

2022

AFFÄRSPLAN

2026

Förord

Att arbeta i AB Stora Tunabyggen innebär att vi arbetar med något av det viktigaste i livet – bostaden, hemmet, basen för ett bra liv. Att ha en bostad, ett eget hem, är viktigt för varje enskild Borlängebo och bostäder är också en förutsättning för att Borlänge ska växa och utvecklas.

Vi som arbetar med bostäder känner varje dag att vi arbetar med människors livsmiljö och möjligheter. Ett viktigt och spännande uppdrag. Oavsett roll i företaget arbetar vi för att våra hyresgäster ska trivas och känna stolthet över att bo hos oss. Vi vill att Tunabyggen ska vara ett föredöme som allmännyttigt bostadsbolag och att ägare, hyresgäster och medarbetare känner förtroende och stolthet över företaget. Vår verksamhet ska vara ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbar.

Jan Boman
Styrelseordförande

Inledning	5
Affärsplan 2022-2026	
Uppdraget	
Styrande och vägledande dokument	
Omvärldsanalys	6
Befolkningsprognos	
Bostadsmarknaden	
Inkomsnivåer	
Våra studentbostäder	
Hållbarhet och samhällsansvar	
Sociala utmaningar	
Digitalisering	
Verksamhet	11
Vår vision	
Affärsidé	
Vår värdegrund	
Affärsplanens uppbyggnad och genomförande	12
Våra mål	13
Ekologisk hållbarhet	
Ekonomisk hållbarhet	
Social hållbarhet	



Inledning

Affärsplan 2017-2021

AB Stora Tunabyggens affärsplan för perioden 2022-2026 är en naturlig fortsättning på företagets affärsplan 2017-2021. Affärsplanen ska vara vägledande och framåtsyftande och visa den övergripande färdriktningen för AB Stora Tunabygges verksamhet. Ett verktyg som möjliggör för oss i vår fortsatta planering skapa en röd tråd från vision ned till enskild medarbetare.

Uppdraget

Uppdraget från AB Stora Tunabyggens styrelse har varit att ta fram en ny affärsplan för perioden 2022-2026. Planen ska hantera de utmaningar vi kommer att möta under kommande planeringsperiod samt ta höjd för en långsiktigt hållbar utveckling.

Styrande och vägledande dokument

Borlänge kommun

- Strategisk plan
- Ägardirektiv
- Bolagsordning
- Befolkningsprognos
- Miljöstrategi
- Utbyggnadsplan för perioden 2022-2026, baseras på bostadsbehovet med anledning av Northvolts etablering.

AB Stora Tunabyggen

- Värdegrund
- Affärsplan 2017-2021
- Investeringsplan 2022-2026
- Uthyrningsstatistik
- Uthyrningsstatistik Studentbostäder
- Uthyrningsstatistik kommersiella lokaler

Omvärldsanalys

Befolkningsprognos

Folkmängden i Borlänge kommun fortsätter att växa och det bor idag 52 590 invånare i kommunen. De senaste fem åren ökade befolkningen med 1 875 personer. 2019 ökade Borlänge kommuns folkmängd med 366 personer. Denna ökning var mer jämfört med 2018 då befolkningen ökade med 260 personer.

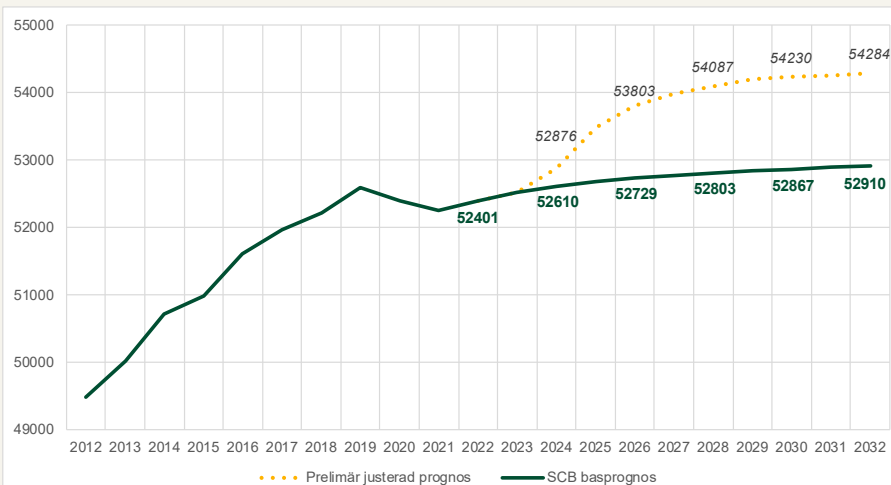
Invånarantalet i Borlänge förväntas fortsätta växa under de kommande åren. Enligt en preliminär revidering av prognosen förväntas antalet invånare i kommunen uppgå till cirka 54 000 personer kring år 2028.

Prognosmodellen bygger på följande antaganden för perioden fram till 2029:

- 3000 nya arbetstillfällen
- 60 procent bosätter sig i kommunen.
- Borlänges arbetsreserv som på kort tid kan komma ut på arbetsmarknaden uppgår till 1000 individer (arbetskraft från kranskommuner lär tillkomma).
- Största andelen av de inflyttade är ensamhushåll.

Befolkningsprognos

Borlänge kommun, preliminärt reviderad 2022 med sikte på 2032.



Källa: SCB

Borlänge kommun bedömer att etableringen av Northvolt kommer att innebära en större inflytt till Borlänge som kommer påverka prognoserna över bostadsbehoven under kommande år. Kommunkoncernen har tagit fram planer för en nyproduktion av ca 2500 bostäder för kommande femårs period. Cirka 50 procent av dessa bostäder bedöms vara hyresrätter och Tunabyggen är idag den största exploatören av hyresrätter.

Bostadsmarknaden

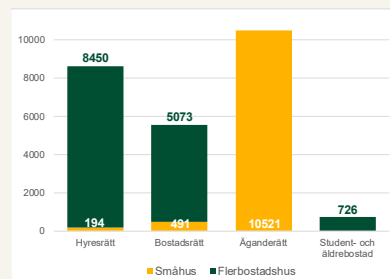
I Dalarna bor, till skillnad mot övriga riket, en större andel av befolkningen i småhus/äganderätt och en mindre andel i hyresrätt eller bostadsrätt. Till skillnad mot övriga kommuner i länet ligger Borlänge i ungefärlig nivå med rikets fördelning utifrån upplåtelseformer. Borlänge är mer av en stadskommun vilket innebär att cirka 85 procent av invånarna bor i tätorten.

Tunabyggen har per 2021 en marknadsandel om 58 procent av hyresrätterna i kommunen. Det är en minskning med 8 procent sedan 2015. Marknadsandelen har minskat under de senaste åren som en följd av genomförda försäljningar. Tunabyggen planerar ytterligare försäljningar under 2022/23 och bedöms ha en marknadsandel om cirka 52 procent efter genomförda försäljningar.

Den genomsnittliga hyran för en standard lägenhet om 70 kvm är något lägre än snittet för riket. Tabellen nedan utvisar snitthyra per kommun i regionen. Högst snitthyra i regionen har Falun som även ligger högre än rikssnittet. För Tunabyggen är detta en långsiktig utmaning då vi under kommande år behöver avsätta stora belopp för renovering av befintligt bestånd.

Antal bostäder

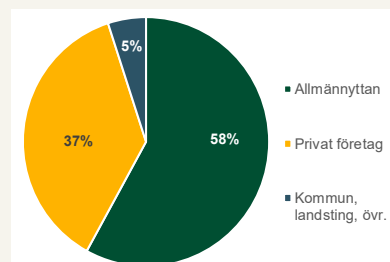
Borlänge kommun, 2021



Källa: SCB

Ägare till hyreslägenheter

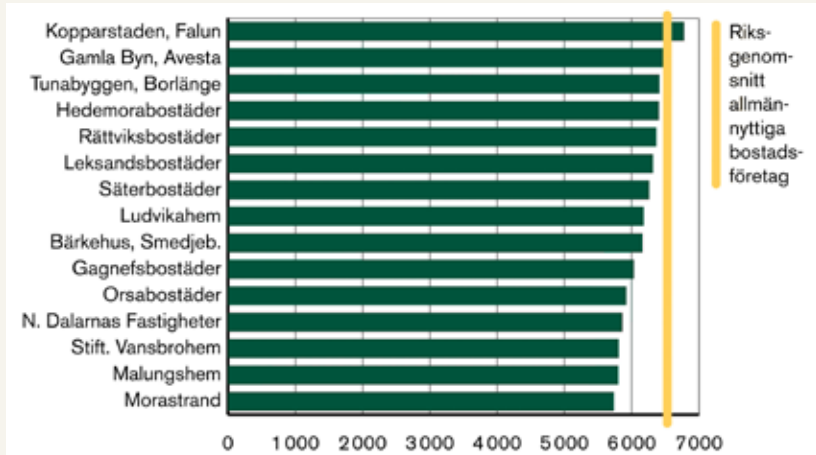
Borlänge kommun, 2021



Källa: SCB

Genomsnittlig månadshyra

i lägenhet om 70 kvm för allmännyttiga bostadsbolag i Dalarna, 2022.



Källa: Hyresgästföreningen, SCB/hurvibor.se

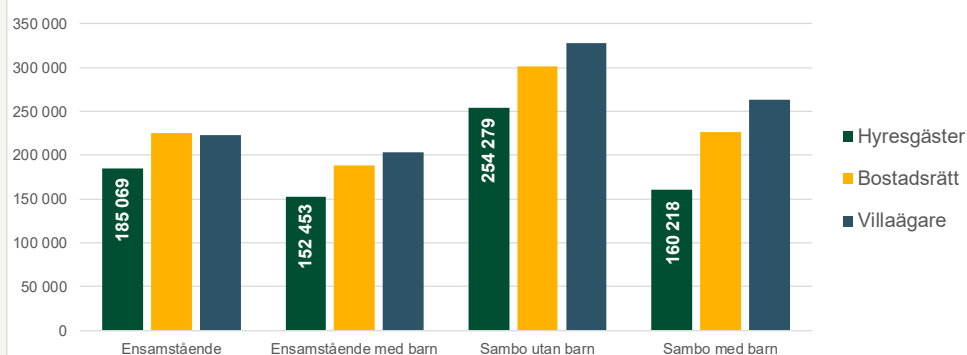
Inkomstnivåer

Genomsnittsinkomsten är lägre i hyresrätt än i de båda ägda boendeformerna. Det gäller för alla familjetyper.

I Dalarna är mönstret ungefär som i riket som helhet, även om inkomstnivåerna genomgående är lägre här. Störst är skillnaden mellan barnfamiljer (källa: Hyresgästföreningen).

Genomsnittlig disponibel inkomst

per hushåll i Dalarna, 2020.

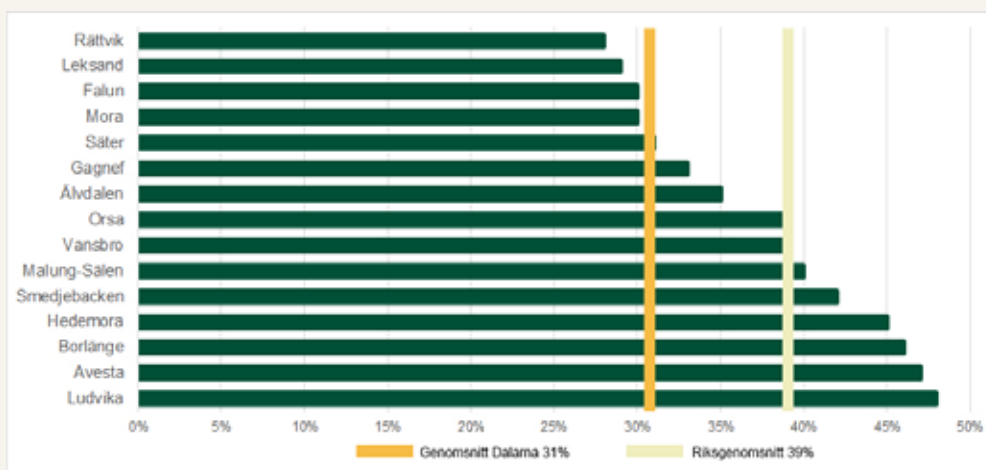


Källa: SCB

I jämförelse med övriga länet ligger Borlänge på tredje plats, avser lägst inkomst, vilket påvisar nödvändigheten av att renovera och producera lägenheter/bostäder till rimliga kostnader. Risker är annars betydande att det uppstår en matchningsproblematik, det vill säga att vi har stor efterfrågan/behov, men de bostäder som byggs är för dyra för att fylla behovet.

Låg inkomst

Andel av hyresgästerna som har låg inkomst, 2020.



Källa: SCB

Våra studentbostäder

För Borlänge kommun är det viktigt att det finns studentbostäder att tillgå i kommunen. En del i Tunabyggens ansvar för bostäder på orten är att vi ska erbjuda bra, prisvärda och trygga boenden för alla studenter som vill studera i Borlänge.

Vår ambition är att studenter efter avslutad utbildning vill och har möjlighet att stanna kvar och utvecklas i kommunen.

För att uppnå detta behöver vi uppmantra till en nära samverkan med näringslivet och därigenom skapa naturliga mötesplatser mellan studenter och företag. Det ska finnas ett mervärde för studenter att bo i Tunabyggens studentbostäder och genom att lyckas i vårt uppdrag bidrar vi till en framgångsrik högskola.

Hållbarhet och samhällsansvar

Våra värderingar påverkas och präglas allt mer av en medvetenhet om vad som skapar ett hållbart samhälle och vad vi lämnar till efterkommande generationer. Hållbarhetsfrågorna ökar i tyngd för varje dag och dessa ska i hög grad präglade vår dagliga verksamhet. Det viktiga är att vi förstår och inser att tillsammans kan vi göra skillnad och att allas insats har betydelse. Ett aktivt hållbarhetsarbete skapar inte enbart en bättre miljö utan ett framgångsrikt arbete kommer även att resultera i en starkare ekonomi. Medvetna val och beslut kommer hjälpa oss att långsiktigt sänka våra driftkostnader och samtidigt skapa en bättre miljö för efterkommande generationer.

Sociala utmaningar

Vår yttersta ambition är att samtliga hyresgäster ska känna trygghet i, och stolthet över, sin bostad och sitt bostadsområde. Hyresgästerna och deras företrädare Hyresgästföreningen, ska utifrån egen ambition och vilja erbjudas att delta i frågor som rör områdets skötsel och långsiktiga utveckling.

Tunabyggen ska alltid verka för att engagera goda krafter, exempelvis föreningar, som vill utvecklas i våra bostadsområden. Det finns emellertid krafter som verkar i motsatt riktning med syfte att stigmatisera grupper av människor och bostadsområden. Samtidigt påverkas vi alltmer av en segregerad arbetsmarknad där stora grupper idag står långt ifrån arbetsmarknaden. För att möta den ökade polariseringen i samhället ställs det högre krav på att vi lyckas med en hållbar bostadsutveckling samtidigt som vårt sociala engagemang måste öka. Det förutsätter mer och tydligare samverkan inom kommunkoncernen i sociala hållbarhetsfrågor. Vårt ägardirektiv ger oss en tydlig styrning; Tunabyggen ska ta ett särskilt ansvar för att bidra till att lösa behovet av bostäder för grupper med särskilda behov.

Digitalisering

Samhällets digitalisering påverkar Tunabyggen och det handlar om att fånga de möjligheter som den innebär. Hyresgästernas ökade krav på tillgänglighet utifrån ett 24/7-samhälle innebär att företaget behöver anpassa processer, arbetsmetoder och förhållningssätt för att långsiktigt kunna vara en ledande aktör på bostadsmarknaden. Tunabyggen ska ligga i framkant när det gäller att nyttja digitaliseringens fördelar.



Verksamhet

Vår vision

Tunabyggens vision är: Möjligheternas boende.

Visionen är fortsatt vägledande och framåtsyftande. Visionen stöds av våra mål och skapar kreativitet och nytänkande. Möjligheternas boende innebär att Tunabyggen ska vara lyhörda och tillmötesgående för att kunna erbjuda ett attraktivt och prisvärt boende genom livets olika skeden för såväl nuvarande som presumtiva hyresgäster. Visionen ska ständigt utmana tankar och ageranden för att långsiktigt utveckla företagets verksamhet.

Affärsidé

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

Affärsidén ramar på ett naturligt sätt in Tunabyggens verksamhet och öppnar för ett nytt förhållningssätt i företaget genom att den skapar möjlighet att arbeta med olika upplåtelseformer. Företaget bör även öka graden av tillval för att hyresgästers önskan om att utforma det egna boendet utifrån egna förutsättningar bättre ska kunna tillfredsställas.

För att möta utmaningar och förändringar i vårt samhälle, samt uppnå en högre grad av variation med blandade upplåtelseformer, behöver vårt förhållningssätt och kompetens utvecklas inom företagets samtliga verksamhetsområden. Med rätt kompetens kommer Tunabyggens medarbetare att ges möjlighet till utveckling inom olika områden utifrån de uppgifter och ansvarsområden som är prioriterade. Rätt kompetens kan innebära högre utbildning och/eller yrkes- och livserfarenhet.

Affärsidén kräver en väl fungerande organisation med en god HR-filosofi vilket i sin tur ställer krav på ett fungerande och effektivt ledarskap i hela organisationen.

Vår värdegrund

Värdegrunden visar vilka värden som är viktiga för våra medarbetare. Den ska genomsyra vår verksamhet, våra processer, våra beslut och vår styrning.

- Alla medarbetare har ett ansvar för att värdegrunden är levande i vårt företag och i vår arbetsvardag.
- Tunabyggens ledare har ett särskilt ansvar att levandegöra värdegrunden i vardagen bland sina medarbetare.
- Värdegrunden är också ett viktigt verktyg i rekryteringsarbetet för att attrahera medarbetare som delar våra värderingar.

Med värdegrunden som utgångspunkt skapar vi tillsammans möjligheternas boende.

Tunabyggens vision

Möjligheternas boende

Tunabyggens värdegrund

Vår värdegrund

Jag finns här för våra kunder

Det betyder att jag agerar professionellt och är trevlig mot dem jag möter.

Jag är tillgänglig och återkopplar alltid.

Jag ser möjligheter

Det betyder att jag har kompetens för mitt uppdrag och tar ansvar för resultatet av mitt arbete.

Jag är handlingskraftig, effektiv och stolt över att bidra till utveckling.

Jag möter varje människa med respekt

Det betyder att jag är öppen och lyhörd.

Jag bidrar till samhällsnytta genom att medverka till samarbeten och trygghet i våra områden.

Affärsplanens uppbyggnad och genomförande

Affärsplanens uppbyggnad följer kommunens strategiska plan och utgår från de tre hållbarhetsperspektiven, ekologisk-, ekonomisk- och socialt perspektiv. Både strategisk plan och affärsplan är direkt kopplad till de globala målen. Det går inte att härleda en enskild aktivitet till ett specifikt globalt mål utan det handlar om att förstå att de globala målen påverkar all vår verksamhet.



Genomförandet av affärsplanen är enligt följande:

- Styrelsen har beslutat om mål för verksamheten för perioden 2022-2026
- Ledningsgruppen har därefter brutit ned och fördelat målen inom organisationen och mellan avdelningarna.
- Avdelningarna har tydliggjort innebörden av målet för avdelningen och ytterligare definierat målet vid behov. Samverkan har genomförts mellan avdelningarna avseende de mål som fler avdelningar bidrar till.
- Ledningsgruppen har därefter beslutat om hur uppföljning ska genomföras. Målen och beskrivning av hur uppföljningen ska genomföras finns i ledningssystemet.
- Uppföljning/resultat ska slutligen rapporteras till styrelse/ägare och ska innehålla förslag på aktivitet om målet inte bedöms kunna uppnås inom perioden.

Våra mål

Ekologisk hållbarhet

- Energianvändningen ska minska med 10 procent till 2026, basår 2020.
- Vi ska minska klimatutsläppen med 50 procent till 2026.
- Vi ska minska restavfall och matavfall med 17,5 procent till 2026, basår 2020.
- Vår fordonsflotta är fossilfri senast år 2022.
- Krav på fossilfria drivmedel ställs i upphandlade tjänster från 2022.
- Vi ska gynna den biologiska mångfalden.

Ekonomisk hållbarhet

- Soliditeten ska i snitt ligga på 20 procent under en 10-årsperiod.
- Uthyrningsgraden för bostäder och lokaler är minst 98 procent.
- Resultat ska i snitt ligga på 20 mkr under en tioårsperiod.
- Räntetäckningsgraden är i snitt 1,8 under en tioårsperiod.
- Vi ska själva, eller genom samarbete med andra, i genomsnitt producera minst 80 lägenheter per år.

Social hållbarhet

- NMI och eNPS ska stadigt öka under perioden.
- NKI ska ligga på minst 85 procent år 2026.
- NPS ska ligga på minst 15 poäng år 2026.
- Allmänhetens uppfattning om Tunabyggen ska ligga på minst 35 procent positiv.

**AB Stora Tunabyggen bygger, äger, förvaltar
och hyr ut bostäder och lokaler i Borlänge.
Tunabyggen, möjligheternas boende!**



AB Stora Tunabyggen
tunabyggen.se
info@tunabyggen.se
0243-733 00

Besök
Utanforsgränd 2

Postadress
Box 308
781 24 Borlänge

Organisationsnummer
556084-0422

