

Protokoll

Styrelsemöte AB Svenljunga Bostäder

Plats och tid Lilla salen, Parkgården
Tisdag 2024-10-08 kl. 15.00 – 17.00

Beslutande ledamöter Thomas Carlsson, ordförande
Lisbeth Jakobsson
Christer Schönander
Margaretha Bjälkemo
Peo Rosander

Övrig ledamot Mats Lundberg

Övrig deltagare
Tjänstemän Fredrik Wahlberg
Marianne Persson Wreschner

Justering
Utsedd justerare Lisbeth Jakobsson

Paragrafer §§ 106–122

Underskrifter
Sekreterare _____
Marianne Persson Wreschner

Ordförande _____
Thomas Carlsson

Justerare _____
Lisbeth Jakobsson

BEVIS
Protokollet är justerat

Företag AB Svenljunga Bostäder
Datum 2024-10-15
Plats Digitalt

Underskrift _____
Marianne Persson Wreschner

§ 110

Verksamhetsplan 2025–2027

Ekonomichef Marianne Persson Wreschner redovisar Verksamhetsplan 2025–2027 för AB Svenljunga Bostäder. Styrelsen diskuterar olika scenarier och formuleringar och beslutar om några ändringar och tillägg. *Se bilaga 20_2024 ABSB.*

Styrelsen tackar för informationen och godkänner Verksamhetsplan 2025–2027 efter beslutna förändringar. Vidare beslutar styrelsen att godkänna att den rapporteras till kommunen för att ingå i Svenljunga kommuns Verksamhetsplan.

.....

§ 111

Fullmäktigemål

Styrelseordförande Thomas Carlsson redovisar förslaget till bolagens fullmäktigemål, som arbetats fram tillsammans med styrelsen för Svenljunga Verksamhetslokaler AB. *Se bilaga 21_2024 ABSB.*

Styrelsen godkänner bolagets fullmäktigemål, som tidigare även Svenljunga Verksamhetslokaler AB har godkänt, och beslutar att ge verkställande direktör Fredrik Wahlberg och ekonomichef Marianne Persson Wreschner i uppdrag att rapportera bolagens fullmäktigemål till kommunen i Verksamhetsplan 2025–2027.

.....

§ 112

Dalsåkersgatan nybyggnation

Verkställande direktören Fredrik Wahlberg redovisar de anbud som har inkommit för nybyggnation på Dalsåkersgatan. Tilldelningsbeslut kommer att skickas ut i veckan, med förbehåll att fullmäktige godkänner borgensansökan.

Tjänsteskrivelse är inlämnad till kommunen där bolaget föreslår fullmäktige att godkänna nybyggnation och utökad borgensförbindelse för att finansiera investeringen. Förslaget innebär även att låneskulden för nybyggnationen skall vara utan borgensavgift.

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att arbeta vidare mot nybyggnation på Dalsåkersgatan, under förutsättning att man får positivt beslut från fullmäktige.

.....



SVENLJUNGA
KOMMUN

Verksamhetsplan 2025-2027

AB Svenljunga Bostäder

Addo Sign ID-nummer: 1cccc716-589c-47b6-8a34-24250401392e

.....
Beslutat av: Kommunfullmäktige

Beslutandedatum: 2023-xx-xx § xx

Ansvarig: Ekonomichef



Innehållsförteckning

Inledning	3
Verksamhetsberättelse AB Svenljunga Bostäder.....	3
Verksamhetsidé/uppdrag	3
Ekonomiska mål	3
Borgensavgift.....	3
Driftbudget 2025 samt plan 2026–2027	3
Investeringar	4
Personal	4
Fullmäktigemål VP 2025–2027	5
Fullmäktigemål 1: Barn och unga upp till 30 år ges förutsättningar för fortsatta studier, sysselsättning och arbete.	5
Fullmäktigemål 2: God ekonomisk hushållning	5
Fullmäktigemål 3: Vi skapar en attraktiv kommun för alla.....	5
Fullmäktigemål 4: Vi bidrar till minskad miljö- och klimatbelastning.....	5

Inledning

Kommunkoncernen består av Svenljunga kommun samt bolagen AB Svenljunga Bostäder, Svenljunga Kommun Förvaltning AB och dess dotterbolag Svenljunga Industrifastigheter AB och Svenljunga Verksamhetslokaler AB.

Verksamhetsberättelse AB Svenljunga Bostäder

Ordförande: Thomas Carlsson
VD: Fredrik Wahlberg

Verksamhetsidé/uppdrag

AB Svenljunga Bostäder är ett helägt kommunalt bostadsföretag som har till uppgift att tillhandahålla bra bostäder till en rimlig kostnad för kommunens invånare. Företaget ska vara ett redskap i kommunens utveckling genom att erbjuda bra bostäder och boendemiljöer och främja bostadsförsörjningen i Svenljunga kommun.

Vid 2024 års slut äger och förvaltar företaget 569 lägenheter omfattande en total yta om 37 270 kvm, varav 387 lägenheter finns i centralorten och resterande 182 lägenheter är belägna på andra orter inom kommunen. Av lägenheterna utanför tätorten är 32 % belägna i södra delen av kommunen och 68 % i norra delen. Lägenhetsbeståndet består av 310 traditionella hyreslägenheter i två-våningshus samt 259 radhuslägenheter.

Ekonomiska mål

På sikt ska bolaget lämna utdelning till ägaren motsvarande det villkorade aktieägartillskottet bolaget erhållit. Bolagets soliditet skall därefter på sikt överstiga 10 % vilket skall uppnås via egen finansiering.

Bolaget bör uppnå de nyckeltal för driftskostnader per förvaltd yta som utgör genomsnittet för jämförbara bolag i Sverige. Uppföljning sker i samband med helårsbokslutet.

Bolaget skall på sikt årligen generera ett resultat efter avskrivningar och finansiella poster om minst 4% av hyresintäkterna. Bolaget anser att den ekonomiska situationen inte medger ett resultat om mer än 1% av hyresintäkterna för 2025, för att till 2026 och 2027 höja resultatet till 1,5% av hyresintäkterna.

Borgensavgift

Bolaget betalar en borgensavgift till Svenljunga kommun för att möjliggöra fördelaktiga externa lån från Kommuninvest. Borgensavgiften från och med 2025 är 0,4 % av summan av bolagets låneskuld per den 1 januari respektive år.

Driftbudget 2025 samt plan 2026–2027

Bolaget har arbetat fram budget för 2025 med målet att över tid uppfylla ägarens krav på avkastning.

Lönekostnader och köp av material och tjänster är uppräknade med samma faktorer som kommunen använder, hyresintäkter för bostäder med en lägre uppräkningsfaktor jämfört med föregående år. I Sveriges ekonomiska läge är det svårt att förutsäga resultatet av förhandlingar med Hyresgästföreningen under 2025.

För redovisningsåret 2023 övergick bolaget till att tillämpa K3-regelverket. Detta innebär bland annat att fastigheter delas upp i komponenter med olika avskrivningstider. Större underhållsåtgärder och renoveringar innebär tillkommande utgifter som måste aktiveras i anläggningsregistret och bokföras som investeringar. Detta ger ett mer framåtblickande synsätt vilket innebär att utgifter som är förknippade med en framtida nytta anses vara en investering. För bolaget innebär det att kostnaden för underhåll minskar i budgeten men avskrivningskostnaden ökar succesivt.

Budgeten för underhåll kommer att sakta höjas framöver, men från en låg nivå. Fokus i arbetet kommer att vara på fortsatt underhåll och skötsel av våra fastigheter, både invändigt och utvändigt, men åtgärder kommer att bli mindre omfattande och delvis skjutas på framtiden.

Bolaget har även som målsättning att arbeta vidare med miljöarbetet, bland annat fortsätta med en hållbar avfallshantering, vilket också genererar lägre kostnader på sikt. Resurser kommer också att läggas på energisparande åtgärder.

Belopp i tkr	Utfall 2023	Prognos 2024	Budget 2024	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027
Hysesintäkter	39 694	42 416	42 116	43 703	44 359	45 024
Övr intäkter	9 673	11 118	11 118	11 507	11 887	12 279
S:a intäkter	49 367	53 534	53 234	55 211	56 246	57 304
Drift och övr rörelsekostnader:						
<i>Driftkostnader</i>	-5 540	-4 660	-4 660	-3 737	-3 863	-3 992
<i>Energi, VA, Avfall</i>	-11 182	-11 800	-12 850	-12 519	-12 730	-13 048
<i>Underhåll</i>	-3 332	-3 008	-2 608	-2 612	-3 052	-3 129
<i>Övriga rörelsekostnader</i>	-4 507	-3 982	-4 182	-4 053	-4 129	-4 207
Personalkostnader	-14 378	-16 158	-15 958	-18 024	-18 575	-19 145
Avskrivningar	-4 819	-5 590	-5 290	-6 390	-6 590	-6 790
Finansiella kostnader	-5 109	-7 915	-7 265	-7 438	-6 659	-6 316
S:a kostnader	-48 867	-53 113	-52 813	-54 773	-55 598	-56 627
Resultat före skatt	500	421	421	438	648	677
% av hyresintäkter	1,3%	1,0%	1,0%	1,0%	1,5%	1,5%

Investeringar

Bolaget har under flera år arbetat med investeringar på Karlsbergsområdet gällande byten av tak, tilläggsisolering och ventilation. Tolv fastigheter på Lindgatan och Syrengatan är färdigställda under 2024, nu återstår tre större fastigheter på Lindgatan som planeras takarbeten på en fastighet per år. Vidare för 2025–2027 planeras bland annat fortsatta investeringar med fönsterbyte på Bäckemadsvägen och ombyggnad av förråd på Torstorp.

Personal

All personal är anställd i AB Svenljunga Bostäder och kostnaden fördelas till Svenljunga Verksamhetslokaler AB. Bolaget har 27 tills vidare anställda. Det finns i dagsläget inga planer på förändring av bemanningen.

Fullmäktigemål VP 2025–2027

Bolagsmålen är framtagna gemensamt för båda bolagen och båda bolagen kommer att arbeta för att uppfylla fullmäktigemålen.

Fullmäktigemål 1: Barn och unga upp till 30 år ges förutsättningar för fortsatta studier, sysselsättning och arbete.

Bolagen:

- Vi erbjuder lärande miljöer till förskola, skola och fritids
- Vi erbjuder sommarjobb och praktikplatser

Fullmäktigemål 2: God ekonomisk hushållning

Bolagen:

- Årets resultat ska uppgå till minst 1 % av hyresintäkterna för båda bolagen
- Svenljunga Verksamhetslokaler AB:s investeringar ska vara självfinansierade över tid, dvs investeringar ska inte överstiga summan av årets resultat och årets avskrivningar
- Vi budgeterar och planerar vårt underhåll

Fullmäktigemål 3: Vi skapar en attraktiv kommun för alla

Bolagen:

- Vi erbjuder attraktiva boenden och lekplatser
- Vi erbjuder mötesplatser i kommunen
- Vi välkomnar mångfald och arbetar för ökad delaktighet

Fullmäktigemål 4: Vi bidrar till minskad miljö- och klimatbelastning

Bolagen:

- Vi installerar solceller och arbetar för att sänka vår energiförbrukning
- Vi arbetar för att minska användningen av fossila bränslen
- Vi ökar kompetensen för att minska spridning av farliga ämnen
- Vi arbetar för en ökad och förbättrad sopsortering

Fullmäktigemål VP 2025-2027

Båda bolagen kommer att arbeta för att uppfylla fullmäktigemålen. Bolagsmålen är inte fullt ut specificerade och mätbara, men mer detaljer kommer senare i år.

Fullmäktigemål 1: Barn och unga upp till 30 år ges förutsättningar för fortsatta studier, sysselsättning och arbete.

Bolagen:

- Vi erbjuder lärande miljöer till förskola, skola och fritids
- Vi erbjuder sommarjobb och praktikplatser

Fullmäktigemål 2: God ekonomisk hushållning

Bolagen:

- Årets resultat ska uppgå till minst 1 % av hyresintäkterna för båda bolagen
- Svenljunga Verksamhetslokaler ABs investeringar ska vara självfinansierade över tid, dvs investeringar ska inte överstiga summan av årets resultat och årets avskrivningar
- Vi budgeterar och planerar vårt underhåll

Fullmäktigemål 3: Vi skapar en attraktiv kommun för alla

Bolagen:

- Vi erbjuder attraktiva boenden och lekplatser
- Vi erbjuder mötesplatser i kommunen
- Vi välkomnar mångfald och arbetar för ökad delaktighet

Fullmäktigemål 4: Vi bidrar till minskad miljö- och klimatbelastning

Bolagen:

- Vi installerar solceller och arbetar för att sänka vår energiförbrukning
- Vi arbetar för att minska användningen av fossila bränslen
- Vi ökar kompetensen för att minska spridning av farliga ämnen
- Vi arbetar för en ökad och förbättrad sopsortering