

Affärsplan 2019–2022



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.

Ska Roslagsbostäder fortsätta bygga hyresrätter och samtidigt hantera den uppbyggda underhållsskulden så måste bolagets ekonomi nu stärkas. Exempelvis ska Roslagsbostäder bli effektivare och mer lönsamt genom effektivare processer i förvaltning och upphandling samt genom kompetensförstärkning, ökad samverkan med kommunala nämnder och 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 2019–2022 samtidigt som den kommer att revideras årligen för att anpassas till förändringar i omvärlden.

Med vetskapen att våra beslut och vårt arbete idag kommer att påverka generationer framöver är det med tydlig 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



Ann Söderström
Verkställande direktör



Omvärlds-analys

Nuläges-analys

Risk- och möjlighets-analys

Intressent-analys

I arbetet med att ta fram våra målsättningar och den här affärsplanen tog vi de här stegen.

Vi har utgått från våra intressenters nuvarande och framtida behov och förväntningar, vår egen förmåga och faktorer i omvärlden.

Affärsplan
2019–2022



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:

- att tillhandahålla bostäder till alla invånare oavsett inkomst
- de med en svag ställning på bostadsmarknaden
- trygghet och inflytande samt mångfald och integration för våra hyresgäster
- en hållbar miljö
- konkurrenskraftiga hyresnivåer.

Norrtälje kommuns styrdokument

Roslagsbostäder har att ta hänsyn till flertalet styrdokument som upprättats av ägaren. På sidan 9 har vi en summering av de viktigaste.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Roslagbostäder 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.

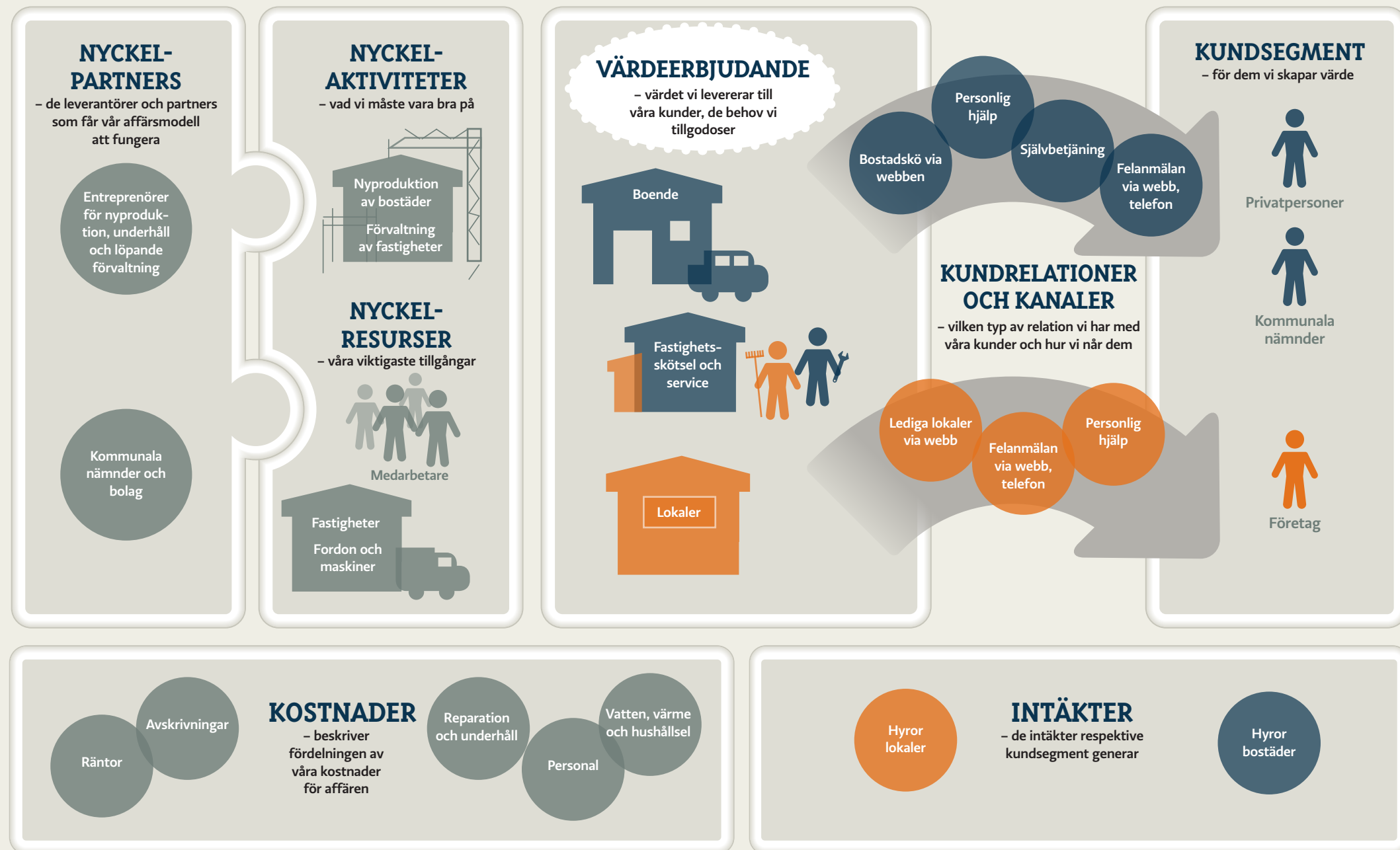
Affärsmässiga principer innebär att vi alltid ska utgå från vad som är ekonomiskt långsiktigt bäst för bolaget, med hänsyn till att bolaget ska vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden både idag och i framtiden.

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 förvaltar 2188 lägenheter och har cirka 45 medarbetare fördelat över fyra kontor i kommunen.

Roslagsbostäder tillhandahåller över 13 000 kvm lokaler. Cirka 18 000 personer står i vår i bostadskö.



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

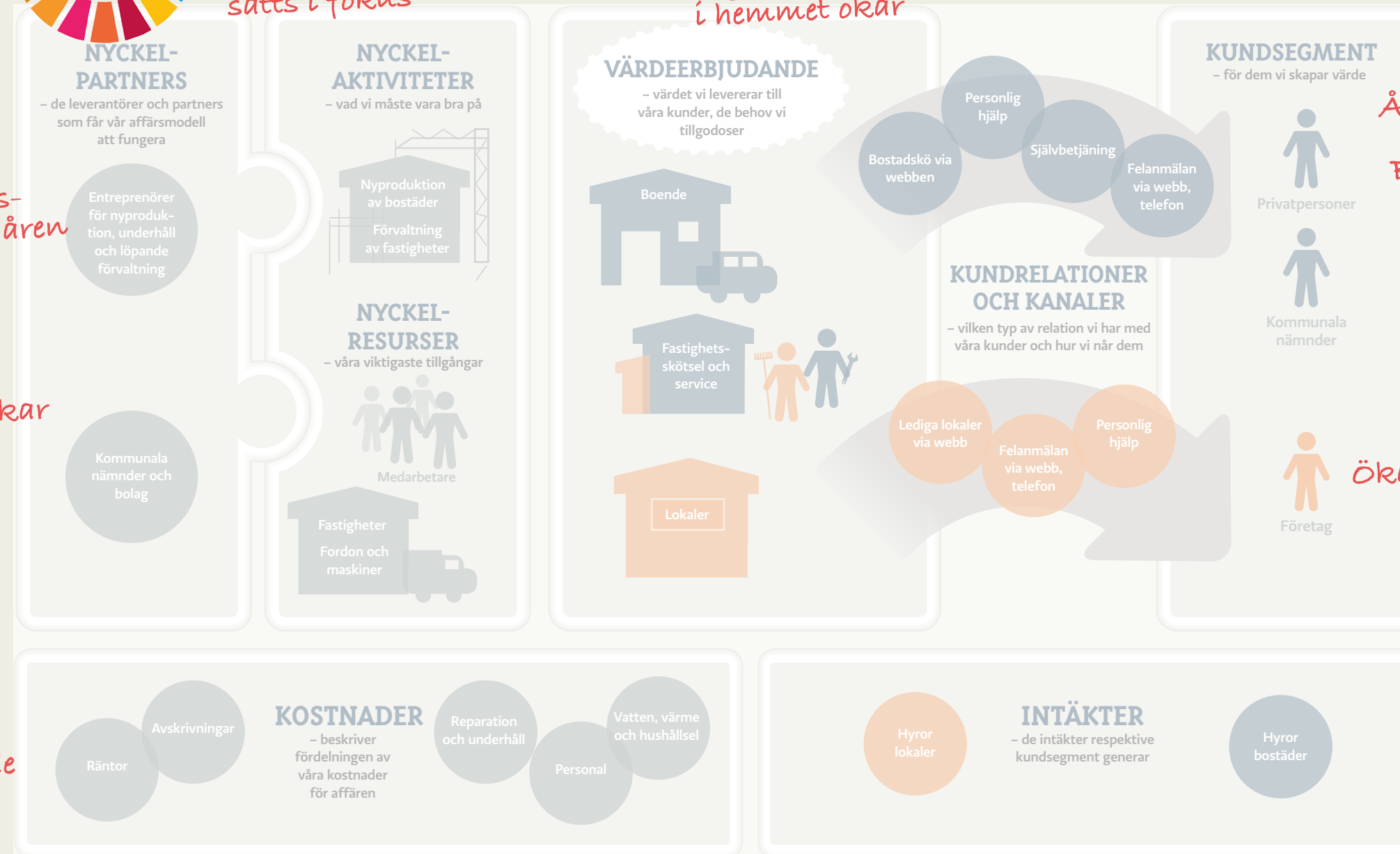
Räntenivån är låg men sakta stigande

Behovet av digitala tjänster i hemmet ökar

Åldrande befolkning

Befolkningsmängden ökar

Ökat krav på tillgänglighet



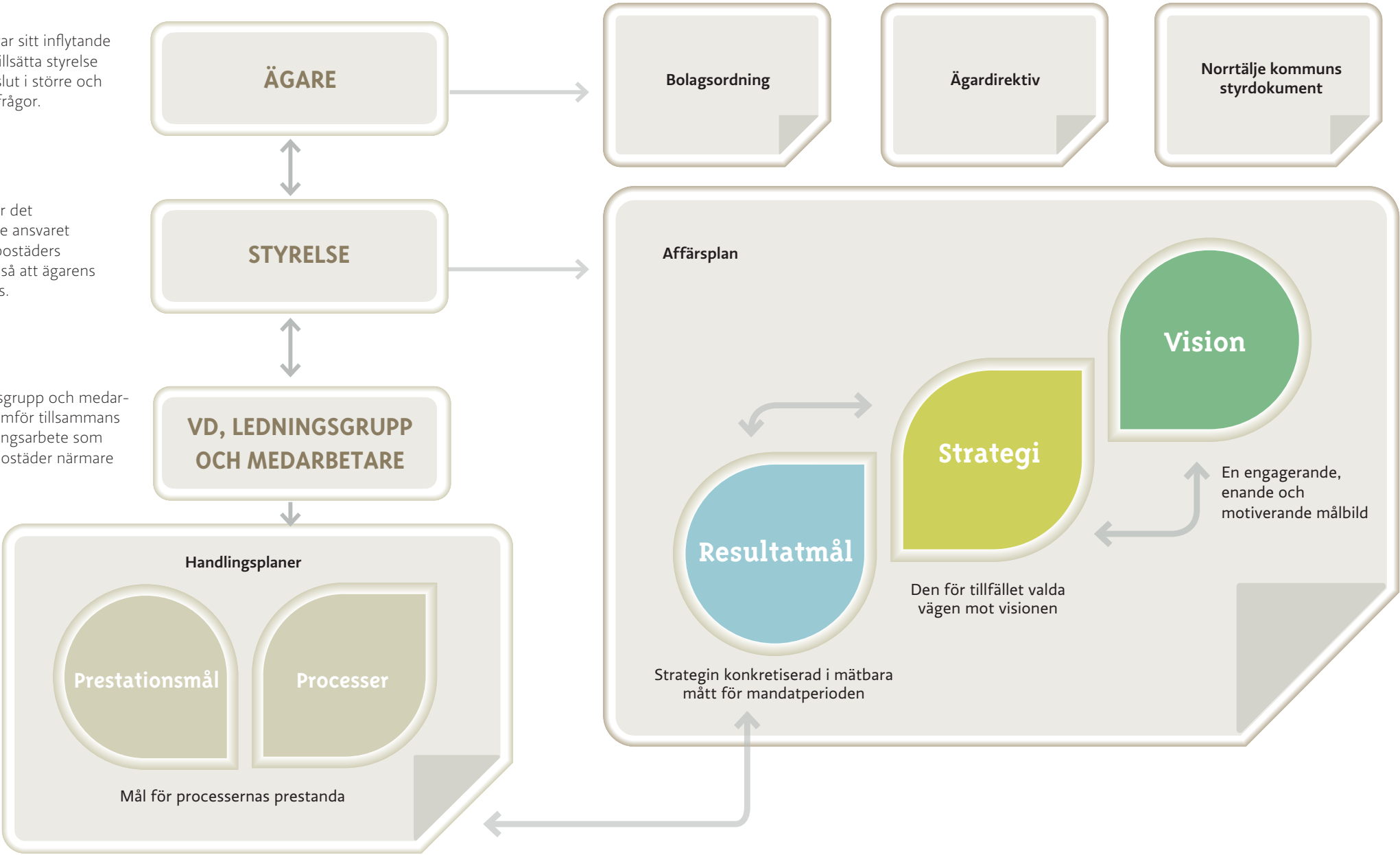
Styrmodell

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.

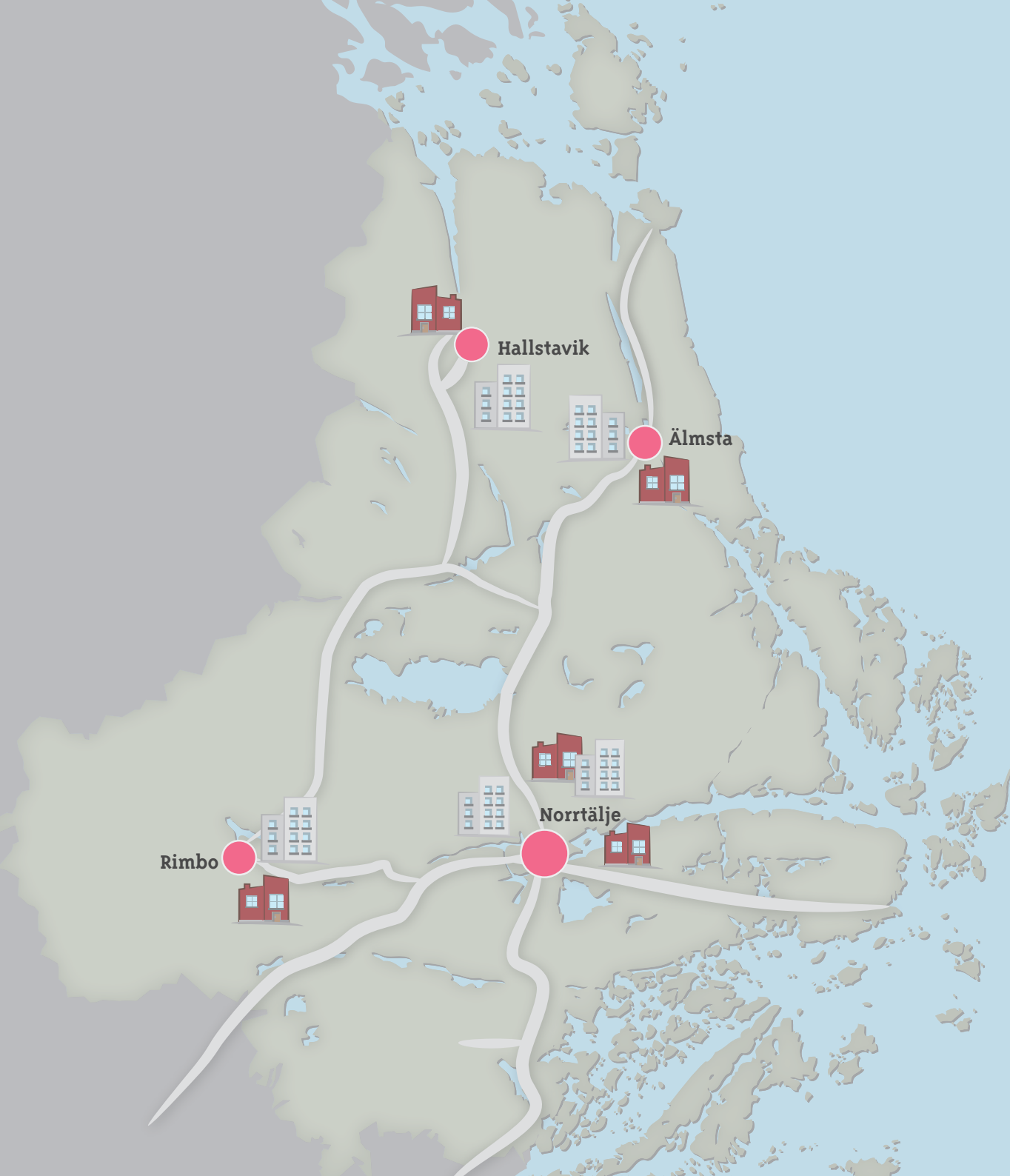
VD, ledningsgrupp och medarbetare genomför tillsammans det förbättringsarbete som tar Roslagsbostäder närmare visionen.



Utdrag med viktiga styrdokument

- Mål- och budget 2019-2021
- Planeringsförutsättningar 2020-2022
- Norrtälje kommuns klimat- och miljöprogram
- Översiktsplan 2040
- Bostadsförsörjningsstrategi för Norrtälje kommun
- Landsbygds- och skärgårdsutvecklingsprogrammet

Kommunens styrdokument finns i sin helhet på norrtalje.se.



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.



Agenda 2030
och de globala
målen för håll-
bar utveckling
sätts i fokus

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.

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

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 MATERIAL-ANVÄNDNING

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

ARBETSLIV

Roslagsbostäder ska vara en arbetsplats som präglas av en 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 2022



För att säkerställa ett aktivt arbete i linje med strategin har vi i vart och ett av dessa sju hållbarhetsområden prioriterat ett flertal mätbara resultatmål och nyckeltal som vi vill uppnå under de kommande fyra åren (2019-2022).

EKONOMISKT RESULTAT

- Soliditeten ska öka.
- Marknadsvärdet ska öka.

Resultatmål

BEGRÄNSAD KLIMATPÅVERKAN

- Energianvändningen ska minska.
- Växthusgasutsläppen ska minska.

GIFTFRI OCH FÖRNYBAR MATERIAL-ANVÄNDNING

- Andelen källsorterat avfall ska öka.

ARBETSLIV

- Antalet anställda som rekommenderar Roslagsbostäder som arbetsgivare ska öka.

NYPRODUKTION

- Roslagsbostäder ska bidra till ett ökat antal nyproducerade hyresrätter i Norrtälje kommun.

ATTRAKTIVA BOENDEMILJÖER

- Antalet hyresgäster som rekommenderar Roslagsbostäder som hyresvärd ska öka.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

- Antalet hyresgäster som rekommenderar Roslagsbostäder som hyresvärd ska öka.

Budget 2019

INTÄKTER	tkr
Bostäder	161 120
Lokaler	18 379
Garage & P-platser	4 233
Andra ersättningar	-1 673
Summa intäkter	182 059
Driftkostnader	-40 150
Underhållskostnader	-35 776
Fastighetsskatt	-3 158
Summa fastighetskostnader	-79 084
Driftnetto	102 975
Övriga förvaltningsintäkter	5 946
Övriga förvaltningskostnader	-28 568
Avskrivningar & nedskrivningar	-30 617
Byggnader & markanläggningar	-29 447
Maskiner & inventarier	-1 170
Bruttoresultat	49 735
Övriga rörelsekostnader	-17 289
Rörelseresultat	32 447
Resultat från värdepapper	178
Övriga finansiella intäkter	320
Räntekostnader	-25 938
Resultat efter finansiella poster	7 007

Ekonomiskt hållbar utveckling förutsätter att bostadsbolaget genererar ett överskott som kan användas för investeringar, utveckling av verksamheten, beredskap för framtida händelser samt balansera de nyproduktioner som byggs och färdigställs.

VINST

För 2019 budgeteras en vinst om 7 mkr.

NYPRODUKTION

Under 2019 pågår nyproduktion av Roslagsskutan i Älmsta samt förberedelser för kommande nyproduktioner de kommande åren.

UNDERHÅLL

För 2019 riktas 27 mkr till renoveringar och större underhållsåtgärder.



Tillsammans framåt!



Roslagsbostäder

www.roslagsbostäder.se

Norrtälje november 2019