

Tjörns Bostads AB budgetdokument 2016



Nya lägenheter i Kållekärr



Skiss på nya bostäder på Koholmen

Dokument-typ	Ansvarig	Upp-rättad	Upp-daterad	Ver-sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget-dokument	Lars Pettersson	2015-11-20		1,0	2015-12-09	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2016\Budget TBAB 2016.doc

Innehåll

Om Tjörns Bostads AB	3
Historik och fakta	3
Föremålet för bolagets verksamhet	3
Ändamålet med bolagets verksamhet	3
Vision	4
Varumärke	4
Kunder	4
Affärsidé.	4
Långsiktiga Mål	5
Hyresgästen	5
Medarbetarskap och ledarskap	5
Ekonomi och finans	5
Nyproduktion	6
Fastighetsutveckling och Förvaltning	6
Kundtjänst	6
Verksamhetsplan 2016	7
Detaljplaner, fastighetsinköp	7
Ny, om- och tillbyggnad (investeringar)	7
Förvaltning: Reparationer, Underhåll	7
Bostäder	7
Lokaler	7
Kundtjänst (Kundrelationer), uthyrning	7
Personal	7
Ekonomi	7
Budget	8

Dokument- typ	Ansvarig	Upp- rättad	Upp- daterad	Ver- sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget- dokument	Lars Pettersson	2015- 11-20		1,0	2015-12-09	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2016\Budget TBAB 2016.doc

Om Tjörns Bostads AB

Historik och fakta

Tjörns Bostads AB är ett allmännyttigt bostadsbolag och den största fastighetsägaren i Tjörns kommun. Det tillhandahåller bostäder för kommunens invånare, kommersiella lokaler samt lokaler för kommunens verksamheter.

Företaget grundades 1977, men ombildades från bostadsstiftelse till aktiebolag 1996. Den 1 januari 2008 förvärvade Tjörns Bostads AB de flesta av kommunens fastigheter. Idag förvaltas och administreras en byggnadsyta på cirka 100 000 kvadratmeter. I fastighetsbeståndet ingår knappt 600 lägenheter och ett åttiototal lokaler på de flesta orter i kommunen.

Förutom lägenheter och lokaler äger och förvaltar bolaget servicebostäder för äldre, grupp- och studentboende samt elevhem. Merparten av bostäderna byggdes under 1980- och 1990-talet.

Ändamålet med bolagets verksamhet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att enligt affärsmässiga principer och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip, främja kommunens behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan därmed förenlig service såsom tillhandahållande av lokalvårdstjänster samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta dessa fastigheter.

Föremålet för bolagets verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tjörns kommun förvärva, äga, avyttra och förvalta eller med tomträtt nyttja fastigheter för att därpå uppföra bostadshus med tillhörande kollektiva anordningar, affärslokaler och servicelokaler. Bolaget får även äga, förvärva, avyttra, bygga och förvalta kommersiella lokaler och kollektiva anläggningar såsom skolor, fritidshem, förvaltningsbyggnader, service- idrotts- och kulturanläggningar samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har dessutom till föremål för sin verksamhet att inom Tjörns kommun bedriva lokalvårdsverksamhet, kontorsservice och därmed förenlig verksamhet.



Dokumenttyp	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budgetdokument	Lars Pettersson	2015-11-20		1,0	2015-12-09	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2016\Budget TBAB 2016.doc

Vision

Tjörn - Möjligheternas ö hela året och för hela livet

**Tjörn 2035 är en åretruntlevande ö för livets alla faser.
Företagsamhet, småskalighet och närhet är våra kännetecken.
Havet, det öppna landskapet och kulturen är våra unika värden.**

Möjligheternas ö är samlingsbegreppet för Tjörns utvecklingsambitioner. Möjligheterna skapas genom förutsättningarna på Tjörn och genom ökad närhet till en växande och dynamisk Göteborgsregion. Ordet möjligheter handlar ytterst om en livsmiljö där varje individ kan utveckla sina ambitioner, idéer och drömmar.

Tjörns Bostads AB står bakom denna vision samt har ytterligare vision att vara en professionell aktör med lokaler och bostäder för alla och fokus på långsiktig hållbarhet.

Varumärke

Allt vi gör bidrar till vårt varumärke och de övergripande målen utgör byggstenarna i arbetet med detta. Hur väl vi uppfyller de övergripande målen avgör om vi lyckas med vår vision och med att fylla vårt varumärke med det vi vill.

Bolaget skall vara kända som en hyresvärd som är lättillgänglig och lyhörd och där verksamheten fungerar väl. Vi skall vara kända för vår höga servicegrad och att våra kunder rekommenderar oss som hyresvärd. Som hyresgäst hos oss känner man delaktighet och man har inflytande över sitt boende. Bolaget skall vara ett modernt företag såväl i boendeformer som i arbetsformer och arkitektonisk kvalitet. Detta innebär att vi skall vara väl kända för att erbjuda ett tryggt boende i välskötta och trivsamma miljöer.

Våra kunder

- Hyresgäster av olika åldersgrupper.
- Kommunens olika verksamheter såsom skola, sociala, kultur o fritid.

Affärsidé

Bolaget avser att vara en aktiv part i Tjörns utveckling och expansion.

Det gör vi genom att:

- Producera nya och attraktiva lägenheter till en rimlig kostnad.
- Löpande analysera lägenhetskönen för att anpassa vår nybyggnation till behovet
- Ytterligare fokusera på bemötande och kundnytta
- Bygga och utveckla våra fastigheter så att de är energieffektiva
- Skapa trygga och trivsamma utemiljöer.
- Aktivt arbeta efter en hållbar och långsiktig förvaltningsstrategi.
- Skapa värde i vårt fastighetsbestånd genom bra underhåll och bra materialval.
- Vi skall agera affärsmässigt och uppfylla ägarens avkastningskrav
- Ha en bra och stimulerande arbetsmiljö
- Nära samarbete med kommunens samhällsbyggnadsavdelning för att skapa nya attraktiva och flexibla detaljplaner för bostadsområden.

Dokument-typ	Ansvarig	Upp-rättad	Upp-daterad	Ver-sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget-dokument	Lars Pettersson	2015-11-20		1,0	2015-12-09	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2016\Budget TBAB 2016.doc

Långsiktiga Mål – Strategier för att nå målen

Hyresgästen

Vi skall kunna erbjuda hyresgäster ett tryggt och trivsamt boende i en attraktiv miljö. För kommunens verksamheter skall vi kunna erbjuda ändamålsenliga och bra lokaler. Servicen är en av de faktorer som starkast påverkar vårt varumärke. Vi skall tillhandahålla en professionell och god service med människan i fokus. Våra kunder skall vara nöjda samt känna trygghet och trivsel. Medarbetarnas bemötande är en viktig del av kundens kvalitetsupplevelse. Våra hyresgäster skall känna sig välkomna, vi bemöter dem med respekt och vänlighet, vi lyssnar på alla och är lyhörda för deras behov, varje hyresgäst skall känna sig betydelsefull, känna att vi är omtänksamma och att de har inflytande över sitt boende.

- Vi skall höja andelen nöjda kunder och målet är mer nöjda alternativt mycket nöjda kunder än föregående undersökning.
- Vi skall göra oss kända hos hyresgästen, arbeta för att skapa förtroende och bygga relationer

Medarbetarskap och ledarskap

Duktiga medarbetare och gott ledarskap är en förutsättning för att vi skall klara att nå våra övergripande mål.

- Tjörns Bostads AB skall vara en attraktiv arbetsgivare som kan behålla kompetenta och erfarna medarbetare och dessutom tilltala nya medarbetare att söka sig till företaget. De som arbetar för eller inom Tjörns Bostads AB skall känna trivsel och engagemang för sitt arbete och det skall vara tydligt vilka förväntningar som ställs på var och en av medarbetarna.
- Tjörns Bostads AB skall erbjuda en stimulerande arbetsmiljö där medarbetarna har möjlighet till utveckling och medarbetarinflytande i verksamheten.
- Ledarskapet skall präglas av tydlighet, öppenhet och dialog med medarbetarna.

Ekonomi och finans

Att vi är lönsamma är en förutsättning för verksamheten på lång sikt. Med lönsamhet menas att verksamheten skall bedrivas med ett långsiktigt perspektiv och med bra överskott och med stabil ekonomi och finans som bas. I bolagets Ägardirektiv finns mål och avkastningskrav som reglerar verksamheten. För Tjörns Bostads AB innebär det följande ekonomiska mål

- Soliditeten, betalningsförmågan på lång sikt, skall uppgå till minst 10%.
- Bolaget skall ha som mål att generera en avkastning på genomsnittligt eget kapital motsvarande lägst statslåneränta per 30 november året innan verksamhetsåret plus en procentenhet.

Dokument- typ	Ansvarig	Upp- rättad	Upp- daterad	Ver- sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget- dokument	Lars Pettersson	2015- 11-20		1,0	2015-12-09	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2016\Budget TBAB 2016.doc

Nyproduktion

Tjörns Bostads AB skall aktivt bidra till att försörja kommunen med nya bostäder och arbeta för att allmännyttan skall vara en aktiv part på bostadsmarknaden på Tjörn. Nyproduktion skall ske med fokus på hållbarhet, lönsamhet och effektiv framtida förvaltning.

- Vår långtidsmålsättning är att producera i genomsnitt 60 nya lägenheter per år över perioden 2015 – 2020. På grund av avsaknad av mark att bebygga kommer en större produktion först igång ca 2018/2019. Långtidsplan finns i bolaget.
- Kalkylens resultat, inklusive internränta, skall visa positivt resultat.
- Krav på nyproduktion och förvärv är att dessa finansieras utan att riskera att företagets soliditet blir lidande.
- Varje nybyggnation skall ha 99 % utnyttjandegrad i uthyrning.
(Förklaring: omsättning av lägenheter gör att man aldrig kan nå 100 %)
- Producera ändamålsenliga, energisnåla lokaler för kommunen.

Fastighetsutveckling och förvaltning

Fastighetsutveckling och förvaltning bygger på en långsiktig underhållsplan och lyhördhet inför hyresgästernas behov. Fastigheterna skall underhållas så att hyresgästens boendekvalitet, samt för lokaler, arbetsmiljö säkras, att god kontroll på framtida kostnader uppnås och ett bra framtida fastighetsvärde säkerställs. Våra utemiljöer skall vara vackra, vilsamma och välskötta. Vi skall arbeta för en effektiv energi- och resursanvändning genom hushållning, återvinning och användning av förnyelsebar energi. Vi har som mål att varje år energieffektivisera våra 100 000 kvm lokaler och bostäder till bättre än föregående år. Vi skall genom ständig förbättring verka för en hållbar utveckling.

- Vi skall minska vår energianvändning genom fasa ut oljeeldning till förmån för andra förnyelsebara energikällor.
- Vi ställer höga krav på oss själv och våra entreprenörer att med god marginal följa gällande arbets- och miljölagstiftning.
- Vi arbetar för att underlätta för våra hyresgäster att öka sin återvinning och återanvändning.
- Systematiskt brandskyddsarbete i våra lokaler utförs ihop med verksamheter.

Kundtjänst

Kundtjänst är våra kunders primära kontakt med Tjörns Bostads AB. Det bemötande och den information hyresgästen får här är därför betydelsefull för den kommande relationen och uppfattningen om oss som hyresvärd. Servicen är en av de faktorer som starkast påverkar vårt varumärke därför skall vår kundtjänst kännetecknas av hög servicegrad, vänligt bemötande och professionell hantering av ärenden. En utmaning framöver är att hantera de nyanlända avseende språk, kultur och tillgänglighet.

- Vi skall höja andelen kunder som är nöjda med kundtjänst bemötande, serviceinriktning och tillgänglighet till mycket nöjda kunder. Målet skall vara nått senast vid årets utgång. Detta skall också vara ett årligt förekommande mål vilket mäts att innevarande år skall vara bättre än föregående år.
- Vi skall skapa rutiner och riktlinjer som är anpassade efter kundernas behov
- Vi sätter på pränt de samarbetsavtal med kommunen som idag sker.

Dokumenttyp	Ansvarig	Upp-rättad	Upp-daterad	Ver-sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget-dokument	Lars Pettersson	2015-11-20		1,0	2015-12-09	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2016\Budget TBAB 2016.doc

VERKSAMHETSPLAN 2016

Detaljplaner, Fastighetsinköp mm

Långsiktsplan för totalt ca 550 nya bostäder ses över och är levande.

Fortsätta processen att hitta nya attraktiva områden inom kommunen i nära samarbete med kommunen.

Arbete med detaljplan för cirka 130 lägenheter på Almön samt ett 50-tal på Dunkavlemyren framskrider.

Detaljplanen för Dunkavlemyren beräknas färdigställas under året.

Tubbe undersöks möjligheten att bebygga med upp emot 100 lägenheter. Vi har ansökt om detaljplan.

Undersöker möjligheten att avyttra bestånd för finansiering.

Ny, om- och tillbyggnad (investeringar)

Hela beståndet: Energieffektivisering enligt dokument ”TBAB Energiprojekt 2016”.

Tillbyggnad 4 avdelningar förskola i Tångeröd färdigställs under 2016.

Undersöker möjlighet att bygga ytterligare lägenheter i Kållekärr.

Planering för nya lägenheter på tennistomten i Skärhamn. Inflyttning sommaren 2016.

Bergvärmeanläggningar byggs för att ersätta elpannor och/eller oljepannor.

Nytt LSS Gruppboende med sex lägenheter planeras.

Förvaltning: Reparationer, Underhåll

Bostäder:

Sundsbyvägen: Fönsterbyte samt altandörrar byts ut och fortsätter från 2015.

Generellt mycket fasadmålningar kommer att utföras i Skärhamn, Rönnäng, Kållekärr samt Höviksnäs.

Myrvägen i Rönnäng utförs stambyte och/eller relining.

Lokaler: Flertal av våra lokaler görs underhåll på enligt dokument ”Projekt drift och planering”. Mycket tekniskt underhåll görs också med utbyte av gamla dyra ventilationsaggregat till nya effektiva med återvinning.

Kundtjänst (Kundrelationer), uthyrning

Omsätta ca 60 lägenheter genom aktivt kö-arbete.

Uppgradering av hemsidan med bilder och planlösningar.

Aktivt arbeta för att inte ha några outhyrda lokaler

Lägga in våra lediga lokaler på kommunens hemsida

Förbereder en ”inflyttningsbroschyr”.

Undersöker olika möjligheter att möta nyanlända på ett bra sätt.

Personal

Optimera personalstyrkan för att möta efterfrågan och uppnå målen

Organisera personalstyrkan för de krav som ställs

Arbeta aktivt för att få ner sjuktalet

Dokument-typ	Ansvarig	Upp-rättad	Upp-daterad	Ver-sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget-dokument	Lars Pettersson	2015-11-20		1,0	2015-12-09	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2016\Budget TBAB 2016.doc

Ekonomi

Månadsavstämningar med prognoser

Komponentavskrivningar (K3) skall jobbas in i våra kalkyler

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet enligt fastställd modell.

Budget 2016

Tjörns Bostads AB ska redovisa överskott men samtidigt hålla låga hyror för ägaren.

Anpassning till nya lagens regler om affärsmässighet, avkastningskrav och systematisk hyressättning relaterat till bruksvärdet eftersträvas.

Vi räknar med en stabil räntenivå 2016 vilket möjliggör fortsatt hyresrabatt till Tjörns kommun på samma nivå som 2015.

Resultaträkning (tkr)	Budget 2016	Prognos 2015	Bokslut 2014
INTÄKTER			
Externa intäkter	115 649	110 000	111 350
Interna intäkter	0	0	0
Summa intäkter	115 649	110 000	111 350
KOSTNADER			
Personalkostnader	-25 109	-23 500	-22 502
Externa kostnader	-52 729	-52 672	-55 002
Kapitalkostnader	-35 811	-31 228	-30 342
Interna kostnader	0	0	0
Summa kostnader	-113 649	-107 400	-107 846
Resultat	2 000	2 600	3 504
Bokslutsdisp.	0	0	0
Resultat	2 000	2 600	3 504

Dokumenttyp	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budgetdokument	Lars Pettersson	2015-11-20		1,0	2015-12-09	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2016\Budget TBAB 2016.doc