



**TJÖRNS**  
bostads ab



*Syster Ebbas väg 22-24 i Kållekärr*

## **Tjörns Bostads AB**

### **BUDGET 2019**

Beslutad 2018-12-12 §48 2018/30



## Inledning

Tjörns Bostads AB 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 så som 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.

Bolaget följer Tjörns kommuns styrmodell som bygger på principer för målstyrning. Målstyrning handlar om att styra verksamheten genom att sätta mål och följa upp dessa. I målen beskrivs vad som ska prioriteras på lång och kort sikt och vad resultatet ska vara.

Målkedjan börjar med visionen. Visionen gäller för hela Tjörns kommun fram till 2035.

## 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.

# 1. Vi skapar välfärd och livskvalité för alla

## 1.1 Professionell och tillgänglig service med god kvalité

Tjörns Bostads AB ska tillsammans med medarbetarna arbeta med visionen och vår värdegrund. Syftet är att stärka vårt varumärke och tydliggöra vad som förväntas av oss i vår yrkesroll. Vår målsättning är att det leder till en professionell service med god kvalité för våra kunder.

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
Vi vill tillsammans med medarbetarna arbeta med visionen och vår värdegrund.  <i>Vi mäter genomförda utbildningstillfällen, antal (styck)</i>	1			

## 1.2 Vi ska använda digitaliseringens möjligheter

Tjörns Bostads AB ska använda digitaliseringen i syfte att skapa högre inre effektivitet, det vill säga minskade kostnader genom effektivare arbetssätt. Detta ska vi uppnå genom att avsätta tid för att införa ett verksamhetsanpassat IT-system för lokalvården.

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
<i>Vi mäter hur många kvadratmeter som städas per timma i skolan, (avverkningsgrad)</i>	350			
<i>Vi mäter hur många kvadratmeter som städas per timma i förskolan, (avverkningsgrad)</i>	250			

### 1.3 Delaktighet, inflytande och medbestämmande

Tjörns Bostads AB har två olika kundkategorier, det är hyresgäster som bor i våra lägenheter och förvaltningar som bedriver verksamhet i våra verksamhetslokaler. Vårt mål är att erbjuda service och tjänster som motsvarar våra kunders behov. Detta gör vi genom att ha en bra dialog med våra kunder.

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
För att skapa delaktighet och medbestämmande för våra hyresgäster, erbjuder vi alla ett personligt möte med oss  <i>Vi mäter antal personliga besök, andel (%)</i>	100			
För att veta vad våra hyresgäster tycker om oss ska vi genomföra en hyresgästenkät  <i>Vi mäter nöjd-kund-index</i>	45			

### 1.4 Skapa möjligheter för ett gott liv

Tjörns Bostads AB ska bidra till bostadsområden som möjliggör att hyresgästerna kan umgås. Detta gör vi genom att ha lekplatser och grillplatser i våra bostadsområden.

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
För att skapa möjlighet till spontana möten ska vi utöka antal mötesplatser.  <i>Vi mäter genomförda åtgärder, antal (styck)</i>	1			

## 2. Vi bygger en miljövänlig och trygg kommun med hållbar samhällsutveckling

### 2.1 Skapa intresse och beredskap för hållbar exploatering och nybyggnation

Tjörns Bostads AB ska erbjuda ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster för livets alla faser.

För att uppnå en långsiktig och hållbar nyproduktion är det viktigt att förena samhällsnytta och affärsmässighet. Vår bedömning är att 20-30 lägenheter per år är en rimlig målsättning.

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
<i>Vi mäter antal färdigställda lägenheter i flerfamiljshus under året (styck)</i>	0	20	20	20

### 2.2 En säker och trygg kommun

Tjörns Bostads AB ska erbjuda trygga vistelsemiljöer. Detta gör vi genom att delta på trygghetsvandringar. Vårt mål är att vi som fastighetsägare ska få en bild av förbättringsåtgärder för att kunna bidra till en säkrare skol-och boendemiljö.

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
<i>Vi mäter vårt deltagande vid trygghetsvandringar, andel (%)</i>	100			

## 2.3 Tjörn ska bli en bra miljökommun

Tjörns Bostads AB ska bidra till att Tjörn blir en bra miljökommun. Detta ska vi göra genom att arbeta med de prioriterade miljömålen. För att få stöd i vårt arbete har bolaget gått med i allmännyttans klimatinitiativ där två mål tagits fram:

- Fossilfri allmännytta 2030
- 30 % lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007)

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
<p>Vårt mål är att konvertera från pellets till bergvärme på Tubbegatan. Vårt långsiktiga mål är att fasa ut befintligt pelletspanna.</p> <p><i>Vi mäter installerad bergvärme per år, antal (styck)</i></p>	1			
<p>Vårt mål är att konvertera all ventilation till återvinning så kallad FTX (Frånluft, Tilluft, Värmeväxlare)</p> <p><i>Vi mäter utbyttat aggregat till FTX, antal (styck)</i></p>	60			

### 3. Vi skapar förutsättningar för näringslivsutveckling och egen försörjning samt uppmuntrar det livslånga lärandet

#### 3.1 Tjörns elevers kunskapsresultat ska vara höga jämfört med övriga huvudmän i Sverige

Tjörns Bostads AB ska ha bra verksamhetslokaler. För att kunna erbjuda en bra lärmiljö kommer vi, utöver vårt löpande underhåll, att göra riktade insatser på att renovera skoltoaletter

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
Vi mäter antal skoltoaletter som vi renoverat, antal (styck)	16			

#### 3.2 Tjörns kommun ska verka för att upprätta goda samverkansformer med andra aktörer

Tjörns Bostads AB ska skapa goda samverkansformer genom att erbjuda sommarjobb för ungdomar 13-19 år. Syftet är ge ungdomarna en insyn i arbetslivet men också att skapa ett intresse för vårt arbete.

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
Vi mäter antal ungdomar som vi erbjuder sommarjobb, antal (styck)	30			



## 4. Vi använder ekonomiska resurser ansvarsfullt och hållbart

### 4.1 God ekonomisk hushållning

Tjörns kommun har enligt kommunallagens krav att leva upp till god ekonomisk hushållning. Tjörns Bostads AB är en del av Tjörns kommunkoncern och har i och med det ett medansvar att bidra till god ekonomisk hushållning i koncernen. I koncernen anser vi att god ekonomisk hushållning innehåller både ett finansiellt perspektiv och ett verksamhetsmässigt perspektiv. Det finansiella perspektivet tar sikte på koncernens finansiella ställning och utveckling medan verksamhetsperspektivet tar sikte på koncernens förmåga att bedriva verksamheterna kostnadseffektivt och ändamålsenligt. Vi har tillsammans enats om att alla förtroendevalda och medarbetare har ansvar för att medverka till att god ekonomisk hushållning uppnås i koncernen.

Tjörns Bostads AB kommer under 2019 att arbeta med de inriktningsmål Kommunfullmäktige tilldelat bolaget. Därutöver har bolagets styrelse beslutat om att öka transparensen gentemot sina uppdragsgivare och kunder. Målet ska uppfyllas genom redovisning av nyckeltal och till det kopplade analyser för att tydligare redovisa hur organisationen arbetar effektivt och ändamålsenligt. Fler öppett redovisade nyckeltalsanalyser kommer bidra till förståelse för hur bolaget arbetar för att uppnå god ekonomisk hushållning och hur bolaget samtidigt verkar för ett hållbart och långsiktigt fastighetsinnehav. Styrelsen har därför beslutat om att på sikt öka soliditeten i bolaget till 15% och samtidigt årligen upprätta hållbarhetsredovisning och nyckeltalsredovisning som bilagor till ordinarie årsredovisning. De första tilläggsredovisningarna ska biläggas årsredovisning 2019. Uppföljning av pågående arbete sker i och med delredovisning i delårsboksluten för april och augusti 2019.

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
<i>Soliditet, andel (%)</i>	9	11	13	15
<i>Hållbarhetsredovisning, antal (styck)</i>	1	1	1	1
<i>Nyckeltalsredovisning, antal (styck)</i>	1	1	1	1

## 4.2 Effektivt utnyttjande av resurser

Tjörns Bostads AB ska bidra till effektiva processer i syfte att uppnå kundnytta. Detta ska vi göra genom att samla felanmälan i något som vi kallar för serviceanmälan, här har vi koll på traditionell felanmälan, verksamhetsservice och skadegörelse.

<i>Indikator</i>	<i>Mål 2019</i>	<i>Mål 2020</i>	<i>Mål 2021</i>	<i>Mål 2022</i>
Vi mäter genomförda felanmälningar i våra verksamhetslokaler, andel (%)	100			

<b>Res ultaträkning (tkr)</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Prognos 2018</b>	<b>Bokslut 2017</b>
<b>INTÄKTER</b>			
Externa intäkter	127 967	126 000	122 153
Interna intäkter	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>127 967</b>	<b>126 000</b>	<b>122 153</b>
<b>KOSTNADER</b>			
Personalkostnader	-28 500	-26 892	-25 503
Externa kostnader	-64 389	-65 931	-63 169
Kapitalkostnader	-32 378	-31 177	-33 230
Interna kostnader	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>-125 267</b>	<b>-124 000</b>	<b>-121 902</b>
<b>Resultat</b>	<b>2 700</b>	<b>2 000</b>	<b>251</b>
<b>Boksluts disp.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>2 700</b>	<b>2 000</b>	<b>251</b>