

BUDGET

Tjörns Bostads AB 2017

Utsikt från nya lägenheter i Tubbe



Skiss på nya LSS-bostäder i Skärhamn



Dokument- typ	Ansvarig	Upp- rättad	Upp- daterad	Ver- sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Affärsplan	Lars Petterson	2015- 11-20	2016- 11-21	2,0	2016-12-07	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2017\Budget TBAB 2017 UNDER ARBETE.doc

Innehåll

Om Tjörns Bostads AB	3
Historik och fakta	
Föremålet för bolagets verksamhet	
Ändamålet med bolagets verksamhet	
Vision	4
Varumärke	4
Kunder	4
Affärsidé.	4
Långsiktiga Mål	5-6
Hyresgästen	
Medarbetarskap och ledarskap	
Ekonomi och finans	
Nyproduktion	
Fastighetsutveckling och Förvaltning	
Kundtjänst	
Verksamhetsplan 2017	7-8
Detaljplaner, fastighetsinköp	
Ny, om- och tillbyggnad (investeringar)	
Förvaltning: Reparationer, Underhåll	
Bostäder	
Lokaler	
Kundtjänst (Kundrelationer), uthyrning	
Personal	
Ekonomi	
Budget 2017	8

Dokument- typ	Ansvarig	Upp- rättad	Upp- daterad	Ver- sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Affärsplan	Lars Pettersson	2015- 11-20	2016- 11-21	2,0	2016-12-07	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2017\Budget TBAB 2017 UNDER ARBETE.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 åttiotal 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	Upp-rättad	Upp-daterad	Ver-sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Affärsplan	Lars Pettersson	2015-11-20	2016-11-21	2,0	2016-12-07	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2017\Budget TBAB 2017 UNDER ARBETE.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.

Dokumenttyp	Ansvarig	Upp-rättad	Upp-daterad	Ver-sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Affärsplan	Lars Pettersson	2015-11-20	2016-11-21	2,0	2016-12-07	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2017\Budget TBAB 2017 UNDER ARBETE.doc

Långsiktiga Mål – Strategier för att nå målen

Hyresgästen

Bolaget skall kunna erbjuda hyresgäster ett tryggt och trivsamt boende i en attraktiv miljö. För kommunens verksamheter skall bolaget 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
Affärsplan	Lars Petterson	2015- 11-20	2016- 11-21	2,0	2016-12-07	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2017\Budget TBAB 2017 UNDER ARBETE.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 2017 – 2023. 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. (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	Upprättad	Uppdaterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Affärsplan	Lars Pettersson	2015-11-20	2016-11-21	2,0	2016-12-07	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2017\Budget TBAB 2017 UNDER ARBETE.doc

VERKSAMHETSPLAN 2017

Detaljplaner, Fastighetsinköp mm

Långsiktplan för totalt ca 500 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 ca 120 på Dunkavlemyren framskrider. Detaljplanen för Dunkavlemyren beräknas färdigställas under året.

Tabbe undersöks möjligheten att bebygga med upp emot 75 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”.

Nya lägenheter planeras färdigställda under 2017 i Kållekärr.

Planering för nya LSS-lägenheter på tennistomten i Skärhamn. Inflyttning 2017.

Bergvärmeanläggningar byggs för att ersätta elpannor och/eller oljepannor.

Nya lägenheter i Långekärrens befintliga lokaler utreds.

Lägenheter på tillfälligt bygglov utreds runt om i kommunen.

Förvaltning: Reparationer, Underhåll

Bostäder:

Stora underhållsarbeten på Myrvägen.

Mycket måleriarbeten på våra fasader på ett flertal ställen.

Förnyelse för utemiljön vid Vebergsvägen, parkeringar tillkommer.

Lokaler: På verksamhetslokaler görs underhåll enligt underhållsplan.

Mycket tekniskt underhåll görs med utbyte av gamla dyra ventilationsaggregat till nya effektiva med återvinning. Mycket yttre underhåll planeras på våra skolbyggnader.

Kundtjänst (Kundrelationer), uthyrning

Omsätta ca 60 lägenheter genom aktivt köarbete.

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.

Implementera ny kvalitetsdeklaration ”Inflytande”

Personal

Optimera personalstyrkan för att möta efterfrågan och uppnå målen

Organisera personalstyrkan för de krav som ställs

Inköp/försäljningar

Försälja alternativt göra om Långekärrens skola då kommunen sagt upp hyresavtalet.

Dokument- typ	Ansvarig	Upp- rättad	Upp- daterad	Ver- sion	Beslutad av styrelse	sökväg
Affärsplan	Lars Petterson	2015- 11-20	2016- 11-21	2,0	2016-12-07	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2017\Budget TBAB 2017 UNDER ARBETE.doc

Ekonomi

Månadsavstämningar med prognoser

Komponentavskrivningar (K3) skall jobbas in i våra kalkyler

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet enligt fastställd modell.

Budget 2017

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 2017 vilket möjliggör fortsatt hyresrabatt till Tjörns kommun på samma nivå som 2016.

Resultaträkning (tkr)	Budget 2017	Prognos 2016	Bokslut 2015
INTÄKTER			
Externa intäkter	116 900	115 800	113 978
Interna intäkter	0	0	0
Summa intäkter	116 900	115 800	113 978
KOSTNADER			
Personalkostnader	-26 000	-24 300	-23 498
Externa kostnader	-52 146	-57 600	-57 344
Kapitalkostnader	-36 754	-31 400	-30 553
Interna kostnader	0	0	0
Summa kostnader	-114 900	-113 300	-111 395
Resultat	2 000	2 500	2 583
Bokslutsdisp.	0	0	0
Resultat	2 000	2 500	2 583

Dokumenttyp	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Affärsplan	Lars Pettersson	2015-11-20	2016-11-21	2,0	2016-12-07	G:\Win\Tjörns Bostads AB\BUDGET\2017\Budget TBAB 2017 UNDER ARBETE.doc