



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

- Granelundskolan
Beräknat färdigställande Q2 år 2025. Byggnadsarbetena fortlöper enligt plan.
- Kv. Vitsippan, hus 05
Upphandling är avslutad och generalentreprenör är utsedd. Rivningsarbeten av befintlig byggnad hus 05 är avslutad. Byggnadsarbeten ny förskola är påbörjad. Beräknad sluttid Q4 år 2024.
- Kvarteret Biljarden 14; rivningsentreprenad pågår och beräknas vara slutförd i november.
- Kontinuitetsplanering för att säkerställa bolagets ansvarsområden vid särskild händelse fortlöper. Arbete pågår med genomgång av beroendeställning till annan part.
- Förvärv har skett av fastigheten Tranås Svanen 10 (via dotterbolag). Socialförvaltningen flyttar in i färdigställda kontor i början av december. Förstudie pågår för färdigställande av resterande del av byggnad mot Storgatan. Detaljplanearbetet inlett avseende fastigheten. Ändring av ändamål från vård till bostäder och kontor.
- Strategisk hållbarhetsplan för bolaget har färdigställts och ny affärsplan beslutades av styrelsen i september månad.

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 utgår från de av kommunfullmäktige fastställda visioner och strategier utifrån Tranås bostäders 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 budgetuppfölj ning 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

Ack utfall per 231031 uppgår till cirka 13 mkr och är resultatmässigt cirka 9,5 mkr bättre än budget.

Bolaget har mottagit ett statligt elstöd på 4 mkr som det inte budgeterats för. Hyresbortfallet ligger på en lägre nivå och påverkar resultatnivån positivt med cirka 1,4 mkr.

På kostnadssidan är det främst mediakostnader samt kostnader för underhåll som utfallsmässigt ligger under budgetårstakt och därav har ett lägre utfall än vad som budgeterats för perioden. Prognosen för helåret ligger dock något högre än tidigare lagd årsbudget med anledning av uppkomna behov av åtgärder innan årsskiftet. Omprioriteringsbehov hanteras inom respektive verksamhetsben utifrån nivån på räntekostnadsökningen.

En uppdaterad bedömning har även skett gällande räntekostnaden för helåret utifrån aktuella räntenivåer och upplåningsbehov, vilket resulterat i en sänkning från föregående prognos. Prognosen överstiger dock fortfarande ursprunglig årsbudget. Koncernens prognosticerade resultatnivå för året är cirka 2,5 mkr högre än lagd årsbudget, vilket beror på en bedömning av hur tillkomna bolag under året kommer att påverka helårsresultatet samt en positiv påverkan utifrån mottaget elstöd.

Investeringar

Budgeterad investeringsnivå för året uppgår till 287 mkr. Prognosen för året har tidigare justerats till 370 mkr med grund i ursprunglig budgeterad nivå samt tillägg för investeringar via tillkomna bolag i koncernen under året. De stora posterna under året avser, utöver fastighetsförvärven via dotterbolagen, Junkaremålsskolan samt Granelundskolan. Investeringsprognosen behålls ojusterad från föregående prognostillfälle med grund i nulägesstatus men kan komma att avvika om arbetsmoment i främst de större pågående skolprojekten förflyttas över årsskiftet.

Personal

Avseende kompetensförsörjning fortsätter arbetet löpande med att utveckla personalens kompetens samt genomföra rätt rekryteringar för verksamhetens bästa på såväl kort som lång sikt. Rekryteringsprocessen avseende förstärkning inom avdelningen för fastighetsutveckling med ny projektledare fortsätter. Utöver detta har ersättningsrekrytering av en Förvaltare slutförts med tillträde i november månad.

Bearbetning av resultatet från årets medarbetarundersökning pågår. Resultaten följs upp i enlighet med bolagets systematiska arbetsmiljöarbete.



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.

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 inflation och omvärldsläge.

AB Tranås bostäder arbetar efter målen för agenda 2030 och för att klara regeringens beslutade miljömål. Bolagets strategiska hållbarhetsarbete är nu inarbetad i kommande affärsplan och omfattar såväl social, ekonomisk som miljömässig hållbarhet. Detta kommer i nästa steg arbetas in i respektive avdelnings verksamhetsplan. Parallellt med detta pågår bolagets kontinuitetsplanering.