkostnader uppgår per 250531 till 39,6 mkr, vilket understiger budget med 1,4 mkr. Det lägre utfallet jämfört med budget beror på att upplåning har kunnat skjutas framåt samt att större projekt ännu inte avslutats bokföringsmässigt. I takt med färdigställande av projekt belastas resultaträkningen i högre grad av räntekostnader. Helårsprognosen är uppjusterad med 6,8 mkr och de enskilt största posterna i avviken mot lagd årsbudget avser avskrivning Granelundsskolan där det upptäckts att den av misstag inte summerats in i ursprunglig budget (4 mkr), justering för prognos avskrivning Kungshöjdens förskola efter färdigställt projekt (1 mkr) samt övriga justeringar för hur underhållsplanen avseende projekt ser ut per maj månad. Utöver avskrivningar har även räntekostnadsprognosen uppjusterats (0,5 mkr), då stibornivån inte sjunkit i den takt som förutspåddes i budgetarbetet i slutet av föregående år.

Övriga kostnader:

Övriga kostnader uppgår per 250531 till 45,5 mkr och är i nivå med budget. Däremot har helårsprognosen justerats ytterligare och är nu ca 6,8 mkr lägre än ursprunglig budget. Posten övriga externa tjänster har nedjusterats (0,7 mkr) i och med att arbetet med CSRD har pausats p.g.a. "stop the clock" men även då bolaget valt att inte implementera samtliga moduler i fastighetssystemet som budgeterats för vilket medför lägre konsultkostnader för implementering. Detta beslut innebär även att kostnaden för system blir lägre för året än budgeterat för (0,6 mkr). Utifrån en uppdaterad bedömning av förstudiebehov och dess genomförande har även prognosen för denna kostnad dragits ned

(0,7 mkr) och omprioriteringar skett. För att kunna nå det procentuella målet för avkastning på eget kapital krävs neddragningar för året och det som i dagsläget inte kan tas bort från de rörliga och påverkbara delarna av kostnadsmassan behöver skäras bort i bolagets underhållsbudget för året. I dagsläget innebär det att underhållet har dragits ned med ytterligare 6 mkr från föregående prognostillfälle. Denna kraftiga neddragning påverkar koncernen, främst AB Tranåsbostäder i hög utsträckning och ett utmanande arbete pågår för att prioritera tillgängliga medel på bästa möjliga sätt utifrån den givna situationen.

3.2 Åtgärder för att nå budget

Koncernen har en budget i balans utifrån grundförutsättningen med nivå för avkastning på eget kapital. Resultatnivån i prognosen har nedjusterats men innebär fortfarande att det procentuella målet avseende avkastning på eget kapital nås.

3.3 Investeringsredovisning

Projekt/område (tkr)	Budget 2025	Prognos 2025	Avvikelse
<u>Bostadsfastigheter</u>	0	5 000	5 000
<u>Kommunala fastigheter</u>	89 000	94 600	5 600
Granelundsskolan, nybyggnation	42 000	66 629	24 629
Parkgården	15 000	5 000	-10 000
Psykiatriboende, Backen 7	12 000	5 000	-7 000
Övriga investeringar	20 000	17 971	-2 029
<u>Kommersiella fastigheter</u>	1 000	3 700	2 700
<u>Ej specificerad investeringsbudget UH</u>	27 300	34 000	6 700
<u>Dotterbolag</u>	73 000	45 500	-27 500
Totalt koncernen AB Tranåsbostäder	190 300	182 800	-7 500

Koncernen har en budget för året på 190,3 mkr. Helårsprognosen justerades vid föregående prognostillfälle upp 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. Dessa punkter kvarstår men då det i dagsläget tillkommit ytterligare



förskjutningar framåt i projekt främst i dotterbolag har nu en nedjustering av prognosen skett. Upphandlingen av rivningsentreprenaden kopplat till fastigheten Svanen 10 visar på en lägre kostnad än vad som budgeterats för, vilket också påverkar den neddragna prognosen. Den uppdaterade investeringsprognosen för helåret uppgår nu till 183 mkr.

Granelundsskolan

Verksamheten har tagit lokalerna i bruk och påbörjat inflyttning. Slutbesiktning av utemiljö genomförs vecka 25. Projektet har följt lagd tidsram och beräknas understiga ursprunglig investeringsbudget med cirka 16 mkr, vilket medför att årshyresnivån beräknas minska med ca 400 tkr. Hyresavtalet gäller från 2025-07-01.

4. Medarbetare

4.1 Analys av nyckeltal

Nyckeltal utfall 2025-05	Kvinnor	Män	Totalt	Utfall 2024-05 (totalt)
Antal anställda (st)*	12	16	28	26
Andelen heltidsanställda (%)*	100,0	94,0	96,0	100,0
Sjukfrånvaro total (%)**	2,0	3,6	2,9	2,58
Sjukfrånvaro kort (dag 2-14) (%)**	1,1	2,6	1,9	1,4
Sjukfrånvaro lång (>181 dagar) (%)**	0	0	0	0
Kostnad för sjukfrånvaro (tkr)**	19,0	51,3	70,3	55,6
Kostnad för övertid (tkr)**	21,6	105,3	126,9	115,1

*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.