



# VERKSAMHETSPLAN 2021-2023

Budget 2021

Arvika Fastighets AB



ARVIKA  
FASTIGHETS AB



# Innehållsförteckning

Omvärldsanalys .....	4
Styrmodell .....	5
Verksamhetsstyrning.....	6
Bolagets verksamhetsplan .....	8
Uppdrag och verksamhet .....	9
Organisation .....	10
Verksamhetsmål 2021-2023 .....	11
Aktivitetsplan .....	12
Resultatplan .....	14
Kassaflödesanalys.....	14
Investeringsplan 2021-2023 .....	15

## Omvärldsanalys

Digitalisering och teknikutveckling är ett stort utvecklingsområde som får genomslag på i stort sett all verksamhet i allt snabbare takt. Det gäller inte minst fastighetsförvaltning. Rätt använd ger tekniken många nya möjligheter för ökad kundnytta. Ny teknik i fastigheter för tex driftövervakning, och för hyresgästers behov av moderna kommunikationslösningar (bredband, larm, andra funktioner) är sådana exempel. AFAB ingår som viktig part i kommunkoncernens beslut om fiberutbyggnad i egen regi, och investeringar i fastighetsnät genomförs.

Behovet av att utveckla bostadsbeståndet är fortsatt stort, det gäller främst insatser i befintliga fastighetsinnehavet, men även viss nybyggnation. Beroende på byggnads-beståndets åldersstruktur är vi inne i en period med stora underhållsarbeten. Även insatser för modernisering, och anpassning till dagens efterfrågade standard krävs. Vid nybyggnation är 100 % av våra bostäder och samhällsfastigheter tillgänglighetsanpassade, och vid ROT-renoveringar görs löpande förbättringar av tillgängligheten. Samhällsfastigheter är samlingsnamn för lokalfastigheter som används för kommunal verksamhet samt fastigheter som inrymmer vårdboende inom kommunens ram. Skolfastigheter är dominerande inom den gruppen, och där krävs fortsatta investeringar för att modernisera och effektivisera lokal-beståndet, samt för att genomföra energioptimeringar. Även vårdboendefastigheter står inför moderniseringar. En heltäckande lokalförsörjningsplanering krävs inom verksamheterna för att säkerställa en långsiktig optimerad lokalförsörjning. AFAB tar en aktiv roll i den planeringen.

### Ökad miljöprofil

Det finns generellt sett efterfrågan och behov av att stärka och utveckla vår fastighetsförvaltning med ökad miljöprofil. Att bli ett "grönare" fastighetsbolag är en uttalad målsättning. Energieffektivisering för bostäder och lokaler krävs för att klara framtida krav på minskad klimatpåverkan. Även möjlighet till sortering av avfall är en viktig utveckling. I enlighet med kommunens antagna träbyggnadsstrategi ska träbyggnad prövas som alternativ vid varje nybyggnation.

### Demografi och integration

Ökad efterfrågan av kvarboende i hemmiljö p.g.a. en större andel äldre invånare kräver satsningar för trygghet och ökad tillgänglighet. I samverkan med Individ- och familjeomsorgen behövs fortsatt arbete för framtagande av fler kategoriboenden för ökad trygghet och förbättrad boendemiljö i övriga bostads-beståndet. Det mångkulturella samhället utvecklas, stora flyktingströmmar till Sverige senaste åren påverkar även Arvika kommun med fler invånare från andra länder.

### Marknad och ekonomi

För att klara kommande behov av uppgraderingar inom såväl bostadssidan som lokalsidan krävs ökade hyresnivåer. Egen-finansiering är inte tillräcklig för planerade investeringar, ytterligare nyupplåning kommer därför att krävas. Marknaden är fortsatt i ett läge med historiskt låga nominella räntor. Ränteläget bevakas noga. Eventuella syssel-sättningsmässiga problem i samhället med anledning av Corona följs noga, och en beredskap för att eventuellt tidigarelägga projekt för att stimulera det lokala näringslivet beaktas.

### Personal

Kännetecknen för attraktiva företag är att vara tydlig med värdegrund och varumärke, det är grunden för delaktig och motiverad personal. Därför är det viktigt att arbeta vidare med att utveckla medarbetarskapet, att fördjupa arbetet att fortsatt implementera vision-värdegrund-varumärke (3V) som arbetats fram under devisen "Bättre. Tillsammans. För Arvika." I vår tid med en stark utveckling

inom digitalisering förändras processer för kommunikation och hur tjänster efterfrågas och utförs. Det är därför särskilt viktigt att följa branschutveckling och kundernas efterfrågan och preferenser på sitt boende och sina förhyrda lokaler. Inom delar av bolaget, främst städavdelningen, finns kommande behov av ny personal på grund av en ökande takt av pensionsavgångar. Planering för personalförsörjning och kompetensutveckling prioriteras. Ökad mångfald och jämlikhet eftersträvas inom arbetsgrupperna.

## Styrmodell

Bolaget utgår från Arvika kommun och lyder under Arvika kommuns policys och styrdokument. Nedan presenteras Arvika kommuns planerings- och uppföljningsprocess, styrmodell samt verksamhetsstyrning.

Kommunens styrmodell bygger på att den övergripande visionen och verksamhetsidén bryts ner på tre underliggande nivåer. Först genom strategiska mål och de strategier, vägval, som ska tillämpas för att uppnå målen. Därefter konkretiseras de strategiska målen genom övergripande verksamhetsmål som gäller för kommunens samtliga verksamheter och bolag.

Målen beskrivs i fyra perspektiv: Invånare och kunder, Medarbetare, Tillväxt och utveckling, samt Miljö. När det gäller det tidigare perspektivet Ekonomi återfinns målen i styrdokumentet "Mål och riktlinjer för god ekonomisk hushållning". I verksamhetsplanerna bryts de övergripande verksamhetsmålen ner ytterligare och speglar hur respektive verksamhet och bolag bidrar till de gemensamma målen.

Arvika kommuns bolagskoncern är integrerad i styrmodellen och den strategiska planen utarbetas i samråd med bolagen. Kommunfullmäktiges styrning av respektive bolag sker via bolagsordning och ägardirektiv.

Måluppföljning avrapporteras regelbundet under året till kommunfullmäktige genom delårsbokslut och årsredovisning.

# Verksamhetsstyrning

Vision Arvika med verksamhetsidé, strategiska mål och strategier beskriver kommunens långsiktiga inriktning och politiska vilja.

## Kommunens vision

Arvika – En attraktivare kommun.

## Kommunens verksamhetsidé

Vi skapar förutsättningar för ett gott och tryggt liv för de som lever och verkar i Arvika kommun. Vi erbjuder en god service och uppmuntrar kreativitet och initiativkraft. Vi för en ansvarsfull politik där ekonomi i balans är överordnad övriga krav.

Visionen konkretiseras i strategiska mål för invånare och kunder, medarbetare, tillväxt och utveckling, miljö samt ekonomi. Genom att verka i riktning emot de strategiska målen når vi en god ekonomisk hushållning i vår verksamhet. Med god ekonomisk hushållning avses att vi förvaltar våra resurser så att vi skapar en långsiktigt hållbar utveckling, där såväl sociala, ekologiska som ekonomiska perspektiv utgör ledstjärnor.

## Våra strategiska mål

Vi är en **attraktiv kommun**, där invånare och kunder är nöjda med vår verksamhet.

Våra strategier för att uppnå målet

- Vi för en öppen och aktiv dialog och ger möjligheter att vara med och påverka.
- Vi har en hög tillgänglighet och är tydliga med vad vi kan erbjuda.
- Vi ser möjligheter med mångfald.
- Vi ser e-tjänster och digitala lösningar som det naturliga valet.

Vi är en **attraktiv arbetsgivare**, där medarbetarna trivs, utvecklas och är stolta över att ge god service.

Våra strategier för att uppnå målet

- Vi erbjuder utvecklingsmöjligheter och meningsfulla arbetsuppgifter.
- Vi arbetar för medarbetarnas hälsa och trivsel.
- Vi skapar förutsättningar för medarbetarnas delaktighet och ansvarstagande.

Vi är en **hållbar kommun** som skapar förutsättningar för tillväxt och utveckling.

Våra strategier för att uppnå målet

- Vi skapar fler bostäder och utvecklar de vi har.
- Vi verkar för bra infrastruktur och goda kommunikationer.
- Vi bidrar tillsammans med andra till ett rikt fritids- och kulturliv.
- Vi skapar förutsättningar för ett starkt och differentierat näringsliv genom att uppmuntra innovation och entreprenörskap.
- Vi arbetar för en höjd utbildningsnivå.
- Vi arbetar för en god folkhälsa.

Vi är en **hållbar kommun** med miljö- och klimatfrågorna i fokus.

Våra strategier för att uppnå målet

- Vi arbetar för ökad resurshushållning.
- Vi producerar och använder förnyelsebar energi.
- Vi arbetar för en giftfri vardag.
- Vi värnar om naturen, den biologiska mångfalden och ekosystemtjänsterna som ger oss dricksvatten, spannmål, fisk och träråvara mm.
- Vi anpassar vårt samhälle till de klimatförändringar som vi inte kan förhindra.

Vi har en **hållbar ekonomi**, där vi använder våra gemensamma resurser på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt.

Våra strategier för att uppnå målet

- Vi för en ansvarsfull politik där ekonomi i balans är överordnad övriga krav.
- Vi skapar utrymme för framtida pensionsåtaganden och verksamhetsutveckling.
- Vi arbetar proaktivt och långsiktigt för att kunna hålla en hög budgetföljsamhet i verksamheterna.
- Vi finansierar investeringar inom den skattefinansierade verksamheten med egna medel



# Bolagets vision

## Vision

”AFAB – ett utvecklande fastighetsbolag”.

Arvika Fastighets AB (AFAB) tillhör Arvika kommun och verkar under den övergripande visionen ”Arvika – en attraktivare kommun”. Utgångspunkt att verksamheten, inom vårt ansvarsområde, ska ge förutsättningar för ett gott och tryggt liv för de som lever och verkar i Arvika kommun.

Vår målbild är att Arvika blomstrar och växer, vi bidrar med rätt bostäder, rätt lokaler och trivsamma miljöer. Vi är ett föredöme som fastighetsbolag och arbetsplats.

## Affärsidé

”Arvika Fastighets AB ska genom affärsmässiga principer och långsiktigt hållbart miljöarbete erbjuda hyresgäster attraktiva och trygga boenden, ändamålsenliga och effektiva lokaler, samt förvalta och utveckla kommunalt ägda fastigheter, anläggningar och parkmark”.

## Varumärke

”Det trygga, gröna fastighetsbolaget”.

Vi arbetar under devisen – ”Bättre. Tillsammans. För Arvika”. Vi skapar boende, lokaler och miljöer där människor trivs länge. Vi möjliggör tillväxt i Arvika genom att se långsiktigt på utveckling, miljö och relationer.



## Uppdrag och verksamhet

Arvika Fastighets AB är kommunkoncernens allmännyttiga fastighetsbolag. Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheter, samhällsfastigheter (lokaler som hyrs av Arvika kommun samt vårdboenden) samt viss del kommersiella fastigheter. Förvaltningen av fastigheterna sker till stor del av egen personal.

AFAB är ett attraktivt fastighetsbolag, där hyresgäster och medborgare är nöjda med vår verksamhet. Vi uppfattas vara det trygga, gröna fastighetsbolaget.

AFAB är ett framgångsrikt bolag som utifrån ekologiska, sociala och ekonomiska hänsyn skapar god livskvalitet för dagens och morgondagens hyresgäster och kommuninvånare. Vi arbetar målmedvetet med att utveckla fastighetsinnehavet.

AFAB är en attraktiv arbetsgivare, där medarbetarna trivs, utvecklas och är stolta över att ge god service. Vi är ett föredöme som arbetsplats. Verksamheten drivs konkurrenskraftigt i jämförelse med externt upphandlat utförande.

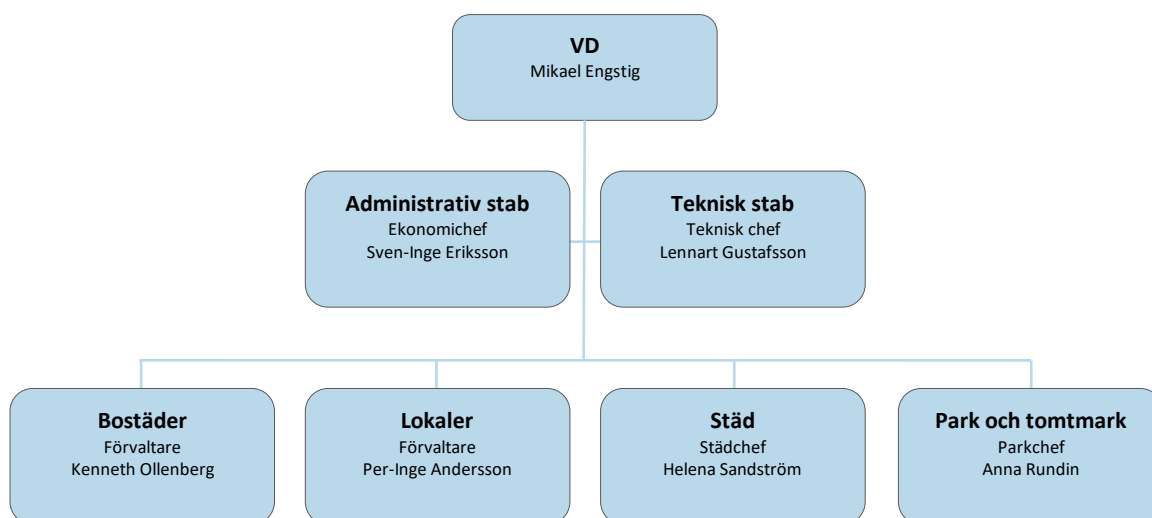
AFAB har en hållbar ekonomi, där vi använder våra resurser på ett affärsmässigt sätt.

Vi driver en ansvarsfull verksamhet där ekonomi i balans är överordnad övriga krav.

Verksamhetsområdena bostäder samt kommersiella lokaler ska drivas och utvecklas affärsmässigt.

Förvaltning av samhällsfastigheter samt utförande av skötseluppdrag ska genomföras och utvecklas konkurrenskraftigt och kostnadseffektivt.

# Organisation



## Lokaler

Avdelning Lokaler ansvarar för förvaltning av lokalfastigheter (samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter) samt skötsel av byggnader och anläggningar tillhörande Arvika kommun via skötselavtal.

Viktig uppgift är att tillsammans med kommunförvaltningen prioritera underhållsåtgärder och investeringsbehov inom samhällsfastigheterna. Långsiktig lokalförsörjningsplan ska utgöra grunden för större beslut. Flera skolor, förskolor samt vårdboenden är i stort behov av mer omfattande renovering.

Fortsatta energieffektiviseringsåtgärder kommer att genomföras.

## Bostäder

Avdelning Bostäder ansvarar för förvaltningen av bostadsfastigheter, drygt 2 600 lägenheter. Inom avdelningen finns även funktionen bobutik.

Viktiga frågor de närmaste åren är att genomföra renoveringar, nybyggnationer samt energieffektiviseringar. Kontakt och kommunikation med hyresgästerna är ett utvecklingsområde som ska prioriteras. Den

digitala utvecklingen sker snabbt, och det är viktigt att kunna erbjuda den nya teknik som utvecklas inom branschen.

## Administrativ stab

Administrativa staben har ansvar för att sammanhålla funktionerna ekonomi och administration. Särskilda utvecklingsområden är att effektivisera den ekonomiska uppföljningen.

I takt med ökade investeringar är finansierings- och likviditetsplanering ett fokusområde.

## Teknisk stab

Teknisk Stab ansvarar för riktlinjer och styra arbetet angående underhåll och underhållsplanering, bygg- och anläggningsprojekt, samt tekniska system. Det avser både på övergripande nivå med riktlinjer för materialval, tekniska driftsystem/lösningar osv, samt även genom att planera och genomföra bygg- och anläggningsprojekt.

Hantverksgruppen ingår i Teknisk Stab för att kunna betjäna hela företagets fastigheter på ett tydligt sätt.

## Park- och tomtmark

Avdelningen ansvarar för den yttre skötseln på bostadsgårdar, skolgårdar, förvaltningslokaler och vårdhem i Arvika kommun. Det innefattar grönyteskötsel, skötsel av lekplatser, snöröjning och städning av de yttre miljöerna.

Avdelningen har även ett skötseluppdrag från Arvika kommun som omfattar skötsel av parkmark. I det ingår skötsel av grönytor och parker, tätortsnära skog, lekplatser mm. I

uppdraget ingår även att upprätta vår- och sommarblomsprogram, blommorna odlas upp i vårt växthus.

## Städ

Avdelningen Städ ansvarar för den dagliga lokalvården för samhällsfastigheter och bostadshyreshus. I uppdraget ingår även tjänsteutförande som storstädning, golvvård.

# Verksamhetsmål 2021-2023

## Invånare och kunder

Mål	Indikator	Delmål under planperiod		
		2021	2022	2023
Hög uthyrningsgrad bostäder.	Uthyrningsgrad, %.	≥98	≥98	≥98
Nöjda hyresgäster, bostäder.	Kundundersökning enligt Branschindex Bo.  83 % motsvarar gräns för övre tredjedel för alla ingående fastighetsbolag.	≥75	≥77	≥79
Nöjda hyresgäster, lokaler.	Kundenkät genomfördes första gången 2017. Utgångspunkt är att nå gräns för övre tredjedel av jämförbara företag.	≥79	≥80	≥81
Förbättrad belysning LED.	Antal utbytta armaturer.	≥300	≥300	≥300

Tabell 1

## Medarbetare

Mål	Indikator	Delmål under planperiod		
		2021	2022	2023
God arbetsmiljö genom friska medarbetare.	Sjukfrånvaro, mäts i %. Utfall 2019 var 4,2 %.	≤5,0	≤4,9	≤4,9
Kompetensutveckling.	Utbildningsinsats i förhållande till samlad personalkostnad i %.	0,75	0,75	0,75

Tabell 2

## Tillväxt och utveckling

Mål	Indikator	Delmål under planperiod		
		2021	2022	2023
Modernisera lägenhetsbeståndet.	Antalet färdigställda ROT-ombyggda lägenheter.	≥55	≥55	≥25
Utveckla nya bostäder.	Antalet färdigställda lägenheter.	≥0	≥40	≥30
Antal praktikplatser.	Antal praktikplatser	≥5	≥5	≥5
Fiberanslutning öppet nät.	% av bostadsbestånd.	50	100	

Tabell 3

## Miljö och klimat

Mål	Indikator	Delmål under planperiod		
		2021	2022	2023
Hushålla med energi, mål enligt kommunens miljöstrategi.	Minskad energi-förbrukning för uppvärmning, fjärrvärme. (mätt i kWh/kvm, normalårskorrigerat).	-0,5%	-0,5%	-0,5%
Hushålla med material.	Utbyggnad källsortering.	I takt med TIVABs plan	I takt med TIVABs plan	I takt med TIVABs plan
Utsläpp av växthusgaser* från förbränning av bensin och diesel ska inom kommunkoncernen vara högst 980 ton år 2021. AFAB förbrukade 2018 88m <sup>3</sup> diesel och bensin. * mätt som koldioxidekvivalenter.	Förbränning av bensin och diesel (m <sup>3</sup> ).	80 m <sup>3</sup>	72 m <sup>3</sup>	66 m <sup>3</sup>
Avveckla direktverkande el.	Antal konverterade lägenheter.	≥26	≥24	≥24

Tabell 4

## Ekonomi

Mål	Indikator	Delmål under planperiod		
		2021	2022	2023
Årlig utveckling av rörelseresultatet före avskrivningar, %.	Utgångspunkt 2018 års rörelseresultat.	≥2,1	≥2,1	≥2,1
Resultat före dispositioner i relation till total balansomslutning, %		≥2,0	≥2,0	≥2,0
Soliditet, %		≥14	≥13	≥13

Tabell 5

# Aktivitetsplan

Perspektiv	Aktivitet och genomförande
Invånare och kunder	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Utveckla informations- och kommunikationsprocesser och ökad satsning på information.</li> <li>2. Utveckla AFAB 's profil som grön och trygg hyresvärd tydligare.</li> <li>3. Uppföljning och handlingsplan efter resultat av 2020 års hyresgästundersökningar.</li> <li>4. Etablering av ny bobutik</li> </ol>
Medarbetare	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ökad insikt om vår verksamhet/uppdrag sett ur kundens perspektiv.</li> <li>2. Fortsättning AFAB-skolan steg 2</li> <li>3. Utveckla den interna dialog- och informationsprocessen.</li> <li>4. Uppmuntra medarbetare att ta rollen som skyddsombud</li> </ol>
Tillväxt och utveckling	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Driva nybyggnad och renoveringsprojekt enligt investeringsplan.</li> <li>2. Utveckla arbetet med att förbättra tillgänglighet och trygghet</li> <li>3. Tillsammans med Vård och Omsorg och Lärande och Stöd genomföra åtgärder i enlighet med utredningarna "Framtidens äldreboende" och "Framtidens skola"</li> <li>4. Revidering av underhållsplaneringen.</li> </ol>
Miljö	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fortsatt utbyggnad källsortering</li> <li>2. Utredda installation av solceller på lämpliga tak</li> <li>3. Ökad satsning på energioptimering, redovisat per fastighet.</li> <li>4. Ökad användning av förnyelsebart bränsle</li> </ol>
Ekonomi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Arbeta för målsättningen att upprätta förvaltningsplaner fastighetsvis (inkluderande underhållsplan och analys av fastighetsekonomi)</li> <li>2. Utveckla området hyresadministration</li> <li>3. Digitalisera och modernisera vårt förvaltningssystem</li> </ol>

Tabell 6

## Resultatplan

	2021 Budget, tkr	2022 Plan	2023 Plan
Nettoomsättning	364 408	386 569	392 187
Övriga intäkter	21 056	21 701	22 366
<b>Intäkter</b>	<b>385 464</b>	<b>408 270</b>	<b>414 553</b>
Övriga externa kostnader	182 223	194 527	197 361
Personalkostnader	79 847	82 243	84 711
Avskrivningar	63 090	69 924	68 826
<b>Kostnader</b>	<b>325 160</b>	<b>346 694</b>	<b>350 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>60 304</b>	<b>61 576</b>	<b>63 655</b>
Finansiella poster	25 383	25 423	26 572
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>34 921</b>	<b>36 153</b>	<b>37 083</b>

Tabell 7

## Kassaflödesanalys

	2021 Budget, tkr	2022 Plan	2023 Plan
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat	34 921	36 153	37 083
Avskrivningar	63 090	69 924	68 826
<b>Medel från den löpande verksamheten</b>	<b>98 011</b>	<b>106 077</b>	<b>105 909</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Bruttoinvesteringar	354 000	183 500	272 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna lån	260 000	90 000	180 000
Amortering av lån	-	- 10 000	- 10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>260 000</b>	<b>80 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 011</b>	<b>2 577</b>	<b>3 409</b>

Tabell 8

## Investeringsplan 2021-2023

Projekt	2021 (tkr)	2022 (tkr)	2023 (tkr)
<b>Bostad</b>			
Nybyggnation förtätning	-	40 000	155 000
Värmekonvertering 78 lgh	4 000	4 000	2 000
ROT Tingsgatan 5,6,8, 18 lgh	-	-	12 000
Takbyte	1 500	-	-
ROT Plogan 2 117 lgh	50 000	14 000	-
ROT fastigheter	-	-	45 000
Låssystem/tvätt bokning	2 000	2 000	2 000
Fiberutbyggnad	4 000	-	-
Trygghetsfrämjande åtgärder belysning/skalskydd	2 000	2 000	2 000
Hissar	1 000	1 000	1 000
<b>Summa</b>	<b>64 500</b>	<b>63 000</b>	<b>219 000</b>
<b>Verksamhetslokaler</b>			
Utbyggnad vårdboende Nybacken 8 lgh	10 000	-	-
Smedberg ROT	-	40 000	-
Vårdboende ROT	-	10 000	10 000
Solgården, ventilation	1 500	-	-
Vågen, tak	-	2 000	-
Pilen 14	1 500	-	-
Ombyggnation Sulviksskolan	15 000	-	-
Musikskolan	3 500	-	-
Styckåsskolan	4 000	-	-
Minnebergsskolan	-	-	2 500
Järvensskolan	5 000	-	-
Dotteviksskolans matsal	5 000	-	-
Ombyggnation Agnetebergsskolan	16 000	-	-
Renovering Taserudsgymnasiet	30 000	60 000	35 000
Fsk Bäckleken ROT	2 000	-	-
Fsk Kvarnen ROT	5 000	-	-
Sävsjögården ROT	-	2 500	-
Ny högstadieskola	180 000	-	-
Kv Verkstaden	5 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>283 500</b>	<b>114 500</b>	<b>47 500</b>
Fordon	4 000	4 000	4 000
Källsortering	2 000	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>SUMMA</b>	<b>354 000</b>	<b>183 500</b>	<b>272 500</b>

Tabell 9

Investeringsbudgeten redovisar en ram för projekt som bedöms prioriterade. Separata beslut krävs innan igångsättning. Kommunala beslut krävs innan slutligt beslut om investeringar inom verksamhetsfastigheter. För belopp som avser "Underhållsåtgärder enligt K3-regler" krävs inte ytterligare styrelsebeslut.



Arvika Fastighets AB  
Besöksadress: Östra Esplanaden 5, 671 81 Arvika  
Tfn: 0570-816 00 (vx)  
E-post: [arvika.fastighetsab@arvika.se](mailto:arvika.fastighetsab@arvika.se)  
Webbsida: [www.arvikafastighetsab.se](http://www.arvikafastighetsab.se)



ARVIKA  
FASTIGHETS AB