



Budgetuppföljning och prognos

Maj 2026

AB Tranåsbostäder, koncern



Innehållsförteckning

1.	Koncernen	3
1.1	Organisationsbeskrivning och uppdrag	3
2	Verksamhetsåret 2026	4
2.1	Viktiga händelser och beslut under året	4
2.2	Projekt	4
2.3	Omvärldsbevakning samt framtida utmaningar och möjligheter	5
3	Mål, ekonomisk analys och övriga nyckeltal	6
3.1	Ekonomisk analys	6
3.1.1	Driftredovisning	6
3.1.2	Åtgärder för att nå budget i balans	8
3.1.3	Investeringsredovisning	8
4.	Medarbetare	9
4.1	Analys av nyckeltal	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.

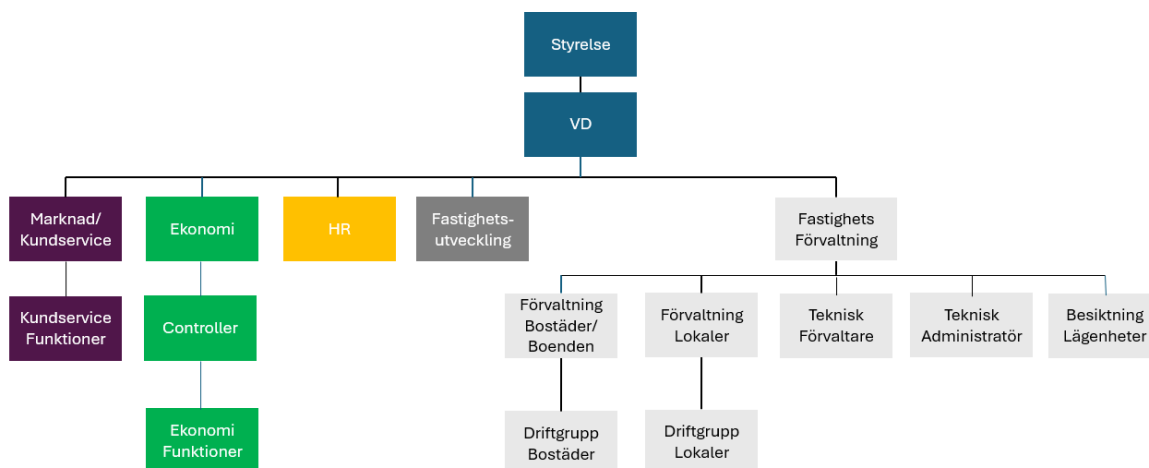
1. Koncernen

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.

Organisationsschema AB Tranåsbostäder 2026



2 Verksamhetsåret 2026

2.1 Viktiga händelser och beslut under året

- Höga krav på uthyrningsprocess för att motverka ökad vakansnivå

En välfungerande intern struktur stärker uthyrningsprocessen och bidrar till att Tranåsbostäder, trots generellt höga vakansnivåer och överskott på hyresrätter i kommunen samt en utmanande ekonomisk situation i samhället, har en betydligt lägre vakansnivå än Tranås kommuns genomsnitt. Däremot noteras en ökad vakansnivå på stora lägenheter. Kraven på både standard och service – för såväl boende som lokaler – är fortsatt höga, likaså behovet av en trygg och säker miljö. Tranåsbostäder har etablerat sig som en attraktiv hyresvärd genom en uthyrningsprocess som prioriterar trygghet, en välbalanserad sammansättning av bostads- och lokalhyresgäster, samt ett starkt fokus på kundernas behov och önskemål, allt inom ramen för en hållbar fastighetsförvaltning.

- Upphandlingar

Upphandlingar har genomförts för uppförande av nytt psykiatriboende (Backen 7) samt för projekt med anpassning lokaler på fastigheten Krassen 1 för tillförande av trygghetpunkt (kriskök). Upphandlingarna är inom den investeringsram som Kommunfullmäktige beslutat om.

Upphandling för projektet med uppförande av korttidsboende LSS inom fastigheten Grusåsen 5 är genomförd men överprövad till Förvaltningsrätten.

Avtal har efter genomförd upphandling även tecknats med NCC Sverige AB för projekt avseende utveckling inom fastigheten Tranås Svanen 10.

Upphandling pågår avseende yttre skötsel, kylservice samt styr och regler som beräknas slutföras i juni månad.

2.2 Projekt

- Uppförande av psykiatriboende, Backen 7

Bolaget har fått i uppdrag att uppföra ett nytt psykiatriboende på fastigheten Backen 7. Mark- och miljödomstolen har beslutat att avslå inlämnad överklagan avseende godkänt bygglov. Domen vann laga kraft 2025-07-31. Upphandling genomförd. Byggstart Q2 2026.

- Nytt korttidsboende LSS, (Parkgårdens verksamhet)

Upphandling genomförd men överprövad till Förvaltningsrätten. Byggstart framflyttad till dom

fallit i ärendet.

- Ekmarksberg 1:7 (Teaterladan, Campus Tranås)

Arbete pågår för ombyggnation av befintlig förskola till undervisningslokaler. Projektet drivs under stor tidspress och färdigställs till kommunen till semestern 2026. Slutbesiktning är inplanerad 2/7-2026.

- Svanen 10 (Kuran-fastigheten)

Hus A (mot Storgatan): projektering pågår för att färdigställa hiss och trapphus samt tekniska installationer för att göra samtliga våningsplan uthyrningsbara.

Hus B (mot Brunnsparken): detaljplanearbete pågår. Rivningsprojektet är något fördröjt i tid och beräknad sluttid är juni månad 2026. Förlängningen innebär inte någon kostnadsökning. Upphandling av partneringentreprenör är gjord för genomförande av projektet ägarlägenheter. Fas 1 projektering pågår.

Hus C (utmed Ågatan): detaljplanearbete pågår. Rivningsprojektet är något fördröjt i tid och beräknad sluttid är juni månad 2026. Förlängningen innebär inte någon kostnadsökning. Upphandling av partneringentreprenör är gjord för genomförande av projektet trygghetsboende. Fas 1 projektering pågår.

Inom fastigheten kommer det uppföras parkeringsgarage samt skyddsrum.

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 affärsplanen som hanterar strategier och prioriterade aktiviteter för att hantera utmaningar och nå bolagets mål. Detta skapar ramar och ger inriktningen för det arbete som tas vidare inom bolagskoncernen. Arbetet och de aktiviteter och delmål som genereras 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 i senaste NKI-undersökningen (Nöjd Kund Index) för lokaler uppvisar förbättrade resultat inom de flesta områden som omfattas i undersökningen. Serviceindex, som är ett betyg på vår service och vårt kundbemötande, visar en väsentlig förbättring från föregående undersökning och uppgår till 88,5% (genomsnitt för landet 83,7%).

Bolagets värdegrundsarbete och grupputvecklingsinsatser fortsätter ske löpande och förhoppningen är att detta arbete ger positiva resultat även i årets medarbetarundersökning som genomförs under våren.

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 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. Världsläget med risk för ökad inflation, höjda räntenivåer och konflikter påverkar verksamheten genom ökade kostnader.

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

Det finns även framtida utmaningar i hanteringen av tomställda kommunala verksamhetslokaler som börjat realiseras under år 2025. Hanteringen av dessa lokaler kan på längre sikt påverka bolagets resultat negativt.

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 Tranåsbostädernas verksamhet.

Utvecklingen av de kommersiella lokalytorna 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. Detta arbete är av stor vikt för att bibehålla och på sikt öka fastigheternas värden och därmed möjlighet till utveckling.

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 Mål, ekonomisk analys och övriga nyckeltal

3.1 Ekonomisk analys

3.1.1 Driftredovisning

AB Tranåsbostäder, koncern (tkr)	Budget 2026	Prognos 2026	Avvikelse
Kommunala fastigheter	20 943	19 000	-1 943
Bostadsfastigheter	7 878	7 626	-252
Kommersiella fastigheter	-8 294	-7 000	1 294
Resultat före underhåll	20 527	19 626	-901
Planerat underhåll	-19 764	-19 085	-679
Totalt AB Tranåsbostäder, koncern	763	541	-222

Ack utfall per 260531 uppgår till ca -6,3 mkr och är resultatmässigt ca -5,4 mkr lägre än budget.

Intäkter

Ack utfall per 260531 uppgår till ca 101,2 mkr och är resultatmässigt ca 1,1 mkr lägre än budget. Avvikelsen mot periodiserad budget beror på fördelningen av intäkten över året och förväntas delvis jämnas ut sig för helåret men inte fullt ut.

Helårsprognosen har justerats ned med ca 1,1 mkr, vilket delvis beror på en lägre intäkt för Granelundsskolan med 0,4 mkr efter lägre hyra p.g.a. ett lägre projektutfall. I dotterbolagen är det lägre intäkter i Sommens Strand med arrendestart i Q2 istället för Q1, lägre intäkter i Kungsbacken samt bedömt högre hyresbortfall i Tranås Rockebro.

Kostnader

Personalkostnader

Personalkostnaderna uppgår per 260531 till ca 11,1 mkr, vilket är ca 0,2 mkr lägre än budget. Det lite lägre utfallet beror på en anställd som slutat under februari. Slutprognosen har nedjusterats med 0,4 mkr med anledning av detta samt därtill kopplade kostnader för sociala avgifter och pension.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna uppgår per 260531 till 50,5 mkr, vilket understiger budget med ca 1,4 mkr. Avskrivningar samt nedskrivningar understiger budget med anledning av att projekt inte aktiverats i den takt som budgeterats och nedskrivningar ligger därmed också lägre hittills. De finansiella kostnaderna är något lägre än periodiserad budget per maj månad, drygt 0,1 mkr, och det hänger samman med att viss framflyttning av projekt skett tidsmässigt vilket flyttar fram upplåningsbehov som påverkar ränteutfallet.

Prognosen för helåret är nedjusterad med knappt 1,4 mkr. Anledningen är tidsförskjutningar av projekt som minskar de uppskattade avskrivningarna för helåret samt räntenivån utifrån framflyttat lånebehov. En mindre justering har även skett av uppskattade nedskrivningar för året (-0,16 mkr).

Övriga kostnader

Övriga kostnader uppgår per 260531 till ca 46,1 mkr och är 6,1 mkr högre än budget. Den främsta anledningen till det högre utfallet är den kalla inledningen på året samt högre elpris

än vad som budgeterats, främst avseende el och fjärrvärme. Med högre kostnader för snöröjning och halkbekämpning överstiger även kostnaderna för fastighetsskötsel den periodiserade budgeten per maj. Även kostnaden för felavhjälpande åtgärder överstiger periodiserad budget, där icke ersättningsbara kostnader för vattenskador beräknas uppgå till över 1 mkr per 260531. I den höjda prognosen för helåret har hänsyn även tagits till att återställning efter branden på Panncentralen kommer tynga resultatet. Prognosen har uppjusterats till 95,5 mkr både med grund i det som beskrivits avseende ackumulerat utfall per maj månad och för hantering av försäkringsskador. Nedjustering via omprioriteringar har även skett inom resultatpåverkande underhållsåtgärder för att i den mån det går att motverka de poster som innebär kostnadsökningar.

3.1.2 Åtgärder för att nå budget i balans

Som beskrivits i avsnitt 3.1.1 Driftredovisning ovan hanteras den negativa avvikelser mellan helårsprognos och årsbudget genom omprioriteringar inom de delar av kostnadsmassan som är rörlig och påverkbar. Detta avser främst resultatpåverkande underhållsåtgärder men bolaget har som helhet en kostnadsmedveten inställning till vad som kan och bör omprioriteras framåt för att kunna nå en budget i balans.

3.1.3 Investeringsredovisning

AB Tranåsbostäder, koncern (tkr)	Budget 2026	Prognos 2026	Avvikelse
<u>Bostadsfastigheter</u>	0	0	0
<u>Kommunala fastigheter</u>	72,5	73,1	0,6
<u>Via nämndsbeslut inom ram:</u>			
- Norrskolan lokalanpassning (19)	4	3,5	-0,5
<u>Via beslut i KS:</u>			
- Campus Tranås (f.d. Teaterladan) (18)	18	18,5	0,5
<u>Via uppdrag beslutade av KF:</u>			
- Parkgården (35)	19	17	-2
- Nya Aspagården (Backen 7) (32)	15	15,6	0,6
- Fröafallsskolan reservkraft (7)	4,5	7,0	2,5
- Råsvägen beredskapskök (25)	12	11,5	-0,5
<u>Kommersiella fastigheter</u>	0	0	0
<u>Re-investeringar, underhållsplan</u>	46,6	46,6	0

Dotterbolag	25,1	39,8	14,7
Övriga	5	0	-5
Totalt AB Tranåsbostäder, koncern	149,2	159,5	10,3

Ackumulerade investeringar per maj månad uppgår till ca 28,3 mkr. De projekt som färdigställts under perioden är bl.a. ombyggnationen av tidigare Norrskolan till Lärcentrum samt ventilationsåtgärder på Tranås Stadshotell. Vissa omprioriteringar har även skett för underhållsprojekt för året som påverkat via tidsförskjutningar. Helårsprognosen för investeringar har justerats till 159,5 mkr och är grundad på tidsmässiga uppdateringar efter genomförda upphandlingar avseende projekt för utveckling inom fastigheten Tranås Svanen 10 samt tidsuppdatering för projektet med nytt psykiatriboende (Backen 7). För övriga investeringar noteras att investering i en planerad ny solcellspark inte kommer att genomföras, då den inte kommer uppföras.

4. Medarbetare

4.1 Analys av nyckeltal

Nyckeltal utfall 2026-05	Kvinnor	Män	Totalt	Utfall 2025-05 (totalt)
Antal anställda (st)*	14	16	30	28
Andelen heltidsanställda (%)*	100	87,5	93,3	96
Sjukfrånvaro total (%)**	2,7	2,0	2,3	2,9
Sjukfrånvaro kort (dag 2-14) (%)**	1,9	1,2	1,5	1,9
Sjukfrånvaro lång (>181 dagar) (%)**	0	0	0	0
Kostnad för sjukfrånvaro (tkr)**	30,9	26,2	57,1	70,3
Kostnad för övertid (tkr)**	29,9	84,9	114,8	126,9

*Per aktuell månad

**För perioden 2026-01-01 till och med aktuell månad

HR-arbetet på AB Tranåsbostäder styrs av den framtagna verksamhetsplanen och företagets strategi för ledar- och medarbetarfrågor samt arbetsmiljöfrågor. Vår värdegrund fortsätter att löpa som en röd tråd genom all aktivitet.

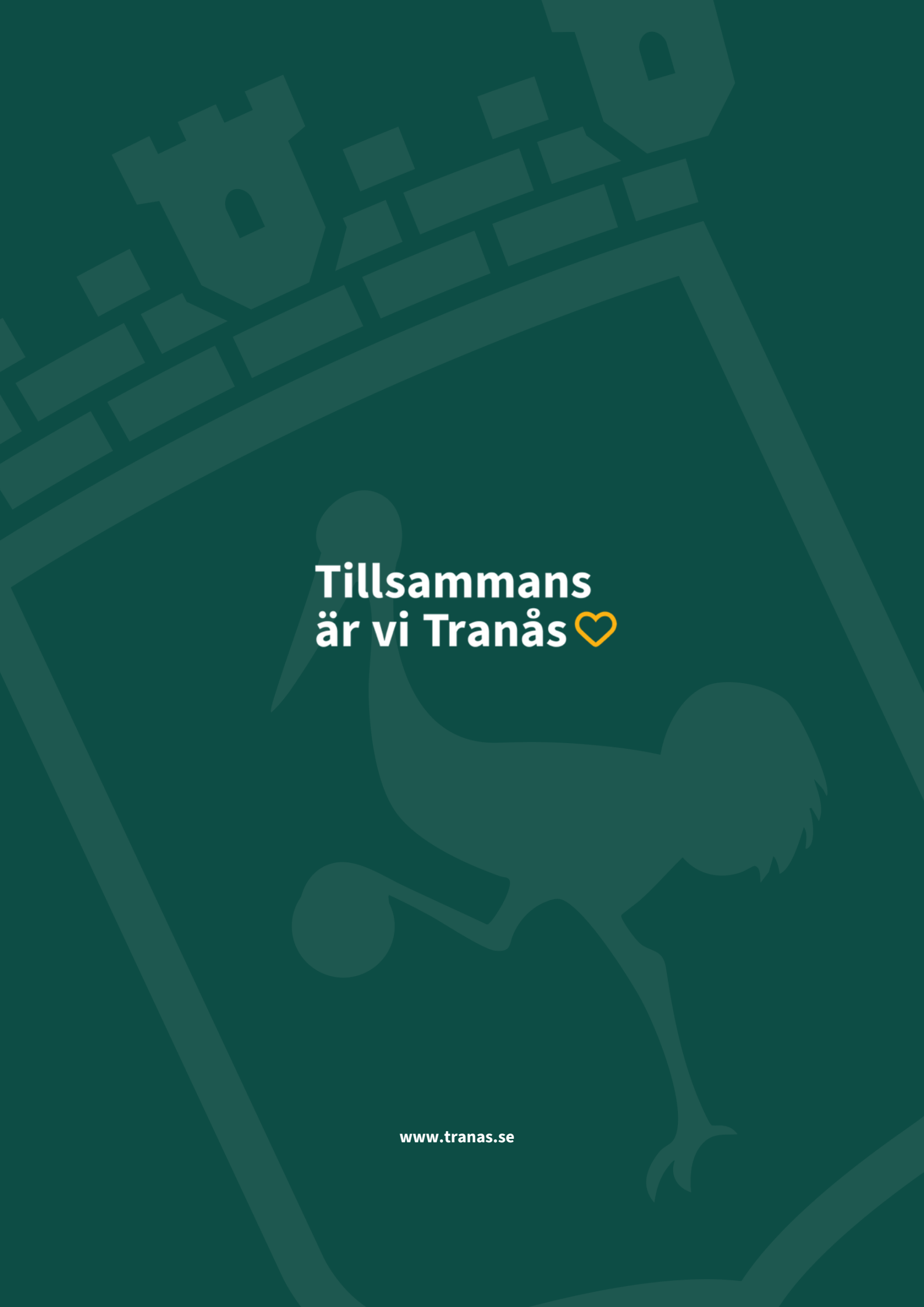
Under våren 2026 har en mindre medarbetarundersökning genomförts och som besvarades av 93% av medarbetarna. Medarbetarindex var på 4,5 (av 5) vilket är på en lite högre nivå än 2025 då den var 4,4.

Högsta värden var kopplade till AB Tranåsbostäders värdegrund där medarbetarna står för och arbetar utifrån den (4,8). Även området stolthet och lojalitet får högt resultat (4,6) och ledarskap (4,3).

Sömn är området som ligger lägst (3,7) och har sjunkit mot resultatet 2025 (4,0) som då redovisades bland de lägre resultaten. Detta kommer AB Tranåsbostäder lägga ytterligare fokus och resurser på för att vända trenden till ett positivare och hälsosammare mående för våra medarbetare. Detta kommer att hanteras av HR-funktionen tillsammans med ledningsgrupp, mellanchefer, arbetsmiljögruppen och företagshälsovården.

Sjukfrånvaron ligger kvar på en låg nivå och uppgår till 2,3 procent, vilket är samma tal som för år 2025. (Sjukfrånvaron uppgick år 2024 till 2,14 procent).

Som arbetsgivare fortsätter vi arbetet med att medarbetare mår bra när de jobbar på AB Tranåsbostäder.

The background is a dark teal color. In the upper left, there is a stylized, light teal illustration of a computer keyboard. In the lower right, there is a large, light teal silhouette of a rooster, which is the coat of arms of Tranås. The text is centered in the middle of the image.

**Tillsammans
är vi Tranås ♥**

www.tranas.se