



ESSUNGABOSTÄDER AB

Affärsplan 2014-2017

Inledning

Med anledning av de nya regelverken kring offentliga verksamheters affärsmässighet har EssungaBostäder upprättat en ny affärsplan för verksamheten. Till grund för affärsplanen ligger sedan tidigare framtagna affärsidé, vision, ägardirektiv samt verksamhetsplan.

EssungaBostäder är ett kommunägt fastighetsbolag och har enligt ägardirektiven till uppgift att upplåta ett brett utbud av hyresrätter med stor valfrihet beträffande storlek, standard och läge.

De främsta fokusområdena för de kommande tre åren är för EssungaBostäder:

- Anpassat och standardhöjt bostadsbestånd
- Nybyggnationer av bostäder
- Hög kompetens hos personalen
- Minskad miljöpåverkan



Historia

EssungaBostäder bildades som en stiftelse och har sedan dess varit en av de främsta aktörerna i Essunga kommuns utbyggnad. År 1995 ombildades stiftelsen till aktiebolag och har namnet sedan dess EssungaBostäder AB. Under åren 1974-1983 ingick Essunga kommun i Vara kommun och EssungaBostäder ingick i stiftelsen varabostäder.

Under 1970 talet uppfördes ett relativt stort antal villor i tätortens perifera delar och under årens lopp har ett flertal bostäder byggts. Senaste nybyggnadsprojektet, kvarteret mejeriet, slutfördes i juni 2012 och består av ett hyreshus med 20 lägenheter med hyresrätt som upplåtelseform. På senare år har majoritet av nya bostäder emellertid anskaffats genom förvärv och ombyggnationer av befintliga byggnader. Idag är EssungaBostäder AB det största bostadsföretaget i kommunen och förvaltar cirka 300 bostäder och 8 lokaler.

Affärsidé

EssungaBostäder skall erbjuda moderna och attraktiva bostäder där efterfrågan i kommunen finns, samt på ett effektivt och modernt sätt förvalta och utveckla sitt bostadsbestånd

Vision

EssungaBostäder skall vara det naturliga valet för människor som ser trygghet, utveckling och kvalitet som viktigt i sitt boende.

EssungaBostäder främjar ett långsiktigt ägande av bostäder i en modern och attraktiv kommun.

Ägardirektiv 2011

Allmänt

Kommunfullmäktige behandlar och antar politiska program för de verksamhetsområden som kommunen ska vara engagerad i framöver samt utformar bolagsordning och ägardirektiv för det kommunägda bolaget.

Styrelsen för EssungaBostäder är dess högsta förvaltande organ och utses av kommunfullmäktige i kommunen. Styrelsen har rätt att inom ramen för de mål och direktiv som fastställts av ägarna förvalta tillgängliga medel för att förverkliga verksamhetens ändamål. Beslut inom styrelsen förutsätts ske utifrån företagsmässiga principer.

Riktlinjer för verksamheten

Ett utav målen för EssungaBostäder är att genom affärsmässiga grunder förvalta och producera attraktiva och prisvärda bostäder, samt lokaler som naturligt kan samordnas med bolagets förvaltning av bostäder. All förvaltning av fastigheterna skall vara av långsiktig karaktär. Det är framförallt bostäder av typen hyresrätter som ska tillhandahållas inom kommunen men även försäljning och kooperativa hyresrätter kan i begränsad omfattning förekomma.

Ekonomi och verksamhetsplanering

Enligt ägardirektiven ska EssungaBostäder drivas enligt affärsmässiga principer genom verksamhetsplan för kommande treårsperiod, och på så sätt arbeta för att kommunens risktagande som ägare ska minimeras och bolagets kreditvärdighet ska öka. Det är av största vikt att bolaget både kort- och långsikt har en stark ekonomi.

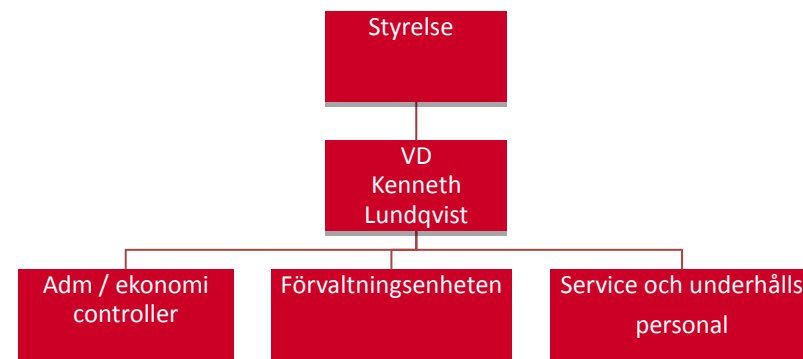
Samordning

Ett utav målen EssungaBostäder skall sträva efter är samarbete inom kommunkoncernen i syfte att minska kostnader och arbeta effektivt. Bolaget ska även medverka i framtagandet av kommunens bostadspolitiska program.

Övriga frågor

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv, om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen, annan lag och författning eller bolagsordningen. Bolaget skall i sitt arbete stödja kommunfullmäktiges övergripande mål och strategier vilket anges i verksamhets- och strategisk plan.

Organisation



EssungaBostäder ägs till fullo utav Essunga kommun. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter av olika partitillhörighet. Ordförande i styrelsen är Fredrik Almgren (M) och vice ordförande är Peter Andréasson (S). Revisor för EssungaBostäder är Christer Holmstrand, auktoriserad revisor.

I ledningen för EssungaBostäder sitter Kenneth Lundqvist som VD. Därutöver består personalstyrkan av Adm./ekonomi controller Rita Kegel, Förvaltningsenheten med driftteknikerna Peter Johansson och Stefan Johansson samt ytterligare elva personer som är anställda som service- och underhållspersonal.

Omvärldsanalys

Marknadssituation

Ekonomisk utveckling nationell

Återhämtning hämmas av en svag omvärld

Konjunkturen är på väg att förbättras och indikatorer pekar på att optimismen har återvänt i Sverige. Företag och hushållens förtroende har stärkts, samtidigt som arbetslösheten minskar och sysselsättningen fortsätter att öka. Men svensk ekonomi hålls tillbaka av problem i omvärlden som mycket långsamt håller på att lösas. Därför fortsätter lågkonjunkturen de närmaste åren, men i en mildare form än tidigare. Det visar Konjunkturinstitutets prognos i december 2013

BNP-tillväxten i Sverige var svag under tredje kvartalet 2013, men ny information tyder på att tillväxten stiger det fjärde kvartalet.

Bakgrunden är att både hushåll och företag visar tillförsikt om framtiden i sina svar i Konjunkturbarometern, där den sammanvägda nivån ligger betydligt över historiskt medelvärde.

Konjunkturåterhämtningen inleds det fjärde kvartalet 2013. Hushållens konsumtion växer snabbare 2014 till följd av fortsatt låga räntor och att de disponibla inkomsterna ökar snabbt.

Investeringar och export driver på uppgång

Skattesänkningar och låg inflation bidrar till att förstärka hushållens köpkraft. Men det som framför allt driver på uppgången i BNP-tillväxten är att både investeringar och export vänder upp när efterfrågan från omvärlden tar fart. Investeringarna påverkas också av att bostadsbyggande är på väg upp.

Trenden för arbetslösheten är nu tydligt nedåtgående. De första tre kvartalen 2013 steg sysselsättningen med 45 000 personer, vilket är snabbare än ökningen av befolkningen i arbetsför ålder.

När efterfrågan ökar nästa år utnyttjar företagen till en början befintlig personal effektivare. Men allt eftersom företagets personalstyrka inte räcker till kommer företagen att nyanställa fler. Sysselsättningen fortsätter därmed att stiga.

Klokt av riksbanken att sänka räntan

Riksbankens beslut att sänka räntan till 0,75 procent var väl avvägt mot bakgrund av den svaga konjunkturen och låga inflationen. Beslutet stöttar återhämtningen i ekonomin.

Källa: Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget översikt december 2013

Ekonomisk utveckling regionalt

Stämningläget i näringslivet i Västra Götaland höjdes under hösten 2013 jämfört med föregående höst och våren i år. De positiva prognoser som företagen gav i våras har i stort sett slagit in och det finns överlag en stor optimism över utvecklingen för det kommande halvåret. Konjunkturen befinner sig återigen inom ramen för normalkonjunktur men det är fortfarande något fler företag som betraktar konjunkturläget som dåligt än som betraktar det som bra. Trots ökad aktivitet i de flesta branscherna har personalnedskärningarna fortsatt, dock i en lägre takt än tidigare.

Källa: Konjunkturbarometer för västar Götaland Hösten 2013

Ekonomisk utveckling Essunga Kommun

Essunga kommun ligger i hjärtat av Västra Götalands län och har en yta på 235 km². Invånarantal 30 september 2013 var 5 529 (SCB). Under en 20-årsperiod har Essunga kommun tappat sin befolkning med drygt 600 personer, då främst till grannkommuner och Göteborg

Källa: SCB Invånarantal 30 september 2013 samt delar av Siiri Tamm, Institutionen för ingenjörsvetenskap 2013-05-27
Folkströmmar till och från Essunga kommun 2005, 2009-2012

I Sverige november 2013 uppgick arbetslösheten till 7,5 procent jämfört med 7,8 procent samma månad föregående år. Arbetslösheten i kommunen ligger på 7,0 procent. Det är lägre jämfört med resten av regionen och riket

Essunga kommun har på senare år klättrat i Svensk Näringslivs årliga ranking av företagsklimatet i svenska kommuner och ligger nu på plats 50 av 290. Essunga kommun ligger i toppskiktet sett till ett flertal parametrar. Nossebro ligger mycket bra till geografiskt och det finns goda förbindelser till ett flertal kringliggande städer och kommuner vilket är gynnsamt för pendlare och positivt för företagen. Den relativa närheten till Trollhättan och Göteborg gör att Essunga blivit en pendlingskommun. Det finns en stor variation av företag i kommunen, att företagsamheten inte är bunden till en eller ett fåtal branscher minskar utsattheten om en viss bransch skulle möta motgångar.

Källa: Svenskt Näringsliv 2013-08-19

Bostadsmarknaden

Nuläge

Med utgångspunkt från SCB:s undersökning, Hushållens ekonomi, och bostadshushållsbegreppet hushållens boende år 2010.

Av totalt 4 582 000 hushåll i Sverige år 2010 bor 41 procent i hyresrätt,

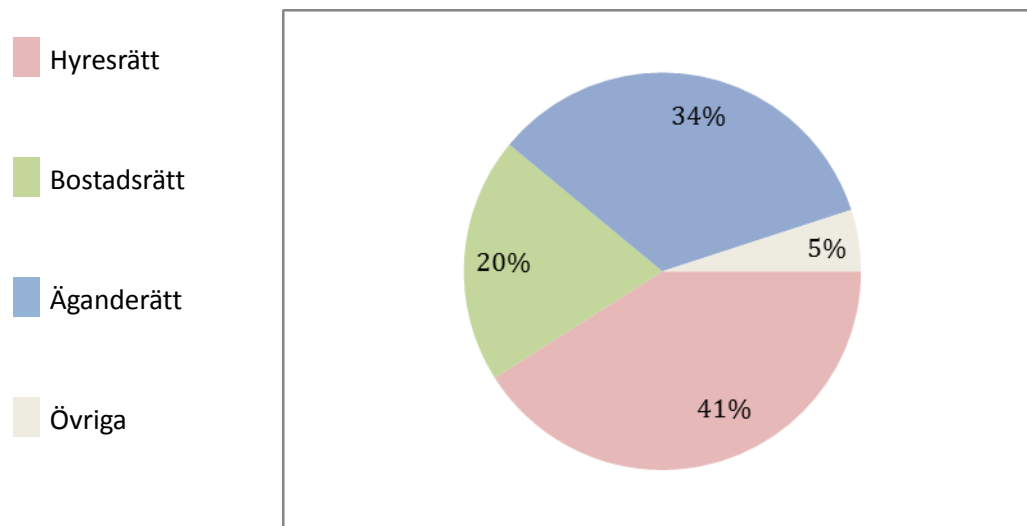
20 procent i bostadsrätt och 34 procent äganderätt (ägda småhus) samt 5 procent i övriga upplåtelseformer. Det finns skillnader i hushållsstrukturen i de olika upplåtelseformerna.

De utmärkande dragen för svenska allmännyttan är att bostadsföretagen ägs helt eller huvudsakligen av kommuner.

Tidigare skulle bolagen drivas utan vinstsyfte men från och med 2011 gäller att de ska drivas affärsmässigt. Av de 50 största bostadsfastighetsägarna i riket är 38 kommuner, fem privata svenska aktiebolag, fem utländska företag, en ekonomisk förening och ett holdingbolag.

Antalet kommuner som redovisar brister på bostäder i kommunen som helhet har ökat under 2011 och 2012. Det som bedöms är att den lokala bostadsmarknaden präglas av brister på bostäder i förhållande till efterfrågan. Ungdomar, pensionärer eller medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad och stora barnfamiljer är de grupper som flest kommuner uppger har särskilt svårt att få en bostad

Hushållens fördelning efter upplåtelseform



Befolkningsstruktur och boendemönster

År 2011 är antalet invånare i Sverige nästan 9,5 miljoner personer. Folkmängden ökade med nästan 67 000 personer under 2011. Denna befolkningsökning förklaras av ett invandringsöverskott på 45 200 personer och ett födelseöverskott på 21 800 personer.

Av Sveriges 290 kommuner hade 148 en folkökning under år 2011. Det innebär att nästan hälften av kommunerna inte hade någon befolkningsökning. De 20 kommuner med störst procentuell folkökning ligger alla utom tre i Stockholms län. De övriga är Lomma, Strömstad och Knivsta.

Befolkningsökningarna sker i storstadsregionerna och i de större högskoleorterna. Befolkningen minskar i många av de små kommunerna (färre än 25 000 invånare). Nästan 70 procent av dessa kommuner (119 kommuner) minskade sin befolkning under året 2011.

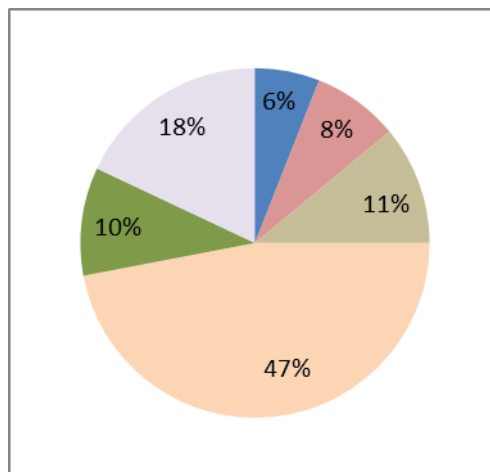
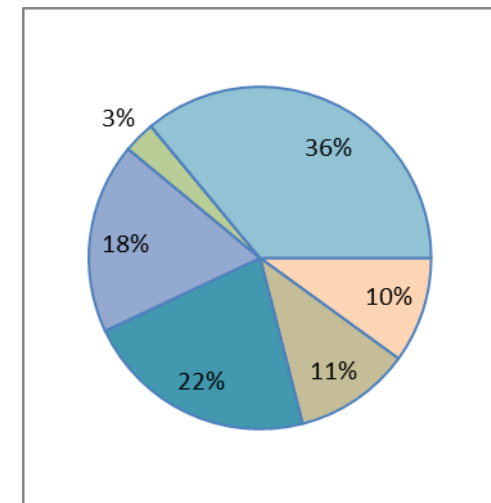
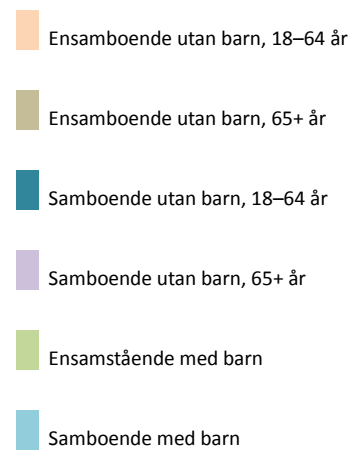
Befolkningen finns inte jämnt fördelat över landet. Nästan 40 procent av befolkningen bor i någon av de tre storstadsregionerna Stockholm, Malmö och Göteborg.

Ungefär 60 procent av alla Sveriges kommuner har färre än 25 000 invånare, dock är det bara nästan 2 miljoner personer som bor i dessa kommuner (21 procent av befolkningen). Drygt 2 miljoner, eller 22 procent, av landets befolkning bor i Storstockholm. En femtedel av befolkningen bor i större högskoleorter.

I hyresrätt bor företrädesvis ensamhushåll. 65 procent av hushållen i hyresrätt är ensamboende utan barn, varav 47 procent är ensamboende hushåll som är yngre än 65 år. Hushållsfördelningen är den omvända i äganderätten. 76 procent av hushållen är samboende hushåll, varav 36 procent är samboende med barn och 40 procent är samboende utan barn. Hushållsfördelningen i bostadsrätt är liknande hushållsfördelningen i hyresrätt.

Källa:

<http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2012/Boverkets-lagesrapport-2012.pdf>, 2014-01-10

Hushållsfördelning i hyresrätt**Hushållsfördelning i äganderätt**

Prognoser och trender

I år 2014 är det fler kommuner än de senaste fem åren som anger balans på bostäder i kommunen som helhet (123 kommuner). Antal kommuner som redovisar brist som överskott har minskat, och är nu 126 respektive 39 stycken. Andelen kommuner som uppger att det är brist på hyresrätter fortsätter att öka och är nu uppe i 85 procent. De flesta av kommunerna som uppger brist på hyresrätter har planer på att bygga. Trots detta är det drygt 60 procent av kommunerna som anser att det behöver byggas ännu fler bostäder än planerat

Ungdomar, pensionärer eller medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad är de grupper som flest kommuner uppger har särskilt svårt att få en bostad. Fler kommuner uppger att de har brist på bostäder för gruppen flyktingar. Dock är det gruppen ungdomar som flest kommuner uppger har svårt att få en bostad. Det är framförallt mindre hyresrätter som saknas.

Kommuner förväntar sig att 34 000 bostäder påbörjas genom nybyggnation under 2013. År 2014 ca 40 500 bostäder. Erfarenheter från tidigare år visar på att kommunernas bedömningar för påbörjande av byggnation är högre än utfallet

Antal kommuner med brist på	2011	2012	2013
Bostäder, totalt sett i kommunen som helhet	126	135	126
Hyresrätter	231	242	246
Bostadsrätter	89	100	86
Äganderätter	81	66	50

Källa:<http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2013/BME-2013.pdf>

Hyressättning EssungaBostäder

De senaste åren har uthyrningssituationen varierat. Kostnaderna för vakanser har ökat 2011 för att 2013 minska. Behoven med utgång från de sökande är att mindre lägenheter eftersöks och att det företrädesvis är ungdomar och personer över 70 år som är bostadssökande. Samtidigt påvisar antalet hyressökande att antalet bostäder behöver öka. Behovet är troligen större än den synliga efterfrågan och är förmodligen kopplat till kostnadsnivån.

Under 2012 slutfördes byggandet av ett bostadshus med 20 lägenheter. 10 av de 20 lägenheterna är trygghetsboende. Samtliga lägenheter är uthyrda och ett behov att producera mer kan märkas på förfrågan från bostadssökande. I övrigt har det avyttrats en fastighet till privat ägare i Fåglum med 11 lägenheter. Fastigheterna är placerade i kommunens sydöstra del.

Prisutvecklingen för hyrorna i Essungabostäders bostadsbestånd har ökat marginellt de senaste åren och ligger idag på genomsnittligen 877 SEK per kvadratmeter och år.

Kundanalys

Under 2014 kommer en hyresgästundersökning genomföras bland EssungasBostäders befintliga kunder med syfte att mäta nöjdheten hos kunderna. I undersökningen berörs ett flertal områden som till exempel trygghet, reparationer, fastigheten och tvättstugan.

Resultatet från undersökningen kommer sedan bland annat ligga till grund för utarbetandet av Essungabostäders lång- och kortsiktiga underhållsplan. Detta är en viktig del i att bemöta vad kunderna efterfrågar och ambitionen är att vart tredje år genomföra uppföljningar.



Miljö

EssungaBostäder arbetar för en långsiktig inriktning för ett hållbart samhälle. Genom ökad miljömedvetenhet med inriktning mot kommunens ambition kommer EssungaBostäder att införa en miljösyn som ska verka inom alla våra verksamhetsområden. Vi alla måste arbeta så långt som det är möjligt för ett hållbart samhälle i alla våra projekt. De metoder som vi använder är bland annat kampanjer om energibesparing riktade mot bolaget och de boende. Där vi skapar ett hållbart tankesätt för att minska miljöpåverkan.

Några av aktiviteterna som genomförts är installerande av energibesparande VVS-utrustning vid nyproduktion och utbyte, användande av miljöcertifierade produkter i fastighetsverksamheten samt dokumentation och uppföljning av fjärrvärme och vattenförbrukning.



Ekonomi 2012

Nettoomsättning	17,9 MSEK
Resultat	-2,2 MSEK
Eget kapital	13,0 MSEK
Bokfört värde fastigheter	90,6 MSEK
Soliditet	13,2%
Avkastning på eget kapital	-5%

Fokusområden

EssungaBostäder lägger stor vikt vid att alla kunder ska känna sig nöjda med sin boendesituation vilket avspeglas tydligt i de fokusområden som satts upp för den kommande treårsperioden. Upprustning och anpassning av bostadsbeståndet är tänkt att ha direkt positiv inverkan på kundernas trivsel. Att möta efterfrågan på nya bostäder är en viktig och stor utmaning. Att ständigt ha en hög kompetensnivå bland personalen samt ett motiverande arbetsklimat bidrar ytterligare till ökad nöjdhet bland kunderna då en stor del av arbetsstyrkan dagligen är i kontakt med de boende.

Vidare kommer fortsatt stort fokus läggas på miljö och långsiktig hållbarhet samtidigt som EssungaBostäder arbetar kontinuerligt med att minska den negativa miljöpåverkan.

Anpassat och standardhöjt bostadsbestånd

Under en lång tid har underhållet inom EssungaBostäder varit fokuserat på att renovera lägenheter i samband med avflyttning. Denna metod har gjort att vi idag har olika standarder på våra lägenheter inom samma hus vilket inte är eftersträvarsvärt eftersom underhållet inte blir fokuserat på helheten.

Genom dialog med de boende ska nivå på renovering gällande hus och utemiljö tas fram. EssungaBostäder kommer att arbeta vidare med underhållsplanen för att säkerställa ett bra boende med fokus på minskad energianvändning och nya tekniska lösningar samt ett helhetsperspektiv på lägenhetsbeståndet.

Enligt kommunens invånardemografi ser vi att i framtiden kommer det att bli allt fler äldre med behov av hyresrätter som boendeform men även yngre som är förstagångshyrestagare. Detta måste tas med i beräkningarna vid utvecklingen av lägenhetsbeståndet kopplat mot anpassning av husen och dess utemiljö samt vid renovering av lägenhetsbeståndet.

Inom denna treårsperiod kommer EssungaBostäder att verka för upprustning av lägenhetsbeståndet.

Genom att genomföra en hyresgästundersökning får de boende möjlighet att uttrycka deras syn om bolaget och deras boende.. En prioritetslistan kommer att ligga som grund för etappindelningen och kopplas mot vår 3 årsplan där även olika modeller gällande finansiering av upprustningen vägs in. EssungaBostäder kan eventuellt ha behov av att riva en del hus för att uppföra nya hus. Detta ökar inte antalet lägenheter men höjer standarden.

Nybyggnation av bostäder

Essunga kommun är en kommun som ur ett geografiskt läge ligger utmärkt i pendlingsavstånd till närliggande större orter så som Trollhättan, Lidköping och Alingsås m.fl. Förutsättningarna för att få inflyttning till kommunen är goda. En bidragande orsak för att människor ska flytta till Essunga kommun är att det finns ett attraktivt boende i olika former, bra skolor och äldreomsorg.

Några av konkurrensfördelarna i kommun är skolundervisningen som är rikskänd för sina goda resultat. Vidare ska EssungaBostäder beakta den äldre andelen av kommunens invånare så att de ska kunna bo kvar i kommunen men i bättre ett anpassat boende. Detta kommer att skapa en ökad rörlighet på villamarknaden i kommunen och attrahera andra t.ex. barnfamiljer att flytta till Essunga kommun.

Idag finns det endast att välja mellan att äga eget hus eller hyra en lägenhet för eget boende. När det gäller alternativet bostadsrätt så finns det idag endast en förening i kommun och den är placerad i Nossebro. Efterfrågan på hyresbostäder kan öka om flera typer av boende kan erbjudas så som exempel kooperativa hyresrätter, boende riktat till ungdomar med fokus på hög teknikstandard inom bredband men med lägre standar på lägenheten samt barnfamiljs boende med anpassad utemiljö. Hyresmodellen Kooperativt boende bör riktas in mot mindre typ av enplansboende som är äldreanpassat med tillgång till någon form av uteplats.

Idag finns det en efterfrågan på nyproduktion inom kommunen. Dessa bör planeras i ett första läge mot tomter inom Nossebro samt mot övriga delar i kommunen där efterfrågan finns och byggnationen kan genomföras på goda ekonomiska grunder.

Hög kompetens hos personalen

Arbetsmetodiken inom EssungaBostäder ska spegla dagens krav gällande kundfokus och styra vår kompetensutveckling av personalen. Dagens boende är aktiva gällande sin egen boendemiljö och detta blir normstyrande för vår dagliga verksamhets utveckling. Att vara nära våra boende och upplevas som ett stöd är en viktig faktor kopplat mot framtidens arbetssätt de närmsta tre åren.

Kompetensutveckling av personalen är en nyckelfunktion för att hålla nere våra underhållskostnader samt säkerställa att vi levererar mot vår underhållsplan och kundernas önskemål. En kompetensinventering ligger som grund för Essungabostäders kompetensutbildning kopplat mot personal och arbetsmetodik.

Essungabostäders personal är de som möter kunden först i olika situationer. För att kunna ge våra kunder ett trivsamt boende så är kundbemötande och service av största vikt. Personalen och arbetsmetodiken måste därför svara upp mot dessa krav.



Minskad miljöpåverkan

EssungaBostäder arbetar för en långsiktig inriktning för ett hållbart samhälle. Genom ökad miljömedvetenhet med inriktning mot kommunens ambition kommer EssungaBostäder att införa en miljösyn som ska verka inom alla våra verksamhetsområden. Vi alla måste arbeta, så långt som det är möjligt för ett hållbart samhälle i alla våra projekt. De metoder som vi använder är bland annat kampanjer om energibesparing riktade mot bolaget och de boende. Där vi skapar ett hållbart tankesätt för att minska miljöpåverkan.

Inom renhållning och energiåtgärder finns det idag många nya intressanta tekniker som på sikt kommer att ge en positiv påverkan på miljön. Det är av vikt att dessa nya tekniker kommer in i samband med renoveringar både vid ute- och innemiljö. Källsortering är idag en stor fråga som kommer att beaktas de närmsta tre åren för att på så sätt minska Essungabostäders miljöpåverkan.

En energiinventering kommer att ligga som grund för framtida energiprojekt inom bostadsbeståndet. Detta tillsammans med en utbytesplan gällande teknik och styrsystem kommer att sänka Essungabostäders uppvärmningskostnader och ge en positiv ekonomisk fördelning inom bolaget.



Mål

Nedan följer de målsättningar EssungaBostäder har för de kommande åren fram till 2017. Ej förutsägbara händelser kan komma att kräva en anpassning av målen med tid.

Byggnation och underhåll

- Att inom tre år producera kooperativa villor och hyresfastigheter med attraktiv hyresbild om förutsättningen finns på marknaden
- Minska vår energianvändning med 10 %
- Öka underhållet med 47 kr från 128 kr till 175 kr/m²/år

Bostadssociala mål

- Under 2014 genomföra en hyresgästundersökning bland EssungasBostäders befintliga kunder med syfte att mäta nöjdheten hos kunderna.



Ekonomiska mål

- I enlighet med ägardirektivet

Miljömål

- Uppföljning av total energiförbrukning skall göras för att kunna minimeras
- Minska vår energianvändande med 10 %
- Miljövänliga produkter ska användas i stor utsträckning i verksamheten

Anställda

- Kontinuerlig fortbildning sker med personalen
- Utvecklingssamtal ska genomföras årligen med de anställda

