

Budgetuppföljning och prognos mars 2024

Koncernen AB Tranåsbostäder

Innehållsförteckning

1.	AB Tranåsbestäder	3
1.1	Organisationsbeskrivning och uppdrag	3
2.	Verksamhetsåret 2024	4
2.1	Viktiga händelser och beslut under året	4
2.2	Projekt	4
2.3	Omvärldsbevakning samt framtida utmaningar och möjligheter	5
3.	Ekonomisk analys	7
3.1	Driftredovisning	7
3.2	Åtgärder för att nå budget i balans	7
3.3	Investeringsredovisning	7
4.	Medarbetare	8

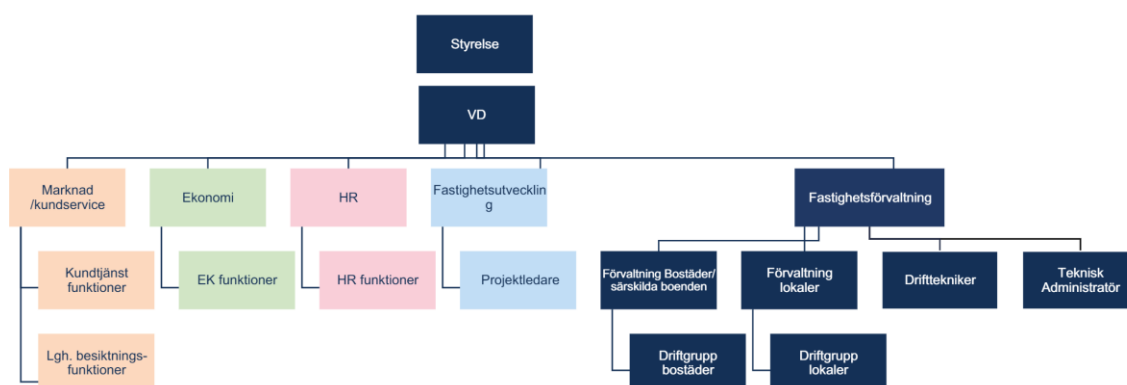
Budgetuppföljning med helårsprognos för ekonomi och verksamhet avrapporteras till kommunstyrelsen vid fem tillfällen varje verksamhetsår: efter mars, maj, augusti (delårsrapport) och oktober. Efter december månad görs årsbokslut. Delårsrapporten och årsbokslutet går vidare till kommunfullmäktige.

1. AB Tranåsbostäder

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 2024

2.1 Viktiga händelser och beslut under året

- **Förvärv av bolag (indirekt fastigheter)**
Den 8 mars förvärvades två aktiebolag och koncernen utökades därigenom med ytterligare två fastigheter
- **Förvärv av fastigheten Backen 7**
Bolaget har fått i uppdrag att uppföra ett nytt psykiatriboende på fastigheten Backen 7, vilken förvärvades från Tranås Kommun i början av året
- **Ökade taxekostnader**
Under året ökar kostnaden för taxor markant jämfört med föregående år och det är ett prioriterat område för kostnadseffektivisering
- **Kostnad för snöröjning och halkbekämpning**
Kostnaderna för snöröjning samt halkbekämpning överstiger budgeterad nivå.
- **Vakansnivå för mindre lägenheter**
Bolaget noterar en negativ trend gällande vakans för mindre lägenheter (främst 1 rok och motsvarande). I övrigt är vakansen fortsatt låg. Trenden följs framåt och arbete pågår för att vända trenden avseende de mindre lägenheterna och motverka ökat hyresbortfall för helåret.
- **Energiutredningar**
Energiutredningar har utförts på Bredstorp och i Simhallen, vilka visar på möjligheter till energieffektiviseringsåtgärder, vilket är ett prioriterat område för bolaget generellt.

2.2 Projekt

- **Nybyggnation/tillbyggnad Junkaremålsskolan**
Projektet löper på enligt plan. Slutbesiktning beräknas till den 31 maj 2024 och inflytt påbörjas i juni månad. Projektet följer budgeterad ram.
- **Nybyggnation Granelundsskolan**
Projektet löper på enligt plan. Samtliga hus är täta och arbete med innerväggar och tekniska installationer är påbörjade. Projektet följer budgeterad ram och tidsplan.
- **Statt-fastigheten**
Fasadarbeten färdigställda. Arbeten på entréplan är inledda och beräknas

vara färdigställda till sommaren.

- Nybyggnation Kungshöjdens nya förskola
Projektet löper på enligt plan. Vissa fördyrade kostnader p.g.a. vinterarbeten har påverkat projektet men påverkar inte slutprognosen. Projektet beräknas färdigställas under kvartal 4 år 2024.

- Svanen (Kuran-fastigheten)
Hus A (mot Storgatan): kalkylarbete pågår för att färdigställa hiss och trapphus samt tekniska installationer för att göra samtliga våningsplan uthyrningsbara.

Hus B (mot Brunnsparken): detaljplanearbete pågår.

Hus C (utmed Ågatan): inventering inför rivningsarbeten av samtliga byggnadsdelar utom fasad mot Ågatan pågår. Detaljplanearbete pågår.

2.3 Omvärldsbevakning samt framtida utmaningar och möjligheter

Med grund i bolagets (koncernens) uppdrag, inriktning och mål samt utifrån att vara en viktig aktör i utvecklingen av Tranås finns utmaningar av varierande omfattning för verksamheten framåt. En strategisk och viktig utgångspunkt är de strategier och prioriterade aktiviteter som arbetas fram i affärsplanen för att hantera utmaningarna och nå bolagets mål, vilket i sin tur skapar ramar och ger inriktningen för det arbete som tas vidare till respektive område och avdelning via verksamhetsplaner. Detta arbete och de aktiviteter och delmål som de genererar är väsentliga för uppfyllelsen av vision och affärsmål i verksamheten såväl kort- som långsiktigt.

Tranåsbostäder upplevs utifrån ett kundperspektiv som en av de bästa hyresvärdarna i landet, där vi placerar oss som topp 25 med jämförande bolag. Bolaget har även arbetat mycket med värdegrund och grupputvecklingsinsatser, vilket ger positiva resultat även i årliga medarbetarundersökningar.

Det nya ägardirektivet från år 2023 skapar också fler alternativ i utvecklingen med möjligheten att kunna erbjuda fler upplåtelseformer än tidigare. Detta kommer bidra till att marknaden kan erbjudas ett mer varierat utbud av olika boendetyper och en marknad som kan locka fler invånare till kommunen. Denna utveckling är en del i bolagets arbete i linje med den av kommunfullmäktige beslutade handlingsplanen 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 vision och mål. 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 har påverkat verksamheten men har avstannat och vi upplever en större stabilitet framåt. Utmaningen med långsiktigt hållbara investeringar har blivit allt större de senaste åren och det har lett till fördyringar inom såväl daglig drift som för större projekt men även beslut om framskjutna projektstarter för bostadsprojekt. För att hantera en stigande kostnadsmassa i kombination med återhållsamma förändringar på intäktsidan krävs strategiska fastighetsplaner och en god intern kontroll för löpande prioriteringar och uppföljning. Det gäller samtliga delar i verksamheten inom bostäder, kommunala verksamhetslokaler och kommersiella lokaler.

Tillsammans med Tranås kommun arbetar bolaget aktivt med lokalfrågor både på strategisk och operativ nivå. Utifrån detta arbete tas kommunens lokalförslöjningsplan fram och med grund i kommunfullmäktiges beslut bestäms vilka investeringar som kommer att utföras under budgetperioden. Detta arbete påverkas också utifrån rådande marknadsläge och påverkar således även Tranåsbostäders verksamhet. Samtidigt som det finns projekt som pausas eller skjuts fram, har ändå beslut om större projekt inom kommunala verksamhetslokaler tagits. I takt med dessa krävs även en löpande översyn av bolagets organisation för att kunna hantera de projekt som utförs och kommer att utföras framöver. Detta gäller särskilt inom fastighetsutveckling men påverkar även driftsavdelningen i takt med ökat antal fastigheter i beståndet. Utvecklingen av de kommersiella fastigheterna sker utifrån affärsmässiga principer där långsiktig avkastning prioriteras och påverkas naturligtvis på liknande sätt som övriga delar av bolagets verksamhet kopplat till drift och investeringar.

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. Ekonomisk analys

3.1 Driftredovisning

Koncernen AB Tranåsbestäder (tkr)	Budget 2024	Prognos 2024	Avvikelse
Resultat efter finansiella poster	6 506	6 506	0
Totalt koncernen AB Tranåsbestäder	6 506	6 506	0

I nuläget beräknas eventuella avvikelser mot budget kunna hanteras inom ram. Eventuell fortsatt negativ trend avseende uthyrningsläget (främst avseende mindre lägenheter) hanteras via omprioriteringar i driftbudget. (Bolagsförvärv som skett 2024-03-08 har inte inkluderats i ovan prognos och kommer att inkluderas i prognosen från nästkommande rapportering).

3.2 Åtgärder för att nå budget i balans

I nuläget beräknas eventuella avvikelser mot budget kunna hanteras inom ram.

3.3 Investeringsredovisning

Koncernen AB Tranåsbestäder (tkr)	Budget 2024	Prognos 2024	Avvikelse
Junkaremålsskolan, nybyggnation/tillbyggnad	210 000	200 000	-10
Granelundsskolan, nybyggnation	304 000	302 000	-2
Totalt koncernen AB Tranåsbestäder	333 000	333 000	0

Junkaremålsskolan

Projektet löper på enligt plan. Slutbesiktning beräknas till den 31 maj 2024 och inflytt påbörjas i juni månad. Projektet följer budgeterad ram.

Granelundsskolan

Projektet löper på enligt plan. Samtliga hus är täta och arbete med innerväggar och tekniska installationer är påbörjat. Projektet följer budgeterad ram och tidsplan.

4. Medarbetare

Nyckeltal utfall 2024-03	Totalt	Utfall 2023-03 (totalt)
Antal anställda (st)*	26	25
Andelen heltidsanställda (%)*	96,15	96,00
Sjukfrånvaro total (%)**	3,06	5,18
Sjukfrånvaro kort (dag 2-14) (%)**	1,51	2,94
Sjukfrånvaro lång (>181 dagar) (%)**	-	-
Kostnad för sjukfrånvaro (tkr)**	55,0	82,8
Kostnad för övertid (tkr)**	82,3	70,2

*Per aktuell månad

**För perioden 2024-01-01 till och med aktuell månad

Värdegrunden har de senaste åren varit och fortsätter även framåt att vara en viktig grund för bolaget och dess medarbetare och ska genomsyra arbete, beslut och förändringar som genomförs på AB Tranåsbestäder. Den årliga medarbetarundersökningen bearbetas löpande genom handlingsplaner och aktiviteter. Områden som fortsätter vara i fokus med planerade insatser och aktiviteter är utveckling av ledar- och medarbetarskap, kompetensförsörjning samt organisatorisk och social arbetsmiljö. Resultatet från årets medarbetarundersökning visar förbättrade resultat inom samtliga delområden och arbetet med uppdatering av handlingsplaner inom arbetsmiljöområdet framåt pågår.

Under det senaste året har rekryteringar skett inom såväl driftsorganisation som inom administrativa delar av verksamheten. Rekrytering pågår även för att förstärka inom fastighetsutveckling samt ekonomi. Bra rekryteringar och introduktioner för nya medarbetare har resulterat i positiv påverkan på verksamheten i stort och personalgruppen som helhet, vilket gör detta till en viktig process även framåt.

Arbetet med grupputvecklingsinsatser fortsätter med syftet att utveckla såväl enskilda grupper som verksamheten i stort. Målet är en effektiv och samverkande verksamhet som bidrar till utvecklingen inom de strategiska fokusområdena. Genom det systematiska arbetsmiljöarbetet säkerställs kvalitet och ständiga förbättringar utifrån lagar, krav, riktlinjer och verksamhetsmål.