

UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETEN 2024

Inför styrelsemöte 2024 11 15

med utgångspunkt från

VERKSAMHETSPLAN 2024-2026

Ånge Fastighets- och Industri AB

ÅFA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bolagets verksamhetsplan

Vision 3

Affärsidé 3

Omvärldsanalys 4

Uppdrag och verksamhet 5

Organisation 6

Verksamhetsmål 7

Aktivitetsplan 8

Resultatplan 9

Investeringsplan 9

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

ÅFA:s verksamhet är underordnad Ånge kommuns övergripande fokusområden:

Hållbar vardag	<p>Målområde: "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: "Uppleva närhet till områden oavsett om den är fysisk eller digital", "Ett funktionellt och sammanhållet system för hållbart resande"</p>	
Hållbar hälsa	<p>Målområde: "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>Målområde: "År 2030 är Västernorrland som plats stärks ur ett nationellt och globalt perspektiv"</p> <p>Principer: "Flerlivstyre", "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>Målområde: "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>Huvudmålområde: "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 styrområden genom smart specialisering"</p>	

ÅFA följer dessa målområden i planering av verksamheten.

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.

ÅFA:s affärsidé

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

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. Byggruppen handhar tidvis även större om- och nybyggnadsprojekt.

VERKSAMHETSMÅL 2024–2026

EKONOMI				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2024	2025	2026
Utveckling av ekonomiskt driftresultat	Driftnettot ska per år minst uppgå till kr/m ²	300	310	315
Högt resursutnyttjande	Vakansgraden i bostadsbeståndet skall ej överstiga	5%	5%	5%
Soliditet	Eftersträva en soliditet om x%	20%	20%	20%
Avkastning	Avkastning på eget kapital X%	6%	6%	6%
<p>Uppföljning 2024</p> <p>Driftnettot för 2024 enl. P2 uppgår till 344 kr/m². Vakansgraden för bostäder är ca 3%, soliditeten uppgår till 8% och avkastningen på eget kapital till ca 25%. De ekonomiska målen för året är därmed uppfyllda med undantag för målet för soliditet.</p>				
MEDARBETARE				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2024	2025	2026
Nöjda medarbetare	NMI, Mätning i samarbete med kommunens HR-avdelning 2024 därefter i egen regi	Mätning AK	Mätning ÅFA	Ej mätning
<p>Uppföljning 2024</p> <p>Under 2024 kommer en ”OSA-enkät” att genomföras tillsammans med Ånge kommun. OSA-enkäten har samma syfte som NKI-mätning men är ett enklare utförande. Målet för 2024 är uppfyllt.</p>				
VERKSAMHET				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2024	2025	2026
Nöjda hyresgäster	NKI, enligt Branschindex, mätning av Aktiv Bo eller likvärdig aktör	>81	>82	>83
Väl underhållna fastigheter	Det planerade underhållet ska per år minst uppgå till kr/m ²	87	90	92

VERKSAMHETSPLAN 2024–2026

Väl fungerande fastigheter, få felanmälningar	Minska antalet felanmälningar med x% jämfört med föregående per år	5%	5%	5%
Uppföljning 2024				
<p>NKI-mätning pågår under oktober-november. Resultatet är ännu inte känt. Det resultatförda planerade underhållet uppgår till ca 92 kr /m2. Felanmälningarna jämfört med föregående år har minskat men då vi med införande av förvaltningssystem Vltec registrerar större andel av inkomna felanmälningar minskar inte det totala antalet. Den ökande systematiseringen innebär förbättrade möjligheter att arbeta med åtgärder. Målen för 2024 är delvis uppfyllda.</p>				
MILJÖ				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2024	2025	2026
Minskad energianvändning	Minska energiförbrukningen (el och fjv.) per m2 per år med x % jämfört med föregående år	1 %	1 %	1 %
Minskad användning av fossila bränslen	Minska användning av fossila bränslen i verksamheten med x% jämfört med föregående år	2%	2%	2%
Miljöcertifierade byggnader enligt BREEAM, Green Building, Miljöbyggnad, LEED eller Svanen	Arbeta för att ett antal av ÅFAs byggnader blir miljöcertifierade xst	1	1	1
Uppföljning 2024				
<p>Den totala energianvändningen har minskat med 5,2% Användning av fossila bränslen dvs eldningsolja har i princip upphört, minskningen är därmed mer än 2%. Den nya förskolan i Fränsta är under certifiering enligt Miljöbyggnad Silver, men certifikat erhålls först vid färdigställande. Målen för 2024 är delvis uppfyllda.</p>				

AKTIVITETSPLAN 2024–2026

Perspektiv	Aktivitet och genomförande
Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> Utveckla uppföljningsmodellen för förvaltning och projekt Fokusera på intäktsökning och minskning av vakanser

VERKSAMHETSPLAN 2024–2026

	<ul style="list-style-type: none"> Säkerställa kostnadskontroll/uppföljning i förvaltningsarbetet
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Följa upp och agera på resultat av NMI-undersökning.
Verksamhet	<ul style="list-style-type: none"> Följa upp och agera på resultat av NKI-undersökning. Revidering av underhållsplanering.
Miljö	<ul style="list-style-type: none"> Ökad information till kunder om digital avisering/fakturering Fortsatt fokus på energioptimering.
<p>Uppföljning 2024</p> <p>Under 2024 har fortsatt utveckling av uppföljningsmodellen pågått, tillsammans med fokus på intäktsökning och minskade vakanser. Löpande arbete med kostnadskontroll och uppföljning pågår.</p> <p>Åtgärder utifrån föregående NKI-undersökning har pågått. En genomarbetat underhållsplanering har tagits fram och följts.</p> <p>Kunderna uppmuntras att ansluta sig till digital fakturering och tydliga resultat syns av detta. Energioptimering är konstant i fokus med löpande uppföljning av arbetet.</p> <p>Planerade aktiviteter för 2024 har genomförts.</p>	

RESULTATPLAN, BUDGET 2024–2026

	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

INVESTERINGSPLAN 2024–2026

Projekt	2024 (tkr)	2025 (tkr)	2026 (tkr)
LSS Boende Solgården	7 000		
Kommunhus	5 000		
Underhållsåtgärder kommunhus	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

Investeringsbudgeten redovisar en ram för projekt som bedöms prioriterade. Separata beslut krävs innan igångsättning. Kommunala beslut krävs innan slutligt beslut om investeringar inom verksamhetsfastigheter. För belopp som avser ”Underhållsåtgärder enligt K3-regler” krävs inte ytterligare styrelsebeslut. För belopp som avser ”Gemensamt” lämnar styrelsen delegation för beslut av VD i förening med Ordförande.

Uppföljning 2024

För uppföljning av ekonomiskt resultat och investeringar se rapport T2 och prognos P2 2024