

ARBOGABOSTÄDER

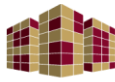
ARBOGABOSTÄDER AB

Delårsrapport 2024

Arbogabostäder AB

Arbogabostäder AB

2024-09-20



Innehåll

1	Inledning	3
2	Verksamhetens uppdrag och ansvar	4
3	Måluppfyllelse delår	5
3.1	Strategiskt område Inspirerande livsmiljö	6
3.2	Strategiskt område Inspirerande organisation	7
4	Händelser av väsentlig betydelse	8
5	Internkontroll	9
6	Ekonomi	10
6.1	Driftredovisning	10
6.2	Investeringsredovisning	10
7	Framtid	11

1 Inledning

Enligt lag om kommunal bokföring och redovisning (LKBR 2018:597) ska kommunen minst en gång under räkenskapsåret upprätta en särskild redovisning (delårsrapport) för verksamheten och ekonomin från räkenskapsårets början.

Delårsrapporten är en återrapportering till förtroendevalda gällande hur långt verksamheten nått med årets strategiska och ekonomiska plan. Fokus ligger på de politiskt fastställda målen och inriktningarna/fokusområdena samt en avstämning av ekonomin.

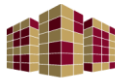
Uppföljning sker av verksamheternas framtagna aktiviteter och indikatorernas utfall. En analys av vad som har genomförts hittills i år och vilken effekt det har fått eller förväntas få samt en samlad bedömning av förväntad måluppfyllelse för helår.

Verksamhetens drift och investering redovisas, liksom en redovisning av hur helårsprognosen förhåller sig till budget.

Uppföljningen ska fokusera på avvikelser. Genom att fokusera på avvikelser och initiera åtgärdsplaner säkerställer uppföljningen att verksamheten når de beslutade målen och håller sig inom de tilldelade ekonomiska ramarna.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under delårsperioden, eller förväntas hända efter dess slut, beskrivs.

Delårsrapporten syftar till att ge förtroendevalda och chefer underlag för att vidta åtgärder.



2 Verksamhetens uppdrag och ansvar

Arbogabostäder AB har till ändamål för sin verksamhet att inom Arboga kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter och byggnader med huvudsakligen bostäder.

Bolaget ska med sitt fastighetsbestånd bland annat arbeta för hållbar utveckling, eftersträva energieffektiva och miljöanpassade lösningar samt i om- och tillbyggnader utgå från att minimera klimatpåverkan. Vidare ska bolaget, på kort och lång sikt, sträva efter balanserad ekonomisk utveckling samt ge en god bas för framtida utveckling av verksamheten.

3 Måluppfyllelse delår

Nämnderna och styrelserna har egna mål med indikatorer som bidrar till att kommunfullmäktiges övergripande mål uppnås. Verksamheterna har beslutade aktiviteter som i sin tur bidrar till ökad måluppfyllelse.

Delårsrapporten är en återrapportering till förtroendevalda gällande hur långt verksamheten nått med årets strategiska och ekonomiska plan. Fokus ligger på de politiskt fastställda målen och inriktningarna/fokusområdena.

Uppföljning sker av indikatorernas utfall. Om årsutfall finns redovisas det i tabellen och bedömningen av målvärdet sker enligt följande nivåer. När inget årsutfall finns vid delårets slut, anges inget värde.

Målvärdet uppnått, uppfylld nivå större än 95 procent av målvärdet

Nära målvärdet, delvis uppfylld nivå 80-95 procent av målvärdet

Ej accepterat värde, inte uppfylld nivå mindre än 80 procent av målvärdet

Inget värde angetts, ingen utvärdering

Uppföljning sker av verksamheternas framtagna aktiviteter. En aktivitet beskriver vad verksamheten gör för att bidra till en ökad måluppfyllelse.

En samlad bedömning av förväntad måluppfyllelse vid helår görs utifrån indikatorernas utfall och hittills genomförda eller pågående aktiviteter. Följande bedömningsnivåer används i delårsrapporten för kommunfullmäktiges, styrelsernas och nämndernas mål.

- På väg att uppnås
- Riskerar att inte uppnås

3.1 Strategiskt område Inspirerande livsmiljö

3.1.1 Kommunfullmäktiges mål 1: Arboga växer och utvecklas

Mål 1 Arboga kommun växer och utvecklas

Kommentar:

Riskerar att inte uppnås.

De ekonomiska förutsättningarna för bolaget bedöms i dagsläget inte möjliggöra för vidare inriktningar avseende nyproduktion av allmännyttiga bostäder.

Genom att fokusera på kostnadsreducering och effektivisering av drift kan verksamheten anpassas för att bättre möta de ekonomiska förutsättningarna.

3.1.2 Kommunfullmäktiges mål 2 Arboga är tryggt och inkluderande

Mål 2 En attraktiv hyresvärd

Kommentar:

På väg att uppnås.

Bolaget använder en digital plattform för att ta emot och hantera felanmälningar. Detta gör det enkelt att spåra varje ärende från anmälan till åtgärd. Hyresgästerna kan enkelt följa upp sina felanmälningar och övriga ärenden på "Mina Sidor".

NKI-undersökningen kommer att genomföras under hösten. Resultatet av undersökningen presenteras innan årsskiftet. För tillfället pågår förberedande arbeten.

3.1.3 Kommunfullmäktiges mål 5 En ekologisk hållbar kommun

Mål 3 Minska energiförbrukningen för fastigheterna

Kommentar:

På väg att uppnås.

Programvaran Metrix används för att mäta och följa upp energiförbrukningen i bolagets fastigheter. Metrix gör det möjligt att på ett överskådligt sätt analysera och förstå hur energi används, vilket kan hjälpa till att identifiera möjligheter för ytterligare effektiviseringar och besparingar.

Inga specifika åtgärder har gjorts under delåret men tidigare års utbyten av komponenter visar att energiförbrukningen har gått ner.

3.2 Strategiskt område Inspirerande organisation

3.2.1 Kommunfullmäktiges mål 9 En långsiktig hållbar ekonomi

Mål 4 En långsiktig hållbar ekonomi

En långsiktig hållbar ekonomi innebär ordning och reda, en god ekonomi nu och i framtiden, ansvarsfullt och effektivt nyttjande av kommunens resurser.

Skattesatsen ska vara oförändrad. Kommunens kärnverksamhet och människors möjligheter till egen försörjning ska prioriteras.

Hållbar utveckling kräver smarta arbetssätt, medarbetare som mår bra, kommunikation, kvalitet, god service och tillgänglighet. Organisationen ska använda digital teknik som frigör resurser för att höja kvalitet inom andra områden. Det är viktigt att fortsätta arbeta för ständiga förbättringar i verksamheten för att uppnå ökad effektivitet.

Fokusområden

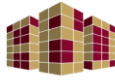
- Resultat efter jämförelsestörande poster i förhållande till skatteintäkter och kommunalekonomisk utjämning
- Finansiell stabilitet (soliditet)
- Effektivitet

Målet är kopplat till målområdena Ett nyskapande Västmanland genom hållbar tillväxt och delmålen God ekonomisk utveckling i Regionala Utvecklingsstrategi (RUS) samt Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt i Agenda 2030.

Kommentar:

På väg att inte uppnås

Abo prognostiserar med ett årsresultat på -2,8 mkr. Bolaget har haft en ökad vakansgrad samt att fler lägenheter har behövts renoveringar.



4 Händelser av väsentlig betydelse

Under delåret har beslut fattats kring avyttring av fastigheterna Skolstugan 1 och Tåbygläntan 6:3. Beslutet grundas på den kostsamma förvaltningen av fastigheterna, och avyttringen ses som ett strategiskt steg för att minska kostnaderna i det övergripande perspektivet.

Beslut att justera fördelningsnyckeln för förvaltningsadministration mellan fastighetsbolagen har påverkat bolagets ekonomi negativt.

5 Internkontroll

Fyra kontrollmoment har granskats och rapporterats.

Att inte större avvikelser mot budget upptäcks och följs upp -
Dokumenterade avstämningar görs månadsvis.

Vid varje styrelsemöte visas utfall och större avvikelser mot budget analyseras och kommenteras.

Vid ägarbolaget Riabs styrelsemöte redovisas också utfall, större avvikelser och prognoser.

Regelbundna möten med kommunens ekonomienhet har under perioden hållits där likviditet och finansiering följs upp.

Bolaget följer kommunens finanspolicy.

Att beställningar och inköp inte stämmer mot planerat underhåll

- Utdrag har gjorts över samtliga leverantörsfakturer med fakturabelopp mellan 100 tkr till 500 tkr. Kontroll har sedan gjorts på 3 st fakturer jan-april och 3 st maj-augusti.

Samtliga fakturer har varit inköp till beviljade underhållsprojekt.

Nyregistrerade leverantörer - Under perioden januari - augusti 2024 har 5 st nya leverantörer lagts upp.

Samtliga upplägg har gjorts av annan person än slutattestant.

Kontroll av leverantörsfakturer på dessa leverantörer visar att inga inköp är verksamhetsfrämmande. Totalt uppgår inköpen till 43 tkr.

Att ronderingar på våra fastigheter är bristfälliga - I maj hade bolaget en workshop tillsammans med bovärdar, fastighetsförvaltare och en projektledare. Det blev startskottet för att få i gång ronderingen fullt ut.

Syftet med detta arbete är att säkerställa att fastigheten och dess omgivning är i gott skick och att tillgänglighet och trygghetsperspektivet beaktas. Ronderingen ska utföras kontinuerligt med olika intervall beroende på vad som ronderas. Dokumentation av ronderingar kommer ske genom att bovärdarna fyller i en checklista. Regelbundna ronderingar minskar risken för oväntade och kostsamma haverier genom att säkerställa att alla system fungerar som de ska.

6 Ekonomi

6.1 Driftredovisning

Tabellen i tkr, intäkter och investeringsinkomster redovisas som plus samt kostnader och investeringsutgifter redovisas som minus (-).

Ekonomi, tkr	Jan-aug 2023	Jan-aug 2024
Verksamhetens intäkter	14 404	13 912
Verksamhetens kostnader	-14 037	-15 573
Resultat	367	-1 661
Investeringsutgifter	-4 391	-538
Investeringsinkomster		
Nettoinvesteringar	-4 391	-538

Enhet/område/vht	Bokslut 2023	Budget 2024	Utfall jan-aug 2024	Prognos helår	Prognos-avvikelse mot budget(delår)	Prognos-avvikelse mot budget(tertia)
Bostadsfastigheter	285	0	-1 661	-2 782	-2 782	-2 100

Bolaget visar ett negativt resultat per augusti på -1,7 mkr före bokslutsdispositioner. Prognostiserat resultat för året - 2,8 mkr före bokslutsdispositioner. Anledningen till det negativa resultat är att bolaget haft ökad vakansgrad samt att fler lägenheter har behövt renoveringar.

6.2 Investeringsredovisning

Investeringsprojekt, tkr	Total budget fleråriga projekt	Budget 2024	Utfall jan-aug 2024	Prognos	Prognos-avvikelse mot budget (delår)	Prognos-avvikelse mot budget (tertia)
Hiss Biet	0	-867	-237	-553	314	0
Rep hisschakt Biet	0	-300	-301	-301	-1	0
Summa	0	-1 167	-538	-854	313	0

Hissen på biet färdigställs under hösten. Offerten från hissleverantören var avsevärt mycket lägre än vad som förväntades.

7 Framtid

Ekonomisk återhämtning och stabilisering

- **Omprioritering av resurser:** Det kan vara nödvändigt att noggrant granska alla delar av budgeten för att identifiera områden där kostnader kan minskas utan att äventyra kärnverksamheten. Detta kan inkludera förhandlingar om leverantörsavtal, minskad användning av konsulter, eller omstrukturering av verksamheten.
- **Kontroll av förvaltningsadministration:** Justeringen av fördelningsnyckeln för förvaltningsadministration har påverkat ekonomin negativt. Det kan vara nödvändigt att överväga om ytterligare justeringar kan göras.

Anpassning och effektivisering

- **Prioritering av nyckelprojekt:** Fokus bör läggas på att slutföra de mest kritiska underhålls- och energibesparingsprojekt som på lång sikt kan ge kostnadsbesparingar och ett förbättrat fastighetsvärde.
- **Ökad effektivitet:** Utvärdera och implementera nya arbetssätt och teknologier som kan minska kostnader och öka effektiviteten i driften. Exempelvis genom att använda digitala lösningar för fastighetsförvaltning och energihantering.

Då det pågår en extern genomlysning kring bolagets ekonomiska förutsättningar är framtidsutsikterna utmanande att prognostisera kring. För att hantera de utmaningar som bolaget står inför krävs tydliga ägardirektiv och beslut för både det korta och det långa perspektivet. Handlingsutrymmet för att hantera löpande behov eller större investeringar utifrån det ekonomiska perspektivet är mycket begränsat.