



TRANÅS
KOMMUN

Budgetuppföljning och prognos oktober 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	Investeringsredovisning	8
4.	Medarbetare	9

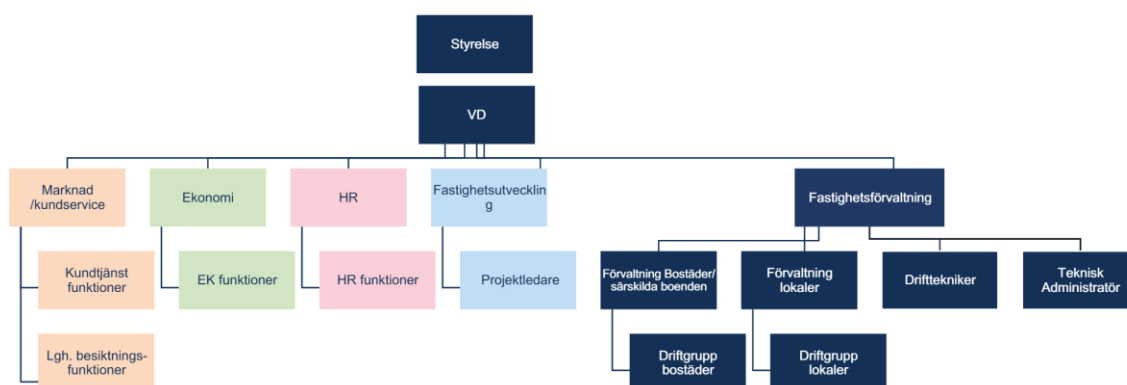
Budgetuppföljning med helårsprognos för ekonomi och verksamhet avrapporteras till kommunstyrelsen vid fem tillfällen varje verksamhetsår: efter mars, maj, augusti (delårsrapport) och oktober. Efter december månad görs årsbokslut. Delårsrapporten och årsbokslutet går vidare till kommunfullmäktige.

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. Godkännande av fusion av köpta bolag in till AB Tranåsbestäder har skett. Fusionsprocess pågår.
- 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.
- Färdigställande av ny 2-parallellig F-6 skola, Junkaremålen
Projektet är färdigställt och har följt tidplan och budget.
- Ökade taxekostnader (fjärrvärme och VA)
I år 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, halkbekämpning samt sandupptagning överstiger budgeterad nivå.
- Höga krav på uthyrningsprocess för bibehållen låg vakansnivå
Bolaget noterar en trend gällande högre intresse för att flytta till mindre boende i en generellt sett utmanande ekonomisk situation i samhället. Kraven är dock fortsatt höga på standard för såväl boende som lokaler och känslan av trygghet. Här upplever Tranåsbestäder sig som en attraktiv hyresvärd genom vår uthyrningsprocess med trygga områden, vikten av en god sammansättning av bostads- och lokalhyresgäster i våra fastigheter och fokus på kundens behov och önskemål inom ramen för en hållbar fastighetsförvaltning.

2.2 Projekt

- Nybyggnation Granelundsskolan
Projektet löper på enligt plan. Samtliga hus är täta och arbete med byggnad invändigt och tekniska installationer pågår. Projektet följer budgeterad ram och tidsplan.

- **Statt-fastigheten**
Arbeten i hotellfoajé och restaurang är färdigställda och verksamheten har öppnat. Vissa arbeten avseende tekniska installationer och entré till bibliotek pågår och igensättning av gamla entrén färdigställs under året.
- **Nybyggnation Kungshöjdens nya förskola**
Projektet löper på enligt plan. Vissa fördyrade kostnader p.g.a. vinterarbeten har påverkat projektet men påverkar inte slutprognosen. Slutbesiktning sker under november månad och Barn- och Utbildningsförvaltningen har tillträde 1/12-2024.
- **Nybyggnation av psykiatriboende på fastigheten Backen 7**
Upphandlingsprocessen är uppskjuten pga. överklagat bygglov. Besked från Länsstyrelsen väntas i december månad. Om positiv besked ges, förväntas projektet förskjutas ca 6 månader.
- **Svanen (Kuran-fastigheten)**
Hus A (mot Storgatan): kalkylarbete för att färdigställa hiss och trapphus samt tekniska installationer för att göra samtliga våningsplan utyrningsbara är avslutat. Styrelsen har beslutat att gå vidare med projektet.

Hus B (mot Brunnsparken): detaljplanearbete pågår. Ansökan om rivningslov är inlämnat.

Hus C (utmed Ågatan): inventering inför rivningsarbeten av samtliga byggnadsdelar utom fasad mot Ågatan pågår och rivningslov har lämnats in. Detaljplanearbete pågår.

Styrelsen har beslutat att gå vidare med ett rivningsprojekt för hus B och delar av hus C.

2.3 Omvärldsbevakning samt framtida utmaningar och möjligheter

Med grund i bolagets (koncernens) uppdrag, inriktning och mål samt 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. Detta skapar ramar och ger inriktningen för det arbete som tas vidare inom bolagskoncernen. Detta arbete och de aktiviteter och delmål som de genererar är väsentliga för måluppfyllelsen av affärsmålen såväl kort- som långsiktigt.

Tranåsbostäder upplevs utifrån ett kundperspektiv som en av de bästa hyresvärdarna i landet, där vi placerat 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 utvecklingsalternativ med möjligheten att kunna erbjuda fler upplåtelseformer än tidigare. Detta kommer bidra till att marknaden kan erbjudas ett mer varierat utbud av olika boendeformer och en marknad som kan locka fler invånare till kommunen. Denna utveckling är i linje med den av kommunfullmäktige beslutade strategi 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 affärsmålen. 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 påverkar 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. Detta gäller även andra bostadsexploater.

För att hantera ett nytt normalläge avseende räntenivå och en stigande kostnadsmassa i kombination med återhållsamma förändringar på intäktssidan, krävs strategiska fastighetsplaner och en god intern kontroll för löpande prioriteringar och uppföljning. Detta gäller samtliga delar i verksamheten.

Det finns även framtida utmaningar i hanteringen av tomställda kommunala verksamhetslokaler som under år 2025 påverkar bolagets resultat negativt via intäktsbortfall.

Tillsammans med Tranås kommun arbetar bolaget aktivt med lokalfrågor både på strategisk och operativ nivå. Utifrån detta arbete tas kommunens lokalförsörjningsplan fram och med grund i kommunfullmäktiges beslut

bestäms vilka investeringar som kommer att utföras i framtiden. Detta arbete påverkas också utifrån rådande marknadsläge och påverkar således även Tranås bostäders 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 (där personalstyrkan utökats med en projektledare) men påverkar även driftsavdelningen i takt med ökat antal fastigheter i beståndet.

Utvecklingen av de kommersiella fastigheterna sker utifrån affärsmässiga principer och ökad attraktivitet för kommunen, 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 Tranås bostäder (tkr)	Budget 2024	Prognos 2024	Avvikelse
Resultat efter finansiella poster	6 506	6 500	-6
Totalt koncernen AB Tranås bostäder	6 506	6 500	-6

I nuläget beräknas eventuella avvikelser mot budget kunna hanteras inom ram. Ack utfall per 241031 uppgår till cirka 14,1 mkr och är resultatmässigt ca 3 mkr bättre än budget.

På intäktssidan är utfallet högre än budgeterat främst med anledning av tillkommande hyresintäkter på förvärvade bolagen (i mars) Norrmalm samt Dronstjärnan. Fusionen av dessa in i AB Tranås bostäder verkställdes 24-10-21. Även mottagna (ej budgeterade) miljöpremier vid fordonsbyten bidrar till positiv avvikelse med 200 tkr. Hyresbortfallet är högre än budgeterat och beror främst på tillkomna fastigheter men ligger för befintligt bestånd på fortsatt låg avvikelsevenivå.

Vi noterar en trend med behovsprövning på storlek på bostad och att man i större utsträckning önskar ett mindre boende men att kraven ändå är högt ställda på standard och områdestrygghet. Kraven stärks på en kvalitativ uthyrningsprocess

men vi ser att vi står oss mycket väl i konkurrensen med övriga fastighetsvärdar i kommunen. Helårsprognosen för hyresbortfall är justerad utifrån nivån per aktuell rapportmånad samt efter nuvarande läge i de senast förvärvade bolagen.

På kostnadssidan är kostnader för fastighetsskötsel högre än budgeterat med anledning av en vinter med fler snöskottningar än budgeterat. Även helårsprognosen är justerad med anledning av detta samt tillkommande kostnader via förvärvade (nu fusionerade) bolag. Det noteras även att kostnader för externa tjänster ligger högt i förhållande till budget och det är även en justering för detta i helårsprognosen på posten. Jämfört med budget tillkommer konsultkostnader för exempelvis arbete med kommande lagkrav på CSRD inom kommunkoncernen och extra tjänsteinköp som skett pga. en misslyckad rekrytering under våren som nu slutförts under hösten. Även kostnaderna för räntor överstiger budget och påverkar resultatet negativt. Räntenivån har varit högre än budgeterat och bidrar till en fördyring inom de finansiella kostnaderna för koncernen för helåret.

Det finns även positiva avvikelser i utfallet jämfört med budget (exkl. tillkomna fastigheter via förvärv) och det gäller kostnader för el och fjärrvärme, där vi hittills har lägre kostnader än budgeterat för Tranåsbestäder. Med anledning av tillkommande poster utifrån bolagsförvärv ligger dock helårsprognosen uppjusterad för koncernen. Positiv påverkan finns även för ränteintäkterna. Med ett förändrat ränteläge och en ändrad utgångspunkt för upplåning med tidigare upplåning än budgeterat, beräknas ränteintäkter för året på 1,9 mkr, vilket ger en positiv påverkan på resultatnivån.

Koncernens prognosticerade resultatnivå för året är 6,5 mkr, vilket är i nivå med ursprungligt lagd årsbudget.

3.2 Investeringsredovisning

Koncernen AB Tranåsbestäder (tkr)	Budget 2024	Prognos 2024	Avvikelse
Junkaremålsskolan, nybyggnation/tillbyggnad	45 000	62 000	17 000
Granelundsskolan, nybyggnation	157 000	122 000	-35 000
Övriga investeringar	131 000	166 000	35 000
Totalt koncernen AB Tranåsbestäder	333 000	350 000	17 000

Investeringsprognosen för året är bibehållen från föregående rapporterings-tidpunkt utifrån genomförd nulägesbedömning.

Junkaremålsskolan

Projektet är färdigställt och har följt tidplan och budget.

Granelundsskolan

Projektet löper på enligt plan. Samtliga hus är täta och arbete med byggnad invändigt och tekniska installationer pågår. Projektet följer budgeterad ram och tidsplan.

4. Medarbetare

Nyckeltal utfall 2024-10	Kvinnor	Män	Totalt	Utfall 2023-10 (totalt)
Antal anställda (st)*	11	16	27	25
Andelen heltidsanställda (%)*	100,00	94,00	96,00	96,00
Sjukfrånvaro total (%)**	2,20	1,90	2,00	3,2
Sjukfrånvaro kort (dag 2-14) (%)**	1,50	1,20	1,30	2,40
Sjukfrånvaro lång (>181 dagar) (%)**	-	-	-	-
Kostnad för sjukfrånvaro (tkr)**	35,8	54,2	90,0	134,4
Kostnad för övertid (tkr)**	29,8	259,7	289,5	240,0

*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 Tranås bostäder. 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 driftorganisation som inom administrativa delar av verksamheten. Rekrytering är avslutad inom fastighetsutveckling där ny medarbetare var på plats i augusti. Rekryteringen av en redovisningsekonom är också slutförd, där ny medarbetare är på plats från februari 2025. Bra rekryteringar och introduktioner för nya medarbetare har

resultatet 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.