



# Tunabyggen Affärsplan 2007-2009

M Ö J L I G H E T E R N A S   B O E N D E

Tunabyggen ska vara ett föredöme som allmännyttigt bostadsföretag och ägare, hyresgäster och medarbetare ska känna förtroende och stolthet över Tunabyggen.

Affärsplanen visar den samlade, övergripande färdriktningen i Tunabyggen som gäller för alla medarbetare.





## TUNABYGGGENS TRE VERKSAMHETSGRENAR

Bygga, äga och förvalta egna fastigheter.

Administrera och tekniskt förvalta Borlänge kommuns bebyggda fastigheter.

Ansvara för projektledning vid investeringar inom kommunens fastighetsbestånd.



## VÅRA ÄGARE

Tunabyggen är ett allmännyttigt bostadsföretag som i sin helhet ägs av Borlänge kommun. Kommunfullmäktige har fastställt bolagsordning och ägardirektiv.



## AFFÄRSIDÉ

Tunabyggen ska med rätt kompetens bygga, äga och förvalta prisvärda bostäder och lokaler i Borlänge.

Nöjda kunder och hyresgäster som uppfattar att vi har prisvärda bostäder och lokaler, ger en god uthyrningsgrad och sund ekonomi. Förutsättningen för att skapa detta är rätt kompetens inom t ex teknik, miljö och ekonomi. Service och kundbemötande är också mycket viktiga kompetensområden för oss.

## MÖJLIGHETERNAS BOENDE

Vår vision är att erbjuda  
Möjligheternas boende.

För att skapa ”möjligheternas boende” måste alla medarbetare tänka och agera kreativt och positivt. Möjligheternas boende kan betyda olika för olika kunder, och visionen ställer krav på oss att vara lyhörda och arbeta nära hyresgästerna.





Visionen uppnår vi genom att ständigt arbeta efter våra fem ledstjärnor. Ledstjärnorna utvecklas och följs upp i övergripande och mätbara mål som i sin tur vägleder mål och handlingsplaner på verksamhetsnivå.



# Våra ledstjärnor

## Hållbart och tryggt boende

Med förebyggande arbete i samverkan med hyresgäster och andra aktörer skapar vi ett boende där hyresgästen känner sig trygg, såväl i lägenheten som i gemensamma utrymmen, gårdar och anslutande miljöer.

Tunabyggen är ett föredöme i miljöarbetet, och bidrar på så sätt till en bättre miljö, såväl globalt som regionalt och lokalt. För att skapa trovärdighet krävs att vi är aktiva och för ut informationen om de insatser som sker och resultatet av dessa. Tunabyggen skall vara miljöcertifierade inom ISO 14001 senast år 2010.

## Boende efter behov

Genom att lyssna på våra hyresgäster och vara lyhörda för deras behov, skapar vi ett boende där hyresgästen trivs och bor kvar längre. Genom regelbundna hyresgästenkäter mäter vi hur hyresgästerna trivs och upplever Tunabyggen som hyresvärd. Vi utvecklar också vår dialog med hyresgästerna och skapar bättre förutsättningar för hyresgästernas inflytande över gemensamma angelägenheter i boendet.

## Sund ekonomi

Med rullande 3-årig ekonomisk plan får vi en långsiktig planering och effektiv resursanvändning. Vi får en hög kostnadsmedvetenhet i hela företaget genom att utbilda medarbetarna i ekonomisk redovisning och decentralisera det ekonomiska ansvaret.

## Kunniga och engagerade medarbetare

Vi visar varandra omtanke och respekt. Vi tar ansvar, är flexibla och vill utvecklas. Vi arbetar aktivt med kompetensutveckling och företaget gynnar hälsofrågor, motion och aktiv fritid för medarbetarna.

Genom regelbundna medarbetarenkäter mäter vi hur personalen trivs och upplever företaget som arbetsgivare.

## Effektiv förvaltning

Vår organisation är flexibel och anpassad för rätt kvalitet och service. Vi ska med ömsesidigt förtroende och i nära dialog genomföra förvaltningsuppdrag.





## Affärsplanen i verksamheten

Affärsplanens förverkligande kräver hela organisationens engagemang och skall omsättas till konkreta mål och handlingsprogram på verksamhetsnivå.

Affärsplanen följs upp årligen vilket dokumenteras i årsredovisningen. Ägare, hyresgäster och medarbetare ges möjlighet till information och dialog om Tunabyggens utveckling utifrån affärsplanen.

Affärsplanen är viktig för oss - som vägledande instrument. Det är människorna, både medarbetare och hyresgäster, som genom sina handlingar åstadkommer det affärsplanen beskriver.

# Organisation 2007



Organisationen är uppbyggd så att verksamhetsgrenar som har direktkontakt med kunder och hyresgäster finns inom samma organisationsenhet (fastighetsförvaltningen). Övriga verksamheter är stödenheter (central administration och VD-kansli).



# Tunabyggen

## vid ingången av 2007

- Omsättning 320 Mkr
- Genomsnittshyra (BOA<sup>1</sup>) 752 kr m<sup>2</sup>
- Antal anställda 125
- Antal lägenheter <sup>2</sup> 5 916
- Lägenhetsyta (BOA) 359 658 m<sup>2</sup>
- Antal lokaler 330
- Lokalyta (LOA<sup>3</sup>) 49 410 m<sup>2</sup>

1) Bostadsarea enligt Svensk Standard

2) Exkl särskilda boenden

3) Lokalarea enligt Svensk Standard

- I Borlänge har Tunabyggen ca 70% av hyresmarknaden för bostäder och 26% av den totala bostadsmarknaden. Övrigt boende i Borlänge fördelas på ungefär 4 200 bostadsrätter, 2 500 privata hyresrätter och 10 700 villor.
- Tunabyggen förvaltar ca 270 000 m<sup>2</sup> fastigheter åt Borlänge kommun och annan ägare.



Besöksadress Vasagatan 27, 784 32 Borlänge

Postadress Box 308, 781 24 Borlänge

Telefon 0243-733 00

Fax 0243-733 70

Hemsida [www.tunabyggen.se](http://www.tunabyggen.se)

E-post [info@tunabyggen.se](mailto:info@tunabyggen.se)

