



ESSUNGABOSTÄDER AB

- AFFÄRSPLAN - 2021 - 2023



”Essunga Bostäder ska erbjuda moderna och attraktiva bostäder där efterfrågan i kommunen finns, samt på ett effektivt och modernt sätt förvalta och utveckla sitt bostadsbestånd.”

Essunga Bostäder AB¹ är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till uppfyllandet av Essunga kommuns tillväxtmål om 10 000 invånare år 2040. Detta genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och bostadsområden.

EBAB:s uppdrag är att medverka till att kommunen är en långsiktigt hållbar och attraktiv kommun att leva och bo i för en mångfald av människor.

EBAB ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av kommunens attraktivitet och särskilt fokus ska vara på ökad trygghet och trivsel samt långsiktig ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

EBAB ansvarar för att:

- Erbjuder en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek och standard, upplåtelseform och serviceinnehåll.
- Utvecklar kommunens bostadsområden tillsammans med andra intressenter.
- Medverkar till anskaffning av bostäder för särskilda behov samt utföra de uppdrag som ägaren tilldelar bolaget.

EBAB bildades som en stiftelse och har sedan dess varit en av de främsta aktörerna i Essunga kommuns utbyggnad. 1974–1982 ingick Essunga kommun i Vara kommun och EBAB ingick i stiftelsen Varabostäder. 1995 ombildades stiftelsen till aktiebolag och har sedan dess namnet Essunga Bostäder AB.

Med anledning av kommunens framtidsresa mot 2040 samt inom ramen för koncerngemensam samverkan, har EBAB som ambition att producera 10 bostäder fram till 2024.

Idag är EBAB det största bostadsföretaget i kommunen och förvaltar 312 bostäder och 8 lokaler. De senaste åren har uthyrningssituationen varit varierande. Det finns perioder då antalet lediga lägenheter är något för stor för bolagets bästa. EBAB ser fram emot att tillsammans med kommunen och näringslivet välkomna framtidens medborgare med bra bostadsalternativ för alla som väljer att bo och verka i Essunga kommun.

ÄGARDIREKTIV

Förtätning minskar avståndet till olika samhällsfunktioner och ökar tillgängligheten till vatten- och avlopp, bredband, kommunikationer, omsorg, service och kollektivtrafik.

EBAB är en del av kommunkoncernen och ska inom så många områden som möjligt och så långt som möjligt samordna sin verksamhet med kommunens, utifrån en kommunkoncerngemensam helhetssyn.

EBAB ska stödja kommunfullmäktiges övergripande mål och strategier, vilka anges i kommunens strategiska plan och årliga verksamhetsplan.

EBAB:s inriktningar beskriver i vilken riktning kommunen som ägare vill utveckla bolaget under mandatperioden inom målområdet Boende och befolkning.

Rådande riktlinjer är:

- Att med dagens bostadsbestånd som underlag öka andelen lägenheter i flerbostadshus.

¹ Benämns EBAB i resten av dokumentet

- Att balansera bostadsmarknaden genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd utifrån marknadens efterfrågan och behov.
- Att förtäta och koncentrera nyproduktion i anslutning till befintlig bebyggelse och redan ianspråktagen mark.



VISION

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

VÄRDEGRUND

EBAB:s värdegrund 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 uppdrag.

AFFÄRSIDÉ

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

STYRNING OCH LEDNING

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter av olika partitillhörighet. Ordförande och vice ordförande utses av Kommunfullmäktige vid varje ny mandatperiod.

I ledningen för EBAB sitter VD. Därutöver består personalen av ekonomi/controller, drifttekniker, koordinator, projektledare, samt ytterligare personal inom hantverk, fastighet och lokalvård.

STRATEGISKT PERSPEKTIV PÅ BOLAGSUTVECKLING

KUND

Dialogen med våra kunder är viktig för att vi skall utvecklas som ett attraktivt bostadsbolag. EBAB:s ambition är att ständigt utveckla relationen mellan EBAB och våra kunder. Utbildningsdagar med all personal kommer genomföras inom temat kundrelationer.

Det genomförs en hyresgästundersökning bland EBAB:s befintliga kunder där syftet är att mäta nöjdheten hos kunderna. De föregående undersökningarna genomfördes 2014, 2017 samt 2020 och kunde belysa flera saker, bland annat fanns önskemål om mer information om vad som händer i bolaget och våra hus. Med anledning av detta började EBAB 2015 att ge ut ett informationsblad till alla våra boende två gånger per år.

Att genomföra denna typ av undersökningar är en viktig del i att bemöta vad kunderna efterfrågar och ambitionen är att det utförs kontinuerligt.

Målbilden är enligt ägardirektiv att andelen hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda ska uppgå till lägst 75 %. År 2020 mätning gav ett resultat på 84 % nöjda kunder.

EKONOMI

Hyresnivåerna för bostadsbeståndet är lågt i jämförelse med liknande bostadsföretag i regionen. Målsättningen är att över tid justera hyressättningen. Det är viktigt att standardhöjningar och större underhåll skall klaras av utifrån affärsmässigheten i bolaget. EBAB arbetar ständigt med att se över sina kostnader för att vara så kostnadseffektivt som möjligt. EBAB har som målsättning att byta affärssystem under år 2022 för att öka effektiviseringen inom administration och underhåll.

PERSONAL

Medarbetarna är grunden för ett kundorienterat bemötande. Vår personal trivs och har stor lokalkännedom om våra fastigheter och dess närliggande miljöer. Ett gott ledarskap möjliggör för personalen att utvecklas och se framtidstro i att utveckla EBAB. Utmaningar finns i att rekrytera framtidens kompetens till det lilla bolaget. EBAB har som ambition att vara en god arbetsgivare som sätter medarbetarna och dess kunder i fokus.

VERKSAMHET

EBAB ska erbjuda moderna och attraktiva bostäder där efterfrågan i kommunen finns, samt på ett effektivt och modernt sätt förvalta och utveckla sitt bostadsbestånd. Det är viktigt att vi tillsammans med vår ägare Essunga kommun samspelar kring utveckling och bidrar i ambitionen kring tillväxt. Att skapa attraktiva bostäder på platser där framtidens kommuninvånare vill bo och verka. EBAB är en aktiv part i kommunens arbete kring översiktsplan och framtagande av nya detaljplaner. Verksamheten måste ständigt utvecklas och förändras för att möta framtidens behov. EBAB är i ett skede där digitalisering och automatisering finns på vår agenda.

FASTIGHET – OCH OMRÅDESUTVECKLING

Ett av Kommunfullmäktiges mål för perioden 2020-2023 är:

- Essunga kommun ska verka för olika former av mötesplatser som stärker människors utveckling och inkludering.

Detta mål omsätter EBAB, enligt följande beskrivning:

Ett bostadsområde har fysiska och sociala egenskaper som både kan orsaka ohälsa och verka hälsofrämjande.

Till de fysiska egenskaperna räknas t.ex. kvaliteten på och omfattningen av den offentliga och privata servicen, luftföroreningar och andra miljöaspekter i hemmet och dess närmaste omgivning. Dessa faktorer är av vikt för EBAB att arbeta med då det skapar förutsättningar att öka trivseln i vårt bostadsbestånd.

Bostäder som är inom ett bostadsområde hos EBAB ska utvecklas mot ett nytt hänsynstagande kopplat till faktorer inom trivsel, hälsa, stödjande miljöer och friskfaktorer.

Bra boendeförhållanden påverkar hälsan i en positiv riktning, och i det sammanhanget har begreppet stödjande miljö betydelse.

Det räcker inte idag att bara titta på att förbättra fysiska faktorer inom bostadsområden utan man måste utveckla sociala kvaliteter t.ex. känsla av trygghet och säkerhet, möjlighet till en bra meningsfull fritid och samhörighet.

Stödjande miljöer underlättar för människor att fatta kloka beslut och gör det möjligt för dem att utveckla sin kapacitet och hälsa samt sitt självförtroende.



HÅLLBARHET

I september 2015 antog ledarna för världens länder en ny global utvecklingsagenda, Agenda 2030. Den består av 17 mål med 169 delmål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom och hunger, rädda vår planets ekosystem och klimat samt säkerställa att alla människor på jorden kan leva drägliga, jämställda och trygga liv.

Det är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som någonsin antagits av världens länder. Begreppet hållbar utveckling innebär att utvecklingen ska vara både ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar.

Visionen är att målen ska vara uppfyllda 2030 och nyckeln till ett framgångsrikt genomförande av agendan är att det i samhället finns en bred delaktighet i omställningen.

EBAB har som ett helägt kommunbolag en del av det koncerngemensamma ansvaret att målen uppnås. Det finns givetvis en del av målen som ligger EBAB närmare. Några av de konkreta saker som bolaget aktivt arbetar med är att bygga och projektera klimatsmartare. EBAB kommer i framtida byggnationer möjliggöra laddning och elförsörjning till både fastigheter och fordon mer klimatanpassat.

MÅL 2021 - 2023

EBAB lägger stor vikt vid att alla hyresgäster ska känna sig nöjda med sin boendesituation vilket ska avspeglas tydligt i de mål som satts upp för den kommande treårsperioden.

Upprustning och anpassning av bostadsbeståndet är tänkt att ha direkt positiv inverkan på hyresgästernas trivsel.

Att ständigt ha en hög kompetensnivå bland personalen samt ett motiverande arbetsklimat bidrar ytterligare till ökad nöjdhet bland hyresgästerna, då en stor del av arbetsstyrkan dagligen är i kontakt med de boende.

Aktivitet	Indikator	Målvärde
Hyresgäst	NKI (Nöjd Kund Index)	75 % nöjda eller mycket nöjda
Bostäder	Nyproduktion	10 nya bostäder
Ekonomi	Direktavkastning	2,3 % i direktavkastning
Medarbetare	NMI (Nöjd Medarbetare Index)	85 % nöjda eller mycket nöjda

I samband med det årliga antagandet av affärsplanen, som enligt ägardirektivet ska ske, tas det fram aktiviteter för att uppnå målvärdet. Det innebär att alla förslag till aktiviteter som kommer fram ska undersökas och analyseras, så att de verkligen kan leda till måluppfyllelse. Styrelsen får eventuella aktiviteter redovisade löpande på sammanträden under året.

Analysen ska innefatta samtliga fyra perspektiv – Hyresgäst – Fastighet – Ekonomi – Medarbetare. En parameter i analysen ska vara ägarens övergripande mål med tillhörande strategier, då främst under strategi Boendeformer, detta utifrån ett koncernperspektiv.



2

² Samtliga bilder i detta dokument har fotografen upphovsrätt till.