ESSUNGA BOSTÄDER AB



Essunga Bostäder AB

Affärsplan 2026-2028

Ett attraktivt Essunga med hållbara miljöer och tryggt boende

Inledning

Essunga Bostäder AB verkar i en tid där förutsättningarna på bostadsmarknaden successivt förändras. Efter några år präglade av hög inflation, stigande räntor och ekonomisk osäkerhet ser vi nu tecken på en mer stabil utveckling. Ränteläget har normaliserats förhoppningsvis, byggkostnaderna visar större förutsägbarhet och framtidstron har sakta men säkert stärkts. Samtidigt kvarstår utmaningar kring långsiktig försörjning av rätt bostäder, hållbarhetskrav och behovet av att skapa attraktiva livsmiljöer som bidrar till kommunens utveckling.

Mot denna bakgrund fortsätter Essunga Bostäder AB att bedriva verksamheten med fokus på långsiktig ekonomisk stabilitet, hög kundnytta och ett aktivt samhällsansvar. Bolaget förvaltar idag 330 bostäder och 9 lokaler och utgör en viktig del av kommunens utveckling och attraktivitet. Vårt uppdrag är att erbjuda trygga, prisvärda och ändamålsenliga bostäder samtidigt som vi säkerställer att fastigheterna bevarar och stärker sitt värde över tid.

Under 2026 ligger vårt fokus på att vidareutveckla befintligt bestånd genom planerat underhåll, investeringar som höjer kvaliteten i boendemiljöerna. Vi börjar även se möjligheter i att återigen planera för framtida nyproduktion där efterfrågan och marknadsförutsättningar motiverar nya investeringar främst mot den åldrande befolkningen i Essunga kommun. Med god ekonomisk hushållning som grund vill vi bidra till att skapa fler attraktiva boendemöjligheter för nuvarande och framtida invånare i Essunga kommun.

Som kommunens största bostadsföretag har vi en central roll i arbetet med att skapa tillväxt, inflyttning och hållbara livsmiljöer. Vår styrka ligger i den lokala förankringen, närheten till våra hyresgäster och förmågan att fatta snabba och verksamhetsnära beslut. Genom digitalisering, effektiv förvaltning och ett ständigt förbättringsarbete utvecklar vi verksamheten för att möta framtidens krav och förväntningar.

Våra medarbetare är bolagets viktigaste resurs. Genom ett engagerat ledarskap, hög servicegrad och en kultur som präglas av ansvarstagande, samverkan och utveckling skapar vi tillsammans ett starkt och framtidsorienterat bostadsbolag. Vi arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare och en uppskattad hyresvärd.

Essunga Bostäder AB ska vara en stabil och långsiktig samhällsbyggare. Genom att förena affärsmässighet med socialt, och ekonomiskt ansvar bidrar vi till ett tryggt, hållbart och attraktivt Essunga. Tillsammans med kommunen, näringslivet och våra hyresgäster skapar vi förutsättningar för att fler människor ska vilja bo, leva och verka i vår kommun.



Johan Skoglund
VD, Essunga Bostäder AB
Tillsammans med bolagets medarbetare

Essungabostäder *AB*

Essunga Bostäder AB har en lång och betydelsefull historia som samhällsbyggare i Essunga kommun. Bolaget bildades ursprungligen som en stiftelse, med syftet att tillgodose kommunens behov av bostäder och bidra till lokal utveckling. Under perioden 1974–1982 var Essunga kommun en del av Vara kommun, och bostadsverksamheten bedrevs då inom ramen för Stiftelsen Varabostäder.

Efter att Essunga åter blev en egen kommun, fortsatte bostadsverksamheten i stiftelseform fram till 1995, då stiftelsen ombildades till ett aktiebolag under namnet Essunga Bostäder AB. Sedan dess har bolaget varit ett helägt kommunalt bostadsföretag med ett tydligt uppdrag att bygga, förvalta och utveckla bostäder inom kommunen.

Under 1970-talet och framåt har bolaget varit en drivande aktör i utvecklingen av bostadsområden, särskilt i Nossebro, där både villor och hyreshus uppförts. Genom åren har ett flertal nybyggnadsprojekt genomförts, och bolaget har kontinuerligt arbetat med att förbättra och underhålla sitt fastighetsbestånd.

Vårt senaste fastighetsförvärv är köpet av 8 markplanslägenheter på Clematisvägen i Essunga Stations by. Köpet är en renodling av uppdrag mellan kommunen och bolaget som stärker båda parters långsiktighet inom sina respektive kärnuppdrag.



ESSUNGA BOSTÄDER AB



Vision

Vara det naturliga valet för människor som ser trygghet, utveckling och kvalitet som viktigt i sitt boende. Främja ett långsiktigt ägande av bostäder i en modern och attraktiv kommun.

Affärsidé

Erbjuda en variation av moderna och attraktiva bostäder där efterfrågan i kommunen finns, samt på ett effektivt och modernt sätt förvalta och utveckla sitt bostadsbestånd.

Värdegrund

Värdegrunden bygger på att vi ser till individen och en helhet i boendet samt rummet mellan husen som viktiga byggstenar. Detta är ett ansvar vi axlar genom utveckling, innovativa lösningar och höga krav för att fullfölja vårt upp

Vårt ansvar är

Att äga, förvalta och utveckla hyresbostäder och lokaler. En lönsamhet över tid tillsammans med nöjda kunder är nyckeln till framgång. Ett driftöverskott skapar utrymme för reinvesteringar vilket gör att vi kan etablera nytt eller förbättra vårt nuvarande fastighetsbestånd över tid.

Erbjuda variation av bostäder

- Utveckla kommunens bostadsområden tillsammans
- Medverka till att anskaffa bostäder utifrån ägaren viktiga målgrupper
- Utveckla nya bostäder om behov finns
- Driva företaget ansvarsfullt mot kommunens framtida mål.

Ägardirektiv

Essunga Bostäder AB är en del av Essunga kommuns koncern och ska bedriva sin verksamhet i nära samverkan med kommunens övergripande mål och strategier. Bolaget ska agera utifrån en helhetssyn där samhällsnytta, ekonomisk hållbarhet och lokal utveckling går hand i hand.

Bolaget ska aktivt bidra till att förverkliga kommunens strategiska verksamhetsplan, särskilt vad gäller tillväxt, attraktivitet och hållbar samhällsutveckling. Genom att erbjuda moderna, trygga och tillgängliga bostäder ska Essunga Bostäder AB stödja kommunens ambition att utvecklas mot strategi 2040.

Förtätning och effektiv markanvändning ska prioriteras, då detta stärker tillgången till viktiga samhällsfunktioner såsom vatten och avlopp, bredband, kollektivtrafik, omsorg och service. Bolaget ska även verka för att stärka den sociala hållbarheten genom att skapa boendemiljöer som främjar trygghet, trivsel och gemenskap.

Essunga Bostäder AB ska ta ett aktivt samhällsansvar och vara en drivande kraft i kommunens utveckling. Detta innebär att bolaget ska:

• Samordna sin verksamhet med kommunens övriga verksamheter där det är möjligt och ändamålsenligt.

• Bidra till en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning för en mångfald av människor.

• Verka för energieffektivisering och miljömässig hållbarhet i både nyproduktion och förvaltning.

• Säkerställa att bolagets drift och investeringar sker med god ekonomisk hushållning och långsiktig lönsamhet.

Ägardirektivet ska ligga till grund för bolagets strategiska beslut och vara vägledande i dess dagliga verksamhet. Bolaget ska årligen redovisa hur verksamheten bidrar till att uppfylla kommunens mål.



ESSUNGA BOSTÄDER AB

Strategiskt perspektiv på bolagsutveckling

Kund

Essunga Bostäder AB arbetar långsiktigt och strategiskt för att möta framtidens boendebehov i Essunga kommun. Vår utvecklingsstrategi utgår från att skapa attraktiva, hållbara och funktionella bostäder som svarar mot lokalsamhällets förändrade demografi, livsstil och efterfrågan.

Vi fokuserar på att förädla vårt befintliga bestånd genom standardhöjningar, energieffektivisering och förbättrad tillgänglighet, samtidigt som vi identifierar möjligheter till nyproduktion där det finns tydliga behov. Vårt mål är att erbjuda boendealternativ för olika livsfaser – från unga vuxna till äldre – och därmed bidra till ett socialt hållbart samhälle.

Digitalisering och närvaro är nyckelkomponenter i vår strategi. Genom smarta digitala tjänster effektiviserar vi förvaltningen, förbättrar kunddialogen och skapar en mer flexibel organisation men vi tappar inte bort det mänskliga mötet mellan kund och bolag. Vi ser även över våra arbetssätt för att möta framtidens krav på service, transparens och hållbarhet.

Essunga Bostäder AB vill vara en aktiv samhällsbyggare som samverkar med kommunala aktörer, näringsliv och civilsamhälle. Genom lokal närvaro, lyhördhet och ansvarstagande skapar vi boendemiljöer som stärker Essunga som plats att leva och verka i – idag och i framtiden.





Ekonomi

Essunga Bostäder AB:s hyresnivåer för det äldre bostadsbeståndet är fortsatt låga i jämförelse med liknande bostadsföretag i regionen. Bolaget har som målsättning att successivt anpassa hyressättningen för att säkerställa långsiktig ekonomisk hållbarhet och möjliggöra nödvändiga investeringar i fastigheternas standard och funktion. Under året har bolaget fortsatt arbetet med att effektivisera verksamheten, med särskilt fokus på kostnadskontroll och resursoptimering.

För att stärka servicen till våra hyresgäster pågår ett arbete med ny hemsida som förhoppningsvis skall uppfattas som förenklad och ännu tydligare. Dessa insatser syftar till att öka tillgängligheten och förbättra kundupplevelsen. Essunga Bostäder AB arbetar ständigt med utmaningen kring vakanta lägenheter, bland annat genom att utvärdera beslutade hyresinsatser och kanaler för marknadsföring och uthyrning.

Essunga Bostäder AB bedriver sin verksamhet med långsiktig affärsmässighet som ledstjärna, med målet att skapa värde för både hyresgäster och ägare över tid.

Personal

Essunga Bostäder AB:s verksamhet vilar på ett engagerat och kompetent team som varje dag arbetar för att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer för våra hyresgäster. Vår personal utgör bolagets viktigaste resurs och spelar en avgörande roll i att upprätthålla hög kvalitet i både service och fastighetsförvaltning.

Under året har vi fortsatt att utveckla vår organisation med fokus på samarbete, kompetensutveckling och arbetsmiljö. Genom erfarenhetsutbyte säkerställer vi att medarbetarna har rätt förutsättningar att möta framtidens krav och förväntningar. Vi strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare där varje individ ges möjlighet att växa och bidra till bolagets utveckling.

Vår personal arbetar nära våra hyresgäster och har god lokalkännedom, vilket skapar förtroende och möjliggör snabba och effektiva lösningar. Den dagliga kontakten med boende är en viktig del av vårt arbete, och vi lägger stor vikt vid att bemöta varje ärende med professionalism och omtanke.

Essunga Bostäder AB är stolta över den arbetsinsats och det engagemang som våra medarbetare visar. Tillsammans bygger vi ett hållbart och välskött bostadsbolag.

Verksamhet

Essunga Bostäder AB, i nära samverkan med vår ägare Essunga kommun, strävar efter att erbjuda en mångfald av lägenheter. Allt från enklare, moderna, attraktiva och hållbara bostäder där behovet är som störst. Vår ambition är att förvalta och utveckla bostadsbeståndet med hög effektivitet och framtidsfokus.

Bolaget befinner sig i ett utvecklingsskede där digitalisering, samverkan och effektiv resursanvändning står i fokus. För att möta framtidens behov arbetar vi aktivt med att samverka våra arbetssätt, stärka kunddialogen och förbättra tillgängligheten för våra hyresgäster. Genom smarta arbetssätt och ett kontinuerligt förbättringsarbete skapar vi en mer flexibel och hållbar verksamhet, rustad för kommande utmaningar och möjligheter.



Fastighet- och områdesutveckling

ESSUNGA BOSTÄDER AB

Essunga Bostäder AB har en viktig roll i att förvalta och utveckla boendemiljöer som främjar gemenskap, trygghet och inkludering. I linje med kommunfullmäktiges mål för perioden 2026–2028 arbetar bolaget aktivt för att skapa och stärka mötesplatser i våra bostadsområden – platser där människor kan mötas, umgås och växa tillsammans.

Genom att utveckla utemiljöer med fokus på tillgänglighet, trivsel och funktion skapar vi förutsättningar för spontana möten och social samvaro. Det kan handla om lekplatser, sittgrupper, gröna ytor eller gemensamma lokaler som uppmuntrar till aktivitet och delaktighet. Vi ser dessa insatser som investeringar i både människors välbefinnande och områdets långsiktiga attraktivitet.

Bolaget samverkar med hyresgäster, kommunen och lokala aktörer för att identifiera behov och möjligheter. Genom dialog och delaktighet skapas lösningar som är förankrade i verkligheten och som stärker känslan av tillhörighet. Vi ser våra bostadsområden som mer än bara byggnader – de är levande miljöer där människor bor, lever och möts.

Essunga Bostäder AB strävar efter att vara en aktiv samhällsbyggare som bidrar till ett inkluderande Essunga, där varje individ ges möjlighet att känna sig hemma och vara en del av gemenskapen.



Mål 2026-2028

Essunga Bostäder AB har som övergripande målsättning att erbjuda ett boende där hyresgäster känner sig trygga, nöjda och inkluderade. Under perioden 2026–2028 fokuserar bolaget på att stärka kundupplevelsen, utveckla fastighetsbeståndet, säkerställa ekonomisk stabilitet och främja ett hållbart arbetsklimat.

För att uppnå detta har följande strategiska målområden identifierats:

Område	**Aktivitet**	**Indikator**	**Målvärde**
Hyresgäst	Kundnöjdhet	NKI 2026	Minst 75%
Bostäder	Energi- och komfortåtgärder	Nya miljöstationer	Genomfört 2027
Ekonomi	Lönsamhet och effektivitet	Avkastning	Minst 2,3%
Medarbetare	Arbetsmiljö och engagemang	NMI 2027	85% nöjda eller mycket nöjda

Bolaget ser en tydlig koppling mellan nöjda medarbetare och nöjda hyresgäster. Därför prioriteras kompetensutveckling, delaktighet och ett motiverande arbetsklimat. Eftersom många av våra medarbetare har daglig kontakt med hyresgästerna är deras engagemang avgörande för att skapa en positiv boendemiljö.

Genom riktade investeringar i fastighetsbeståndet, förbättrad kommunikation och ett aktivt hållbarhetsarbete skapar vi förutsättningar för att nå våra mål – och samtidigt bidra till ett attraktivt och inkluderande Essunga.

Hållbarhet

Essunga Bostäder AB ser hållbarhet som en integrerad del av bolagets affärsstrategi och långsiktiga utveckling. Vårt mål är att bidra till ett mer resurseffektivt, klimatsmart och socialt hållbart samhälle – både genom hur vi bygger, förvaltar och samverkar.

Vi arbetar aktivt med att minska vår klimatpåverkan genom energieffektivisering av fastigheter, hållbara materialval vid renovering och nyproduktion. Genom att analysera energiförbrukning och optimera drift bidrar vi till lägre kostnader och minskade utsläpp.

Vi strävar efter att skapa trygga och inkluderande boendemiljöer där människor trivs och vill bo. Genom dialog med våra hyresgäster, tillgängliga digitala tjänster och närvaro i lokalsamhället stärker vi relationen mellan bolaget och de boende.

Ekonomisk hållbarhet uppnås genom långsiktig planering, effektiv resursanvändning och investeringar som ger värde över tid.

Essunga Bostäder AB följer riktlinjer inom miljö och hållbarhet, och vi ser samverkan med kommunen, leverantörer och andra aktörer som en nyckel för att nå våra mål.