



AB Tranåsbostäder

Verksamhetsområde

AB Tranåsbostäder 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.

Viktiga beslut och händelser under året

- Granelundskolan
Byggnadsarbeten påbörjade enligt plan. Beräknat färdigställande Q2 år 2025. Första spadtaget genomfört 31 maj.
- Kv. Vitsippan, hus 05
Upphandling pågår avseende rivning och sanering samt utförandeentreprenad av ny förskola. Öppning av inkomna anbud sker vecka 25.
- Kontinuitetsplanering för att säkerställa bolagets ansvarsområden vid särskild händelse fortlöper.
- Fortsatt höga förvaltnings- och entreprenadkostnader på grund av omvärldsläget (krig, inflation, höga räntenivåer).
- Förvärv har skett av fastigheten Tranås Svanen 10 (via dotterbolag). Samtal pågår med Socialförvaltningen avseende inflytt i färdigställda kontor under hösten 2023. Planering pågår för resterande del av byggnad mot Storgatan. Detaljplanearbetet inlett, första möte 27 juni.
- Strategisk hållbarhetsplan för bolaget har färdigställts och förslag på ny affärsplan presenteras för styrelsen i juni månad för beslut i september.

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 företagens 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 Tranåsbostäders perspektiv samt kommunens handlingsplan 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 2023 | Målvärde år 2024 | Målvärde år 2025 |
|--------------|----------------------------|--|------------------|------------------|------------------|
| 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. | 2 % | 2 % | 2 % |

Bolagets styrning enligt handlingsplan för tillväxt

Tranåsbostäder har tagit fram en kommunikationsstrategi och marknadsplan för att öka bolagets och kommunens attraktivitet. I den fokuseras på målgruppen enligt Tranås kommuns handlingsplan för tillväxt.

I nytt ägardirektiv anges att bolaget har möjlighet att förutom hyresrätt även erbjuda bostadsrätt samt äganderätt till försäljning samt utveckla den kommersiella verksamheten.

Driftsresultat

Ackumulerat utfall per sista maj uppgår till cirka 6,5 mkr och är resultatmässigt cirka 4 mkr bättre än budget. Det är främst kostnader för underhåll, mediakostnader och förstudier som utfallsmässigt inte kommit upp i budgetårstakt ännu och därav har ett lägre utfall än vad som budgeterats för perioden. Posten planerat underhåll har en eftersläpning i utfallet hittills men beräknas nå budgetnivå under året. De finansiella kostnaderna ligger ackumulerat per maj månad i nivå med budget.

I vår prognos ser vi en högre räntenivå än vad som budgeterats och behåller därför den uppjusterade helårsprognosen från fg rapporteringstillfälle. Prognosen för högre räntekostnader hanteras främst via omprioriteringar inom planerade underhållsarbeten för året. Koncernens prognosticerade resultatnivå för året är cirka 1,3 mkr högre än tidigare, vilket beror på en bedömning av hur tillkomna bolag under året kommer att påverka helårsresultatet.

Investeringar

Budgeterad investeringsnivå för året uppgår till 287 mkr, vilket även är prognosen i dagsläget. De stora posterna under året avser Junkaremålsskolan samt Granelundskolan.

Personal

Avseende kompetensförsörjning fortsätter arbetet löpande med att utveckla personalens kompetens samt genomföra rätt rekryteringar för verksamhetens bästa på såväl kort som lång sikt. Rekryteringen har slutförts för en ny chef till förvaltningsavdelningen som tillträder vecka 32 och rekryteringsprocess pågår med en förstärkning inom avdelningen för fastighetsutveckling med ny projektledare.

Årets medarbetarundersökning har genomförts med ett gott resultat, vilken är en del i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Resultaten kommer att följas upp och eventuella handlingsplaner tas fram för hantering på såväl kort som lång sikt.

Systematiskt kvalitetsarbete och innovation

AB Tranåsbostäder 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.

I samband med att ny styrelse tillsatts i bolaget, kommer ny affärsplan samt verksamhetsplaner arbetas fram och implementeras under året.



Nya mål utifrån föregående års genomförda NKI-undersökning arbetas in i ny affärsplan för bolagets verksamhet.

Framtida utmaningar

Bolaget går nu in i en expansiv fas med stor investeringsvolym. Detta avser kommunala verksamhetslokaler samt bostadsfastigheter och kommersiella lokaler som ett led i arbetet att nå kommunens tillväxtmål. Rådande marknadsläge gällande räntenivåer påverkar bolaget, särskilt med anledning av investeringsvolym. Vi ser även en utmaning kopplat till hög inflation och omvärldsläge.

AB Tranåsbostäder arbetar efter målen för agenda 2030 och för att klara regeringens beslutade miljömål. Bolaget avslutar under våren det tidigare påbörjade projektet för strategiskt hållbarhetsarbete. Arbetet omfattar såväl social, ekonomisk som miljömässig hållbarhet. Parallellt med detta pågår bolagets kontinuitetsplanering.