



Årsrapport 2025

AB Tranåsbostäder, koncern



Innehållsförteckning

1.	Koncernen	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	6
3.	Mål, ekonomisk analys och övriga nyckeltal	7
3.1	Uppföljning av koncernens kommunövergripande mål	7
3.2.1	Driftredovisning	8
3.2.2	Åtgärder för att nå budget i balans	9
3.2.3	Investeringsredovisning	10
3.3	Uppföljning av koncernens egna mål	11
4.	Medarbetare	11
4.1	Analys av nyckeltal	11
6.	Internkontroll	12

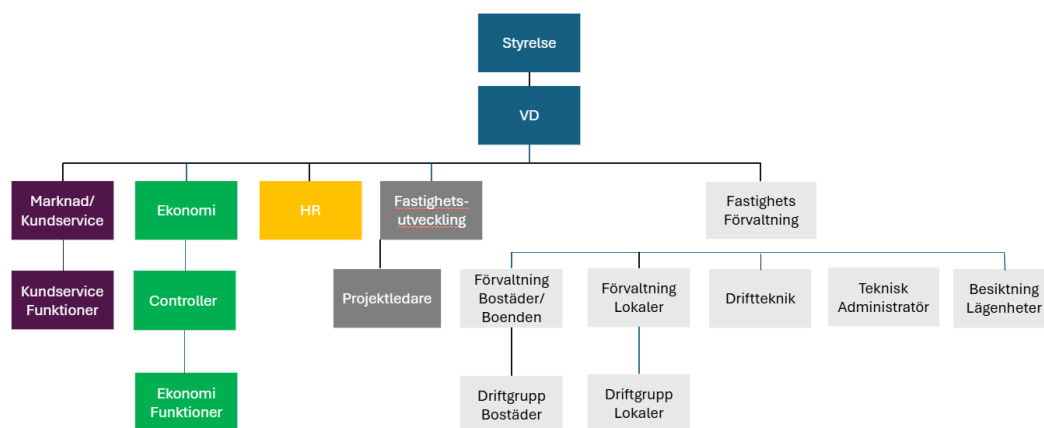
Budgetuppföljning med helårsprognos för ekonomi och verksamhet avrapporteras till kommunstyrelsen vid fem tillfällen varje verksamhetsår: efter mars, maj, augusti (delårsrapport) och oktober. Efter december månad görs årsbokslut. Delårsrapporten och årsbokslutet går vidare till kommunfullmäktige.

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 2025

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. 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.
- Stärkt kvalitet genom fler moduler i fastighetssystemet
Under året har nya moduler implementerats i fastighetssystemet, vilket stärker kvalitetsuppföljning och underhållsplanering. I och med detta har även arbetssätt internt kunnat utvecklas och tagit viktiga steg framåt. Denna satsning möjliggör en mer digitaliserad och strukturerad arbetsmetod, med bättre kontroll över fastighetsbeståndet och tydligare förutsättningar för att genomföra rätt åtgärder vid rätt tidpunkt.
- 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. Förändrat beslut har kommit som medför att campingverksamhet blivit godkänd efter vidtagna försiktighetsåtgärder. Förhandling pågår avseende ett nytt tre-årigt arrendevalt.

2.2 Projekt

- Nybyggnation av Granelundskolan
Ett av årets största och mest betydelsefulla projekt har varit färdigställandet av Granelundskolan. Skolan står nu klar och det innebär att Tranås har fått den första kompletta idrottshallen i full storlek. Verksamheten kunde starta enligt plan vid höstterminen och mottagandet har varit mycket positivt. Projektet är genomfört med höga kvalitetskrav och levererat inom både

budget och tidsram, vilket speglar en stark leveransförmåga och ett stort engagemang i organisationen.

- 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 pågår. Preliminär byggstart Q1 2026.
- Nytt korttidsboende LSS, (Parkgårdens verksamhet)
Upphandling pågår. Preliminär byggstart Q2 2026.
- Kartritaren 1 (Norrskolan)
Upphandling är avslutad avseende förändring av grundskola till vuxenutbildning. Projektet pågår. Slutbesiktning och inflyttning sker i 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 lokalerna överlämnas till kommunen till semestern 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. Rivningslov är erhållet och upphandling av rivningsentreprenör är avslutad. Rivningsprojektet är något fördröjt i tid och beräknad sluttid är mars månad 2026. Förlängningen innebär inte någon kostnadsökning. Upphandling av partneringentreprenör pågår för genomförande av projektet ägarlägenheter.

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 mars månad 2026. Förlängningen innebär inte någon kostnadsökning. Upphandling av partneringentreprenör pågår 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 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 fördröjningar för större bostadsprojekt, vilket leder till framskjutna projektstarter. Detta gäller generellt inom bostadsexploatering.

För att hantera ett nytt normalläge avseende räntenivå och en stigande kostnads massa 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. Mål, ekonomisk analys och övriga nyckeltal

3.1 Uppföljning av koncernens kommunövergripande mål

Kommunfullmäktige har tagit beslut om att Tranås kommunkoncern ska arbeta mot fem kommunövergripande mål utifrån beslutade hållbarhetsstrategier (inriktning för tillväxt, strategi för social hållbarhet samt strategi för ekologisk hållbarhet):

1. Fler kommuninvånare i arbetsför ålder som också är i arbete
2. Förbättrad psykisk och fysisk hälsa hos barn och unga
3. Ökad upplevd och faktisk trygghet
4. Minskade koldioxidutsläpp
5. Ökad tillgång till rätt kompetens

För att bidra till kommunens övergripande mål har bolaget i verksamhetsplanen för 2025-2027 beslutat om egna mål med indikatorer och aktiviteter som är anpassade efter den egna verksamheten.

3.2 Ekonomisk analys

3.2.1 Driftredovisning

AB Tranåsbostäder, koncern (tkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Avvikelse
Kommunala verksamhetslokaler	10 283	14 590	4 307
Bostäder	12 380	11 063	-1 317
Kommersiella lokaler	2 837	-3 118	-5 955
Resultat före underhåll	25 500	22 535	-2 965
Planerat underhåll	-19 000	-16 365	-2 635
Totalt AB Tranåsbostäder, koncern	6 500	6 170	-330

Akkumulerat utfall per 251231 uppgår till ca 6,2 mkr och är resultatmässigt ca 0,3 mkr lägre än budget men är något bättre (0,25 mkr) än senast lagda prognos.

Intäkter

Ack utfall per 251231 uppgår till cirka 229 mkr och är resultatmässigt ca 5 mkr lägre än budget. Detta beror främst på lägre årsintäkt för Granelundsskolan (senare avtalsstart än budgeterat samt en lägre hyresnivå utifrån lägre projektutfall) samt lägre intäkter än budgeterat på fastigheten Lyktan 11 p.g.a. kvalitetsproblem i delar av utfört projekt Stadshotellet (nytt hyresavtal med högre hyresintäkt har ej kunnat genomföras). Dessa båda avtal innebär ca 3 mkr lägre intäkter för koncernen. Lägre hyresintäkter kopplas även till dotterbolaget Tranås Kungsbacken 3:6 AB, där intäkterna blivit väsentligt lägre än budgeterats med anledning av en lägre nivå för uppbokade uthyrningsnätter under året samt att en tänkt försäljning av inventarier inte skett. Det som påverkar utfallet positivt för året är ett lägre hyresbortfall än vad som budgeterats och är ett tecken på bolagets kvalitativa uthyrningsprocess och löpande hyresgästdialog. Gällande de finansiella intäkterna har de blivit ca 1,3 mkr lägre än i budget med anledning av att koncernkrediten nyttjats under året med lägre kontotillgodohavanden och lägre ränteintäkter som följd.

Kostnader

Personalkostnader

Personalkostnaderna uppgår per 251231 till cirka 23,1 mkr, vilket är cirka 1,7 mkr lägre än budget. Det lägre utfallet beror på utdragna rekryteringsprocesser med tillsättning av tjänster sent på året samt att delar av budgeten för personalomkostnader kunnat omprioriteras.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna uppgår per 251231 till 103,9 mkr, vilket överstiger budget med 5,5 mkr. Det högre utfallet jämfört med budget beror främst på att Granelundsskolan färdigställts och belastar utfallet för avskrivningar. Som vi har informerat om i

prognoser under året, har avskrivningarna för projektet inte funnits med korrekt i ursprunglig årsbudget (4 mkr). Fler projekt än budgeterats har även färdigställts och aktiverats under året, vilket ökar kostnaden för avskrivningar. Avvikelsen förklaras även av en förändrad avskrivning för året avseende Kungshöjdens förskola efter färdigställt projekt (1 mkr). Kostnaden för räntor ligger i ungefärlig nivå med budget.

Övriga kostnader

Övriga kostnader uppgår per 251231 till ca 96 mkr och är knappt 8,8 mkr lägre än budget.

Att de övriga kostnaderna understiger budget har flera orsaker. Bland annat har tjänsteköp ett lägre utfall än vad som budgeterats med anledning av det pausade arbetet med CSRD. Detta har inneburit att systemstöd för detta inte implementerats, vilket påverkar både program- och konsultkostnader (0,7 mkr). Kopplat till system togs under året även beslut om att inte implementera samtliga av de moduler i fastighetssystemet som budgeterats, vilket påverkar utfallet i samma riktning (0,6 mkr). Utöver detta har besluten i den allmänna fastighetstaxeringen för 2025 mynnat ut i en sänkning av fastighetsskatt med ca 0,5 mkr för året och efter att även omprövning skett av ett par fastigheter i beståndet har ytterligare kostnader minskat kopplat till omprövade taxeringsår bakåt (1,1 mkr). Utifrån en uppdaterad bedömning av förstudiebehoven som skett under året är även den kostnaden lägre än budget (0,8 mkr) utifrån att omprioriteringar skett. För att kunna nå det procentuella målet för avkastning på eget kapital har det krävts neddragningar och omprioriteringar, vilket skett genomgripande i verksamheten utifrån rörliga och påverkbara delar av kostnadsmassan. Utfallet för felavhjälpande åtgärder är en del i utfallet som överstiger budget (1,1 mkr). Detta är en av anledningarna till, tillsammans med den lägre intäktsnivån, att kostnader för underhållsåtgärder i resultaträkningen behövt omprioriteras (2,8 mkr). Omprioriteringarna har bidragit positivt till resultatpåverkan tillsammans med bland annat sänkta fjärrvärmekostnader (1,3 mkr).

3.2.2 Åtgärder för att nå budget i balans

Koncernen har en budget i balans utifrån grundförutsättningen med nivå för avkastning på eget kapital.

3.2.3 Investeringsredovisning

Verksamhetsben (tkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Avvikelse
<u>Bostadsfastigheter</u>	0	0	0
<u>Kommunala fastigheter</u>	89 000	72 278	-16 722
Granelundsskolan, nybyggnation	42 000	62 555	20 555
Parkgården	15 000	4 666	-10 334
Psykiatriboende, Backen 7	12 000	94	-11 906
Övriga investeringar	20 000	4 963	-15 037
<u>Kommersiella fastigheter</u>	1 000	23	- 977
<u>Ej specificerad investeringsbudget underhåll</u>	27 300	47 598	20 298
<u>Dotterbolag</u>	73 000	3 105	-69 895
Totalt AB Tranåsbostäder, koncern	190 300	123 004	-67 296

Koncernens budget för året var 190,3 mkr. Helårsprognosen har under året justerats ned i fler etapper i takt med de förändringar som skett under året. En av anledningarna är lägre projektutfall än budget för Granelundsskolan som sänker årets investeringar. Framflyttning har skett av nybyggnad psykiatriboende (Backen 7) p.g.a. överklagan av bygglov samt tidsförskjutning framåt i projektet med Parkgården p.g.a. något försenad detaljplan. Framflyttning av projekt har även skett inom koncernens dotterbolag jämfört med den tidsplan som var aktuell i samband med budgetbeslutet. Rivningsentreprenaden kopplat till fastigheten Svanen 10 visade en lägre kostnad än vad som budgeterats för samt förlängning av entreprenadtiden utan höjning av entreprenadsumman. Tidigare under året konstaterades även med grund i tagna beslut ytterligare framflyttningar av bostadsprojekt (Biljarden 14, Junkaremålen Strand). Detta innebär att investeringarna för året justerades ned ytterligare. I slutet av året har en årlig genomgång av anläggningsregistret samt hantering av fler färdigställda projekt under året gett högre avskrivningar i utfallet. Även nedskrivningar av bland annat bostadsfastigheter påverkar utfallet av investeringar nedåt med bland annat en förändrad värdering i samband med det pausade projektet i fastigheten Nordstjärnan.

3.3 Uppföljning av koncernens egna mål

Utöver de kommunövergripande målen har bolaget och dess koncern egna mål med indikatorer och aktiviteter som följs upp och utvärderas under verksamhetsåret.

Mål för bolaget och dess koncern utifrån ägardirektivet avser nivå på soliditet samt avkastning på eget kapital. Övriga mål är i enlighet med beslutad affärsplan.

Soliditet samt Avkastning eget kapital AB Tranåsbostäder, koncern					
	Budget	Utfall	Målnivåer:		
Indikatorer	2025	2025	2026	2027	2028
Soliditet, börkrav	11,5 %	11,2 %	16 %	16 %	16 %
Avkastning eget kapital, börkrav	3,0 %	3,0 %	2 %	2 %	2 %

4. Medarbetare

4.1 Analys av nyckeltal

Nyckeltal utfall 2025-12	Kvinnor	Män	Totalt	Utfall 2024-12 (totalt)
Antal anställda (st)*	14	17	31	26
Andelen heltidsanställda (%)*	100	94	97	96
Sjukfrånvaro total (%)**	1,5	2,9	2,3	2,1
Sjukfrånvaro kort (dag 2-14) (%)**	0,9	2,1	1,6	1,5
Sjukfrånvaro lång (>181 dagar) (%)**	0	0	0	0
Kostnad för sjukfrånvaro (tkr)**	37,1	101,7	138,8	122,9
Kostnad för övertid (tkr)**	42,9	267,2	310,1	343,3

*Per aktuell månad

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

HR-arbetet på AB Tranåsbostäder 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 har genomförts under 2025 och visar ett medarbetarindex 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. År 2025 besvarades undersökningen av samtliga medarbetare.

Mest nöjda är medarbetarna inom områdena likabehandling, stolthet och lojalitet, ledarskap samt arbetsmiljö. Minst nöjda är medarbetarna inom området sömn och hälsa, men även det området får ett fint betyg på 4,0. Tranåsbostäder kommer att jobba aktivt med den här frågan och har bland annat ordnat en workshop för medarbetare tillsammans med företagshälsovården.

Grupputvecklingsinsatser för respektive avdelning har fortsatt även under detta år och alla nyanställda har fått genomföra beteendeprofiler. Syftet är att skapa förståelse för varandra och tydlighet i arbetssituationen.

AB Tranåsbostäder har under 2025 haft en positiv utveckling, vilket öppnat upp för flera rekryteringar. Förändringar och nyrekryteringar har skett inom både förvaltningsavdelningen (skötsel/teknik/administration) och ekonomiavdelningen (redovisningsekonom samt controller). Bolaget har numera även en egen HR-funktion efter rekrytering av en HR-specialist som slutförts under året.

Sjukfrånvaron ligger kvar på en låg nivå och uppgick till 2,3 procent. Sjukfrånvaron uppgick år 2024 till 2,14 procent. Som arbetsgivare fortsätter vi arbetet med att medarbetare mår bra när de jobbar på AB Tranåsbostäder.

6. Internkontroll

Koncernen arbetar löpande med intern kontroll utifrån Coso-modellen, vilket innebär att vi skapar en rimlig säkerhet för att bolagets mål uppnås inom följande områden;

- Ändamålsenligt och kostnadseffektiv verksamhet
- Tillförlitlig rapportering och information om verksamheten
- Efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer med mera

Koncernen arbetar med risk- och sårbarhetsanalyser två gånger per år för den löpande verksamheten och en gång per år utifrån styrelsens ansvar. Dessa riskanalyser ligger till grund för strategier och prioriterade aktiviteter för att nå koncernens mål.

Som grund i det löpande riskhanteringsarbetet ligger en god kontrollmiljö, riskvärderingar och kontrollaktiviteter. För kontrollaktiviteterna utarbetar vi automatiserade kontroller i system i möjligaste mån för att minimera risk. Grunden för detta är vår *Delegationsordning samt attest- och utanordningsinstruktion* som beslutas av styrelsen årligen.

VD och Ekonomichef informerar styrelsen årligen om genomförda kontrollaktiviteter och risk- och sårbarhetsanalyser i enlighet med styrelsens arbetsordning.

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