



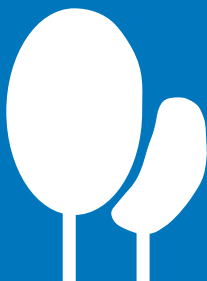
Affärsplan

2023- 2025



ESSUNGABOSTÄDER AB

*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.*



Inledning

Essunga Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som 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. Vår roll som allmännyttig aktör har aldrig varit viktigare. Att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer gör oss attraktiva för fler människor att välja Essunga kommun som boendeort.

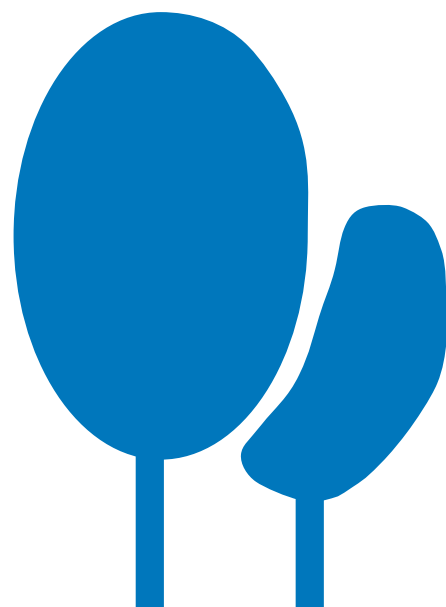
Ambitionen är att vara ett bolag som står stadigt på marken. Det gör vi genom att bygga nya bostäder som är anpassade utifrån dagens krav och förväntningar. Långsiktigt förvalta och utveckla våra befintliga fastigheter. Arbetet med att vara ett stabilt och hållbart bolag över tid är vårt gemensamma fokus.

För att lyckas är våra duktiga medarbetare företagets och våra kunders största tillgång. Vår fina landsbygdsmiljö tillsammans med attraktiva fastigheter samt snabba beslutsvägar är några av våra framgångsfaktorer. Essungabostäder tror på sin modell och det lilla bolagets fördelar. Vår organisation är i ständig rörelse för att matcha uppdraget. Ökad digitalisering och samverkan med våra partners medför smartare arbetssätt. Gemensamma resurser skapar vägar för att nå bolagets och ägarens mål.

Uppdraget är att medverka till att kommunen är en långsiktigt hållbar och attraktiv kommun att bo och leva i för en mångfald av människor. Bolaget 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.



Vd Johan Skoglund med personal



Om Essungabostäder AB

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 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 bolaget som ambition att producera 10 nya bostäder fram till 2024.

Idag är Essungabostäder AB det största bostadsföretaget i kommunen och förvaltar 316 bostäder och 9 lokaler.

De senaste åren har uthyrningssituationen varit varierande. Det finns perioder då antalet lediga lägenheter är något för stor för bolagets bästa.

Nu andas det optimism att tillsammans med kommunen och näringslivet välkomna framtidens medborgare med bra bostadsalternativ för alla som väljer att bo och verka i Essunga kommun.





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 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 uppdrag.

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 nya eller bättre fastigheter 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 visionen

Ägardirektiv

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

Essunga bostäder AB 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.

Stödja kommunfullmäktiges övergripande mål och strategier, vilka anges i kommunens strategiska plan och årliga verksamhetsplan.

Inriktningen beskriver hur kommunen som ägare vill utveckla bostadset under mandatperioden inom målområdet *Boende och befolkning*.

Rådande inriktning från kommunfullmäktige:



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



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.

Strategiskt perspektiv på bolagsutveckling

Kund

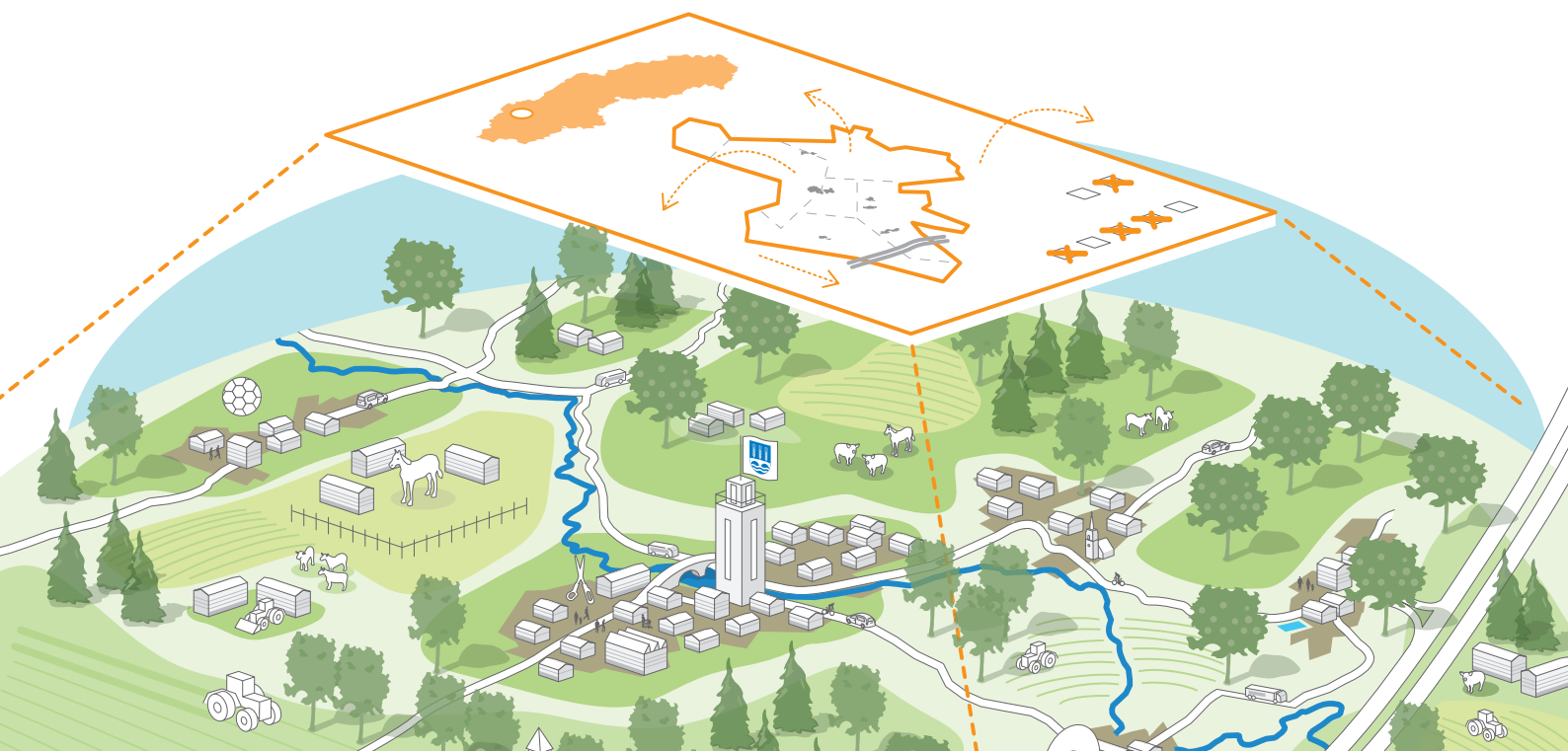
Dialogen med våra kunder är viktig för att vi ska utvecklas som ett attraktivt bostadsbolag. Ambitionen är att ständigt utveckla relationen mellan företaget och våra kunder. Utbildningsdagar med all personal har genomförts inom temat kundrelationer.

Det genomförs en hyresgästundersökning bland våra 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.

Att genomföra denna typ av undersökningar är en viktig del i att bemöta vad kunderna efterfrågar och utförs kontinuerligt med tre års intervall. Nästa mätning är år 2023.

Med anledning av detta har vi ett informationsblad till alla våra boende. Här presenterar vi nyheter, underhåll och uppmaningar samt hemma hos-reportage hos någon av våra kunder två gånger per år. Bolaget presenterar även minst en nyhet varje vecka på hemsidan för att möta önskemålet om information från våra kunder.

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 låga i jämförelse med liknande bostadsföretag i regionen. Målsättningen är att över tid justera hyressättningen. Det är viktigt att standardhöjningar och större underhåll ska klaras av utifrån affärsmässigheten i bolaget. För att möta kundernas behov bättre finns en ambition om att skapa en tillvalslista. Den ger våra kunder större valfrihet och bolaget möjlighet att få upp hyrorna över tid. Vi arbetar ständigt med att se över kostnader för att vara så effektiva som möjligt. Målsättning att byta affärssystem till Momentum under år 2023 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. En attraktiv arbetsgivare möjliggör för personalen att utvecklas och se framtidstro i våra uppdrag. Utmaningar finns i att rekrytera framtidens kompetens till det lilla bolaget. Vår ambition är att vara en god arbetsgivare som sätter medarbetarna och dess kunder i fokus.



Verksamhet

Att erbjuda moderna och attraktiva bostäder där efterfrågan i kommunen finns, samt på ett effektivt och modernt sätt förvalta och utveckla bostadsbeståndet. Det är viktigt att vi tillsammans med vår ägare Essunga kommun samspelar kring utveckling och bidrar i ambitionen kring tillväxt genom att skapa attraktiva bostäder på platser där framtidens kommuninvånare vill bo och verka.



Bolaget är en aktiv part i kommunens arbete kring översiktsplan, upphandlingar, miljöstrategier och framtagande av nya detaljplaner. Verksamheten måste ständigt utvecklas och förändras för att möta framtidens behov. Vi är i ett skede där digitalisering, samverkan och effektivisering 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 Essunga Bostäder AB, enligt följande beskrivning:

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

Till de fysiska egenskaperna räknas till exempel 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 oss att arbeta med då det skapar förutsättningar att öka trivseln i vårt bostadsbestånd.

Bostäder som är inom ett bostadsområde hos Essunga Bostäder AB 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 kvalitéer, till exempel 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.



Mål 2023-2025

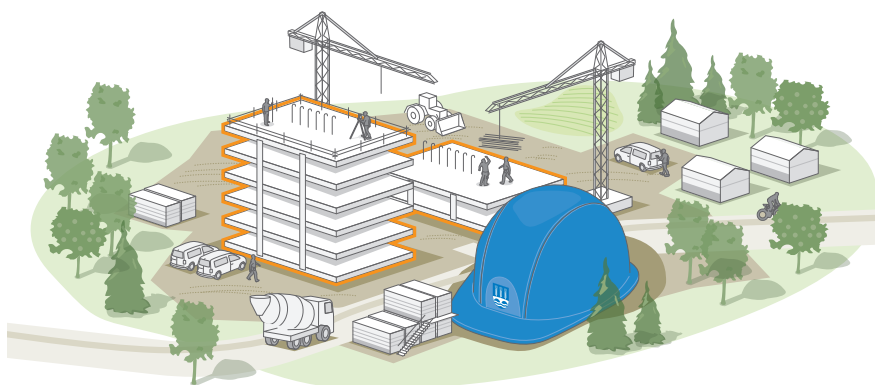
Essunga Bostäder AB lägger stor vikt vid att alla hyresgäster ska känna sig nöjda med sin boendesituation vilket ska avspeglas tydligt i de mål som satts upp för den kommande treårsperioden. Upprustning och anpassning av bostadsbeståndet är tänkt att ha direkt positiv inverkan på hyresgästernas trivsel.

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	6 nya bostäder
Ekonomi	Direktavkastning	2,3 % i direktavkastning
Medarbetare	Personalutbildning	80 % nöjda eller mycket nöjda
Energi	kWh	5 % minskning av energiförbrukning

Vid antagandet av de föreslagna aktiviteterna ska dessa analyseras, så att de leder till måluppfyllelse. Styrelsen får aktiviteterna redovisade i samband med den årliga revideringen av affärsplanen.

Redovisningen av aktiviteterna ska innefatta samtliga fem perspektiv: hyresgäst, fastighet, ekonomi, medarbetare samt energi. Dessa ska även ställas i relation till ägarens övergripande mål med tillhörande strategier satta av kommunfullmäktige.





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.

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



ESSUNGABOSTÄDER