

Verksamhets- och affärsplan

Perioden 2022-2026

2021-12-06
Öckerö Fastigheter

ÖCKERÖ NÄT
BREDBAND PÅ RIKTIGT!



Innehåll

1. Bakgrund	3
2. Sammanfattning.....	3
3. Förutsättningar	4
Kommunens vision och styrdokument.....	4
Ägarens vision	4
Ägarens styrdokument	5
Lagar	5
Exempel på aktuell lagstiftning	5
Direktiv och uppdrag	6
Ägardirektiv	6
Bostadsförsörjningsprogram	8
Näringslivsstrategiska program	10
Bolagets vision och styrdokument	11
Koncernens vision	11
Bolagets styrdokument	11
Nuläge.....	11
Risk- och sårbarhetsanalys	11
Nulägesanalys.....	12
4. Framtid.....	15
Analys av framtid.....	15
Bolagets övergripande mål och styrelsens prioriterade mål	16
Övergripande mål.....	16
Styrelsens prioriterade mål	16
Prioriterade satsningar och aktiviteter	20
Huvudstrategier.....	20
Prioritering och planering av framtida projekt	21
Budget	23
5. Bilagor	23

1. Bakgrund

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

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

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

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

2. Sammanfattning

Bolaget har utarbetat en affärsplan med fokus på bostadsförsörjningsprogrammets målsättning om att öka antalet bostäder med prioritering av hyresrätter. Då finansieringsmöjligheterna via externa lån är begränsade är planeringen gjort utifrån en modell där egenfinansiering sker genom löpande positiva kassaflöden och från realisationsvinster vid avyttringar. Lägenheterna på Breviksängar föreslås avyttras i takt med att befintliga hyresgäster flyttas ut. Utöver detta föreslås Minnessten att avyttras när den detaljplanen är färdig.

Prioriterade projekt att genomföra är byggnation av bostäder på Björkdungen på Björkö med start från 2022 och Ankaret från 2024. Prioriteringen av byggnation av bostäder på Björkdungen och Ankaret medför att byggnation av bostäder på Smörblomsvägen där bland annat matsal för Västergårdsskolan tidigare funnits, skjuts på framtiden.

Dessutom finns om- och tillbyggnad av Bergagårdsskolan med i planeringen. Renovering av Solhöjden finns inlagd i planeringen 2023.

Det finns idag över 30 styrdokument som ägaren och bolaget antagit och som till olika delar skall styra de strategiska överväganden som bolaget skall göra enligt ägaren. Olika

målsättningar i olika dokument kommer att behövas ställas emot varandra såsom mål i bostadsförsörjningsprogrammet och mål i lokalresursplanen.

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

3. Förutsättningar

Kommunens vision och styrdokument

Ägarens vision

Öckerö 365 – En levande skärgårdskommun med människan i centrum

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

Den trygga kommunen

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

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

Den lärande kommunen

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

Ägarens styrdokument

I bilaga presenteras urval av styrdokument antagna av Öckerö kommun

Lagar

Exempel på aktuell lagstiftning

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

- Aktiebolagslagen
- Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Kommunallagen
- Förvaltningslagen
- Barnkonventionen

- Miljölagstiftning
- Övriga verksamhetsspecifika lagar

Direktiv och uppdrag

Ägardirektiv

Ägaridé

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

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

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

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

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

Hållbar utveckling

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

Verksamhetsföremål och ändamål

Verksamhetsföremål och ändamål specificeras i de bolagsspecifika ägardirektiven

För Öckerö Fastighets AB

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

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

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

Bolaget ska:

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

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

För Öckerö Fastighetsutveckling AB

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Öckerö kommun planera, exploatera och utveckla byggrätter i syfte att uppföra bostäder och lokaler samt att äga, förvalta, förhyra och försälja fastigheter och kollektiva anordningar med därtill hörande verksamhet. Bolaget kan vidare på samma sätt förvärva, förvalta och försälja aktier och andelar i bolag som har anknytning till fastighetssektorn.

Bolagets syfte med sin verksamhet är att med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostads- och lokalförsörjningen i Öckerö kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

För Öckerö Fastighetsservice AB

Bolaget, som är ett renodlat ägarbolag, har till föremål för sin verksamhet att inom Öckerö kommun äga och förvalta fast och lös egendom. Bolaget kan vidare på samma sätt förvärva, förvalta och försälja aktier och andelar i bolag som har anknytning till fastighetssektorn.

Bolagets syfte med sin verksamhet är att med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Öckerö kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

För Öckerö Bostads AB

Bolaget är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget ska som sådant:

- Ha till föremål för sin verksamhet att hyra ut lägenheter och lokaler, försälja fastigheter samt bostadsrätter, förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter samt gemensamhetsanläggningar.
- Bolaget kan vidare på samma sätt förvärva, förvalta och försälja aktier och andelar i bolag som har anknytning till fastighetssektorn.

Bolaget har till huvudsakligt syfte och ändamål med sin verksamhet att, med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip, främja kommuninvånarnas i Öckerö kommun behov av bostäder.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer, samt med ett socialt ansvar.

Bolaget ska:

- Främja bostadsförsörjningen i kommunen.
- Bedriva en verksamhet som har en social och allmännyttig roll i kommunen.
- Erbjuder bolagets hyresgäster möjlighet till boendeflytt i bolaget.
- Medverka till att utveckla Öckerö kommun som attraktiv bostads- och näringslivsort.
- Främja integration och social sammanhållning genom att i sitt bostadsbestånd bidra till en god social gemenskap och mångfald.
- Skapa trygga och hållbara boendemiljöer.
- Verka för att bostadsbeståndet i Öckerö kommun består av lägenheter i blandade upplåtelseformer. I detta uppdrag ska bolaget särskilt värna och utveckla hyresrättens ställning. Samtidigt kan bolaget genomföra kombinationsprojekt som innehåller både radhus, bostadsrätter och hyresrätter om ett sådant projekt innebär att ekonomiskt utrymme skapas för nyproduktion av hyresrätter.

Bostadsförsörjningsprogram

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

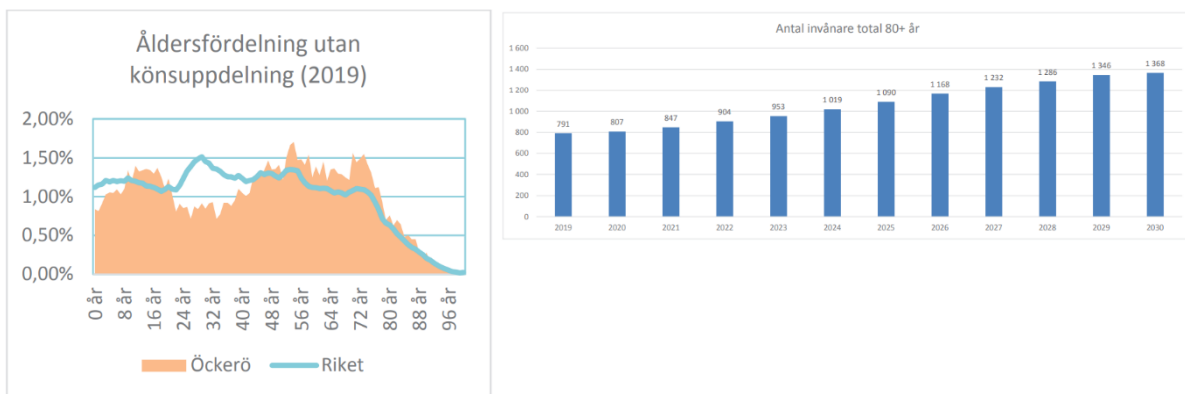
- 1) Bygga bostäder i kollektivtrafiknära lägen med prioritet till flerbostadshus.
- 2) Prioritera detaljplaner av stort allmänt intresse.
- 3) Inventera och nyttja kommunägd mark och byggbar mark i redan framtagna detaljplaner samt med stöd i gällande översiktsplan.
- 4) Säkra markinnehav som möjliggör 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”.

Vägledande statistik och prognoser presenteras också i programmet:



I programmet framgår också vissa specifika mål:

- Kommunen ska planera bostadsförsörjningen så att det skapas förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det innebär att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.
- Kommunen ska inom ramen för planerad befolkningstillväxt stimulera till ett bostadsbyggande som skapar goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling av hela kommunen. Det innebär åretruntbostäder i olika upplåtelseformer och på alla öar.
- Bebyggelseutvecklingen ska ske så att effekten av befintlig infrastruktur och andra investeringar optimeras och att så kallade tröskeeffekter inom kommunal service och infrastrukturutbyggnad undviks. Det innebär att bostäder i första hand planeras till kollektivtrafiknära lägen och att satsningar inom infrastruktur och service följer den planerade bebyggelseutvecklingen inom kommunen.
- Bostadsförsörjningen ska inriktas mot att så långt som möjligt förutse och tillgodose de behov av bostäder som uppstår genom kommunens tillväxtmål och särskilda ansvar för vissa grupper. Det innebär att planer för bostäder ska utarbetas mot

bakgrund av faktiska prioriterade behov av bostäder och ur samtliga hållbarhetsperspektiv.

- Segregation ska motverkas. Befintliga och blivande invånare ska erbjudas goda och attraktiva boendemiljöer. Alla grupper i samhället ska ha möjlighet att få en god bostad till rimlig kostnad, med prioritet till personer tillhörande grupper för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.
- Lokalisering och utformning av bebyggelsen ska anpassas till miljön, så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.
- Inom allt arbete med bostadsplanering ska barn- och jämställdhetsperspektivet beaktas. I samband med planering av bostadsområden ska trygghetsaspekten uppmärksammas, exempelvis genom åtgärder rörande den fysiska miljön, trafiksäkerhet och övrig utformning.

Näringslivsstrategiska program

Det antagna näringslivsstrategiska programmet gäller under perioden 2019-2022. I det näringslivsstrategiska programmet redovisas en målbild för år 2035:

”Öckerö kommun är en regional förebild för förmågan att samarbeta – i en miljö där människor utvecklas och trivs. Näringslivet har fullt stöd från kommunen och kan känna stolthet över att verka i en av världens mest nytänkande storstadsregioner”.

Det övergripande målet för Öckerö kommuns näringslivsstrategiska program är att skapa förutsättningar för minst 900 nya jobb till 2035. Det näringslivsstrategiska programmet innehåller också sex strategier.

- Kompetensförsörjning
- Attraktionskraft
- Infrastruktur och tillgänglighet
- Markberedskap och fysisk planering
- Företagsklimat
- Innovationskraft

Koncernen Öckerö Fastigheter är inte en specifik strategi men ingår i kommunens övergripande strategi. Tänkbara området kan t.ex. vara infrastruktur i och med den digitala infrastruktur som koncernen via affärsområdet Öckerö Nät besitter och markberedskap för att möjliggöra näringslivsutveckling.

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 växande bostadskö• Tillgång till byggbar attraktiv mark med positiva planbesked• God lokalkännedom	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)• Ökat fokus på låga produktionskostnader genom t.ex. Sveriges allmännyttas KomboHus	Hot <ul style="list-style-type: none">• Stopp/minskning av beviljade detaljplaner (från Länsstyrelsen)• Hög belåningsgrad med svårigheter att finansiera framtida projekt med externa lån• Ökade kostnader (för t.ex. el, vatten, sophämtning, räntor, skatteregler) vilket inte följer avtalade hyresökningar

Nulägesanalys

Verksamhet

Koncernen Öckerö Fastigheter förvaltar ca 29 600 kvm bostadsyta, ca 55 000 kvm lokalyta och ca 16 000 kvm yta för idrottsanläggningen Prästängen. Av omsättningen utgör ca 60 % intäkter för kommunala lokaler, ca 12 % från kommersiella lokaler, ca 20 % från bostäder och ca 8 % från stadsnät. Koncernen har 21 stycken tillsvidareanställd personal varav 8 är kollektivanställda fastighets- och miljövärdar och 13 är tjänstemän.

Från 2020 bedrivs verksamhet på samtliga kommunens tio bebodda öar då stadsnätsverksamhet finns på alla öar. Bostadsfastigheter finns på Fotö, Öckerö, Hönö, Hälsö, Björkö, Källö-Knippla och Rörö.

I jämförelse med många andra allmännyttiga bostadsbolag finns ett relativt litet bostadsbestånd. Drygt hälften av lägenheterna hyrs ut med kallhyra där hyresgästen står för uppvärmningskostnaderna normalt i form av direktverkande el eller vattenburen elpanna. Genomsnittslägenheten år 2021 är 67 kvadratmeter och har en månadshyra på ungefär 6900 kronor per månad. Sett över hela beståndet är snitthyran 1 227 kronor per kvadratmeter och år vilket är relativt högt. En anledning till detta är att en ovanligt stor andel av lägenheterna är i småhusform med t.ex. egna uteplatser. Dessa beskattas också som småhus varför den kommunala fastighetsavgiften blir betydligt högre per enhet än den fastighetsskatt som utgår för ett flerbostadshus.

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

Under 2021 färdigställdes nya gruppbestäder på Hässlavägen och ny förskola på Hedenområdet.

Finansiellt perspektiv

Koncernen omsatte 2020 ca 133 mkr och har en synlig soliditet på 12,5 %. År 2020 uppgick de totala marknadsvärdena på förvaltningsfastigheter till nästan 1,8 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 sjunkit en aning de senaste åren. 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.

Bolaget har historiskt sett redovisat relativt låga resultat och för dåliga kassaflöden i förhållande till de investeringsvolymerna som varit. Detta har inneburit att en stor del av

investeringar finansierats genom externa lån. Belåningsnivån och belåningsgraden har därför stegvis under de senaste 10-12 åren ökat markant.

2016 redovisades en rapport för styrelsen och därefter fullmäktige kring utvecklingen av belåningen och den risk för framtida finansieringsproblem som förelåg.

Hyresgäster och kundnöjdhet

Hyresgästföreningen har en lokal förening inom kommunen vilka företräder hyresgästerna i bland annat de årliga hyresförhandlingarna. Under 2021 påbörjas också ett arbete med löpande forummötet för samverka med hyresgästerna för öka inflytandegraden.

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 ungefär var tredje år en central undersökning inom Göteborgsområdet. Koncernen har tidigare återkommande legat dåligt i dessa undersökningar men ökade mest av alla i den undersökning som genomfördes 2019. Utfall per område och förändring över tid presenteras i tabell nedan:

HYRESGÄSTFÖRENINGENS

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

AKTIVBO (EGEN)

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

UTVECKLING ÖBO/ÖFAB HYRESGÄSTFÖRENINGENS

	2021	2019	2016	2013	2009	2006	2004
ÖBO/ÖFAB poäng	60	62	52	41	42	50	48
Placering/av antal		10/16	16/16	16/16	18/18	17/18	17/18
Andel med bättre betyg		Tiondeplats 62,50%	Sämst 100,00%	Sämst 100,00%	Sämst 100,00%	Näst sämst 94,44%	Näst sämst 94,44%
Medel		61	64	58	60	60	59
Avvikelse från medel		101,64%	81,25%	70,69%	70,00%	83,33%	81,36%
Värde för sämsta		57	52	41	42	49	47
Avvikelse från sämsta		+5	0	0	0	+1	+1

Bostadskön lyftes under 2021 över till BoPlats varför statistik för närvarande saknas. I oktober hade ca 1 900 personer valt att stå kvar i bolagets tidigare bostadsko som har förtur. Dessa personer består både av tidigare köande och befintliga hyresgäster då övertagande skedde.

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 den Miljöstrategiska policyn. I denna finns två övergripande mål:

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

Bolaget redovisar också tolv bolagsspecifika mål:

- 1) Bolaget skall minska sin genomsnittliga energianvändning med 40 % till år 2030 jämfört med 2008
- 2) Bolaget skall vara helt fossilfria senast år 2030
- 3) Vid nyproduktion skall kraven för Miljöbyggnad silver uppfyllas (undantag för målet får göras för centralt upphandlade byggnader såsom KomboHus).
- 4) Konvertering från kallhyra till varmhyra med effektivare värmesystem skall ha genomförts av minst 25 % av bostadsbeståndet med kallhyra
- 5) Egenproduktionen av förnybar energi skall öka jämfört med 2022
- 6) All el som köps in utöver vad som egenproducerad skall vara miljömärkt
- 7) Vi ska under perioden verka för att minska de enskilt största 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. Stadsnätet har totalt ungefär 3 450 kunder och anslutningsgraden är ca 62 %.

Stadsnätet redovisar löpande årliga underskott vilket belastar koncernens resultat. En stor bidragande orsak till underskottet är att kostnaden för att bygga ett stadsnät i skärgårdsmiljö vida överstiger en normal kostnad för att anlägga ett stadsnät i övriga Sverige. Detta beror på att öarna till stor del består av berg och bergkross. Vägarna är smala och det är många aktörer som vill ligga med sina ledningar inom vägområdet och eftersom stadsnätet är det nyaste så finns det mycket begränsat utrymme att lägga fibern på. I samarbetet med Telia Sverige AB (Telia Öppen Fiber) så säger avtalet att Telia tillhandahåller kommunikationen till alla öar via Skanovas fiber förutom Kalvsund dit det inte har funnits fiber. Följaktligen har stadsnätet behövt lösa det med en sjökabel och det är en kostsam men nödvändig lösning.

4. Framtid

Analys av framtid

Koncernen har stora utmaningar framför sig vad gäller löpande drift och förvaltning. En översyn av underhållsbehovet gjordes 2015 där årligt underhållsbehov för att minska underhållsskulden bedömdes till ca 30 mnkr per år i fem år. För 2021 avsätts drygt 20 mnkr i underhållsbudgeten. Koncernen har nu ingen återstående fastighet där olja används som primär värmekälla. Dock används olja som spetsvärme för kalla vinterperioder och i reservkraftverk. De åtgärder som behövs är därmed dels att hitta möjligheter att ersätta såväl reservkraft som spetsvärme med andra värmekällor. En relativt stor andel av bostadsfastigheterna hyrs också ut med kallhyra med relativt hög energibelastning. Då de ekonomiska incitamenten för konvertering finns hos hyresgästerna är dessa klimatinvesteringar ur ekonomisk synvinkel svåra att utföra utan ett starkt engagemang från de boende. De låga energipriserna de senaste åren och de lika låga prognostiserade kostnader innebär stora utmaningar om detta ska kunna verkställas.

Den relativt sett höga belåningen innebär också svårigheter med att finansiera nyproduktionsprojekt med externa medel. Goda kassaflöden behöver därför skapas för att kapitalisera bolaget och skapa möjligheter för framtida investeringar. Samtidigt måste en god avvägning göras gentemot risken för ränteförändringar. En större andel rörlig ränta prognostiseras förbättra kassaflödena men utsätter också bolaget för större risker.

Fortsatta satsningar på såväl inre som yttre underhåll kommer vara nödvändiga. Både för att säkra fastigheternas värden och för att öka nöjdheten hos våra hyresgäster. Många lägenheter har äldre kök och badrum. Under de senare åren har många av dessa stombytts vars effekt visats i ökade betyg i nöjdhetsundersökningar avseende fastigheternas underhåll. För detta krävs strukturerat arbete med en långsiktig och tydlig underhållsplan för våra fastigheter och att denna vid behov ska kunna förmedlas för tydligare information om kommande planerade underhållsinsatser till berörda hyresgäster. Ett arbete för att stärka hyresgästernas inflytande bör göras genom att bland annat erbjuda valmöjligheter vid renoveringar såsom färger, golv och typ av kök.

Fortsatta arbeten med att sänka koncernens totala energiförbrukning och att få ner effektoppar kommer vara centrala. Den största utmaningen bolaget står inför inom detta område är att en relativt stor andel av bostäderna hyrs ut som kallhyra där hyresgäst står för elabonnemang för värmeförsörjning. För att minska koncernens totala klimatpåverkan vad gäller energi krävs strukturella arbeten för att kostnadsberäkna insatser och individuella hyresförhandlingar med hyresgäster för att kunna genomföra konvertering till varmhya med effektivare värmesystem.

Stadsnätets återkommande driftunderskott behövs minskas och en effektiv organisation skapas med utökade samarbeten med andra aktörer. En tillväxt av bostäder och verksamhetslokaler inom kommunen är nödvändig för att öka intäkterna inom detta affärsområde likväl som att affärsområdet behöver hitta nya svartfiber- och kapacitetsaffärer. Löpande eftermarknadskampanjer för att öka anslutningsgraden kommer

vara nödvändig, liksom att verka för att Öckerö Näts stadsnät är det självklara valet när det gäller kommunikation till nybyggda fastigheter.

Bolagets anställda är centrala för att genomföra de strategier och uppnå de mål som formuleras i denna affärsplan. Nöjdheten bland de anställda är därför viktig att bibehålla på relativt sett höga nivåer och fortsätta arbeta med den psykosociala arbetsmiljön. Även om sjukskrivningstalen är betydligt lägre i koncernen än inom kommunen bör en så låg nivå av sjukskrivningar vara målsättningen (undantaget normal sjukfrånvaro vid korttidssjukskrivningar). För att både behålla befintliga personal och ha en hög medarbetarnöjdhet och för att kunna attrahera framtida personal bör koncernen arbeta strukturerat med de mervärden och förmåner som ska kunna erbjudas.

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

Bolagets övergripande mål och styrelsens prioriterade mål

Övergripande mål

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

Styrelsens prioriterade mål

Finansiella mål

Mål

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

	Mål	2020	2019	2018	2017	2016
Direktavkastning på totalt kapital (marknadsvärden)	4,2%	4,1%	4,4%	4,3%	4,0%	3,8%

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

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

Mål

Extern belåning skall år 2026 inte överstiga 1 000 mnkr

	Mål 2026	2020	2019	2018	2017	2016
Extern upplåning (mnkr)	<1 000	976	948	951	1 003	1 005

Syftar till uppfyllelse av ägardirektivets soliditetsmål om 15 % och medel efter utdelning till ägaren skall återinvestera positiva resultat i verksamheten eller använda resultatet till att amortera lån för att stärka bolagets finansiella ställning.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Andel felanmälningar enligt servicegaranti	90%	71%	63%	69%	56%	46%

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

Mål

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

	Mål	2020	2019	2018	2017	2016
Antal planerade reoveringar	5	-	-	-	-	-

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. Reoveringar av kök och/eller badrum genomförs både för befintliga hyresgäster och vid omflyttningar och kan vid medgivande innebära hyresjusteringar. Det mål om reoveringar av kök och badrum som specificeras avser planerade reoveringar inom ramen för befintliga hyresgäster för att på ett strategiskt och metodiskt sätt komma ikapp med det äldre beståndet där en stor efterfrågan på uppgradering efterfrågas av hyresgästerna.

Mål för uthyrning

Mål

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

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

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

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

Mål

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

	Mål	2020	2019	2018	2017	2016
Vakansgrad bostäder	<1,0%	1,5%	1,3%	1,3%	0,1%	0,2%
Vakansgrad lokaler	<0,5%	0,8%	0,4%	0,7%	3,5%	3,9%

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	2021	2020	2019	2018	2017
Medarbetarenkät	3,5	3,5	3,5	3,3	3,4	3,1

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	2020	2019	2018	2017	2016
Sjukfrånvaro	<3,5%	3,7%	2,0%	2,2%	3,9%	-

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	2020	2019	2018	2017	2016
Antal förvaltade bostäder	500	438	438	438	438	386

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 Björkdungen och Ankaret.

Mål för stadsnätet

Mål

Antal anslutna stadsnätskunder (villa- och företagsanslutningar inom det öppna stadsnätet) skall senast år 2026 vara 4 000 st

	Mål 2026	2020	2019	2018	2017	2016
Antal anslutna stadsnätskunder	4 000	3 268	2 942	2 365	1 996	1 663

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.

Mål

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

	Mål 2026	2020	2019	2018	2017	2016
Antal anslutna kapacitets/svartfibertjänster	55	40	32	32	29	27

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.

Med de två prioriterade mål som presenteras i affärsplanen kan underskottet för affärsområdet minskas till ca 400 tkr (baserat på den prognostiserade ränteutvecklingen, att ersättningen för såväl stadsnätskunder som kapacitetskunder ligger kvar i samma nivå som nu samt att ett överskott om 6 tkr erhåller i snitt för varje anslutningsavgift) vilket är ett första steg för att uppnå ett nollresultat.

Mål för hållbarhet

Mål							
Den miljöstrategiska policyns mål ska vara uppfyllda senast år 2030							
	Mål 2026	2020	2019	2018	2017	2016	
Minskning av genomsnittlig energianv. jmf 2008	35%	33%	-	-	-	-	-
Andel energi i fastigheter som kommer från olja	0%	0,4%	-	-	-	-	-
Andel lägenheter som konverterats till kallhyra	15%	0%	-	-	-	-	-
	Mål	2020	2019	2018	2017	2016	
Andel projekt som byggs enligt miljöbyggnad silver	100%	100%	-	-	-	-	-

Prioriterade satsningar och aktiviteter

Huvudstrategier

Under 2019 och 2020 arbetade bolagets styrelse aktivt med en fastighetsstrategisk översyn. I juni 2021 antogs Verksamhets- och affärsplan för 2021-2026 med beslut om att bebygga detaljplanelagd tomt på Björkö. Styrelsen har därefter beslutat att denna tomt ska bebyggas med hyresrätter och att detta ska finansieras genom avyttringar vilka fullmäktige har att hantera.

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

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

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

Fortsatta kontinuerliga arbeten skall genomföras för att öka höja nivån på skötsel och underhåll i våra områden. Vi kommer förnya och förtydliga den servicegaranti företaget utlovar till sina hyresgäster och delge ut information om händelser i god tid. Vi kommer arbeta för en högre tillgänglighet gentemot våra hyresgäster och andra intressenter.

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

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

Prioritering och planering av framtida projekt

Den mest centrala utmaningen för bolaget är finansieringen av framtida projekt. I affärsplanen har vi utgått från att projekten ska finansieras med egna medel från den löpande verksamheten. Ledningens bedömning är att, baserat på prognostiserade driftutfall med avdrag för ingångna detaljplaneavtal kommer den löpande verksamheten att generera ett positivt kassaflöde om ca 40 mnkr/år.

I planen ingår två större renoveringsinsatser av kommunala lokaler år 2022 och 2023. Detta avser renovering och underhåll, inklusive tillbyggnad av Bergagårdsskolan, samt renovering av de två tomställda avdelningarna på Solhöjden norra.

Fokus i övriga finansieringsprioriteringar är att tillskapa fler hyresrätter inom kommunen genom produktion för förvaltning i egen regi. År 2024 planeras Ankaret att bebyggas med 60-80 lägenheter beroende på den framtida detaljplanens utfall. Investeringsbidrag ska sökas om dess förutsättningar är likartade med dagens system. Detta för att söka en medfinansiering samtidigt som de maximala hyresnivåer som krävs anses acceptabla när man gör ett avvägande mellan maximering av avkastning och det allmännyttiga intresset av lägenheter med rimliga hyresnivåer.

Som delfinansiering av detta skall förslag arbetas fram hösten 2021 på avyttringar för att finansiera byggnation av Björkdungen samt vilket bestånd/kombination av bestånd gällande hyresrätter, ägarlägenheter samt bostadsrätter som skall byggas. Utöver detta avyttras Minnessten då detaljplanen är färdig. Dessutom behövs 10-20 mnkr lånas 2024 och ytterligare 40-50 mnkr år 2025. Detta kan amorteras 2026 och 2027 och lånevolymen skulle då vara i motsvarande nivå som år 2021.

Förslaget innebär att projektet med byggnation av lägenheter på Smörblomsvägen skjuts på framtiden och att byggnaden på Smörblomsvägen behålls för potentiell uthyrning, t.ex. genom tillfälligt bygglov.

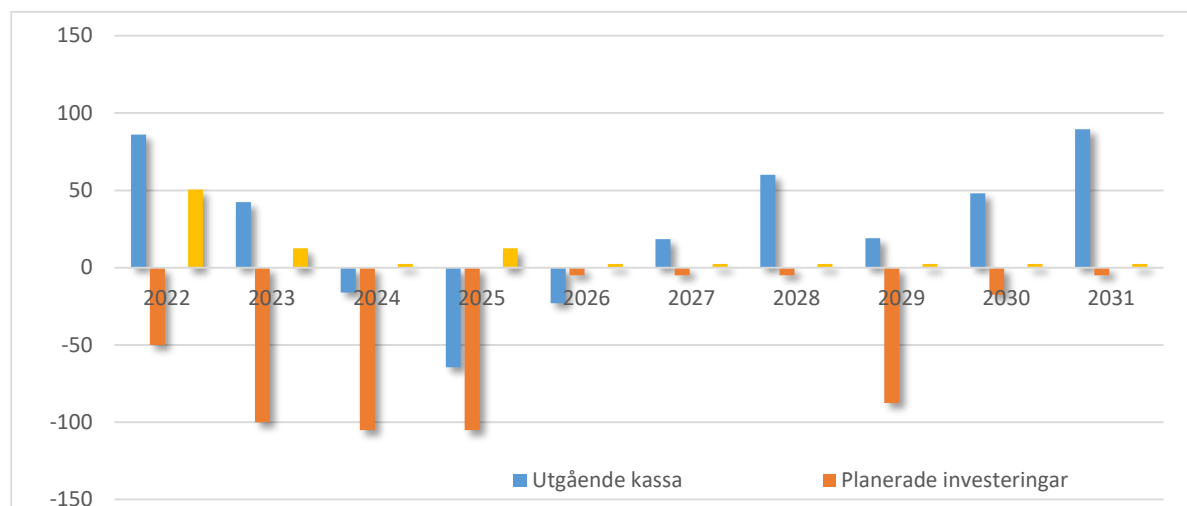
Förutsättning för att denna tidplan skall hållas är, förutom att de budgeterade överskott som finns i budget för 2021 och plan för 2022 kan behållas att:

- En kortsiktig belåning om totalt ca 60 mnkr kan genomföras
- Avyttring av ej specificerade tillgångar med ett totalt försäljningspris om 50 mnkr
- Avyttring av ägarlägenheter på Breviksängar vid omflytt. I kalkylen beräknas snittpriset vara 2,5 mnkr och att hälften av 20 lägenheterna omsätts inom 10 år.
- Avyttring av Minnesstensskolan när detaljplan är färdig. Detta kan antingen göras genom att byggrätten avyttras eller att koncernen genomför byggnation av t.ex. bostadsrätter för avyttring till slutkund.

Sammanställning över planerade investeringar och avyttringar framgår i tabell:

År	Projekt	Antal lägenheter	In/utbetalningar
2021	Försäljning vindkraftverk		7 000 000
2021-2030	Försäljning Breviksängar	-10	25 000 000
2022-2023	Björkdungen	25-35	-50 000 000
2022-2023	Utbyggnation/renovering Bergagårdsskolan		-50 000 000
2022-2023	Ospecificerade avyttringar	-4	50 000 000
2023	Solhöjden renovering, steg 1		-40 000 000
2024	Försäljning Minnessten		10 000 000
2024-2025	Ankaret	60-80	-200 000 000
2029	Solhöjden renovering, steg 2		-70 000 000
2029-	Smörblomsvägen		-25 000 000
2029-	Spindeln		
2029-	Kaprifolen		
2029-	Tumlaren		
Summa		71-101	-343 000 000
<i>Totalt antal lägenheter</i>		<i>509-539</i>	

Periodens kassaflöden framgår i diagram:



Budget

Driftbudget 2022 med plan 2023
Enligt bilaga.

Investeringsplan 2022-2026
Enligt bilaga.

5. Bilagor

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

BUDGET 2022
SAMT PLAN 2023



	Budget ÖBO 2022	Årsprognos per aug 2021	Plan ÖBO 2023	Budget ÖFAB 2022	Årsprognos per aug 2021	Plan ÖFAB 2023	Budget ÖFU 2022	Årsprognos per okt 2021	Plan ÖFU 2023	Budget koncern 2022	Årsprognos per aug 2021	Plan koncern 2023	Kommentar
Intäkter													
Hysesintäkter bostäder	31 340 000	30 250 000	31 810 000	3 240 000	3 100 000	3 290 000	2 390 000	2 270 000	2 430 000	36 970 000	35 620 000	37 530 000	1,5 % hyreshöjning i budget
Hysesintäkter lokaler	1 930 000	1 850 000	1 970 000	86 870 000	82 200 000	88 120 000	0	0	0	88 800 000	84 050 000	90 090 000	2,8 % hyreshöjning i budget (med några undantag beroende på avtal)
Hysesintäkter garage o p.plats	740 000	700 000	760 000	100 000	100 000	100 000	70 000	60 000	70 000	910 000	860 000	930 000	10 kr höjning bostadsparkeringar
Hysesbortfall bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Tomhyror under rubrik Hyresintäkter bostäder
Hysesbortfall lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fakturerade kostnader	50 000	100 000	50 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	0	0	0	1 250 000	1 300 000	1 250 000	
Förvaltningsintäkter	0	0	0	3 500 000	3 500 000	3 550 000	0	0	0	0	0	0	
Övriga intäkter	1 400 000	1 400 000	1 440 000	10 040 000	10 000 000	10 200 000	80 000	120 000	80 000	11 520 000	11 500 000	11 720 000	Vindkraftverk med för ett kvartal
	35 460 000	34 300 000	36 030 000	104 950 000	100 100 000	106 460 000	2 540 000	2 450 000	2 580 000	139 450 000	133 330 000	141 520 000	
Kostnader													
Driftkostnader	-1 800 000	-1 700 000	-1 840 000	-20 400 000	-19 000 000	-21 000 000	-200 000	-110 000	-200 000	-22 400 000	-20 810 000	-23 040 000	Vindkraftverk med för ett kvartal, bedömda ökning per konton
Förvaltningskostnader förvaltn.	-2 480 000	-2 480 000	-2 500 000	0	0	0	-40 000	-40 000	-40 000	-470 000	-460 000	-470 000	
El	-1 550 000	-1 400 000	-1 630 000	-9 200 000	-7 700 000	-9 660 000	0	0	0	-10 750 000	-9 100 000	-11 290 000	Bedömt 10 % ökning i energipriser - vindkraftverket
Olja	0	0	0	-150 000	-150 000	-150 000	0	0	0	-150 000	-150 000	-150 000	
Vatten	-1 960 000	-1 900 000	-2 020 000	-1 950 000	-1 900 000	-2 010 000	0	0	0	-3 910 000	-3 800 000	-4 030 000	ca 3 % uppräknig
Sophämtning	-1 190 000	-1 150 000	-1 230 000	-1 030 000	-1 000 000	-1 060 000	0	0	0	-2 220 000	-2 150 000	-2 290 000	ca 3 % uppräknig
Underhåll	-12 000 000	-10 000 000	-10 200 000	-15 000 000	-10 000 000	-10 000 000	-80 000	-60 000	-90 000	-27 080 000	-20 060 000	-20 290 000	7 mnkr Bergagård + 1 mnkr utemiljö + övrigt planerat och oförutsett
Fastighetsavgift/skatt	-2 400 000	-2 450 000	-2 520 000	-1 100 000	-1 000 000	-1 160 000	-190 000	-180 000	-200 000	-3 690 000	-3 630 000	-3 880 000	ca 5 % uppräknig, omtaxering pågår
Hyror/arrenden	-20 000	-20 000	-20 000	-300 000	-300 000	-310 000	-880 000	-860 000	-90 000	-1 200 000	-1 180 000	-420 000	
Driftnetto	12 060 000	13 200 000	14 070 000	55 820 000	59 050 000	61 110 000	1 150 000	1 200 000	1 960 000	67 580 000	71 990 000	75 660 000	
Avskrivningar fastigheter													
Avskrivningar inventarier	-4 950 000	-4 950 000	-4 970 000	-26 300 000	-26 530 000	-26 400 000	-580 000	-580 000	-590 000	-32 110 000	-32 350 000	-32 240 000	Vindkraftverk med för ett kvartal, bedömda värden för tillkommande
Nedskrivningar och utrang.	-140 000	-140 000	-150 000	-2 740 000	-2 650 000	-2 750 000	0	0	0	-2 880 000	-2 790 000	-2 900 000	
Central administration	-400 000	-250 000	-410 000	-11 860 000	-12 500 000	-12 100 000	-60 000	-50 000	-60 000	-12 345 000	-12 800 000	-12 590 000	En tjänst mindre, ersätts i viss del med externa tjänster
Förvaltningskostnader adm	-1 900 000	-1 900 000	-1 910 000	0	0	0	-30 000	-30 000	-30 000	-380 000	-520 000	-380 000	
Försäljning av fastigheter	1 500 000	0	0	8 600 000	-1 500 000	0	960 000	0	960 000	11 060 000	-1 500 000	960 000	
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	90 000	0	0	0	0	0	90 000	0	
Rörelseresultat	5 970 000	5 760 000	6 430 000	23 320 000	15 760 000	19 660 000	1 440 000	540 000	2 240 000	30 525 000	21 720 000	28 110 000	

BUDGET 2022
SAMT PLAN 2023



	Budget ÖBO 2022	Årsprognos per aug 2021	Plan ÖBO 2023	Budget ÖFAB 2022	Årsprognos per aug 2021	Plan ÖFAB 2023	Budget ÖFU 2022	Årsprognos per okt 2021	Plan ÖFU 2023	Budget koncern 2022	Årsprognos per aug 2021	Plan koncern 2023	
Rörelseresultat	5 970 000	5 760 000	6 430 000	23 320 000	15 760 000	19 660 000	1 440 000	540 000	2 240 000	30 525 000	21 720 000	28 110 000	
Finansiella intäkter	0	0	0	3 600 000	3 900 000	3 800 000	0	0	0	0	0	0	
Räntekostnader	-3 630 000	-3 680 000	-4 000 000	-13 650 000	-13 100 000	-14 750 000	-330 000	-330 000	-370 000	-13 650 000	-13 130 000	-15 320 000	Risk 1,5 mnkr + 0,3 tkr för ny skatt
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	-2 450 000	-2 440 000	-2 450 000	0	0	0	-2 450 000	-2 440 000	-2 450 000	Kommunal borgensavgift
Resultat efter finansiella poster	2 340 000	2 080 000	2 430 000	10 820 000	4 120 000	6 260 000	1 110 000	210 000	1 870 000	14 425 000	6 150 000	10 340 000	
Årets skatt	-540 000	-490 000	-470 000	-2 350 000	-940 000	-1 320 000	-240 000	-40 000	-400 000	-3 130 000	-1 415 000	-2 270 000	Bedömd avdragsrätt för räntor
Årets resultat	1 800 000	1 590 000	1 960 000	8 470 000	3 180 000	4 940 000	870 000	170 000	1 470 000	11 295 000	4 735 000	8 070 000	

Nyckeltal												
Driftnetto	12 060 000		14 070 000	55 820 000		61 110 000	1 150 000		1 960 000	67 580 000		75 660 000
Bedömt vägt marknadsvärde	555 500 000			1 153 100 000			50 000 000			1 758 600 000		
Direktavkastning på marknadsvärd.	2,2%			4,7%			2,3%			3,8%		
Avkastning på totalt kapital	0,3%			0,7%			1,7%			0,6%		
Avkastning på eget kapital	2,6%			6,1%			8,6%			7,1%		
Bedömd vägd yta att förvalta	27 167		27 167	58 701		59 362	1 428		1 428	87 296		87 957
Underhåll per kvm	442		375	256		168	56		63	310		231
Aministration per kvm*	85		85	202		204	63		63	146		147

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 430 000		7 550 000	39 860 000		35 410 000	1 690 000		2 460 000	49 415 000		45 480 000
--	-----------	--	-----------	------------	--	------------	-----------	--	-----------	------------	--	------------

INVESTERINGSPLAN 2022-2026

	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Summa Perioden	Kommentar
Kommunala lokaler							
Utbyggad/renov. Bergagårdssk.	5 000 000	38 000 000				43 000 000	7 mnkr i underhållsbudget
Renovering/ombyggnad Solhöj.		40 000 000				40 000 000	
Utemiljö äldreboenden	3 000 000					3 000 000	1 mnkr i underhållsbudget
Uppdaterade dörrar skolor	2 000 000					2 000 000	
Utemiljö Hedens skola	3 500 000	3 500 000				7 000 000	
Kommersiella lokaler							
Bostäder							
Björkdungen	15 000 000	35 000 000				50 000 000	Netto efter investeringsbidrag
Ankaret			100 000 000	100 000 000		200 000 000	100 mnkr även 2026 (netto efter investeringsbidrag)
Öckerö Nät							
Netto eftermarknad	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	2 500 000	
Övrigt							
Detaljplaner	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	7 500 000	
Laddinfrastruktur	1 000 000	1 000 000				2 000 000	
Aktiverat underhåll	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	10 000 000	
Ospectade investeringar	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	5 000 000	
	34 500 000	122 500 000	105 000 000	105 000 000	5 000 000	372 000 000	

Bedöms utgående kassa

86 000 000	42 500 000	-16 000 000	-64 500 000	-23 000 000
------------	------------	-------------	-------------	-------------

Upplåningsbehov

0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Bilaga – Ägarens styrdokument

Nedan presenterade styrdokument utgör ett urval av antagna styrdokument.

Bolagsordning

Aktuella bolagsordningar antogs av fullmäktige 2021-03-04 och fastställdes på bolagsstämmor 2021-04-15.

Beskrivning:

Bolagsordningarna är aktiebolagens regelverk som tillsammans med lagstiftning anger hur bolagets skall drivas. Bolagsordningarna registreras hos Bolagsverket.

Bolagspolicy

Bolagspolicy antogs av fullmäktige 2011-06-13

Beskrivning:

I bolagspolicyn beskrivs de grundläggande regler som gäller för bolagen, förutom de som gäller enligt lag eller bolagsordning. Bolagspolicyn utgör grunden för ägardirektiven

Ägardirektiv

Aktuella ägardirektiv antogs av fullmäktige 2021-03-04.

Beskrivning:

Syftet med ägardirektiven är bland annat att tydliggöra relationerna mellan kommunen och dess helägda bolag, tydliggöra hur styrning och uppsikt över bolagen ska ske samt ge förutsättningar för ett samarbete mellan kommunen och dess bolag som innebär ett effektivt resursutnyttjande och får synergieffekter som gynnar kommunen som helhet.

Bostadsförsörjningsprogram

Beskrivning:

En utgångspunkt är att kommunen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningsprogrammet för Öckerö kommun lägger fast den övergripande synen på hur kommunen vill att boendet ska utvecklas på sikt.

Lokalresursplan Öckerö kommun 2020-2040

Beskrivning:

Lokalresursplanen skall fungera som ett planeringsverktyg i arbetet med att förse den kommunala verksamheten med ändamålsenliga lokaler.

Ramprogram vid ny-, om- och tillbyggnad av skola

Beskrivning:

Detta dokument har tagits fram för att vara ett stöd för de förändringar av skollokaler som Öckerö kommun har planerat för i framtiden.

Öckerö kommuns näringslivsstrategiska program 2019-2022

Beskrivning:

Öckerö kommuns näringslivsstrategiska program beskriver arbetet med strategiska näringslivsfrågor på ett konkret, långsiktigt och målinriktat sätt. Syftet med programmet är att tydliggöra och stärka Öckerö kommuns samlade arbete gentemot näringslivet för att skapa goda förutsättningar för företagande.

Agenda 2030

Beskrivning:

KS beslutade att Agenda 2030 ska integreras i ordinarie styrning via befintliga mål och styrdokument, dvs agendan ska genomsyra ordinarie verksamhet.

Översiktsplan - Utblick Öckerö

Beskrivning:

Översiktsplanens (ÖP) mål är att förverkliga en ekologiskt, socialt, ekonomiskt och kulturellt hållbar kommun med människan i centrum. Dokumentet sätter riktning för byggnation. Särskilt prioriterat är att bygga flerbostadshus för att skapa en jämnare fördelning på bostadsmarknaden. ÖP beskriver kommunens långsiktiga fysiska planering och innefattar till viss del även infrastruktur, ex. "strategiska noder" – platser som ska utvecklas för kommunikation. Av samma anledning ska olika upplåtelseformer uppmuntras. Strategierna i ÖP syftar till att uppnå visionen om en långsiktigt hållbar utveckling i kommunen. Anger att kommunen ska arbeta förebyggande för att minska klimatförändringar. Dokumentet anger även framtida användning av mark och vatten och att vattenkvaliteten inte ska försämrats.

Finanspolicy

Beskrivning:

Finanspolicyn anger mål och riktlinjer för hur finansverksamheten i kommunkoncernen skall bedrivas. Med finansverksamhet avses finansiering och likviditetsförvaltning.

Energieffektiviseringsstrategi och handlingsplan 2014-2020

Beskrivning:

Arbetet med energieffektiviseringsstrategin (EES strategi) regleras genom Förordningen om statligt stöd till energieffektivisering i kommuner och landsting (2009:1533). Där ställs krav på att kommunen under första året tar fram en energieffektiviseringsstrategi för sina verksamheter samt under andra året vidtar energieffektiviseringsåtgärder som har lyfts i strategins handlingsplan.

Trafikstrategi

Beskrivning:

Öckerö kommun har formulerat en strategi för trafiksystemets utveckling. Trafikstrategin fördjupar de delar i översiktsplanen som berör trafikfrågor. Trafikstrategin ska samordna trafikfrågor och tydliggöra dessa i förhållande till andra intressen i planering. Trafikstrategin är ett planeringsdokument med helhetssyn som visar hur kommunen ska arbeta för att åstadkomma ett långsiktigt hållbart trafiksystem med en gemensam målbild.

Strategi för digitalisering

Beskrivning:

Digitala tjänster har kommit att spela en nyckelroll i utvecklingen av vår vardag. Internet och informationstekniken påverkar alla samhällsområden med väldig kraft. Vi förväntar oss att snabbt och säkert kunna sköta våra ärenden, få information och inflytande genom enkla kontaktvägar. Genom att ta vara på digitaliseringens möjligheter i Öckerö kommun kan servicen förbättras, kvaliteten och effektiviteten höjas och därmed frigöra tid och resurser för att bättre möta behoven hos de vi är till för.

Central krisledningsplan

Beskrivning:

Denna centrala krisledningsplan redogör för hur Öckerö kommun kommer strukturera sitt arbete vid en samhällsstörning eller extraordinär händelse.

Arkivreglemente

Beskrivning:

Arkivreglementet är antaget av fullmäktige och reglerar myndighetens arkivansvar och hur detta ska genomföras praktiskt.

Grönstrukturplan

Beskrivning:

Grönstrukturplanen är ett verktyg för att bevara och utveckla grönstrukturen och ekosystemtjänsterna i planering, byggande och förvaltning.

Bilaga – Bolagets styrdokument

Styrelsens arbetsordning

Beskrivning:

Styrelsen ska årligen fastställa en arbetsordning för sitt arbete. I Arbetsordningen redovisar styrelsen hur styrelsearbetet ska gå till i praktiken. Det fungerar alltså som en form av reglemente för styrelsearbetet. Bland annat specificeras ordförandes och ledamöters roller och hur ofta man ska sammanträda.

VD-instruktion

Beskrivning:

VD-instruktionen är ett dokument som styr vad som är VD:s och styrelsens ansvar i koncernens bolag. VD:s befogenheter för löpande förvaltning definieras i aktiebolagslagen men specificeras ytterligare i instruktionen.

Delegation och attestinstruktion

Beskrivning:

Styrelsen kan inom sitt ansvarsområde delegera rätten att fatta beslut. Delegationsordningen beskriver vilka beslut som nämnden har valt att delegera och vem som är behörig att fatta beslut för nämndens räkning.

Internkontrollplan

Beskrivning:

Syftet med internkontrollplanen är att säkerställa att bolaget lever upp till krav och mål från ägaren i ägardirektivet och sådana som bolagets styrelse antagit, t.ex. i samband med fastställande av den årliga budgeten. Målen kan avse såväl ekonomiska som verksamhetsmässiga förväntningar.

Uthyrningspolicy

Beskrivning:

Bostadskön skall präglas av transparens och öppenhet och att de sökande skall ha en god förståelse över hur kösystemet fungerar och hur länge de köat. Alla sökanden skall behandlas lika och undantag från kötid får endast användas vid de förturer som framgår av denna policy.

Upphandlingspolicy

Beskrivning:

Policyn är övergripande likalydande med den av fullmäktige 2014-09-18 antagna Upphandlingspolicy som gäller för Öckerö kommun och dess bolag. Bolagsspecifika detaljer framgår av särskild rubrik i policyn.

Investeringspolicy

Beskrivning:

Investeringspolicyn redovisar riktlinjer för investeringshandläggningen inom bolagen. Dessa riktlinjer ska ses som en ram för handläggningen av investeringar och leda till en likformig behandling av investeringsärenden i bolagens styrelser.

Miljöstrategisk policy

Beskrivning:

3 december 2018 beslutade styrelsen att bolaget skall ansluta sig till Allmännyttans klimatinitiativ. Den miljöstrategiska policyn fungerar som policy, måldokument och strategiprogram över perioden 2019-2030.

Finanspolicy

Beskrivning:

Policyn är likalydande med kommunens finanspolicy.

Policy för säkringsredovisning

Beskrivning:

I och med att bolagen från 2014 redovisar enligt Bokföringsnämndens K3-reglemente ställs krav på dokumentation för att få tillämpa säkringsredovisning. K3 regleras i Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Denna policy reglerar säkringsförhållanden mellan instrument och säkrad position.

Brandskyddspolicy

Beskrivning:

Syftet med företagets brandskyddspolicy är att säkerställa att företaget har ett bra brandskydd för att göra arbetsplatsen säker och trygg för personal, besökare och omgivning samt för att trygga företagets anläggningstillgångar.

Arbetsmiljöpolicy

Beskrivning:

Syftet med arbetsmiljöpolicyn är att klargöra för företagets medarbetare hur arbetsmiljöarbetet ser ut inom företaget.

Policy för IT och Digitalisering

Beskrivning:

Bolaget köper idag huvuddelen av sin IT-drift av Öckerö kommun. Policyn är likalydande för den policy som antagits av kommunfullmäktige

Policy avseende marknadsvärdering av tillgångar

Beskrivning:

Koncernen redovisar enligt bokföringsnämndens så kallade K3-regler. I enlighet med detta ska marknadsvärde för förvaltningsfastigheter redovisas i tilläggsupplysningar i årsredovisningen och nedskrivning av tillgångars värde skall göras då det finns ett bestående nedskrivningsbehov.

Policy avseende prissättning svartfiber och anslutningar

Beskrivning:

Policyn fungerar som styrdokument för prissättning av fiberanslutningar som från utbyggnadsfasen sker genom eftermarknadsinsatser.

Policy för behandling av personuppgifter

Beskrivning:

Syftet med policyn är att säkerställa en korrekt och funktionsenligt hantering av personuppgifter. Den utgår från gällande dataskyddslagstiftning och förtydligar hur vi jobbar för att ta tillvara rättigheter och integritet. Den ska säkerställa hantering av personuppgifter, vad vi använder dem till, vilka som får ta del av dem och under vilka förutsättningar samt hur personer kan ta tillvara sina rättigheter.

Dokumenthanteringsplan

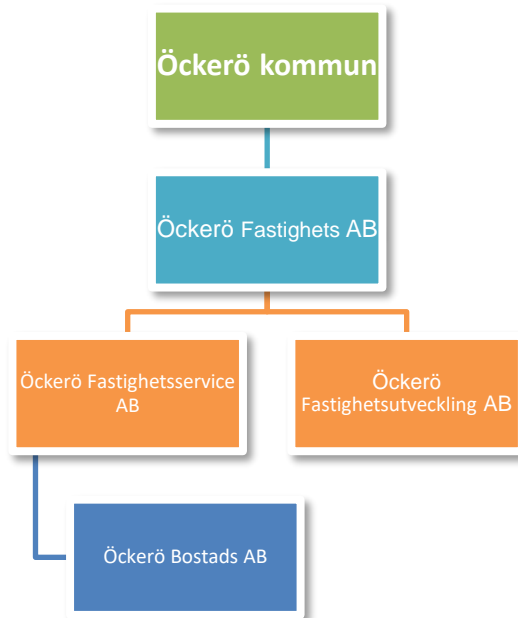
Beskrivning:

Syftet med dokumenthanteringsplan är en rutin för hantering av upprättade, inkomna och utgående dokument för att säkerställa uppfyllnad av kommunens arkivreglemente.

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.

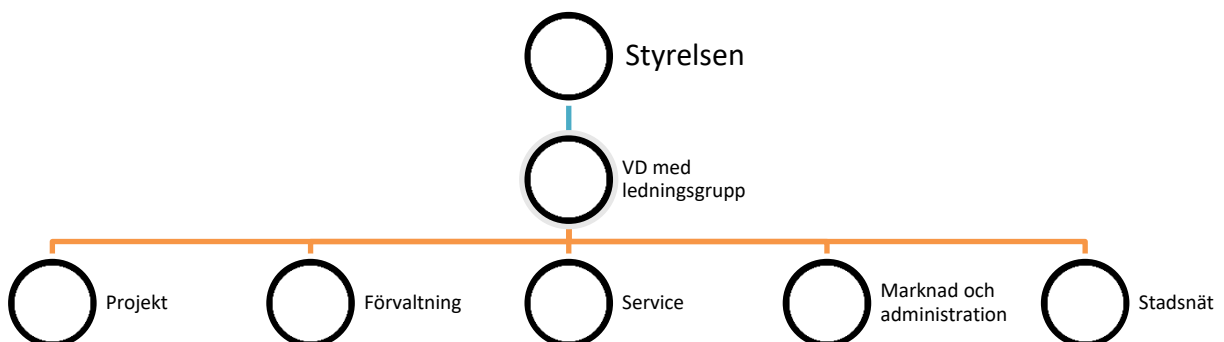
Affärsområden

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 vindkraftverket och andra 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 så att fullmäktiges beslut att samtliga Öckerös kommuninvånare ska ges möjlighet att ansluta sig till stadsnätet år 2020 uppfylls.

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.