

Affärsplan 2023 – 2026

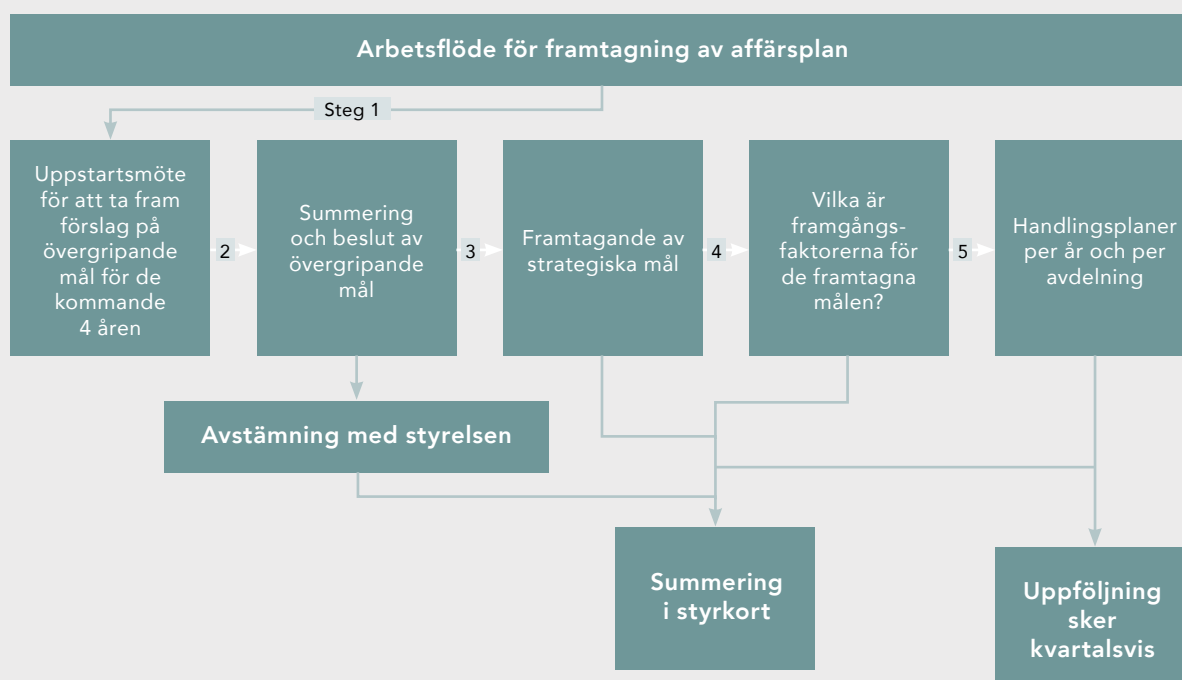


BURLÖVS BOSTÄDER

Varför en affärsplan?

Affärsplanen är Burlövs Bostäders övergripande dokument för att skapa helhetssyn och gemensamma utgångspunkter för bolagets verksamhet, samt tillämpa ett enhetligt arbetssätt för målstyrning, ständiga förbättringar och uppföljning av verksamheten. Syftet är att förtydliga kopplingen mellan ägarens direktiv och strategier samt bolagets vision, affärsidé och övergripande mål och prioriteringar för verksamheten.

Affärsplanen tar sin utgångspunkt i Burlövs Bostäders vision och affärsidé samt övergripande strategier och mål (1 - 4 år). Mål och handlingsplaner inklusive aktiviteter har därefter arbetats fram och förankrats på avdelningsnivå. Affärsplanen ska ses som ett verktyg där mål, strategier och fokusområden kontinuerligt följs upp, och används vid ledningsgruppens strategimöte som ett viktigt beslutsunderlag inför bolagets budgetprocess.



Not. Detta är en sammanfattning av Burlövs Bostäders Affärsplan 2023-2026 som antogs av styrelsen 2022-12-06. Har du frågor kring innehållet kontakta Mats Åsemo, 040 53 97 07.

Detta är Burlövs Bostäder

Burlövs Bostäder grundades 1955 och är ett allmännyttigt bostadsföretag som bedriver verksamheten på affärsmässiga grunder enligt aktiebolagsformen. Bolaget äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Burlövs kommun.

Förvaltningen omfattar i huvudsak ca 2 600 bostäder i hyresrätt med en sammanlagd yta av ca 184 000 kvm samt lokaler med en yta på ca 17 000 kvm*.

Lokalerna omfattar främst uthyrning av gemensamhetsytor kopplat till särskilt boende, LSS-boende samt förskolor och kontor till Burlövs kommun. Förvaltningen omfattar ett mindre antal kommersiella lokaler.

Affärsidé

VI SKA SOM HYRESVÄRD ERBJUDA ETT ATTRAKTIVT BOENDE MED FOKUS PÅ STADSUTVECKLING OCH FÖRVALTNING.

Vision

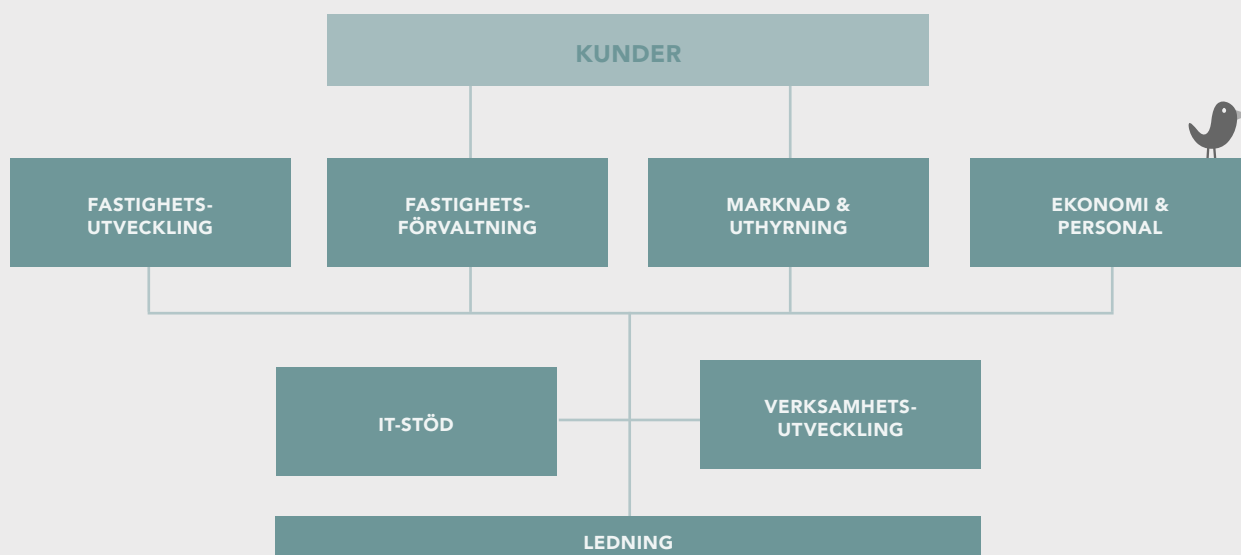
VI SKA UPPFATTAS SOM DEN BÄSTA HYRESVÄRDEN I REGIONEN.

Värdegrund

OMTANKE – GENOM ATT LYSSNA OCH HJÄLPA VARANDRA VISAR VI ATT VI BRYR OSS.

ENGAGEMANG – TILLSAMMANS SKAPAR VI DELAKTIGHET.

ANSVAR – VI TAR ANSVAR GENOM ATT HÅLLA DET VI LOVAR.



*Bestånd år 2023.

Organisation

Burlövs Bostäder AB har en processindeldad organisation som innebär att arbetet utförs mer effektivt.

Bolagets huvudprocesser består av:

- ✓ Ekonomi och Personal
- ✓ Marknad och uthyrning
- ✓ Fastighetsförvaltning
- ✓ Fastighetsutveckling

Därtill finns stödprocesserna:

- ✓ IT
- ✓ Verksamhetsutveckling

Bolagets ledningsgrupp utgörs av VD och respektive avdelningschef, sammantaget fem personer, samt ansvarig för IT (extern resurs som deltar vid behov).

Ägardirektiv och arbetssätt

Till grund för Burlövs Bostäders affärsplan ligger bland annat vårt ägardirektiv som föreskriver att bolaget ska verka för en positiv utveckling i kommunen genom att ha en aktiv roll inom en rad olika områden som utvecklar bostadsmarknaden; sociala investeringar, miljö, förvaltning, underhåll, bostadsproduktion, förvärv och hyressättning.

Ett föredöme med god lönsamhet

Bolaget ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare och ska genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten fortsätter att vara en attraktiv upplåtelseform. Bolaget ska ha en lönsam verksamhet och stark balansräkning, vilket skall ge utrymme för investeringar. Genom nyproduktion av hyresrätter ska bolaget stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad och erbjuda bostäder på konkurrenskraftiga villkor, med stor valfrihet beträffande storlek och standard.

Framtagande av affärsplanens mål

Utifrån ovan sammanfattade ägardirektiv, tillsammans med styrelsens och ledningens gemensamma vision, har ett övergripande mål per avdelning tagits fram. Till varje övergripande mål har det även tagits fram ett antal strategiska mål som kommer att brytas ner i årliga handlingsplaner. Allt sammanfattas slutligen i ett styrdokument (se bilaga). För arbetsflöde vid framtagande av affärsplanen, se sid 2.

Affärsplanens processer och övergripande mål

Ledning

Som stark aktör i Arlöv, Åkarp och Kronetorp, och utifrån kommunens övergripande målsättning, ska Burlövs Bostäder genomföra stadsutvecklingsprojekt för god samhällsnytta.

Ekonomi

Burlövs Bostäder ska ha en långsiktigt stabil och trygg ekonomi.

Personal

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare med en gemensam bas där medarbetarna trivs och har möjlighet att utveckla verksamheten och den egna kompetensen.

Förvaltning

I samråd med kunder ska vi genomföra en strukturerad och planerad förvaltning som är tekniskt, bosocialt, ekonomiskt och miljömässigt riktig.

Fastighetsutveckling

Genom omvärldsbevakning ska vi genomföra nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter för att aktivt stödja en hållbar och långsiktig bostadsmarknad.

Marknad och uthyrning

Vi ska stärka vårt varumärke långsiktigt genom att öka attraktivitet, förtroende och trygghet, för både nya och befintliga kunder. Vi ska också säkerställa intäkter från alla uthyrningsbara objekt, till rätt hyra.

Verksamhetsutveckling

Vi ska arbeta med ständiga förbättringar och utveckla våra rutiner och arbetssätt.

På följande sidor redovisar vi affärsplanens mål inom respektive process.



Stadsutveckling med samhällsnyttan i fokus

Som stark aktör i Arlöv, Åkarp och Kronetorp, och utifrån kommunens övergripande målsättning, ska Burlövs Bostäder genomföra stadsutvecklingsprojekt för god samhällsnytta.

Målbeskrivning

Bolagets huvudinriktning ska vara avtalsförvaltning, utveckling av hyresrätten som koncept för att motsvara marknadens behov samt produktion av främst bostäder för uthyrning, med god estetik och planlösning samt med en god standard.

Vidare kan bolaget, om sådan efterfrågan finns och affärsmässighet kan uppnås, även uppföra lokaler och gemensamhetsanläggningar.

En lokal hyresvärd

Bolagets geografiska verksamhetsområde är av legala skäl och enligt Bolagsordning och Ägardirektiv avgränsat till Burlövs kommun. Verksamheten ska här främst bedrivas inom tätorterna Arlöv och Åkarp. Nyproduktion bör om möjligt ske i dessa orter för att uppnå ett effektivt samutnyttjande av bolagets resurser.

Eventuell expansion på mindre tätorter i kommunen bör först noga övervägas, dels med hänsyn till kostnads-/hyresnivå och dels med hänsyn till förvaltningsrelaterade kostnader.

Våra verksamhetsområden

Bolaget har tre huvudsakliga verksamhetsområden, hyresmarknaden för hyresbostäder, hyresmarknaden för särskilt boende samt lokaler för uthyrning. De senare två delarna utgörs till största delen av lokaler med anknytning till service, privat eller allmännyttig såsom butiker, kontor, gemensamhetslokaler och andra samhällsnyttiga lokaler kopplat till bostäder och bolagets bosociala ansvar. Inom bostadshyresmarknaden vänder sig bolaget till olika målgrupper avseende exempelvis åldersstruktur och familjesammansättning.

Framtidens boende kräver flexibilitet

Hyresrätten som produkt kräver ingen kapitalinsats, har ingen kapitalrisk, har hög servicegrad samt erbjuder stor flexibilitet vid ändrade boendesituationer. Framtidens samhälle avseende både arbetsmarknad och boendeformer bedöms medföra ökat behov av flexibilitet och service, vilket torde tala för ett ökat intresse för hyresrätten.

Framtidens kundkrav torde också medföra ökade önskemål om valmöjlighet avseende bostadens standard och utformning, hyresgästservice etcetera, varför flexibilitet kommer att vara ett ledord.



En del av Stor-Malmö

Bolaget är med sina ca 2 600 lägenheter, marknadsledande i Burlövs kommun avseende hyresrätter att erbjuda i marknaden. Privata aktörer inom kommungränserna har sammanlagt ca 1 400 lägenheter. Burlövs kommun och dess bostadsmarknad utgör en integrerad del av Stor-Malmös bostadsmarknad, en marknad där över 50 % av hyreslägenheterna är privatägda. I förlängningen fungerar Arlöv som en stadsdel i Malmö utifrån ett bosättningsperspektiv.

Stark utbyggnad av Burlöv

Inom aktuell tidsrymd för denna Affärsplan bedöms flera nya aktörer etablera sig och då framför allt inom utbyggnadsområdet Kronetorp och kring Burlövs Center men även i Arlöv och Åkarp.

Till bolaget konkurrerande produkter räknas främst boende med ägandeformen villa eller lägenheter upplåtna med bostadsrätt och äganderätt. Dock kommer även hyresrätten i hög grad att komma i fråga under perioden och bolagets marknadsandel kommer successivt att minska. Det sammantagna behovet är knappt 2 000 nya bostäder för att möta kommunens befolkningsprognos de kommande 10 åren om ca 2,4 % per år.

Ett brett utbud som främjar hyresgästerna

Det är av största vikt att bolaget har ett brett produktutbud både avseende ort, lägenhetsstorlek och hyreskostnad och att det kan vara flexibelt avseende möjlighet till standardförbättringar. Vår målgrupp utgörs huvudsakligen av privatpersoner/familjer med olika behov under sin livscykel där hyresrätten är ett bättre alternativ än andra upplåtelseformer. Produktutveckling inom bolaget sker främst via teknik- och marknadskännedom om vad kunderna efterfrågar samt vilka nya produkter som efterfrågas, tillsammans med bolagets vilja att utveckla ett attraktivt boende.



STRATEGISKA MÅL

- ✓ Nära samarbete med stadsbyggnadskontoret och andra aktörer i kommunen i syfte att få till stånd mer byggrätter och olika typer av upplåtelseformer.
- ✓ Vara en aktiv aktör i syfte att öka kommunens attraktivitet

Delat budgetansvar lägger grunden för en god ekonomi

Burlövs Bostäder ska ha en långsiktigt stabil och trygg ekonomi.

Målbeskrivning

För att kunna uppnå en stabil ekonomi är det viktigt att säkerställa att bolaget har god ekonomisk kontroll. Vi ska arbeta med löpande uppföljning och prognoser av bolagets likviditet för att kunna placera överskott och låna upp vid lämpliga tillfällen i samband med nyproduktion. Snabbare uppföljning gör att företagsledningen vid behov snabbt kan vidta åtgärder för att styra den ekonomiska utvecklingen.

Ökad kostnadsmedvetenhet

Budget och rapporteringssystemet skall medföra ökad kostnadsmedvetenhet inom alla nivåer inom företaget. Intäkts- och kostnadsansvar är delegerat inom Burlövs Bostäder AB. Vid ett delegerat budgetansvar ökar kostnadsmedvetenheten eftersom bolagets resultaträkning är nedbruten till delansvariga. Varje delansvarig följer upp sina konton och rapporterar avvikelser.

Tertial redovisning av nyckeltal

Mätbara ekonomiska nyckeltal är bra indikation på företagets ekonomi och redovisas kring varje tertial. Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget ha en relevant och vedertagen avkastning. Därutöver ska bolaget ha en stabil soliditet som över tid ska ligga över 25% beräknat på eget kapital inklusive avsättning till latent skatt.

Bolaget ska årligen jämföra och redovisa nyckeltal mot branschen gällande tex. intäkt och driftskostnader per kvm.

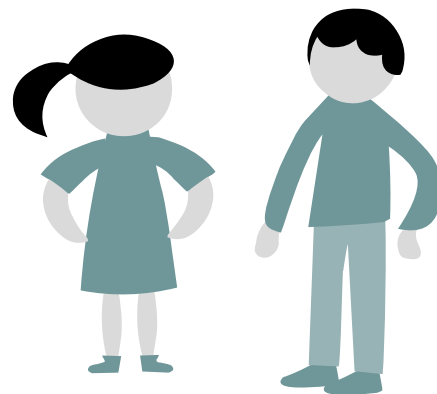


STRATEGISKA MÅL

- ✓ Säkerställa underlag för att kunna ta fram långsiktig plan för trygg ekonomi.
- ✓ Bolaget ska ha ett relevant avkastningskrav.

En lärande organisation där medarbetarna mår bra

Burlövs Bostäder ska vara en attraktiv arbetsgivare med en gemensam bas där medarbetarna trivs och har möjlighet att utveckla verksamheten och den egna kompetensen.



Målbeskrivning

Att ha årliga utvecklingssamtal där arbetsgivare och arbetstagare får möjlighet att stämma av arbetstagarens framtida utveckling är en viktig del av bolagets mål som attraktiv arbetsgivare. En del i detta är att planera för kommande år, till exempel utbildning för att öka den personliga kompetensen. En lärande organisation ska eftersträvas. Ledningen ska vara lyhörd och all personal ska känna sig sedda och viktiga för företaget.

Kompetens och hälsa

Bolaget ska medverka till ett bättre mående och en sund hälsa för de anställda. Vidare ska kompetensen som finns inom organisationen tas tillvara och utvecklas, och det är viktigt att ha en plan för framtidens succession.

Medarbetarnas inflytande på arbetsmiljön

Under denna fyraårsperiod ska det genomföras medarbetarundersökningar. Efter avslutad undersökning görs handlingsplaner utifrån resultatet med fokus på de områden där förbättringar kan behövas. Detta i syfte att bibehålla eller förbättra den goda arbetsmiljön och skapa en starkare sammanhållning.

STRATEGISKA MÅL

- ✓ Vara lyhörd för personlig kompetensutveckling
- ✓ Skapa samsyn och "vi-syn" genom att arbeta med bolagets värdegrund
- ✓ Sträva efter att alla medarbetare gemensamt jobbar med arbetsmiljön som en naturlig del i det dagliga arbetet.

Proaktiv förvaltning för ökad hållbarhet och trivsel

Burlövs Bostäder ska i samråd med kunder genomföra en strukturerad och planerad förvaltning som är tekniskt, bosocialt, ekonomiskt och miljömässigt riktig.

Målbeskrivning

Förvaltningen ska präglas av ett systematiskt och hållbart arbetssätt där medarbetarna arbetar för kundens bästa utifrån bolagets övergripande mål. Vi ska medverka till att kunden ska kunna påverka sitt eget boende och, genom ett varierat utbud av lägenheter, göra en boendekarriär hos oss.

Varje fastighet är unik

Relevanta nyckeltal skall finnas för att kunna utveckla varje fastighet. För detta skapas förvaltningsplaner per fastighet eller område. Planerade underhållsåtgärder som ska prioriteras är åtgärder som kan kopplas till energioptimering, driftsäkerhet och boendekvalitet. Åtgärderna planeras utifrån vår underhållsplan som skall tas fram för hela beståndet.

Involverade hyresgäster är nöjda hyresgäster

Under perioden ska vårt bosociala arbete fortsätta utvecklas i form av aktiviteter kopplade till våra kunder. Att arbeta med bosociala frågor är ett sätt att visa omtanke om våra hyresgäster och få dem delaktiga och involverade i sitt boende och närområde. Detta leder till ökad trivsel och ännu mer nöjda kunder vilket också långsiktigt påverkar bolaget positivt ekonomiskt.

Utifrån genomförd NKI-undersökning, kommer aktiviteter att tas fram och prioriterade handlingsplaner skapas för att verkställa dessa samt uppnå NKI-målen under affärsplanens period.

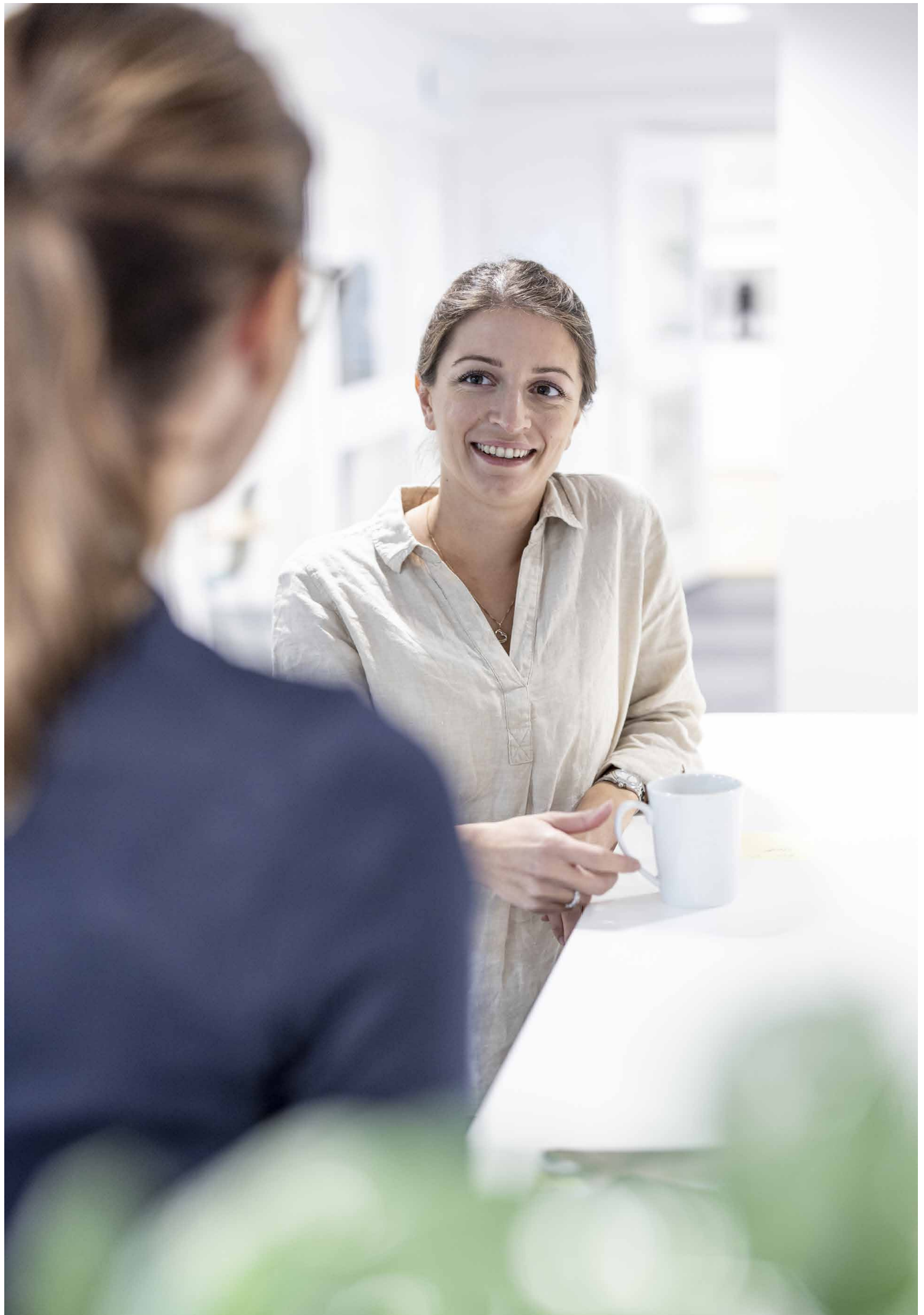
BurlövsModellen säkerställer rätt hyra

BurlövsModellen ger möjligheter till fortsatt arbete med systematiskt underhållsarbete och utveckling av både befintliga och nya fastigheter. Förutom att se till att hyran speglar befintliga lägenheters verkliga standard och bruksvärde, ger det också en möjlighet att beräkna rätt hyra vid ombyggnader och nyproduktion.



STRATEGISKA MÅL

- ✓ Förvaltningsplaner med tillhörande underhållsplaner per fastighet ska ligga till grund för löpande och framtida förvaltningsbeslut.
- ✓ Säkerställa ett enhetligt arbetssätt genom förvaltningsorganisationen.



Underhåll, effektiviseringar och nyproduktion

Burlövs Bostäder ska genom omvärldsbevakning genomföra nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter för att aktivt stödja en hållbar och långsiktig bostadsmarknad.

Målbeskrivning

Att utveckla befintliga och tillkommande fastigheter kommer att kräva en ekonomisk balans mellan underhålls- och nybyggnadsprojekt. Inom bolagets befintliga bestånd finns under den kommande 10-årsperioden ett omfattande renoveringsbehov, beroende på våra fastigheters åldersprofil då en stor andel av fastigheterna är uppförda under det så kallade miljonprogrammet. Fokus på lönsamhet kommer att vara en väsentlig faktor oavsett typ av projekt. Framtagande av en projektplan är en framgångsfaktor för att uppfylla bolagets övergripande mål.

Tillsammans skapar vi framtidens boende

Samtliga avdelningar inom bolaget kommer att vara delaktiga i beslutsprocesserna kring projekten oavsett projektform. Exempel på interna arbetsverktyg som bidrar till beslut är förvaltningsplaner, långtidsprognoser och marknadsundersökningar.

I samtliga underhållsprojekt ska en möjlighet till energibesparing utvärderas i syfte att möta bolagets miljömål och samhällets krav på effektiviseringar. Bolaget har beslutat om att vara en del i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ vilket innebär en fossilfri fastighetsdrift samt en 30 % sänkning av energiförbrukning till 2030.

Vikten av omvärldsanalys

Ur ett långsiktigt perspektiv bidrar långtidsprognoser och marknadsundersökningar till att utveckla rätt produkter och lösningar för boende. Hyresrätten som erbjudande måste ständigt anpassas till marknaden och kundens förväntningar. Då leddiderna för varje enskilt projekt är väsentliga så måste vår produkt vara långsiktigt attraktiv.

Vi ska aktivt följa marknaden för att kunna tillhandahålla en attraktiv och förvaltningsmässigt god bostad, samt delta i nätverksforum för att säkerställa vår utveckling.



STRATEGISKA MÅL

- ✓ Driva framfart i färdigställande av detaljplaner för att ha "byggrätter i lager".
- ✓ Beslut om fastighetsutveckling av Humlemaden.
- ✓ Inventera förtätningsmöjligheterna inom befintligt bestånd.



En aktiv hyresvärd med sikte på framtiden

Burlövs Bostäder ska stärka vårt varumärke långsiktigt genom att öka attraktivitet, förtroende och trygghet, för både nya och befintliga kunder. Vi ska också säkerställa intäkter från alla uthyrbars objekt, till rätt hyra.

Målbeskrivning

Marknad och uthyrning är ansvarig för utveckling och implementering av Burlövs Bostäders varumärkesstrategi, med mål att öka vår attraktivitet genom att skapa ett gott rykte och ett starkt varumärke.

Uthyrningsverksamheten ansvarar för att tillgodose efterfrågan av våra vakanta lägenheter utifrån gällande policy och rutiner, samt att bibehålla våra långvariga hyresrelationer och lojalitet hos våra interna kunder. Vi ska genom våra ansvarsområden bidra till att Burlövs kommun upplevs som en attraktiv kommun att leva och bo i.

Låg vakansgrad och hög kundlojalitet

Målen de närmaste åren är att ha en fortsatt låg vakansgrad, samt öka intäkterna genom att aktivt revidera och hitta nya användningsområden för våra idag ej utnyttjade ytor. Ett mål är även att utveckla och ta fram nya standardhöjande tillval för att möta kundens önskemål och behov.

För att möta framtida förväntningar och behov, och ses som en attraktiv aktör vid val av boende, måste vi vara i framkant och bevaka omvärld och trender för att skapa rätt förutsättningar i våra kommande projekt, samt bibehålla vår interna kundlojalitet.

Service till våra hyresgäster

Genom löpande uppdateringar och utveckling av hemsidan, med fokus på Mina Sidor, och i samarbete med övriga avdelningar, skapar vi en plattform och forum för våra kunder att enkelt hitta information och göra sina ärenden.



STRATEGISKA MÅL

- ✓ Ökad kommunikation med kunder och medarbetare för att stärka attraktiviteten och känslan av förtroende och trygghet.
- ✓ BurlövsModellen uppdateras efter marknadens efterfrågan (tillägg och avdrag)

Kontinuerlig förbättring genom tydliga processer

Burlövs Bostäder ska arbeta med ständiga förbättringar och utveckla våra rutiner och arbetssätt.

Målbeskrivning

Arbetet med ständiga förbättringar och utveckling av verksamheten ska först och främst drivas i linje med bolagets affärsplan. Vi ska varje år ta fram handlingsplaner som går i affärsplanens linje. Genom att regelbundet mäta och följa upp dessa har vi goda förutsättningar att förbättra verksamheten.

Genomlysning och dokumentation skapar tydlighet

Genom att dokumentera nya eller oklara arbetssätt skapas en enhetlig syn av rutiner och tydliggör våra processer, vilket gör det möjligt att hitta effektiviserings- och optimeringsmöjligheter.

Kontroll som naturlig del av arbetet

Bolagets arbete med intern kontroll ska ses som en del av organisationen, en del av vårt dagliga arbete. Den omfattar riskbedömningar för verksamheten, utförande av löpande automatiska och egna rutiner och kontroller, samt efterkontroll av att lagar och policys följs.



STRATEGISKA MÅL

- ✓ Driva utveckling av processer och arbetssätt via affärssystemen.

Kort om Burlövs Bostäder

Burlövs kommun ligger strategiskt mycket väl till med närhet till de stora städerna i Öresundsregionen vilket gör kommunen attraktiv att leva och bo i. Burlövs Bostäder äger och hyr ut cirka 2 600 lägenheter och är det ledande fastighetsbolaget i kommunen. Med lägenheter i Arlöv och Åkarp kan bolaget erbjuda ett attraktivt boende genom livets alla skeden. Burlövs Bostäder vill aktivt bidra till att det blir ännu bättre att leva och bo i Burlöv för många fler människor.



BURLÖVS BOSTÄDER

Postadress: Box 103, 232 22 ARLÖV

Besöksadress: Dalbyvägen 35

Telefon: 040-53 97 00

E-post: info@burlovsbostader.se

Hemsida: www.burlovsbostader.se