

VERKSAMHETSPLAN 2024-2026

Ånge Fastighets- och Industri AB

ÅFA

Innehållsförteckning

1 Uppdrag och verksamhet.....	3
2 Bolagets verksamhetsplan	4
2.1 Vision.....	4
2.2 Affärsidé	4
2.3 Omvärldsanalys.....	4
3 Verksamhetsmål 2024-2026.....	7
3.1 Styrelsens mål	7
3.1.1 Styrelsens mål, ekonomi	7
3.1.2 Styrelsens mål, medarbetare	7
3.1.3 Styrelsens mål, verksamhet.....	7
3.1.4 Styrelsens mål, miljö.....	7
3.2 Kommunfullmäktiges mål	8
3.2.1 Ånge kommun ska arbeta aktivt för att vara en attraktiv och jämställd arbetsgivare, samt skapa hälsofrämjande arbetsplatser.....	8
3.2.2 Ånge ska erbjuda trygga, attraktiva livsmiljöer och hög kvalitet för alla.	8
3.2.3 Ånge ska vara en av Sveriges barn och ungdomsvänligaste kommuner, med grundskoleresultat som ligger på hög nivå i riket.	8
3.2.4 Ånge ska år 2026 ha 10 000 innevånare.	8
3.2.5 Ånge ska erbjuda goda förutsättningar för ett livslångt lärande.	8
3.3 Ägardirektiv	8
3.3.1 Mål enligt ägardirektivet, ekonomiska direktiv	8
4 Aktivitetsplan 2024-2026	9
4.1 Styrelsens mål	9
4.1.1 Styrelsens mål, ekonomi	9
4.1.2 Styrelsens mål, medarbetare	9
4.1.3 Styrelsens mål, verksamhet.....	9
4.1.4 Styrelsens mål, miljö.....	9
5 Resultatplan 2024-2026.....	10
6 Investeringsplan 2024-2026	11

1 Uppdrag och verksamhet

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.

2 Bolagets verksamhetsplan

2.1 Vision

ÅFA:s 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.

2.2 Affärsidé

ÅFA:s affärsidé

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

2.3 Omvärldsanalys

NULÄGE

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.

ÅFA:s 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.

Underhållsgrupp

Underhållsgruppen är ÅFA:s egna hantverkare som löpande utför underhållsarbeten och lokalanpassningar. Bygggruppen handhar tidvis även större om- och nybyggnadsprojekt.

3 Verksamhetsmål 2024-2026

3.1 Styrelsens mål

3.1.1 Styrelsens mål, ekonomi

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
Utveckling av ekonomiskt driftsresultat	Driftnetto ska uppgå till minst X kr/m ²	300	310	315
Högt resursutnyttjande	Vakansgrad i bostadsbeståndet	5 %	5 %	5 %
Soliditet	Eftersträva soliditet i X %	20 %	20 %	20 %
Avkastning	Avkastning på eget kapital, minst X %	6 %	6 %	6 %

3.1.2 Styrelsens mål, medarbetare

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
Nöjda medarbetare	Nöjd Medarbetar-Index genomförd, Ja/Nej			

3.1.3 Styrelsens mål, verksamhet

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
Nöjda hyresgäster	Nöjd Kund-index	81	82	83
Väl underhållna fastigheter	Utfört planerat underhåll kr/m ²	87	90	92
Väl fungerade fastigheter, få felanmälningar	Minska antalet felanmälningar med X % jämfört med föregående år	5 %	5 %	5 %

3.1.4 Styrelsens mål, miljö

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
Minskad energianvändning	Minska energiförbrukningen per m ² med X % jämfört med föregående år	1 %	1 %	1 %
Minskad användning av fossila bränslen	Minska användningen av fossila bränslen med X % jämfört med föregående år	2 %	2 %	2 %

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
Miljöcertifierade byggnader	Arbeta för att ett antal byggnader blir miljöcertifierade med X per år	1	1	1

3.2 Kommunfullmäktiges mål

3.2.1 Ånge kommun ska arbeta aktivt för att vara en attraktiv och jämställd arbetsgivare, samt skapa hälsofrämjande arbetsplatser.

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
nedbrutet mål 1				

3.2.2 Ånge ska erbjuda trygga, attraktiva livsmiljöer och hög kvalitet för alla.

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
nedbrutet mål 2				

3.2.3 Ånge ska vara en av Sveriges barn och ungdomsvänligaste kommuner, med grundskoleresultat som ligger på hög nivå i riket.

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
nedbrutet mål 3				

3.2.4 Ånge ska år 2026 ha 10 000 innevånare.

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
nedbrutet mål 4				

3.2.5 Ånge ska erbjuda goda förutsättningar för ett livslångt lärande.

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
nedbrutet mål 5				

3.3 Ägardirektiv

3.3.1 Mål enligt ägardirektivet, ekonomiska direktiv

Mål	Indikatorer och måttillfällen	2024	2025	2026
Avkastning	Avkastning, i % av eget kapital	6 %	6 %	6 %
Soliditet	Eftersträvad soliditet	20 %	20 %	20 %

4 Aktivitetsplan 2024-2026

4.1 Styrelsens mål

4.1.1 Styrelsens mål, ekonomi

Mål	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Utveckla uppföljningsmodellen för förvaltning och projekt	Utveckla uppföljningsmodellen för förvaltning och projekt	2024-01-01	2026-12-31
Fokusera på intäktsökning och minskning av vakanser	Fokusera på intäktsökning och minskning av vakanser	2024-01-01	2026-12-31
Säkerställda kostnadskontroll/uppföljning i förvaltningsarbetet	Säkerställda kostnadskontroll/uppföljning i förvaltningsarbetet	2024-01-01	2026-12-31

4.1.2 Styrelsens mål, medarbetare

Mål	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Följa upp och agera på resultat av NMI-undersökning	Följa upp och agera på resultat av NMI-undersökning	2024-01-01	2026-12-31

4.1.3 Styrelsens mål, verksamhet

Mål	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Följa upp och agera på NKI-undersökning	Följa upp och agera på NKI-undersökning	2024-01-01	2026-12-31
Revidering av underhållsplanering	Revidering av underhållsplanering	2024-01-01	2026-12-31

4.1.4 Styrelsens mål, miljö

Mål	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ökad information till kunder om digital avisering/fakturering	Ökad information till kunder om digital avisering/fakturering	2024-01-01	2026-12-31
Fortsatt fokus på energioptimering	Fortsatt fokus på energioptimering	2024-01-01	2026-12-31

5 Resultatplan 2024-2026

RESULTATPLAN, BUDGET 2024–2026, tkr	2024 Plan	2025 Plan	2026 Plan
Nettoomsättning	117 500	118 000	122 000
Övriga intäkter	3 000	3 000	2 100
Intäkter	120 500	121 000	124 100
Underhåll	-11 500	-11 900	-12 000
Drift	-64 100	-64 400	-65 500
Personalkostnader	-18 000	-18 300	-18 700
Avskrivningar	-16 500	-17 000	-18 000
Kostnader	-110 100	-111 600	-114 200
Rörelseresultat	10 400	9 400	9 900
Finansiella poster	-8 500	-9 400	-9 600
Avsättningar mot kund	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 900	0	300

6 Investeringsplan 2024-2026

INVESTERINGSPLAN 2024–2026, tkr	2024 (tkr)	2025 (tkr)	2026 (tkr)
LSS Boende Solgården	7 000		
FVC - Ånge	5 000		
Underhållsåtgärder FVC - Ånge	5 000		10 000
Ny förskola - Fränsta	5 000	40 000	20 000
Nytt SÄBO - Ånge	4 000	10 000	60 000
Totalsumma	26 000	50 000	90 000