

Affärsplan 2023-2025



Foto: Widerquist Foto



Martin Svensson, VD Finnvedsbostäder

INNEHÅLL

Inledning / VD/Styrelseordförande har ordet	3
Förutsättningar / Vårt uppdrag	4
Målområden / Nöjd kund	8
Målområden / Hållbar miljö	10
Målområden / Engagerande medarbetare	12
Målområden / Nöjda ägare	14

VD/styrelseordförande har ordet

Ett utmärkt boende, för ett gott liv!

Affärsplanen innebär en tydlig riktning mot en fortsatt utveckling av Finnvedsbostäders ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhet. I affärsplanen presenteras ett antal huvud-, effekt- och operativa mål samt strategierna för att uppnå målen.

Det är av betydelse att förstå att alla våra handlingar, stora som små, påverkar vår omgivning. För att uppnå våra mål krävs kompetenta och engagerade medarbetare och samarbetspartners, vilka tillsammans utgör vår bästa resurs. Till stöd har vi en gemensam värdegrund och tydliga processer som ska vägleda i dagliga beslut och ta oss närmare vår vision – Ett utmärkt boende, för ett gott liv.

För att framgångsrikt stödja det kommunala uppdraget att hantera Värnamo kommuns bostadsförsörjning behövs en tydlig strategi och tydliga mål om hur Finnvedsbostäder ska drivas och utvecklas. Affärsplanen som presenteras på följande sidor lägger grunden för Finnvedsbostäders 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 Finnvedsbostäders nya affärsplan tar vi steget mot en utvecklingsfas och en hög ambition att ha nöjda hyresgäster och ägare, vara en attraktiv arbetsgivare, ha en hållbar ekonomi och klimatpåverkan samt bidra till kommunens bostadsförsörjning. Med vetskapen att våra beslut och vårt arbete idag kommer att påverka generationer framöver är det med stor respekt vi antar affärsplanen. Tillsammans arbetar vi vidare för en hållbar utveckling för våra hyresgäster, Värnamo kommun och Finnvedsbostäder.

Lars Lejon
Styrelseordförande
Finnvedsbostäder

Martin Svensson
VD
Finnvedsbostäder



Så skapar vi trygga boende för hela livet

Förutsättningar/vårt uppdrag

Finnvedsbostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Värnamo kommun. Sammanlagt omfattar bolagets verksamhet 178 150 kvm bostadsyta fördelat på 2809 lägenheter, 201 lokaler och 777 garage. I samtliga fastigheter ansvarar Finnvedsbostäder för uthyrningen, den tekniska förvaltningen och förädlingen. Vi är idag drygt 50 medarbetare som tillsammans arbetar för att förvalta vårt uppdrag.

Ägardirektiven

Ägardirektiven är Värnamo kommuns verktyg för att styra vår verksamhet. I direktivet anges att Finnvedsbostäder är kommunens bolag för bostadsförsörjningsverksamhet med produktion och förvaltning av huvudsakligen hyresrätter inom Värnamo kommun. Bolaget ska se till att vision och de övergripande mål som antas av kommunfullmäktige också förverkligas i bolaget. Vidare anges att bolaget ska ha ett allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Värnamo kommun, samt ska drivas i allmännyttigt syfte enligt affärsmässiga principer och ge hyresgästerna möjlighet till boinflytande.

Affärsidé

Finnvedsbostäder AB ska vara det marknadsledande bostadsföretaget inom Värnamo kommun. Företaget ska tillhandahålla attraktiva hyresrätter, för livets alla skeden, med god service till konkurrenskraftiga hyror. Finnvedsbostäder AB ska utan spekulation stå för långsiktighet, trygghet, miljö- och kvalitetstänkande.

Vision

Ett utmärkt boende – För ett gott liv.

Verksamhetspolicy

Finnvedsbostäder skall erbjuda ett utmärkt boende i Värnamo kommun genom:

- att främja bostadsförsörjningen i kommunen
- att kvalitetsmedvetet arbeta med nöjda kunder
- en god resurs- och ekonomisk hushållning
- en hållbar miljöutveckling och förebygga föroreningar
- att säkerställa en god arbetsmiljö
- att minst uppfylla lagar och förordningar samt ha hög etik
- att ständigt och målmedvetet förbättra verksamheten

Värdegrund

Värdegrunden beskriver de löften vi ger 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 förutsättningar 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 kommunicera en tydlig värdegrund stärker det organisationens identitet och legitimitet genom en god självbild.

Finnvedsbostäders värdegrund HURSA står för:

Hyresgästen i fokus: Sätta behov och intresse hos de vi är till för i centrum.

Utveckling: Ta ett aktivt ansvar för att utveckla verksamheten och oss själva.

Respekt: Respektera varandras åsikter, roller och funktioner.

Samverkan: Samverka och ta tillvara varandras kompetenser.

Arbetsglädje: Verka för att alla ska uppleva arbetsglädje, kunna sätta in sitt arbete i ett större sammanhang, trivas och känna yrkesstolthet.



Vår affärsmodell

Vår affärsmodell visar hur vi skapar värden för våra kunder genom att ständigt utveckla vårt erbjudande utifrån behov och förväntningar och på så sätt skapar vi värde för vår ägare och samhället. Intressenter, processer, resurser och ekonomi utgör bolagets och verksamhetens resurser. Vid en hantering av resurserna på ett hållbart och ansvarsfullt sätt skapar vi ökat värde och på så sätt ökad kundnöjdhet.



Ett boende
för gemenskap
och trivsel



Mål: nöjd kund

Det övergripande målet är att våra hyresgäster ska trivas, känna trygghet i våra bostadsområden och var nöjda med vårt arbete. De upplever att våra bostäder är välskötta, håller hög standard och är prisvärda. De ska vara nöjda med oss som hyresvärd ur ett helhetsperspektiv.

Effektmål

Finnvedsbostäders hyresgäster ska vara nöjda med sitt boende och oss som hyresvärd.

Operativa mål 2025

- **Boupplevelse:** 78 procent (75 procent).
Boupplevelsen är helhetsbedömningen av oss som hyresvärd.
- **Servicegrad:** 67 procent (65 procent).
Bedömning av servicenivå, dvs. hjälp när det behövs, rent och snyggt.
- **Produktgrad:** 64 procent (63 procent).
Bedömning av bostadens standard och kvalitet.
- **Trygghet:** 90 procent (77 procent).
Bedömning av trygghet i bostadsområdet.
- **Trivselfaktor:** 73 procent (71 procent).
Bedömning av trivseln i bostadsområden.

Strategier

- Genomföra NKI hyresgästundersökningar löpande.
- Snabb feedback är viktigt. Vi ska genomföra undersökningar för att fånga upp hyresgästers åsikter vid både in- och utflyttning. Samt kompletterande undersökningar efter t.ex. större renoveringsprojekt.
- Till följd av hyresgästundersökningar utveckla våra processer och rutiner för att ännu bättre leva upp till hyresgästernas förväntningar på sitt boende och oss som hyresvärd.
- Strategiskt arbeta för att utveckla kontaktvägar och kanaler för tillgänglighet och kommunikation med våra hyresgäster.
- Aktivt arbeta med att utbilda och engagera personal i bemötande och att ständigt ha hyresgästen i fokus.
- Erbjud hyresgäster möjlighet till boinflytande genom exempelvis dialog i bomöten och möjlighet till tillvals-erbjudanden.
- Fortsätta utveckla Finnvedsbostäders trygghetsskapande samarbete med Värnamo kommun (Medborgarförvaltningen / Socialförvaltningen, Trygghetsrådet), polis och andra aktörer för att skapa trygga och säkra bostadsområden.
- Anställa bosocial samordnare för trygghetsskapande och förebyggande arbete i våra bostadskvarter.

En hållbar utveckling utifrån de globala målen:



Mål: hållbar miljö

Vi ska tillsammans med våra hyresgäster, leverantörer, konsulter och entreprenörer informera, utbilda och skapa förbättrad miljö. Vår strävan är att minska våra hyresgästers och vår egen klimatpåverkan. Vi fokuserar på avfall, hushållsel, energi, vattenförbrukning, hållbar nyproduktion och underhållsrenovering samt biologisk mångfald.

Effektmål

Finnvedsbostäders verksamhet ska bidra till ett minskat klimatavtryck i Värnamo kommun.

Operativa mål 2025

- Minska energiförbrukning.
- Minska CO2-utsläpp.
- Minska vattenförbrukning.
- Utbyggnad egenproducerad el, solceller.
- Källsortering, alla områden med minst 25 lägenheter ska ha fastighetsnära källsortering för avfall.
- Fossilfri mediaförbrukning och drivmedel.
- Mål på 100% handhållna elverktyg i relation till bensindrivna.
- Minska klimatavtryck i nyproduktion och underhållsrenoveringar.
- Skapa en utemiljö med liten miljöpåverkan som gynnar den biologiska mångfalden.
- Utbyggnad laddpunkter för elbilsaddning.

Strategier

- Utbyggnad av laddinfrastruktur enligt strategi för att möjliggöra elbilsaddning i anslutning till våra hyresgästers bostad.
- Inventering och framtagning av detaljerade planer med tidsbestämda aktiviteter för att skapa en utemiljö med liten miljöpåverkan som gynnar den biologiska mångfalden.
- Inköpsinstruktion som styr inköp och drivmedelsslag av fordon, maskiner och utrustning.
- Löpande mätdata gällande förbrukningarna för snabbare agerande på energieffektiviserande åtgärder.
- Klimatavtrycksrapporter vid nyproduktion och större underhållsrenoveringar.
- Hänsyn tas till kvalitets-, miljö, och arbetsmiljöpåverkan vid alla inköp av produkter och tjänster.

En hållbar utveckling utifrån de globala målen:



Mål: engagerade medarbetare

Våra medarbetare är vår största tillgång. Vi har alla olika men viktiga roller i arbetet mot gemensamma mål. Det är enbart tillsammans vi kan lyckas att skapa en positiv boupplevelse – Ett utmärkt boende – för våra hyresgäster, och en hållbar utveckling för vår kommun. För att detta ska fungera krävs ett arbetsklimat som är ger trivsel, stolthet och ökat engagemang.

Effektmål

- Finnvedsbostäder ska vara en attraktiv arbetsplats där medarbetarna känner stolthet för företaget och arbetsinsatsen. På Finnvedsbostäder arbetar vi för en god arbetsmiljö, trivsel, jämställdhet och kompetensutveckling.

Operativa mål 2025

- Öka NMI resultat jämfört med mätning år 2022 som hade resultat 72 procent.
- Frisknärvaro: 96 procent (93 procent).

Strategier

- Årligen genomföra medarbetarundersökning.
- Ytterligare stärka vårt systematiska arbetsmiljöarbete.
- Utveckla medarbetarskapet utifrån värdegrunden.
- Interninformation genom besök över avdelningsgränser på APT.
- Årliga föreläsningar med tema utifrån värdegrunden.
- Strategiskt arbetsmiljöarbete som främjar och möjliggör en god hälsa och som minskar arbetsrelaterad ohälsa.
- Friskvårdsbidrag erbjuds all personal.
- Företagsgemensamma kvartalsfrukostar.
- Trivselaktiviteter.

En hållbar utveckling utifrån de globala målen:



Mål: nöjda ägare

Vi ska ha ett långsiktigt agerande och bedriva en sund affärsmässig verksamhet som skapar bästa värdet för hyresgästerna och Värnamo kommun.

Våra fastigheter är en nyckelresurs i verksamheten som genom strategisk planering i nyproduktion skapar ett varierande boendeutbud för att möta efterfrågan. Genom underhåll och förädling behåller vi värdet, förbättrar energiprestanda, höjer boendekvalitén och trivseln.

Ett starkt varumärke är en viktig tillgång, det skapar förtroende och förväntningar. Varumärket och bilden av Finnvedsbostäder skapas dagligen i mötet mellan oss, våra hyresgäster och invånarna i Värnamo kommun.

Fastigheter

Effektmål

Finnvedsbostäder ska ha ett varierat utbud av bostäder för livets olika skeden. Vi ska finnas i Värnamo stad och i våra större kransorter. Vi ska jobba för att det i nya områden ska finnas ett blandat boendeutbud. Vi ska kontinuerligt utveckla befintliga områden och vara med och utveckla nya bostadsområden i Värnamo kommun.

Operativa mål 2025

- Nybyggnadstakten ska följa befolkningstillväxt och kommunens vision enligt affärsmässiga principer.
- Ett större stamrenoveringsprojekt genomförs årligen.
- All nyproduktion ska minst klara kraven för miljöbyggnad silver.

Strategier

- Genom ett aktivt arbeta med nybyggnation och vara en aktör där nya områden etableras.
- Aktivt jobba med hållbarhetsfrågor och energibesparingar i både nyproduktion och förädling i vårt fastighetsbestånd.
- Följa utvecklingen genom nätverk med andra intressenter i syfte att inhämta och höja kompetens inom ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet.
- Säkerställa uppfyllnad av krav enligt miljöbyggnad silver.

Ekonomi

Effektmål

Finnvedsbostäder ska ha en god ekonomi som baseras på långsiktighet och minimering av finansiell risk. Vi ska bedriva en affärsmässig verksamhet och arbeta för en fortsatt utveckling, förädling av befintligt bestånd och nyproduktion till rimliga kostnader.

Operativa mål 2025

- Bolagets soliditet ska långsiktigt inte understiga 10 procent och eftersträvas att bibehållas på nuvarande nivå.
- Bolaget ska ha en avkastning på justerat eget kapital som ska långsiktigt överstiga föregående års genomsnittliga statslåneränta med tillägg på 4 procentenheter.
- Drift- och administrationskostnader (exklusive taxebundna kostnader) ska per kvadratmeter som högst årligen öka med Fastighetsförvaltningsindex minus 1 procent (Negativt värde på indexet ger dock noll som jämförelsevärde, dvs att maximal nivå på besparingskravet blir minus 1 procent-enhet).
- All nyproduktion ska klara Kommuninvests krav gällande finansiering av "Gröna lån".

Strategier

- Bolaget ska agera aktivt kring finansieringsfrågorna och följa finanspolicyn för att uppnå en flexibel och effektiv hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj.
- Bolaget ska vara aktiva med kalkylarbetet inför investering-ar samt större renoveringar.
- Bolaget ska löpande säkerställa vid nyproduktion och större renoveringar att avkastningskraven helst ska uppnås inom en 10-årsperiod.
- Bolaget ska löpande eftersträva nyckeltal gällande kostnad per kvadratmeter för drift och underhåll samt administration som motsvarar snittet för motsvarande fastigheter i riket vid jämförelser med andra allmännyttor av samma storlek.
- Bolaget ska årligen jämföra sina nyckeltal för drift och underhåll samt administration mot jämförbara 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 mål som finns.
- I dialog identifiera samverkansmöjligheter i koncernen, där synergier som är till gagn för både bolaget, våra hyresgäster och koncernen utreds.

Varumärket

Effektmål

Finnvedsbostäder är Värnamo kommuns största hyresvärd med ett starkt varumärke som hyresvärd, arbetsgivare och koncernbolag i Värnamo kommun. Vi är en aktiv aktör på bostadsmarknaden och verkar för en positiv utveckling av Värnamo kommun.

Operativa mål 2025

- Varumärket Finnvedsbostäder

- Rekommendation: 87 procent 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 bolagets hyresgästundersökningar.
- Event: 75-års jubileum 2023, Kvartersfester, Deltagande i lokala event.

Strategier

- Varumärket

- Vi bygger vårt varumärke genom ökad synlighet och kommunikation i olika kanaler och media t.ex. kundtidning, sociala medier, webbsida och annonsering.
- Vi ska vara en aktiv aktör och arrangera aktiviteter i våra bostadsområden för hyresgäster och delta i event i kommunen som t.ex. Seniormässan, Värnamodagarna, Karnevalen, Rydaholmsdagen och Bredaryds marknad.
- Nöjda kunder bidrar till ett starkt varumärke. Vi mäter därför sannolikheten att våra hyresgäster rekommenderar oss i våra NKI undersökningar.
- För att stärka vårt varumärke som arbetsgivare och skapa intern delaktighet och engagemang för företaget håller vi kontinuerligt personal delaktiga och informerade i bolagets vision, målsättningar och värdegrund. Vi kommunicerar bl.a. genom samverkansgrupp, arbetsplatsträffar på respektive avdelning, företagsgemensamma informations- och utvecklingsdagar samt kvartalsfrukostar för samvaro över avdelningarna.

En hållbar utveckling utifrån de globala målen:



Följ oss på sociala medier!
@finnvedsbostader



Box 446, 331 24 Värnamo
Besöksadress: Sveavägen 1E
Telefon 0370-484 00
www.finnvedsbostader.se