

Styrelsemöte

2023-11-23

1/2

Plats och tid 23 november 2023, kl. 16.00-17.30
Teams möte

Beslutande Magnus Åstrand, ordförande
Joakim Göransson, vice ordförande
Sven Fallgren
Thomas Wahlberg
Pernilla Danielsson

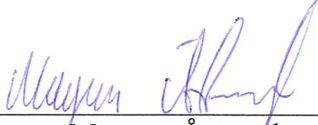
Ersättare Wojciech Jakobowski
Christer Lindvall

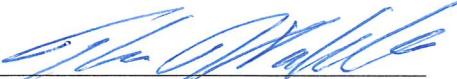
Övriga deltagare Ewa Bujak, VD
Johanne Olofsson - Kommunled
Fredrik Cederblom - Kommunchef

Utses att justera Thomas Wahlberg

Paragrafer § 30-35

Underskrift sekreterare 
Ewa Bujak

Ordförande 
Magnus Åstrand

Justerande 
Thomas Wahlberg

Styrelsemöte

2023-11-23

2/2

§ 30 Mötets öppnande

Ordföranden förklarade mötet öppnat.
Thomas Wahlberg valdes att justera dagens protokoll.

§ 31 Föregående protokoll

Föregående protokoll kommer att godkänna på nästa möte.

§ 32 Beslut om bindningstider för moder och dotter

VD redovisade två förslag till olika kapitalbindningar, se bilaga.

Alt 1 25% rörlig och 75% fast

Alt 2 100 % fast med längsta löptiden ska läggas på Handelsbanken

Styrelsen beslutar
att välja alternativ 2

§ 33 Strategisk plan med Budget 2024 och utblick 2025–2026

Styrelsen beslutar
att godkänna Strategisk plan med Budget 2024 och utblick 2025–2026.

§ 34 Skrivelser & rapporter

- Värdering av våra fastigheter år beställt.
- Information om OVK kontroll på fastigheten Köpmangatan 1.

Styrelsen beslutar
att godkänna lämnade rapporter och lägga dem till handlingarna.

§ 35 Avslutande

Ordföranden förklarade styrelsemötet avslutat.

Utdragsbestyrkande





**SURAHAMMARS
KOMMUN**

Surahammarshus AB

Trygghet i boendet

www.surahus.se

Strategisk plan med budget 2024 och utblick 2025-2026

Surahammarshus Förvaltnings AB

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Slogan och värdegrund.....	4
3	Framgångsfaktorer	4
4	Analys av nuläge och framtida utmaningar	5
4.1	Ekonomiska förutsättningar.....	5
4.2	Prioriteringar och satsningar	6
4.3	Personal.....	6
5	Mål och indikatorer	7
5.1	Vision.....	7
6	Kvalitet i verksamheten	11
7	Ram/Driftsbudget.....	11
8	Investeringsbudget.....	12

Bilagor

Bilaga 1: Budget 2024-2026 Ramnäs

Bilaga 2: Driftbudget 2024-2026 Ramnäs

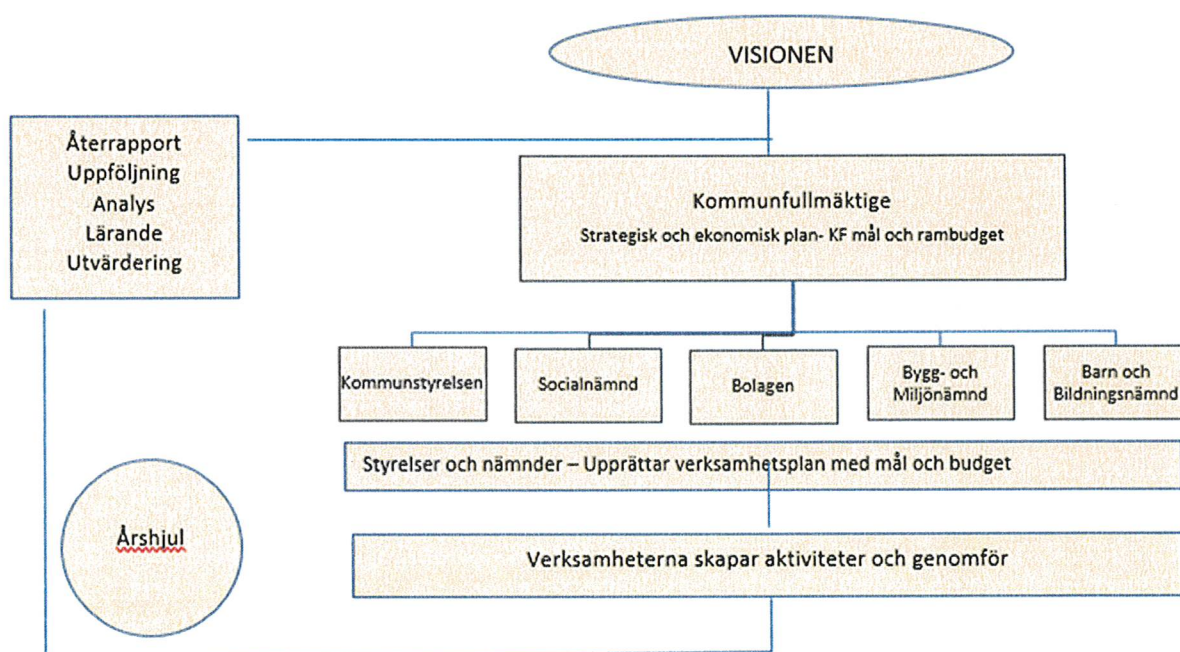
1 Inledning

Enligt kommunens styrmodell beslutad av Kommunfullmäktige 2019-12-16 § 122 så ska det finnas en strategisk planering som gäller för mandatperioden och planen revideras i helhet vid varje ny mandatperiod. Den strategiska planen utgår från majoritetens 77 punktersprogram för gällande mandatperiod och är styrande för ekonomi - verksamhetsstyrning samt kvalitetsutveckling. I planen ingår Kommunfullmäktiges prioriterade mål, strategier, indikatorer samt ekonomiska förutsättningar. Planen gäller både för Kommunstyrelse, nämnder samt bolag.

I styrmodellen framgår att Kommunfullmäktige ska fatta beslut om Strategisk och Ekonomisk plan senast i juni månad året efter val. Planen ska revideras årligen i samband med rambudget.

Medborgarnas behov → Förtroendevaldas Vision och Mål → Genomförande i verksamhet → Uppföljning

Strategisk plan, verksamhetsplan, aktiviteter och uppföljning



Planen ska underlätta för de förtroendevalda att fatta beslut, och för tjänstemännen att utarbeta underlag samt genomföra beslut.

Planen visar riktning för verksamhetsplaner som upprättas på styrelse och nämndnivå. I dessa verksamhetsplaner framgår SMARTA mål. Det vill säga Specifika, mätbara, accepterade, realistiska, tidsatta och ansvarsfördelad mål och aktiviteter för att nå måloppfyllnad på Kommunfullmäktigenivå. Verksamhetsplanerna ska årligen antas och delges fullmäktige i november.

Planeringsprocess

De förtroendevalda beslutar om resurser utifrån en värdering och efter att prioritering gjorts utifrån de ekonomiska resurser som finns. Resursfördelningen ska bidra till att mesta möjliga nytta skapas i verksamheterna och att de finansiella målen för god ekonomisk hushållning uppfylls.

I den årliga planeringsprocessen planeras och dimensioneras kommunens verksamheter och resurser och det är viktigt att genomföra en helhetsvärdering av finansieringen i form av skatter, bidrag, pensioner med mera. Med hänsyn tagen till vad som går att förvänta av utvecklingen i samhället, folkmängdsförändringar, kommuninvånarnas behov med mera.

Uppföljning

All vår verksamhet ska bedrivas med god kvalitet som ständigt förbättras. Kvalitetsperspektivet ska genomsyra allt vi gör och vara en viktig del i uppföljningen av varje övergripande mål.

I verksamhetsplanerna är det fokus på uppföljning och analys. Vi följer vår verksamhet och mäter måluppfyllelse och effekter två gånger per år som rapporteras vidare till ansvarig styrelse eller nämnd genom del- och årsberättelser.

Nämnder och Kommunstyrelse ansvarar för att regelbundet analysera och genomföra uppföljningar. Genom att fokusera på avvikelser och åtgärdsplaner kan uppföljningsprocessen säkerställa att verksamheten når de beslutade målen och håller sig inom tilldelad ekonomisk ram. En ekonomisk avstämning rapporteras vid nämndsammanträden samt delges Kommunstyrelsen.

Genom uppföljningar av planer under verksamhetsåret drar vi lärdom och har en bra grund i planeringsprocessen inför kommande budgetperiod.

2 Slogan och värdegrund

Slogan

Surahammars Kommun- Hjärtat av Västmanland

Här har vi det bästa av två världar- Närheten till både storstad och landsbygd

Värdegrund

I vår kommun:

- Är vi alla delaktiga i att bygga ett bättre samhälle
- Är det attraktivt att bo, leva och verka i hela kommunen
- Får alla en god start i det livslånga lärandet
- Har vi ett levande kulturliv, rika möjligheter till fritidsaktiviteter och nära till naturen och stillheten

3 Framgångsfaktorer

- ett attraktivt arbetsgivarskap med en god personalförsörjning
- en tydlig ekonomisk styrning och uppföljning
- tydliga strategiska val och avgränsningar
- förbättrad kommunikation vilken tydliggör utmaningar och förväntningar
- ökat koncernperspektiv och en effektiv förvaltning, med samordning och samverkan över kommunens organisatoriska gränser, där verksamhet som bedrivs i kommunens bolag och kommunalförbund tydligare samspelar.

Surahammars kommuns styrmodell beskriver att samverkan ska ses som ett sätt att effektivisera verksamheten, öka kompetensen, förbättra serviceutbudet och hantera krav på specialistkunskaper med mera. Kommunen deltar i ett flertal forum för samverkan. Samverkan ska även ske internt över förvaltningsgränser för att skapa bästa förutsättningar för att bedriva en ändamålsenlig verksamhet.

Förtroendevalda i majoritet har i samverkan tagit fram en överenskommelse med ett flertal utvecklingsområden i sitt 77 punktsprogram som det finns en ambition att genomföra under mandatperioden. Utvecklingsområden har en stark lokal anknytning med kopplingar till både regionala och globala mål. Under avsnitten mål och indikatorer framgår vilka kopplingar som delvis finns.

En regional utvecklingsstrategi, RUS, är framtagen i nära dialog med länets kommuner, länsstyrelsen, företrädare för näringsliv, kulturliv, utbildningsanordnare och civilsamhälle och antogs på Regionfullmäktige 2020-06-17. Den regionala utvecklingsstrategin är en övergripande och långsiktig strategi, som pekar ut hur Region Västmanland, kommunerna, länsstyrelsen, näringsliv, myndigheter, universitet, folkbildning, föreningsliv och civilsamhälle – tillsammans vill möta regionens utmaningar och utveckla länet. Den fungerar styrande för Region Västmanlands verksam-

het, vägledande för länets kommuner och länsstyrelsen och inspirerande för företag, lärosäten, folkhögskolor, kulturinstitutioner och civilsamhället. Inom ramen för det regionala utvecklingsansvaret hos Region Västmanland styr RUS de statliga regionala utvecklingsmedel som Region Västmanland hanterar och ligger till grund för prioriteringar av dessa.

RUS vilar på hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Genom att utgå ifrån och bidra till ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, tillsammans med den digitala omställningen, nås visionen: Ett livskraftigt Västmanland genom hållbar utveckling. Visionen uppnås genom arbete inom tre målområden som alla bidrar till en hållbar utveckling: Ett välmående Västmanland, Ett tillgängligt Västmanland och Ett nyskapande Västmanland genom hållbar tillväxt.

Agenda 2030. Hösten 2015 antog FN:s medlemsstater Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling. FN:s medlemsstater åtog sig att fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid, att utrota fattigdom och hunger överallt, att bekämpa ojämlikheter inom och mellan länder, att bygga fredliga, rättvisa och inkluderande samhällen, att alla ska kunna åtnjuta de mänskliga rättigheterna, att främja jämställdhet och kvinnors och flickors egenmakt, att vidta ansträngningar för att nå dem som är mest utsatta först samt att säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

4 Analys av nuläge och framtida utmaningar

4.1 Ekonomiska förutsättningar

Fastighetsbeståndet består av 525 lgh, varav

89 lgh byggda före 1964- 17%

374 lgh byggda 1965–1994- 71%

40 lgh byggda 2000–2005- 8%

22 lgh byggda 2011–2015 -4%

Vi har under perioden jan-okt 2023 haft 68 uppsagda lägenheter (84).

Beståndet är gammalt och därför behöver man renovera varje objekt som sägs upp.

Underhållskostnader 90 kr/kvm

Underhållskostnader, mnkr 3,4

Avfallskvarnar får inte användas enligt EU:s direktiv from 2024-01-01. Kommunen har ansökt om förlängningstid. Det har även kommit nya krav på sorteringsmöjligheter. För att kunna genomföra kraven behöver företaget ha tillgång till investeringskapital, vilket företaget inte har idag. Miljöbodas, sopskåpen, högre renhållningskostnader är det några exempel på vad som kan innebära genomförande av EU:s direktiv.

Lantmäteriet har godkänt förslag till avstyckning av mark på Knuthagsgatan/Nybygget och Vi-pan. Villatomter på ca 1000 kvm kommer att lämnas till försäljning under 2024.

Det kan förstärka likviditeten och öka takten på renovering av avställda lägenheter och andra investeringar.

Digitala bostadskön visar 1 699 aktiva sökande (1 609) per 2023-10-17.

Väntetid minst 10 år för boende 55+.

Väntetid minst 1–3 år för andra sökande beroende på område.

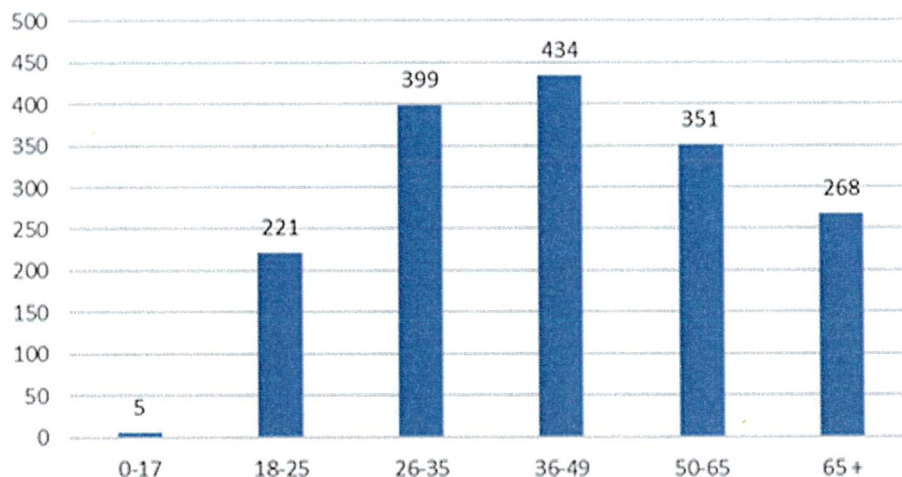
697 sökande bor ej i Surahammars kommun

929 sökande bor i Surahammars kommun

52 saknas uppgift

Antalet sökande av hyreslägenheter ökar ständigt.

Sökande grupperat på ålder



Företaget har lämnat förslag på att bygga tre hyreshus i Surahammar samt ett hyreshus i Virsbo och även en byggnadskalkyl för husen. Presentationen för KS gjordes den 27 mars 2023. Styrelsen kommer att skicka begäran till KS att ta fram en detaljplan på föreslagen mark avseende ny byggnation.

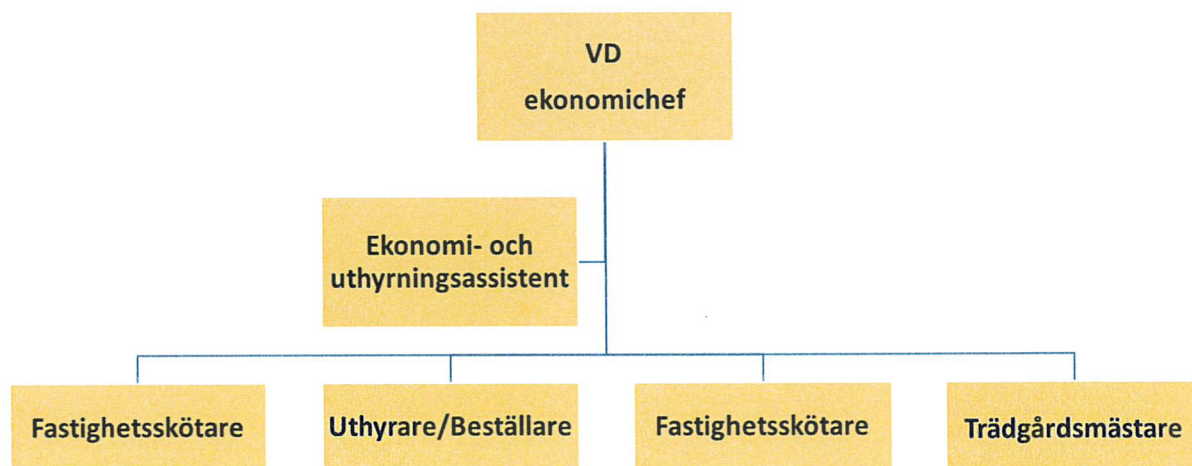
4.2 Prioriteringar och satsningar

Underhåll samt investeringsbehov måste hela tiden anpassas till likviditeteten, vilket kan orsaka att antal avställda lägenheter tillfälligt stiger.

4.3 Personal

Företaget har 6 anställda.

4.3.1 Personalstruktur



5 Mål och indikatorer

5.1 Vision

År 2030 är Surahammars kommun en mer tillgänglig, välmående, tillväxtdriven och utvecklande kommun där kommuninvånarna känner mer stolthet, delaktighet, gemenskap och trygghet

Styrelse-/ nämndmål

Bolaget ska vara en attraktiv och långsiktig aktör på att utveckla och tillgodose behov hyresbostäder i Surahammars kommun

I samverkan med kommun och på ett affärsmässigt sätt ska man hitta det sätt som är bäst för alla intressenter.

Indikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024
Möte med ägaren			2

Aktiviteter	Slutdatum
Planering av möte under året	2024-12-31

5.1.1 Kommunen har en god ekonomisk hushållning

Beskrivning

God ekonomisk hushållning är grundläggande för att kunna föra kommunen framåt. Tuffa ekonomiska tider väntar de kommande åren. Ett gemensamt ansvar kommer tas för att Surahammars kommuns ekonomi ska skötas på ett långsiktigt, hållbart och ansvarsfullt sätt.

Vi ska uppnå balans i ekonomin och uppfylla minst 2% i överskott varje år
Överskottet bör inte överstiga 2,75%.

Målet tilldelas Kommunstyrelsen och nämnderna

Agenda 2030

- Ingen fattigdom
- Hållbara städer och samhällen

Styrelse-/ nämndmål

Ekonomiska och finansiella mål ur ägardirektiv

Soliditet och resultatmarginal.

Underhåll per kvm

Att följa budgetförutsättningar

Indikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024
Långsiktigt en soliditet på lägst 15%			7 %
Resultat marginal om lägst 3%			3 %
Underhåll på 90 kr per kvm			90

Aktiviteter	Slutdatum
Uthyrning inom tre månaders uppsägningstid	2024-12-31
Olika sätt att genomföra underhåll	2024-12-31

5.1.2 Kommunen är en attraktiv arbetsgivare

Beskrivning

Kompetensbehovet ökar och kommunen behöver medvetet arbeta på att bli en attraktiv arbetsgivare för att locka och behålla personal. Inom vård och omsorg kommer behovet öka av professionella medarbetare och chefer, för att den ökande andelen äldre med omfattande omvårdnadsbehov ökar.

Surahammars kommun arbetar konsekvent och systematiskt med att öka personalens välbefinnande. En personalpolitisk målsättning med medarbetarskapet är att varje medarbetare ska känna tillit, delaktighet, uppskattning och uppfatta kommunen som en god arbetsgivare.

Målet tilldelas samtliga styrelser och nämnder.

Agenda 2030

3. God hälsa och välbefinnande
4. God utbildning för alla
8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Styrelse-/ nämndmål

Att skapa förutsättningar för kompetens- och arbetsmiljöutveckling
Personalen ska känna sig tryggt genom tydligt fördelade arbetsuppgifter.

Indikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024
Medarbetararssamtal per år			2
Fortbildning per anställd			3
Friskvård			

Aktiviteter	Slutdatum
Att genomföra medarbetarsamtal	2024-12-31
Förslag på påbyggnadskurser	2024-12-31
Friskvård - en timme per vecka	2024-12-31
Friskkort på 3000 kr enligt Skatteverket	2024-12-31

5.1.3 Kommunen är en trygg plats för alla

Beskrivning

Kommunen ska vara en trygg plats för alla. Vi arbetar både med aktiva insatser och förebyggande arbete i dialog med invånarna och alla andra aktörer.

Målet tilldelas samtliga styrelser och nämnder

Agenda 2030

- 3. God hälsa och välbefinnande
- 5. Jämställdhet
- 16. Fredliga och inkluderande samhällen

Styrelse-/ nämndmål

Trygghet och trivsel inom beståndet

Hyresgäster ska trivas och känna sig trygga att bo i våra fastigheter

Indikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024
Störningsjour för hyresgästen att få hjälp dygnet runt			
EST= effektiv samordning för trygghet			10
BO-möte samt möte med Hyresgästföreningen			3

Aktiviteter	Slutdatum
Bo-möte samt möte med Hyresgästföreningen	2024-12-31
Deltagande i EST= effektiv samordning för trygghet	2024-12-31
Avstämningsrapporter	2024-12-31

5.1.4 Kommunens tillväxt och hållbarhetsarbete har utvecklats

Beskrivning

Vi vill se en utveckling och tillväxt i hela Surahammars kommun. Kommunen ska bli bättre på att ta tillvara den stora potential som finns, för att kunna växa, bli fler invånare, fler företag och som ger fler arbetstillfällen.

Utveckling och tillväxt ska ske genom en god långsiktig planering och med hållbarhet som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. En hållbar utveckling bygger på tre dimensioner: det sociala, miljön och ekonomin. Tillväxt- och hållbarhetsarbete behövs för att förbättra förutsättningarna för att möjliggöra för goda livs och levnadsvillkor.

Kommunen ska förbättra förutsättningarna för näringslivets utveckling genom att vara en drivande kraft och bistå med stöd, service och samordning.

Här verkar vi för en god kommunal service till allmänheten med snabb hantering, professionellt bemötande och ändamålsenlig, lättillgänglig information. Ett av regionala utvecklingsstrategins visionsmål är digital omställning och digitalisering i samhället går snabbt, kommunen behöver utveckla, effektivisera, anpassa samt digitalisera arbetsprocesser för att möta upp mot medbor-

garnas förväntningar på kommunal service.

Tillväxt kommer leda till större behov av bostäder och en utbyggd infrastruktur, med en ändamålsenlig och fungerande kollektivtrafik.

Målet tilldelas samtliga styrelser och nämnder

Agenda 2030

- 7. Hållbar energi för alla
- 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 13. Bekämpa klimatförändringarna

Styrelse-/ nämndmål

Information om bostadsläget

Att informera ägaren om situationen på hyresbostadsmarknaden.

Indikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024
Surahammarshus bostadskö			%1
Nybyggnation av hyresrätter			

Aktiviteter	Slutdatum
Interna åtgärder	2024-12-31
Kalkyler och förslag till nya hyresrätter	2024-12-31

5.1.5 Kommunen arbetar förebyggande och stödjande för att motverka psykisk ohälsa

Beskrivning

Kommunen arbetar förebyggande och stödjande inom respektive verksamhetsområde för att minska ohälsa.

Enligt statistik från Kolada som hämtar information från folkhälsomyndigheten och Liv och hälsa ung så visar det att kommunmedlemmarna inte upplever att de har ett bra självskattat hälsotillstånd. Endast 62 procent uppger att de upplever att de är mår bra år 2022 jämfört med riket som har 73%

82,3 procent år 2022 av invånarna i åldern 16-84 år upplever ett gott psykiskt välbefinnande. Surahammars resultat är bland det lägre än riket och Västmanland i övrigt. Två olika undersökningar med jämförbara resultat är inkluderade i statistiken. Uppsala, Sörmland, Västmanland, Värmland och Örebro (den sk. CDUST-regionen) har Liv & Hälsa (LV) som datakälla.

Målet tilldelas Socialnämnden, Barn och Bildningsnämnden, Kommunstyrelsen och Surahammarshus förvaltning AB

Agenda 2030

3. God hälsa och välbefinnande
4. God utbildning för alla
5. Jämställdhet
16. Fredliga och inkluderande samhällen

Styrelse-/ nämndmål

Orosanmälan

Orosanmälan görs till IFO för att IFO ska ta kontakt med hyresgästen.

Lägenheter åt ändamål

Att förmedla lägenheter till IFO:s klienter

Indikatorer	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024
Orosanmälan			5
Antal lägenheter för IFO enligt Samarbetsavtalet			10

Aktiviteter	Slutdatum
Löpande interna möten	2024-12-31
Avstämning med IFO	2024-12-31

6 Kvalitet i verksamheten

Varje styrelse och nämnd säkerställer att det finns rutiner för ett systematiskt förbättringsarbete. Utgångspunkten är att identifiera och åtgärda strukturella brister och brister i verksamhetens rutiner. Ledningen ska verka för ett klimat som uppmuntrar och stöder denna del av kvalitetsarbetet.

Ledningen ska uppmärksamma, effektivt samla in, hantera och åtgärda synpunkter och klagomål samt använda kunskapen för utveckling av verksamheten. All personal skall vara involverad och delaktig i detta arbete.

Det systematiska förbättringsarbetet består av följande komponenter:

- Internkontroll och egenkontroll
- Hantering av granskningsrapporter från revisorerna
- Hantering av klagomål och synpunkter
- Förbättringsåtgärder som framkommer vid uppsikt, analys och uppföljning

7 Ram/Driftsbudget

SURAHAMMARSHUS FÖRVALTNINGS AB					
	BUDGET 2024		BUDGET 2025		BUDGET 2026
Intäkter					

SURAHAMMARSHUS FÖRVALTNINGS AB				
Hysesintäkter	43 893 344		44 904 370	45 841 854
Övriga intäkter	410 000		410 000	400 000
Summa intäkter	44 303 344		45 314 370	46 241 854
Kostnader				
Driftkostnader	-21 308 253		-22 520 000	-23 620 961
Adm inkl personal	-5 190 528		-4 800 000	-5 000 000
Avskrivningar	-7 481 236		-7 600 000	-7 700 000
Summa kostnader	-33 980 017		-34 920 000	-36 320 961
Resultat före finansiella poster	10 323 327		10 394 370	9 920 894
Ränta netto	-9 816 691		-9 531 497	-8 993 105
Borgensavgift	-385 000		-385 000	-380 000
Budgeterat resultat	121 636		477 872	547 788

8 Investeringsbudget

Investeringsbehov över åren presenteras enligt följande:

11,8 mnkr år 2024

8,2 mnkr år 2025

7,1 mnkr år 2026

Företaget kan investera 3–4 Mnkr per år med dagens likviditet.

Bolaget upplever att det är utmanande att förvalta fastigheterna på ett optimalt sätt med en sådan ansträngd likviditet.