

# Sammanträdesprotokoll 5

Sammanträdesdatum 2023-12-12

Blad 1 (4)

**Plats och tid** Bostadsbolagetskontor, Burensköldsv 6 kl. 15.30–17.30

**Ledamöter**

- Jim Kellander (Ordförande)
- Joachim Fransson (Vice Ordförande)
- Anna-Lena Sörenson (meddelat förhinder)
- Bo Forsberg (meddelat förhinder)
- Jonas de Neergaard

**Suppleanter**

- Marie Särud (tjänstgörande)
- Maria Gillberg (tjänstgörande)
- Jan-Erik Jeppsson (meddelat förhinder)

**Arbetstagarrepresentant** Ellinor Karlsson (meddelat förhinder)

**Övriga deltagare**

- Torbjörn Olsson (VD)
- Jonas Haage (Ekonomichef)

**Utsetts att justera** Marie Särud

7c



# Sammanträdesprotokoll 5

Sammanträdesdatum 2023-12-12

Blad 2 (4)

## § 1 Mötet öppnas

Ordförande förklarar sammanträdet öppnat.

## § 2 Justeringsman

**Styrelsen beslutar** att utse Marie Särud att justera dagens protokoll.

## § 3 Dagordningen

**Styrelsen beslutar** att godkänna dagordningen.

## § 4 Föregående protokoll

Föregående protokoll anmäldes och lades till handlingarna.

## § 5 Rapporter

A, VD informerar allmänt om verksamheten enligt bilaga 1.

B, Ekonomichefen rapporterar ekonomirapport enligt bilaga 2.

C, Styrelseordförande rapporterar från löneförhandling avseende Vd's lön för 2024.

**Styrelsen beslutar** att godkänna rapporten.

## D, Intern kontroll

Ledningen redovisar årets internkontroll. Den har fokuserat på närstående transaktioner och prismekanismen för dessa. Det gäller främst transaktioner med Mjölby kommun. Risker för dolda statsstöd eller otillåtna värdeöverföringar bedöms som låg.

**Styrelsen beslutar** att godkänna rapporten enligt bilaga 3.

re MS M



## Sammanträdesprotokoll 5

Sammanträdesdatum 2023-12-12

Blad 3 (4)

### § 6 Besluts punkter

#### A, Affärsplan 2024-2030

Ledningen har haft i uppdrag att uppdatera affärsplanen för 2024-2030. Syftet med affärsplanen är att tolka bolagsordning, kommunens vision och ägardirektiv för att ta fram strategier och mål på lite längre sikt. Fastighetsbranschen är långsiktig och det är viktigt med flerårsplaner för att klara ekonomi och kvalitet till hyresgästerna över tid.

**Styrelsen beslutar att anta affärsplan för 2024-2030 enligt bilaga 4.**

#### B, Uppföljning av verksamhetsplaner 2023

Ledningens verksamhetsplaner för 2023 fastställdes på styrelsemöte 20221108. Det är aktiviteter som planeras av verksamheten tillsammans med budget för samma år. Uppföljning sker tertiälvis i tertiälrapporten enligt "trafikljus" modellen. Två aktiviteter pågår, tre har flyttats till 2024 och alla övriga är grönmarkerade enligt bilaga 5.

**Styrelsen beslutar att godkänna rapporten enligt bilaga 5.**

### § 7 Informationspunkter

#### A, Fastighetsprojekt

VD rapporterar pågående fastighetsprojekt. Vi har tre stora projekt igång. Kristallen har haft inflyttning, Holmen och rot på Tunet pågår. Projekten löper på bra och följer ekonomisk prognos.

**Styrelsen beslutar att godkänna rapporten.**



# Sammanträdesprotokoll 5

Sammanträdesdatum 2023-12-12

Blad 4 (4)

## B, Hyresgästenkät

VD rapporterar om årets hyresgästenkät. Resultatet är högre än vid förra mätningen i alla kategorier. Det är jätteroligt. Vi får även i snitt något högre betyg än andra fastighetsbolag som använder samma undersökningsföretag.

**Styrelsen beslutar att godkänna rapporten.**

## § 8 Övriga frågor

A, Ordförande och VD planerar för strategiförmiddag med styrelsen under första kvartalet nästa år. Där vill vi diskutera ägardirektiv och lagstiftning.

**Styrelsen beslutar att uppdra till VD att kalla till extra strategimöte under kvartal 1 2024.**

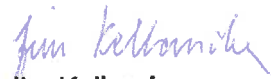
## § 9 Avslutning

Ordförande tackade för visat intresse önskade styrelsen samt personalen god jul och gott nytt år och avslutade mötet. Styrelsen tackade och önskade detsamma.



Torbjörn Olsson

Sekreterare



Jim Kellander

Ordförande



Marie Särud

Justerare





# Beslutspunkt 6 b, Verksamhetsuppföljning

## Bakgrund

Ledningens verksamhetsplaner för 2023 beslutades på styrelsemötet den 8 november 2022 i samband med budget för 2023. Uppföljning under året sker i tertialrapporterna. I slutet av året redovisas uppföljningen för styrelsen.

## Beskrivning

### Fastighet 2023

- Utveckla besökstider på områdena
- Fortsätta använda hyresgästenkäten och följa upp vissa områden med ny enkät
- Implementera rondering och ta fram skötselplaner ute
- Utveckla integrationsprojekt P Liden samt Ö Lundby
- **Garageinventering med el och ventilation (Pågår 2024 också)**
- Ta fram gränsdragningslista – service – skötsel
- Utveckla rollen administratör samt vikariepool
- Utveckla fastighetsservice, effektivitet och nya medarbetare

### Energi och miljö

- Inomhusgivare i varje lägenhet
- Fossilfria tjänstefordon
- Mobilitetserbudanden till hyresgästen – oss själva

### Marknad och uthyrning 2023

- Intern kommunikation utvecklas – alla känner till nya affärsplanen – fokus på oss som samhällsbyggare. Lyfta vår personal som ambassadörer. (Aktiviteten görs 2024)
- Marknadsaktiviteter genomförs
- Mindre variant av hyresgästenkät genomförs
- Uthyrningspolicy och riktlinjer uppdateras. (Aktiviteten görs 2024)
- Förbättra information om lediga lägenheter i systemet
- Förtydliga roller i arbetsgruppen

### Ekonomi 2023

- Förstudie för rättvis hyra (Aktiviteten fortsätter 2024)
- GDPR utvärdering av implementering
- Personal – kunna varandras arbetsuppgifter
- Utveckla användandet av datasystemen Fenix, Momentum, Financials
- Byta inkassoföretag
- Rutin för diarié (Aktiviteten görs 2024)



## Bygg 2023

- Ta fram modell för informationsspridning till HG i ombyggnadsprojekt, hjälpmedel, språk
- Ta fram lista med mark klar för bygglov så vi förbereder för nyproduktion
- Tunet stamreovering
- Förbereda stamreovering på Ö Lundby
- Återanvändning i utbytesprojekt – återbruk

## Personal 2023

- Kompetensinventering
- Faval - validering
- Ta fram lönomodell
- Utveckla samhörighet med trivsel kommittén – affärsplanen
- Förebyggande företagshälsovård

## Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta att godkänna rapporten.

Mjölby 2023-11-29

Torbjörn Olsson

VD



# VD rapport – december 2023

## Allmänt

Bilaga 1

Snön kom tidigt i år också, och kallt har det blivit. Inte så bra för fastighetsägare. Kommunen bestämde sig för att höja borgensavgiften så vi för ökade kostnader med 1,1 miljon nästa år. Synd att det inte kunde informeras om innan vi startar hyresförhandlingarna, nu får vi minska underhållet istället. Bostadsförsörjningsprogrammet har varit i KS utan att vi har haft dialog. Det har vi varit lovade och jag har mycket som jag tycker behöver korrigeras.

## Ekonomi

Hyresförhandlingarna har varit extra svåra i år, vi står väldigt långt från varandra och det verkar som om de lokala förhandlingarna är nationella. Prognosen för året verkar hålla, det beror lite på reparationer tror vi .

## Marknad

Vi har fortsatt inga vakanser. Köpoängen minskar något men är fortsatt runt tre års väntetid. Vi snurrar ca 40 lägenheter per månad något mindre än tidigare under året. Det är bra. Kön fortsätter att öka och är nu 17 051 stycken, varav ca 2 000 är aktiva och har så varit under längre tid. I december uppdateras uthyrningssystemet så vi kommer att ha stängt en vecka.

## Fastighet

Att ta bort elen i garagen har väckt några få synpunkter, nu säger vi upp garagen för omförhandling och tar bort elen till sommaren. Resultatet av hyresgästenkäten var glädjande, vi har mer nöjda hyresgäster denna gång en tidigare mätningar. Analys och framtagande av åtgärder pågår. En intern diskussion är om vi ska mäta oftare för att snabbare få resultat att arbeta med på bekostnad av antal svarande.

## Bygg

Kristallen i Mantorp har haft inflyttning av sista etappen, projektet är lyckat och det har blivit bra för Mantorp med fler hyresrätter. De som flyttat in är i olika åldrar, många i 40 års åldern, det tolkar vi som positivt för Mantorp. Holmen i Skänninge går också bra, uthyrningen där är främst till äldre. Ekonomi och tidsplaner håller. Stamreoveringen på Tunet tar juluppehåll och beräknas vara klart till sommaren då Östra Lundby kommer ta vid.



## Personal

Stämningen är god, vi har haft lite mer sjukfrånvaro under hösten. I medarbetarenkäten fick vi positiva siffror som vi arbetar vidare med. Den 15:e har vi julbord här i Mjölby och ger inte julgåvor till vår personal. Vi tycker det är viktigare att samlas och umgås.

Mjölby 2023-11-29

Torbjörn Olsson

VD

*TO*





# Ekonomirapport 2023-12-12

## Bilaga 2

### Likviditetsprognos

Period	Ingående balans	Löner,prelskatt, soc avgifter mm	Lån amort/nyuppt	lev betalningar Investeringar	lev betalningar Inkl lån	Inbetalningar	Utgående balans *
december	40 888 048	-3 744 805	0	-12 405 185	-6 883 326	19 428 297	37 283 029
januari	37 283 029	-3 739 037	0	-10 583 333	-15 331 308	20 662 500	28 291 850
februari	28 291 850	-3 739 037	0	-9 583 333	-12 701 308	20 662 500	22 930 672
mars	22 930 672	-3 739 037	0	-10 583 333	-12 701 308	20 662 500	16 569 493
summa:		-14 961 916	0	-43 155 185	-47 617 251	81 415 797	

\* exklusive koncernkredit på 7 mkr

### Lånebeslut

Projekt	Rambeslut	Utbetalt	Upparbetad utgift
Kristallen, Mantorp	132 mkr	132 mkr	124 mkr
Holmen 5 Skänninge	50 mkr	-	29 mkr

### Nyckeltal

	2311	2022	2021	2020	2019
Lägenhets- och lokalyta, kvm	202 477	198 612	198 322	197 751	200 867
Flyttningsfrekvens, %, rullande 12 mån	18,9	18,2	18,2	18,8	16,2
Köpoäng, rullande 12 mån	1 293	1 323	1 174	1 279	1 332
Låneskuld, mkr	813 500	714 000	640 000	670 000	663 000
Genomsnittsränta,%	2,25	1,36	1,12	1,2	1,4

2023-12-01, Jonas Haage Ekonomichef



## Bakgrund

Varje år föreslår ledningen styrelsen områden för särskild intern kontroll. På styrelsemötet i november 2023 fick Vd och ekonomichef i uppdrag att kontrollera prismekanismen för närstående transaktioner.

## Genomförande

### Prissättning vid lokaluthyrning till kommunen

Utgångspunkten vid hyressättning är nuvarande hyresnivå på den tomma lokalen. Utifrån denna görs en marknadsbedömning på lämplig hyresnivå i förhållande till våra intelligande lokaler. Om det är så att hyresgästen vill ha några anpassningar gjorda så tas ett kostnadsförslag fram och ett hyrestillägg beräknas. Detta görs genom en nuvärdesberäkning där en uppdatering av lämplig kalkylränta sker löpande.

### Prissättning vid lägenhetsuthyrning till kommunen

Vid uthyrning av lägenhet till kommunen används aktuell hyra för respektive lägenhet. Inga prisjusteringar förekommer. Om kommunen skulle tycka att hyran är för hög tas ett nytt förslag på en annan lägenhet med lägre hyra fram.

## Stickprov

En hyreslista togs fram där samtliga lokaler och lägenheter som kommunen hyr av Bostadsbolaget ingår. Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för de lokaler som kommunen hyr är 1020 kr/kvm. Motsvarande värde för samtliga kommersiella lokaler är 1023 kr/kvm. Bland objekten som kommunen hyr sticker en lokal ut med en hyresnivå på 343 kr/kvm. Om denna exkluderas från genomsnittsvärdet blir detta 1056 kr/kvm. Lokalen med den låga hyran finns i Tivolit i Skänninge, den hyrs av Omsorg- och socialförvaltningen och nyttjas som mötesplats för seniorer. Lokalen är totalt 165 kvm med av dessa utgör 25 kvm ett arkiv som inte ingår i hyreskontraktet. Lokalen har stått tom en längre tid före denna uthyrning.

Det kan även konstateras att snitthyran för hemtjänstens lokaler, 626 kr/kvm/år är lägre än snittet. Detta beror delvis på att en del av lokalerna finns i källarplan.

Mjölby Svartådalens energi och kommunens enhet för vatten och avlopp kontaktades. Det konstaterades att Bostadsbolaget i Mjölby erhåller samma taxa som andra företag.

af HJ A



## Slutsats

Efter slutförd granskning bedöms prissättningen mellan ägaren, koncernbolaget och Bostadsbolaget i allt väsentligt vara marknadsmässig. Risken för att subventionerade priser skulle kunna innebära dolda statsstöd eller otillåtna värdeöverföringar bedöms som låg.

Mjölby 2023-11-30 Jonas Haage

re h Q





Bostadsbolaget



# AFFÄRSPLAN 2024-2030

BOSTADSBOLAGET I MJÖLBY

# Affärsplanens syfte

Affärsplan 2024–2030 är Bostadsbolaget i Mjölbys övergripande dokument för styrning och uppföljning de kommande åren. Den tar sin utgångspunkt i bolagsordning, ägardirektiv och kommunens vision 2045. Utifrån sex strategiska målområden tydliggör vi vad vi prioriterar till 2030. Inom varje område har vi satt ett övergripande strategiskt mål och formulerat ett antal operativa mål. Det här dokumentet är underlag för respektive avdelningars egna verksamhetsplaner.

Utgångspunkten för arbetet med affärsplanen är vårt ägardirektiv, Mjölby Kommuns vision och vår analys över bostadsmarknaden och Mjölbys utveckling. Dessutom lades en viktig grund för arbetet i det interna varumärkesarbetet som genomfördes under 2018.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD ORD.....	03
STYRNING OCH MÅL.....	04
VISION.....	05
VÄRDEORD.....	06-07
VÅR ROLL I MJÖLBY.....	08
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PÅVERKANSFAKTORER.....	09
VÅRA STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN.....	10-23





# Affärsplanen lägger en stabil grund

Mjölby kommun har under 2022 arbetat fram en vision, Världsvan och hemkär, för Mjölbys utveckling till 2045. Där lyfts tre huvudteman, Livsmiljö, Livsvillkor och Livskraft.

**Bostadsbolaget är en viktig aktör i kommunen då nästan 20 % av befolkningen bor hos oss. Mjölby kommun växer, det skapas nya arbetstillfällen och det har byggts många nya bostäder.**

Bostadsbolaget är ett allmännyttigt bolag som ägs av Mjölby kommun. Vårt syfte är att främja bostadsförsörjningen i Mjölby kommun. Det innebär att vi ska erbjuda bra boendemiljöer för alla. I uppdraget ingår ett samhällsansvar som handlar om ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Uppdraget ska vi klara genom att vara en attraktiv hyresvärd och en aktiv fastighetsägare. För att lyckas med det krävs lokal marknadskunskap, fastighetskompetens och kunskap om hyresgästers olika behov.

Även om vi ägs av kommunen finansieras vi inte av skattemedel, utan av hyresintäkterna. Därför måste vi agera affärsmässigt och vad som är långsiktigt bäst för bolaget i alla beslut. Jag är övertygad om att engagerade medarbetare med ett delegerat ansvar är framgångskriterierna som gör det möjligt att genomföra handlingsplanerna och nå de strategiska målen i affärsplanen.

Vår uppgift att bygga och förvalta hyresbostäder för alla står fast. Samtidigt medför förändringarna i omvärlden nya och stora utmaningar. En stor andel av vårt bestånd är 50 år och äldre. Det pågår stora renoveringar som måste fortsätta samtidigt som vi måste fortsätta investera enligt vår miljö och energiplan. Mjölby kommun kan fortsätta växa men då saknas bostäder, utvecklingen bör ske hållbart och balanserat.

Samtidigt som vi ska klara av utmaningarna behöver vi ta vårt samhällsansvar. Vi har ett nära samarbete med kommunen om lägenheter till socialt svaga grupper. Då även Mjölby har ökat andelen utlandsfödda så finns det risk för segregation. Vi fortsätter arbetet för att utveckla hyresgästernas mötesplatser och skapa boinflytande. Affärsplanen lägger grunden för att leva upp till ägardirektiven och kommunens och vår gemensamma vision Världsvan och hemkär.

**Mjölby den 7 november, 2023  
Torbjörn Olsson, vd**

## Styrning och mål

# VI STYRS AV LAGAR, ÄGARDIREKTIV OCH VÅRA EGNA MÅLSÄTTNINGAR

Som allmännyttigt bostadsföretag har vi på Bostadsbolaget ett ramverk att förhålla oss till. Dels har vi lagar och förordningar såsom aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den sistnämnda lagen innebär att bolaget ska främja bostadsförsörjningen i kommunen, erbjuda hyresgästerna möjligheter till boendeinflytande, ta ett samhällsansvar och drivas enligt affärsmässiga principer.

Men vi har inte bara lagar att förhålla oss till. Bostadsbolaget ägs till 100 procent av Mjölby kommun och vårt övergripande styrdokument är ägardirektiven. De säger bland annat att vi ska tillhandahålla boende för alla och bidra till en hållbar utveckling. Med ägardirektiven som utgångspunkt har vi även formulerat våra egna interna ramverk, målsättningar och uppdrag i form av värdegrund och verksamhetsidé.

*"Vi är en affärsmässig samhällsbyggare."*

### FRÅN BOSTADSBOLAGETS ÄGARDIREKTIV

Huvudsyftet med Bostadsbolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen utifrån ett allmännyttigt syfte. Det innebär ett socialt ansvarstagande med affärsmässiga principer.

- Medverka till att utveckla Mjölby kommun som en attraktiv bostadsort med goda och trygga boendemiljöer, genom att erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder med god kvalitet och service.
- Genom produktion och förvärv aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder.
- Medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper samt bra boenden för äldre.
- Medverka till att uppnå av styrelsen och kommunfullmäktige antagna energimål och bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.



## Vision

# VÅR GEMENSAMMA LÅNGSIKTIGA MÅLBILD



### VÄRLDSVAN

Mjölby kommun är en trygg bas att utgå från för att kunna upptäcka livets alla möjligheter. Ordet kommer med en positiv attityd och innebär att vi är öppna för förändringar. Vi är konsekventa, streetsmarta och har varit med tidigare. Det gör att vi kan återanvända det som har fungerat tidigare och att vi inte behöver hitta på nya saker varje gång. Vi är ett modernt företag som kan ta till sig det nya och inte fastnar i det gamla. Vi vågar prova det nya. Vi ger och tar. Som världsvan gör man det som förväntas av en. Ett företag i Mjölby betar sig inte annorlunda mot ett företag på en större ort. En världsvan människa tar till sig kunskap och erfarenhet.

Det är nära ut till världen från Mjölby. Vi är lösningsfokuserade och har koll på läget. Vi är multikulturella, har olika bakgrund och kan flera språk. Vi älskar olikheter och inspireras av andra länder och kulturer i det dagliga arbetet och i våra fastigheter. Det gör att vi kan spänna bågen. Dessutom erbjuder vi olika typer av bostäder och områden. En världsvan person tänker på miljön. Vi ligger steget före och har ett driv framåt, gillar samarbeten och är bra förebilder.



### HEMKÄR

Vårt hem är vår borg. Därför erbjuder vi tryggheten som hemmet innebär. Vi är stolta och trygga i vilka vi är och var vi kommer från. Vi värnar om det personliga och den nära servicen. Vi uppskattar vi-känslan och sammanhållningen. Den som är hemkär ser hela tiden till individerna och förstår att det är de som utgör orten. Vi ser till att trivas på jobbet och att hyresgästerna trivs i sina bostäder. De som gillar sin bostad är även med och värnar om den och området de bor i. Vi är självsäkra och tror på vad vi gör i vårt arbete. En hemkär person hjälper till att utveckla kommunen och satsar på den.



## Värdeord

# HUR VI ÄR OCH GÖR SAKER



### BOSTADSBOLAGETS VARUMÄRKESLÖFTE ÄR:

För människor som värderar frihet erbjuder vi trygghet och engagemang. Det gör att de känner sig stolta och redo för nya utmaningar. Vi gör det genom att vara modiga, ärliga och agera professionellt.

Vi erbjuder en bostad för alla människor – oavsett vilka de är och varifrån de kommer. Starka, svaga, rika, fattiga. Det spelar mindre roll. Vi står enade på samma sida. Bostaden är kanske den viktigaste trygghet en människa kan ha. Du kan resa bort och vi ser ändå till att allt snurrar på och funkar.

Friheten för de anställda innebär att lägga upp jobbet på det sätt de tycker passar bäst. Dessutom erbjuder vi ett engagemang. Vi är lyhörda och förstår att människor har olika behov. Att en lösning inte passar alla livet ut. Därför behöver vi vara *aktiva*, bry oss och vara öppna för diskussioner för att människor ska trivas.

Bostaden är något som människor behöver för att må bra, jobba, studera, skaffa en familj och allmänt kunna njuta av livet. Många är inte särskilt intresserade av bostaden i sig. Den är mer ett verktyg och en förutsättning för att kunna leva. Den ger dem friheten att göra annat än att fixa med bostaden.



### MODIG

En modig människa tar ställning. Den vågar tänka och göra saker annorlunda. Den utmanar gärna sina egna och andras fördomar för att hitta något bättre. Den erkänner när den har fel och ber om ursäkt. Den kan ibland kanske upplevas som kaxig, men är så trygg och lugn i sig själv att den aldrig upplevs som provocerande eller jobbig.

### ÄRLIG

En ärlig människa har inga hemligheter. Den berättar saker som de är. Den arbetar proaktivt med att informera omvärlden om vad som sker, hur det sker och varför det behöver ske. Den saknar prestige och har inget behov av att blåsa upp sitt ego.

### PROFESSIONELL

En professionell människa är långsiktig, positivt nyfiken och engagerad. Den är allsidig, ser till helheten och tar hänsyn. Den håller vad den lovar och förstår vad som förväntas av den. Den är lyhörd och tar gärna emot feedback och idéer. Den är närvarande mentalt, betar sig respektfullt, vill utvecklas och hjälper gärna andra.

Det här gör sammantaget att hyresgäster, anställda, leverantörer och ägare känner sig redo för nya utmaningar. I botten har de tryggheten och engagemanget som bygger upp förtroendet för varumärket. De vet att Bostadsbolaget är ett bolag de kan lita på. Det finns där för dem och deras bästa, så att de kan leva livet på det sätt de har tänkt sig. Och när deras åsikter tas tillvara på och även de blir engagerade är det enkelt för dem att känna sig stolta.

# VÅR ROLL I MJÖLBY KOMMUN - LIVSMILJÖ

Vår vision är Världsvan och hemkär – på ett hållbart och balanserat sätt och vår gemensamma verksamhetsidé, som vi samlas kring är att vara en är aktiv fastighetsägare och attraktiv hyresvärd.



Mjölby kommun – vår attraktiva plats på jorden – frodas och utvecklas i alla delar efter sin egen unika karaktär år 2045. I livliga Mjölby är småstadscharmen stor och vid Svartån varvas ett härligt utbud av restauranger, båtbyggor och fina strandpromenader. Skänninges rika historia lockar besökare och Mantorp attraherar med många hästkrafter.

Det finns ett varierat boende i olika miljöer som tillgodoser våra behov i livets alla skeenden. Vi balanserar långsiktig markförsörjning med hänsyn till byggande, djur och natur samt bruk av åkermark för framtida generationer. Tillgänglighet till naturen är också viktigt. Vår tillväxt sker hållbart och balanserat. Här är det lätt att förflytta sig. Allt är nära till oss tack vare vårt geografiskt strategiska läge med utmärkt infrastruktur. Denna har banat väg för ett logistiskt centrum i kommunen. Vi är en drivande part i våra samarbeten, både inom kommunen och med omvärlden. Tillsammans utvecklar vi kommunen med engagemang, mod och stolthet.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PÅVERKANSAFAKTORER

## DIGITALISERING FÖR EN BÄTTRE BOUPPLEVELSE

Den digitala omställningen går fort och genomsyrar hela samhället just nu. Vi ser den i människors vardag och inom i stort sett alla branscher. Som bostadsbolag är vi inget undantag. Utvecklingen kommer naturligtvis att påverka vår bransch på olika sätt. Våra hyresgästers beteenden och förväntningar på oss som hyresvärd förändras därför i ett högt tempo. Genom att driva på vår egen digitalisering och möta dessa förväntningar skapar vi hyresgästnytta och stärker vår attraktivitet.

Vi ser digitaliseringen som ett viktigt verktyg för att kunna ge en bättre boupplevelse, där kommunikation, ökad kontroll för hyresgästen och ärendehantering är centrala. Digitalisering är också en möjlighet att öka vårt erbjudande, i form av smarta digitala tjänster, upplevelser och utökad service.

## SMARTA LÖSNINGAR OCH TJÄNSTER

Den digitala utvecklingen öppnar även upp möjligheter kopplat till fastighetsdrift och ökade energieffektiviseringar. Sensorer och smarta, uppkopplade och sammankopplade system, produkter och tjänster skapar nya affärsmöjligheter och nya arbetsätt med en mer proaktiv fastighetsförvaltning. Ett annat exempel där digital teknik är snabbt växande är inom delningsekonomin. Vi ser delningstjänster som ett sätt att

stärka vårt erbjudande till våra kunder och samtidigt bidra till ett hållbart samhälle. Där kan till exempel ökade digitala lösningar göra att tryggheten ökar så fler äldre kan bo kvar i sin bostad.

## PLATS FÖR MOD OCH NYA TANKAR

Digitalisering är en stor möjliggörare för vår fortsatta utveckling. Därför kommer vi att behöva fortsätta stärka vår digitala kompetens. Digitaliseringen är en stor möjlighet för oss men det kräver också att vi är modiga och vågar tänka nytt. Våra hyresgäster, vi själva och vår ägare Mjölby kommun har mycket att vinna på det.



# VÅRA STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN



Vår affärsplan utgår ifrån vår vision och bolagsövergripande målbild – Vi ska vara en aktiv fastighetsägare och en attraktiv hyresvärd och bidra till en hållbar kommun att vara stolt över.

Sex strategiska målområden beskriver våra framgångsfaktorer: boupplevelse, hållbarhet, fastigheterna, medarbetarna, ekonomi och varumärket. För varje målområde har vi satt ett övergripande strategiskt mål, som beskriver vår långsiktiga ambition och vad vi vill uppnå inom det specifika området. Under respektive strategiskt mål har vi listat en rad operativa mål som ska uppnås under perioden för affärsplanen. Måluppfyllelse på denna nivå är en förutsättning för det övergripande strategimålet.

Utifrån affärsplanen tar respektive avdelning fram verksamhetsplaner inom olika prioriterade områden. I detta arbete är delaktighet och involvering viktig.

Våra övergripande mål ska brytas ner på processnivå och i slutändan bli styrande för individuella målsättningar. Varje medarbetare ska direkt kunna se hur hen är med och bidrar till måluppfyllelsen av vår vision. Alla är viktiga för att vi ska lyckas!

**Bostadsbolagets  
olika målområden**



*"Det ska vara lätt  
att trivas hos oss."*

**MÅLOMRÅDE 1**  
*Boupplevelse*

*"Vi gör skillnad  
för framtiden."*

**MÅLOMRÅDE 2**  
*Hållbarhet*

*"Attraktiva bostäder."*

**MÅLOMRÅDE 3**  
*Fastigheter*

*"Tillsammans  
är vi starka!"*

**MÅLOMRÅDE 4**  
*Medarbetare*

*"Optimalt värde för  
våra hyresgäster."*

**MÅLOMRÅDE 5**  
*Ekonomi*

*"Skapar förtroende  
och förväntningar."*

**MÅLOMRÅDE 6**  
*Varumärket*

# BOUPPLEVELSE

*Det ska vara lätt att trivas hos oss*

Det är ett hedersuppdrag att vara hyresvärd och förvalta någons hem. Därför är våra hyresgästers trivsel och trygghet vårt främsta fokus. Hyresgästens boupplevelse är ett index vi skapat av produktindex och serviceindex, vilka i sin tur skapas av en mängd olika faktorer, som till exempel av den inre- och yttre miljön i våra fastigheter, kommunikation, återkoppling, service och kundbemötande.

Boupplevelsen har stor påverkan på vår attraktionskraft som bostadsbolag och är något som vi måste jobba för varje dag, året om. Vår ambition är en kontinuerligt förbättrad boupplevelse, målet i denna affärsplan baseras på nuläge, förutsättningar och den komplexitet som begreppet rymmer. Det är ett tufft men realistiskt mål som placerar oss i den övre kvartilen i AktivBos Hyresgästundersökning, i jämförelse med andra bostadsbolag.

### STRATEGISKA MÅL

Hyresgästerna trivs och känner sig trygga i våra områden och med oss som hyresvärd. De upplever våra fastigheter som hela, rena och prisvärda. Hyresgästerna tycker att de får relevant information, god service och blir tagna på allvar.

### OPERATIVA MÅL

Målvärde (2023)

- Boupplevelseindex: 82,0 procent (80,5). Boupplevelsen är ett sammantaget resultat av hur hyresgästerna upplever vår service (serviceindex) och lägenheten/fastigheten (produktindex).  $Boupplevelseindex = (serviceindex + produktindex) / 2$ .

- Serviceindex: 84 procent (82). Serviceindex baseras på följande parametrar i vår hyresgästundersökning: hjälp när det behövs, rent & snyggt, trygghet och ta kunden på allvar.

- Produktindex: 80 procent (79). Produktindex baseras på följande parametrar i vår hyresgästundersökning: utemiljö, allmänna utrymmen, och lägenheten.





*"Vi ska vara en attraktiv hyresvärd."*

#### AKTIVITETER

- Genomföra hyresgästundersökning regelbundet.
- Identifiera våra processer och utveckla interna rutiner med ett tydligt kundfokus för att stärka hyresgästernas boupplevelse.
- Målmedvetet utveckla våra digitala plattformar för att öka vår tillgänglighet och den kundupplevda kvaliteten samt skapa rätt förutsättningar för oss att höja servicenivån till våra hyresgäster.
- I den långsiktiga underhållsplanen detaljerat styra renoveringsprogram gällande stamrenoveringar, tvättstugor och allmänna utrymmen.
- Arbeta aktivt med att utbilda all personal.
- Fortsätta satsa på att skapa trivsamma miljöer i det gröna rummet i våra områden.



# HÅLLBARHET

## *Vi gör skillnad för framtiden*

Våra målmedvetna satsningar inom social- och ekologisk hållbarhet är viktiga för våra hyresgäster och för Mjölby kommun. Dessa frågor har fått en särskild prioritet. Vi vill, kan och ska göra skillnad i dessa viktiga framtidsfrågor.

### STRATEGISKA MÅL

Vår verksamhet ska präglas av en helhetssyn som alltid innefattar tre perspektiv – den enskilda människan, bostadsområdet och staden. Bostadsbolaget bidrar till en jämlik, trygg och inkluderande stad och tar ett långsiktigt ansvar för att skapa ett hållbart lokalsamhälle och ett minskat ekologiskt fotavtryck i Mjölby kommun.

### Ekologisk hållbarhet

#### OPERATIVA MÅL

Vår utgångspunkt är vår miljö- och klimatplan.

- Bostadsbolaget ska minska mängden köpt energi med 30% till år 2030 (basår 2007).
- Vi ska minimera klimatpåverkan från köpt energi till år 2030 och ha en fossilfri fordonsflotta till år 2030.
- Bostadsbolaget ska ställa energi- och klimatkrav vid upphandling och nybyggnation och verka för ett energi- och klimatsmart beteende hos medarbetare och hyresgäster.

### AKTIVITETER

- Uppmuntra cykelanvändande genom att göra det enklare, säkrare och mer bekvämt att välja cykel istället för bil – med säker och trygg cykelparkering i närheten av bostaden.
- Verka för ett energi- och klimatsmart beteende hos medarbetare och hyresgäster.
- Införa energikrav i nyproduktion motsvarande 75 procent av Boverkets minimikrav.
- Öka förståelsen för biologisk mångfald hos våra hyresgäster genom konkreta mindre projekt tillsammans med hyresgäster.
- Jobba verksamhetsövergripande med frågan om hushållsavfall och sopsortering.
- Vid nyproduktion och särskilda behov bygger vi laddinfrastruktur i våra områden.

*"Vi gör skillnad för framtiden."*



### **Social hållbarhet**

#### **OPERATIVA MÅL**

- Totalt 5 personer som står långt ifrån arbetsmarknaden ska under perioden delta i sysselsättningsfrämjande åtgärder via Mitt P Liden.
- Vi ska erbjuda sommarjobb för minst 20 ungdomar per år.
- Under perioden ska vi uppnå trygghetsindex på 82 procent (80). Vår strävan är att alla våra hyresgäster ska känna sig trygga, men trygghet är en upplevelse som skapas av många olika faktorer där vi bara kan påverka vissa. Därför tar vi oss an trygghetsfrågan i samverkan med Mjölby Kommun, polisen och andra aktörer.
- Det nationella snittet för trygghetsindex är 80,8 procent (Aktiv Bo 2022).

#### **AKTIVITETER**

- Regelbundet och systematiskt se över möjligheten att skapa sysselsättningsfrämjande åtgärder internt.
- Aktivt bidra till integration med hjälp av bland annat interkulturella aktiviteter i egen regi eller i samverkan.
- I handling verka för att minska socioekonomisk boendesegregation i Mjölby kommun med hjälp av bland annat uthyrningspolicyn.
- Fortsätta utveckla företagets trygghets-  
skapande arbete och aktivt samverka med Mjölby kommun, blåljuspersonal och andra samarbetspartners för att skapa trygga och säkra bostadsområden.
- Genom boendedialoger öka hyresgästernas möjlighet att påverka boendemiljö och hyresgästaktiviteter.

# FASTIGHETERNA

## Attraktiva bostäder

Våra fastigheter är själva hårdvaran i vår verksamhet. Genom underhåll och renoveringar behåller vi värdet, förbättrar energiprestanda, höjer boendekvaliteten och trivseln. När vi planerar nya bostäder tittar vi alltid på vad som skapar ett varierat boendebud i just det området, för att bidra till en integrerad och sammanhållen stad.

### STRATEGISKA MÅL

Bostadsbolaget ska ha ett varierat utbud av välmående och attraktiva bostäder för livets olika skeden. Vi ska finnas i olika delar av kommunen och på så sätt bidra till ett blandat boendebud i kommunens olika områden. Genom en kontinuerlig utveckling av befintliga och nya bostadsområden tar vi en drivande roll i utvecklingen av ett hållbart och balanserat växande Mjölby kommun.

### OPERATIVA MÅL

- Ombyggnation/Renovering uppgår till i snitt 100 lägenheter om året.
- Med detta avses lägenheter som renoveras i ROT-projekt, där den totala kostnaden överstiger 500 000kr/ lägenhet.
- Efter ROT-renoveringar ska minst 90 procent uppleva en förbättring av bostaden. Detta mäts 3 månader efter avslutad renovering.
- Nyproduktion planeras och förberedas för ett växande Mjölby.

### AKTIVITETER

- Genom proaktivt arbete med nybyggnation, där både människan, fastigheten och områdets förutsättningar beaktas, ska vår nyproduktion bidra till Mjölby kommuns fortsatta utveckling.
- Fortsätta arbetet med att analysera och utreda nya byggrätter i områden som kan bidra till bolagets långsiktiga mål i enlighet med de tre hållbarhetsaspekterna: ekonomisk, ekologisk, socialt.
- Att vid ombyggnationer och renoveringar alltid ta hänsyn till de ovan nämnda hållbarhetsaspekterna, med målsättningen att optimera dessa så att både hyresgäst, miljö och ekonomi går hand i hand.
- Uppdatera befintlig underhållsplan, för att därefter fastställa det årliga underhållsbehovet, samt implementera detta i det årliga arbetet med bolagets underhållsbudget.

*"Vi ska vara en aktiv fastighetsägare."*



# MEDARBETARE

## *Tillsammans är vi starka*

Våra medarbetare är vår största tillgång. Vi har alla olika men viktiga roller i Bostadsbolaget. Och det är bara tillsammans som vi kan skapa den bästa boupplevelsen för våra hyresgäster och en positiv hållbar utveckling för Mjölby kommun. Det är därför så viktigt att vi som arbetar på Bostadsbolaget trivs, kan och vill utvecklas och känner att man är med och bidrar och strävar mot samma mål.

### STRATEGISKA MÅL

Bostadsbolaget ska vara en hållbar arbetsplats där alla medarbetare är engagerade, tar ansvar och är med och bidrar till en god fysisk, trivsamt och jämlik arbetsmiljö. På Bostadsbolaget har vi en stark teamkänsla, vi är stolta över vårt arbete och ser samarbete som en förutsättning för att lyckas.

### OPERATIVA MÅL

- Organisatoriskt och socialt arbetsmiljöindex: 4,2 (4,1)

Medarbetarindex baseras på den övergripande medarbetarmätningen som genomförs årligen.

- Jag är stolt över att arbeta på Bostadsbolaget 4,4 (4,3).

Det innebär att de har satt en 4 eller 5 på frågan: "Jag är stolt över att arbeta på Bostadsbolaget". Skalan är 1 till 5.

- Frisknärvaro: 97 procent.



*"Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare."*



#### AKTIVITETER

- Kontinuerligt genomföra medarbetarenkäter.
- Utveckla medarbetarskapet genom att arbeta mer värderingsstyrt.
- Fortsatt utveckling av ledarskapet i organisationen.
- Implementera ett målstyrt arbetssätt som utgår ifrån våra övergripande mål och vision.

Ett arbete där alla känner att man är med och bidrar och strävar mot samma mål.

- Aktivt arbeta med internkommunikation och personalträffar för att alla ska känna sig delaktiga och informerade om vad som händer.
- Strategiskt arbetsmiljöarbete som främjar och möjliggör en god hälsa och som minskar arbetsrelaterad ohälsa.
- Säkerställa ett inkluderande arbetsklimat och en bra service mot våra kunder genom att öka kompetensen internt om jämställdhet och mångfald.
- Arbeta för att höja den interna digitala kompetensen för att skapa förutsättningar för vår egen digitala utveckling.



# EKONOMI

## *Optimalt värde för våra hyresgäster*

Förutsättningar för fortsatt utveckling. En stabil ekonomi skapar trygghet för våra hyresgäster och är en förutsättning för att kunna bedriva en sund affärsmässig verksamhet. En god ekonomisk utveckling i bolagets verksamhet skapar ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande och viktiga satsningar inom prioriterade områden. Vi ska nyttja våra resurser på ett sätt som skapar optimalt värde för hyresgästerna och för Mjölby kommun.

### STRATEGISKA MÅL

Vi ska ha en långsiktigt stabil ekonomi som ger oss förutsättningar att fortsätta utvecklas inom vårt uppdrag, det vill säga: en affärsmässig förvaltning av vårt bestånd, en nybyggnation som utvecklar kommunen, ett aktivt hållbarhetsarbete samt ett kontinuerligt arbete för en bättre boupplevelse för våra hyresgäster.

### OPERATIVA MÅL

- Bolagets bokförda soliditet ska långsiktigt inte understiga 20 procent.
- Bolaget ska ha en direktavkastning om minst 2,25 procent där resultatet definieras som driftnetto i förhållande till marknadsvärde på fastigheterna.
- Drift- och administrationskostnader ska per kvadratmeter vara lägre än snittet i allmännyttan.

*"Vi jobbar efter affärsmässiga principer."*



#### AKTIVITETER

- Genom att agera aktivt kring finansieringsfrågorna i kombination med kommande investeringar ska bolaget uppnå optimalt resultat med avseende på att eftersträva bäst möjliga soliditet och minimera ränterisken för bolaget.
- Bolaget ska vara aktiva med kalkylarbetet inför investeringar samt större renoveringar för att säkerställa att marknadsmässig avkastning uppnås och att man därigenom når uppsatta avkastningsmål.
- Bolaget ska årligen uppdatera långtidsprognoser som sträcker sig minst 10 år för att kunna bedöma de långsiktiga effekterna av de beslut som fattas.

- Bolaget ska årligen jämföra sina nyckeltal för drift-och administrationskostnader mot allmännyttiga bolag i riket för att analysera varför eventuella avvikelser föreligger. Analysen ska kopplas till kvalitetsmål och ambitionsnivåer för att bli relevant.
- Bolaget ska eftersträva en förvaltning och administration av våra fastigheter som är så effektiv som möjligt i förhållande till den kvalitet vi vill åstadkomma, och till de övergripande strategier vi tillämpar.
- Bolagets ska se över egna förhyrda ytor och eftersträva en ökad resurseffektivitet i de ytor vi nyttjar.



# VARUMÄRKET

## *Skapar förtroende och förväntningar*

Ett starkt varumärke är en viktig tillgång för alla företag och organisationer. Det som definierar ett starkt varumärke är att det är välkänt och förknippat med positiva associationer.

Fördelar för ett starkt varumärke är att det är "top-of-mind" hos människor, att det bryter igenom det mediala bruset, skapar förväntningar, attraktionskraft, lojalitet och förtroende. Bostadsbolaget är ett välkänt varumärke i Mjölby kommun med ett gott anseende. Det är naturligtvis bra, men inget vi kan slå oss till ro med. Det är ett ständigt pågående arbete att förbättra vårt rykte, öka vårt förtroende och sätta bilden av oss själva. Och bilden av oss skapas dagligen i mötet mellan oss som arbetar på här, våra hyresgäster och övriga kommuninvånare.

### STRATEGISKA MÅL

Bostadsbolaget är ett starkt och attraktivt varumärke som hyresvärd, arbetsgivare och samarbetspartner. Vi är kända som ett aktivt och attraktivt bostadsbolag som sätter hyresgästernas trygghet och trivsel främst och som en positiv drivkraft för en hållbar utveckling av Mjölby kommun.

### OPERATIVA MÅL

Vi mäter vårt varumärkes styrka genom parametrarna: kännedom, attityd och rekommendation.

- Vi ska undersöka till vilken grad kommuninvånarna känner till att Bostadsbolaget är ett bostadsbolag i Mjölby kommun.
- 80 procent ska ha en positiv attityd till Bostadsbolaget i kommunen.

Attityden till Bostadsbolagets varumärke räknas ut som ett index baserat på frågor till hyresgäster och kommuninvånare angående hur vi upplevs som hyresvärd, aktör för positiv utveckling av kommunen, samhällsengagerat och miljöengagerat företag.

- 90 % (89) av våra hyresgäster ska rekommendera oss som hyresvärd.

Det innebär att de svarat "troligt eller mycket troligt" på frågan om de skulle rekommendera oss som hyresvärd i AktivBos hyresgästundersökning.





#### AKTIVITETER

- Vi bidrar till att bygga vårt varumärke genom målgruppsinriktad kommunikation och marknadsföring.
- Vi mäter vårt varumärke i regelbundna medieanalyser och attityd- och kännetandsundersökningar.
- Vi är en synlig och aktiv aktör i Mjölby kommun - i våra egna kommunikationskanaler, i medier och på plats runt om i kommunen och bland våra hyresgäster i våra områden.
- Vi fortsätter att utveckla vår digitala kommunikation för att skapa en ökad känsla av delaktighet, tydlighet och trygghet hos våra hyresgäster.
- Vi genomför ett kontinuerligt internt förankringsarbete av bolagets vision, målsättningar och kärnvärden, där samtliga medarbetare deltar. Alla ska veta vad vi står för och känna att de är med och bidrar och jobbar mot samma mål.
- Vi ska arrangera ett eget event årligen (Bostadsbolagets dag).
- Vi stärker vårt arbetsgivarvarumärke genom att aktivt arbeta med att skapa intern delaktighet och stolthet genom att lyfta våra medarbetare, aktiviteter och insatser i interna träffar och i vår kommunikation.

[mjolbybostad.se](http://mjolbybostad.se)