

AB Tierpsbyggen

Affärsplan 2020 – 2024

Fastställd av styrelsen 2019-12-13



1 Om affärsplanen

Affärsplanen visar bolagets planer och prognoser för de kommande 4 åren. Den utgår från bolagsordning, ägardirektiv och lagstiftning och är bolagets övergripande plan. Mål och strategier avseende miljö, personal och organisation är gemensamma för AB Tierpsbyggen (ABTB) och Tierps Kommunfastigheter AB (TKAB) och har placerats i ABTB:s affärsplan eftersom all personal är anställd där.

En rad viktiga frågor styrs av policies eller andra planer som utarbetats, eller kommer att utarbetas, av bolaget eller kommunen. Dessa frågor har därmed en tillräcklig styrning och berörs i affärsplanen bara när de berör någon av bolagets huvudstrategier.

1.1 Upplägg

Syftet är att klarlägga bolagets överordnade planer. Konkreta planer för avdelningarna tas fram och styrs i verksamhetsplaner.

Affärsplanen är handlingsorienterad och starten på bolagets målstyrning. Ingående strategier och aktiviteter är direktiv från styrelsen till företagsledningen.

Planerna sorteras inom strategiområden. Av bolagets mening och ägardirektiv framgår att ägarna har mål avseende fastighetsutveckling, ekonomi, marknad och kundvård samt miljöfrågor. För att verksamheterna i bolaget ska kunna styras tilläggs strategiområdena organisation (dvs processer, rutiner mm) och personal (trivsel, kompetens, ansvar mm).

2 Bolagets grundinriktning

2.1 Lagstiftning och bolagsordning

Bolaget ska drivas efter affärsmässiga principer, iaktta lokaliseringsprincipen och ge hyresgästerna möjlighet till inflytande i bolaget.

Enligt bolagsordningen ska bolaget gynna bostadsförsörjningen i kommunen genom att köpa, bygga, äga, förädla, förvalta och försälja bostadsfastigheter och i viss mån affärslokaler. Enligt ägardirektiven ska bolaget, som del av den kommunala organisationen, verka utifrån den av Kommunfullmäktige (KF) fastställda Vision för Tierps kommun (KF § 81/2015), **Bostadsförsörjningsplan 2013-2025 (KF 43§2013)**, **Boendeplan för äldre 2014-2035 (KF 65§2014)** samt, de vid var tid av kommunfullmäktige fastställda strategiska utvecklingsområdena, samt vid var tid av fullmäktige antagna tillämpliga mål ur den regionala utvecklingsstrategin (RUS) framtagen av Region Uppsala.

I detta ska bolaget särskilt beakta att varje beslut ska vägas mot dess påverkan på en hållbar ekonomisk, ekologisk och social utveckling i kommunen.

Meningen med bolaget

Tierpsbyggen ska med långsiktig hållbarhet äga och förvalta bostäder enligt affärsmässiga principer och erbjuda kunderna ett tryggt, attraktivt boende med hög kvalitet.

3 Utveckling av fastigheter

3.1 Bakgrundsdiskussion

Balans och obalans på marknaden

Historiskt sett har ABTB vid olika tidpunkter haft överskott, balans eller brist i sitt utbud av bostäder. Detta kan orsakas av bostadsbrist/bostadsöverskott som helhet. Det kan också uppkomma en obalans mellan villor/bostadsrätter och hyresbostäder eller olika bostadsstorlekar. Obalanserna har ofta nationella förklaringar (recessioner, skatteomläggningar, invandring) men kan också delvis vara regionala. För närvarande är det en nationell bostadsbrist men vi förväntar oss att läget på lång sikt kommer att variera.

Bostadsmarknaden i Tierps kommun hänger ihop med grannkommunernas. De flesta inflyttande till nya bostäder kommer nära ifrån (egna kommunen). När vakanta lägenheter uppkommer i en kommun sker det framför allt i det kommunala bostadsföretaget. Orsaken kan antingen vara en nettoutflyttning från kommunen eller en flyttning inom kommunen till nya/lediga bostäder utanför företaget.

Värdet av attraktiva äldre bostäder

För att kommunen ska växa krävs nyproduktion. Vid kraftig nyproduktion i grannkommuner eller av villor/bostadsrätter i den egna kommunen kan det vara nödvändigt att utveckla bolagets minst attraktiva bostadsbestånd för att undvika vakanser när bostadsbristen upphör. Underhåll och god service i allmännyttan kan behövas om kommunen ska kunna fortsätta växa. Om det äldre hyresbeståndet är attraktivt ökar förutsättningarna för att alla kommunens områden ska tilltala stora grupper av människor.

Avvägningen mellan byggande, utveckling av äldre bostäder och satsningar på underhåll och service är bolagets kanske viktigaste strategiska fråga.

3.2 Strategi och mål.

Nyproduktion och ombyggnader medför ekonomiska konsekvenser. Resultaträkning och balansräkning påverkas. Bolagets affärs- och finansiärskostnader ökar. Bolaget saknar för närvarande en analys av vilka ekonomiska och riskmässiga effekter sådana investeringar ger. Innan detta finns kan ingen klar strategi fastställas från bolagets sida.

4 Strategiområde Ekonomi

4.1 Bakgrundsdiskussion

ABTB:s ekonomiska ägardirektiv gäller soliditet och avkastning.

Ändringar i lagstiftning och i redovisningsregler har gjort att bolaget ekonomiskt sett fungerar mer som ett privat företag. Bolaget ska agera affärsmässigt.

Den mer expansiva period bolaget befinner sig i har därmed lett till större investeringar och risker.

Bolagets ekonomiska resultatmål är resultat före skatt inkl ”normalt”underhåll (208 kr/kvm 2019) exkl rearesultat(inkl. utrangeringar)
(Driftsnetto = Omsättningen – driftkostnader – underhåll – fastighetsskatt.)

4.2 Övergripande mål Ekonomi

Målbild Ekonomi

Vi har en stabil ekonomi med välskötta fastigheter.

Resultatmål Ekonomi

Vi skall öka resultatet, före skatt inklusive ”normalt” underhåll 208 kr/kvm 2019, exklusive rearesultat (inkl. utrangeringar) till 7 100 tkr 2024.

4.3 Avkastning – strategi och mål

Använda effektiva styrsystem som ger tydliga beslutsunderlag och en effektiv finansförvaltning.

5 Strategiområde Miljö

5.1 Bakgrundsdiskussion och ägardirektiv

Bolagen påverkar miljön bla genom det material som väljs vid nyproduktion och underhåll samt genom metoder för transporter och förvaltning. Energiåtgång, vattenförbrukning och sophantering kan starkt påverkas av ett bolag men styrs också av hyresgästernas konsumtion och agerande samt av lagar och avtal. Enligt ägardirektiv ska ABTB verka för energieffektivisering och utfasning av fossila bränslen. Bolaget ska följa KF:s riktlinjer och miljöpolicy i tillämpliga delar. Bolaget har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas klimatkiv vilket innebär åtagande att sänka energianvändningen med 30% till 2030 (räknat från 2007), att ha en fossilfri allmännytta till 2030, att minska effektopparna samt arbeta för ett klimatsmart boende.

5.2 Övergripande mål Kvalitet och Miljö

Målbild Kvalitet och Miljö

Vi har ett starkt miljö- och kvalitetstänk

Resultatmål 1 Kvalitet och Miljö

Vi ska minska användandet av fossila bränslen med för att nå en fossilfri verksamhet 2030. 5-åriga handlingsplaner för fastigheter och fordon tas fram i samband med budget för 2020.

Resultatmål 2 Kvalitet och Miljö

Vi ska minska bolagets energiförbrukning per kvm med 2,3%/år.

5.3 Huvudstrategier och mål

Under arbetet med miljöfrågor kommer bolagen att från tid till annan välja att prioritera olika frågor inom miljöområdet.

I arbetet med miljö är för närvarande energiåtgång och inomhusmiljö väsentligast. Energisparande ska ske under beaktande av god inomhusmiljö och kravet på långsiktig lönsamhet.

6 Strategiområde Kunder och marknad

6.1 Bakgrundsdiskussion

Nöjda kunder gynnar bolagets ekonomiska mål och expansionsmöjligheter. Är kunderna nöjda minskar risken för vakanser och förbättras möjligheterna för hyreshöjningar utan ökad omflyttning.

Bolaget har arbetat aktivt för att genom bättre service och en förbättrad produkt skapa nöjdare kunder. Ett sådant utvecklingsarbete bedrivs hos alla företag och behöver finnas kontinuerligt för att behålla konkurrenskraften. Det behöver kompletteras med en förbättrad dialog med de boende och med potentiella hyresgäster. Det är särskilt viktigt att bearbeta potentiella kunder där en långsiktig kundrelation förväntas.

6.2 Övergripande mål Kunder

Målbild Kunder

Vi har ett starkt kundfokus i alla lägen.

Resultatmål Kunder

Vi ska öka NKI (nöjd kundindex) från 69 till 70 senast december 2024.

6.3 Huvudstrategier och mål.

Bolaget mäter den kundnyttan genom enkäter. Ett sammanfattande index (NBI) väger samman uppfattningar av produkt och service.

7 Strategiområde Personal

7.1 Bakgrundsdiskussion

Personal med rätt kompetens och motivation är en viktig framgångsfaktor för företaget. Värdeorden ska vara kända och efterlevas i verksamheterna. TKAB-koncernens organisation ska svara upp mot de krav som angetts i denna affärsplan. Arbetsprocesserna bör betona långsiktighet, affärsmässighet och effektivitet samt vara väl dokumenterade.

7.2 Övergripande mål Personal

Målbild Personal/organisation

Vi har en företagskultur där vi samarbetar för företagets bästa.

Resultatmål Personal/organisation

Vi ska öka NMI från 70 till 75 senast december 2024.

7.3 Huvudstrategi och mål

Värdegrundsarbete handlar om en organisations kultur. Värdegrunden finns alltid i alla organisationer men är inte alltid så tydliggjord och kommunicerad via ledningsstrukturen. Grunden för Tierpsbyggens värdegrundsarbete har utarbetats av företagets styrelse, ledning och personal.

8 Affärsplanens användning

Läget avseende huvudmål och huvudstrategier avrapporteras samtidigt med tertialrapporter och bokslut. En översyn av mål, strategier och formuleringar görs årligen i samband med att budgeten fastställs. En omarbetning av affärsplanen görs var fjärde år, närmast år 2024.