



Budgetuppföljning och prognos

Mars 2026

AB Tranåsbostäder, koncern



Innehållsförteckning

1.	Koncernen	3
1.1	Organisationsbeskrivning och uppdrag	3
2	Verksamhetsåret 2026	4
2.1	Viktiga händelser och beslut under året	4
2.2	Projekt	4
2.3	Omvärldsbevakning samt framtida utmaningar och möjligheter	5
3	Mål, ekonomisk analys och övriga nyckeltal	7
3.1	Ekonomisk analys	7
3.1.1	Driftredovisning	7
3.1.2	Investeringsredovisning	8
4.	Medarbetare	9
4.1	Analys av nyckeltal	9

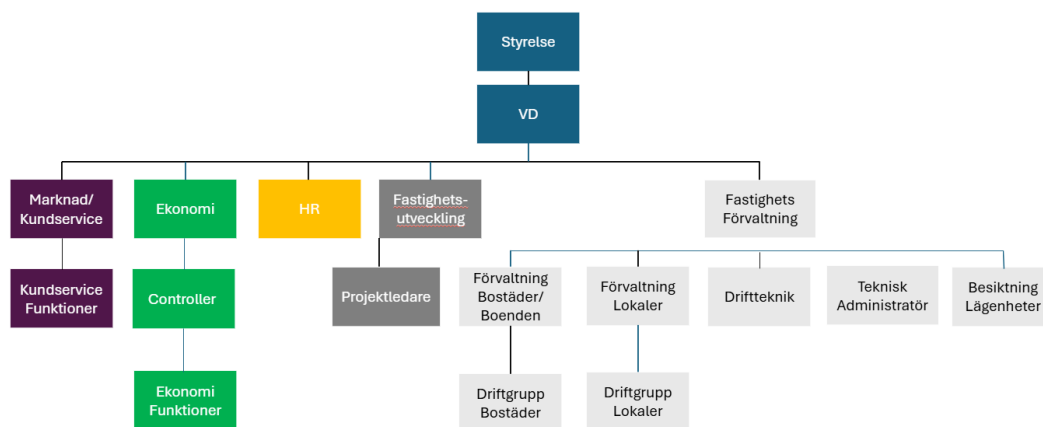
Budgetuppföljning med helårsprognos för ekonomi och verksamhet avrapporteras till kommunstyrelsen vid fem tillfällen varje verksamhetsår: efter mars, maj, augusti (delårsrapport) och oktober. Efter december månad görs årsbokslut. Delårsrapporten och årsbokslutet går vidare till kommunfullmäktige.

1. Koncernen

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 2026

2.1 Viktiga händelser och beslut under året

- Höga krav på uthyrningsprocess för bibehållen låg vakansnivå
En välfungerande intern struktur stärker uthyrningsprocessen och bidrar till att Tranåsbostäder, trots generellt höga vakansnivåer och överskott på hyresrätter i kommunen samt en utmanande ekonomisk situation i samhället, har en betydligt lägre vakansnivå än Tranås kommuns genomsnitt. Däremot noteras en ökad vakansnivå på stora lägenheter. Kraven på både standard och service – för såväl boende som lokaler – är fortsatt höga, likaså behovet av en trygg och säker miljö. Tranåsbostäder har etablerat sig som en attraktiv hyresvärd genom en uthyrningsprocess som prioriterar trygghet, en välbalanserad sammansättning av bostads- och lokalhyresgäster, samt ett starkt fokus på kundernas behov och önskemål, allt inom ramen för en hållbar fastighetsförvaltning.
- Upphandlingar
Upphandlingar har genomförts för uppförande av nytt psykiatriboende (Backen 7) samt för projekt med anpassning lokaler på fastigheten Krassen 1 för tillförande av trygghetspunkt (kriskök). Upphandlingarna är inom den investeringsram som Kommunfullmäktige beslutat om. Upphandling pågår även för projektet med uppförande av korttidsboende LSS inom fastigheten Grusåsen 5 samt för projekt avseende utveckling av inom fastigheten Tranås Svanen 10.
- Sommens Strand AB (Sommens Camping)
Avtal har tecknats med ny arrendator för campingverksamhet.

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. Upphandling genomförd. Byggstart Q2 2026.
- Nytt korttidsboende LSS, (Parkgårdens verksamhet)
Upphandling pågår. Preliminär byggstart Q2 2026.
- Kartritaren 1 (Norrskolan)
Projekt avseende förändring av grundskola till vuxenutbildning är färdigställt. Slutbesiktning och inflyttning har skett i februari 2026.

- Ekmarksberg 1:7 (Teaterladan, Campus Tranås)
Arbete pågår för ombyggnation av befintlig förskola till undervisningslokaler. Projektet drivs under stor tidspress och färdigställs till kommunen till semestern 2026. Slutbesiktning är inplanerad 2/7-2026.
- 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 avslutat.

Hus B (mot Brunnsparken): detaljplanearbete pågår. Rivningsprojektet är något fördröjt i tid och beräknad sluttid är april månad 2026. Förlängningen innebär inte någon kostnadsökning. Upphandling av partneringentreprenör är gjord för genomförande av projektet ägarlägenheter.

Hus C (utmed Ågatan): detaljplanearbete pågår. Rivningsprojektet är något fördröjt i tid och beräknad sluttid är april månad 2026. Förlängningen innebär inte någon kostnadsökning. Upphandling av partneringentreprenör är gjord för genomförande av projektet trygghetsboende.

Inom fastigheten kommer det uppföras parkeringsgarage samt skyddsrum.

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 fortsätter ske löpande och förhoppningen är att detta arbete ger positiva resultat även i årets medarbetarundersökning som genomförs under våren.

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. Världsläget med risk för ökad inflation, höjda räntenivåer och konflikter påverkar verksamheten genom ökade kostnader.

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

Det finns även framtida utmaningar i hanteringen av tomställda kommunala verksamhetslokaler som börjat realiseras under år 2025. 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 Mål, ekonomisk analys och övriga nyckeltal

3.1 Ekonomisk analys

3.1.1 Driftredovisning

AB Tranåsbostäder, koncern (tkr)	Budget 2026	Prognos 2026	Avvikelse
Kommunala fastigheter	20 943	20 943	0
Bostadsfastigheter	7 878	7 878	0
Kommersiella fastigheter	-8 294	-8 294	0
Resultat före underhåll	20 527	20 527	0
Planerat underhåll	-19 764	-19 764	0
Totalt AB Tranåsbostäder, koncern	763	763	0

Ack utfall per 260331 uppgår till ca -5,3 mkr och är resultatmässigt ca -3,3 mkr sämre än periodiserad budget.

Intäkter

Ack utfall per 260331 uppgår till ca 60,3 mkr och är resultatmässigt ca 1,1 mkr lägre än periodiserad budget. Avvikelsen mot periodiserad budget beror på fördelningen av budget över året och förväntas jämnas ut sig för helåret, därav har inte prognosen justerats.

Kostnader

Personalkostnader

Personalkostnaderna uppgår per 260331 till ca 6,5mkr, vilket är ca 0,2 mkr lägre än budget. Det lite lägre utfallet beror på en anställd som slutat under februari. Slutprognosen bedöms i dagsläget inte behöva justeras.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna uppgår per 260331 till 29,2 mkr, vilket understiger budget med ca 2,1 mkr. Avskrivningarna följer budgeten.

De lägre kapitalkostnaderna beror på att inga nedskrivningar har behövt ske under Q1, vilket ger avvikelse mot den periodiserade budgeten. Helårsprognosen har dock inte justerats med anledning av att nedskrivningar fortfarande bedöms kunna bli aktuella längre fram under året.

Övriga kostnader

Övriga kostnader uppgår per 260331 till ca 29,9 mkr och är 4,6 mkr högre än budget.

Den främsta anledningen till det högre utfallet är den kalla inledningen på året. Detta har inneburit ökade taxebundna avgifter, främst el och fjärrvärme samt högre kostnader för snöhantering, vilket gör att utfallet överstiger periodiserad budget. Ingen justering sker av

budget, då hantering av avvikelsen bedöms kunna hanteras under resterande del av året.

3.1.2 Investeringsredovisning

AB Tranåsbostäder, koncern (tkr)	Budget 2026	Prognos 2026	Avvikelse
<u>Bostadsfastigheter</u>	0	0	0
<u>Kommunala fastigheter</u>	72,5	68,3	-4,2
<u>Via nämndsbeslut inom ram:</u>			
- Norrskolan lokalanpassning (19)	4	4	0
<u>Via beslut i KS:</u>			
- Campus Tranås (f.d. Teaterladan) (18)	18	18	0
<u>Via uppdrag beslutade av KF:</u>			
- Parkgården (35)	19	15	-4
- Aspagården (Backen 7) (32)	15	15	0
- Fröafallsskolan reservkraft (5)	4,5	4,3	-0,2
- Råsvägen beredskapskök (28)	12	12	0
<u>Kommersiella fastigheter</u>	0	0	0
<u>Re-investeringar, underhållsplan</u>	46,6	46,6	0
<u>Dotterbolag</u>	25,1	39,5	14,4
<u>Övriga</u>	5	0	-5
Totalt AB Tranåsbostäder, koncern	149,2	154,4	5,2

Akkumulerade investeringar för årets första kvartal uppgår till ca 16,5 mkr. Ett av de projekt som färdigställts under perioden är ombyggnationen av tidigare Norrskolan till Lärcentrum.

Helårsprognosen för investeringar har justerats till 154,4 mkr och är grundad på tidsmässiga uppdateringar efter upphandling avseende projekt för utveckling inom fastigheten Tranås Svanen 10 samt tidsuppdatering för projektet med nytt psykiatriboende (Backen 7).

För övriga investeringar noteras att investering i en planerad ny solcellspark inte kommer att genomföras, då den inte beräknas uppföras.

4. Medarbetare

4.1 Analys av nyckeltal

Nyckeltal utfall 2026-03	Kvinnor	Män	Totalt	Utfall 2025-03 (totalt)
Antal anställda (st)*	14	15	29	27
Andelen heltidsanställda (%)*	100	93	97	96
Sjukfrånvaro total (%)**	3,6	2,2	2,9	2,2
Sjukfrånvaro kort (dag 2-14) (%)**	2,7	1,4	2,0	1,4
Sjukfrånvaro lång (>181 dagar) (%)**	0	0	0	0
Kostnad för sjukfrånvaro (tkr)**	32,2	18,3	50,5	28,1
Kostnad för övertid (tkr)**	13,4	52,3	65,7	82,3

*Per aktuell månad

**För perioden 2026-01-01 till och med aktuell månad

HR-arbetet på AB Tranås bostäder styrs av den framtagna verksamhetsplanen och företagets strategi för ledar- och medarbetarfrågor samt arbetsmiljöfrågor. Vår värdegrund fortsätter att löpa som en röd tråd genom all aktivitet.

En större medarbetarundersökning genomfördes år 2025 och som besvarades av alla medarbetare. Medarbetarindex var på 4,4 (av 5), vilket är på samma nivå som 2024. År 2024 fanns en liten skillnad i nöjdhet mellan medarbetare på kontor (4,6) och medarbetare i drift (4,1), men år 2025 har den skillnaden försvunnit. Mest nöjda har medarbetarna varit inom områdena likabehandling, stolthet och lojalitet, ledarskap samt arbetsmiljö. Minst nöjda har medarbetarna varit inom området sömn och hälsa, men även det området har fått ett fint betyg på 4,0. Tranås bostäder jobbar aktivt med dessa frågor och genomför aktiviteter med anpassning till behov utifrån bland annat resultaten i medarbetarundersökningarna. Under april 2026 kommer en ny, mindre medarbetarundersökning att genomföras med samma syfte, att kunna arbeta strategiskt med ledar- och medarbetarfrågor samt arbetsmiljöfrågor. Dessa frågor kommer nu, sedan nyrekryteringarna i slutet av 2025 av dels en HR-specialist och en redovisningscontroller på mellanchefsnivå, kunna utvecklas ytterligare både strategiskt och operativt.

Sjukfrånvaron ligger kvar på en låg nivå och uppgick år 2025 till 2,3 procent (2024: 2,14 procent).

Som arbetsgivare fortsätter vi arbetet med att medarbetare mår bra när de jobbar på AB Tranås bostäder.

The background is a dark teal color. In the upper left, there is a stylized, light teal illustration of a computer keyboard. In the lower right, there is a large, light teal silhouette of a rooster, which is the coat of arms of Tranås. The text is centered in the middle of the image.

**Tillsammans
är vi Tranås ♥**

www.tranas.se