



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. Markarbeten är påbörjade i september månad och gjutning av bottenplatta påbörjas i november månad.
- Granelundskolan (Idrottshall)
Arbete med systemhandlingar pågår. Projektets styrgrupp har fastställt planlösning.
- Projekt LSS-boende nr 2
Entreprenaden är avslutad. Lokalerna överlämnade till hyresgäst.
- Kontinuitetsplanering för att säkerställa bolagets ansvarsområden vid särskild händelse fortlöper.
- Ökande förvaltnings- och entreprenadkostnader på grund av omvärldsfaktorer (pandemi, krig, inflation), vilket påverkar såväl befintliga som kommande projekt.
- Kv. Vitsippan, hus 05
Beslut om rivning av befintlig fastighet (Kungsparkens förskola) samt uppförande av ny förskola enligt lokalprogram BU. Utrangeringskostnaden belastar årets resultat i AB Tranås bostäder.
- Hubbarpskolan
Inhyrning av extern lokal för evakuering av befintlig verksamhet genomförd. 12 månaders hyresavtal är tecknat med Wigénsgruppen och belastar AB Tranås bostäders resultat år 2022 och 2023. Tidigare planerade åtgärder genomförda. Verksamheten återflyttar och normal skoldrift från vecka 45.
- Hyresförändring gentemot Tranås kommun
Efter ägardialog kring förväntad KPI-utveckling har beslut tagits av AB Tranås bostäders styrelse om att begränsa hyresuppräknningen inför år 2023 till 4,5%.

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.



Bolaget styrande dokument 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 om året i samband med årsbokslut.	16 %	16 %	16 %
	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 221031 uppgår till cirka 13 mkr och är resultatmässigt cirka 1 mkr bättre än budgeterat. I kostnadsmassan finns flera poster som utfallsmässigt understiger budget (främst kostnader för el och fjärrvärme) men även några poster som tynger ner resultatet betydligt. Det gäller främst felavhjälpande åtgärder som överstiger periodiserad budget med cirka 3,6 mkr. Andra poster som överstiger budget per oktober är finansiella kostnader som ökat i takt med marknadens ränteförändringar. Med en brantare räntetrappa än budgeterat prognosticerar vi en högre räntekostnad för året. Vi ser dock samtidigt att påverkan på bolagets låneportfölj inte slår igenom fullt ut med grund i de val som skett i planeringen av genomförda förändringar i låneportföljen. Gällande felavhjälpande åtgärder uppskattar vi prognosmässigt att dessa kostnader kommer att fortsätta ligga på en relativt hög nivå under resterande del av året. Kostnadsanalys har visat främst på enstaka kostsamma åtgärder snarare än en generellt uppåtgående trend i beståndet. Detta leder till krav på ständiga prioriteringar i verksamheten utifrån lagd budget och omvärldsläget gör även att varje åtgärd är mer kostsam än tidigare. Något som tillkommit i prognosen per oktober och som justerat ner det prognosticerade resultatet i bolaget är tillkommande poster utifrån tagna beslut. Det gäller hantering av restvärde vid rivning av Kv. Vitsippan hus 05 (ca 9 mkr), merkostnad under året för inhyrning av evakueringslokal för Hubbarpskolan hos Wigénsgruppen (ca 0,7 mkr) samt påverkan av kostnadsshantering i projekt Arena Tranås och nybyggnad Holaveden (23 mkr). Prognosen för årets resultat är en förlust på ca 22 mkr jämfört med ursprunglig budgeterad vinst på 11,2 mkr, där förändringen främst avser poster som tillkommit med hantering projektkostnader, rivning samt evakuering.

Investeringar

Prognosticerad investeringsnivå för året uppgår till 100 mkr, vilket är i nivå med den ursprungliga budgeten. 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 Vitsippan hus 05.

Personal

Avseende kompetensförsörjning fortsätter arbetet löpande med att utveckla personalens kompetens samt genomföra rätt rekryteringar för verksamhetens bästa på såväl kort som lång sikt.



Beträffande systematiskt arbetsmiljöarbete genomförs under hösten så kallade "pulsmätningar" för att följa upp identifierade områden i bolagets medarbetarundersökning.

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.

Bolaget har genomfört undersökning och följt upp resultaten från årets NKI-undersökning (NöjdKundIndex). Dessa visar att bolaget får väldigt högt betyg och att vi väsentligen förbättrat kundernas nöjdhet. Resultatet tas med i framtida planering för bolagets verksamhet.

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.

AB Tranås bostäder arbetar efter målen för agenda 2030 och för att klara regeringens beslutade miljömål. Bolaget inleder nu även ett projekt för strategiskt hållbarhetsarbete. Arbetet omfattar såväl social, ekonomisk som miljömässig hållbarhet. Parallellt med detta pågår bolagets kontinuitetsplanering.