

Affärsplan

för affärsåret 2022



Affärsplan för hållbar utveckling

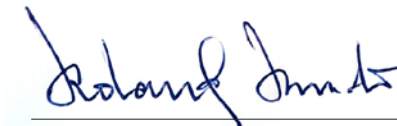
Det lilla stegets kraft är att förstå att i varje liten handling inom Roslagsbostäder skapas en reaktion som påverkar omgivningen. Därför ansvarar vi som arbetar inom bolaget för att summan av alla våra reaktioner bidrar till en ekonomisk tillväxt som samtidigt värnar om social och ekologisk hållbarhet. 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 den uppbyggda underhållsskulden 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 2021–2024 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,



Roland Brodin
Styrelsens ordförande



Eva Lenngren
Verkställande direktör

Vårt 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

Roslagsbostäder ska verka för en hållbar utveckling ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Konkret innebär det att vi särskilt ska arbeta för:

- aktivt medverka till en trygg boendemiljö och skapa förutsättningar för samverkan och integration.
- aktivt verka för hållbara investeringar och där möjligheten finns välja det alternativ som minskar belastningen för miljön.
- samverka med kommunens socialtjänst och KSON för att tillgodose behoven för personer för vilka kommunen har ett särskilt bostadsansvar.

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.

Vår 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.

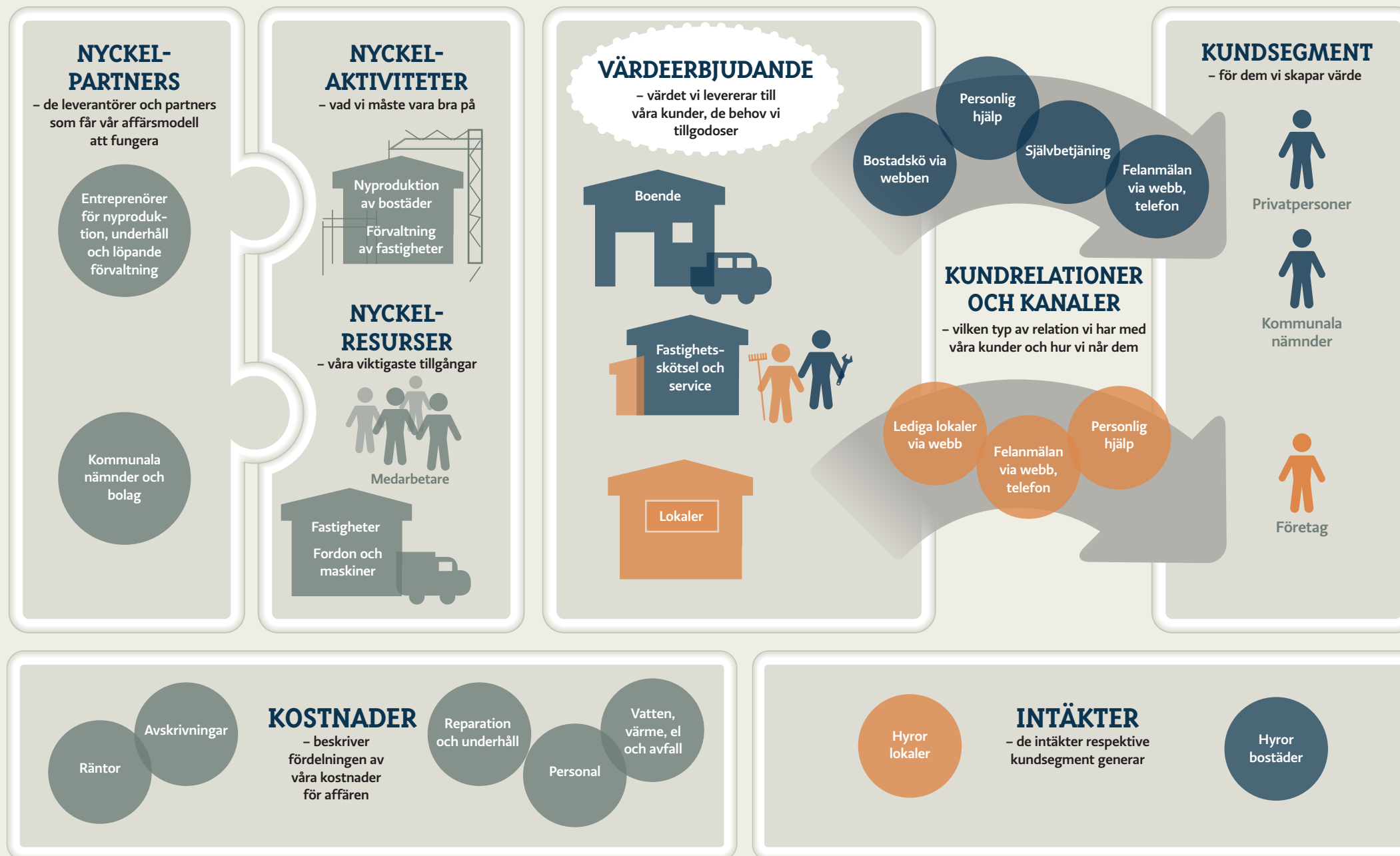
Roslagsbostäder i korthet

Lägenheter: 2.107 stycken.

Medarbetare: 49 stycken fördelat över fyra kontor i kommunen.

Lokaler: 165 stycken, cirka 13.000 kvm.

Bostadskö: Drygt 24.000 personer står i vår kö.



Vår omvärld

Det finns många faktorer i omvärlden som påverkar vår affärsmodell. Genom omvärldsanalys har Roslagsbostäder skapat sig en förståelse för dessa och hur de påverkar det vi erbjuder våra hyresgäster. Till höger har vi lyft fram de viktigaste faktorerna.



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

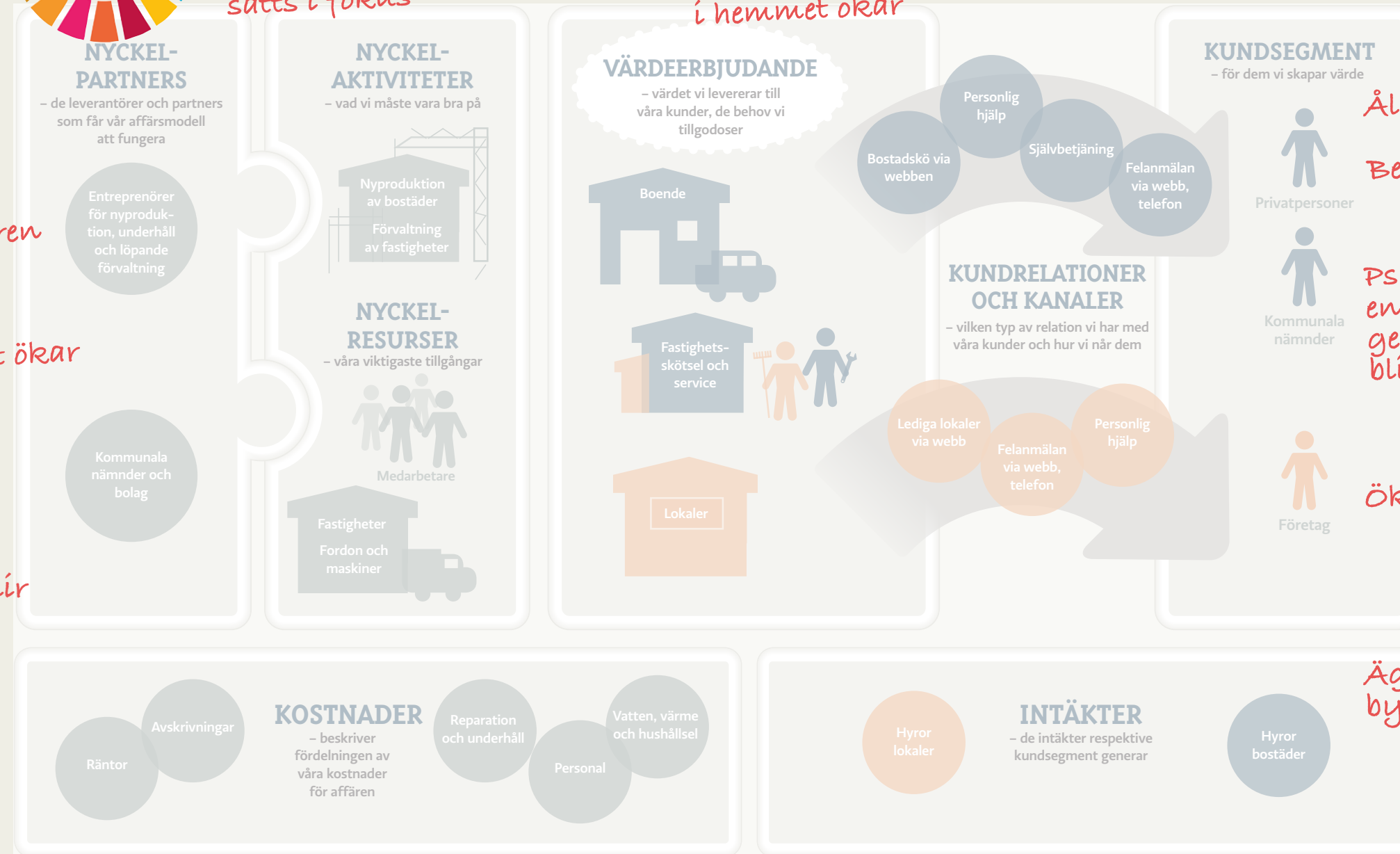
Ökade produktionskostnader senaste åren

Rekryteringsbehovet ökar

Behovet av digital kompetens ökar

Ny digital teknik blir mer tillgänglig och skapar möjligheter

Räntenivån är låg men sakta stigande



Behovet av digitala tjänster i hemmet ökar

Klimat- och miljömedvetenheten ökar

Åldrande befolkning

Befolkningsmängden ökar

Psykiska ohälsan och ensamheten ökar – gemenskap och mötesplatser blir viktigt för hälsan.

Ökat krav på tillgänglighet

Ägodela – hyra, låna, byta saker och tjänster

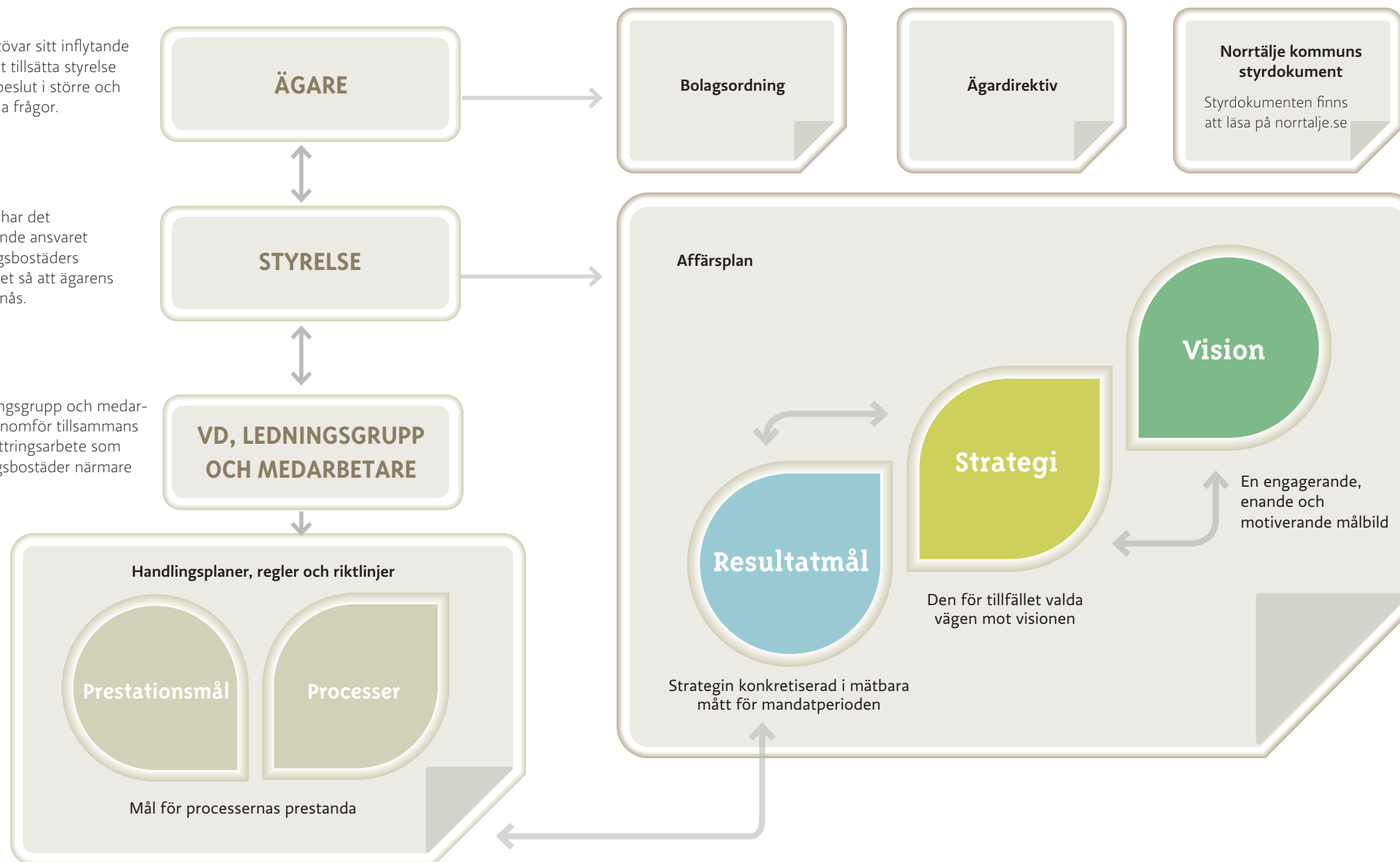
Styrmodell

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.



Vår gemensamma 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.



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



Vår 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.

Strategi



För att möjliggöra Roslagsbostäders vision har vi valt att arbeta utefter strategin **"Att skapa en hållbar affär"**.

I den omsätter vi Agenda 2030 och de globala målen tillsammans med ägarens krav och framtida behov. Vad en hållbar affär innebär för oss har vi definierat i sju hållbarhetsområden.

Vi anammar FN:s definition på hållbar utveckling:

- "Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov".

I begreppet hållbar utveckling integreras de tre dimensionerna av hållbarhet; social, ekonomisk och ekologisk. Vi som bostadsbolag förstår vår unika position att kunna bidra till alla dessa och kommer att agera därefter.

BEGRÄNSAD KLIMATPÅVERKAN

Roslagsbostäder ska säkerställa en försumbar negativ påverkan på klimatet och luftkvaliteten samt ge sina hyresgäster möjligheter och stöd att agera för ett bättre klimat.

GIFTFRI OCH FÖRNYBAR MATERIALANVÄNDNING

Roslagsbostäder ska säkerställa en försumbar negativ påverkan på miljön samt ge sina hyresgäster möjligheter och stöd att agera för en bättre miljö.

EKONOMISKT RESULTAT

Roslagsbostäders verksamhet ska vara kostnadseffektiv med en långsiktig ekonomisk stabilitet. Med en långsiktig ekonomisk stabilitet har Roslagsbostäder möjlighet att verka för den sociala och ekologiska hållbarheten.

En hållbar affär

ARBETSLIV

Roslagsbostäder ska vara en arbetsplats som präglas av en inkluderande och framåtriktad företagskultur som bygger på medarbetarskap. Roslagsbostäder ska säkerställa kompetens för bolagets framtida behov.

NYPRODUKTION

Roslagsbostäder ska utgöra en aktiv part i Norrtälje kommuns bostadsförsörjning.

ATTRAKTIVA BOENDEMILJÖER

Roslagsbostäder ska skapa attraktiva boendemiljöer för dagens och morgondagens hyresgäster.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Roslagsbostäder ska säkerställa en trygg och säker boendemiljö för nuvarande och kommande hyresgäster.

Resultatmål 2021–2024



För att säkerställa ett aktivt arbete i linje med strategin har vi i vart och ett av dessa sju hållbarhetsområden prioriterat mätbara resultatmål som vi vill uppnå under de kommande åren.

Soliditeten är hur stor del av våra tillgångar som vi har kunnat finansiera med eget kapital.

För att öka soliditeten måste balansslutningen minska eller det egna kapitalet öka. Att öka amorteringstakten är ett sätt att förbättra soliditet, att se över kostnaderna och försöka minska dem ett annat.

Vi befinner oss i en fas med ökade kostnader under den kommande 5-års perioden med planer på att satsa på nybyggnationer och utveckling av den interna organisationen. Samtidigt kommer vi möta våra fastigheters behov av underhåll.

Att öka soliditeten är ett långsiktigt resultatmål med en horisont mellan 10–15 år. Under perioden som denna affärsplan gör sig gällande kommer soliditeten inte att målsättas av ovan nämnda anledningar.

Soliditeten ska öka.

Nöjd kundindex ska öka.

Nöjd kundindex kommer att mätas årligen från och med år 2021 i vår kundenkät. Resultatet kommer att bli ett index mellan 1 och 100.

2021: 66

2022: 66,5

2023: 67

2024: 67,5

Arbetsituationen mäts genom en medarbetarundersökning varje höst. Nedan är andelen medarbetare som svarar med det högsta betyget gällande sin arbetsituation totalt sett.

Andelen medarbetare som är mycket nöjda med sin arbetsituation ska öka.

2021: 28 %

2022: 29 %

2023: 30 %

2024: 30 %

Resultatmål 2021–2024

Trygghetsindex är en del av kundenkäten som skickas ut under våren. Den står för andelen hyresgäster som anser att sitt bostadsområde är tryggt eller mycket tryggt.

Trygghetsindex ska öka.

2021: 80,6 %

2022: 81 %

2023: 81,5 %

2024: 82 %

Växthusgasutsläppet från egna transporter mäter vi i kg CO₂. Nedan är det totala utsläppet på helåret för våra servicebilar.

Växthusgasutsläppet från egna transporter ska minska.

2021: 22 000 kg CO₂

2022: 16 300 kg CO₂

2023: 13 750 kg CO₂

2024: 11 200 kg CO₂

Energianvändning för uppvärmning mäter vi i förhållande till den uppvärmda ytan i våra fastigheter. På det sättet kommer måttet att vara mer jämförbart över tid. Uppvärmningen av våra fastigheter sker i huvudsak genom fjärrvärme, med två avvikande fastigheter där uppvärmning sker med hjälp av bergvärme. Totalen nedan innefattar samtliga uppvärmningskällor.

Energi-användningen från uppvärmningen av våra fastigheter ska minska.

2021: 112 kWh/m²

2022: 110 kWh/m²

2023: 108 kWh/m²

2024: 106 kWh/m²

Mängden källsorterat avfall är en mätning som kommer baseras på en schablon som uppskattas vid varje tömning. Från och med januari 2021 kommer dessa schablonmätningar att genomföras. Vårt mål är att öka mängden 2% årligen

Mängden källsorterat avfall ska öka.

2021: 385 200 kg

2022: 385 800 kg

2023: 386 500 kg

2024: 387 100 kg

Antalet färdigställda hyresrätter mäts årligen.

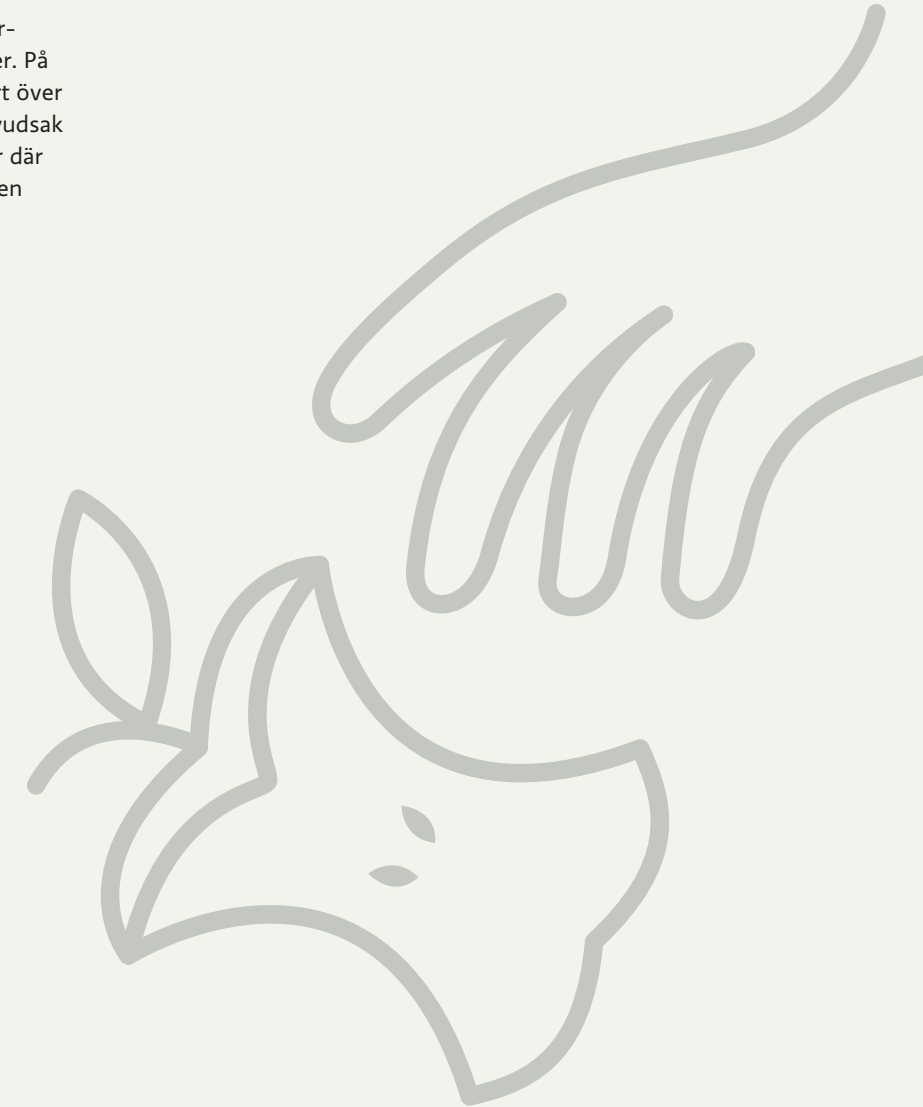
Antalet hyresrätter ska öka i Norrtälje kommun.

2021: 0 stycken

2022: 0 stycken

2023: 82 stycken

2024: 0 stycken



I rätt riktning 2022

För att nå våra resultatmål krävs att vi arbetar medskapande med hyresgäster, blivande hyresgäster och ägare. I visionen finns vägen utstakad genom ambitiösa mål inom våra utvalda hållbarhetsområden.

Under 2022 kommer vi att ta viktiga steg i målens riktning genom att möjliggöra för ökad digitalisering och ha ett fortsatt fokus på att utveckla våra processer. Vi kommer effektivisera arbetet med hjälp av nytt ekonomisystem och integrationer med fastighetssystemet. Vi hoppas även att skapa ekonomiska möjligheter för ökade underhållsinsatser. Vi kommer också fortsätta att utveckla vårt sociala engagemang för att tillsammans med engagerade föreningar och organisationer i kommunen arbeta mot ett tryggt, attraktivt och hållbart samhälle.

Vi behöver samtidigt vara flexibla för att kunna anpassa oss till ändrade omständigheter. Vi ska arbeta uthålligt, göra rätt prioriteringar samt visa omdöme vid uttalanden och agerande. Vi ska våga vara kreativa och nytänkande för att hitta nya och bättre arbetsätt.

Budget 2022-2024

NETTOOMSÄTTNING	2022 tkr
Hysesintäkter lgh	174 531
Hysesintäkter lokaler	17 346
Bortfall HGF	-902
Bortfall Lok/Lgh	-950
Övriga intäkter	5 066
Summa intäkter	195 091
RÖRELSENS KOSTNADER	
Fastighetsskötsel / Städ	-6 665
Reparation	-9 030
Underhåll	-24 178
Taxebundna kostnader	-41 106
Övr externa kostnader	-25 253
Personalkostnader	-37 000
Summa externa kostnader	-143 232
Driftnetto	51 859
AVSKRIVNINGAR/NEDSKRIVNINGAR	
Fastigheter	-30 420
Maskiner och inventarier	-2 085
Rörelseresultat	19 354
Finansiella intäkter	260
Finansiella kostnader	-17 674
RESULTAT	1 940

Att arbeta mot en ekonomiskt hållbar utveckling förutsätter att bostadsbolaget genererar ett positivt resultat efter årets utgifter.

Detta överskott återinvesteras i bolaget genom investeringar, utveckling av verksamheten och beredskap för framtida händelser. Med dessa medel kan vi upprätthålla en långsiktig god boendestandard och fastighetsförvaltning för våra hyresgäster.

Överskottet gör det också möjligt för oss att balansera de nyproduktioner som byggs och färdigställs och hålla en god soliditet.

BUDGET	2023 tkr	2024 tkr
Intäkter	204 000	215 900
Kostnader	-181 200	-190 400
Finansiella	-19 250	-19 000
Resultat	3 550	6 500



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 MARS 2022