



AFFÄRSPLAN

2020-2023

Antagen på styrelsemöte 2019-10-22 §74
Reviderad 2020-12-09 § 105

1	ÄGARDIREKTIV	3
2	MISSION	3
3	VISION	3
4	AFFÄRSIDÉ	3
5	I ALLMÄNNYTTANS TJÄNST	4
6	TIMRÅBO DÅ OCH NU	5
6.1	HISTORIK 90-TALET	5
6.2	HISTORIK 00-TALET	5
6.3	HISTORIK 2010 OCH FRAMÅT	6
6.4	SWOT TIMRÅBO	6
6.5	BEFOLKNINGSTILLVÄXT & MARKNAD	7
6.6	BOSTADSMARKNADEN I TIMRÅ	7
6.6.1	BOSTADSKÖ	7
6.7	FASTIGHETSVÄRDEN	9
6.8	FASTIGHETSFÖRVALTNING	10
7	FRAMTIDA UTVECKLINGSMÖJLIGHETER OCH KRAV	10
7.1	ÖKADE FINANSIELLA KRAV	10
7.2	FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR	10
7.3	UNDERHÅLLSUTMANING	11
7.4	ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV	11
7.5	NYPRODUKTION	11
7.6	DIGITALISERING	11
7.7	ORGANISATION	12
8	MÅLBILD 2025	12
8.1	FYRA ÖVERGRIPANDE STRATEGIER	12
8.1.1	VI ÄR AKTIVA OCH BIDRAR MED POSITIV ATTITYD TILL UTVECKLING AV ARBETSSÄTT OCH VERKSAMHET	12
8.1.2	VI ARBETAR SYSTEMATISKT, PÅVERKAR BETEENDEN SAMT LIGGER I FRAMKANT GÅLLANDE FASTIGHETSDRIFT	12
8.1.3	VI ARBETAR AKTIVT FÖR ATT FÖRÄDLA FASTIGHETSBESTÄNDET OCH DÄRIGENOM BEHÅLLA FASTIGHETERNAS LÅNGSIKTIGA VÄRDE	13
8.1.4	VI ARBETAR MED HÖG SERVICENIVÅ SAMTIDIGT SOM VI FOKUSERAR PÅ ATT VÅRA LÄGENHETER SKA UPPFYLLA HYRESGÄSTERNAS FÖRVÄNTAN, BEHOV AV TRYGGHET OCH BOENDESTANDARD	13
8.2	ÖVERGRIPANDE MÅLSÄTTNINGAR	13
8.2.1	ENGAGERADE MEDARBETARE	13
8.2.2	LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET	13
8.2.3	GOD EKONOMI	14
8.2.4	NÖJDA KUNDER	14
9	ÖVERGRIPANDE AKTIVITETSPLAN	15
10	EKONOMI 2020-2023	16
10.1	UNDERHÅLLSRAMAR	16
10.2	LÅNEPORTFÖLJ 2020-11-24	16
10.3	NYCKELTAL	16
11	EKONOMISK STATISTIK	17

1 Ägardirektiv

Bolagets främsta syfte är att genomföra verksamheten till gagn för medborgarna i Timrå, medborgarnytta. Bolaget ska samtidigt eftersträva en sund ekonomisk utveckling.

Särskilda direktiv för verksamhetsutvecklingen och ekonomin fastställs av kommunfullmäktige.

Tjänsterna, verksamheten, ska produceras så effektivt som möjligt.

Två affärsområden – äga och förvalta

1. Bostäder

a) Äga och förvalta bostäder och tillhörande lokaler så att ett för alla invånare väl anpassat utbud finns, inklusive försörjningen av bostäder för grupper med särskilda behov som äldre, ungdomar och funktionshindrade. Bolaget ska ta sitt ansvar för bostadsanpassningen.

b) Ekonomisk balans och en hög uthyrningsgrad prioriteras.

c) Fastighetsbehovet ska utvecklas utifrån kommunens vision genom att:

- Bygga om och bygga ut fastigheter utifrån efterfrågat behov.

- På affärsmässiga villkor sälja fastigheter för att skapa en mångfald av attraktiva alternativ.

2. Verksamhetslokaler

I samförstånd med kommunala kärnverksamheter möjliggöra ett effektivt lokalnyttjande som ska lösgöra lokalytor för i första hand undvikande av nyinvesteringar och i andra hand möjliggöra extern uthyrning.

2 Mission

Timråbo - mer än en bostad

Missionen beskriver det högre syftet och är en övergripande beskrivning bortom företagets affärsidé, vad som driver oss och hur vi skapar värde i samhället. Hur vi sprider stolthet hos alla som arbetar i och med bolaget och en källa till attraktionskraft.

3 Vision

Timråbo – ett attraktivt boende för alla

Vision är något vi vill uppnå. En vision uttrycks oftast som ett framtida tillstånd som man vill uppnå, och behöver inte uppfylla formella krav på realism, tidsbundenhet eller mätbarhet.

4 Affärsidé

Timråbo erbjuder boende med bra service i trygg och god miljö.

Genom ett attraktivt boende för alla arbetar Timråbo för kommunens vision "Timrå - en stark kommun i en växande region".

Den övergripande affärsidén anger vad företaget erbjuder och med vilken inriktning verksamheten ska utvecklas.

5 I allmännyttans tjänst

Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov, det vill säga inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.

I det allmännyttiga syfte som ett kommunalt bostadsföretag har ingår även ett samhällsansvar. Det kan handla om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta som ett bidrag till hållbar utveckling eller för att möta klimatutmaningen. Sådana åtgärder kan också förväntas stärka företagets varumärke och öka lönsamheten på lång sikt.

Timråbo ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Därmed görs ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva företag i vinstsyfte. Syftet med bestämmelsen är att undvika risk för snedvridning av konkurrensen.

Affärsmässiga principer innebär att Timråbo alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget som sådant, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att de ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.

Affärsmässiga principer innebär vidare att Timråbo av sin ägare inte ska ges några särskilda fördelar som gynnar bolaget ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. Relationen mellan kommunen och Timråbo ska vara affärsmässig och ekonomierna åtskilda.

Timrå kommun ska därför ställa motsvarande marknadsmässiga avkastningskrav på Timråbo som för andra likartade aktörer, det vill säga som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande. Ett marknadsmässigt avkastningskrav utgår alltid från den lokala marknadssituationen och varje företags egna förutsättningar. För aktörer med ett långsiktigt perspektiv är det också det långsiktiga resultatet och inte den kortsiktiga lönsamheten som står i fokus.

Om kommunen går i borgen för bolagets lån ska en avgift tas ut så att kapitalkostnaden sammantaget blir marknadsmässig. Om kommunen lånar ut medel till bolaget eller förmedlar lån ska räntan vara marknadsmässig. Kommunen får normalt inte skjuta till medel för att täcka underskott i verksamheten.

Kommunen kan inte kräva av sitt bostadsbolag att det vidtar åtgärder som inte är lönsamma för bolaget. Ansvar för bostadsförsörjningen kan aldrig övergå från kommunen till bolaget.

Det finns ett stort antal lagar och regleringar som har betydelse för allmännyttan. Här listas de viktigaste:

- Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag(2010:879 tom 2017:760)
 - Miljöbalken (1998:808)
- Ett lagverk med den centrala miljölagstiftningen samlad.

- Jordabalken (1970:994) se särskilt 12:e kapitlet, ”Hyreslagen”
Ett lagverk som reglerar rättsförhållanden rörande fast egendom samt inskrivningsväsendet.
- Plan- och bygglagen (2010:900)
Bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande.
- Boverkets byggregler (BFS 2019:2)
Boverkets föreskrifter och allmänna råd till plan- och bygglagstiftningen.
- Kommunallagen (2017:725)
En ramlag som reglerar hur kommuner och landsting ska arbeta och organisera sina olika verksamheter.

6 Timråbo då och nu

6.1 Historik 90-talet

1990-talet präglades av stora vakanser, rivningar, höga räntor och räntebidrag.

Den stora skatteomläggningen genomfördes 1991 då inkomstskatten sänktes. Hyrorna ökade med 26,9% vilket medförde att intäkterna ökade från 70 mnkr. till 92 mnkr.

Timråbo genomförde stora renoveringar av Vivstalund och Bågen. De boende fick flytta till våra tomma lägenheter. Vid återflytt några år senare fick man en kvarboenderabatt i 3 år för en mildare övergång till de nyare hyrorna.

Vakanserna ökade och var som mest 344 st. Hyresbortfallet var 12 mnkr. Senare delen på 90-talet så revs 82 lägenheter. Ett låghus i Tallnäs brann ner och byggdes aldrig upp igen. En stor sänkning av hyrorna i Tallnäs med 6 % medförde en sänkning av hyresnivån för hela Timråbo med 1,3 %. Vakanserna var 14 % i slutet på 90-talet.

Intäkterna hade ökat till 110 mnkr. Räntorna hade ökat till 70 mnkr och räntebidragen var på 28 mnkr dvs finansnetto på 42 mnkr. Nettot i början på 90-talet var 18 mnkr.

6.2 Historik 00-talet

2000-talet började med rivning av 101 lägenheter, det mesta i Tallnäs. Hyrorna förblev oförändrade i 4 år. Efter det var hyresutvecklingen 2 -3 % varje år.

2002 hade Timrå tappat 1151 invånare på 8 år. Efter 2003 började befolkningen öka men i långsam takt.

2007 såldes 3 fastigheter, Centrumhuset, Mariedal och ett hus i Tallnäs. Det mesta var lokaler. Låneskulden minskade med mer än 100 mnkr. och hamnade på 380 mnkr. Vakanserna sjönk och hamnade på 6 %. Ytterligare försäljningar gjordes. Det var några hus i Tallnäs och ett hus i Söråker. Köpare var SBO (statens bostadsomvandling) och här tecknades ett hyresavtal på 15 år. Husen kommer att genomgå en rejäl renovering och utrustas med bla med disk – och tvättmaskin i varje lägenhet samt hiss.

6.3 Historik 2010 och framåt

Vakanserna sjunker och hamnar under 2 %. 2013 köper Timråbo höghuset Högbo från Timrå kommun som har 22 lägenheter. En stor renovering görs av hela fastigheten och 7-8 lägenheter blir helt nyrenoverade. Hyrorna sätts till 1100 kr per m2 vilket är den högsta nivån vi har i vårt bestånd.

Totalt har vi nu 1811 lägenheter inkl. SBO-lägenheterna (32 st).

Senare delen på 2010-talet så stannar hyreshöjningarna kring mindre än 1 %. Vakanserna är nu under 1 % och vi har hög efterfrågan.

Sverige och även Timrå kommun tar emot människor på flykt från sina hemländer i större omfattning än tidigare.

För att minska bostadskön så bestämde man i styrelsen att påbörja ett nybygge i Vivsta. 2017 började huset att byggas för att i juni 2019 stå klart för inflyttning, totalt 37 st lägenheter. Alla lägenheter är uthyrda i god tid före inflyttning.

Vi har nu en omsättning på 136 mnkr. och räntorna är på endast 5 mnkr.

6.4 SWOT Timråbo

En SWOT-analys har arbetats fram under 2019 och sammanfattas i nedanstående bild.

SWOT Timråbo Affärsplan 2020-2023

Internt	<p>Styrkor</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Den lilla organisationen" - Förtroendet hos kund - Resurser – balansräkningen - Operativ kompetens 	<p>Svagheter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kvalitetssystem/dokumentation - Affärsmässighet - Företagskulturen - Strategisk kompetens
	<p>Möjligheter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kundkommunikation - Höjd hyresnivå - Lokalytor frigörs för lägenheter - Sälja del av beståndet 	<p>Hot</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uppsägningar från kommunen - Konkurrens, nya aktörer - Ränterisker - Vikande fastighetsmarknad
Extern		

6.5 Befolkningstillväxt & Marknad

Befolkningsutveckling i Sundsvallsregionen de senaste tio åren:

Kommun/År	2011	2019	Diff	% förändring
Nordanstig	9 533	9 477	-56	-0,6%
Hudiksvall	36 784	37 607	823	2,2%
Ånge	9 839	9 316	-523	-5,3%
Timrå	18 026	17 979	-47	-0,3%
Härnösand	24 541	25 183	642	2,6%
Sundsvall	96 113	99 449	3 336	3,5%
Summa	194 836	199 011	4 175	

Befolkningstillväxten i regionen över 10 år är totalt sett relativt svag, men har tilltagit främst i Sundsvalls kommun.

Timrå kommun har nu kvartal 3 2020 en befolkningsmängd på 17 977, dvs i stort oförändrat under 2020, både Sundsvall och Härnösand tappar i folkmängd på kvartal 3 2020. Timrå kommuns mål är att ha 19 000 innevånare år 2025, vilket innebär att Timrå kommun ska växa med 200 innevånare per år.

6.6 Bostadsmarknaden i Timrå

Timråbo har totalt sett 1 854 hyresrätter samt lägenheter för särskilda boenden t ex kommunens äldreboenden eller andra behovsprövade boenden (199 st).

Av den totala mängden bostäder (8 667 st) i Timrå, samtliga upplåtelseformer, har hyresrätten (1 714 st) en marknadsandel på ca 19 % (Sverigemedel 17%). Bostadsrätter (1 760 st) har en marknadsandel på ca 20 % och småhus med äganderätt har ca 57 %.

Timråbo har ca 96 % i marknadsandel gällande hyresrätter (1 655 st av 1 714 st) * Källa SCB

6.6.1 BOSTADSKÖ

Timråbos bostadskö är uppbyggd enligt principen 1 poäng per dag sökande står i bostadskö. Sökande måste aktivera sin sökprofil minst en gång per år.

Sökande erbjuds lägenheter automatisk utifrån sökandes registrerade intresse. Om ett erbjudande passar, gör den sökande en intresseanmälan på erbjudet objekt. Skulle sökanden vara bland de fem intresserade med högst köpoäng skickas erbjudande om hyreskontrakt ut till dessa sökande, som var och en vart efter svarar ja eller nej. Hyreskontraktet ges till den som svarar ja med högst köpoäng. Skulle ingen av de fem första acceptera erbjudandet går erbjudandet vidare till nästa grupp sökande osv.

Bostadskön är uppdelad på ordinarie bostadskö och bostadskö för plusboende (55+). Från och med 2019 är det möjligt för ungdomar som fyllt 16 år att ställa sig i bostadskö. ”#Bostadsköfrån16år” är ett styrelsebeslut för att stimulera och förbättra ungas möjlighet att få en egen bostad.

Under sommaren och hösten 2019 har ett minskat söktryck uppstått och andelen sökande per ledigt objekt är färre än under år 2017 och 2018. Antal intresseanmälningar per förmedlat objekt var under 2017 och 2018 i snitt ca 55 personer. Under 2019 minskade

antalet till ca 48 intresseanmälningar per ledigt objekt för att under år 2020 nu vara nere på 39 sökande per ledigt objekt. Från 2017 till idag har söktrycket gått ned med strax över 30 %.

Statistik söktryck och genomsnittlig kötid per förmedlat objekt:

År Lägenhetskøn	Antal sökande/objekt	Genomsnittlig kötid/tilldelat objekt
2020	39	2,6 år
2019	44	2,3 år
2018	53	2,0 år
2017	59	1,6 år
2016	49	1,6 år
År Plusboendekøn		
2020	24	3,8 år
2019	17	2,3 år
2018	20	2,6 år
2017	21	3,0 år
2016	8	2,4 år

Statistik för ordinarie bostadskö:

Antal registrerade personer 2020-11-08 var 4 531 st varav 2377 personer hade 1 poäng eller mer.

867 personer har mindre än 1 års kötid, 37 %

534 personer har mer än 1 men mindre än 2 års kötid, 22 %

364 personer har mer än 2 men mindre än 3 års kötid, 15 %

612 personer har mer än 3 års kötid, 26 %

Statistik för plusboende:

Antal registrerade personer 2020-11-08 var 1 416 st varav 801 personer hade 1 poäng eller mer.

219 personer har mindre än 1 års kötid, 27 %

199 personer har mer än 1 men mindre än 2 års kötid, 25 %

129 personer har mer än 2 men mindre än 3 års kötid, 16 %

254 personer har mer än 3 års kötid, 32 %

Statistik för unga, 20 år eller yngre:

	2019	2020
16-åringar i bostadskö, 6 st		4st
17-åringar i bostadskö, 11 st		24 st
18-åringar i bostadskö, 14 st		31 st

Totalt fanns det 217 personer i bostadskön som är mellan 16-20 år gamla under 2019 motsvarande siffra för 2020 är 174 personer, en minskning med ca 20 %.

Omflyttningsstatistiken för tre senaste(2018-2020) åren visar följande mönster:

Orsak (sammanslaget både ut- och inflyttningar)	Andel
Avlidna	8 %
Omflyttning inom Timråbo	25 %
Annat boende	60 %
Annan ort	4 %
Övrigt	3 %

Under senaste 12 månader har vi tecknat 272 nya hyreskontrakt(”in/omflyttning”)

Är bostadskö ett bra mått på bostadsbrist?

Mycket talar för att orter som Timrå kan ha relativt många personer registrerade i sin bostadskö utan brist på bostäder råder. Oftast är det personer med kortast kötid som är i störst behov av bostad medan den med längst kötid planerat sparar köpoäng för att säkerställa sitt framtida behov av boende, en typ av sparande men i form av poäng som ger möjlighet till medvetna attraktiva bostadsval. Personer med stora behov har ökat senaste året, bolagets uppfattning är att fler skilsmässor än tidigare uppstår och att minst en av parterna alltid drabbas och står utan bostad. Ibland går det att lösa via t ex lägenheter som hyresgästen avflyttat till äldreboende eller där hyresgästen avlidit, vilket medför 1 månads uppsägningstid. I en framtid vore det kanske önskvärt att behov ska väga in tydligare och att rättvisa inte alltid är att ge en bostad till den med mest köpoäng.

Söktrycket per ledigt objekt har som sagt minskat under senare år och kan tolkas som att färre personer nu är benägna att välja de hyreslägenheter som finns att tillgå på bostadsmarknaden i Timrå. Trots minskat söktryck är Timråbos låga vakanser ett mått som vittnar om att det bör finnas utrymme för en fortsatt nyproduktion av moderna hyreslägenheter enligt Timrå kommun bostadsförsörjningsplans ambition.

6.7 Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter hade ett bedömt marknadsvärde vid utgången av 2019 på cirka 1 200 000 000 kr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt var 595 000 000 kr inkl. mark. I kombination med ökade priser på småhus och bostadsrätter har möjligheterna för nyproduktion av hyresrätter i Timrå kommun radikalt förbättrats. Det kvarstår en

värderings-problematik för nyproduktion av hyresrätter, där nedskrivningsbehov mellan 15-50 % uppstår beroende på vilken kommun del ett nyproduktionsobjekt ska uppföras.

Småhuspriserna i Timrå har med åren 2010 och 2018 ökat med nästan 70 % från ett medelvärde på 860 000 kr till 1 451 000 kr. Bostadsrättspriserna i Västernorrlands län har under samma period mer än fördubblats från ett medelpris på 361 000 kr till 799 000 kr 2018. * Källa SCB

Mot bakgrund av ovanstående har möjligheterna för nyproduktion av hyresrätter i Timrå kommun radikalt förbättrats, men trots det finns en värderingsproblematik kvar för nyproduktion med nedskrivningsbehov.

6.8 Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är ett brett begrepp som innefattar alla de tekniska, ekonomiska och juridiska åtgärder som utförs i en fastighet/byggnad. Fastighetsförvaltning delas upp i två olika huvudgrupper: teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning.

Den **tekniska förvaltningen** av en fastighet innebär att man planerar och ansvarar för reparationer och underhåll, tillsyn av anläggningar, upphandlingar samt ser till att städning och utemiljön sköts.

Inom **ekonomisk förvaltning**, ansvarar man för budget och budgetuppföljning. Man skriver hyreskontrakt med de inneboende hyresgästerna och förhandlar även om hyrorna. Arbetet innebär även ett ansvar för skattefrågor och bokföring mm.

Timråbo har som ambition att hålla hög förvaltningskvalitet och mäter kundnöjdheten kontinuerligt.

7 Framtida utvecklingsmöjligheter och krav

7.1 Ökade finansiella krav

Under 2019 har en diskussion mellan ägaren och Timråbo pågått. Ett nytt avkastningskrav kommer sannolikt att ställas på bolaget. Det nya avkastningskravet kommer då bli att leverera minst 2,5 % på totalt kapital och en långsiktig soliditet på 22 %. Avkastning på totalt kapital = rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittliga (innevarande och fg år) balansomslutningen. Det är ett mått för att bedöma om ett företags verksamhet ger en acceptabel förräntning på de resurser som företaget förfogar över. Det nya kravet kommer innebära att större vikt behöver läggas på att öka bolagets fastigheters driftnetto, dvs marginalen mellan hyresintäkt och driftkostnader måste öka.

7.2 Fastighetsförändringar

I pågående lokalförsörjningsplan inom Timrå kommun berörs flera av Timråbos fastigheter.

Lärcentrum i Tallnäs, där genomförs nu förändringar för Timrå kommuns räkning, bland annat kommer dagvård och vissa administrativa tjänster inom skola och omsorg ha sina arbetsplatser där.

Nytt äldreomsorgscenter i Böle/Sörberge, lokalförsörjningsplanen anger vidare att nytt äldreboende bör utredas och ha byggstart mot slutet av planperioden. Uppdrags avtal mellan Timråbo och Timrå kommun Socialförvaltningen är under godkännande.

Timråbos kommer att flytta till centraliserade verksamhetslokaler på Terminalvägen 30 under april 2021.

7.3 Underhållsutmaning

Timråbo har en ackumulerad underhållsskuld att hantera. Vid styrelsekonferens 2019-08-29 presenterades en övergripande utredning gällande underhållsskulden. Underhållsskulden bedöms vara närmare en miljard kronor och många av åtgärderna ligger för åtgärd inom 10 år. En konsekvens av detta är att underhållsprogrammet bör ha en nivå på 40-80 mnkr/år under överskådlig tid och under planperioden 2020-2023 minst 240 mnkr totalt.

7.4 Allmännyttans klimatinitiativ

Timråbo har skrivit under Allmännyttans klimatinitiativ och även antagit de övergripande två klimatmålen.

Allmännyttans klimatinitiativ är ett gemensamt uppdrag inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera och peppa varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig. Utgångspunkten är att alla kan bidra. Tanken är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

7.5 Nyproduktion

Timråbo slutförde det första nyproduktionsprojektet på 38 år under 2019. Ett flerfamiljshus i centrala Vivsta med 37 lägenheter. Huset var ett så kallat SABO Kombohus och levererades av NCC. Totalt gjordes 1955 intresseanmälningar vid uthyrningen, cirka 300-400 individuella personer stod för ansökningarna.

Timråbo har nu beslutat om att genomföra en nyproduktion i Söråker under planperioden.

Timråbo är en av Timrå kommuns verktyg för att förverkliga mål gällande tillväxt och inflyttning. Ett ännu ej antaget bostadsförsörjningsprogram pekar ut riktningen framåt med hög ambition och ett ägarkrav om 50 nya eller tillskapade bostäder under mandatperioden.

7.6 Digitalisering

Timråbo är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännytta (fd SABO) och följer noga den agenda som tagits fram och sammanfattas i 4 punkter enligt nedan:

- **Framtidens boende och livsmiljöer** berör kort de samhällseliga förändringar digitaliseringen medför och hur de påverkar oss som fastighetsägare.
- **Det smarta hemmet** i det uppkopplade huset handlar om de möjligheter som skapas i hem och fastigheter.
- **Digitalisering av verksamhet och kundrelationer** lyfter fram digitalisering av kundrelationer och utveckling av inre processer.
- **Förutsättningar för digitalisering** handlar om vad vi behöver göra i respektive bolag för att möjliggöra den omställning som digitalisering innebär.

7.7 Organisation

Timråbo har 25 medarbetare anställda, 35 % kvinnor och 65 % män. I organisationen finns två chefer 1 kvinna och 1 man. Företaget är uppdelat i två avdelningar förvaltning och administration, sammantaget har Timråbo 12 olika yrkesroller. Personalomsättningen är mycket låg inom alla yrken, senaste året har två rekryteringar genomförts, två fastighetsskötare.

Sjukfrånvaron under 2019 var cirka 3 % och utgjordes främst av långtidssjukskrivning. Under år 2020 beräknas sjuktalet uppgå till ca 1,1 %.

Uppföljning av hälsoprofilundersökning genomfördes i september 2019 och resultat generellt vad det gäller arbetsmiljö och trivsel är mycket bra. Dock finns en del utmaningar inom livsstilsrelaterade nyckeltal som midjemått och BMI. Under parollen ”Långtidsfrisk” kan Timråbo underlätta genom att motivera och stimulera till klokare val gällande motion och kost för undvika långsiktiga hälsoproblem.

Kompetensförsörjning är en utmaning. Dels bör bolaget sträva efter jämnare könsfördelning inom främst fastighetsskötsel. Det är av största vikt att Timråbos arbetsgivarvarumärke vårdas och vi över tid uppfattas som en attraktiv arbetsgivare med marknadsmässiga arbetsvillkor och förmåner.

Under planperioden har bolaget 4 st pensionsavgångar (ca 20 % i pensionsavgång).

8 Målbild 2025

Här redovisas de övergripande målsättningar som beslutades av Timråbos styrelse 2018-12-11 § 125.

8.1 Fyra övergripande strategier

8.1.1 VI ÄR AKTIVA OCH BIDRAR MED POSITIV ATTITYD TILL UTVECKLING AV ARBETSSÄTT OCH VERKSAMHET

Vår värdegrund stödjer ett engagerat medarbetarskap

Vi utvecklar vår interna kommunikation

Vi strävar mot mer likvärdiga arbetsvillkor

Vi arbetar som ett lag

8.1.2 VI ARBETAR SYSTEMATISKT, PÅVERKAR BETEENDEN SAMT LIGGER I FRAMKANT GÄLLANDE FASTIGHETSDRIFT

Hyresgästen upplever mervärden och ökad komfort

Vi har ett aktivt hållbarhetsarbete med stort fokus på social- och miljömässig hållbarhet

8.1.3 VI ARBETAR AKTIVT FÖR ATT FÖRÄDLA FASTIGHETSBESTÅNDET OCH DÄRIGENOM BEHÅLLA FASTIGHETERNAS LÅNGSIKTIGA VÄRDE

Hyresgästen vet hur den bidrar till god ekonomi

Vi bedriver aktiv hantering av låneportföljen

Vi styr mot ett positivt kassaflöde

8.1.4 VI ARBETAR MED HÖG SERVICENIVÅ SAMTIDIGT SOM VI FOKUSERAR PÅ ATT VÅRA LÄGENHETER SKA UPPFYLLA HYRESGÄSTERNAS FÖRVÄNTAN, BEHOV AV TRYGGHET OCH BOENDESTANDARD

Lägenheterna ska i stor grad uppfylla hyresgästens förväntan

Dialogen med hyresgästen ska vara aktiv

Vi ska leva upp till vårt kundlöfte – Mer än en bostad

8.2 Övergripande målsättningar

8.2.1 ENGAGERADE MEDARBETARE

Måluppfyllelse mäts som ”nöjd medarbetarindex”(HME), målnivå minst 80.

Minst 2 förbättringsförslag ”Guldorn” per medarbetare och år.(utgår tillsvidare)

Frisknärvaro 97 %.

Måluppföljning HME 2019 = 87 %

Måluppföljning 2019 = 97 % frisknärvaro

Måluppföljning HME 2020 = 84 %

Måluppföljning 2020 = 98,9 % frisknärvaro

Prioriterade åtgärder:

Flytt till gemensam verksamhetslokal

Nya arbetslag och arbetssätt

8.2.2 LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

År 2020 är total energiförbrukning max 160 kWh/m².

100 % fossilfri år 2030, ej mätdata ännu.

Minst 2 sociala projekt/år.

Måluppföljning 2019 = 164 kWh/m²

Måluppföljning 2019 = 1) Huskurage infört 2) Aktivitetsdag 2019 3) Tallnäsdagen

Måluppföljning 2020 = 164 kWh/m², väntar på resultat

Måluppföljning 2020 = 1) Sportlovsaktivitet Tallnäs 2 Övrigt inställt pga pandemin

Prioriterade åtgärder

Aktivt delta i brottsförebyggande arbete

Huskurage förstärka budskapet

8.2.3 GOD EKONOMI

Soliditeten ska vara minst 20 %.

Direktavkastning minst 8 %.

Måluppföljning 2019 = Soliditet 22 %

Måluppföljning 2019 = Direktavkastning 6,4 %

Måluppföljning 2020 = Soliditet xx %

Måluppföljning 2020 = Direktavkastning

Prioriterade åtgärder:

Gå igenom och prioritera våra fastigheter utifrån lönsamhetsaspekter, mål att öka direktavkastningen.

8.2.4 NÖJDA KUNDER

Mäts genom Nöjdhetsindex (NKI) Mål vid utgången av 2023 - 50 % helnöjda kunder.

Måluppföljning 2019 = NKI 46 %

Måluppföljning 2020 = NKI xx %

Prioriterade åtgärder:

Utreda möjligheten för hyresgästtillval, t ex diskmaskin

Ökad kommunikation, nyhetsbrev etc

9 Övergripande aktivitetsplan

Svart = nästa steg

Grönt = färdigt/pågår

Gult = vänta ev omprioritering

2019	2020	2021	2022	2023
Grunder systematisk hyressättning	Systematisk hyressättning införs			
Beställning PM 5	Systemvård momentum	Införa PM 5	Utveckla arbetssätt	
	Rutinkartläggning & Genomgång SO-process	Processkartläggning	Anta säkerhetspolicy	Certifierade inom miljö & kvalitet
Förstudie om ny lokalisering Timråbo	Lokalfrågan Timråbo	Ny Timråbo-lokalisering		
	Beslut om att söka tillfälligt bygglov Bäckmo	Etapp 1 lägenheter del av Bäckmo	Etapp 2 lägenheter del av Bäckmo	
Sälja Strandvillan	Nya lägenheter RRV 24-26			
Marknadsundersökning Söråker NP 1	Beslut NP 1 Söråker	Upphandla /Byggstart NP 1 Söråker	Inflyttning NP 1 Söråker	
		Beslut om ev NP 2	Utreda NP 2	Upphandla /Byggstart NP 2
	Kommunikationsplan "light"	Ny plattform för social hållbarhet		Kommunikationsplattform inkl ny grafisk profil
UH 60	UH 80	UH 70	UH 50	Uh 40

10 Ekonomi 2020-2023

10.1 Underhållsramar

Underhållsramen nedan innebär negativa kassaflöden under åren 2019-2022 med ca 100 mnkr. Från år 2023 är kassaflödet neutralt/positivt med ca +2 mnkr per år.

År	Investering mnkr	Underhåll mnkr	Totalt
Utfall 2019	45	15	60
Prognos 2020	57	13	70
Beslut 2021	70	10	80
Plan 2022	40	11	51
Plan 2023	30	11	41
Plan 2024	30	11	41
Plan 2025	30	11	41

Inklusive 100 miljoner extra UH

Neutralt kassaflöde, dvs
inga nya lån

10.2 Låneportfölj 2020-11-24

Den sammanlagda låneskulden uppgår till 468 mnkr och har en snittränta på 0,87 %. Räntebindningstiden är just nu 2,83 år. Se nedanstående spec. Tillkommer gör kommunens borgensavgift om 0,4 %.

Din portfölj SEK i 2020-11-26

468,00M
Utestående Skuld

3,09 År
Kapitalbindning

2,83 År
Räntebindning

0,87%
Snittränta (senaste 12 mån)

14,96%
Del av Kapitalbindning under
1 år

10.3 Nyckeltal

	Budg/Progn		Prognos->								
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nyckeltal baserade på bokförda värden											
Avk. på totalt kapital	2,05	1,87	1,70	1,76	1,65	1,55	1,46	1,50	1,41	1,47	1,52
Soliditet	23	23	23	24	25	25	26	26	27	28	28
Direktavkastning	6,8	6,7	6,6	6,7	6,7	6,7	6,8	6,8	6,9	7,0	7,1
Belåningsgrad	72	72	71	70	70	69	69	68	67	67	66
Skuld-sättningsgrad ggr	3,0	3,1	3,0	2,8	2,7	2,7	2,6	2,5	2,4	2,4	2,3
Räntetäckningsgrad %	232	220	198	206	194	153	145	150	142	149	157
Självfinansieringsgrad	38	45	78	109	110	107	108	110	139	141	142
Resultat före bokslutsdisp.	8 100	7 500	6 369	6 836	6 089	4 193	3 540	3 890	3 289	3 737	4 188
Nettoresultat	8 100	7 500	6 369	6 836	6 089	4 193	3 540	3 890	3 289	3 737	4 188

11 Ekonomisk statistik





