

# Verksamhets- och affärsplan

Perioden 2024-2028

2023-12-04

Öckerö Fastigheter

**ÖCKERÖ NÄT**  
BREDBAND PÅ RIKTIGT!



# Innehåll

1. Bakgrund .....	3
2. Sammanfattning.....	3
Förändringar mot föregående plan .....	4
3. Förutsättningar .....	4
Kommunens vision och styrdokument.....	4
Ägarens vision .....	4
Ägarens styrdokument .....	6
Lagar .....	6
Exempel på aktuell lagstiftning .....	6
Direktiv och uppdrag .....	7
Ägardirektiv .....	7
Bostadsförsörjningsprogram .....	8
Bolagets vision och styrdokument .....	9
Koncernens vision .....	9
Bolagets styrdokument .....	9
Nuläge.....	9
Risk- och sårbarhetsanalys .....	9
Nulägesanalys.....	10
4. Framtid.....	13
Analys av framtid.....	13
Bolagets övergripande mål och styrelsens prioriterade mål .....	14
Övergripande mål.....	14
Styrelsens prioriterade mål .....	14
Prioriterade satsningar och aktiviteter .....	18
Huvudstrategier.....	18
Prioritering och planering av framtida projekt .....	19
Budget .....	21
5. Bilagor .....	22

# 1. Bakgrund

Koncernen Öckerö Fastigheter är Öckerö kommuns fastighetsbolag. Till skillnad från många andra kommunala fastighetsbolag så står inte den allmännyttiga bostadsverksamheten för merparten av verksamheten. I koncernen står istället de kommunala verksamhetslokalerna för ungefär 2/3 av omsättningen. Under åren har koncernen vuxit och förändrats och är nu en koncern som utvecklar stora delar av öckeröarnas samhälle och infrastruktur. Alla som bor och verkar i kommunen påverkas i olika grad av koncernens verksamhetsområden i sin vardag.

Bolagets juridiska moderbolag är Öckerö Fastighets AB som genom avtal förvaltar alla bolagens verksamheter. Koncernen verkar under de tre affärsområdena Bostäder, Lokaler och Öckerö nät.

Syfte och ambition med denna affärsplan är att tydliggöra mål och riktlinjer med bolagens verksamheter för våra kunder, ägare och medarbetare. Ägaren Öckerö kommuns övergripande målsättningar har satts genom ägardirektiv till respektive bolag som denna affärsplan är baserad på. Uppdrag och specifika mål med nyckeltal kan också komma att lämnas i den av fullmäktige antagna budgeten för kommunkoncernen.

Affärsplanen beskriver verksamhetens förutsättningar i form av interna och kommunala styrdokument, ekonomiska ramar samt styrelsens prioriterade mål. En nulägesanalys visar tanken om hur bolaget ska ta sig an förutsättningar på bästa sätt. Slutligen beskrivs de satsningar och aktiviteter som prioriteras för att nå leverans på mål och styrdokument.

## 2. Sammanfattning

Bolaget har utarbetat en affärsplan med fokus på bostadsförsörjningsprogrammets målsättning om att öka antalet bostäder med prioritering av hyresrätter. Avyttringar av bland annat koncernens lägenheter på Breviksängar och fastigheter i Öckerö nya centrum skall delfinansiera prioriterade projekt. Under 2024 färdigställs Kyrkvägen 8 och Ankaret planeras att påbörjas år 2025.

I planen finns också projekt avseende verksamhetslokaler såsom Solhöjden, Bergagårdsskolan och utemiljö på Hedens skola.

Det finns idag över 30 styrdokument som ägaren och bolaget antagit och som till olika delar skall styra de strategiska överväganden som bolaget skall göra enligt ägaren. Olika målsättningar i olika dokument kommer att behövas ställas emot varandra såsom mål i bostadsförsörjningsprogrammet och mål i lokalresursplanen.

En fortsatt strategisk satsning på underhåll och god service och skötsel finns med i affärsplanen med ett tydligt mål att ytterligare öka kundnöjdheten.

## Förändringar mot föregående plan

Jämfört med föregående år har i budget gjorts en kraftig uppräknings av räntekostnaderna baserat på prognos och adderat med beräknat upplåningsbehov. I projektplanen har Spindeln lagts till med start 2028. Detta efter att beslut tagits om planstart.

Det finansiella målet för extern belåning år 2026 har ökat från 1 000 mnkr till 1 200 mnkr till följd av den stora volymen projekt som finns i planen. Mål för stadsnät avseende stadsnätskunder har ökat från 4 000 st kunder år 2026 till 4 300 kunder.

## 3. Förutsättningar

### Kommunens vision och styrdokument

#### Ägarens vision

*Öckerö 365 – En levande skärgårdskommun med människan i centrum*

Ett lokalt engagemang i unik skärgårdsmiljö och samtidigt en del i storstadsregionens utveckling gör Öckerö kommun till en levande skärgårdskommun året runt. Öckerö är en kommun för alla där hållbarhet, trygghet och omsorg med människan i centrum präglar samhällsutvecklingen.

*Den trygga kommunen*

Öckerö är en framstående kommun när det gäller omsorg för både unga och äldre. Här tar vi hänsyn till varandras olika behov och det är nära till det stöd som behövs. Barn är trygga och det finns förutsättningar för ett gott föräldraskap. Invånarna känner gemenskap, trygghet och åldras med värdighet i ett samhälle anpassat för alla.

Vi har en tydlig och gemensam värdegrund som präglar de områden där barn och unga är engagerade. Brottslighet, drogmissbruk, främlingsfientlighet och segregation förebyggs i ett tidigt skede. Respekt och medmänsklighet genomsyrar all verksamhet i kommunen. Barn och unga har en aktiv och meningsfull fritid.

*Den lärande kommunen*

I Öckerö kommun värdesätter vi all form av kunskap och bildning. Vi ser förskolan och skolan som grunden till det livslånga lärandet. Kommunens skolor är kända för sina resultat genom hög måluppfyllelse, kreativa arbetssätt och inspirerande lärare.

Skolan och förskolan är trygga miljöer. Här skapas möjligheter för alla elever och barn att förverkliga sina drömmar. Det finns en aktiv samverkan mellan skola, offentlig sektor och näringsliv där entreprenörskap är en naturlig del i utbildningen.

Våra elever är väl förberedda för fortsatta studier och är attraktiva på arbetsmarknaden.

### *Den nära kommunen*

Öckerö kommun har nära till både hav och storstad. Här finns ett starkt lokalt engagemang samtidigt som vi är en del i storstadsregionens utveckling.

Den lokala demokratin utvecklas i en levande dialog mellan föreningar, ö-råd, medborgare och förtroendevalda. Våra invånare, särskilt de unga, känner att de har inflytande och är delaktiga i samhället. Dessutom erbjuder föreningslivet goda möjligheter till engagemang.

Utvecklade kommunikationer och god infrastruktur gör att vi upplever ett minskat avstånd, dels till Göteborg, men även mellan öarna inom vår kommun. Det går enkelt och snabbt att pendla. Att åka kollektivt, cykla och gå är attraktivt och säkert.

### *Den hållbart växande kommunen*

Öckerö kommun bevarar och utvecklar natur, kulturarv och historiska miljöer för kommande generationer. På alla öar finns det åretruntboende i olika boende- och upplåtelseformer och vi underlättar förtätning och byggande av högre bostadshus. Prioriterat är att nyttja kommunens begränsade yta till boende och rekreation.

Ett positivt företagsklimat bidrar till nyetablering och utveckling av näringslivet och besöksnäringen. Öckerö kommun är ett centrum för maritim näring. Hamnar är attraktiva och levande med inriktning på näringsliv och turism. Besökare känner sig välkomna och det finns goda möjligheter till boende, aktiviteter och upplevelser året runt.

Vi är en klimatsmart kommun som arbetar för ett hållbart samhälle för kommande generationer, vilket gör det självklart att satsa på miljövänliga alternativ och nya tekniska lösningar. Kommunen är energieffektiv, fossilfri och använder enbart förnybar energi.

### *Den engagerade kommunen*

I Öckerö kommun jobbar vi tillsammans med metoder som främjar ett effektivt resursutnyttjande. Vi vågar testa nytt och jobba annorlunda.

Medarbetarna är engagerade och delaktiga i att ständigt förbättra och utveckla verksamheten. Ett gott ledarskap och fokus på arbetsmiljö ger de rätta förutsättningarna. Verksamhets- och personalutveckling går hand i hand.

Delaktighet, nytänkande, gott ledarskap och samarbete gör Öckerö kommun till ett starkt varumärke på arbetsmarknaden, vilket gör att man söker sig hit.

## **Övergripande mål för mandatperioden 2023-2026**

Fullmäktige har antagit övergripande mål för perioden 2023-2026, så kallade mandatmål. De flesta av dessa inbegriper bolagen i dess verksamheter. Mandatmålen är indelade i åtta grupper med specificerade undermål:

### *1. Befolkningsutveckling och infrastruktur*

- Öckerö kommun har en positiv befolkningsutveckling med fler i arbetsförålder och fler yngre
- Det är lätt och attraktivt att resa i sitt närområde

### *2. Barn och unga*

- Barn och unga upplever meningsfullhet och framtidstro
- Elever utvecklas och ges möjlighet att nå sina mål utifrån sina egna förutsättningar

### *3. Trygghet och god beredskap*

- Öckerö kommun har en god beredskap för att hantera samhällsstörningar
- De platser där vi vistas i vår vardag och fritid upplevs som trygga

### *4. Kultur och fritid*

- Det finns goda möjligheter till kultur- och fritidsaktiviteter där föreningar och övriga civilsamhället spelar en betydande roll

### *5. Vård och omsorg*

- Kommunen har en äldrevård i toppklass som utgår från den enskildes behov och situation
- Personer i behov av särskilt stöd har ett meningsfullt och aktivt liv genom ökad tillgänglighet och delaktighet

### *6. Hållbarhet och miljö*

- Öckerö kommun utmärker sig i hållbara lösningar och minskar sitt klimatavtryck
- Kommunens unika miljö värnas genom långsiktigt hållbara lösningar

### *7. Näringsliv och företagsamhet*

- Öckerö kommun är en förebild i sin samverkansförmåga och attraktionskraft för näringslivet
- Det är enkelt att starta och driva företag i kommunen

### *8. Kompetensförsörjning och organisation*

- Kommunens medarbetare har ett stort engagemang och högt välbefinnande
- Öckerö kommun utmärker sig som en nytänkande och modern organisation där vi jobbar tillsammans

## **Ägarens styrdokument**

I bilaga presenteras urval av styrdokument antagna av Öckerö kommun

## **Lagar**

### **Exempel på aktuell lagstiftning**

Koncernen och ledningen av den från ägaren styrs av ett antal lagar, varav ett centralt urval presenteras nedan:

- Aktiebolagslagen
- Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Kommunallagen

- Förvaltningslagen
- Barnkonventionen
- Miljölagstiftning
- Övriga verksamhetsspecifika lagar

## Direktiv och uppdrag

### Ägardirektiv

#### *Ägaridé*

De helägda bolagen i Öckerö kommun har samma övergripande syfte som all verksamhet som bedrivs i kommunen, nämligen att skapa nytta för Öckerö kommun och dess invånare.

Kommunen bedriver verksamhet i aktiebolagsform där detta är lämpligt och gör så utifrån krav på självständighet och utifrån ett vinstintresse. I ett aktiebolag kan resultatmässiga upp och nedgångar jämnas ut över flera år och belastar därmed inte skattekollektivet. Verksamheten kan prioritera att uppnå långsiktigt hållbara resultat över kortsiktig lönsamhet. Därutöver kan en tydlig målsättning att generera vinst skapa investeringsutrymme, som kan komma kommunen och dess medborgare till gagn.

Verksamheten som bedrivs i aktiebolagsform är skild från övrig kommunal verksamhet. Kommunen bibehåller ett inflytande genom sin roll som ägare av bolagen. Ett sådant inflytande kan utövas bland annat på årsstämman, genom möjlighet att yttra sig i frågor av större vikt, genom att utöva tillsyn över verksamheten och genom att tillsätta kvalificerade styrelseledamöter utifrån verksamhetens beskaffenhet.

Den verksamhet som bedrivs i helägda aktiebolag i Öckerö kommun ska:

- Bedrivas enligt affärsmässiga principer,
- Där så är möjligt sträva efter att generera vinst på ett sådant sätt som gagnar Öckerö kommun i sin helhet,
- Bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete.

#### *Hållbar utveckling*

Av ägardirektivet framgår att arbetet i bolagen ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att i sin verksamhet bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete. Hållbar utveckling består av tre dimensioner som samspelar och stödjer varandra; social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.

#### *Verksamhetsföremål och ändamål*

Verksamhetsföremål och ändamål specificeras i de bolagsspecifika ägardirektiven

### *För Öckerö Fastighets AB*

Föremålet för bolagets verksamhet, som anges i bolagsordningen är att som kommunalägt företag inom Öckerö kommun äga, förvalta, förhyra, uppföra, förvärva och försälja fastigheter, eller tomträtter med lokaler för kommunal verksamhet, affärs-, kontors- och industriverksamhet. Bolaget kan vidare på samma sätt förvärva, förvalta och försälja aktier och andelar i bolag som har anknytning till fastighetssektorn.

Bolaget är också ett kommunalt nätbolag för fibernät och har som föremål för sin verksamhet att för kommunens räkning att inom Öckerö kommun bygga ut, äga, driva, upplåta och förvalta kommunens fibernät.

Syftet med bolagets verksamhet är främst att med iakttagande av de kommunala likställighets- och lokaliseringsprinciperna tillgodose kommunens behov av lokaler, fibernät och i förekommande fall kommunens behov av energianläggningar för värme- och elproduktion.

Bolaget ska:

- Bygga och förvalta ändamålsenliga, energieffektiva lokaler som är anpassade till olika kundgruppers behov.
- Medverka till att Öckerö kommun uppnår optimal kommunalekonomisk kostnadseffektivitet på kort såväl som lång sikt avseende verksamhetslokaler.
- Främja utbyggnad och användning av fibernät inom Öckerö kommun.

Vid uthyrning av lokaler till andra än kommunen på en konkurrensutsatt marknad ska hyressättning ske enligt affärsmässiga principer. Bolaget får inte bedriva spekulativ verksamhet.

### **Bostadsförsörjningsprogram**

I januari 2021 antog fullmäktige det senaste Bostadsförsörjningsprogrammet som gäller under perioden 2021-2025. I denna framgår 8 strategier för Öckerö kommun:

- 1) Bygga bostäder i kollektivtrafikhärlägen med prioritet till flerbostadshus.
- 2) Prioritera detaljplaner av stort allmänt intresse.
- 3) Inventera och nyttja kommunägd mark och byggbar mark i redan framtagna detaljplaner samt med stöd i gällande översiktsplan.
- 4) Säkra markinnehav som möjliggör god planering och strategiska etableringar, samt använda riktlinjer för markanvisning som redskap för att säkerställa byggnation av bostäder i blandade upplåtelseformer.
- 5) Ha hög planeringsberedskap för att kunna producera detaljplaner som bidrar till bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar.
- 6) Nyttja det kommunala bostadsbolaget Öckerö Fastigheter för att skapa fler hyresrätter.
- 7) Främja innovativa lösningar för alternativa boendeformer som exempelvis flytande bostäder.
- 8) Verka för god gestaltning och arkitektoniska kvaliteter i den byggda boendemiljön.



I bostadsförsörjningsprogrammet framgår kommunens långsiktiga planering:

*”Kommunens långsiktiga planering utgår ifrån en befolkningstillväxt på mellan 80-120 personer per år. Det innebär att bostadsproduktionen i genomsnitt bör vara runt 40-60 bostäder per år, räknat med 1,8 personer i lägenhetshushåll och 2,3 personer per hushåll i villahushåll”.*

## Bolagets vision och styrdokument

### Koncernens vision

Bolagets vision har beslutats av styrelsen, och arbetats fram i nära samarbete med koncernens ledningsgrupp. Visionen ska genomsyra all verksamhet som bedrivs inom koncernen. Visionen fungerar som koncernens övergripande affärs- och verksamhetsidé.

*”Koncernens bolag skall vara betydelsefulla verktyg för en stark och hållbar utveckling av Öckeröarna genom att med personligt engagemang bygga och förvalta fastigheter och IT-infrastruktur”*

### Bolagets styrdokument

I särskild bilaga presenteras aktuella styrdokument antagna av bolagets styrelse

## Nuläge

### Risk- och sårbarhetsanalys

I affärsplanen presenteras en risk- och sårbarhetsanalys över hela koncernen baserad på en så kallad SWOT (styrkor, svagheter, möjligheter och hot):

<b>Styrkor</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Relativt låga vakanser och en växande bostadskö</li><li>• Tillgång till byggbar attraktiv mark med positiva planbesked</li><li>• God lokalkännedom</li></ul>	<b>Svagheter</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sämre tillgänglighet till fastigheterna ur förvaltningssynvinkel</li><li>• Stor del av bostadsbeståndet är byggt under slutet av 1980-/början av 1990-talet</li><li>• Stor del av bostäder är i småhusform (högre underhållskostnader och högre fastighetsavgift/skatt)</li></ul>
<b>Möjligheter</b>	<b>Hot</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stor efterfrågan på bostäder (både i Göteborgsområdet i stort och på öarna)</li> <li>• Ökat fokus på låga produktionskostnader genom t.ex. Sveriges allmännyttas KomboHus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stopp/minskning av beviljade detaljplaner (från Länsstyrelsen)</li> <li>• Hög belåningsgrad med svårigheter att finansiera framtida projekt med externa lån samt därtill kopplad risk för ökade räntekostnader</li> <li>• Ökade kostnader (för t.ex. el, vatten, sophämtning, räntor, skatteregler) vilket inte följer avtalade hyresökningar</li> </ul>
---	---

## Nulägesanalys

### Verksamhet

Koncernen Öckerö Fastigheter förvaltar ca 29 000 kvm bostadsyta, ca 58 600 kvm lokalyta och ca 16 000 kvm yta för idrottsanläggningen Prästängen. Av omsättningen utgör ca 60 % intäkter från kommunala lokaler, ca 12 % från kommersiella lokaler, ca 20 % från bostäder och ca 8 % från stadsnät.

Verksamhet bedrivs på samtliga kommunens tio bebodda öar då stadsnätets verksamhet finns på alla öar. Bostadsfastigheter finns på Fotö, Öckerö, Hönö, Hälsö, Björkö, Källö-Knippla och Rörö.

I jämförelse med många andra allmännyttiga bostadsbolag har koncernen ett relativt litet bostadsbestånd. Drygt hälften av lägenheterna hyrs ut med kallhyra där hyresgästen står för uppvärmningskostnaderna normalt i form av direktverkande el eller vattenburen elpanna. Genomsnittslägenheten år 2023 är 67 kvadratmeter och har en månadshyra på ungefär 7300 kronor per månad. Sett över hela beståndet är snitthyran 1 298 kronor per kvadratmeter och år vilket är relativt högt. En anledning till detta är att en ovanligt stor andel av lägenheterna är i småhusform med t.ex. egna uteplatser. Dessa beskattas också som småhus varför den kommunala fastighetsavgiften blir betydligt högre per enhet än den fastighetsskatt som utgår för ett flerbostadshus.

Av kommunens lokaler har ett flertal ny-, renoverings- och ombyggnationsprojekt genomförts under den senaste tioårsperioden. Detta medför relativt sett höga snittkostnader per kvadratmeter för de kommunala lokalerna i beståndet. Exempel på sådana projekt är Brattebergsskolan, Hedenskolan, Fotö skola och Prästängen.

Under 2024 färdigställs 39 nya lägenheter på Kyrkvägen 8 på Björkö.

### Finansiellt perspektiv

Koncernen prognostiseras att år 2023 omsätta ca 148 mnkr och ha en synlig soliditet på ca 16 %. År 2022 uppgick de totala marknadsvärdena på förvaltningsfastigheter till knappt 1,8 mdkr. Direktavkastningen mäts årligen för koncernen, per affärsområde och per fastighet. Direktavkastningen mäts som en fastighets driftnetto (intäkter – fastighetskostnader) i

förhållande till bedömt marknadsvärde. Snittet inom koncernen har de senaste åren legat strax över 4 %.

De externa lånen uppgår till strax under 1 mdkr och har sjunkit de senaste åren. Positiva löpande kassaflöden exklusive investeringar bedöms ligga på ungefär 45 mnkr årligen. Dessa kassaflöden ska antingen nyttjas för utdelning, amortering på externa lån eller som egenfinansiering i framtida investering. De externa lånen bedöms öka de närmsta åren till följd av framtida nyproduktionsprojekt.

De senaste åren har bolaget påverkats kraftigt av hög inflation och räntor. De ökade räntorna påverkar möjligheten för fullt ränteavdrag kommande år. Tack vare en relativt stor andel lokalkontrakt vilka indexeras med inflation har intäkterna dock ökat mer än för bolag som i huvudsak förvaltar bostäder.

### Hyresgäster och kundnöjdhet

Hyresgästföreningen har en lokal förening inom kommunen vilka företräder hyresgästerna i bland annat de årliga hyresförhandlingarna.

Bolaget genomför periodvis hyresgästundersökning för såväl bostads- som lokalhyresgäster för att mäta kundnöjdheten. Detta används som underlag för löpande förbättrings- och utvecklingsarbeten. Hyresgästföreningen utför också centrala undersökningar inom Göteborgsområdet. Utfall per område och förändring över tid presenteras i tabell nedan:

#### HYRESGÄSTFÖRENINGENS

	NHI	Sammanfattn.	Hyresvärden	Inflytande	Lägenheten	Närmiljö	Rep. o underh.	Trygghet	Tvättstugan
Öckerö Fastighets AB 2021	60	60	58	39	57	61	66	75	73
Öckerö Bostads AB 2019	62	62	61	39	63	58	66	77	70
Avvikelse ÖBO 2016	-2	-2	-3	0	-6	+3	0	-2	+3

#### AKTIVBO (EGEN)

	Förvaltningskvalitet	Ta kund på allvar	Trygghet	Rent och snyggt	Hjälp när det behövs	Förvaltningspolicy
Öckerö Fastighets AB 2019	78,9%	83,8%	84,7%	67,4%	84,6%	71,4%
Öckerö Fastighets AB 2017	77,0%	83,3%	83,3%	67,4%	82,0%	69,3%
Avvikelse ÖBO 2016	+1,9%	+0,5%	+1,4%	+0,0%	+2,6%	+2,1%

#### UTVECKLING ÖBO/ÖFAB HYRESGÄSTFÖRENINGENS

	2021	2019	2016	2013	2009	2006	2004
ÖBO/ÖFAB poäng	60	62	52	41	42	50	48
Placering/av antal		10/16	16/16	16/16	18/18	17/18	17/18

	Tiondeplats	Sämst	Sämst	Sämst	Näst sämst	Näst sämst
Andel med bättre betyg	62,50%	100,00%	100,00%	100,00%	94,44%	94,44%
Medel	61	64	58	60	60	59
Avvikelse från medel	101,64%	81,25%	70,69%	70,00%	83,33%	81,36%
Värde för sämsta	57	52	41	42	49	47
Avvikelse från sämsta	+5	0	0	0	+1	+1

### Hållbarhet och miljö

Hållbarhet är en faktor som framförs separat i ägardirektivet. Koncernen arbetar strukturerat bland annat genom sitt arbete med återkommande årlig miljödiplomering och sitt

deltagande i allmännyttans klimatinitiativ som definieras i de Miljöstrategiska målen. I denna finns två övergripande mål:

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

Bolaget redovisar också tolv bolagsspecifika mål:

- 1) Bolaget skall minska sin genomsnittliga energianvändning med 40 % till år 2030 jämfört med 2008
- 2) Bolaget skall vara helt fossilfria senast år 2030
- 3) Vid nyproduktion skall kraven för Miljöbyggnad silver uppfyllas (undantag för målet får göras för centralt upphandlade byggnader såsom KomboHus).
- 4) Konvertering från kallhyra till varmhyra med effektivare värmesystem skall ha genomförts av minst 25 % av bostadsbeståndet med kallhyra
- 5) Egenproduktionen av förnybar energi skall öka jämfört med 2022
- 6) All el som köps in utöver vad som egenproducerad skall vara miljömärkt
- 7) Vi ska under perioden verka för att minska de enskilt största effekttopparna inom bolagets bestånd
- 8) Vid egenutförda ramavtalsupphandlingar avseende hantverkartjänster skall krav ställas på miljödiplomering/certifiering och/eller säkerställda interna rutiner såsom en integrerad miljöpolicy
- 9) Vi skall arbeta för att främja hyresgästers transporter med cykel och kollektivtrafik
- 10) Vi ska arbeta för att underlätta för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan
- 11) Restavfall och matavfall från bolaget (såväl bostäder, verksamhetslokaler samt egen verksamhet) ska minska med 30 % beräknat som snitt per kvm BOA/LOA
- 12) Vi skall i det strategiska och vardagliga arbetet lägga särskilt fokus på insatser som främjar den biologiska mångfalden

### *Stadsnät*

Samtliga bebodda öar har utbyggd fiber via affärsområdet stadsnät vilket innebär att samtliga hushåll och företag har möjlighet att ansluta sig till stadsnätet. Dessutom erbjuds svartfiber- och andra kapacitetstjänster till kommunen och operatörer inom kommunen. Stadsnätet har totalt ungefär 3 700 kunder och anslutningsgraden är ca 60 %.

Stadsnätet redovisar löpande årliga underskott vilket belastar koncernens resultat. En stor bidragande orsak till underskottet är att kostnaden för att bygga ett stadsnät i skärgårdsmiljö vida överstiger en normal kostnad för att anlägga ett stadsnät i övriga Sverige.

## 4. Framtid

### Analys av framtid

Hela fastighetsbranschen, näringslivet och offentlig sektor står inför stora utmaningar kommande år. Prisutvecklingen på t.ex. material, el, vatten och räntor har inneburit stora påfrestningar där resurserna till främst underhåll får stå tillbaka. Hyresökningen år 2023 var historiskt hög för såväl lokal- som bostadshyresgäster men täcker inte koncernens kostnadsökningar.

Detta innebär att underhållsplaneringen även under även 2024 kommer att vara extremt återhållsam. Sedan tidigare är större delen av underhållsbudgeten för lokaler in-tecknade i renoveringsprojektet på Bergagårdsskolan. I lokalbolaget är dessutom nästan hela budgeten in-tecknad för renoveringsprojektet på Bergagårdsskolan.

Under 2022 var också energipriserna mycket höga och insatser för att minska energiförbrukningen i koncernen intensifierades. En Energieffektiviseringsplan arbetas fram med fokus på att göra insatser där de genererar störst effekt. Koncernen har nu ingen återstående fastighet där olja används som primär värmekälla. Dock används olja som spetsvärme för kalla vinterperioder och i reservkraftverk.

En relativt stor andel av bostadsfastigheterna hyrs också ut med kallhyra med relativt hög energibelastning. Då de ekonomiska incitamenten för konvertering finns hos hyresgästerna är dessa klimatinvesteringar ur ekonomisk synvinkel svåra att utföra utan ett starkt engagemang från de boende.

Koncernen är fortfarande relativt högt belånad samtidigt som vi planerar för flera större nyproduktionsprojekt. Räntekänsligheten kommer därmed att öka de kommande åren. Goda löpande kassaflöden behöver därför skapas för att kapitalisera bolaget och skapa möjligheter för framtida investeringar.

Fortsatta satsningar på såväl inre som yttre underhåll kommer vara nödvändiga. Både för att säkra fastigheternas värden och för att öka nöjdheten hos våra hyresgäster. Många lägenheter har äldre kök och badrum som stegvis byts ut mot hyresökning. För detta krävs strukturerat arbete med en långsiktig och tydlig underhållsplan för våra fastigheter och att denna vid behov ska kunna förmedlas för tydligare information om kommande planerade underhållsinsatser till berörda hyresgäster. Ett arbete för att stärka hyresgästernas inflytande bör göras genom att bland annat erbjuda valmöjligheter vid renoveringar såsom färger, golv och typ av kök.

Arbete med civil beredskap och att vara motståndskraftiga mot samhällsstörningar kommer vara avgörande för att klara funktionell drift i perioder med avvikelser.

Stadsnätets återkommande driftunderskott behöver minskas och en effektiv organisation skapas med utökade samarbeten med andra aktörer. En tillväxt av bostäder och verksamhetslokaler inom kommunen är nödvändig för att öka intäkterna inom detta

affärsområde likväl som att affärsområdet behöver hitta nya svartfiber- och kapacitetsaffärer. Löpande eftermarknadskampanjer för att öka anslutningsgraden kommer vara nödvändig, liksom att verka för att Öckerö Nätets stadsnät är det självklara valet när det gäller kommunikation till nybyggda fastigheter.

Bolagets anställda är centrala för att genomföra de strategier och uppnå de mål som formuleras i denna affärsplan. Nöjdheten bland de anställda är därför viktig att bibehålla på relativt sett höga nivåer och fortsätta arbeta med den psykosociala arbetsmiljön. För att både behålla befintliga personal och ha en hög medarbetarnöjdhet och för att kunna attrahera framtida personal bör koncernen arbeta strukturerat med de mervärden och förmåner som ska kunna erbjudas.

Ett fortsatt arbete mot ökad digitalisering, både för att stärka interna processer för att säkerställa goda leveranser och för förenklad hantering för våra brukare, kommer vara nödvändiga. Området som kan komma att prioriteras är digitaliserad avtalshantering och införande av digitala parkeringsbevis (för såväl besöksparkeringar som hyresgäster som hyr specifika parkeringsplatser) genom SMS/app-funktion. Digitaliseringens möjligheter bör ingå i varje utvärdering av framtida utvecklingsmöjligheter.

## Bolagets övergripande mål och styrelsens prioriterade mål

### Övergripande mål

Koncernen skall år 2026 ha ett bestånd om minst 500 stycken förvaltade bostäder och senast år 2040 ha minst 600 förvaltade bostäder

### Styrelsens prioriterade mål

#### *Finansiella mål*

#### Mål

**Direktavkastningen på totalt kapital (marknadsvärde) inom koncernen skall under varje år överstiga 4,2 %**

	Mål	2022	2021	2020	2019	2018
Direktavkastning på totalt kapital (marknadsvärden)	4,2%	4,1%	4,2%	4,1%	4,4%	4,3%

Koncernen behöver över tid generera positiva kassaflöden för att stärka soliditeten. Löpande kassamässiga överskott kan då nyttjas för att minska koncernens lånebelastning och därmed möjliggöra finansiering av framtida projekt och särskilda satsningar på underhåll. Årligen skall fullmäktige anta finansiella mål för koncernen vilket detta direktavkastningsmål är till för att följa. Målet är satt baserat på de bedömda marknadsvärdena i bokslutet för 2020.

Målet syftar till att bidra till ägardirektivets instruktioner rörande ekonomi och finansiella mål.

#### Mål

**Extern belåning skall år 2026 inte överstiga 1 200 mnkr**

	Mål 2026	2022	2021	2020	2019	2018
Extern upplåning (mnkr)	<1 200	920	973	976	948	951

Är en följd av kassaflödesberäkningar för planerade projekt.

#### *Mål för drift och förvaltning*

#### Mål

**Minst 90 % av alla inkomna felanmälningar inom kategori B-C skall ha utförts inom 5, respektive 10 arbetsdagar**

	Mål	2022	2021	2020	2019	2018
Andel felanmälningar enligt servicegaranti	90%	77%	85%	71%	63%	69%

I hyresgästföreningens undersökning av NFKI (Nöjd förvaltningskundindex) mäts uppfyllelsegraden av ett flertal av de ändamål som nämns i ägardirektivet, såsom möjlighet till boendeinflytande, att främja integration och social sammanhållning och att skapa trygga och hållbara boendemiljöer.

#### Mål

**Vi ska genomföra minst 5 planerade renoveringar av kök och/eller badrum per år**

	Mål	2022	2021	2020	2019	2018
Antal genomförda planerade renoveringar	5	3	4	-	-	-

Målet syftar till att löpande arbeta med uppgradering och säkerställande av goda boendemiljöer och att värdenedgångar skall kunna säkras. De boendes efterfrågan på val ska beaktas. Renoveringar av kök och/eller badrum genomförs både för befintliga hyresgäster och vid omflyttningar och kan vid medgivande innebära hyresjusteringar. Det mål om renoveringar av kök och badrum som specificeras avser planerade renoveringar inom ramen för befintliga hyresgäster för att på ett strategiskt och metodiskt sätt komma ikapp med det äldre beståndet där en stor efterfrågan på uppgradering efterfrågas av hyresgästerna.

## Mål för uthyrning

### Mål

I Hyresgästföreningens Nöjdförvaltningskundindex-undersökning skall totala betyget för Öckerö Bostads AB vara minst 65.

	Mål	2021	2019	2016	2013	2009
Nöjd förvaltningskundsindex	65	60	62	52	41	42

De hyresgästundersökningar som Hyresgästföreningen löpande genomför täcker många områden där bolaget erhållit goda utfall främst inom kategorierna trygghet, tvättstugan, gemensamma utrymmen och lägenheten. Sämre utfall ligger framför allt inom områdena inflytande och närmiljö. Målet syftar till att följa ägardirektivet för Öckerö Bostads AB som bland annat specificerar ändamål som att bolaget skall erbjuda bolagets hyresgäster möjlighet till boendeinflytande i bolaget, att bolaget ska medverka till att utveckla Öckerö kommun som attraktiv bostads- och näringslivsort och att skapa trygga och hållbara boendemiljöer.

Noteras skall särskilt att vid senaste undersökningen var svarsfrekvensen totalt inom hela beståndet endast drygt 10 % varför evidensen i mätningen kan ifrågasättas. Vid lämpliga tidpunkter bör därför egna undersökningar genomföras bland hyresgästerna för att säkerställa specifik efterfrågan.

### Mål

Vakansgraden bland bostäder skall för varje år understiga 1 % och bland lokaler 0,5 %

	Mål	2022	2021	2020	2019	2018
Vakansgrad bostäder	<1,0%	1,0%	1,1%	1,5%	1,3%	1,3%
Vakansgrad lokaler	<0,5%	1,8%	1,7%	0,8%	0,4%	0,7%

Vakanser av lägenheter innebär både intäktsbortfall och längre kötider för våra bostadsköande. Vid övergång till BoPlats är förväntningarna att ledtiderna skall kortas vid omsättning av bostäder. Vi behöver därtill arbeta aktivt med hyressättning och attraktivitet för de områden där det är svårare att hyra ut lägenheter.

## Mål för personal

### Mål

Utfall på personalenkät skall varje år överstiga ett medel på 3,5

	Mål	2022	2021	2020	2019	2018
Medarbetarenkät	3,5	3,4	3,5	3,5	3,3	3,4

Vår viktigaste resurs är vår egen personal varför engagerade och motiverade medarbetare är en nyckel för att uppfylla övriga mål och förväntningar som styrelse och ledning ställer. Under flera år har ett strategiskt arbete genomförts för att få ökad medarbetarnöjdhet.



Personalkäten är utformad enligt Prevents enkät för psykosocial arbetsmiljö och svar är på en skala från 1-4. Ett mål om 3,5 i snitt bedöms därför rimligt.

#### Mål

**Sjukfrånvaron skall maximalt vara 3,5 %**

	Mål	2022	2021	2020	2019	2018
Sjukfrånvaro	<3,5%	2,8%	5,4%	3,7%	2,0%	2,2%

En låg sjukfrånvaro kan vara en indikation på en fungerande psykosocial arbetsmiljö. Samtidigt är bolaget med sina få anställda mycket känsliga för enskilda sjukskrivningar som snabbt påverkar den totala statistiken. Målet bör därför ses inom ramen för enskilda händelser under året. Såväl medel- som medianvärde inom Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) var mellan åren 2005-2020 4,4 %.

#### Mål för framtida projekt inklusive bostadsförsörjning

#### Mål

**Antal förvaltade bostäder skall senast år 2026 vara 500 stycken**

	Mål 2026	2022	2021	2020	2019	2018
Antal förvaltade bostäder	500	435	438	438	438	438

Målet syftar till att koncernen skall vara det verktyg ägaren har för att en del i att leva upp till strategin i det av fullmäktige antagna bostadsförsörjningsprogrammet. Förutsättningen för att leva upp till detta mål är genomförande av Kyrkvägen 8 och Ankaret.

#### Mål för stadsnätet

#### Mål

**Antal anslutna stadsnätskunder (villa- och företagsanslutningar inom det öppna stadsnätet) skall senast år 2026 vara 4 300 st**

	Mål 2026	2022	2021	2020	2019	2018
Antal anslutna stadsnätskunder	4 300	3 580	3 431	3 268	2 942	2 365

Av antagna ägardirektiv framgår att bolaget skall främja utbyggnad och användning av fibernät inom Öckerö kommun. Målet syftar dels på att uppfylla det ändamål som specificeras i ägardirektivet liksom att verka för en högre anslutningsgrad som kommer att kunna bidra till att minska underskottet för affärsområdet stadsnät. Antalet baseras på utfall i oktober 2023, beräknade anslutningar för planerade projekt och en ökning av anslutningsgraden med 5 %-enheter.

#### Mål

**Antal anslutna kapacitets/svartfibertjänster skall senast år 2026 vara 55 st**

	Mål 2026	2022	2021	2020	2019	2018
Antal anslutna kapacitets/svartfibertjänster	55	44	41	40	32	32

Bolaget bedömer att ändamålet att bygga ut fibernät inte är begränsat till stadsnät för slutkonsument utan också som ett led att främja en god IT-infrastruktur för näringslivet. Målet att ansluta fler kunder med kapacitets- eller svartfibertjänster är ett led i att utveckla och stärka kommunens näringsliv för att vara konkurrenskraftiga i framtiden. Kapacitets- och svartfibertjänster till mobiloperatörer kan också bidra till en förbättrad trådlös kommunikation för såväl enskilda medborgare som för näringsidkare och är också ett led i att minska underskottet för affärsområdet.

### Mål för hållbarhet

Mål						
De Miljöstrategiska målen ska vara uppfyllda senast år 2030						

	Mål 2026	2022	2021	2020	2019	2018
Minskning av genomsnittlig energianv. jmf 2008	35%	32%	25%	30%	-	-
Andel energi i fastigheter som kommer från olja	0%	0,0%	1,7%	0,4%	-	-
Andel lägenheter som energikonverterats	15%	0%	0%	0%	-	-
	Mål	2022	2021	2020	2019	2018
Andel projekt som byggs enligt miljöbyggnad silver	100%	100%	100%	100,0%	-	-

## Prioriterade satsningar och aktiviteter

### Huvudstrategier

Under 2019 och 2020 arbetade bolagets styrelse aktivt med en fastighetsstrategisk översyn. De Verksamhets- och affärsplaner som därefter arbetats fram har denna strategi som grund.

Bolaget konstaterar att de fastigheter som finns på de tre nordöarna uppvisar sämre resultat på grund av dess sämre kommunikationsförutsättningar. Samtidigt är bolaget en viktig aktör för att säkerställa att alla öar kan utvecklas och vara funktionella för de boende.

Mindre enheter med sämre förvaltningsmöjligheter bör ses över för avyttring. Styrelsen ser inte avyttring av andra bostadsfastigheter som den primära strategin för att skapa kapital men öppnar för att även sådana kan göras för att tillskapa möjligheter att öka det totala antalet hyreslägenheter inom kommunen, och att satsa på ökat underhåll.

Energieffektiviseringar skall fortsätta där den ekonomiska och klimatmässiga nyttan är så stor att den kan motivera bedömd investering. Det övergripande målet är dock att koncernen senast år 2030 skall vara fossilfria. All el som köps in utöver vad som egenproduceras skall vara från förnyelsebara källor. Fortsatta möjligheter till installation av solceller ska utvärderas både på befintliga byggnader och i framtida projekt.

Fortsatta kontinuerliga arbeten skall genomföras för att öka nivån på skötsel och underhåll i våra områden. Vi kommer förnya och förtydliga den servicegaranti företaget utlovar till

sina hyresgäster och delge information om händelser i god tid. Vi kommer arbeta för en högre tillgänglighet gentemot våra hyresgäster och andra intressenter.

Satsningar såsom informationskampanjer skall genomföras för att minska såväl bolagets som hyresgästernas klimatpåverkan, t.ex. genom minskning av förbrukad el, vatten och avfall. Förbättrade möjligheter för sortering av avfall skall genomföras.

Ett aktivt arbete för att öka eftermarknadsförsäljningar inom stadsnätet skall fortsätta liksom en fortsatt satsning på kapacitetstjänster till företag.

## **Prioritering och planering av framtida projekt**

Den mest centrala utmaningen för bolaget är finansieringen av framtida projekt. I tidigare planer har vi utgått från att projekt i huvudsak ska finansieras med egna medel. Med den tillväxttakt som efterfrågas av ägaren och med den efterfrågan som bedöms finnas på bostäder bedömer bolaget nu att nyupplåning kommer vara nödvändig för att finansiera framtida projekt. Förutom insatser på kommunala lokaler som Bergagårdsskolan och Solhöjden finns byggnation av Ankaret, försäljning av Minnessten samt byggande av Spindeln.

I planen ingår två större renoveringsinsatser av kommunala lokaler. Detta avser renovering och underhåll, inklusive tillbyggnad av Bergagårdsskolan, samt renovering av de två tomställda avdelningarna på Solhöjden norra.

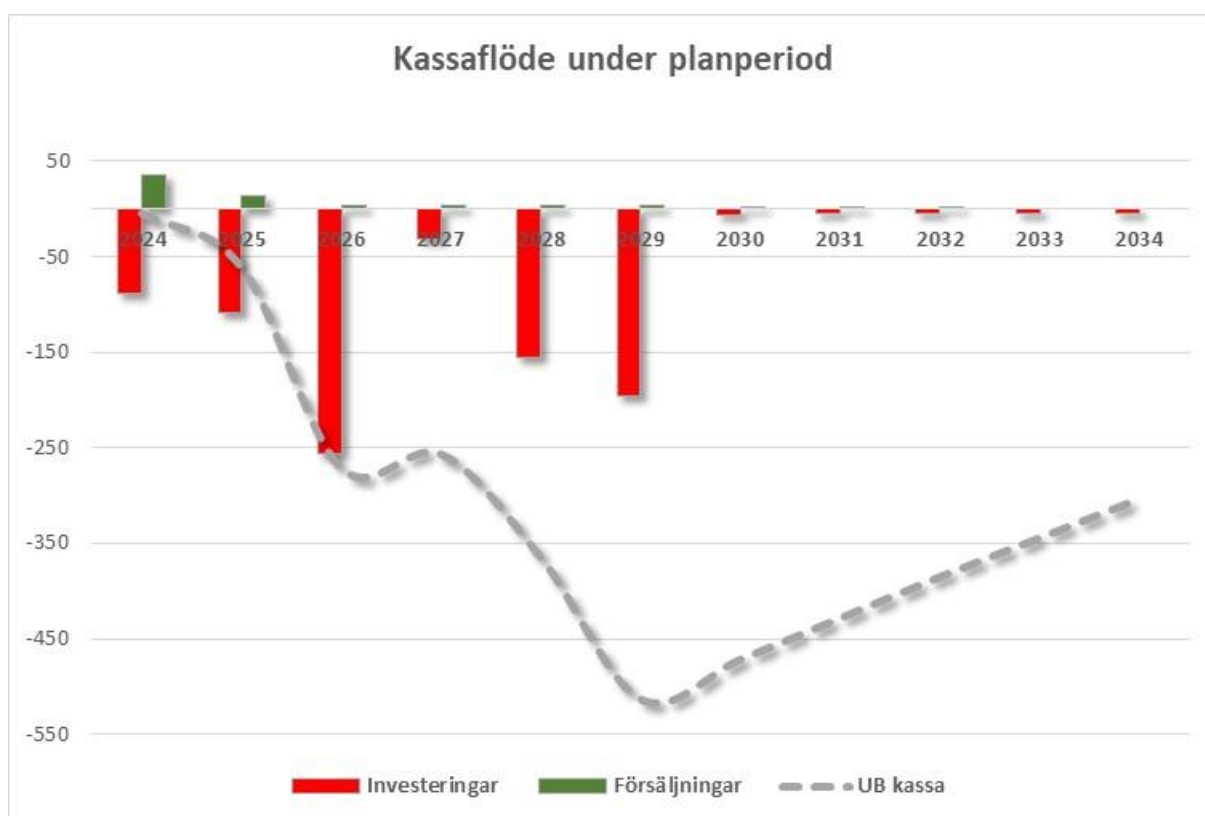
Fokus i övriga finansieringsprioriteringar är att tillskapa fler hyresrätter inom kommunen genom produktion för förvaltning i egen regi. Under våren 2024 är de 39 lägenheterna på Kyrkvägen 8 på Björkö inflyttningsklara. Detaljplanearbeten pågår för Ankaret och Minnessten. I närtid påbörjas även planarbete för Spindeln.

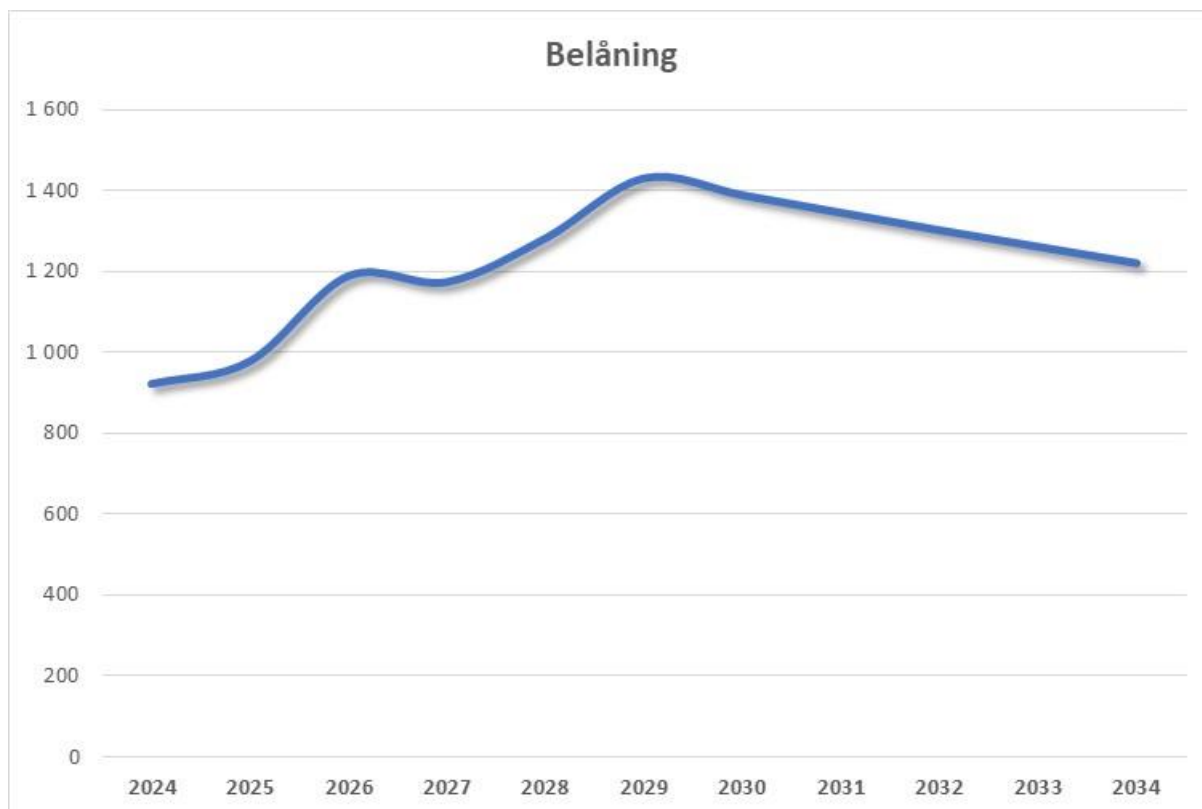
I finansieringsplanen ingår inte sådana projekt som utreds men som ej är beslutade eller beloppssatta. Detta avser t.ex. centralarkiv, storkök Solhöjden och utemiljö på Hedens skola och Bergagårdsskolan.

Sammanställning över planerade investeringar och avyttringar framgår i tabell:

År	Projekt	Antal lägenheter	In/utbetalningar
2024-2030	Försäljning Breviksängar	-8	20 000 000
2023-2025	Upprustning Bergagårdsskolan inkl. utemiljö		-58 000 000
2023-2024	Kyrkvägen 8	39	-50 000 000
2024-2025	Solhöjden reovering		-50 000 000
2025	Försäljning Minnessten		10 000 000
2025-2026	Ankaret	80-120	-330 000 000
2028-2029	Spindeln	60-80	-300 000 000
2029	Solhöjden reovering		-40 000 000
2028-	Smörblomsvägen		
2028-	Kaprifolen		
2028-	Tumlaren		
<b>Summa</b>		<b>171-231</b>	<b>-798 000 000</b>
<i>Totalt antal lägenheter</i>		<i>603-663</i>	

Periodens kassaflöden framgår i diagram:





Mål om belåning har i denna Verksamhets- och affärsplan ändrats från 1 000 mkr till 1 200 mkr år 2026. Belåningen kommer därefter behöva ökas till strax över 1 400 mkr för att kunna finansiera Spindeln och steg 2 på Solhöjden.

Alternativ som bör övervägas är olika modeller där hela eller delar av ytterligare fastigheter avyttras för att påskynda produktionen. Ett alternativ som lyfts fram är att t.ex. dela upp Ankaret i etapper där delar bebyggs som bostadsrätter vars realisationsvinster kan nyttjas för att finansiera byggnationen av hyresrätter.

## Budget

*Driftbudget 2022 med plan 2023*

Enligt bilaga.

*Investeringsplan 2022-2026*

Enligt bilaga.

## 5. Bilagor

- Ägarens styrdokument
- Bolagets styrdokument
- Organisation
- Uppdrag för respektive verksamhetsenheter
- Värdegrund

BUDGET 2024  
SAMT PLAN 2025



	Budget ÖBO 2024	Prognos 2023 okt	Plan ÖBO 2025	Budget ÖFAB 2024	Prognos 2023 okt	Plan ÖFAB 2025	Budget ÖFU 2024	Prognos 2023 okt	Plan ÖFU 2025	Budget koncern 2024	Prognos 2023 okt	Plan koncern 2025	Kommentar
<b>Intäkter</b>													
Hysesintäkter bostäder	35 900 000	32 400 000	37 400 000	3 030 000	3 040 000	3 090 000	1 830 000	1 850 000	1 860 000	40 760 000	37 290 000	42 350 000	4,0 % i hyresökning from 2024-04-01
Hysesintäkter lokaler	2 320 000	2 180 000	2 360 000	99 990 000	95 500 000	101 530 000	0	0	0	102 310 000	97 680 000	103 890 000	6,52 % KPI
Hysesintäkter garage o p.plats	900 000	750 000	900 000	110 000	95 000	110 000	80 000	50 000	80 000	1 090 000	895 000	1 090 000	210 kr höjning av parkeringar
Hysesbortfall bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Tomhyror under rubrik Hysesintäkter bostäder
Hysesbortfall lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fakturerade kostnader	50 000	380 000	50 000	1 200 000	1 350 000	1 200 000	0	0	0	1 250 000	1 730 000	1 250 000	
Förvaltningsintäkter	0	0	0	3 570 000	3 550 000	3 570 000	0	0	0	0	0	0	
Övriga intäkter	1 380 000	1 300 000	1 380 000	9 200 000	9 200 000	9 200 000	50 000	70 000	50 000	10 630 000	10 570 000	10 630 000	
	<b>40 550 000</b>	<b>37 010 000</b>	<b>42 090 000</b>	<b>117 100 000</b>	<b>112 735 000</b>	<b>118 700 000</b>	<b>1 960 000</b>	<b>1 970 000</b>	<b>1 990 000</b>	<b>156 040 000</b>	<b>148 165 000</b>	<b>159 210 000</b>	
<b>Kostnader</b>													
Driftkostnader	-3 800 000	-3 800 000	-4 400 000	-23 050 000	-22 500 000	-23 300 000	-50 000	-40 000	-150 000	-26 900 000	-26 340 000	-27 850 000	
Förvaltningskostnader förvaltn.	-2 630 000	-2 620 000	-2 630 000	0	0	0	-50 000	-40 000	-30 000	-470 000	-500 000	-470 000	
El	-1 900 000	-1 600 000	-2 100 000	-9 400 000	-9 200 000	-9 500 000	0	0	0	-11 300 000	-10 800 000	-11 600 000	Bedömt 2 % ökning, framför allt förbrukning
Olja	0	0	0	-50 000	-50 000	-50 000	0	0	0	-50 000	-50 000	-50 000	
Vatten	-2 520 000	-2 200 000	-2 700 000	-2 030 000	-1 900 000	-2 150 000	0	0	0	-4 550 000	-4 100 000	-4 850 000	ca 7 % uppräknig
Sophämtning	-1 540 000	-1 330 000	-1 620 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 150 000	0	0	0	-2 640 000	-2 430 000	-2 770 000	ca 3 % uppräknig
Underhåll	-9 500 000	-10 000 000	-9 500 000	-12 000 000	-11 000 000	-12 000 000	-50 000	-25 000	-80 000	-21 550 000	-21 025 000	-21 580 000	
Fastighetsavgift/skatt	-1 960 000	-1 900 000	-2 020 000	-620 000	130 000	-650 000	-150 000	-190 000	-210 000	-2 730 000	-1 960 000	-2 880 000	
Hyror/arronden	-20 000	-20 000	-30 000	-870 000	-820 000	-900 000	-610 000	-620 000	-920 000	-1 500 000	-1 460 000	-1 850 000	
<b>Driftnetto</b>	<b>16 680 000</b>	<b>13 540 000</b>	<b>17 090 000</b>	<b>67 980 000</b>	<b>66 295 000</b>	<b>69 000 000</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 055 000</b>	<b>600 000</b>	<b>84 350 000</b>	<b>79 500 000</b>	<b>85 310 000</b>	
<b>Avskrivningar fastigheter</b>													
Avskrivningar inventarier	-6 120 000	-4 850 000	-6 520 000	-28 290 000	-27 760 000	-28 400 000	-400 000	-460 000	-520 000	-35 090 000	-33 340 000	-35 720 000	
Nedskrivningar och utrang.	-240 000	-160 000	-160 000	-1 760 000	-910 000	-1 760 000	0	0	0	-2 000 000	-1 070 000	-1 920 000	Bedömda restvärden vid komponentbyten
	-200 000	-350 000	-260 000	-1 400 000	-1 000 000	-200 000	0	0	0	-1 600 000	-1 350 000	-460 000	
Central administration	-350 000	-300 000	-370 000	-12 500 000	-12 000 000	-12 500 000	-50 000	-60 000	-80 000	-12 925 000	-12 360 000	-12 970 000	
Förvaltningskostnader adm	-1 710 000	-1 750 000	-1 710 000	0	0	0	-30 000	-30 000	-30 000	-380 000	-370 000	-380 000	
Försäljning av fastigheter	0	1 150 000	0	0	-50 000	0	0	6 840 000	0	0	7 940 000	0	
Övriga rörelseintäkter	0	400 000	0	0	2 700 000	0	0	0	0	0	3 100 000	0	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 060 000</b>	<b>7 680 000</b>	<b>8 070 000</b>	<b>24 030 000</b>	<b>27 275 000</b>	<b>26 140 000</b>	<b>570 000</b>	<b>7 345 000</b>	<b>-30 000</b>	<b>32 355 000</b>	<b>42 050 000</b>	<b>33 860 000</b>	

BUDGET 2024  
SAMT PLAN 2025



	Budget ÖBO 2024	Prognos 2023 okt	Plan ÖBO 2025	Budget ÖFAB 2024	Prognos 2023 okt	Plan ÖFAB 2025	Budget ÖFU 2024	Prognos 2023 okt	Plan ÖFU 2025	Budget koncern 2024	Prognos 2023 okt	Plan koncern 2025	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 060 000</b>	<b>7 680 000</b>	<b>8 070 000</b>	<b>24 030 000</b>	<b>27 275 000</b>	<b>26 140 000</b>	<b>570 000</b>	<b>7 345 000</b>	<b>-30 000</b>	<b>32 355 000</b>	<b>42 050 000</b>	<b>33 860 000</b>	
Finansiella intäkter	0	100 000	0	6 600 000	4 800 000	6 900 000	0	10 000	0	0	210 000	0	
Räntekostnader	-6 600 000	-4 400 000	-6 600 000	-24 300 000	-18 890 000	-26 400 000	-220 000	-300 000	-250 000	-24 300 000	-18 890 000	-26 400 000	Risk 0,5 mnkr
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	-2 500 000	-2 300 000	-2 500 000	0	0	0	-2 500 000	-2 300 000	-2 500 000	Kommunal borgensavgift
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 460 000</b>	<b>3 380 000</b>	<b>1 470 000</b>	<b>3 830 000</b>	<b>10 885 000</b>	<b>4 140 000</b>	<b>350 000</b>	<b>7 055 000</b>	<b>-280 000</b>	<b>5 555 000</b>	<b>21 070 000</b>	<b>4 960 000</b>	
Koncernbidrag													
Årets skatt	-710 000	-780 000	-700 000	-1 530 000	-2 390 000	-1 560 000	-70 000	-1 550 000	-70 000	-2 390 000	-4 800 000	-2 410 000	Bedömd avdragsrätt för räntor
<b>Årets resultat</b>	<b>750 000</b>	<b>2 600 000</b>	<b>770 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>8 495 000</b>	<b>2 580 000</b>	<b>280 000</b>	<b>5 505 000</b>	<b>-350 000</b>	<b>3 165 000</b>	<b>16 270 000</b>	<b>2 550 000</b>	

<b>Nyckeltal</b>													
Driftnetto	16 680 000		17 090 000	67 980 000		69 000 000	1 050 000		600 000	84 350 000		85 310 000	
Bedömt vägt marknadsvärde	557 300 000			1 199 000 000			52 000 000			1 808 300 000			
Direktavkastning på marknadsvärd.	3,0%			5,6%			2,0%			4,7%			
Avkastning på totalt kapital	0,1%			0,2%			0,5%			0,2%			
Avkastning på eget kapital	1,1%			1,7%			2,8%			2,0%			
Bedömd vägd yta att förvalta	28 407		30 267	58 473		58 901	1 060		1 060	87 940		90 228	
Underhåll per kvm	334		314	205		204	47		75	245		239	
Aministration per kvm*	73		69	214		212	75		104	151		148	

\* i moderbolaget ingår den delen av administration som faktureras via förvaltningsarvodet / management fee

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 820 000		8 150 000	33 880 000		34 300 000	750 000		240 000	42 645 000		42 600 000	
--	-----------	--	-----------	------------	--	------------	---------	--	---------	------------	--	------------	--



INVESTERINGSPLAN 2024-2028

	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Summa Perioden	Kommentar
<b>Kommunala lokaler</b>							
Utbyggad/renov. Bergagårdssk.	35 000 000					35 000 000	5 mnkr i underhållsbudget 2023
Utemiljö Hedens skola	6 200 000						
Utemiljö Bergagårdsskolan		8 000 000				8 000 000	
Centralarkiv							
Gruppboende							
Renovering/ombyggnad Solhöj.	8 000 000	25 000 000				33 000 000	
Uppdaterade dörrar skolor	1 000 000					1 000 000	
<b>Kommersiella lokaler</b>							
<b>Bostäder</b>							
Kyrkvägen 8	14 000 000					14 000 000	
Ankaret		55 000 000	250 000 000	25 000 000		330 000 000	
Spindeln					150 000 000	150 000 000	
<b>Öckerö Nät</b>							
Netto eftermarknad	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	2 500 000	
Öckerö nya centrum	1 000 000	2 000 000				3 000 000	
<b>Övrigt</b>							
Detaljplaner	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	7 500 000	
Laddinfrastruktur	1 000 000	1 000 000				2 000 000	
Solceller	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	5 000 000	
Aktiverat underhåll	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	10 000 000	
Ospecade investeringar	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	5 000 000	
	<b>72 200 000</b>	<b>97 000 000</b>	<b>256 000 000</b>	<b>31 000 000</b>	<b>156 000 000</b>	<b>606 000 000</b>	

## Bilaga – Ägarens styrande dokument

Nedan presenterade dokument utgör ett urval av antagna styrande dokument.

Vision

Bolagspolicy för Öckerö kommunshelägda bolag

Bolagsordning för Öckerö Bostads AB

Bolagsordning för Öckerö Fastighets AB

Bolagsordning för Öckerö Fastighetservice AB

Bolagsordning för Öckerö Fastighetsutveckling AB

Ägardirektiv för Öckerö kommuns helägda bolag

Policy för ledning och styrning

Mål för mandatperioden

Central krisledningsplan

Riktlinjer för styrdokument

Kvalitetsledningssystem för Öckerö kommun – riktlinje för systematiskt kvalitetsarbete

Arbetsmiljöpolicy

Kompetensförsörjningspolicy

Strategi för jämställdhet

Arkivreglemente för Öckerö kommun

Arvodesreglemente

Policy för hantering av personuppgifter i Öckerö kommun

Borgenspolicy

Finanspolicy

Riktlinjer för avyttring av lös egendom

Upphandlingspolicy för Öckerö kommun och dess bolag

KF:s årliga budgetbeslut inkl. Ekonomiska styrprinciper, God ekonomisk hushållning samt

årsplan för ledning och styrning

Strategi för digitalisering

Lokalresurspolicy

Öckerö kommuns näringslivsstrategiska program

Översiktsplan – Utblick Öckerö

Bostadsförsörjningsprogrammet

Dagvattenstrategi

Energieffektiviseringsstrategi

Energiplan

Fordonspolicy

Handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor

Miljöpolicy

Riktlinje för mobilitet

Avfallsplan, VGR

Agenda 2030

Kommunernas klimatlöften, VGR och Länsstyrelsen

## **Bilaga – Bolagets styrande dokument**

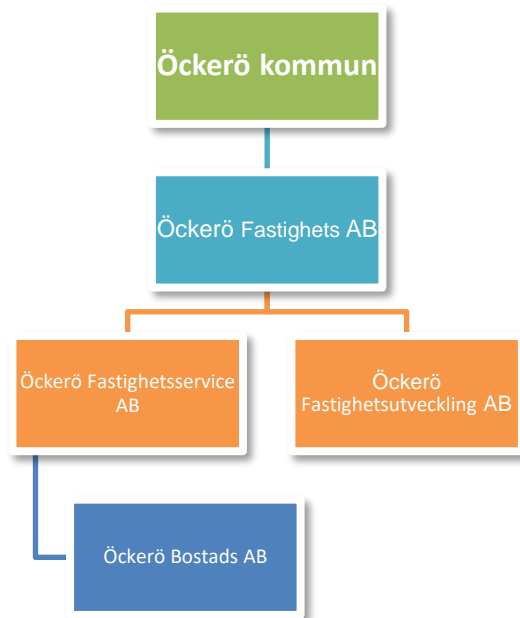
Nedan presenterade dokument utgör ett urval av antagna styrande dokument.

Styrelsens arbetsordning  
VD-instruktion  
Delegation och attestinstruktion  
Internkontrollplan  
Uthyrningspolicy  
Upphandlingspolicy  
Investeringspolicy  
Miljöpolicy  
Miljöstrategiska mål  
Finanspolicy  
Policy för säkringsredovisning  
Brandskyddspolicy  
Arbetsmiljöpolicy  
Policy för IT och Digitalisering  
Policy avseende marknadsvärdering av tillgångar  
Policy avseende prissättning svartfiber och anslutningar  
Policy för behandling av personuppgifter  
Dokumenthanteringsplan

## Bilaga - Organisation

### Koncernens organisation

Från 2014 är bolaget uppdelat i en koncern i enlighet med beslut fattat av Öckerö kommuns fullmäktige:



Öckerö kommun äger 100 % av aktierna i Öckerö Fastighets AB. Eftersom Allbo-lagen ställer krav på fastighetsägare för att få verka som ett allmännyttigt bostadsbolag, skall bolaget i huvudsak förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Därför krävdes en uppdelning till en ny koncern. Fullmäktige beslöt följaktligen i juni 2013 att dela upp bolaget i en koncern där fastigheter, med i huvudsak bostäder, läggs i ett separat bolag, Öckerö Bostads AB. För att undvika så kallad byggmästarsmitta valdes att ägandet av Öckerö Bostads AB ska ske indirekt via holdingbolaget Öckerö Fastighetservice AB, vars enda syfte är att äga aktierna i Öckerö Bostads AB. Samtidigt bytte moderbolaget namn till Öckerö Fastighets AB. Dessutom skapades ett nytt bolag med uppgift att förädla exploateringsfastigheter men namnet Öckerö Fastighetsutveckling AB.

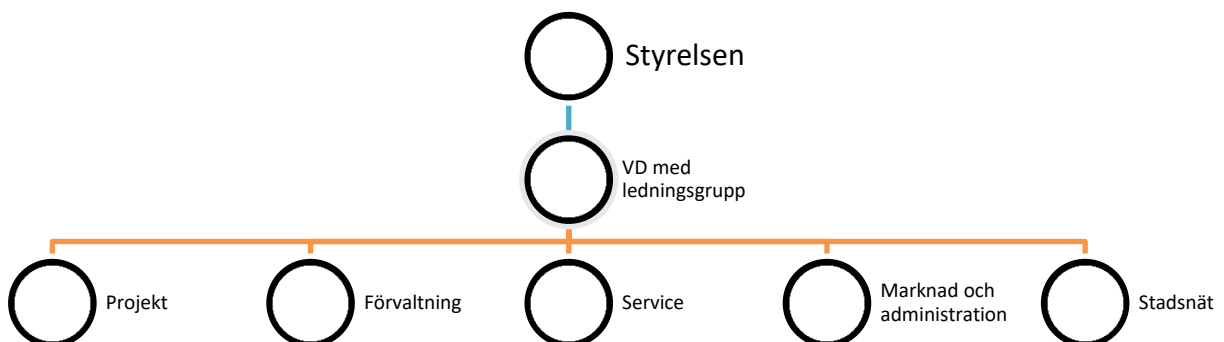
## Affärsområden

Koncernen verkar i tre affärsområden: Lokaler, Bostäder och Stadsnät:



## Verksamhetsmässig organisation

Koncernens personal arbetar över de tre affärsområdena och koncernen leds av ledningsgrupp bestående av VD, projektchef, förvaltningschef, stadsnätchef och service- och utvecklingschef.



## **Bilaga - Uppdrag för respektive verksamhetsenheter**

### **Projekt**

Projektorganisationen är övergripande ansvarig för nybyggnadsprojekt från idé till driftsättning. Nybyggnadsprojekt ska bedrivas för att uppnå moderna, prisvärda och hållbara fastigheter och stadsnät.

- Driva och utveckla ny-, om- och tillbyggnadsprojekt med helhetsansvar för projektledning, upphandling, kalkylering och ekonomisk uppföljning.
- Ansvar att driva utvecklingsfrågor från detaljplan, program, förstudier och slutgiltigt genomförande
- Ansvarig för upphandling av entreprenader

### **Förvaltning**

Bolagets förvaltningsorganisation ansvarar för strategisk planering av bolagets fastigheter såsom planering och utförande av underhåll och effektiv och miljömässig drift avseende installationer. Övergripande mål för förvaltningen är att bedriva en förvaltning med hyresgästens önskemål och förväntningar i centrum och där drift och underhåll genomförs så att slitage och värdeminskning är så liten som möjligt. Detta skall genomföras inom beslutade ekonomiska ramar.

- Helhetsansvar för drift och underhåll av samtliga bolagets fastigheter.
- Ansvar för strategisk planering av drift och underhåll
- Ansvar att driva förbättringsprocesser och utveckla befintliga rutiner, t.ex. avseende energiprestanda och tillgänglighet
- Stöd och remissinstans för projektorganisationen
- Ansvar för upphandling och efterlevnad av drift- och skötselavtal
- Ansvar för upphandling, statistik och uppföljning av energi och ventilationsavtal inklusive handelsavtal
- Ansvar för drift, skötsel och service av elproduktionsanläggningar

### **Service**

Service ansvarar för drift och skötsel av samtliga fastigheter och det stadsnät av fiber som bolagskoncernen äger.

- Ansvar för inkommande felanmälningar och att de åtgärdas inom ramen för beslutad servicegaranti
- Ansvar för löpande tillsyn och ronderingar av samtliga bolagets fastigheter inklusive sådana fastigheter som drivs av organisationsdel Stadsnät.
- Ansvar för månatlig avläsning av elförbrukning
- Ansvar för löpande tillsyn och skötsel av driftinstallationer

## **Marknad och administration**

Marknad och administration ansvarar för att ge kärnområdena förvaltning, projekt och Öckerö nät det stöd de behöver i företagsövergripande och administrativa frågor.

- Ansvar för administration inklusive personalfrågor, löpande bokföring, in- och utbetalningar och kontorsadministration.
- Ansvar för utveckling och uppföljning av interna processer
- Ansvar för strategiska frågor rörande information och kommunikation, såväl internt som externt
- Ansvar för uthyrningsprocessen av såväl bostäder som lokaler
- Ansvar för upprättande av budget och prognoser
- Ansvar för upphandling och uppföljning av finansieringsavtal inklusive lån och derivat

## **Stadsnät**

Affärsområde Öckerö nät ansvarar som beställarorganisation och totalansvarig för stadsnätet av fiber. Till stöd inom koncernen finns förvaltnings- och projektorganisationer, men totalansvar för hela affären har stadsnätetschefen.

- Ansvar för planering och budgetering samt att stadsnätet inom affärsplanens planperiod bedrivs så att en god avkastning uppnås
- Ansvar för drift och förvaltning av befintligt stadsnät så att minsta möjliga driftstörningar för kunderna uppnås
- Ansvar för planering, projektering, byggnation, marknadsföring och utveckling av stadsnätet

## Bilaga - Värdegrund

Bolagets anställda har tillsammans kommit fram till koncernens värdegrund som antagits av styrelsen. Den har sedan definierats av anställda via arbetsplatsträffar.

Värdegrunden definieras i meningen: [Trygghet och service](#)

Vi har definierat värdegrunden som:

*Trygghet:*

- Hyresgäster ska känna sig trygga i våra områden
- Hyresgäster ska känna sig trygga med oss som hyresvärd

*Service:*

- Hela bolagets verksamhet ska genomsyras av att leva upp till vår servicegaranti
- Alla som tar kontakt med oss ska kunna förvänta sig en snabb återkoppling med relevant svar

Vi ska känna stolthet över hela bolagets verksamhet.