



AB Tranås bostäder

Verksamhetsområde

AB Tranås bostäder ska tillhandahålla ett brett utbud av bostäder och lokaler i Tranås. På uppdrag av Tranås Stadshus AB äger och förvaltar bolaget kommunala verksamhetslokaler. Bolaget ska genom nyproduktion bidra till att trygga bostadsförsörjningen inom kommunen. Affärsutvecklingen ska drivas med ett starkt kundfokus.

Styrelsens ordförande: Krister Rydholm

Bolagets VD: Magnus Nilsson

Viktiga beslut och händelser under året

- Junkaremålsskolan
Beslut i KF 2022-03-28 ny F-6 skola som ersättning till hus A1-A6 samt ny skola för barn med särskilda behov.
- Granelundskolan (Idrottshall)
Kompletterande beslut avseende ramförstärkning BU inhyrning.
- Projekt LSS-boende nr 2
Projektet löper på enligt plan. Beräknad tid för färdigställande är sommaren 2022.
- Höga sjuktal i början på året kopplat till pandemin.
- Den osäkra situationen i Europa medför en ökad arbetsbelastning med kontinuitetshandling för att säkerställa bolagets ansvarsområden vid särskild händelse.
- Ökande förvaltnings- och entreprenadkostnader på grund av läget i omvärlden (pandemi, krig, inflation).

Målsättning för verksamhetens kvalitet

Aktiviteten i samtliga förvaltningar och bolag är att implementera Strategi för hållbar utveckling med prioriteringar 2020 – 2023.

Bolagets styrande dokument såsom affärsplan och riktlinjer i företagets kvalitetscertifiering har anpassats i enlighet med gällande ägardirektiv. Affärsplanen utvecklas avdelningsvis genom verksamhetsplaner, vilka planerar och följer upp verksamhetens mål på avdelningsnivå. Bolagets styrande dokument, affärsplan samt strategi för byggande av bostäder, utgår från de av kommunfullmäktige fastställda visioner och strategier utifrån Tranås bostäders perspektiv samt kommunens strategi för tillväxt.

Tillsammans med Tranås kommun och dess förvaltningar fortsätter arbetet med att säkerställa kommunens tillgång till ändamålsenliga verksamhetslokaler.

Mål och indikationer

Målområde	Mål	Indikator	Målvärde år 2022	Målvärde år 2023	Målvärde år 2024
Ägardirektiv	Soliditet	% Mäts en gång	16 %	16 %	16 %



		om året i samband med årsbokslut.			
	Avkastning på eget kapital	% Mäts vid varje budgetuppföljning utifrån aktuell helårsprognos.	5 %	5 %	5 %

Bolagets styrning mot inriktning mot tillväxt

Tranås bostäder har tagit fram en kommunikationsstrategi och marknadsplan för att öka bolagets och kommunens attraktivitet. I den fokuseras på målgruppen enligt Tranås kommuns inriktning för tillväxt. I förslag till nytt ägardirektiv anges att bolaget har möjlighet att förutom hyresrätt även erbjuda bostadsrätt samt äganderätt till försäljning samt utveckla den kommersiella verksamheten.

Driftsresultat

Ack utfall per 220531 uppgår till cirka 6,6 mkr och är resultatmässigt cirka 1,3 mkr bättre än budget. I kostnadsmassan finns ett flertal poster som har ett utfall understigande budgeterad nivå medan främst felavhjälpande åtgärder överstiger periodiserad budget med cirka 1,4 mkr. Kostnadsanalys visar dock inte på en generell uppåtgående trend över resterande del av året utan på enstaka kostsamma åtgärder. Med anledning av höjd styrränta och indikationer på brantare räntetrappa än budgeterat finns risk för högre räntekostnader för året. Budgeterad nivå för helåret bibehålls dock för närvarande som prognos. För de poster som understiger budgeterad nivå ser vi påverkan utifrån en försiktig start på året utifrån pandemiläget. Viss avvaktan har funnits avseende bland annat utbildningar och gruppinsatser men som vi nu ser genomförs framåt. Prognosresultatet för koncernen överensstämmer i nuläget med beslutad budget.

Investeringar

Prognosticerad investeringsnivå för året uppgår till 125 mkr, vilket överstiger den budgeterade nivån på 99 mkr. Viss omdisponering samt ökning av investeringsvolym har skett från bostadsutveckling till utveckling av kommunala verksamhetslokaler med grund i politiska beslut. Bland de projekt som påbörjas under året finns bland annat Granelundskolan, Junkaremålsskolan samt Parkgården.

Personal

Rekryteringsprocess har genomförts för fem tjänster. Fyra inom förvaltning fastighetsdrift samt en inom ekonomiavdelningen. Rekryteringen avser såväl ersättningsrekryteringar som personalförstärkning. Avseende kompetensförsörjning fortsätter arbetet löpande med att utveckla personalens kompetens samt genomföra rätt rekryteringar för verksamhetens bästa på såväl kort som lång sikt.

Systematiskt kvalitetsarbete och innovation

AB Tranås bostäder arbetar kontinuerligt med processen kring ständiga förbättringar. Detta är en del i verksamhetens olika delar och en del i arbetsvardagen i allt från service till våra kunder, förvaltning av våra fastigheter till administration och kommunikation. Värdegrunden är utgångspunkten för sättet att arbeta med dessa frågor och affärsplanen är bolagets ram för fokus och prioriteringar i såväl det strategiska som operativa arbetet.

Framtida utmaningar

Bolaget går nu in i en expansiv fas med stor investeringsvolym. Detta avser kommunala verksamhetslokaler samt bostadsfastigheter som ett led i arbetet att nå kommunens tillväxtmål. Rådande marknadsläge gällande förväntade räntehöjningar påverkar bolaget framöver, särskilt med anledning av nyproduktion och investeringsvolym. Vi ser även en utmaning kopplat till fortsatta kostnadsökningar.



TRANÅS KOMMUN

AB Tranåsbostäder arbetar efter målen för agenda 2030 och för att klara regeringens beslutade miljömål. Fokus är att minska bolagets klimatpåverkan, såväl från nyproducerade som befintliga byggnader samt att den digitala infrastrukturen i dessa ska klara framtida behov. De tekniska systemen ska även fungera trots yttre störningar eller hot.