

EKERÖBOSTÄDER



**Affärsplan
2021-2024**



Affärsplan för utveckling med hållbar kvalitet



Denna nya affärsplan 2021-2024 innebär att Ekerö Bostäder nu tar ytterligare steg framåt i arbetet med att bidra till hållbar utveckling. I all vår verksamhet ska vi sträva mot ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet för vilket Ekerö Bostäder nu har formulerat ett antal resultatmål där samhällsansvar och affärsmässighet förtydligas. Affärsplanen skall vara den kompass som vägleder oss med stöd av Ekerö Bostäders ledningssystem.

För att uppfylla resultatmålen krävs kompetenta och engagerade medarbetare och samarbetspartners, vilka tillsammans utgör en av våra viktigaste resurser. Här kvalitetssäkrar vi arbetet och minimerar risk för avvikelser genom att arbeta med tydliga processer. Vår arbetskultur genomsyras av transparens och öppenhet där vi alla känner delaktighet och tar ett gemensamt ansvar för att säkerställa hög kvalitet.

Med Ekerö Bostäders nya affärsplan tar vi steget in i en stark utvecklingsfas och presenterar en ambition att ha nöjda hyresgäster och ägare, vara en attraktiv arbetsgivare och samarbetspartner, ha en hållbar ekonomi samt att starkt bidra till kommunens bostadsförsörjning. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens och framtida behov utan att äventyra våra barns och barnbarns framtid och möjligheter att tillgodose sina behov.

För AB Ekerö Bostäder gemensamt

Ingemar Hertz,
Styrelsens ordförande

Ann Söderström
Verkställande direktör

Om Ekerö Bostäder

AB Ekerö Bostäder är Ekerö kommuns allmännyttiga bostadsbolag. Det innebär att bolaget på ett hållbart och lönsamt sätt aktivt arbetar för att erbjuda boende för alla, samt att vi bidrar till kommunens bostadsförsörjning.

Vi äger, förvaltar drygt 900 hyresbostäder och finns över hela Ekerö. Vi är stolta över det arbete vi utför och det uppdrag vi har, att långsiktigt bidra till ett tryggt och trivsamt Ekerö.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer i allmännyttigt syfte och bereda våra hyresgäster möjlighet till boendeinflytande.

Vi är idag 18 medarbetare som tillsammans arbetar för att förvalta vårt uppdrag på ett hållbart och långsiktigt sätt, samt för att utveckla verksamheten utefter intressenters behov och förväntningar.

Som ett allmännyttigt bolag arbetar vi för en hållbar utveckling ur ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv.

Vårt uppdrag – hållbar utveckling

”En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens och framtida behov utan att äventyra våra barns och barnbarns framtid och möjligheter att tillgodose sina behov.”

Allmännyttan ska främja tillväxten i kommunen genom att, i samverkan med kunder, leverantörer och samarbetspartners, skapa goda bostadsmiljöer och bidra till människors livskvalitet genom valfrihet och inflytande, alltid med hållbarhet som ledstjärna. Allmännyttan ska samverka till att erbjuda förutsättningar för hållbar utveckling och de tre hållbarhetsdimensionerna ska därigenom vävas ihop i ett långsiktigt perspektiv.

Ekologisk hållbarhet

Den ekologiska dimensionen innefattar allt som har med jordens ekosystem att göra och handlar om att minska miljöpåverkan och resursförbrukning. Ekologisk hållbarhet förutsätter dels att klimat- och miljöbelastningen minskas, dels att riskerna som följer av den skada som redan skett hanteras.



Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska dimensionen innefattar ekonomisk tillväxt och handlar om att skapa värden och hushålla med resurser. Ekonomiskt hållbar utveckling förutsätter att bostadsföretaget drivs med överskott som ökar soliditeten och gör det möjligt både att bygga nya bostäder och att underhålla samt renovera det befintliga beståndet.

Ekologisk hållbarhet

Hållbar utveckling

Ekonomisk hållbarhet

Social hållbarhet

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten handlar om att allmännyttan verkar för att människor kan leva ett gott liv med god hälsa och utan orättfärdiga skillnader mellan människor. Den omfattar välbefinnande, rättvisa, inflytande, rättigheter och individens behov. Den handlar också om att främja delaktighet och social sammanhållning. Social hållbarhet förutsätter att det finns goda bostäder för alla till rimliga kostnader i väl integrerade samhällen.

Vår styrmodell

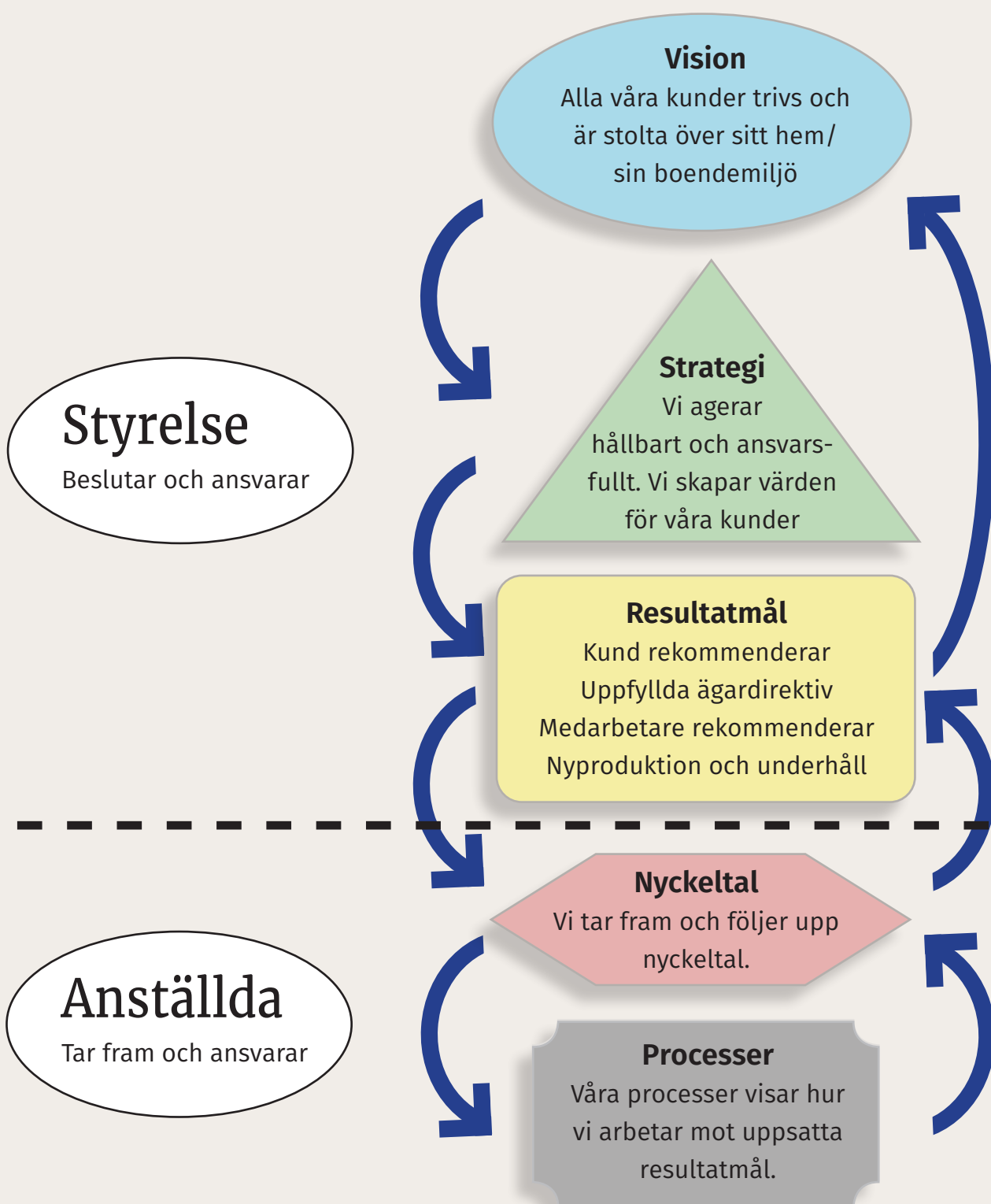


Ekerö Bostäders verksamhetsstyrning handlar om att navigera bolaget i önskad riktning och att få rätt saker att hända.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Ekerö Bostäders verksamhet och beslutar om **vision**, tar utifrån den fram en **strategi** och sätter upp **resultatmål**.

Anställda tar utifrån resultatmålen gemensamt fram, och ansvarar för, **nyckeltal** och **processer**.

Genom våra **processer** får vi fram **nyckeltal** som visar graden av uppfyllnad av **resultatmålen** vilka i sin tur visar hur nära vi kommer vår **vision** (=100% uppfyllda resultatmål).



1. Vår vision:

Alla våra kunder trivs och är stolta över sitt hem/sin boendemiljö. Något förenklat kan man säga att visionen berättar vad vi vill uppnå, det vill säga den önskade och ideala målbilden för vår gemensamma strävan.

2. Vår strategi:

För att möjliggöra Ekerö Bostäders vision är vår strategi - "Vi agerar hållbart och ansvarsfullt". Det innebär att vi ser till våra intressenters förväntningar och behov, till faktorer i omvärlden, samt arbetar systematiskt och målstyrt för att utveckla verksamheten. Vi skapar värden för våra kunder genom att ständigt utveckla vårt erbjudande utifrån nya behov och förväntningar (Nytta) och på så sätt skapar vi värde för våra ägare och hela samhället. Detta beskriver vi i vår affärsmodell.

3. Våra resultatmål:

Resultatmålen fördelas på fyra perspektiv, kund och ägare, ekonomi, fastighet och byggnation samt medarbetare. Alla resultatmål genomsyras även av hållbarhetsmål.

4. Våra nyckeltal:

Nyckeltalen visar på graden av uppfyllelse av resultatmålen. Vi följer regelbundet upp och slutredovisar i årsredovisningen.

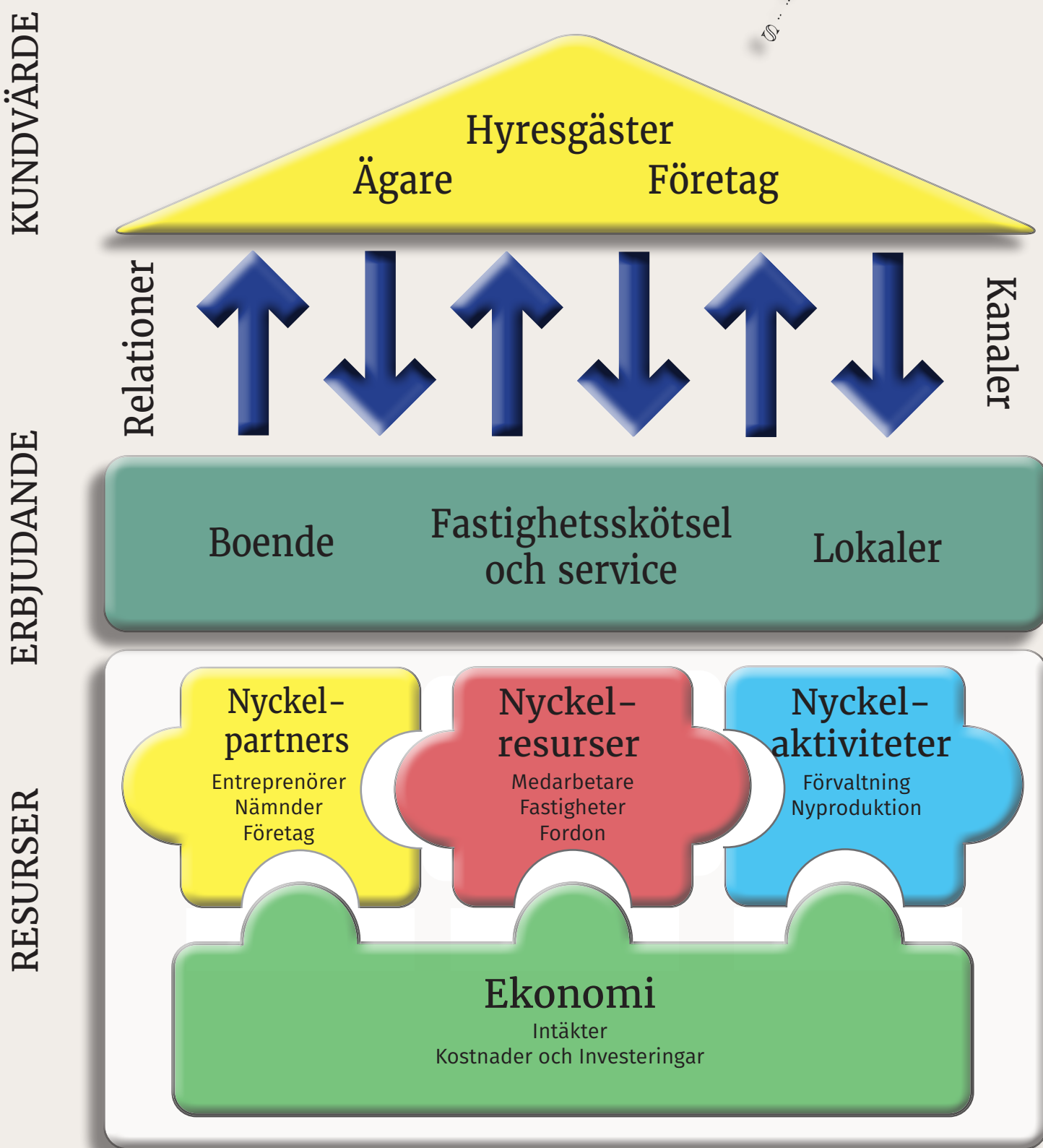
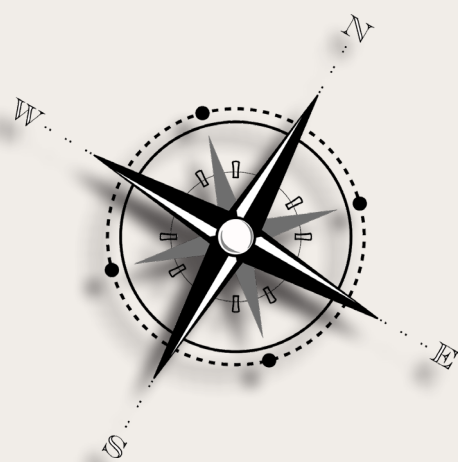
5. Våra processer:

Vi tar fram processer som beskriver hur vi arbetar hållbart för att uppfylla resultatmålen och utvärderar med hjälp av nyckeltalen.

Vår affärsmodell

Här är vår affärsmodell som visar hur vi skapar värden för våra kunder genom att ständigt utveckla vårt erbjudande utifrån nya behov och förväntningar (Nytt) och på så sätt skapar vi värde för våra ägare och för hela samhället.

Nyckelpartners, nyckelaktiviteter, nyckelresurser och ekonomi utgör bolagets och verksamhetens resurser. Om vi hanterar resurserna på ett hållbart och ansvarsfullt sätt skapar vi ökat värde och på så sätt ökad kundnöjdhet.



1. Våra kunder:

Det är för våra kunder som vi skapar ett värde, ett erbjudande som motsvarar behov och förväntningar. Erbjudandets värde förstärks genom våra relationer och kanaler. Våra viktigaste kunder är hyresgäster, ägare och företag.

2. Relationer och kanaler:

Kundrelationer visar hur vi interagerar med våra kunder. Det gäller till exempel bostadserbjudande, avtal, felanmälan, underhåll, service samt medverkan till stöd för ägarens bostadssociala ambition och behov. Här sker även återkoppling som visar oss att vårt erbjudande stämmer med kundens behov och förväntningar.

Kanaler visar hur vi når våra kunder och hur de vill nås. Det handlar till exempel om via telefon, e-post, webb, kundtjänst samt inte minst det personliga mötet. Vi undersöker ständigt om det finns behov av nya, andra eller ytterligare kanaler.

3. Vårt erbjudande:

Här definierar vad vi erbjuder våra kunder. Det handlar främst om bostäder till bostadssökande och till stöd för kommunens sociala arbete. Därutöver erbjuder vi fastighetsskötsel och service, samt ett begränsat antal kommersiella lokaler. Genom våra relationer och kanaler presenteras erbjudandet och värdet förstärks.

4. Våra resurser:

Nyckelpartners utgörs av de vi anlitar och samarbetar med för att kunna skapa vårt värdeerbjudande.

Nyckelresurser visar vilka vi är och vad vi har. Där är vår främsta resurs våra medarbetare och därutöver det vi äger, det vill säga våra fastigheter och fordon.

Nyckelaktiviteter är vad vi gör för att kunna erbjuda vårt värde. Vi bygger och förvaltar fastigheter med bostäder och lokaler.

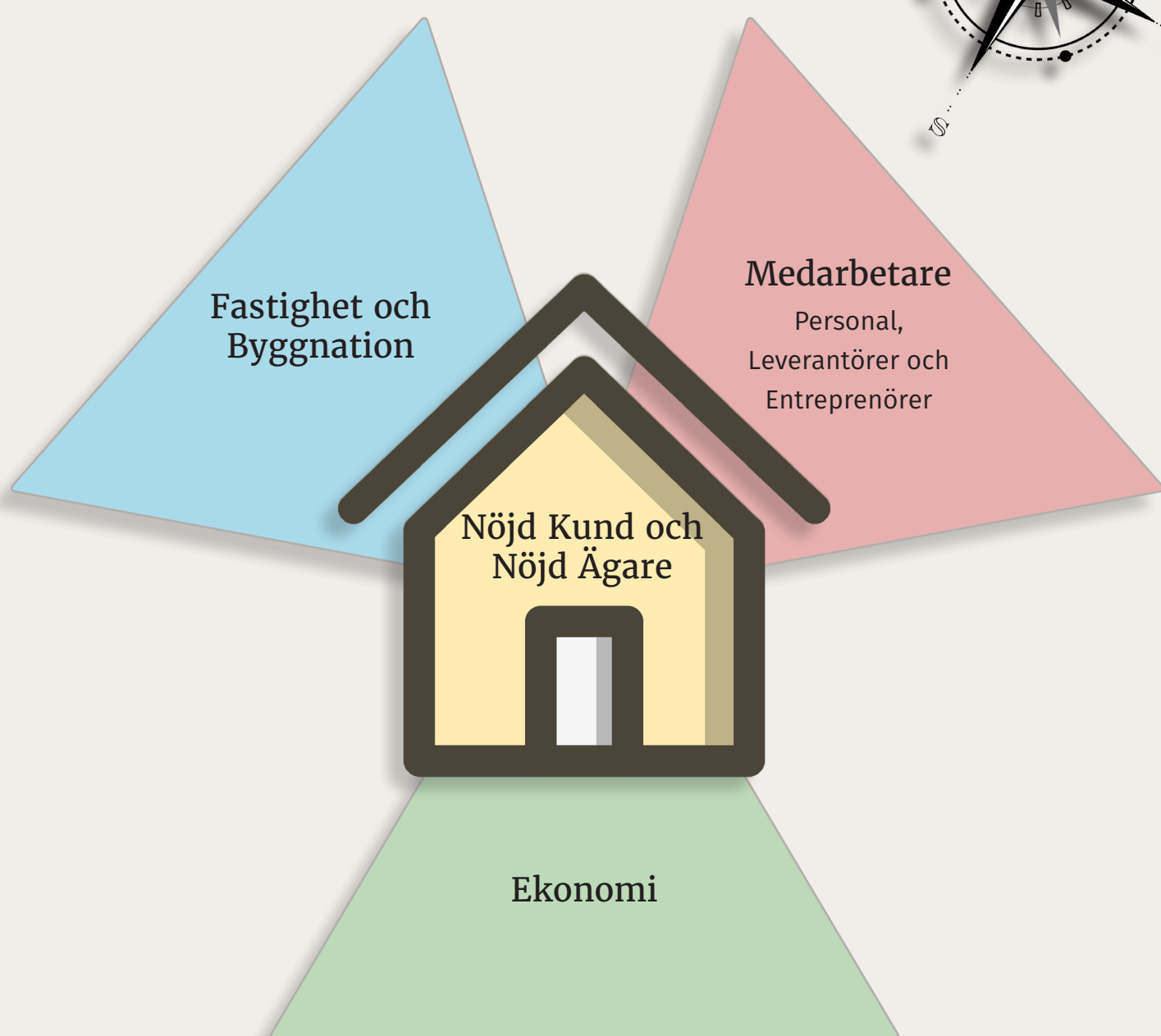
Ekonomi gör det möjligt att finansiera vår verksamhet. Hyresintäkterna möjliggör för oss att hantera de kostnader och investeringar som behövs för att vi med hjälp av nyckelresurser, nyckelaktiviteter och nyckelpartners, erbjuda kunden ett värde som motsvarar dennes behov och förväntningar.

Våra perspektiv

För att nå vår vision om Nöjd kund och Nöjd ägare utgår Ekerö Bostäder från fyra perspektiv, vart och ett med uppsatta resultatmål väsentliga för Ekerö Bostäder.

Vi följer upp resultatmålen med hjälp av framtagna nyckeltal för respektive perspektiv där även perspektivriktade nyckeltal för vårt hållbara agerande finns med.

Vi följer upp kontinuerligt och slutredovisar i årsredovisningen.



Ekerö Bostäder ska erbjuda trivsamma och trygga boendemiljöer med god kundservice och hög tillgänglighet. Hyresgästernas behov och förväntningar är det som driver verksamhetens utveckling.

Våra kunder ska vara nöjda och rekommendera EB som hyresvärd för att vi erbjuder trivsamma och trygga bostäder samt god service. På så sätt skapar vi värde för våra ägare och hela samhället. Detta mäter vi genom Nöjdkundindex (NKI) som genomförs via enkät till hyresgäster minst en gång per år.



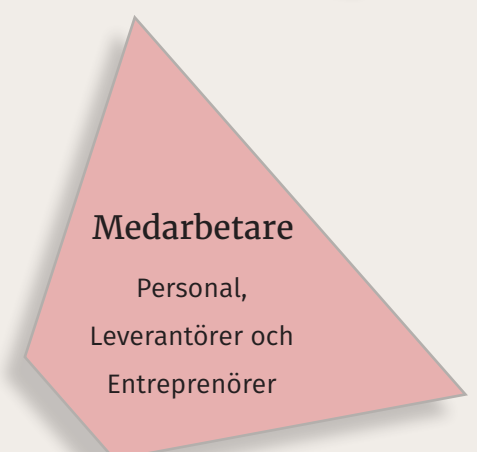
Ekerö Bostäder ska bedrivas kostnadseffektivt och professionellt för att uppnå finansiell styrka. Värdeskapande investeringar och aktiv underhållsplanering prioriteras för en stabil totalavkastning med mål mot att skapa långsiktig lönsamhet och tillväxt.

Vårt resultatmål är att marknadsvärdet på fastigheterna ska öka genom ökat driftnetto (exkluderat det som påverkar den allmänna bedömningen av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden).



Ekerö Bostäder bidrar till kommunens bostadsförsörjning genom att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter, verksamhetslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar. Lägenheter ska huvudsakligen upplåtas med hyresrätt.

Minska klimatpåverkan genom att minska energianvändning och växtgasutsläpp samt öka andelen källsorterat material.



Personal, leverantörer och entreprenörer är en nyckelresurs för Ekerö Bostäder. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare och samarbetspartner som rekommenderas av medarbetare och entreprenörer.

Våra resultatmål

Nöjd Kund och Nöjd Ägare



Antalet kunder som rekommenderar Ekerö Bostäder som hyresvärd ska öka.

Ekonomi



Marknadsvärdet på fastigheterna ska öka.



Ökad soliditet.

Fastighet och Byggnation



Öka antalet bostäder i bolagets fastighetsbestånd.



Genomföra standardhöjande åtgärder i enlighet med fastställd underhållsplan.



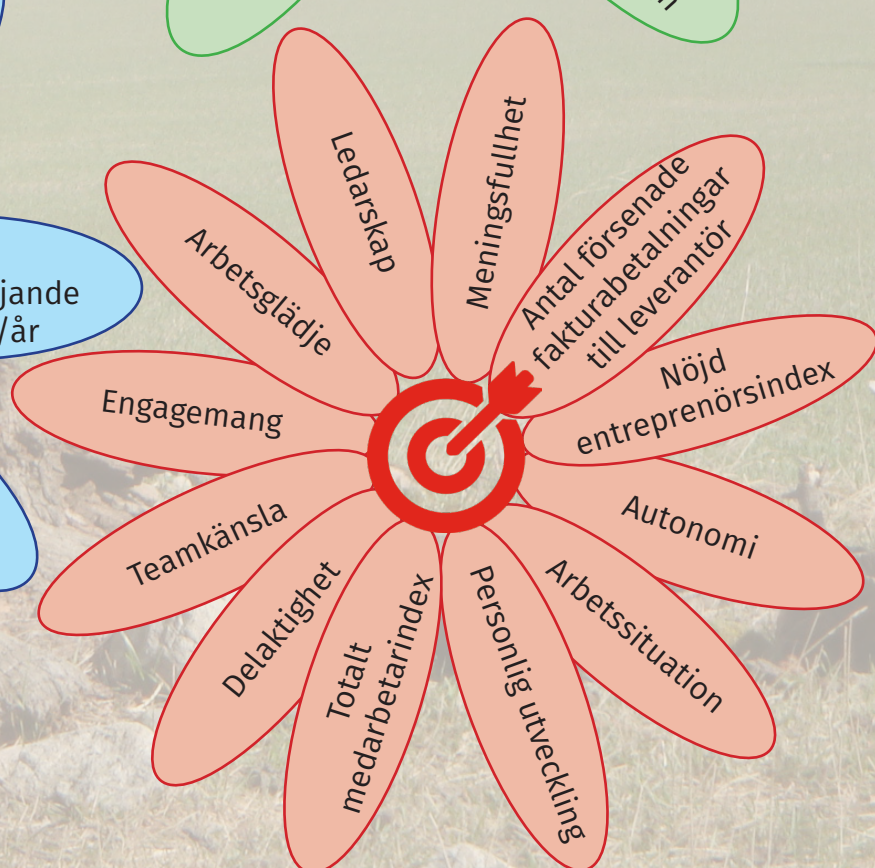
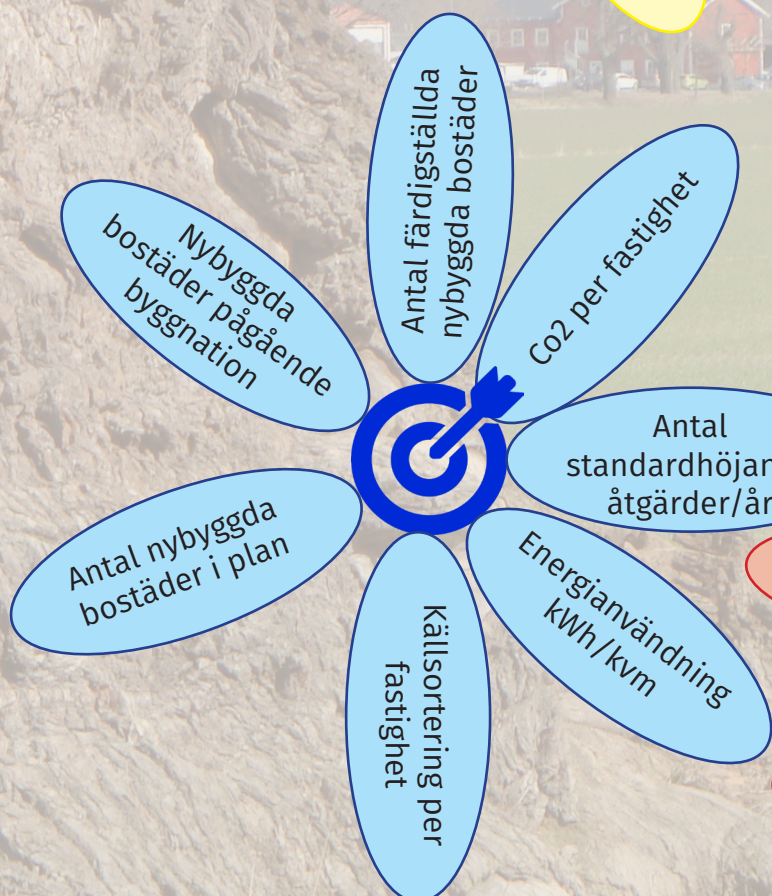
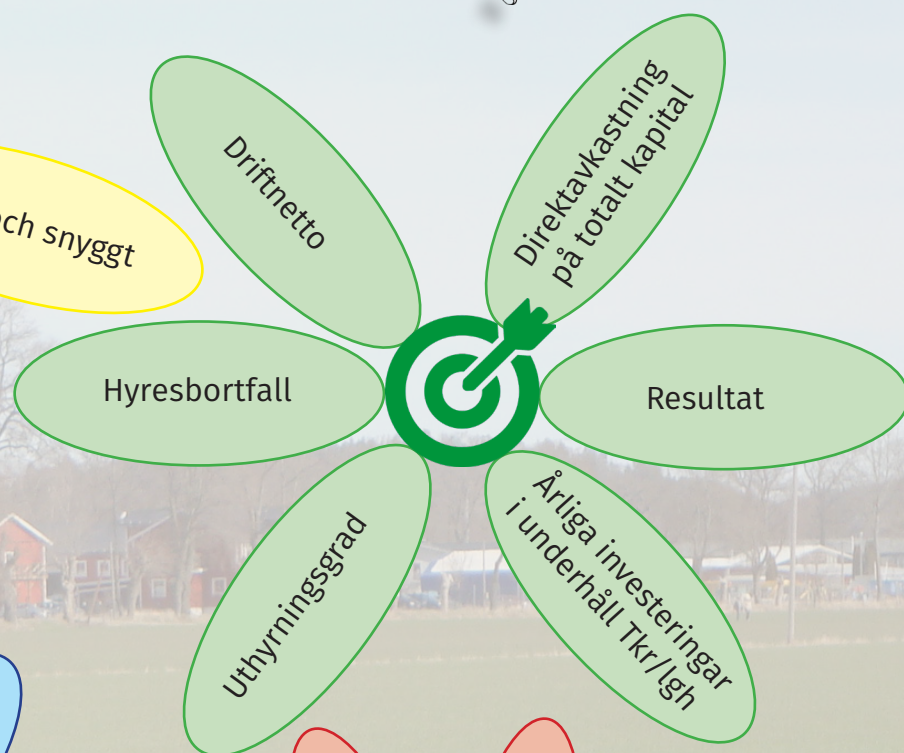
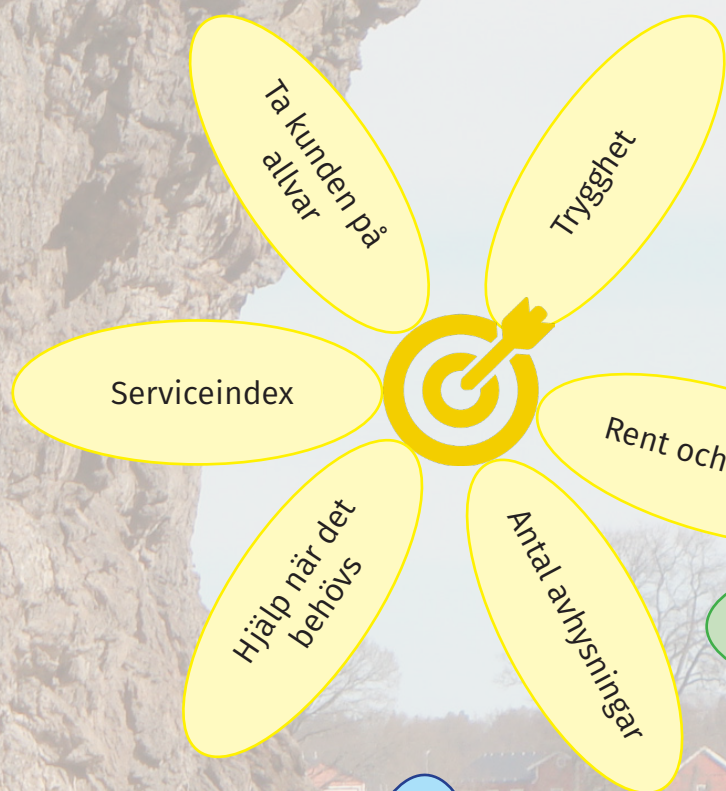
Minska klimatpåverkan.

Medarbetare



Öka antalet medarbetare, leverantörer samt entreprenörer, som rekommenderar Ekerö Bostäder som arbetsgivare och samarbetspartner.

Våra nyckeltal



Vårt arbetssätt

"Vi tar fram processer som beskriver hur vi arbetar hållbart för att uppfylla resultatmålen och utvärderar med hjälp av nyckeltalen.

Processerna är våra överenskomna arbetssätt för att öka kundvärde och kvalitet."



Processtyrning tydliggör kopplingen mellan uppdrag, mål och aktiviteter – att det arbete vi lägger ner är mödan värt och skapar värde för kund. Fördelarna med att jobba kontinuerligt med processutveckling är många: effektivare användning av resurser, bättre beredskap för förändringar i omvärlden och förbättrad förutsägbarhet när det gäller kvalitet och den tid/kostnader som tas i anspråk när vi gör förändringar. Det innebär att arbetsflöden blir tydliggjorda för alla, att arbetsuppgifter blir tjänstebundna istället för personbundna samt att kvalitetssäkring förenklas.

Kundbehov

Process =
Vad vi gör och
hur vi gör det

Kundvärde

För att säkerställa en tydlig och hållbar styrning använder vi ett kvalitetsledningssystem där bolagets ledningsprocesser, huvudprocesser och delprocesser finns dokumenterade tillsammans med stödprocesser och rutiner. Samtliga områden för kvalitet, miljö, arbetsmiljö och säkerhet ska vara integrerade i systemet.

Ledningsprocesser
(t.ex. framtagning affärsplan, strategi, internrevision)

Huvudprocesser
(t.ex. uthyrning, byggnation, underhåll, felanmälan)

Stödprocesser
(t.ex. inköp, ekonomi, it, kundtjänst)

"Med våra processer navigerar vi mot hållbarhet och kvalitet!"

Ekerö Bostäders företagspolicy

Antagen av AB Ekerö Bostäders styrelse 2020-12-10

”En avsiktsförklaring för hur vi agerar och hur vi framgångsrikt navigerar företaget framåt”

Vårt uppdrag

Ekerö Bostäder har som uppdrag av sin ägare, Ekerö kommun, att inom Ekerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter, verksamhetslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar som huvudsakligen upplåtes med hyresrätt och därigenom främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Vårt övergripande mål är att ägare och kunder ska känna trygghet och förtroende för Ekerö Bostäder som en ledande aktör i utvecklingen och förvaltningen av det hållbara samhället. Ekerö Bostäder arbetar aktivt med att kvalitetssäkra vårt sätt att arbeta genom att följa tydliga processer vad det gäller kvalitet, miljö samt ansvarstagande över hälsa och säkerhet för våra anställda såväl som för våra kunder.

Vårt ansvar

Som bostadsbolag förstår vi den påverkan våra beslut och genomföranden har på samhälle och miljö - därför är det sociala ansvarstagandet ett av våra viktigaste förhållningssätt. Vi drivs av att vårt förbättrings- och utvecklingsarbete alltid ska bidra till en långsiktigt hållbar samhälls-utveckling. Ekerö Bostäder arbetar för en god gestaltning och kvalitet i nyproduktion. Vårt kvalitetsarbete är en integrerad del av verksamheten och samverkar med miljö- och arbetsmiljöarbetet. Som en del i ansvaret ställer vi även motsvarande krav på leverantörer och samarbetspartners.

Vi vill att våra kunder ska vara nöjda med oss som hyresvärd, välja att bo hos oss länge och känna vilja att rekommendera oss som hyresvärd. Vårt löfte till vår kund är att arbeta för visionen ”Alla våra kunder trivs och är stolta över sitt hem/sin boendemiljö”. Vi tar ansvar för att skapa tryggt och trivsamt boende där kunderna får möjlighet att påverka sin boendemiljö. För att säkerställa det arbetar vi med bosocialt inflytande, systematiskt olycksförebyggande samt systematiskt brandskyddsarbete.

Ekerö Bostäder är en arbetsplats som präglas av en framåtriktad företagskultur som bygger på medarbetarskap, jämställdhet, gemenskap och transparens. Kunnig och engagerad personal är vår viktigaste tillgång – en absolut förutsättning för att skapa värde för våra kunder. Vi anser oss aldrig fullärda och vill ständigt utvecklas genom utbildning och kunskapsdelning. Tillsammans håller vi en hög kvalitet på vår arbetsplats, vårt sätt att samarbeta och därigenom vårt medarbetarskap.

Vår ledstjärna i arbetet är transparens och öppenhet, där alla medarbetare har, och känner ett gemensamt ansvar i kommunikation såväl internt som externt gentemot kund, ägare, samarbetspartners och kommuninvånare. Vår kommunikation, liksom vårt arbete som helhet, grundar sig i en människosyn som bygger på respekt och likabehandling.

Slutord

Genom att säkerställa hög kompetens, stimulerande arbetsmiljö samt ett tryggt och säkert boende, kan vi leverera högkvalitativa tjänster för våra kunder, såväl som en professionell arbetsplats för våra anställda. Detta dokument är en avsiktsförklaring till hur vi agerar för att uppnå de övergripande målen och hur vi navigerar företaget framgångsrikt framåt. Våra mål och plan för hur de ska uppfyllas och genomföras finns i verksamhetsplan och processdokumenten.



Resultatbudget 2021 - 2023 (Kr)

Ekonomi

	2021	2022	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Hysesintäkter bostäder	89 726 039	90 863 859	94 500 498
Hysesintäkter lokaler	3 900 789	3 939 797	3 979 195
Hysesintäkter garage & P-platser	3 641 189	3 728 016	3 765 296
Taxeintäkter	1 922 000	1 941 220	1 960 632
Övriga intäkter	130 000	131 300	132 613
Summa intäkter	99 320 017	100 604 192	104 338 234
RÖRELSENS KOSTNADER			
Taxebundna utgifter	-9 113 236	-9 295 501	-9 719 811
Uppvärmning	-7 751 100	-7 906 122	-8 064 244
Övriga direkt fastighetskostnader	-4 795 409	-4 891 317	-4 989 144
Fastighetsskötsel	-5 523 000	-5 633 460	-5 865 329
Löpande underhåll	-2 570 000	-2 621 400	-2 673 828
Periodiskt underhåll	-11 560 000	-11 791 200	-12 027 024
Fastighetsdrift	-6 356 231	-6 483 356	-6 613 023
Övrig administration	-15 821 476	-16 137 906	-16 460 664
Central administration	-1 640 659	-1 673 472	-1 706 942
Summa rörelsens kostnader	-65 131 111	-66 433 734	-68 120 009
Avskrivningar/nedskrivningar			
Avskrivning inventarier	-313 107	-319 369	-325 757
Avskrivning byggnader och markanläggningar	-23 020 155	-23 480 558	-25 116 170
Rörelseresultat	10 855 643	10 370 531	10 776 300
Finansiella intäkter	5 000	5 050	5 101
Finansiella kostnader	-9 241 317	-9 319 030	-10 472 320
Resultat efter finansiella poster	1 619 326	1 056 551	309 080

Fastighet och
Byggnation

Investeringsbudget 2021 - 2030 (Tkr)

År	Nyproduktion			Underhållsplan						Summa
	Adelsö Stenby 15:29, 24 lgh	Adelsö Hovgården, 6 lgh	Stenhamra Stockby 2:170, 50 lgh	Fönsterbyte	Låsbyte	Värmeinstallationer	Köksrenovering	Badrumsrenovering	Övriga komponenter	
2021	14 500 Tkr	-	-	8 000 Tkr	-	780 Tkr	7 900,1 Tkr	3 591,2 Tkr	1 500 Tkr	36 271,3 Tkr
2022	29 000 Tkr	4 100 Tkr	-	-	4 863,5 Tkr	780 Tkr	7 900,1 Tkr	3 591,2 Tkr	2 000 Tkr	52 234,8 Tkr
2023	14 500 Tkr	11 100 Tkr	-	6 000 Tkr	-	790 Tkr	7 900,1 Tkr	3 591,2 Tkr	2 000 Tkr	45 881,3 Tkr
2024	-	-	36 125 Tkr	-	-	790 Tkr	7 900,1 Tkr	3 591,2 Tkr	2 000 Tkr	50 406,3 Tkr
2025	-	-	72 250 Tkr	-	-	830 Tkr	7 900,1 Tkr	3 591,2 Tkr	2 000 Tkr	86 571,3 Tkr
2026	-	-	36 125 Tkr	-	-	830 Tkr	7 900,1 Tkr	3 591,2 Tkr	2 000 Tkr	50 446,3 Tkr
2027	-	-	-	-	-	870 Tkr	7 900,1 Tkr	3 591,2 Tkr	2 000 Tkr	14 361,3 Tkr
2028	-	-	-	-	-	870 Tkr	7 900,1 Tkr	3 591,2 Tkr	2 000 Tkr	14 361,3 Tkr
2029	-	-	-	-	-	890 Tkr	7 900,1 Tkr	3 591,2 Tkr	2 000 Tkr	14 381,3 Tkr
2030	-	-	-	-	-	890 Tkr	7 900,1 Tkr	3 591,2 Tkr	2 000 Tkr	14 381,3 Tkr
Total	58 000 Tkr	15 200 Tkr	144 500 Tkr	14 000 Tkr	4 863,5 Tkr	8 320 Tkr	79 001 Tkr	35 912 Tkr	19 500 Tkr	379 296,5 Tkr



 **EKERÖBOSTÄDER**

www.ekerobostader.se

Ekerö januari 2021