

Protokoll

Styrelsemöte Svenljunga Verksamhetslokaler AB

Plats och tid Lilla salen, Parkgården
Torsdag 2025-10-02 kl. 15.00 – 16.45

Beslutande ledamöter Per Olof Ekelund, ordförande
Lisbeth Jakobsson
Christer Schönander
Lars-Erik Lundahl
Mats Lundberg

Övrig ledamot Kjell Persson

Övrig deltagare
Tjänstemän Fredrik Wahlberg
Marianne Persson Wreschner

Justering
Utsedd justerare Lisbeth Jacobsson

Paragrafer §§ 79–91

Underskrifter
Sekreterare _____
Marianne Persson Wreschner

Ordförande _____
Per Olof Ekelund

Justerare _____
Lisbeth Jacobsson

BEVIS
Protokollet är justerat

Företag Svenljunga Verksamhetslokaler AB
Datum 2025-10-08
Plats

Underskrift _____
Marianne Persson Wreschner

Adress Cinn ID-nummer: kf6a11a6_7311_1f6ch_0771.6533hfh23708

§ 83 Delårsbokslut augusti 2025

Ekonomichef Marianne Persson Wreschner redovisar delårsbokslut för Svenljunga Verksamhetslokaler AB för augusti 2025, samt har en genomgång av balansräkningen. (Se *bilaga 14_2025 SVLAB*) Verkställande direktör Fredrik Wahlberg har en genomgång av bolagets fullmäktigemål med kommentarer för 2025.

Styrelsen tackar för informationen och godkänner delårsbokslutet för augusti 2025 för Svenljunga Verksamhetslokaler AB. Styrelsen godkänner även att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

2025

För styrelsen

Styrelsen har godkänt delårsbokslutet för augusti 2025 för Svenljunga Verksamhetslokaler AB. Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

Styrelsen har även godkänt att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

§ 85

Fullmäktigemål 2026-2028

Ekonomichef Marianne Persson Wreschner redovisar bolagets Fullmäktigemål för Verksamhetsplan 2025–2027. Styrelsen ska revidera målen till Verksamhetsplan 2026–2028.

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att godkänna föreslagna verksamhetsmål för 2026–2028. *(Se bilaga 16_2025 SVLAB)*

rapport

Delårsbokslut 2025 Kommunfullmäktige

Adida Cinn ID-nummer: hf6a1a6-7311_1f6h-0771-6532hfh83708

Förvaltning/enhet	Kommunfullmäktige
Datum	2025-08-31



Innehållsförteckning

Koncernens dotterbolag	2
Svenljunga Verksamhetslokaler AB.....	3
Verksamhet - rapport på verksamhetsmål	6

Koncernens dotterbolag

Inledning

Kommunkoncernen består av Svenljunga kommun samt bolagen AB Svenljunga Bostäder, Svenljunga Kommun Förvaltning AB och dess dotterbolag Svenljunga Industrifastigheter AB och Svenljunga Verksamhetslokaler AB.

Svenljunga Verksamhetslokaler AB

Ordförande: Per Olof Ekelund

VD: Fredrik Wahlberg

Verksamhet

Svenljunga Verksamhetslokaler AB bildades 2010 och är ett helägt dotterbolag till Svenljunga kommun Förvaltning AB som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Svenljunga kommun.

Bolagets verksamhet består i att bygga, förvärva, äga, förvalta och sälja verksamhetslokaler på uppdrag av Svenljunga kommun. Verksamheten bedrevs tidigare i kommunens regi inom lokalförsörjningsenheten.

Bolaget förvärvade merparten av Svenljunga kommuns fastigheter i slutet av 2010. Ytterligare några fastigheter har förvärvats under 2011 och 2015–2017 samt 2021 tillkom en nybyggnation av Svedjans förskola. Bolaget har även sålt flera fastigheter där kommunen inte längre önskade bedriva verksamhet. Företaget äger och förvaltar fastigheter med en lokalyta om ca 68 500 kvm fördelat i Svenljunga kommun, bestående av skollokaler, olika boendeformer och kontor.

Underhålls-projekt

Energiåtgärder, asfaltering och markarbeten satsas det på även i år. Dessutom läggs det underhållspengar på målning på flertal fastigheter samt att hålla simbassängerna på Moga Fritid igång fram till renoveringen startar nästa år.

Rivning av två byggnader i Mjöbäck belastar också underhållsbudgeten.

Övriga arbeten enligt underhållsplanen 2024 avses genomföras. Vi följer löpande om något projekt drar iväg, sker detta minskas eller skjuts något annat projekt framåt i tiden.

Ekonomi

Bolaget prognosticerar ett överskott om 1,2 mkr, vilket motsvarar en avkastning på bolaget om 1,3 % av hyresintäkterna.

Hyreshöjningen för 2025 är genomförd från 2025-01-01 och blev 1,6%. Övriga intäkter är främst verksamhetsservice och verksamhetsanpassningar som vi utför åt våra hyresgäster samt med början i år även avtal med Svenljunga kommun om grönyteskötsel utanför tätorten.

Elpriset ligger nu stabilt. Vår leverantör av fjärrvärme aviserade om höjda avgifter 2025 men efter diskussioner i Fjärrvärmenämnden har höjningen fördröjts till mitten av maj. Förbrukningen av el och fjärrvärme är lägre än ett genomsnittligt år.

Kostnaden för VA ser ut att bli lägre än budget, därmed kan prognosen sänkas totalt.

Prognosen för underhåll har minskats jämfört med tidigare år beroende på övergången till K3. Då större underhållsåtgärder kommer att redovisas som investeringar har budgeten för avskrivningar höjts jämfört med tidigare år. Bolaget arbetar ändå med att göra så mycket underhåll i fastigheterna som man maktar med och därför höjer vi prognosen något.

Arbetet med yttre skötsel samt till viss del snöröjning har från och med föregående år utförts i egen regi gemensamt med AB Svenljunga Bostäder. Nyanställningar och inköp av fordon och maskiner har genomförts under 2024. Under innevarande år har tre personer anställts för säsongen utöver de tre personer som arbetar året runt. Utemiljögruppen kommer i år att ta hand om grönyteskötsel utanför tätorten för kommunens räkning, därav en extra säsonganställning vilket kommer att höja kostnaden för personalkostnader men motsvaras av en intäkt från kommunen.

Svenljunga Verksamhetslokaler AB har flera lån som förfaller under året, snitträntan ligger i dagsläget på 2,8%. Räntenivån för de lån som förfaller är låg och en omsättning av lånen kommer att innebära en betydligt högre ränta.

Kommunen har gått i borgen för samtliga lån.

Belopp i tkr	Utfall 202408	Utfall 202508	Utfall 2024	Prognos 2025	Budget 2025	Avvikelse
Hysesintäkter	56 721	62 175	85 663	93 033	93 033	0
Övr intäkter	3 404	4 217	6 695	5 000	3 490	1 510
S:a intäkter	60 125	66 392	92 358	98 033	96 523	1 510
Driftkostnader	-12 063	-11 665	-17 896	-20 361	-20 661	300
Underhåll	-10 199	-9 733	-17 297	-13 525	-11 525	-2 000
varav planerat underhåll	-6 424	-3 960	-16 269	-5 940	-5 940	0
Energi, VA, Avfall	-10 830	-10 363	-17 212	-17 000	-19 818	2 818
Övriga kostnader	-6 235	-7 442	-10 867	-11 330	-9 930	-1 400
Avskrivningar	-10 702	-12 107	-16 705	-22 675	-22 675	0
Förlust vid avyttring	-126	0	-126	0	0	0
Finansiella kostnader	-6 362	-7 814	-9 491	-11 983	-10 983	-1 000
S:a kostnader	-56 517	-59 124	-89 594	-96 875	-95 593	-1 282
Bokslutsdispositioner			-800			
			-400			
			1 075			
Resultat före skatt	3 608	7 268	2 639	1 158	930	228

Personal

Bolaget har inga anställda utan köper in tjänster från AB Svenljunga Bostäder som är ett helägt dotterbolag till Svenljunga kommun. Från föregående år köps även personalen för grönyteskötsel för alla fastigheter och för snöröjning i Svenljunga tätort av AB Svenljunga Bostäder.

Investeringar

Svenljunga Verksamhetslokaler AB har ett flertal investeringsprojekt men arbetet har dominerats av den nya skolstrukturen med ny-, om- och tillbyggnader av förskolor, skolor och idrottshall i södra delen av kommunen. Projektet är avslutat förutom förskola och fritids i Mårdaklev.

I samband med skolprojektet i Östra Frölunda har man bytt pelletspannor i vårt närvärmeverk till mer effektiva pannor, detta har hanterats i ett eget projekt. Även solceller på skolor och förskolor hanteras i eget projekt.

Arbetet med solcellsanläggningar och ladd-stolpar till våra verksamheter fortsätter även i år.

Under hösten arbetar bolaget med projektering av ombyggnation till LSS-boende samt förprojektering av en större renovering av simhallen på Moga Fritid.

I samband med att bolaget från och med 2024 ska redovisa enligt K3-regelverket så kommer större åtgärder som tidigare har bokförts som underhåll nu att aktiveras som investering. Detta gör att bolaget har lagt in en post för ej hyresgrundande investeringar om 10 mkr.

Belopp i tusentals kronor	Budget enligt VP -25	Kvarstående från föregående år	Årets budgetjustering	Årets totala budget				Inklusive 2025		
					Utfall 250831	Återstår 250831	Återstår 250831, %	Prognos 2025	Total budget senaste 10 åren	Totalt utfall senaste 10 åren
Utemiljöer skolor	300	0	0	300	0	300	100%	300	300	0
Byte värmepannor Östra Frölunda	0	1 343	0	1 343	1 516	-173	-13%	1 516	10 500	10 673
Solcellsanläggningar	2 500	0	0	2 500	10	2 490	100%	1 500	2 500	5 190
Laddinfrastruktur kommunal vhet	2 000	0	0	2 000	6	1 994	100%	500	2 000	522
Ny skolstruktur i södra kommun	8 500	15 046	0	23 546	13 064	10 482	45%	13 064	205 000	193 502
Kommunal ledningsplats	0	1 604	0	1 604	410	1 194	74%	500	2 000	806
Ej hyresgrundande investeringar	10 000	0	0	10 000	9 414	586	6%	10 000	10 000	9 414
Nybyggnation LSS	28 000	0	-28 000	0	0	0	0%	0	0	0
Ombyggnation för LSS	0	0	15 000	15 000	30	14 970	100%	1 000	15 000	30
Vård- och omsorgsboende utredn	1 000	0	1 000	2 000	0	2 000	100%	1 000	2 000	0
Summa	52 300	17 993	-12 000	58 293	24 450	33 843	58%	29 380	249 300	220 137

Adda Sian ID-nummer: hf6a1a6-7311-1f6h-0771-6532hfh83708

Verksamhet - rapport på verksamhetsmål

Fullmäktigemål 1: Vi ger barn och unga upp till 30 år förutsättningar för fortsatta studier, sysselsättning och arbete

Vi erbjuder lärande miljöer till förskola, skola och fritids

Bedömning	Trend
	→

Kommentar:

Skolplan söder har endast ett projekt kvar, detta är förskolan i Mårdaklev, här kommer det att skapas bästa lärande miljö i moderna och anpassade lokaler. Efter besked från BUF vad som önskas påbörjas arbetet och byggstart troligt under 2026.

Vi erbjuder sommarjobb och praktikplatser

Bedömning	Trend
	→

Kommentar:

Två sommarjobbare med körkort anställda direkt av bolaget och fem sommarjobbare via Svenljunga kommun. Utöver detta en grupp om fyra ungdomar från BUS (barn och unga i Svenljunga). Exempel på arbetsuppgifter är målning socklar, tvättning skärmväggar och plockning av skräp.

Vi har även haft två praktikanter från yrkeshögskolan.

Fullmäktigemål 2: God ekonomisk hushållning

Årets resultat ska uppgå till minst 1 % av hyresintäkterna för båda bolagen

Bedömning	Trend
	↗

Kommentar:

Bägge bolagen gör delårsrapport där resultatet är över 1% av hyresintäkterna. ABSB 1,2% och SVLAB 1,3%.

ABSB har problem med en hög vakansgrad och då lägre intäkter i kombination med att fler hyresgäster än vanligt inte betalar hyran. Resultatet räddas av återföring av tidigare nedskrivning av fastigheten Boråsvägen 5.

Svenljunga Verksamhetslokaler ABs investeringar ska vara självfinansierade över tid, dvs investeringar ska inte överstiga summan av årets resultat och årets avskrivningar

Bedömning	Trend
	→

Kommentar:

Under den senaste femårsperioden har stora investeringar i skolplan söder genomförts. Detta medför att vi inte uppfyller kravet under 2025. Om vi ser ett år fram så kommer renovering av Mogabadet med en investering på 70 miljoner, vilket gör att målet även 2026 inte kommer att uppfyllas.

Bolaget utreder nytt vård- och omsorgsboende, blir detta aktuellt så kommer målet inte att uppfyllas tills detta färdigställts.

Vi budgeterar och planerar vårt underhåll

Bedömning	Trend
	→

Kommentar:

Vi gör 3-åriga underhållsplaner för bägge bolagen. Vissa åtgärder beslutas i samråd med kommunens verksamheter. Bolagens planer innehåller numera både investeringar som det görs avskrivningar på och underhålls som bokförs direkt på innevarande år. Detta är ett resultat att bolagen nu redovisar enligt K3 principerna (redovisningsregelverk).

Fullmäktigemål 3: Vi skapar en attraktiv kommun för alla

Vi erbjuder attraktiva boenden och lekplatser

Bedömning	Trend
	↗

Kommentar:

ABSB har påbörjat byggnation av Dalsåkersgatan 3, ett modernt och tillgängligt boende i centrala Svenljunga. SVLAB sköter om och utvecklar fastigheternas lekmiljö årligen.

Vi erbjuder mötesplatser i kommunen

Bedömning	Trend
	→

Kommentar:

Vi förvaltar och utvecklar kommunens mötesplatser som Hammarlinds hus, Biblioteket, Moga Fritid mm. Arbetet inför den stora renoveringen av Mogabadet pågår, under hösten utses en entreprenör.

Vi välkomnar mångfald och arbetar för ökad delaktighet

Bedömning	Trend
	↗

Kommentar:

För att utveckla hela personalens kunskap om vår ekonomi har vi under våren haft idé/utvecklingsdag kring bolagens ekonomi. Detta följs upp under hösten. Vi har haft bra utslag på detta arbete och det mynnade ut i totalt 54 förändringsförslag.

Fullmäktigemål 4: Vi bidrar till minskad miljö och klimatbelastning

Vi installerar solceller och arbetar för att sänka vår energiförbrukning

Bedömning	Trend
	↗

Kommentar:

I Svenljunga Verksamhetslokaler fortsätter arbetet med att installera solceller, under året monteras 90 paneler på Hantverkshuset - Boråsvägen 29. Under hösten görs energiåtgärder på flera värmecentraler i Sexdrega i det egna närvärmenätet. På Bäckemadsvägen gör bostadsbolaget ett större fönsterbyte för att uppnå lägre energiförbrukning med fungerande fönster.

Vi arbetar för att minska användningen av fossila bränslen

Bedömning	Trend
	→

Kommentar:

Om vi bortser för reservkraftsanläggningar så används fossila bränslen nu endast som komplement i Mårdaklevs skola med ca 5m3 under 2025.

I Fjärrvärmenätet i Svenljunga som ägs av Solör används olja som spetslast, ca 5% är via olja. Svenbos bägge bolag, Svenljunga Verksamhetslokaler AB och AB Svenljunga Bostäder har påpekat att vi gärna ser att oljan avvecklas på sikt.

Vi ökar kompetensen för att minska spridning av farliga ämnen

Bedömning	Trend
	→

Kommentar:

Vi utvärderar materialval inför beslut, vi bygger nytt enligt Miljöbyggnad silver och får på så vis material som är kontrollerade och bedömda. Vi strävar efter att renoveringar och mindre underhållsarbeten ska följa efter nyproduktionsval.

Vi dokumenterar vilka kemikalier våra förråd innehåller.

Vi arbetar för en ökad och förbättrad sopsortering

Bedömning	Trend
	↗

Kommentar:

Vi fortsätter att förbättra möjligheterna till sortering för alla våra verksamhetslokaler. Äldreboendena i kommunen har samma krav som vanliga hushåll, och därför har vi prioriterat dessa verksamheter. Östrabo och Klockaregården har sedan tidigare tillgång till sortering på miljöplats och i miljörum. Lysjölid kommer att få sortering på avsedd miljöplats under 2025. Det aktiva arbetet med att ge alla skolor och förskolor tillgång till sortering fortgår.

Den 16 maj fick Hammarlinds Väg tillgång till hushållsnära sortering. Därmed uppfyller alla våra hyreslägenheter lagen om hushållsnära sortering som träder i kraft den 1 januari 2027, förutom Lindgatan, Syréngatan och Bäckemadsvägen. Förutsättningarna i dessa områden med många lägenheter ställer krav på annan typ av sortering, här fungerar inte fyrfackskärl. Bolaget budgeterar för detta 2026.

Svenljunga Verksamhetslokaler AB

Fullmäktigemål VP 2026–2028

Fullmäktigemål 1: Barn och unga upp till 30 år ges förutsättningar för fortsatta studier, sysselsättning och arbete.

- Vi erbjuder lärande miljöer till förskola, skola och fritids

Fullmäktigemål 2: God ekonomisk hushållning

- Årets resultat ska uppgå till minst 1 % av hyresintäkterna
- Vi budgeterar och planerar vårt underhåll i tre-årsplaner

Fullmäktigemål 3: Vi skapar en attraktiv kommun för alla

- Vi erbjuder mötesplatser i kommunen
- Vi välkomnar mångfald och arbetar för ökad delaktighet

Fullmäktigemål 4: Vi bidrar till minskad miljö- och klimatbelastning

- Vi installerar solceller och arbetar för att sänka vår energiförbrukning
- Vi arbetar för att minska användningen av fossila bränslen
- Vi arbetar för att minska spridning av farliga ämnen
- Vi arbetar för en ökad och förbättrad sopsortering