

Verksamhets- och affärsplan

Perioden 2025-2029

2024-12-02
Öckerö Fastigheter

ÖCKERÖ NÄT
BREDBAND PÅ RIKTIGT!



Innehåll

1. Bakgrund	3
2. Förutsättningar	3
Kommunens vision och styrdokument.....	3
Ägarens vision	3
Ägarens styrdokument	6
Lagar	6
Exempel på aktuell lagstiftning	6
Direktiv och uppdrag	6
Ägardirektiv	6
Bostadsförsörjningsprogram	7
Bolagets vision och styrdokument	8
Koncernens vision	8
Bolagets styrdokument	8
Nuläge.....	9
Risk- och sårbarhetsanalys	9
Nulägesanalys.....	9
3. Framtid.....	12
Analys av framtid.....	12
Bolagets övergripande mål och styrelsens prioriterade mål	13
Övergripande mål.....	13
Styrelsens prioriterade mål	13
Prioriterade satsningar och aktiviteter	17
Huvudstrategier.....	17
Prioritering och planering av framtida projekt	17
Budget	19
4. Bilagor	20

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. 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:

- Bedrivs 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. Under 2025 planeras arbetet med att arbeta fram ett nytt Bostadsförsörjningsprogram. I nuvarande program framgår 8 strategier för Öckerö kommun:

- 1) Bygga bostäder i kollektivtrafiknära lägen 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):

Styrkor <ul style="list-style-type: none">• Relativt låga vakanser och en fortsatt lång bostadskö• Tillgång till byggbar attraktiv mark med positiva planbesked• God lokalkännedom• Höga betyg på trygghetsfrågor som blir en allt viktigare fråga för val av bostadsort	Svagheter <ul style="list-style-type: none">• Sämre tillgänglighet till fastigheterna ur förvaltningssynvinkel• Stor del av bostadsbeståndet är byggt under slutet av 1980-/början av 1990-talet• Stor del av bostäder är i småhusform (högre underhållskostnader och högre fastighetsavgift/skatt)
Möjligheter <ul style="list-style-type: none">• Stor efterfrågan på bostäder (både i Göteborgsområdet i stort och på öarna)• Profilerings- och marknadsföring för att attrahera som en del i Stor-Göteborg	Hot <ul style="list-style-type: none">• Långa löptider för detaljplaner• Hög belåningsgrad med svårigheter att finansiera framtida projekt med externa lån samt därtill kopplad risk för ökade räntekostnader• Ökade kostnader (för t.ex. el, vatten, sophämtning) vilka inte följer avtalade hyresökningar

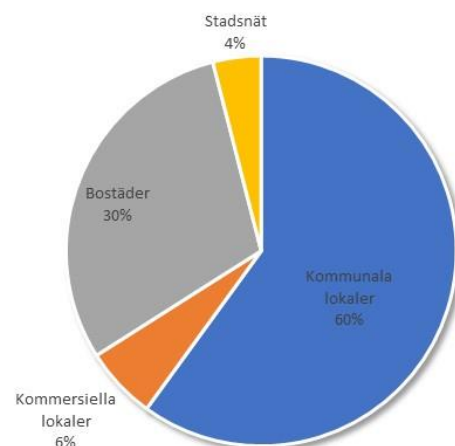
Nulägesanalys

Verksamhet

Koncernen Öckerö Fastigheter förvaltar ca 31 000 kvm bostadsyta och ca 58 600 kvm lokalyta. Av omsättningen utgör ca 60 % intäkter från kommunala lokaler, ca 6 % från kommersiella lokaler, ca 30 % från bostäder och ca 4 % från stadsnät.

Verksamhet bedrivs på samtliga kommunens tio bebodda öar då stadsnätverksamhet 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. Ungefär hälften av lägenheterna hyrs ut med kallhyra där hyresgästen står



för uppvärmningskostnaderna, normalt i form av direktverkande el eller vattenburen elpanna.

Genomsnittslägenheten år 2024 är 67 kvadratmeter och har en månadshyra på ungefär 7600 kronor per månad. Sett över hela beståndet är snitthyran 1 363 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 fastighetskatt 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 och Fotö skola.

Under 2024 färdigställdes 39 nya lägenheter på Kyrkvägen 8 på Björkö där samtliga lägenheter är uthyrda.

Finansiellt perspektiv

Koncernen omsätter knappt 150 mkr och har en synlig soliditet på ca 16 %. De totala bedömda marknadsvärdena för förvaltningsfastigheter uppgår till ca 1,7 mkr.

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 mkr och har efter sjunkande nivåer börjat öka igen till följd av nyproduktionen av lägenheter på Kyrkvägen. Positiva löpande kassaflöden exklusive investeringar bedöms ligga på ungefär 45 mkr 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 ökande räntor. För 2025 bedöms räntekostnaderna sjunka till följd av lägre styrräntor. Även längre räntor har sjunkit de senaste åren.

Avyttring av fastigheter inom Öckerö centrum kommer att generera positiva kassaflöden vilka kan användas till finansiering av nyproduktionsprojekt.

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.

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 varmhya 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 effektopparna 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.

Under 2023 och 2024 har bolaget genomfört utredning av stadsnätets framtid vilket mynnat ut i att föreslå till fullmäktige att stadsnätet avyttras.

3. Framtid

Analys av framtid

Efter historiskt höga kostnadsökning på material, el, vatten och räntor börjar nu läget att stabiliseras. Både de korta och långa räntorna sjunker och marknaden synes göra bedömningen om genomsnittsnivåer om ca 2,5 %. Även om vi inte noterar kostnadsminskningar på material så synes ökningarna ha avstannat. De stora utmaningarna som noteras är kostnader för el, vatten och sophämtning där kostnadsutvecklingen förväntas vara hög.

Samtidigt har hyresökningarna varit historiskt höga men har inte varit i de nivåer så att de täckt de ökade kostnaderna. Detta innebär att underhållsplaneringen fortsatt kommer vara central och i viss mån återhållsam. Samtidigt finns en underhållsskuld som kommer att behöva hanteras.

Vi noterar också ökad reglering inom fastighetsmarknaden där ökade krav avseende att följa energiförbrukning och att minska dessa förväntas komma. Hållbarhetsredovisning införs som lagkrav för större koncernen och det bedöms vara en tidsfråga innan även övriga aktiebolag träffas av kraven.

Koncernen är fortfarande relativt högt belånad samtidigt som vi planerar för flera större nyproduktionsprojekt. Räntekänsligheten kommer därmed att öka de kommande åren. Bolaget kommer därför löpande behöva göra avvägningar av risk mot möjligheter vid alla nyproduktionsprojekt.

Den nya socialtjänstlagen kommer att påverka koncernens verksamhet där vi kan vara en aktör i samhället för att arbeta förebyggande. Detta kan handla om utanförskap, segregation och att motverka social utsatthet eller våld i nära relationer. En ökad närvaro i våra bostadsområden och ett aktivare förhållningssätt gentemot våra hyresgäster kommer att vara nödvändigt.

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. 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. Kontinuitetsplanering och skapande av redundans för samhällsviktiga funktioner kommer vara ett fokusområde.

Bolagets anställda är centrala för att genomföra de strategier och uppnå de mål som formuleras i denna affärsplan. 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.

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	2023	2022	2021	2020	2019
Direktavkastning på totalt kapital (marknadsvärden)	4,2%	4,6%	4,1%	4,2%	4,1%	4,4%

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 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	2023	2022	2021	2020	2019
Extern upplåning (mnkr)	<1 200	937	920	973	976	948

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	2023	2022	2021	2020	2019
Andel felanmälningar enligt servicegaranti	90%	84%	77%	85%	71%	63%

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	2023	2022	2021	2020	2019
Antal genomförda planerade renoveringar	5	4	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 boendeflytande 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	2023	2022	2021	2020	2019
Vakansgrad bostäder	<1,0%	0,7%	1,0%	1,1%	1,5%	1,3%
Vakansgrad lokaler	<0,5%	1,9%	1,8%	1,7%	0,8%	0,4%

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	2023	2022	2021	2020	2019
Medarbetarenkät	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,3

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. Personalenkäten 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	2023	2022	2021	2020	2019
Sjukfrånvaro	<3,5%	1,6%	2,8%	5,4%	3,7%	2,0%

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	2023	2022	2021	2020	2019
Antal förvaltade bostäder	500	431	435	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	2023	2022	2021	2020	2019
Antal anslutna stadsnätskunder	4 200	3 684	3 580	3 431	3 268	2 942

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	2023	2022	2021	2020	2019
Antal anslutna kapacitets/svartfibertjänster	55	44	44	41	40	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	2023	2022	2021	2020	2019
Minskning av genomsnittlig energianv. jmf 2008	35%	30%	32%	25%	30%	-
Andel energi i fastigheter som kommer från olja	0%	0,0%	0,0%	1,7%	0,4%	-
Andel lägenheter som energikonverterats	15%	0%	0%	0%	0%	-
	Mål	2023	2022	2021	2020	2019
Andel projekt som byggs enligt miljöbyggnad silver	100%	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.

En översyn över fastigheter där underhållsbehov finns eller kommer att uppstå bör övervägas för avyttring, alternativ större utveckling och förädling. Detta inkluderar också enheter med sämre förvaltningsmöjligheter. 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.

Det övergripande målet om 500 förvaltade bostäder år 2026 bedöms ej kunna uppfyllas då detaljplan för Ankaret bedöms kunna antas tidigast under våren 2025. Inflytt planeras därmed som tidigast till 2027. Däremot påbörjas projektering för ny gruppbostad och lägenheter på Nästås.

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.

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.

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

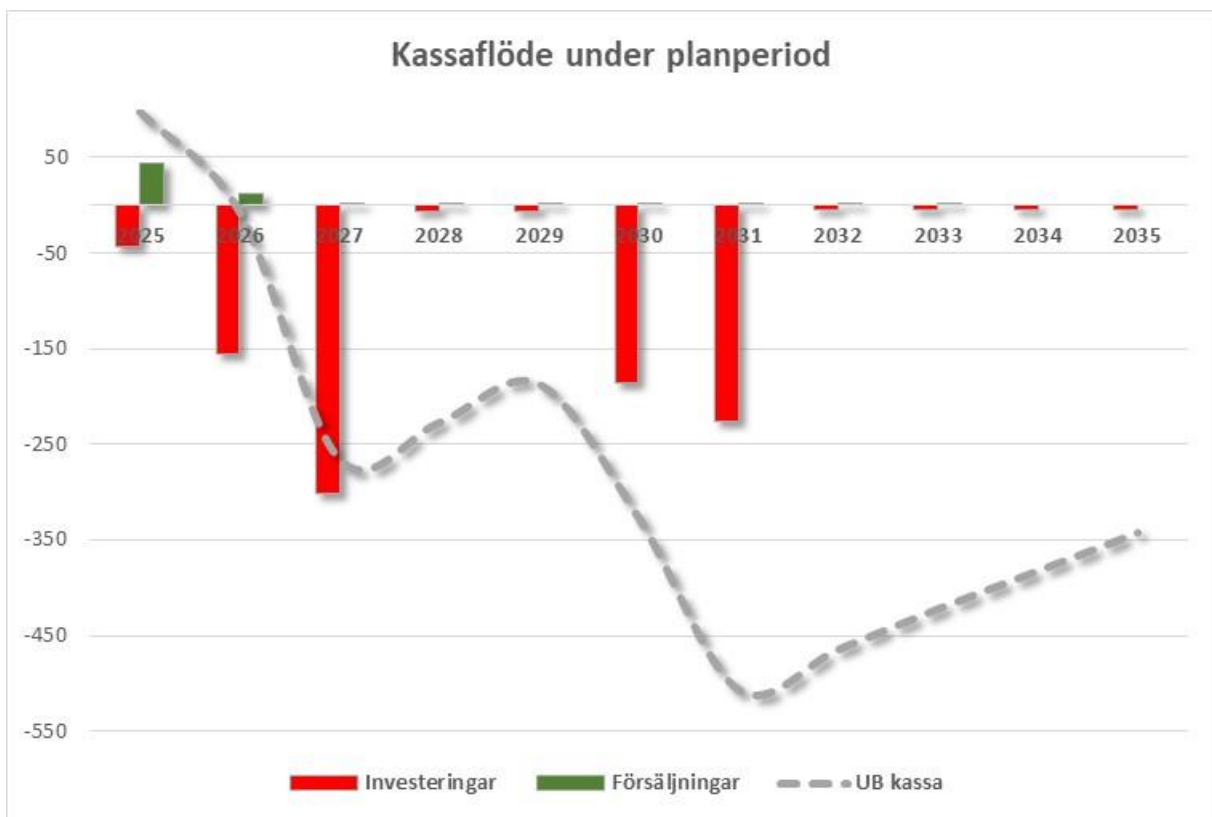
Solhöjden finns byggnation av Ankaret, försäljning av Minnessten samt byggande av Spindeln.

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.

Sammanställning över planerade investeringar och avyttringar framgår i tabell:

År	Projekt	Antal lägenheter	In/utbetalningar
2025-2033	Försäljning Breviksängar	-8	20 000 000
2025-2026	Solhöjden renovering		-50 000 000
2025-2027	Gruppbostad och lägenheter Nästås	8-12	-70 000 000
2026	Beredskapskök		-20 000 000
2026-2027	Ankaret	80-120	-330 000 000
2027	Försäljning Minnessten		10 000 000
2030-2031	Spindeln	60-80	-300 000 000
2029	Solhöjden renovering		-40 000 000
2028-	Smörblomsvägen		
2028-	Kaprifolen		
2028-	Tumlaren		
Summa		171-231	-780 000 000
<i>Totalt antal lägenheter</i>		<i>608-672</i>	

Periodens kassaflöden framgår i diagram:



Budget

Driftbudget 2025 med plan 2026-2029

Enligt bilaga.

Investeringsplan 2025-2026

Enligt bilaga.

4. Bilagor

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

BUDGET ÖCKERÖ FASTIGHETS AB



ÖCKERÖ FASTIGHETS AB

	Budget 2025	Prognos 2024-12-31	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Intäkter						
Hysesintäkter bostäder	3 010 000	2 960 000	3 070 000	3 630 000	4 200 000	4 280 000
Hysesintäkter lokaler	93 000 000	97 380 000	94 400 000	97 320 000	100 280 000	101 780 000
Hysesintäkter garage o p.plats	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Fakturerade kostnader	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Förvaltningsintäkter	3 860 000	3 800 000	3 920 000	3 980 000	4 040 000	4 100 000
Övriga intäkter	8 370 000	9 700 000	8 410 000	8 450 000	8 990 000	9 030 000
	109 550 000	115 150 000	111 110 000	114 690 000	118 820 000	120 500 000
Kostnader						
Driftkostnader	-22 000 000	-23 050 000	-22 440 000	-22 890 000	-23 350 000	-23 820 000
Förvaltningskostnader förvaltn.	0	0	0	0	0	0
El	-10 800 000	-10 500 000	-11 230 000	-12 090 000	-12 690 000	-13 320 000
Olja	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Vatten	-2 500 000	-2 200 000	-2 630 000	-2 910 000	-3 060 000	-3 210 000
Sophämtning	-1 180 000	-1 050 000	-1 240 000	-1 420 000	-1 490 000	-1 560 000
Underhåll	-12 000 000	-12 000 000	-12 120 000	-12 240 000	-12 360 000	-12 480 000
Fastighetsavgift/skatt	-700 000	-580 000	-710 000	-720 000	-730 000	-740 000
Hyror och arrenden	-700 000	-800 000	-710 000	-720 000	-730 000	-740 000
	59 620 000	64 920 000	59 980 000	61 650 000	64 360 000	64 580 000
Avskrivningar fastigheter	-25 900 000	-27 100 000	-25 900 000	-25 900 000	-27 400 000	-27 400 000
Avskrivningar inventarier	-1 220 000	-1 150 000	-1 230 000	-1 240 000	-1 250 000	-1 260 000
Nedskrivningar och utrang.	-1 500 000	-3 320 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000
Central administration	-12 900 000	-12 500 000	-13 090 000	-13 290 000	-13 490 000	-13 690 000
Förvaltningskostnader adm	0	0	0	0	0	0
Försäljning av fastigheter	100 000	17 560 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0	0
	18 200 000	38 410 000	18 360 000	19 820 000	20 820 000	20 830 000
Finansiella intäkter	5 830 000	6 400 000	6 020 000	11 420 000	18 600 000	19 800 000
Räntekostnader	-18 920 000	-20 150 000	-19 730 000	-24 320 000	-29 690 000	-31 840 000
Övriga finansiella kostnader	-2 510 000	-2 350 000	-2 570 000	-2 950 000	-3 320 000	-3 320 000
	2 600 000	22 310 000	2 080 000	3 970 000	6 410 000	5 470 000
Resultat efter finansiella poster						
Skatt	-570 000	-4 910 000	-460 000	-870 000	-1 410 000	-1 200 000
Årets resultat	2 030 000	17 400 000	1 620 000	3 100 000	5 000 000	4 270 000

BUDGET ÖCKERÖ BOSTADS AB



ÖCKERÖ BOSTADS AB

	Budget 2025	Prognos 2024-12-31	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Intäkter						
Hysesintäkter bostäder	39 340 000	36 670 000	40 130 000	40 930 000	57 750 000	58 910 000
Hysesintäkter lokaler	2 360 000	2 430 000	2 400 000	2 440 000	2 480 000	2 520 000
Hysesintäkter garage o p.plats	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Fakturerade kostnader	50 000	600 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Förvaltningsintäkter	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	1 380 000	1 380 000	1 390 000	1 400 000	1 010 000	1 020 000
	44 230 000	42 180 000	45 070 000	45 920 000	62 390 000	63 600 000
Kostnader						
Driftkostnader	-3 850 000	-3 600 000	-3 930 000	-4 010 000	-5 090 000	-5 190 000
Förvaltningskostnader förvaltn.	-2 860 000	-2 800 000	-2 890 000	-2 920 000	-2 950 000	-2 980 000
El	-2 200 000	-2 100 000	-2 290 000	-2 380 000	-3 380 000	-3 520 000
Olja	0	0	0	0	0	0
Vatten	-2 050 000	-1 700 000	-2 130 000	-2 220 000	-2 810 000	-2 920 000
Sophämtning	-1 840 000	-1 520 000	-1 910 000	-1 990 000	-2 470 000	-2 570 000
Underhåll	-13 000 000	-12 000 000	-13 130 000	-13 260 000	-13 390 000	-13 520 000
Fastighetsavgift/skatt	-2 230 000	-2 130 000	-2 270 000	-2 320 000	-2 370 000	-2 420 000
Hyror och arrenden	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
	16 180 000	16 310 000	16 500 000	16 800 000	29 910 000	30 460 000
Driftnetto	16 180 000	16 310 000	16 500 000	16 800 000	29 910 000	30 460 000
Avskrivningar fastigheter	-6 560 000	-6 000 000	-6 630 000	-6 700 000	-12 270 000	-12 390 000
Avskrivningar inventarier	-410 000	-260 000	-420 000	-430 000	-540 000	-550 000
Nedskrivningar och utrang.	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Central administration	-360 000	-300 000	-370 000	-380 000	-390 000	-400 000
Förvaltningskostnader adm	-1 840 000	-1 810 000	-1 870 000	-1 900 000	-2 130 000	-2 160 000
Försäljning av fastigheter	0	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0	0
	6 810 000	7 740 000	7 010 000	7 190 000	14 380 000	14 760 000
Rörelseresultat	6 810 000	7 740 000	7 010 000	7 190 000	14 380 000	14 760 000
Finansiella intäkter	0	30 000	0	0	0	0
Räntekostnader	-5 680 000	-6 180 000	-5 880 000	-9 980 000	-13 730 000	-13 750 000
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0
	1 130 000	1 590 000	1 130 000	-2 790 000	650 000	1 010 000
Resultat efter finansiella poster	1 130 000	1 590 000	1 130 000	-2 790 000	650 000	1 010 000
Skatt	-250 000	-370 000	-250 000	610 000	-140 000	-220 000
Årets resultat	880 000	1 220 000	880 000	-2 180 000	510 000	790 000

BUDGET ÖCKERÖ FASTIGHETSUTVECKLING AB



ÖCKERÖ FASTIGHETSUTVECKLING AB

	Budget 2025	Prognos 2024-12-31	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Intäkter						
Hysesintäkter bostäder	1 910 000	1 840 000	1 950 000	1 990 000	2 030 000	2 070 000
Hysesintäkter lokaler		0	0	0	0	0
Hysesintäkter garage o p.plats	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Fakturerade kostnader	0	0	0	0	0	0
Förvaltningsintäkter		0	0	0	0	0
Övriga intäkter	50 000	70 000	50 000	50 000	50 000	50 000
	2 030 000	1 980 000	2 070 000	2 110 000	2 150 000	2 190 000
Kostnader						
Driftkostnader	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Förvaltningskostnader förvaltn.	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
El	0	0	0	0	0	0
Olja	0	0	0	0	0	0
Vatten	0	0	0	0	0	0
Sophämtning	0	0	0	0	0	0
Underhåll	-50 000	-20 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Fastighetsavgift/skatt	-160 000	-150 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Hyror och arrenden	-630 000	-560 000	-640 000	-650 000	-660 000	-670 000
	990 000	1 050 000	1 020 000	1 050 000	1 080 000	1 110 000
Driftnetto						
Avskrivningar fastigheter	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivningar inventarier	0	0	0	0	0	0
Nedskrivningar och utrang.	0	0	0	0	0	0
Central administration	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Förvaltningskostnader adm	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Försäljning av fastigheter	0	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0	0
	510 000	580 000	540 000	570 000	600 000	630 000
Rörelseresultat						
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-150 000	-190 000	-140 000	-170 000	-190 000	-200 000
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0
	360 000	390 000	400 000	400 000	410 000	430 000
Resultat efter finansiella poster						
Skatt	-80 000	-110 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Årets resultat	280 000	280 000	310 000	310 000	320 000	340 000

BUDGET KONCERN



KONCERNBUDGET 2025

	ÖFAB 2025	ÖBO 2025	ÖFUTV 2025	ÖSERV 2025	Koncernposter	Koncern
Intäkter						
Hysesintäkter bostäder	3 010 000	39 340 000	1 910 000			44 260 000
Hysesintäkter lokaler	93 000 000	2 360 000	0			95 360 000
Hysesintäkter garage o p.plats	110 000	1 100 000	70 000			1 280 000
Fakturerade kostnader	1 200 000	50 000	0			1 250 000
Förvaltningsintäkter	3 860 000	0	0		-3 860 000	0
Övriga intäkter	8 370 000	1 380 000	50 000			9 800 000
	109 550 000	44 230 000	2 030 000	0	-3 860 000	151 950 000
Kostnader						
Driftkostnader	-22 000 000	-3 850 000	-150 000			-26 000 000
Förvaltningskostnader förvaltn.	0	-2 860 000	-50 000	-10 000	2 390 000	-530 000
El	-10 800 000	-2 200 000	0			-13 000 000
Olja	-50 000	0	0			-50 000
Vatten	-2 500 000	-2 050 000	0			-4 550 000
Sophämtning	-1 180 000	-1 840 000	0			-3 020 000
Underhåll	-12 000 000	-13 000 000	-50 000			-25 050 000
Fastighetsavgift/skatt	-700 000	-2 230 000	-160 000			-3 090 000
Hyror och arrenden	-700 000	-20 000	-630 000			-1 350 000
	59 620 000	16 180 000	990 000	-10 000	-1 470 000	75 310 000
Driftnetto						
Avskrivningar fastigheter	-25 900 000	-6 560 000	-400 000		-270 000	-33 130 000
Avskrivningar inventarier	-1 220 000	-410 000	0			-1 630 000
Nedskrivningar och utrang.	-1 500 000	-200 000	0			-1 700 000
Central administration	-12 900 000	-360 000	-50 000	-30 000		-13 340 000
Förvaltningskostnader adm	0	-1 840 000	-30 000		1 510 000	-360 000
Försäljning av fastigheter	100 000	0	0			100 000
Övriga rörelseintäkter	0	0	0			0
	18 200 000	6 810 000	510 000	-40 000	-230 000	25 250 000
Rörelseresultat						
Finansiella intäkter	5 830 000	0	0		-5 830 000	0
Räntekostnader	-18 920 000	-5 680 000	-150 000		5 830 000	-18 920 000
Övriga finansiella kostnader	-2 510 000	0	0			-2 510 000
	2 600 000	1 130 000	360 000	-40 000	-230 000	3 820 000
Resultat efter finansiella poster						
Skatt	-570 000	-250 000	-80 000	10 000	-80 000	-970 000
	2 030 000	880 000	280 000	-30 000	-310 000	2 850 000
Årets resultat						
Direktavkastning budget						4,3%
Direktavkastning mål						4,2%

INVESTERINGSPLAN

	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Summa Perioden
Kommunala lokaler						
Utemiljö Bergagårdsskolan	12 000 000					12 000 000
Centralarkiv						0
Gruppboende och lgh Nästås	10 000 000	40 000 000	20 000 000			70 000 000
Renovering/ombyggnad Solhöj.	15 000 000	15 000 000				30 000 000
Storkök Solhöjden		20 000 000				20 000 000
Beredskapskök		20 000 000				20 000 000
Uppdaterade dörrar skolor	1 000 000					1 000 000
Kommersiella lokaler						
Bostäder						
Ankaret		55 000 000	275 000 000			330 000 000
Spindeln						0
Öckerö Nät						
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
Övrigt						
Detaljplaner	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	7 500 000
Laddinfrastruktur	1 000 000	500 000	500 000			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
	46 000 000	158 500 000	301 500 000	6 000 000	6 000 000	518 000 000

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

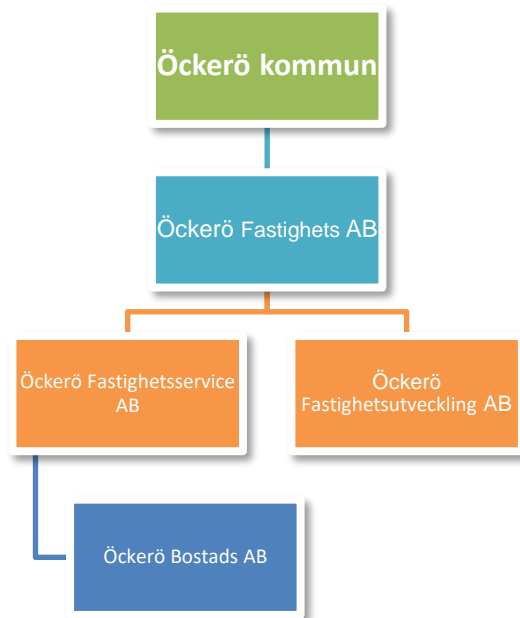
Nedan presenterade dokument utgör ett urval av antagna styrande dokument.

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.

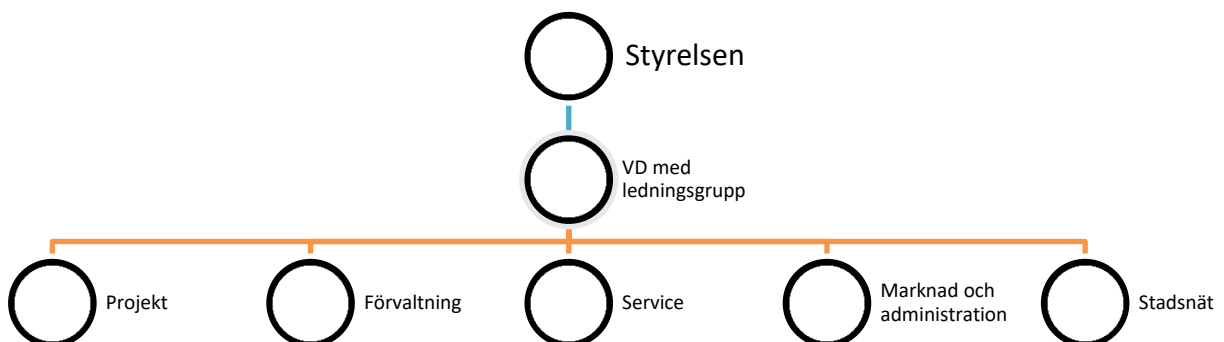
Affärsområden

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.