



Verksamhetsplan 2024–2026

Verksamhetsplan 2024

Arvika Fastighets AB



ARVIKA
FASTIGHETS AB

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	3
Omvärlden.....	4
Invärlden	4
Uppdrag och verksamhet	5
Organisation	6
Styrmodell	7
Vision	9
Verksamhetsmål 2024–2026	10
Budget 2024 och plan 2025–2026	14
Investeringsbudget 2024 och plan 2025–2026.....	14
Finansiering, genomgång av externa lån 2024 och plan 2025–2026	15
Större verksamhetsförändringar och investeringar under planperioden	15

Omvärlden

För en övergripande beskrivning av omvärldsförändringar som påverkar Arvika och bolaget hänvisas till dokumentet "Omvärldens påverkan - globalt, regionalt och lokalt, underlag till framtagande av strategisk plan 2024–2026".

Därutöver kan några externa faktorer framhållas, som på grund av aktuellt världsläge i hög grad påverkar bolaget:

Stigande räntor som över tid ökar våra räntekostnader

Hög inflation som bidrar till allmänna kostnadsökningar

Höga energikostnader, framför allt elpriset, slår direkt mot vårt resultat

Invärlden

Under kommande tre-årsperiod kommer arbetet med ROT-renoveringar att fortsätta både inom Bostad och Samhällsfastigheter. Inom samhällsfastigheter ökar fokus på lokaler för Vård och Omsorg.

Ökande energipriser, och framför allt elpriser gör att vi ökar våra insatser inom energibesparingar.

Nya regler för källsortering innebär ökade insatser för att skapa möjlighet och utrymme för fler fraktioner både inom bostäder och samhällsfastigheter.

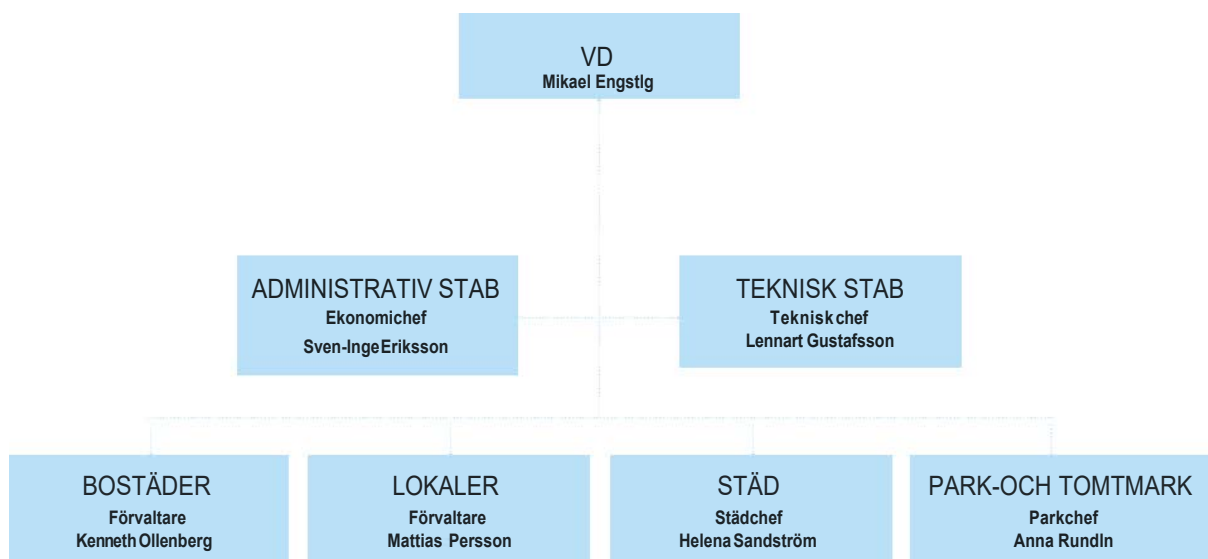
Omställning bort från fossila bränslen innebär fortsatt omställning i vår drift vad gäller fordon, verktyg och ladd infrastruktur för bolagets verksamhet liksom laddinfrastruktur för våra bostadshyresgäster och kommunens verksamheter.

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 del med egen personal och till del med köpta entreprenader.

- 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 för att utveckla fastighetsinnehavet.
- AFAB är en attraktiv arbetsgivare, där medarbetare 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 och Kommersiella lokaler ska drivas och utvecklas affärsmässigt. Förvaltning av samhällsfastigheter samt utförande av skötseluppdrag ska utföras och utvecklas konkurrenskraftigt och kostnadseffektivt.

Organisation



Bostäder

Avdelning Bostäder ansvarar för förvaltningen av bostadsfastigheter med ca. 2 600 lägenheter. Inom avdelningen finns förvaltare, enhetschef, fastighetskötare och personal i vår Bobutik som sköter uthyrning av lägenheter och p-platser.

Lokaler

Avdelning lokaler ansvarar för förvaltningen av lokalfastigheter (sammanslagningar inkl. ca 400 vårdboenden och kommersiella fastigheter), samt skötsel av byggnader och anläggningar tillhörande Arvika kommun via skötselavtal. Inom avdelningen finns förvaltare, enhetschef, fastighetskötare och personal på Idrottsplats Vik.

Städ

Avdelning städ ansvarar för den dagliga lokalvården för samhällsfastigheter och bostadshyreshus. I uppdraget ingår även tjänsteutförande som storstädning, golvvård m.m. Inom avdelningen finns städchef, två enhetschefer och lokalvårdare.

Park- och tomtmark

Avdelning park- och tomtmark ansvarar för yttre skötsel på bostadsgårdar, skolgårdar, förvaltningsfastigheter och vårdfastigheter. Det innefattar grönyteskötsel, skötsel av lekplatser, snöröjning och städning.

Avdelningen har även ett skötseluppdrag från Arvika kommun som omfattar skötsel av parkmark. I det ingår skötsel av grönytor och parkmark, lekplatser mm samt att upprätta vår- och sommarblomsprogram där blommorna till stor del odlas upp i vårt växthus. Inom avdelningen finns Parkchef, två enhetschefer, parkarbetare och maskinförare.

Administrativ stab

Administrativ stab ansvarar för att sammanhålla funktionerna ekonomi och administration, administrativa system samt ekonomisystem. Inom avdelningen finns ekonomichef, controller och ekonomer.

Teknisk stab

Teknisk stab ansvarar för riktlinjer och styrning av arbetet angående underhåll- och underhållsplanering, planering och genomförande av bygg- och anläggningsprojekt, samt tekniska system. Inom avdelningen finns teknisk chef, projektledare, energitekniker, enhetschef och hantverkare.

Styrmodell

Arvika kommuns styrmodell för verksamheter och bolag

Styrmodellen består av flera delar som tillsammans bildar den helhet som blir avgörande för hur väl kommunen och de kommunala bolagen skapar värde för medborgare i kommunen.

Arbetet med att skapa en hållbar framtid i hela kommunen tar avstamp i den övergripande visionen som pekar ut en målbild för vårt arbete, tillsammans med en vägvisning och tydliggörande av de värderingar vi vill ska präglade våra beteenden: visa respekt och ansvar, uppmuntra och delta, våga och lära, visa tillit och stötta, samt visa kreativitet och innovationsförmåga.

I den strategiska planen tydliggör politiken genom övergripande verksamhetsmål prioriteringar som ska stärka kommunens arbete mot visionens målbild. Målen utgår från fyra målområden; invånare, medarbetare, tillväxt och utveckling, samt miljö och klimat. För varje mål finns indikatorer som visar i vilken utsträckning målen nås.

Det ekonomiska målområdet uttrycks genom kommunens finansiella mål i styrdokumentet "Mål och riktlinjer för god ekonomisk hushållning och resultatutjämningsreserv (RUR) i Arvika kommun".

I respektive verksamhet och bolag görs en verksamhetsplan där de övergripande målen i den strategiska planen används som utgångspunkt för att ta fram verksamhetsspecifika indikatorer.

Uppföljningar av strategisk plan och verksamhetsplanerna sker varje månad med en rapport till kommunstyrelsen, samt med mer fördjupade uppföljningar i delårsbokslut, årsrapport och verksamhetsberättelser.



Vision

Visionen - "Ett Arvika som glöder"

Berättelsen om glöden i Arvika

I västra Värmland, bland vidsträckta gnistrande sjöar och täta grönskande skogar, finns en stark glöd som sprider värme och lyser upp. Glöden är kraftfull här, som på få andra platser.

Sedan stenåldern har glöden samlat människor i Arvika kring varma eldar och väldoftande grytor för att dela gemenskap, måltider och berättelser, och så gör den även idag. Gemenskapen och den goda stämningen smittar av sig och skapar sammanhållning, ger livsglädje och inspirerar.

Glöden har också varit en central del i sysselsättningen i Arvika. Hårt arbetande människor har genom kunskap, skogsbruk, smedjornas brännheta härdar och gjuteriernas smältugnar lagt grunden för den stora verkstadsindustri som nu är en viktig del av Arvikas identitet. Glöden har också tänt högt flygande gnistor och drivit kreativiteten hos många lokala hantverkare, konstnärer och musiker.

Glöden har varit värdefull för Arvika historiskt och har stor potential att spela en viktig roll för utvecklingen in i framtiden. Glöden i Arvika är all den kreativitet, drivkraft och innovationsanda som finns bland de som lever och verkar här. Den är källan till att det kan bubbla av nya idéer och spännande möjligheter, att lokala eldsjälar kan driva på och att alla tillsammans kan vara delaktiga i att få saker att hända.

Det är den unika glöden som tar Arvika in i framtiden.

Ett Arvika som glöder

GLÖDEN sprakar, gnistrar och glimmar.

I Arvika innebär det att vi skapar utrymme för de lokala krafterna och den kreativitet och innovation som finns både i det stora och det lilla. Vi vågar sikta högt, testa oss fram och lära av varandra och av andra. Vi uppmuntrar den drivkraft som får saker att hända och inspirerar till livslångt lärande. Vi strävar efter att vara goda förebilder för varandra, för våra barn och för vår omvärld.

GLÖDEN sprider värme, bjuder in till gemenskap och lyser upp.

I Arvika innebär det att alla har möjlighet att delta i samhället efter sina unika förutsättningar, men utan att hindra någon annan. Det är ett välkomnande samhälle där tilliten är stark, alla hjälps åt, organisationer samverkar och vi stöttar varandra, en plats där vi möter alla med respekt och en vilja att förstå. Det är ett samhälle där vi investerar i våra ungdomar och där god hälsa och välmående står i fokus. I Arvika skapar vi möjligheter till livsglädje för alla.

GLÖDEN behöver omvårdnad och respekt.

I Arvika innebär det att ett hållbart samhälle är en självklarhet. Ett samhälle där vi tillsammans tar ansvar för vår natur, våra resurser, vår omgivning och varandra på ett långsiktigt sätt. Det är ett samhälle i balans, som lever i samklang med vår vackra natur. Vi har en vilja att använda förnyelsebar energi, att skydda vår miljö och att skapa möjligheter för cirkulär ekonomi.

Verksamhetsmål 2024–2026

I verksamhetsplanerna bryts de kommunövergripande verksamhetsmålen ner och **speglar** hur respektive verksamhet och bolag bidrar till de gemensamma målen. Målen beskrivs under fyra målområden: Invånare, Medarbetare, Tillväxt och utveckling, samt Miljö och klimat.

Definition av respektive indikator framgår av det sista kapitlet, "Definition indikatorer".

Invånare

Övergripande verksamhetsmål		
Kommuninvånarnas möjlighet till delaktighet ska vara god.		
Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Ge HG möjlighet till att lämna åsikter om sitt boende	Årlig NKI undersökning	1
	Trivselkvällar i områden	4

Övergripande verksamhetsmål		
Kommuninvånarna ska kunna leva ett rikt, gott och hälsosamt liv.		
Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Förbättra förutsättningar för att mäta och styra inomhustemperatur i bostäder	utbyggnadstakt vid ROT	36
Skapa förutsättningar för ökad trygghet	Genomföra trygghetsbesiktningar	4

Övergripande verksamhetsmål		
Arvika kommun ska arbeta förebyggande för att förhindra mäns våld mot kvinnor och våld i nära relation.		
Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Erbjuda HG föreläsning/utbildning i ämnet	föreläsningar/år	1
Huskurage arbete	information i bostadsområden	4

Tabell 1

Medarbetare

Övergripande verksamhetsmål		
Arvika kommun ska arbeta för jämställdhet och mångfald.		

Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Genomföra utbildning kring mångfald	Innehålla HBTQAI+, religion mm	Alla anställda

Övergripande verksamhetsmål		
Arvika kommun ska ha en god arbetsmiljö där medarbetarna trivs.		

Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Genomföra psykosocial skyddsron	digital skyddsron för hela företaget	1
Minskad sjukfrånvaro från dagens nivå	sjuktal	<4,8%

Övergripande verksamhetsmål		
Arvika kommun ska ha engagerade medarbetare.		

Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
AFAB skall ha engagerade medarbetare	HME	80

Tabell 2

Tillväxt och utveckling

Övergripande verksamhetsmål		
Arvika ska erbjuda utbildning med bredd och hög kvalitet.		

Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Erbjuda praktikplatser inom relevanta utbildningar	Öka antal platser från 5 idag	7
Fortbildning av egen personal	I procent av personalkostnad	0,75%

Övergripande verksamhetsmål		
Arvika ska ge förutsättningar för ett gott företagsklimat.		

Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Öka möjligheten för fler leverantörer att få uppdrag inom ramavtal	Fördelning av uppdrag i kronor eller procent på etta,tvåa,trea	50% av upphandlade ramavtal för fastighetskötsel under 2024

Övergripande verksamhetsmål		
Arvikaborna ska ha goda möjligheter att försörja sig själva.		

Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Ta emot/Erbjuda personer i arbetsmarknadsåtgärder	Antal per år	8

Tabell 3

Miljö och klimat

Övergripande verksamhetsmål		
Arvika kommun ska säkerställa tillgången till och en hållbar förvaltning av vatten och sanitet för alla.		

Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Utbyggnad av IMD	Antal nyinkopplade lägenheter	200

Övergripande verksamhetsmål		
Arvika kommun ökar den biologiska mångfalden och stärker ekosystemen genom att skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av ekosystemen.		

Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Skapa konceptet "Hållbara kv. Dragspelet"	antal hållbara insatser	2/år
Medverka i att öka andelen blomsterängar	Antal hektar, 7 Ha idag	10%

Övergripande verksamhetsmål		
Arvika kommun ska säkerställa hållbar konsumtion och produktion.		

Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Miljöklassning av nybyggnation och ROT	Brons eller sunda hus	100%
Uppfylla nya krav på avfallshantering 2027	Fullt utbyggt system 2027	100%

Övergripande verksamhetsmål		
Arvika kommun ska vidta åtgärder för att minska klimatförändringarna och dess konsekvenser.		

Verksamhetsmål	Indikatorer	Målvärde
Möjliggöra elbilsladdning för HG	antal laddpunkter	36
Utökning av andelen elfordon	% (antal) av nyinköp av lådbil	30 %
Utbyggnad av solceller på våra fastigheter	årsproduktion nyproducering	50 000 kwh/år

Tabell 4

Budget 2024 och plan 2025–2026

	2024	2025	2026
	Budget, tkr	Plan	Plan
Nettoomsättning	422 639	441 466	453 369
Övriga intäkter	2 629	2 649	2 669
Intäkter	425 268	444 115	456 038
Övriga externa kostnader	-260 854	-271 774	-278 916
Personalkostnader	-23 792	-22 252	-22 919
Avskrivningar	-69 430	-76 912	-74 034
Kostnader	-354 075	-370 938	-375 870
Rörelseresultat	71 193	73 177	80 169
Finansiella poster	-44 304	-49 874	-56 637
Resultat efter finansiella poster	26 889	23 302	23 531

Tabell 5

Investeringsbudget 2024 och plan 2025–2026

Investeringsplanen för perioden omfattar 623 500 tkr och investeringsbudgeten 2024 uppgår till 191 500 tkr. De största investeringsposterna avser en ROT renovering av ett bostadsområde, ombyggnad av äldreboendet Smedberg samt Taserudgymnasiet.

Investering (tkr)	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026
Bostäder	37 500	94 500	19 500
Vård och omsorg	110 000	49 000	21 000
Förvaltningsfastigheter	9 000	9 000	4 000
Skolor	30 000	108 000	118 000
Kommersiella fastigheter	4 500	4 500	4 500
Summa:	191 500	265 000	167 000

Tabell 6

Finansiering, genomgång av externa lån 2024 och plan 2025–2026

Lån (tkr)	Belopp	Lån ingånget	Lån utgår
100 000	100 000	20181029	20231113
50 000	50 000	20211115	20240319
15 000	15 000	20230915	20240902
65 000	65 000	20210915	20241129
50 000	50 000	20141229	20241230
50 000	50 000	20150331	20250331
50 000	50 000	20170814	20250512
100 000	100 000	20190109	20250512
100 000	100 000	20210111	20250512
80 000	80 000	20230915	20260930
80 000	80 000	20220601	20270615
100 000	100 000	20230222	20280214
100 000	100 000	20220323	20280512
100 000	100 000	20200601	20290514
100 000	100 000	20200601	20300513
100 000	100 000	20201030	20301030
100 000	100 000	20210928	20310303
100 000	80 000	20210928	20310908
100 000	100 000	20200513	20380513
100 000	100 000	20200110	20400130
Summa befintliga lån:	1 670 000		
50 000	50 000	20240101	
150 000	150 000	20250101	
80 000	80 000	20260101	
Summa upptagna lån 2024 - 2026	280 000		

Tabell 6

Större verksamhetsförändringar och investeringar under planperioden

Under planperioden planeras inga större verksamhetsförändringar. De ökande kostnaderna pressar resultatet. Bolaget prioriterar ett fullgott underhåll på fastigheterna och accepterar därmed att resultatnivån i budget under planperioden ligger på en lägre nivå än under senare år. Avseende investeringar planeras under perioden ROT-renoveringar av ca 80 lägenheter, verksamhetslokaler Höglunda, vårdboenden Smedberg, samt en uppstart av ROT-renovering av våra vårdboenden på landsbygd.

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



**ARVIKA
FASTIGHETS AB**