

# Budgetuppföljning och prognos oktober 2025

Koncernen AB Tranåsbostäder

## Innehållsförteckning

1.	Bolaget	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	7
3.1	Driftsredovisning	7
3.2	Åtgärder för att nå budget	9
3.3	Investeringsredovisning	9
4.	Medarbetare	10
4.1	Analys av nyckeltal	10

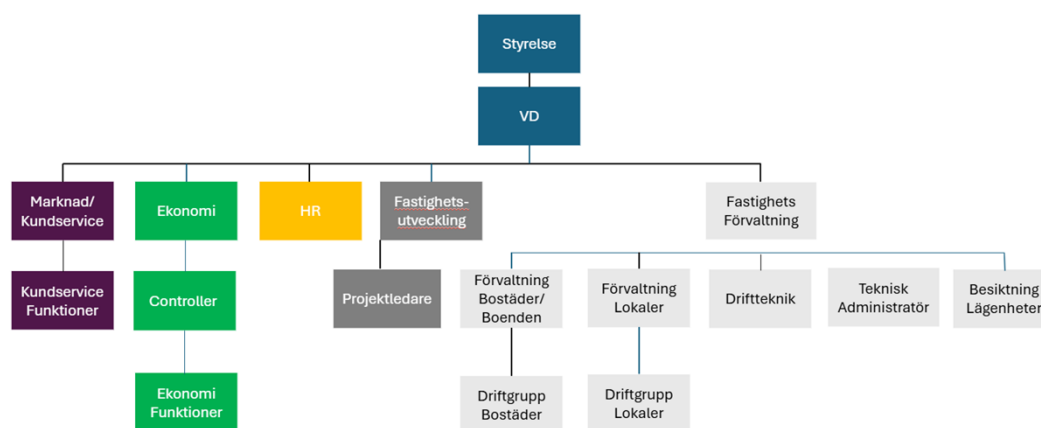
Budgetuppföljning med helårsprognos för ekonomi och verksamhet avrapporteras till kommunstyrelsen vid fem tillfällen varje verksamhetsår: efter mars, maj, augusti (delårsrapport) och oktober. Efter december månad görs årsbokslut. Delårsrapporten och årsbokslutet går vidare till kommunfullmäktige.

## 1. Bolaget

### 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

- Höga krav på uthyrningsprocess för bibehållen låg vakansnivå  
Bolaget noterar en situation med höga vakanser i kommunen överlag kopplat till en generellt sett utmanande ekonomisk situation i samhället samt vikande kundunderlag. Vi ser dock att bolagets vakansnivå väsentligt understiger snittet i Tranås. Kraven är även fortsatt höga på standard och service 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.
- Sommens Strand AB (Sommens Camping)  
Sommens Strand AB har sagt upp arrendeavtalet för ändring av arrendets omfattning. Detta med grund i de synpunkter som erhållits från Bygg- och Miljöförvaltningen. Dialog pågår och vi har goda förhoppningar om att kunna arrendera ut campingen efter vidtagna säkerhetsåtgärder.

### 2.2 Projekt

- Uppförande av psykiatriboende, Backen 7  
Bolaget har fått i uppdrag att uppföra ett nytt psykiatriboende på fastigheten Backen 7. Mark- och miljödomstolen har beslutat att avslå inlämnad överklagan avseende godkänt bygglov. Domen vann laga kraft 2025-07-31. Arbete pågår med uppdatering av förfrågningsunderlag inför upphandling under november 2025. Preliminär byggstart Q1 2026.
- Nytt korttidsboende LSS, (Parkgårdens verksamhet)  
Arbete med förfrågningsunderlag pågår inför upphandling enligt LOU november 2025. Preliminär byggstart Q1 2026.
- Kartritaren 1 (Norrskolan)  
Upphandling är avslutad avseende förändring av grundskola till vuxenutbildning. Projektet pågår. Beräknad inflyttning februari 2026.

- Ekmarksberg 1:7 (Teaterladan, Campus Tranås)  
Arbete är påbörjat för ombyggnation av befintlig förskola till undervisningslokaler. Projektet kommer att drivas under stor tidspress och planen är att projektet överlämnas till kommunen i juni månad 2026.
- 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 avslutad.

*Hus B (mot Brunnsparken):* detaljplanearbete pågår. Rivningslov är erhållet och upphandling av rivningsentreprenör är avslutad. Rivningsprojektet är något fördröjt i tid och beräknad sluttid är februari månad 2026. Förlängningen innebär inte någon kostnadsökning.

*Hus C (utmed Ågatan):* detaljplanearbete pågår. Rivningslov är erhållet och upphandling av rivningsentreprenör är avslutad. Rivningsprojektet är något fördröjt i tid och beräknad sluttid är februari månad 2026. Förlängningen innebär inte någon kostnadsökning.

## 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 affärsplanen som hanterar strategier och prioriterade aktiviteter för att hantera utmaningar 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 återigen placerat oss som topp 25 efter genomförd NKI-undersökning (Nöjd Kund Index).

Bolagets värdegrundsarbete och grupputvecklingsinsatser ger positiva resultat även i årets medarbetarundersökning.

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, vilket leder till 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 realiserats. Hanteringen av dessa lokaler kan på längre sikt påverka bolagets resultat negativt.

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 lokalytorna 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. Detta arbete är av stor vikt för att bibehålla och på sikt öka fastigheternas värden och därmed möjlighet till utveckling.

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 Driftsredovisning

Koncernen AB Tranåsbostäder (tkr)	Budget 2025	Prognos 2025	Avvikelse
Kommunala verksamhetslokaler	10 283	14 500	4 217
Bostäder	12 380	6 200	-6 180
Kommersiella lokaler	2 837	2 745	-92
<b>Resultat före underhåll</b>	<b>25 500</b>	<b>23 445</b>	<b>-2 055</b>
Planerat underhåll	-19 000	-17 525	-1 475
<b>Koncernen AB Tranåsbostäder</b>	<b>6 500</b>	<b>5 920</b>	<b>-580</b>

Ack utfall per sista oktober uppgår till cirka 2 mkr och är resultatmässigt ca 2 mkr lägre än budget. Helårsprognosen för resultatet har dock uppjusterats något från föregående rapporteringstillfälle, 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. Bolaget har tidigare bedömt att samma resultatnivå ska kunna uppnås för året men som rapporterats tidigare är detta inte möjligt. Däremot har resultatprognosen kunnat höjas något från föregående prognostillfälle (0,3 tkr).

#### Intäkter

Ack utfall per sista oktober uppgår till cirka 190 mkr och är resultatmässigt ca 1,5 mkr lägre än budget. Detta beror främst på en månad mindre intäkt för Granelundsskolan med avtalsstart en månad senare än budgeterat samt en lägre hyresnivå med anledning av ett lägre projektutfall än ursprunglig budget.

Prognosen för helåret ligger i nivå med föregående rapportering med en marginell uppjustering. Lägre intäkter än budgeterats noteras utöver Granelund även för en kommersiell hyresgäst, där ingen justering av hyresavtal kan ske 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 under året. Däremot ser det något bättre ut än senast

(-0,4 mkr) tack vare ett tecknat avtal om uthyrning under slutet av året. Tack vare en positiv avvikelse mot budget avseende hyresbortfall såväl i ackumulerat utfall som i helårsprognosen förväntas avvikelsen på intäktssidan inte bli större än tidigare rapporterat.

Gällande de finansiella intäkterna

prognosticeras de bli ca 1,3 mkr lägre än i budget med anledning av framflyttade projektstarter samt att koncernkrediten nyttjas i dagsläget med en lägre kostnad än för upplåning. Löpande avstämning sker dock för planering av upplåning framåt, vilket i dagsläget bedöms behöva ske strax innan årsskiftet.

### Kostnader

#### *Personalkostnader:*

Personalkostnader uppgår per sista oktober till knappt 19 mkr, vilket är något under budget. Helårsprognosen är nedjusterad med 0,8 mkr främst med anledning av ett par utdragna rekryteringsprocesser samt att delar av budgeten för personalomkostnader kunnat omprioriteras till andra åtgärdsbehov.

#### *Kapitalkostnader:*

Kapitalkostnader uppgår per 251031 till knappt 81 mkr, vilket överstiger budget med ca 8,9 mkr. Det högre utfallet jämfört med budget beror främst på att Granelundsskolan färdigställts och belastar utfallet för avskrivningar samt att denna del som tidigare nämnts inte funnits med i budget. Fler projekt har nu även färdigställts och aktiverats i perioden. Helårsprognosen är uppjusterad med ca 5 mkr och de enskilt största posterna i avvikelserna mot lagd årsbudget avser avskrivning Granelundsskolan där det upptäckts att den av misstag inte summerats in i ursprunglig budget (4 mkr), justering för prognos av avskrivning. Kungshöjdens förskola efter färdigställt projekt (1 mkr) samt övriga justeringar för hur underhållsplanen avseende projekt ser ut per oktober månad. Utöver avskrivningar har räntekostnadsprognosen endast justerats marginellt från föregående rapporteringstillfälle.

#### *Övriga kostnader:*

Övriga kostnader uppgår per sista oktober till 79 mkr och är 6,6 mkr lägre än budget. Däremot har helårsprognosen justerats upp med ca 1 mkr från föregående rapporteringstillfälle med grund i prioriterade underhållsåtgärder för året som möjliggörs genom möjlighet till minskningar i andra delar av kostnadsmassan.

Posten övriga externa tjänster har nedjusterats (0,6 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. Sedan föregående rapporteringstillfälle uppskattas även del av andra budgeterade konsulttjänster framflyttas och sänker prognosen. Nyss nämnda beslut gällande färre implementerade moduler innebär även att kostnaden för system blir lägre för året än budgeterat (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 1,8 mkr från årsbudget men har kunnat ökas ytterligare från föregående prognostillfälle. Detta genom ovan nämnda omprioriteringar inom kostnadsmassan men även tack vare framgångsrikt arbete inom energisidan som vi beskrivit i samband med tidigare rapportering.

Bolaget vill per oktober flagga för en osäkerhet i prognosen kopplat till hantering av fuktproblem i Stadshuset. Då statusutredning pågår kan årets resultat komma att påverkas



negativt av denna hantering beroende på vilka åtgärder som krävs och den handlingsplan som tas fram för att avhjälpa uppkomna problem.

### 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 är nedjusterad mot budget men uppjusterad mot föregående prognos.

### 3.3 Investeringsredovisning

Projekt/område (tkr)	Budget 2025	Prognos 2025	Avvikelse
<u>Bostadsfastigheter</u>	0	0	0
<u>Kommunala fastigheter</u>	89 000	88 600	-400
Granelundsskolan, nybyggnation	42 000	66 632	24 632
Parkgården	15 000	1 000	-14 000
Psykiatriboende, Backen 7	12 000	1 000	-11 000
Övriga investeringar	20 000	19 968	-32
<u>Kommersiella fastigheter</u>	1 000	2 700	1 700
<u>Ej specificerad investeringsbudget UH</u>	27 300	37 000	9 700
<u>Dotterbolag</u>	73 000	8 700	-64 300
<b>Totalt koncernen AB Tranås bostäder</b>	<b>190 300</b>	<b>137 000</b>	<b>-53 300</b>

Koncernen har en budget för året på 190,3 mkr. Helårsprognosen har under året justerats 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. Nedjustering har även skett efter att rivningsentreprenaden kopplat till fastigheten Svanen 10 visar på en lägre kostnad än vad som budgeterats för samt en månads framflyttning i arbetet.

Med grund i beslut som tagits har vi i samband med tidigare prognostillfällen, konstaterat att det även sker ytterligare framflyttningar i framför allt bostadsprojekt (Biljarden 14, Junkaremålens Strand). Detta innebär att investeringarna för året har justerats ned, dock inget ytterligare sedan föregående prognostillfälle.

## 4. Medarbetare

### 4.1 Analys av nyckeltal

Nyckeltal utfall 2025-10	Kvinnor	Män	Totalt	Utfall 2024-10 (totalt)
<b>Antal anställda (st)*</b>	12	17	29	27
<b>Andelen heltidsanställda (%)*</b>	100	94	97	96
<b>Sjukfrånvaro total (%)**</b>	1,6	2,4	2,1	2,0
<b>Sjukfrånvaro kort (dag 2-14) (%)**</b>	1,0	1,7	1,4	1,3
<b>Sjukfrånvaro lång (&gt;181 dagar) (%)**</b>	0	0	0	0
<b>Kostnad för sjukfrånvaro (tkr)**</b>	33,9	79,2	113,1	90,0
<b>Kostnad för övertid (tkr)**</b>	35,7	222,9	258,6	289,5

\*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 på AB Tranåsbestäder.

Den årliga medarbetarundersökningen har genomförts och visar fortsatt mycket goda resultat, vilka bearbetas löpande genom handlingsplaner och aktiviteter. Områden i särskilt fokus med planerade insatser och aktiviteter kommer att vara upplevd stress samt sömnsvårigheter.

Bolaget 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. Rekryteringen av HR-specialist samt Redovisningscontroller är slutförda och tillträde för båda tjänsterna är i november. 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.