

Protokoll

Styrelsemöte AB Svenljunga Bostäder

Plats och tid Lilla salen, Parkgården och via Teams
Tisdag 2025-09-30 kl. 15.00 – 17.05

Beslutande ledamöter Thomas Carlsson, ordförande
Lisbeth Jakobsson
Christer Schönander

Övrig ledamot

Övrig deltagare
Tjänstemän Fredrik Wahlberg
Marianne Persson Wreschner

Justering
Utsedd justerare Lisbeth Jacobsson

Paragrafer §§ 91–104

Underskrifter
Sekreterare _____
Marianne Persson Wreschner

Ordförande _____
Thomas Carlsson

Justerare _____
Lisbeth Jacobsson

BEVIS
Protokollet är justerat

Företag AB Svenljunga Bostäder
Datum 2025-10-08
Plats

Underskrift _____
Marianne Persson Wreschner

adda sign ID-nummer: h0af3hg1_07r2_1a3f.0dkg_h37a58n8r026

§ 95

Ekonomi delårsbokslut 31 augusti 2025

Ekonomichef Marianne Persson Wreschner redovisar delårsbokslut för augusti 2025. Prognosen pekar mot negativt rörelseresultat men med en uppskrivning av fastighet hamnar slutresultatet över budget. Styrelsen diskuterar bolagets ekonomi och hur man kan få bättre stabilitet i ekonomin, samt den ökande vakansgraden och höjda kundförluster. Verkställande direktören Fredrik Wahlberg redogör för bolagets verksamhetsmål.

Styrelsen tackar för informationen och godkänner delårsbokslut för augusti 2025 för AB Svenljunga Bostäder. (*Se bilaga 16_2025 ABSB*). Styrelsen godkänner även att densamma rapporteras till Svenljunga kommun för att ingå i kommunens delårsbokslut.

§ 97

Fullmäktigemål 2026-2028

Ekonomichef Marianne Persson Wreschner redovisar bolagets verksamhetsmål för Verksamhetsplan 2025–2027. Styrelsen ska revidera målen till Verksamhetsplan 2026–2028. Styrelsen diskuterar och redigerar bolagets mål inför Verksamhetsplan 2026–2028. (*Se bilaga 18_2025 ABSB*)

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att godkänna bolagets verksamhetsmål till 2026–2028.



SVENLJUNGA
KOMMUN

rapport

Delårsbokslut 2025 Kommunfullmäktige

Ädda Cinn ID-nummer: h0af7h81_07r2_1a2f_0dK8_h37a58N8r026

Förvaltning/enhet	Kommunfullmäktige
Datum	2025-08-31



Innehållsförteckning

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

\\ddn\c\an\ID-nummer: h0af2h81_07r2_1a2f.0d68_h37a58n8r036

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.

Äddn Cinn ID-nummer: h0d7h81_07r2_1a7f_0d68_h37a58n8r036

AB Svenljunga Bostäder

Ordförande: Thomas Carlsson

VD: Fredrik Wahlberg

Verksamhet

Verksamhet

AB Svenljunga Bostäder är ett helägt kommunalt bostadsbolag som har till uppgift att tillhandahålla bra bostäder till en rimlig kostnad för kommunens invånare. Bolaget ska vara ett redskap i kommunens utveckling genom att erbjuda bra bostäder och boendemiljöer.

Lägenhetsbeståndet består av traditionella hyreslägenheter i två till tre-våningshus samt radhuslägenheter. Den 31 augusti 2025 ägde och förvaltade företaget 569 lägenheter omfattande en total yta om ca 36 900 kvm, varav 387 lägenheter finns i centralorten och resterande 182 lägenheter är belägna på sex övriga orter inom kommunen.

Från 2024 sköter bolaget grönytor med egen personal. Bolaget sköter även snöröjning i Svenljunga tätort med egen personal, medan kransorterna fortsatt snöröjs på entreprenad.

Projekt

Takreivering är planerat till hösten för fastigheten på Syrégatan 5. I arbetet ingår tilläggsisolering och nytt ventilationssystem mm. Arbetena startade under 2020 och är tänkta att slutföras 2027.

På Karlbergsområdet har entrépartier att bytts ut och på Bäckemad kommer vi under hösten att fortsätta byta fönster. Detta kommer att pågå under flera år.

Under hösten startar nybyggnation av 16 lägenheter på Dalsåkersgatan. Planerad inflyttning i november 2026.

Övriga arbeten enligt underhållsplanen 2025 avses utföras. Vi följer löpande om något projekt drar iväg, sker detta minskas eller skjuts något annat projekt framåt i tiden.

Ekonomi

AB Svenljunga Bostäder visar en prognos om ett överskott med 0,5 mkr, vilket motsvarar en avkastning om 1,3 % av hyresintäkterna.

I mars fastställdes i förhandling med Hyresgästföreningen en hyreshöjning om genomsnittligt 5,25 % för 2025, vilket är ca +0,1 mkr mer än budgeterat. Under

AB Svenljunga Bostäder ID-nummer: kbof3h81_07-2-169f0d68-h-7658808026

året har vakanserna ökat för att i augusti månad visa 6,3 %. Detta gör att prognosen för hyresintäkter sänks med -0,5 mkr.

Övriga intäkter är fakturering av personalkostnader till Svenljunga Verksamhetslokaler AB. Då personalkostnaderna ökar så höjs även prognosen för Övriga intäkter.

Prognosen för Drift och Tillsyn har höjts medan underhållsåtgärder ses över och någon åtgärd skjuts på till nästa år för att hålla budget. Många lägenheter har ett stort underhållsbehov och ett antal vakanta lägenheter har betydande skador som kräver åtgärd för att kunna bli uthyrningsbara.

Efter att budgeten för 2025 lades har elpriset stabiliserats. Därför ser vi möjlighet att sänka prognosen för energikostnader och använda de resurserna till drift och tillsyn. Vår leverantör av fjärrvärme aviserade om höjda avgifter 2025 men efter diskussioner i Fjärrvärmenämnden har höjningen fördröjts till mitten av maj. Kostnaden för VA ser ut att bli lägre än budget, därmed kan prognosen sänkas totalt.

Arbetet med yttre skötsel samt till viss del snöröjning utförs i egen regi gemensamt med Svenljunga Verksamhetslokaler AB. Prognosen för personalkostnader höjs något då bolaget har anställt ytterligare en säsongsanställd för att klara uppdrag för Svenljunga kommun.

Landets ekonomiska situation märks också i bolaget. Ett ökat antal av hyresgästerna har svårigheter att betala sin hyra, prognosen för kundförluster inom Övriga kostnader höjs med -0,5 mkr.

AB Svenljunga Bostäder har något lägre räntekostnader jämfört med föregående år, då ränteläget har förbättrats generellt. Detta motverkas i någon mån då Svenljunga kommun har höjt avgiften för borgensåtagandet. Till 2026 kommer nyupplåning att ske för att finansiera nybyggnationen på Dalsåkersgatan och bolagets räntekostnader kommer då att öka.

Bokslutsåret 2024 gjorde bolaget en nedskrivning av en fastighet med 8,5 mkr som belastade resultatet. För 2025 kommer man att kunna återlägga ca 1 mkr av nedskrivningen vilket påverkar resultatet positivt. Detta innebär att rörelseresultatet 2025 har en prognos om -0,5 mkr men efter återläggningen av nedskrivningen kommer bokfört resultatet att visa +0,5 mkr.

Kommunen har gått i borgen för samtliga lån.

Belopp i tkr	Utfall 202408	Utfall 202508	Utfall 2024	Prognos 2025	Budget 2025	Avvikelse
Hysesintäkter	28 279	29 731	42 883	43 303	43 703	-400
Övr intäkter	7 549	8 800	11 395	12 507	11 507	1 000
S:a intäkter	35 829	38 531	54 278	55 810	55 210	600
Driftkostnader	-3 560	-3 015	-5 192	-4 237	-3 737	-500
Underhåll	-2 388	-1 775	-2 679	-2 512	-2 612	100
varav pga sänkt ägarkrav till 1%	-848	0	-1 286	0	0	0
Energi, VA, Avfall	-6 987	-7 014	-11 702	-11 920	-12 520	600
Övriga kostnader	-2 871	-3 107	-3 802	-4 653	-4 053	-600
Personalkostnader	-11 175	-13 145	-17 598	-19 123	-18 023	-1 100
Avskrivningar	-3 724	-3 996	-5 640	-6 390	-6 390	0
Upp- och nedskrivningar		0	-8 500	1 000	0	1 000
Finansiella kostnader	-5 204	-4 953	-7 938	-7 438	-7 438	0
S:a kostnader	-35 909	-37 005	-63 051	-55 273	-54 773	-500
Resultat före skatt	-80	1 526	-8 773	537	437	100

Personal

All personal i de kommunala bolagen är anställda i AB Svenljunga Bostäder, som fakturerar vidare arbetskostnader till övriga bolag. Bolaget har för säsongen 2025 anställt tre personer på heltid, detta för att bolaget nu i egen regi tar hand om markskötsel. Dessutom har vi anställt en elektriker för att ersätta personal som gick i pension till sommaren, med en överlappning om några månader.

2025-08-31 hade bolaget 29 anställda varav tre säsongsanställda.

	2025-08	2024-08
Sjukfrånvaro korttid	2,2%	1,9%
Sjukfrånvaro mer än 60 dagar	2,6%	3,6%
Sjukfrånvaro totalt	4,8%	5,5%

Åldersintervall	Total	Sjukfrånvaro	Kvinno	Sjukfrånvaro	Män	Sjukfrånvaro
	2025-08	2024-08	2025-08	2024-08	2025-08	2024-08
Upp till 29 år	0,0%	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%
30-49 år	1,8%	1,9%	1,4%	2,1%	2,1%	1,8%
Över 50 år	7,3%	8,0%	1,6%	0,0%	8,5%	9,8%
Totalt	4,8%	5,5%	1,5%	1,0%	5,9%	6,9%

\\ddn.sinn.it\dnummer.khdfzhg1_07-2_1a7f.0dkg.h=7a5g0g03c

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
	↗

Adda Sann ID-nummer: h0af2hg1_07r2_1a7f.0dKq_h27a5q0r026

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
	↗

Adda Cinn ID-nummer: h0f2h81_07r2_1a7f.0dK8.h37a5g88r035

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.

AB Svenljunga Bostäder

Fullmäktigemål VP 2026–2028

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

- Vi erbjuder sommarjobb och praktikplatser

Fullmäktigemål 2: God ekonomisk hushållning

- Årets resultat ska uppgå till minst 1,5 % av hyresintäkterna
- Vi budgeterar och planerar vårt underhåll i tre-årsplaner

Fullmäktigemål 3: Vi skapar en attraktiv kommun för alla

- Vi erbjuder attraktiva boenden och lekplatser
- 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