

Affärsplan

avser verksamhetsåret 2025



Roslagsbostäder



Roslagsbostäder är verksamma på fyra orter:
Norrtälje Rimbo Hallstavik Älmsta

 Antal lägenheter 2 143	Lokalyta 12 480 kvm	 Antal anställda 47	 Antal i bostadskö ca 30 000
Soliditet 18,7% procent	 Hyresintäkter 208 995 tkr	VD Zara Lahouar	

ROSLAGSBOSTÄDER AB

Bolaget bildades 1945 under namnet Fastighets AB Rimbohus. • 1988 ändrades namnet till det som är idag. • Bolaget ägs till 100 % av Norrtälje kommun. • Bolagets huvudsakliga verksamhetsinriktning är att bygga, äga och förvalta lägenheter samt att vara långsiktiga och bidra till kommunens utveckling.

Affärsplan för hållbar utveckling

Det lilla stegets kraft är att förstå att i varje liten handling inom Roslagsbostäder skapas en reaktion som påverkar omgivningen. Därför ansvarar vi som arbetar inom bolaget för att summan av alla våra reaktioner bidrar till en ekonomisk tillväxt som samtidigt värnar om social och ekologisk hållbarhet. Med stöd av en gemensam värdegrund ska varje dagligt beslut ta oss ett steg närmare visionen om ett hem att längta till, idag och i framtiden.

För att Roslagsbostäder ska kunna fortsätta bygga hyresrätter, och samtidigt hantera det uppbyggda underhållsbehovet, måste bolagets ekonomi stärkas. Utmaningarna kommer snarare att öka än minska framöver. Roslagsbostäder arbetar för att bli effektivare och mer lönsamt genom utvecklade processer i verksamheten, kompetensförstärkning, ökad samverkan med kommunen samt ökad digitalisering.

För att framgångsrikt stödja det kommunala uppdraget och bidra till det lokala hållbarhetsarbetet måste styrelsen ha en tydlig strategi och tydliga mål om hur Roslagsbostäder ska drivas och utvecklas. Affärsplanen som presenteras på de kommande sidorna lägger grunden för Roslagsbostäders arbete de kommande åren och bolagets långsiktiga agerande. Affärsplanen avser åren 2023–2025 samtidigt som den årligen kommer att revideras för att anpassas till förändringar i omvärlden.

Med vetskapen att våra beslut och vårt arbete idag kommer att påverka generationer framöver är det med stor arbetsglädje vi nu tar steget in i nästa utvecklingsfas. Tillsammans jobbar vi vidare för en hållbar utveckling för hyresgästerna, kommunen och Roslagsbostäder.

För bolaget gemensamt,

Anders Jonsson
Styrelsens ordförande

Zara Lahouar
Verkställande direktör

Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling sätts i fokus



Vision

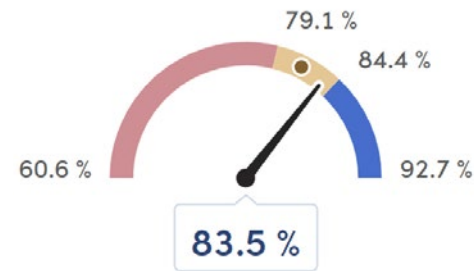
– ett hem att längta till

Vårt samhälle, den plats vi är med och skapar, är en plats där man vill vara, dit man vill flytta och den plats vi kallar hemma. Det är en plats där man känner sig trygg och välkommen. Där ens röst hörs och där ens bidrag räknas. Platsen där man känner gemenskap med andra och där man vill slå sig ned, leva och med stolthet lämna till sina barn.

Vi vill inte bara ge kommunens invånare en plats att bo. Vi vill i det här samhället skapa en plats att kalla hemma. Ett hem för alla människor. Ett hem att längta till.

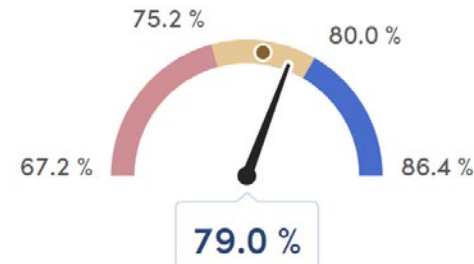
Hos oss trivs hyresgästerna bättre än den genomsnittliga hyresgästen i Sverige.

Serviceindex:



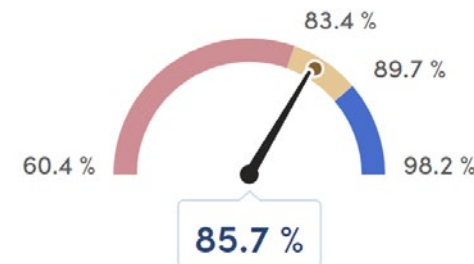
vilket är 2.1% högre än branschmedelvärdet (81.4)

Produktindex:



vilket är 1.4% högre än branschmedelvärdet (77.6)

Attraktivitet:



vilket är -0.3% lägre än branschmedelvärdet (86.0)

Undre kvartil 25% minst nöjda Mitten 50% nöjda Övre kvartil 25% mest nöjda



Gemensam värdegrund

Roslagsbostäders värdegrund MEA, som står för **Medskapande, Engagemang och Ansvar**, beskriver de löften vi gett till varandra och våra kunder. Värdegrunden är ett gemensamt styrdokument och en tydlig ledstjärna i arbetet.

Den skapar struktur och transparens i förväntningarna på vårt beteende vilket skapar förutsättningarna för en bättre samverkan. Genom samverkan skapar vi värde för både kund och ägare.

En värdegrund gör det även möjligt att förtydliga de värden som mål och visioner bär på och därigenom uppnå större ansvarstagande och motivation bland våra kollegor.

Genom att vi kommunicerar en tydlig värdegrund stärker det organisationens identitet och legitimitet genom en god självbild.

Uppdrag

Bolagsordning

Roslagsbostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Norrtälje kommun. Vi ska förvärva, försälja, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar inom Norrtälje kommun, utifrån affärsmässiga principer. Vårt ändamål är att verka för att behovet av hyresbostäder tillgodoses i kommunen.

Ägardirektivet

Bolaget ska verka för en hållbar samhällsutveckling med utgångspunkt i Agenda 2030. Vi ska genomföra hållbara investeringar och minska belastningen för miljön i den löpande driften i enlighet mot kommunens miljömål. Vi ska bedriva en trygg, säker och störningsfri verksamhet genom samverkansformer med bl.a. KSON, TINK och med hyresgästföreningen för boendeinflytande. Vi ska ha en ekonomi i balans vilket betyder en kostnadseffektiv verksamhet med en långsiktig ekonomisk stabilitet. Vi ska också arbeta för att öka antalet hyresrätter i kommunen.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Roslagsbostäder lyder under lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Bolaget ska drivas i allmännyttigt syfte, enligt affärsmässiga principer och bereda sina hyresgäster möjligheter till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Affärsmässiga principer innebär att vi alltid ska utgå från vad som är ekonomiskt långsiktigt bäst för bolaget, med hänsyn till att bolaget ska vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden både idag och i framtiden.

Affärsmodell

Här till höger beskrivs hur Roslagsbostäder lönsamt skapar och levererar värde till hyresgästerna, det vill säga vår affärsmodell. Genom denna uppfyller vi ägarens syfte med bolaget.

NYCKEL-PARTNERS

– de leverantörer och partners som får vår affärsmodell att fungera

Entreprenörer för nyproduktion, underhåll och löpande förvaltning

Kommunala nämnder och bolag

Räntor

Avskrivningar

NYCKEL-AKTIVITETER

– vad vi måste vara bra på



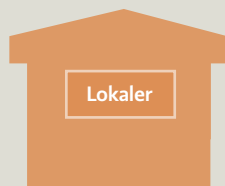
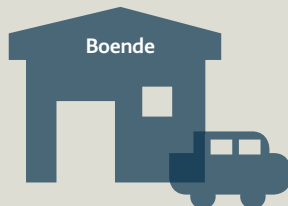
NYCKEL-RESURSER

– våra viktigaste tillgångar



VÄRDEERBJUDANDE

– värdet vi levererar till våra kunder, de behov vi tillgodoser



KUNDRELATIONER OCH KANALER

– vilken typ av relation vi har med våra kunder och hur vi når dem

Bostadskö via webben

Personlig hjälp

Självbetjäning

Felanmälan via webb, telefon

Lediga lokaler via webb

Felanmälan via webb, telefon

Personlig hjälp

KUNDSEGMENT

– för dem vi skapar värde



Privatpersoner



Kommunala nämnder



Företag

KOSTNADER

– beskriver fördelningen av våra kostnader för affären

Reparation och underhåll

Personal

Vatten, värme, el och avfall

INTÄKTER

– de intäkter respektive kundsegment generar

Hyror lokaler

Hyror bostäder

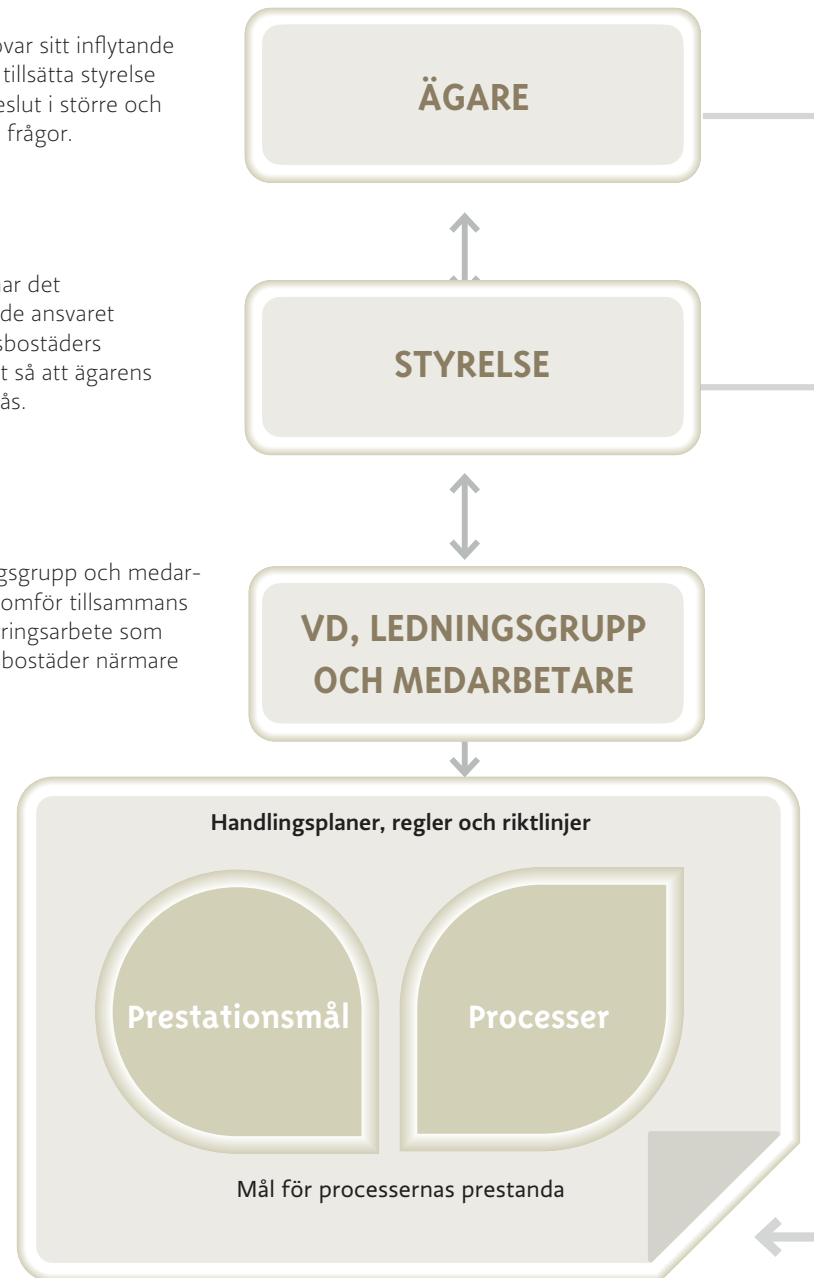
Styrmodell

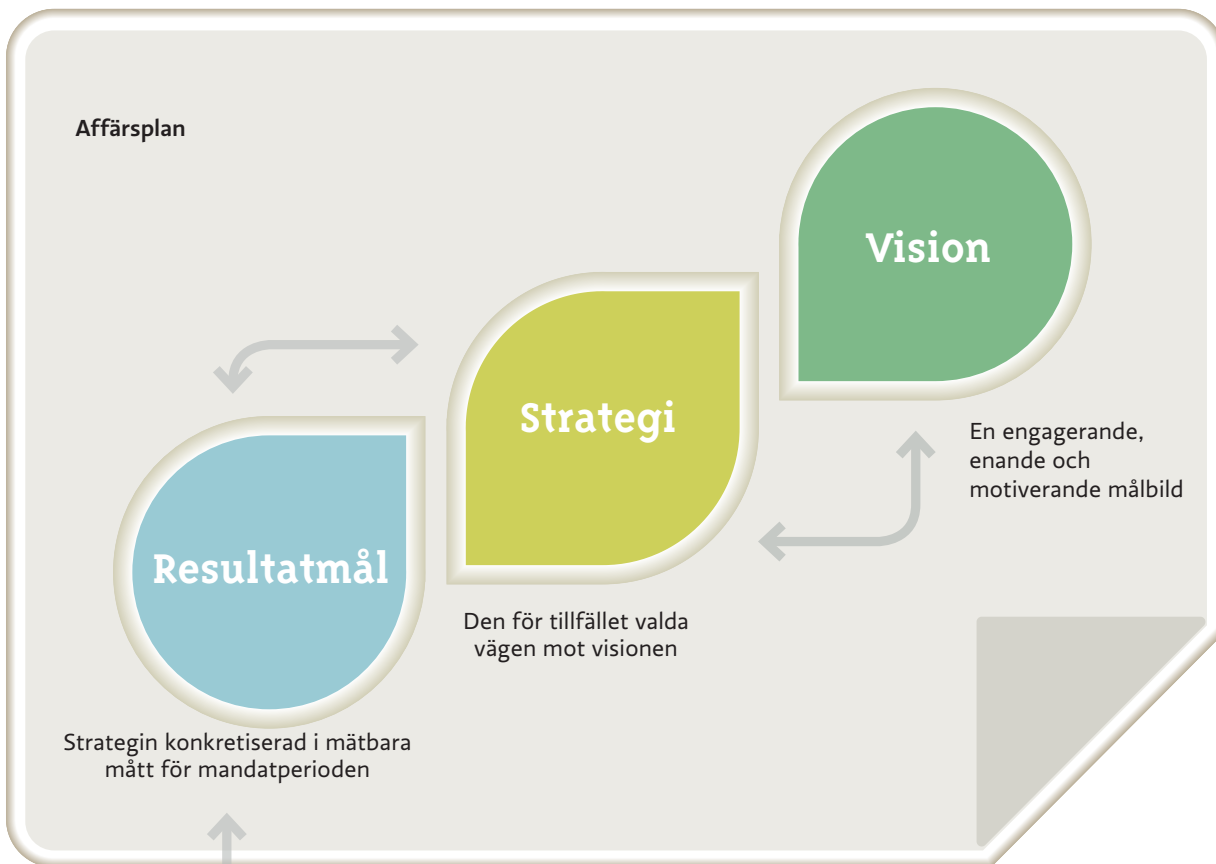
Styrmodellen beskriver hur bolaget och ägaren tillsammans arbetar för att utveckla Roslagsbostäder. Det är genom utveckling av våra processer som vi tar oss närmare visionen.

Ägaren utövar sitt inflytande genom att tillsätta styrelse samt tar beslut i större och principiella frågor.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Roslagsbostäders verksamhet så att ägarens syfte uppnås.

VD, ledningsgrupp och medarbetare genomför tillsammans det förbättringsarbete som tar Roslagsbostäder närmare visionen.





Framtidssäker

Måldirektiv

Med utgångspunkt från Agenda 2030 och dess 17 artiklar

tar styrelsen fram och beslutar långsiktiga måldirektiv för verksamheten vart fjärde år. Måldirektiven knyts till Norrtälje kommunhus AB:s årliga ägardirektiv samt Norrtälje kommuns aktuella målområden. Verksamheten skapar därefter en mätbar målstrategi och verksamhetsplan.

Måldirektiv

kopplade till ägardirektiv och Norrtälje kommuns målområden



Trygghet och säkerhet är alltid i fokus för våra bostadsområden, hyresgäster, för arbetstagare och leverantörer. Det innebär att vi arbetar systematiskt med riskanalys, avvikelserapportering och krisberedskap samt har robusta system för hantering av kundinformation.

Genom omvärldsbevakning och samverkan med våra intressenter ska vi vara ett modernt fastighetsbolag som levererar kvalitativa och hållbara lösningar för framtiden.

Ägardirektiv: Trygg säker och störningsfri verksamhet

MÅLDIREKTIV KOPPLADE TILL NORRTÄLJE KOMMUN:

MÅLOMRÅDE 3: Norrtälje ska vara en trygg kommun – både i vardag och kris.

MÅLOMRÅDE 4: Norrtälje ska vara en kunskapsinriktad kommun där barn och unga rustas väl för framtiden och ges möjlighet att nå sin fulla potential.

MÅLOMRÅDE 6: Norrtälje ska vara en företagsvänlig kommun där människor och entreprenörskap utvecklas.

Långsiktig



Verksamheten ska bedrivas med utgångspunkt från affärsmässig samhällsnytta. Bolaget ska drivas på ett sätt som vårdar kapital och ger en skälig avkastning med hänsyn till ekonomisk, social och miljömässigt hållbar utveckling.

Nybyggnationer och försäljningar av fastigheter, vid behov, tryggar stadens efterfrågan om en tillgänglig allmännytta där alla är välkomna.

Ägardirektiv: Ekonomi

MÅLDIREKTIV KOPPLADE TILL NORRTÄLJE KOMMUN:

MÅLOMRÅDE 1: Norrtälje ska ha en sund och hållbar ekonomi.

MÅLOMRÅDE 5: Norrtälje ska förvaltas och utvecklas på ett miljö- och klimatomfattigt hållbart sätt.

Inkluderande



Roslagsbostäder ska verka för mångfald, motverka diskriminering och ge alla lika möjligheter och rättigheter.

Vi ska aktivt medverka till en trygg boendemiljö och skapa förutsättningar för samverkan med hyresgäster. Vi utvecklar samverkansformer för boendes inflytande för att skapa trygghet och stolthet för det egna området.

Ägardirektiv: Hållbar samhällsutveckling

MÅLDIREKTIV KOPPLADE TILL NORRTÄLJE KOMMUN:

MÅLOMRÅDE 2: Norrtälje ska vara en landsbygdsvänlig och serviceinriktad kommun – som sätter invånaren först.

MÅLOMRÅDE 7: Norrtälje ska vara en inkluderande kommun som främjar människors egenmakt, livskvalitet och egenförsörjning.

Övergripande mål 2024-2026:

Bolagets verksamhetsplan

Målsättningarna i bolagets verksamhetsplan utgår ifrån omvärldsläge, affärsplanens direktiv och mål, intressenters behov och förväntan, kund- och medarbetarenkäter.

Kvalitetssäkring sker löpande under året.

Nöjda kunder

Som ett led i att säkerställa kundnöjdhet och boinflytande mäter Roslagsbostäder kontinuerligt kundnöjdheten.

NÖJD KUNDINDEX SKA ÖKA.

Består av serviceindex, produktindex, attraktivitetsindex och trygghetsindex.

Koppling till måldirektiv:
Framtidssäker, långsiktig och inkluderande

Motiverade medarbetare

Vi mäter årligen MMI (Motiverad Medarbetar Index) som är ett övergripande mått på hur motiverade och nöjda medarbetarna är i sitt arbete.

ANDELEN MOTIVERADE MEDARBETARE (MMI) SKA ÖKA.

Koppling till måldirektiv:
Framtidssäker, långsiktig och inkluderande.

Energi- effektivisering

Energianvändningen innefattar el och fjärrvärme som redovisas i förhållande till den uppvärmda ytan i våra fastigheter. Vårt övergripande sparmål i Klimatinitiativet är att spara 15% total energi fram till 2030.

DEN TOTALA FÖRBRUKADE MÄNGDEN ENERGI SKA MINSKA.

Koppling till måldirektiv:
Långsiktig och inkluderande.

Välskötta fastigheter

Proaktiv skötsel och drift,
bra beställare, vårdade lägenheter,
allmänna utrymmen och utemiljöer.

PRODUKTINDEX SKA ÖKA.

Mätning av nöjdhet med lägenhet,
allmänna utrymmen och utemiljö.

Koppling till måldirektiv:
Framtidssäker och långsiktig.



Tillsammans framåt!





*Vi vill i det
här samhället
skapa en plats att kalla
hemma. Ett hem för
alla människor.
Ett hem att
längta till.*



Roslagsbostäder

www.roslagsbostader.se

Norrtälje november 2024