

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen i AB BromöllaHem, §§ 35–45

Plats och tid: den 18 oktober 2019 mellan klockan 14.00-17.00 i Sparbankshallens konferensrum i Bromölla.

Närvarande:

Linda Våbro, Ordförande	Anders Bröthlin, VD
Åsa Hammarstedt, Vice ordförande	Ida Frank, Ekonomichef
Ola Rosqvist, ledamot	
Patrik Ottosson, ledamot	
Kjell Nylander, suppleant, ersätter Leif Dufva ordinarie ledamot	
Bengt-Olof Bengtsson, suppleant	

§ 35 Val av ordförande

Till ordförande för mötet valdes Linda Våbro.

§ 36 Sammanträdets öppnande, godkännande av dagordning

Linda Våbro förklarade sammanträdet öppnat, dagordningen godkändes. Ordinarie ledamot, Leif Dufva inte är närvarande. Kjell Nylander ersätter han och det konstaterades att styrelsen är beslutsfattande.

§ 37 Val av justerare och sekreterare

Patrik Ottosson utsågs att jämte Linda Våbro justera protokollet. Linda Våbro delegerar sin justering av protokollet till Vice ordförande, Åsa Hammarstedt. Till sekreterare för mötet valdes Ida Frank.

§ 38 Föregående mötes protokoll

Föregående mötes protokoll godkändes.

§ 39 Ej verkställda beslut (bilaga 1)

- Fastighetsförsäljning, del av köpmannen 9.
- Inglasning av balkonger Ivöstrand.
- Parkeringsvakter/Se över parkeringar överlag i fastighetsbeståndet.

§ 40 Informationsärenden

Anders Bröthlin informerade om följande ärenden;

- Pågående verksamhet och prognos för 2019
- Upplägg verksamhetsplan 2020
- Hyresförhandlingar 2020
- Förhandlingar kring köpeskilling för Lugnet 9
- Pågående samtal kring Köpmannen 9/Gallerian

Styrelsen mottog informationen.

§ 41 Långsiktig verksamhetsplan 2020–2022 (bilaga 2)

Anders Bröthlin gick igenom förslaget till långsiktig verksamhetsplan 2020–2022 enligt bilaga 2.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade fastställa Långsiktig verksamhetsplan 2020–2022 enligt bilaga 2.

§ 42 Långsiktig investeringsplan 2020–2022 (bilaga 3)

Anders Bröthlin gick igenom förslag på skrivelse enligt bilaga 3 till kommunstyrelsen gällande långsiktig investeringsplan 2020–2022.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade fastställa skrivelsen till kommunstyrelsen enligt bilaga 3 gällande Långsiktig investeringsplan 2020–2022.

§ 43 Budget 2020 (bilaga 4)

Ida Frank gick igenom inriktningen för budget 2020 enligt bilaga 4.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade fastställa inriktningen för budget 2020 enligt bilaga 4.

IF
AH

§ 44 Övrigt

Anders informerade om detaljplanen gällande Fjälkingegatan och att bolaget fått i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en policy gällande huskurage.

Kjell Nylander har blivit kontaktad av en hyresgäst på Fäladområdet gällande trakasserier och det konstaterades att det är upp till hyresgästen själv att polisanmäla.

§ 45 Mötets avslutning

Linda Väbro förklarade mötet avslutat.



Ida Frank

sekreterare



Linda Väbro gm Åsa Hammarstedt

Ordförande



Patrik Ottosson

justerande

Ej verkställda beslut

Protokoll	Beskrivning
4/17 §45	Fastighetsförsäljning
9/18 §82	Inglasning av balkonger Ivöstrand
	Se över parkeringarna i fastighetsbeståndet

IF AH





Långsiktig verksamhetsplan 2019-2022

HF
ÅH
R

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
UPPDRAG	4
Omfattning	4
Avgränsningar	4
Särskilda krav	5
VERKSAMHETSBEKRIVNING	6
Verksamhetens förutsättningar	6
Organisatoriska förutsättningar	6
Ekonomiska förutsättningar	6
RISKANALYS OCH SWOT	8
VÅRA UTMANINGAR	9
Öka bolagets avkastning	9
Införa systematisk hyressättning	10
Öka effekten av de resurser som avdelas för planerat fastighetsunderhåll	10
Minska kostnaderna för oplanerat underhåll och reparationer	11
Öka bolagets kundnöjdhet	11
LÅNGSIKTIG INRIKTNING	12
Vision	12
Verksamhetsidé	12
Önskat läge år 2022	12
Fokusområden	14
Styrkort	15

Sammanfattning

Denna långsiktiga verksamhetsplan (LVU) omfattar AB BromöllaHem (Bolaget) och dess verksamhet. Dokumentet är ett ramverk för bolagets långsiktiga utveckling. Som sådant utgör LVP utgångspunkt för styrelsens arbete och bolaget verksamhetsplan (VP).

Huvuduppgift för bolaget är att, inom ramen för allmännyttan syfte och kommunallagens lokaliseringsprinciper, gemensamt med kommunen göra Bromölla attraktivt att bo, leva och verka i samt att skapa tillväxt. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer där bostäder i olika standard och prislägen både i befintligt bestånd och i nyproduktion ska erbjudas för att tillgodose olika målgruppers behov av boende.

Viktiga utmaningar för bolaget är att

- Öka bolagets avkastning, reinvesteringstakt och kundnöjdhet
- Införa effektiva processer för hantering av planerat fastighetsunderhåll, oplanerat underhåll och reparationer
- Införa systematisk hyressättning
- Bidra till att minska klimat- och miljöpåverkan

Bolagets vision - "Vi möjliggör ett attraktiv Bromölla kommun"

Bolagets verksamhetsidé - "Vi ska till invånare och näringsidkare i Bromölla kommun genom ett affärsmässigt och personligt arbetssätt erbjuda attraktiva bostäder och lokaler"

Önskat läge år 2022

- Bolaget avkastar 5% på nettoomsättningen
- Hyresintäkter har ökat med 3 % eller nettoomsättningen till 93 MSEK
- Påverkbara fastighets- och personalkostnader har minskat med 10 % eller 5,8 MSEK
- Eget kassaflöde finansierar löpande reinvesteringar och oplanerat underhåll och reparationer
- Försäljning av fastigheter har minskat underhållsskulden med 25 %
- En kundnära och kostnadseffektiv fastighetsorganisation med ökad byggteknisk kompetens har införts
- Egen fastighetsorganisation utför huvuddelen av oplanerade fastighetsunderhåll och reparationer boenden och affärslokaler samt fastighetsskötsel
- Högre effekt uppnås av de resurser som avdelas för fastighetsunderhåll
- Systematiskt arbetsmiljöarbete är operativt.

Bolagets fokuserar på affärsutveckling, verksamhetsutveckling och marknadskommunikation.

Inledning

Denna långsiktiga verksamhetsplan (LVU) omfattar AB BromöllaHem (Bolaget) och dess verksamhet. Dokumentet är ett ramverk för bolagets långsiktiga utveckling. Som sådant utgör LVP utgångspunkt för styrelsens arbete och bolaget verksamhetsplan (VP).

LVP ska omfatta det pågående verksamhetsåret och de tre kommande åren. Bolaget bryter parallellt ner LVP till en VP, som ska omfatta pågående och kommande verksamhetsår.

Denna LVP gäller tillsvidare och den ska överses årligen.

Uppdrag

Grunden för bolagets omfattning och avgränsningar är bolagets bolagsordning.

Omfattning

Bolaget ska

- förvärva, avyttra, äga, bygga, förvalta och upplåta fastigheter och tomträtter med bostäder, affärs-, industri- och kontorslokaler, byggnader för kommunal service och därtill hörande kollektiva anordningar
- i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Bromölla kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget
- erbjuda bostäder i olika standard och prislägen både i befintligt bestånd och i nyproduktion för att tillgodose olika målgruppers behov av boende
- bedriva sin verksamhet utgående från varumärket BromöllaHem, som aktivt ska marknadsföras i och utanför kommunen.

Bolaget kan bedriva liknande byggnads, förvaltnings och driftuppdrag för annan uppdragsgivares räkning inom Bromölla kommun.

Avgränsningar

Bolaget ska ge fullmäktige möjlighet att ta ställning i beslut där verksamheten är av viktig principiell betydelse eller av större vikt.

Exempel på fullmäktiges beslutsområden är:

- Investerings- eller försäljningsbeslut av större omfattning med långsiktig väsentlig inverkan på bolagets ekonomi eller verksamhet
- Planer som gäller ny eller väsentligt ändrad inriktning av bolagets verksamhet.
- Fusion av företag, förvärv av företag, bildande av dotterbolag eller överföring av bolagets verksamhet på dotterbolag

Den som uppbär försörjningsstöd i annan kommun ska inte tilldelas någon lägenhet i bolagets fastigheter.

Särskilda krav

Grunden för de särskilda kraven på bolaget, utöver det som framkommer under punkten omfattning, är ägardirektivet.

Bostadsutvecklingen ska ske i områden som efterfrågas av marknaden och som ligger i intresset för att öka kommunens attraktionskraft. Hela fastighetsbeståndet ska hålla god kvalitet och underhållas för att vidmakthålla sina värden. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som ett genomsnitt över en rullande tolvårsperiod ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott så att ägarens risktagande minimeras och kommunkoncernens kreditvärdighet som helhet upprätthålls. Bolagets resultat efter finansposter ska uppgå till minst 5 % av nettoomsättningen senast vid utgången av år 2022.

Bolaget ska aktivt arbeta för att reducera den totala energiförbrukningen och övergå till förnyelsebara energikällor samt i övrigt medverka till att kommunens lokala miljömål ska uppnås.

Bolaget ska säkerställa lokaler för äldreboende och gruppbostäder.

Bolaget ska verka för att säkerställa att bostadsbeståndet bidrar till kommunens långsiktiga mål om ökat antal invånare för hela kommunen.

Bolaget ska lägga anbud på kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder

Bolaget ska

- årligen i mars tillställa kommunstyrelsen en internkontrollplan för innevarande verksamhetsår
- årligen i april redovisa en förvaltningsberättelse, som kan läggas till grund för lekmanarevisorernas granskning och kommunstyrelsens uppsikt. Den ska beskriva hur verksamheten bedrivits och utvecklats utifrån bolagsordning och ägardirektiv
- årligen i oktober tillställa kommunstyrelsen en verksamhetsplan och en långsiktig investeringsplan.



Verksamhetsbeskrivning

Verksamhetens förutsättningar

Bolaget är ett helägt bolag till Bromölla kommun och har sitt huvudkontor i Bromölla. Bolagets marknad är Bromölla kommun och dess närområde. Bolaget driver uthyrning och förvaltning av fastigheter i Bromölla, Gualöv, Näsum och Valje.

Bolaget har

- 52 fastigheter med 1022 lägenheter
- 48 lokaler
- 135 hyresaviserade garage och 205 hyresaviserade parkeringsplatser

Organisatoriska förutsättningar

Verksamheten drivs med en gemensam VD tillsammans med Bromölla Energi och Vatten AB och Bromölla Fritidscenter AB.

Bolaget har 17 anställda som

- Hanterar ekonomi, förvaltning och skötsel av fastigheter, samt kundtjänst
- Säljer ekonomitjänster, kommunikation-/medietjänster, samt bemannar Sparbankshallen med hallvård till Bromölla Fritidscenter

Bolaget köper verksamhetsledning, teknik- och IT-tjänster av Bromölla Energi och Vatten.

Drygt 15 tjänster är avdelade för bolagets verksamhet, drygt två tjänster säljs till Bromölla Fritidscenter och bolaget köper drygt en halv tjänst av Bromölla Energi och Vatten.

Ekonomiska förutsättningar

Underlag för de ekonomiska förutsättningar är den budget som fastlagts för budgetåret 2019.

Sammanställning bolagets ekonomiska förutsättningar

	Tkr	Kommentarer
Nettoomsättning	85 041	Grunden för avkastningskravet
Övriga intäkter	360	
Summa intäkter	85 401	
Fastighetskostnader	45 010	
Bruttoresultat	- 40 391	
Övriga kostnader	- 27 516	
Rörelseresultat	- 12 875	
Räntekostnader	- 11 620	
Resultat efter finansnetto	1 255	

Handwritten initials: AH, HF, and a signature.

Underlag för sammanställningen av kostnader

Hyresintäkter	Tkr	Kommentarer
Bostäder	60 240	Påverkbar genom att vi driver igenom hyreshöjning
Lokaler	23 708	
Garage o p-platser	372	
Hyresbortfall		
Bostäder	- 380	Lågt bortfall dvs inte påverkbar
Lokaler	- 218	
Garage o p-platser	- 25	
Övriga förvaltningsintäkter	1 344	
Nettoomsättning	85 041	Ligger till grund för ägarnas avkastningskrav
Uthyrning personal	360	
S:a intäkter	85 401	

Fastighetskostnader	Tkr	Kommentarer
Inhyrd fastighetsskötsel	2 935	Påverkbar
Intern fastighetsskötsel	1 345	Inte påverkbar
Reparationer invändigt	4 450	Påverkbar
Reparationer utvändigt	1 950	Påverkbar
Underhåll invändigt	8 550	Påverkbar
Underhåll utvändigt	3 480	Påverkbar
Uppvärmning	7 312	Inte påverkbar
VA	5 566	Inte påverkbar
El	122	Inte påverkbar
Renhållning	3 100	Inte påverkbar
Övriga fastighetskostnader	4 200	
S:a fastighetskostnader	45 010	

Personalkostnader	Tkr	Kommentarer
Fastighetsskötsel	4 185	Inte påverkbar
Administration	4 068	Inte påverkbar
Övriga externa kostnader	1 756	Påverkbar
Inhyrd personal	1 545	Påverkbar
Medl.avg. och främmande tjänster	1 430	Påverkbar?
Avskrivningar		
Fastigheter	13 058	Inte påverkbar
Övriga avskrivningar	85	Inte påverkbar
Övriga rörelsekostnader	1388	
S:a övriga kostnader	27 516	

Räntekostnader	11 620	Påverkbar om vi återbetalar lån
-----------------------	--------	---------------------------------

IF AH R

Bolaget

- Avkastar 1 % på nettoomsättningen
- Kassalikviditet är faktor 2,1
- Har 9 % soliditet
- Har ett hyresbortfall på 0,7 % på nettoomsättningen
- Har kortsiktigt påverkbara kostnader på drygt 25 miljoner kr

Slutsatser:

- Bolaget ska på tre år öka sin avkastning med 4 % vilket innebär en ökning på mellan 3 - 3,5 miljoner kronor
- Bolaget kan kortsiktigt öka omsättningen genom hyreshöjningar eller minska externa kostnader inom fastighetsunderhåll

Risikanalys och SWOT

Övergripande riskanalys

Bolagets verksamhet påverkas av flera typer av risker vilka påverkar möjligheterna att nå uppsatta mål, främst ekonomiska mål. Bolaget har identifierat följande risker, som hanteras i huvudsak på följande sätt:

Politiska risker Nationella regleringar Skatter EU-direktiv Hanteras genom: • Omvärldsbevakning • Branschsamarbete	Administrativa risker Administrativa fel Kvalitet i tjänster Bristar i systemstöd Hanteras genom: • Internkontrollplan • Attestinstruktion • Kvalitetssäkring av rutiner
Affärsrisker Nya kundbehov Marknadsutveckling Pris- och ränteförändringar Hanteras genom: • Omvärldsbevakning • Finanspolicy • Systematisk hyressättning	Övriga risker Personal Media Hanteras genom: • Systematiskt arbetsmiljöarbete • Personalhandbok • Medarbetarsamtal • Kommunikationsstrategi/-plan

SWOT-analys

BROMÖLLAHEM

Storgatan 40, 295 31 Bromölla • 0456-622 400 • info@bromollahem.se • bromollahem.se

IF AH R

Styrkor • Hög kassalikviditet • Tillväxtpotential • Lokalt fastighetsbestånd • Lokalt varumärke • Hög uthyrningsgrad • God kunskap om våra kunders beteende	Möjligheter • Digitalisering • Kundfokuserade arbetssätt • Kundinriktade kommunikationskanaler • Ökat samarbete i kommunkoncernen • Ökad samverkan och benchmarking • Affärsutveckling och kostnadsfokus • Nya finansieringssätt av bostadsbyggande
Svagheter • Låg soliditet • Hög omsättningstakt i vissa fastighetsområden • Förmågan att kommunicera med hyresgäster • Eftersatt fastighetsunderhåll • Höga reparationskostnader • Hög belåningsgrad • Struktur och kompetens i fastighetsförvaltningen	Hot • Ökade räntor • Negativ kostnadsutveckling i fastighetsunderhållet • Konkurrens om nyckelkompetens • Ökade miljökrav

Våra utmaningar

Öka bolagets avkastning

Ägardirektivet ställer krav på en avkastning om 5 % på nettoomsättning senast år 2022 och att fastighetsbeståndet ska hålla god kvalitet. Bolaget ska reinvestera och säkerställa anläggningarnas värde.

En avkastning om 5 % på nettoomsättningen innebär ett resultatkrav på drygt 4,5 MSEK. Bolaget avkastade år 2018 cirka 0,6 MSEK och prognosen för år 2019 pekar mot strax över 1 MSEK.

Bolaget hade under de senaste två åren en genomsnittlig hyreshöjning på 0,75 %. Med det avkastningskrav som bolaget ska leverera och ökade krav på kapital för fastighetsunderhåll är bedömningen att det kommer att krävas hyreshöjningar som är på i genomsnitt 3 % per år.

BHEMs marknadsposition år 2019 är bolaget med de lägsta hyrorna i Skåne. Bolaget kan inte fortsätta hålla denna position.

Inventering av bolagets bostäders och affärslokalers status har genomförts och en underhållsplan för de närmast tio åren som säkerställer fastighetsbeståndets värde har tagits fram. Inventering av status i de lokaler som hyrs av kommunen pågår. Inventeringen visar hittills på ett högre behov av löpande underhåll än vad bolaget utför idag och en rejäl underhållsskuld som byggs upp under lång tid. Risken för att det ekonomiska värdet ska falla är överhängande.

Behovet av löpande underhåll för de närmaste 10 åren är i genomsnitt 18 MSEK/år och för den uppbyggda underhållsskulden i genomsnitt 12 MSEK/år. D.v.s. ett genomsnittligt

behov av fastighetsunderhåll på drygt 30 MSEK/år under 10 år. Detta ska ställas mot att bolaget i 2019 års budget avdelat 12 MSEK för planerat och oplanerat underhåll.

Det finns således behov att dels återställa kvaliteten i de fastigheter som ligger efter med sitt fastighetsunderhåll, dels att över tid vidmakthålla kvaliteten i hela fastighetsbeståndet.

Årlig reinvesteringstakt måste ökas från 12 till 18 miljoner kronor och kapital för att finansiera eftersatt fastighetsunderhåll måste säkras. Försäljning av olönsamma fastigheter bidrar både till att underhållsskulden minskar och att kapital tillförs för att hantera återstående underhållsskuld.

Beslut, som är förankrade i KF, är tagna för att sälja Verkstaden 15, del av Köpmannen 9 (Gallerian) och Iföverken 25. Varför dessa fastigheter beslutats säljas är oklart. I bolaget pågår analys av lönsamheten i bolagets fastigheter inklusive de behovs som framkommer i underhållsplanen. Bedömningen är dock att försäljning av flera fastigheter krävs för att finansiera åtgärder med anledning av uppkommen underhållsskuld. Bedömning är också att försäljning av fastigheter inte kommer att räcka för att hantera hela underhållsskulden inom rimlig tid. Åtgärderna måste lånefinansieras.

Utmaningen ligger i att öka våra hyresintäkter med i genomsnitt 3 %, minska våra fastighets- och personalkostnader med 10 % samtidigt som marknadspositionen som bolaget med låga hyror ska uppfyllas.

Införa systematisk hyressättning

Styrelsen beslutade år 2016 att införa systematisk hyressättning där ett poängsättningssystem indikera målhyror för olika hyresobjekt. Införandets av systematisk hyressättning tar två-tre år. De målhyror som kommer fram kan ligga upp till fem procent högre än dagens hyror vilket kräver en tydlig strategi för hur de nya målhyrorna ska intas.

Utmaningen för bolaget ligger i att lyfta till nya målhyror utan att hyresgästerna får några förändringar i sina boendemiljöer.

Öka effekten av de resurser som avdelas för planerat fastighetsunderhåll
Bolaget har tagit fram en underhållsplan för de åtgärder som krävs under de närmaste 10 åren. Underhållsplanen visar på en rejäl underhållsskuld och ett ökat behov av medel för det löpande fastighetsunderhållet. Det löpande utvändiga fastighetsunderhållet planeras och projektleds av bolaget och utförs av underentreprenörer.

För ett effektivt genomförande krävs ett arbetssätt eller process som pågår över två år. Första året sker upphandling av underhållsaktiviteter som enligt underhållsplanen ska utföras. Förankring görs i budgetarbetet för kommande år. Beslutade och budgeterade underhållsaktiviteter projektleds av bolaget och utförs av utpekade underentreprenörer.

IF AH R

Utmaningen för bolaget ligger i att nå sådan framförhållning så att vi får ut maximalt för de resurser som avdelas för fastighetsunderhåll.

Minska kostnaderna för oplanerat underhåll och reparationer

Bolaget har ett ökat behov av att överföra eller kraftsamla tillgängliga ekonomiska resurser till planerat fastighetsunderhåll. Det underhåll och reparationer samt delar av skötseln kring våra fastigheter köps idag av underentreprenörer.

Bolaget har påbörjat ett arbete där befintliga ramavtal granskas och nya upphandlingar kommer att starta under hösten år 2019.

Bolaget måste bli effektivare i felavhjälpning och bättre på att få ut mera effekt för de pengar som läggs på oplanerat underhåll och reparationer. Denna typ av verksamhet hanteras internt i många bostadsföretag och vårt bolag måste också gå i denna riktning. Idag är bolaget en beställare och underentreprenörer utför de åtgärder som uppstår via felanmälningar eller från utförda besiktning vid byte av hyresgäster.

För att effektivisera genomförandet och få bättre ekonomisk kontroll krävs ett arbetssätt eller process som prioriterar och snabbt hanterar felanmälningar och felavhjälpning, förebygger skadegörelse eller misskötsel av bolagets lägenheter, och efterhand öka standarden i våra boenden. Bolaget bör genom egen försorg hantera mera av det oplanerat underhållet och reparationer för att få ner kostnaderna. Upphandlingar ska ske av ramavtal med underentreprenörer som efter avrop stödjer vid hög beläggning eller när särskild kompetens krävs som är billigare att köpa än att vi själva gör det.

Utmaningen för bolaget ligger i att bygga ett bovärdskoncept med egna reparatörer och att optimera verksamheten med resurser från underentreprenörer och i förlängningen skapa högre kvalitet till lägre kostnader.

Öka bolagets kundnöjdhet

Ägardirektivet ställer krav på ökat boinflytande och att bolaget aktivt ska marknadsföra sig inom och utanför kommunen. Ökat boinflytande syftar bl.a. till att skapa nöjda kunder/hyresgäster och för att marknadsföring ska ge effekt krävs också ett starkt varumärke.

Bedömningen är att den generella kundnöjdheten är låg och behovet för att nå acceptans för hyreshöjningar till en nivå strax under medel i Skåne kräver en ökad kundnöjdhet. Att lyfta kundnöjdhet som möter nödvändiga hyreshöjningar bedöms ta upp till tre år. De parametrar som påverkar nivå på kundnöjdhet är hyresnivå, service och kundnära kommunikation som dessutom är förebyggande. Det måste finnas balans mellan dessa parametrar. Exempelvis innebär ett lågt pris inte med automatik ett högt värde på kundnöjdheten.

Bolaget har år 2019 Skånes lägsta genomsnitts hyrorna i våra bostäder, men den service som erbjuds brister eftersom bolaget får synpunkter på fastighetsskötsel, hanteringen av felanmälningar och tiden för felavhjälpning. Grunden för att kunna öka våra hyresintäkter är att vi når viktiga hygienfaktorer vad gäller vår service och kommunikation till våra hyresgäster.

I grunden måste vi ta våra kunder på allvar och utgå från deras behov och situation. Dagens samhälle kommunicerar företrädesvis via media och inte genom att prata med varandra. Företag idag måste vara tillgängliga dygnet runt och det kräver en övergång till mera digital teknik.

Basen för bolagets kommunikation är vår hemsida. Den måste utgå från de behov som våra kunder eller intressenter har när de söker hjälp eller information. Bolaget måste också öka förmåga att kommunicera från olika typer av media. Den informationskanal som finns i var mans hand är mobiltelefonen. Vår förmåga att kommunicera via hemsida och mobiltelefonen till våra hyresgäster måste utvecklas.

Bolaget använder underentreprenörer för felavhjälpning och reparationer hos våra hyresgäster, vilket innebär lång hanteringstid för felavhjälpning och reparationer mycket p.g.a. långa beslutsvägar innan aktiva åtgärder vidtas. Bolaget bör själv äga felavhjälpning och reparationer för att minska kostnader och tider för felavhjälpning i syfte att öka servicen till våra hyresgäster.

Utmaningarna för bolaget är dels att med stöd av en tydlig digital strategi och utifrån en affärsmässig utgångspunkt utveckla digitala verktyg som stödjer våra kunder och intressenter för att få information och hjälp, dels att organisera ett bovärdskoncept som ökar vår byggtekniska kompetens och hanterar service till våra hyresgäster som i förlängningen kommer öka kundernas förtroende för bolaget.

Långsiktig inriktning

Vision

Vi möjliggör ett attraktiv Bromölla kommun.

Verksamhetsidé

Vi ska till invånare, omsorgsverksamheten och näringsidkare i Bromölla kommun genom ett affärsmässigt och nära arbetssätt erbjuda attraktiva bostäder och lokaler.

Önskat läge år 2022

Perioden fram till år 2022 har varit en omställningsperiod mot en kundnära och kostnadseffektiv verksamhet, samt att återställande värdet i bolagets fastighetsbestånd.

Nettoomsättningen har ökat i förhållande till omsättningen år 2019 och det totala värdet är högre i fastighetsbeståndet än vad det var år 2019. Bolaget avkastar 5 % på nettoomsättningen.

Bolagets hyresintäkter har ökat med 3% vilket innebär en nettoomsättning på 93 MSEK. Hyresförhandlingarna med hyresgästföreningen har medfört genomsnittlig årlig hyreshöjning på mer än 2 %. Systematisk hyressättning är införd och utveckling pågår mot ett ABC-koncept där möjligheterna för våra hyresgästers att påverka sin boendemiljö utvecklas i takt med vad bolagets kassaflöde tillåter. Införandet av systematisk hyressättning har ökat de årliga genomsnittliga hyresintäkterna med mer än 2 %.

Påverkbara fastighets- och personalkostnader har minskat med 10 % eller 5,8 MSEK

Olönsamma fastigheter har avyttrats eller åtgärder har vidtagits för att återskapa lönsamhet. De fastigheter som avyttrats har ökat bolagets kassaflöde och minskat bolagets underhållsskuld. Den underhållsskuld som lyftes fram 2019 har minskats med mer än 25 %.

En mera kundnära och kostnadseffektiv fastighetsorganisation har utvecklats. Ett ökat fokus på kundnära kommunikation som stöds av digitala verktyg, snabbare felavhjälpning och förebyggande fastighetsskötsel har ökat våra hyresgästers trivsel och trygghet. Bolaget har höga index i de kundundersökningar som genomförs varje månad.

Bolagets fastighetsorganisation utför huvuddelen av det oplanerade fastighetsunderhållet och reparationer kopplat till våra boenden och affärslokaler samt skötseln kring våra fastigheter. Vi får hjälp av kommunens fastighetskontor i utförandet av oplanerat underhåll och reparationer i de lokaler som kommunen hyr. Kompetens köps inom områden där det är mera kostnadseffektivt än att det finns i bolagets fastighetsorganisation. Eget kassaflöde finansierar reinvesteringar och oplanerat underhåll och reparationer.

Bolaget har ökat effekten av de resurser som avdelats för planerat fastighetsunderhåll. Införandet av process för planering och utförande av fastighetsunderhåll som utgår från beslutad underhållsplan och koordinerad med bolagets budgetprocess har ökat effekten i underhållsarbetet. Bolagets fastighetsorganisation planerar, upphandlar, budgeterar och projektleder planerat fastighetsunderhåll. Utförandet sker med stöd av underentreprenörer som vunnit upphandlingar och i god tid kan förbereda, genomföra och avsluta uppdragen.

Systematiskt arbetsmiljöarbete är operativt.

Fokusområden

Fokusområde 1 – Affärsutveckling

Fokusområdet ska styra mot ökade intäkter och ett positivt kassaflöde som säkerställer reinvesteringar och investeringar i fastighetsunderhåll och reparationer.

Mål (Vad vill vi uppnå?)	Strategi (Hur ska vi nå målet?)	Mätmetod (Hur ska vi mäta utvecklingen?)
Ökad avkastning	Öka hyresintäkterna Införa systematisk hyressättning	Procent på nettoomsättningen
Positivt kassaflöde	Fastighetsunderhåll och reparationer ska hanteras inom ramen för bolagets kassaflöde	Kassaflödet från den löpande verksamheten minus kassaflödet från investeringsverksamheten ska vara positiv

Fokusområde 2 - Verksamhetsutveckling

Fokusområdet ska styra mot nöjdare medarbetare och att kostnader för oplanerat underhåll och reparationer överförs till planerat fastighetsunderhåll som återställer/vidmakthåller värdet i fastighetsbeståndet.

Mål (Vad vill vi uppnå?)	Strategi (Hur ska vi nå målet?)	Mätmetod (Hur ska vi mäta utvecklingen?)
Nöjda medarbetare	Utveckla ledarskapet som påverkar arbetsmiljöfrågorna Införa systematiskt arbetsmiljöarbete Målstyrning och medarbetarsamtal	Mäta den genomsnittliga nivån kring "Mindre bra" i de psykosociala arbetsmiljöfrågorna i hälsoundersökningen
Minskad underhållsskuld	Avyttra olönsamma fastigheter Återställa lönsamhet i fastigheter Sälja fastigheter för att frigöra kapital	Ackumulerad minskning i % av underhållsskulden utgående från 2019 års nivå
Minskade kostnader för oplanerat underhåll och reparationer	Införa bovärds-koncept med egna reparatörer Upphandla kostnadseffektiva UE-avtal för stöd vid toppar och spetskompetens Öka samarbetet med kommunens fastighetskontor kring de lokaler som hyrs ut till kommunen	Ackumulerad minskning av UE-kostnader i % för invändigt underhåll utgående från 2019 års nivå

Fokusområde 3 - Marknadskommunikation

Fokusområdet ska styra mot att skapa nöjda kunder och över tid skapa ett starkt varumärke.

Mål (Vad vill vi uppnå?)	Strategi (Hur ska vi nå målet?)	Mätmetod (Hur ska vi mäta utvecklingen?)
Nöjda kunder	Mäta hur nöjda kunderna är idag Utveckla handlingsplan för att utveckla kundnöjdheten Samordna kundhantering med BEVAB och BFCAB Utveckla kundnära kommunikationsverktyg Ökad användning av digitala verktyg	Digital mätning av kundnöjdhet

Styrkort

Mätpunkter	Mått 2020	Mått 2021	Mått 2022
Procent på nettoomsättningen	2,5 %	3,5 %	5%
Kassaflödet från den löpande verksamheten - kassaflödet från investeringsverksamheten	>0	>0	>0
Akkumulerad minskning av underhållsskulden i %	10%	15%	20%
Akkumulerad minskning av UE-kostnader för invändigt underhåll	10%	20%	30%
Genomsnittlig nivå kring "Mindre bra" i de psykosociala arbetsmiljöfaktorerna i hälsoundersökningen (Gemensam i Bromöllabolagen)	<6%	<5%	<4%
Nöjdhetsmätning (Gemensam i Bromöllabolagen)	-	0	+

IF
RH
Q



Långsiktig investeringsplan för perioden 2020-2022

Ägarna har givit inriktningen till BromöllaHem att inte öka sin belåningsgrad. Bolaget saknar möjligheten att under perioden samtidigt investera i befintligt fastighetsbestånd och i ny-/ombyggnation utan lånefinansiering.

Finansiering av investeringar i befintligt fastighetsbeståndet kommer att ske med stöd av bolagets kassaflöde. Finansieringslösningar med externa partners för ny-/ombyggnationer kommer att utvecklas under 2020. Ombyggnad av del av Brogården enligt KF beslut 2017/839 med datum 2018-01-03 planeras utföras under år 2021 i samarbete med extern finansieringspartner.

Bolaget avser inte att öka sin belåningsgrad under perioden.

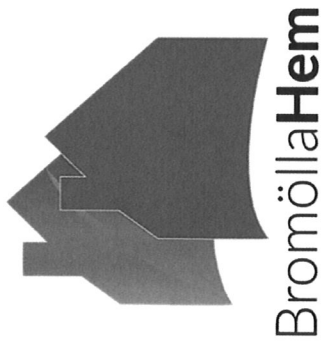
Bromölla 2019-10-25

På uppdrag av BromöllaHem styrelse

Anders Bröthlin

Vd

KF AH
OR



Budget 2020



IF
ÅH
R

Företsättningar budget 2020



- Hyresintäkter – Hyreshöjning bostäder med 3%, Hyreshöjning lokaler med index
- Hyresbortfall – Högre budgeterat på lokaler, 3 kontrakt gällande Gallerian som löper ut 2020
- Uthyrning personal – Fördelning av tjänster mellan Bromöllabolagen
- Inhyrda kostnader fastighetsskötsel – Tjänster för fastighetsskötsel som vi köper in
- Egna kostnader fastighetsskötsel – Kostnader för att driva egen fastighetsskötsel, ny organisation. Kommande skötselplan för utomhusmiljöer.
- Reparationer och underhåll – Åtgärder från underhållsplanen. Minskning av UE-kostnader, enligt LVP 10%, riktade åtgärder, ger annan RR-effekt, ny organisation
- Driftkostnader – Taxehöjningar avstämda inför 2020. Strategi för elkostnader. Riktade åtgärder för energibesparingar
- Övriga fastighetskostnader – Försäkring, Fastighetsskatt, Kabel-TV, Bevakning- och jourutryckningar, OVK
- Personalkostnader – Ny organisation, Bovärds-konceptet implementeras under 2020
- Övriga externa kostnader – IT-tjänster, hyresförluster, inhyrd personal, serviceavgifter, marknad & kommunikation
- Avskrivningar – Enligt anläggningsregister. Beaktat utökad fordonspark och underhållsinvesteringar
- Utrangeringar – Vid underhållsinvesteringar, utbyte av komponenter, långa avskrivningstider, riktade åtgärder
- Räntenetto – omsättning av lån tecknas till aktuell Stibor 3M + senast offererade marginal från KI, Inga swapar som löper ut under 2020

TH
AK
ch

AB Bromölla hem		Budget 2020		Budget 2019	Prognos 2019	Utfall 2018
(kkr)		kkr		kkr	kkr	kkr
Hysesintäkter		87 246		84 320	85 778	80 123
Hysesbortfall		-1 192		-623	-933	-859
Övriga förvaltningsintäkter		1 640		1 444	1 652	1 698
Summa nettoomsättning		87 693		85 141	86 497	80 962
Övriga rörelseintäkter		0		0	0	534
Uthyrning personal		2 075		360	2 037	461
Summa övriga intäkter		2 075		360	2 037	995
Summa Intäkter		89 768		85 501	88 534	81 957
Inhyrda kostnader fastighetsskötsel		-2 246		-2 515	-2 961	-3 115
Egna kostnader fastighetsskötsel		-1 762		-1 749	-1 470	-1 625
Reparationer/Ej planerat invändigt		-4 000		-4 450	-6 361	-4 999
Reparationer/Ej planerat utvändigt		-1 760		-1 950	-2 792	-1 896
Underhåll, invändigt		-8 780		-8 550	-8 045	-8 420
Underhåll, utvändigt		-2 450		-3 480	-1 879	-2 467
Uppvärmning		-7 400		-7 312	-7 133	-6 856
Vatten o Avlopp		-6 171		-5 566	-5 689	-5 474
Ei		-2 517		-2 122	-2 176	-2 080
Renhållning		-2 876		-3 100	-2 754	-2 801
Övriga fastighetskostnader		-4 744		-4 830	-4 208	-3 872
Summa fastighetskostnader		-44 706		-45 624	-45 468	-43 605
Bruttoresultat		45 061		39 877	43 066	38 352
Personalkostnader		-13 497		-8 254	-11 802	-9 385
Övriga externa kostnader		-3 722		-4 207	-4 195	-5 402
Avskrivningar		-13 832		-13 143	-13 900	-11 668
Övriga rörelsekostnader/Utrangeringar		-1 087		-1 388	-578	-277
Summa		-32 138		-26 992	-30 475	-26 732
Rörelseresultat		12 923		12 885	12 591	11 620
Räntenetto		-10 335		-11 620	-10 777	-10 954
Resultat efter finansiella poster		2 588		1 265	1 814	666

FF
AH
BH

Sammanfattning budget 2020

Kopplingar till LVP och styrkort

- Avkastningskravet på 2,5% av nettoomsättningen 2020, enligt LVP, uppfylls med tidigare nämnda förutsättningar för budget 2020.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten samt ingående likviditet ska finansiera investeringsverksamheten, ingen nyupplåning.
- Minskning av underhållsskulden med 10% måste finansieras av att sälja ev. fastigheter med stor UH-skuld eller med fastigheter som ger stort överskott vid försäljning. Viktigt vid underhållsinvesteringar är att få med en ökad hyra samt att se över marknadsvärden löpande så att det inte blir nedskrivningsbehov.
- Minskning av UE-kostnader för invändigt underhåll med 10% från budget 2019



Bromölla Hem

IF
DH