

VERKSAMHETSPLAN 2022-2024

Ånge Fastighets- och Industri AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bolagets verksamhetsplan

Vision 3

Affärsidé 3

Omvärldsanalys 4

Uppdrag och verksamhet 5

Organisation 6

Verksamhetsmål 7

Aktivitetsplan 8

Resultatplan 9

Kassaflödesanalys 9

Investeringsplan 10

UPPDRAG OCH VERKSAMHET

ÅFA är Ånge kommuns allmännyttiga bostadsbolag. Förutom denna roll äger bolaget fastigheter som inrymmer kommunal verksamhet och en mindre del kommersiella fastigheter. Förvaltningen av fastigheterna sker med egen personal. Yttre skötseln utförs av Ånge kommun som en köpt tjänst.

BOLAGETS VERKSAMHETSPLAN

Kommunens fokusråd

ÅFAs verksamhet är underordnad Ånge kommuns övergripande fokusområden:

Hållbar vardag	<p>Målnråde: "År 2030 är Västernorrland den plats människor väljer för att leva och besöka"</p> <p>Principer: "Digitalisering", "Ta vara på potentialen i både stad och land", "Jämställdhet"</p> <p>Prioriteringar: "Upplävd närhet till omvärlden oavsett om den är fysisk eller digital", "Ett funktionellt och sammanhållet system för hållbart resande"</p>	
Hållbar hälsa	<p>Målnråde: "År 2030 är Västernorrland den plats människor väljer för att leva och besöka"</p> <p>Principer: "Digitalisering", "Jämställdhet"</p> <p>Prioriteringar: "Växande region med attraktiva, livskraftiga städer och landsbygder"</p>	
Hållbar gemenskap	<p>Målnråde: "År 2030 har Västernorrland som plats stärkts ur ett nationellt och globalt perspektiv"</p> <p>Principer: "Flemivästytte", "Ta vara på potentialen i både stad och land", "Jämställdhet", "Låt aktörer gå före - alla behöver inte vara med på allt", "Testa nytt och kontinuerligt lärande"</p> <p>Prioriteringar: "Ett modigt regionalt ledarskap som tar ansvar för framtiden"</p>	
Hållbar kompetens	<p>Målnråde: "År 2030 är Västernorrland platsen där företag och organisationer väljer att växa"</p> <p>Principer: "Digitalisering", "Ta vara på potentialen i både stad och land", "Jämställdhet", "Testa nytt och kontinuerligt lärande"</p> <p>Prioriteringar: "Kraftsamla för att skapa, attrahera och behålla kompetens", "Alla ska ha grundläggande behörighet från grundskola och gymnasium", "Skola och arbetsliv samverkar kring arbetsmarknadens möjligheter för ökad matchningsgrad", "Fler nya och växande hållbara företag och fler företagsamma invånare"</p>	
Hållbar natur	<p>Huvudmålnråde: "År 2030 är Västernorrland platsen där företag och organisationer väljer att växa"</p> <p>Principer: "Ta vara på potentialen i både stad och land", "Jämställdhet"</p> <p>Prioriteringar: "Ett sammanbundet logistiksystem som ger kraftigt minskad klimatpåverkan från länets transportsektor", "Utvecklade styrkområden genom smart specialisering"</p>	

ÅFA förhåller sig till dessa målområden i planering av verksamheten.

ÅFAs vision

ÅFA ska vara förstavalet som hyresvärd i Ånge kommun. Målbilden är att Ånge kommuns befolkning växer och att kommunens näringsliv är i stark utveckling. Kommunen genomsyras av ett hållbarhetstänk inom områdena; vardag, hälsa, gemenskap, kompetens och natur. ÅFA bidrar i detta med bostäder, lokaler och i övrigt attraktiva byggda miljöer. ÅFA är ett föredöme som hyresvärd och arbetsgivare.

ÅFAs affärsidé

ÅFAs affärsidé är att skapa ekonomiska värden och värden för hyresgäster genom att köpa, bygga, äga, förvalta och sälja fastigheter i Ånge kommun.

OMVÄRLDSANALYS

Befolkningsutveckling – behov av bostäder

Sveriges befolkning ökar men ökningen är ojämnt fördelad. I glesbygd är befolkningsökningen måttlig eller minskande. Andelen äldre är högre i glesbygd. Inkomstnivåerna lägre. De flesta av landets kommuner rapporterar bostadsbrist. Ett fåtal kommuner har balans mellan utbud och efterfrågan. Även i kommuner med svag efterfrågan finns behov av goda och ändamålsenliga bostäder. Att bygga nya bostadshus i glesbygd är utmanande då produktionskostnaderna ofta överstiger värdet av det färdiga huset, med nedskrivningsbehov som följd. På många platser finns behov av att producera nya särskilda boenden. Den totala efterfrågan av bostäder står dock i direkt samband med befolkningsutvecklingen.

Kommunala verksamhetslokaler

Många skollokaler är gamla. Det finns behov av att förnya och uppgradera lokaler. I glesbygd finns valet mellan mindre och ineffektiva enheter kontra sammanslagning till större enheter och med nackdelen långa resor för skolelever. Större enheter är i regel effektivare personalmässigt och i fråga om utnyttjande av ytor. Att samla verksamhet till större enheter medför ofta nyproduktion och därmed stora investeringar.

Digitalisering och teknikutveckling

Digitalisering är ett viktigt utvecklingsområde som får genomslag i stort sett i all verksamhet. Fastighetsbolag behöver möta efterfrågan på digitala tjänster och ta tillvara de effektiviseringsmöjligheter digitalisering ger.

Miljöfrågor och hållbarhetsfrågor

Alla företag förväntas ha en medvetenhet om vilken miljöpåverkan verksamheten har och även ha tydliga planer för hur miljöpåverkan ska minskas. För fastighetsbolag är energieffektivisering ett givet område, men även materialhantering, återbruk och återvinning samt transporter är områden som behöver bevakas och redovisas.

Marknad och ekonomi

Kostnadsökningar i fastighetsförvaltningen håller minst jämna steg med inflationen. I många fall är kostnadsökningarna högre än så. Förvaltningskostnaderna är inte lägre i glesbygd än i områden med större befolkningstäthet. Hyresutvecklingen i glesbygd är svag oavsett om det gäller bostäder eller lokaler. Vakansrisken är större i glesbygd. Detta innebär sammantaget att möjligheten till framtida resultatutveckling i fastighetsverksamhet i glesbygd är begränsad jämfört med motsvarande fastighetsverksamhet på större orter.

Personal

Kompetensförsörjningen är utmanande för hela branschen. Det kan vara svårt att i glesbygd rekrytera den kompetens som krävs för att långsiktigt vidmakthålla och utveckla fastighetsverksamhet. Digitalisering, dvs möjligheten att arbeta hemifrån, och den trend att flytta ut från städerna som blivit tydlig under Coronapandemin kan ha förbättrat situationen.

ÅFAs fastighetsbestånd

Det finns ett behov av att utveckla fastighetsbeståndet. Beståndet har en hög genomsnittsålder och det finns en underhållsskuld. Modernisering och anpassning till dagens efterfrågade standard krävs. Fastigheter som används för kommunal verksamhet: vårdboende och skolor, förskolor mm kräver investeringar för att moderniseras och effektiviseras. ÅFA tar en aktiv del i planering för att nå en långsiktig och optimerad lokalförsörjning.

ORGANISATION

Administrativ stab

Staben har ansvar för funktionerna ekonomi och administration. Detta innefattar bland annat löpande bokföring och redovisning, intern rapportering samt rapportering till ägare och andra intressenter. Avdelningen hanterar uthyrning av bostäder och lokaler med tillhörande hantering av hyresavtal och avisering. HR och lönehantering utförs av Ånge kommun, men staben hanterar löpande kontakter med dessa funktioner.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning innefattar planering av verksamheten, underhållsplanering, upphandling och inköp av alla varor och tjänster som vid sidan om den egna personalen behövs i verksamheten.

Fastighetsskötsel

Inom fastighetsskötsel hanteras alla dagliga arbetsuppgifter som rondering av fastigheter, reparationer efter felanmälan, avflyttningsbesiktning av lägenheter, nyckelutlämning, ledning av entreprenörers arbete mm.

Städning

Städ ansvarar för trappstädning i bostadshus och i mindre omfattning städning i kommersiella lokaler. I uppdraget ingår även periodiska insatser som storstädning och golvvård samt återkommande uppdrag som flyttstädning och byggstädning.

Byggrupp

Byggruppen är ÅFAs egna hantverkare som löpande utför underhållsarbeten och lokalanpassningar. Byggruppen handhar tidvis även större om- och nybyggnadsprojekt.

VERKSAMHETSMÅL 2022–2024

EKONOMI				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2022	2023	2024
Utveckling av ekonomiskt driftresultat	Driftnettot ska per år minst uppgå till kr/m2	250	275	300
Högt resursutnyttjande	Vakansgraden i bostadsbeståndet skall ej överstiga	3,5%	3,5%	3,5%
MEDARBETARE				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2022	2023	2024
Nöjda medarbetare	NMI, (Mätning i samarbete med kommunens HR-avdelning)	Mätning (Utgångsläge)	Ej mätning	Mätning
VERKSAMHET				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2022	2023	2024
Nöjda hyresgäster, bostäder	NKI, enligt Branschindex, Aktiv Bo	>79	>80	>80
Väl underhållna fastigheter	Det planerade underhållet ska per år minst uppgå till kr/m2	83	85	86
MILJÖ				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2022	2023	2024
Minskad användning av energi	Minska energiförbrukningen (el och fjv.) per m2 per år med	1 %	1 %	1 %
Minskad användning av papper	Öka den digitala aviseringen till kund	5 %	5 %	5 %

AKTIVITETSPLAN 2022–2024

Perspektiv	Aktivitet och genomförande
Hållbar vardag	<ul style="list-style-type: none">• Utveckla uppföljningsmodellen för förvaltning och projekt• Fokusera på intäktsökning och minskning av vakanser• Säkerställa kostnadskontroll/uppföljning i förvaltningsarbetet
Hållbar kompetens och hållbar hälsa	<ul style="list-style-type: none">• Följa upp och agera på resultat av NMI-undersökning.
Hållbar gemenskap	<ul style="list-style-type: none">• Följa upp och agera på resultat av NKI-undersökning.• Revidering av underhållsplanering.
Hållbar natur	<ul style="list-style-type: none">• Ökad information till kunder om digital avisering/fakturering• Fortsatt fokus på energioptimering.

RESULTATPLAN, BUDGET 2022–2024

	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan
Nettoomsättning	101 000	103 000	105 000
Övriga intäkter	4 000	3 000	3 000
Intäkter	105 000	106 000	108 000
Underhåll	-10 000	-10 000	-10 000
Drift	-56 000	-56 000	-56 000
Personalkostnader	-18 000	-18 000	-18 500
Avskrivningar	-15 000	-15 150	-15 300
Kostnader	-99 000	-99 150	-99 800
Rörelseresultat	6 000	6 850	8 200
Finansiella poster	-4 000	-4 000	-4 000
Avsättningar mot kund	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	2 000	2 850	4 200

KASSAFLÖDESANALYS 2022–2024

	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan
Den löpande verksamheten			
Årets resultat	2 000	2 850	4 200
Avskrivningar	15 000	15 150	15 300
Förändring avsättningar	0	0	0
Medel från den verksamheten	17 000	18 000	19 500
Investeringsverksamheten			
Bruttoinvesteringar	-66 700	-48 000	-35 000
Anslutningsavgifter	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 700	-48 000	-35 000
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån	82 000	70 000	0
Amortering av lån	-13 046	-15 650	-15 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68 954	54 350	-15 650
Årets kassaflöde	19 254	24 350	-31 150

INVESTERINGSPLAN 2022–2024

Projekt	2022 (tkr)	2023 (tkr)	2024 (tkr)
Föreskoleby Åsgatan Ånge	50 000	12 000	
Solgården ombyggnad gruppboende		5 000	5 000
Parkbacken ombyggnad utökat äldreboende		20 000	30 000
Riksarkivet om- och tillbyggnad	5 000		
Lövträdet hissar	700		
Skattkistan ombyggnad	11 000	11 000	
Om- och tillbyggnad särskilda boenden		10 000	
Totalsumma	66 700	48 000	35 000

Investeringsbudgeten redovisar en ram för projekt som bedöms prioriterade. Separata beslut krävs innan igångsättning.