



# Verksamhetsplan 2023-2025



**KROKOMSBOSTÄDER**

## Vår verksamhetsplan

Det är vi som arbetar på Krokomsbostäder som gemensamt har tagit fram denna verksamhetsplan. Den stakar ut kursen och tydliggör vad som är viktigt för oss de kommande tre åren.

Tillsammans ska vi genomföra vårt uppdrag på bästa sätt och göra vårt yttersta för att Krokomsbostäder ska nå målen i den här planen.



## Vår affärsidé

Krokomsbostäders uppdrag är att på marknadsmässiga villkor tillhandahålla hyresrätter och lokaler av bra kvalitet med god service och boendemiljö, både ute och inne, till enskilda personer, företag och offentlig sektor.



## Vår vision

En värld av goda grannar



För Krokomsbostäder betyder en värld av goda grannar ett öppet och tryggt samhälle där människor trivs och mår bra. Goda grannar hjälper och respekterar varandra. Ett sådant samhälle vill vi vara med och bygga. Och vi gör det genom att varje dag erbjuda ett schyst boende och vara en schyst värd i Krokoms kommun.



## Våra kärnvärden:

### Profesionella, engagerade, omtänksamma

Vi arbetar för att ha en stark kultur och ett tydligt varumärke. I grunden handlar det om att arbeta i linje med våra kärnvärden och alltid vara professionella, engagerade och omtänksamma.

Det märks bland annat genom att vi:



Har en personlig relation med hyresgäster och kunder.



Är enkla att samarbeta med.

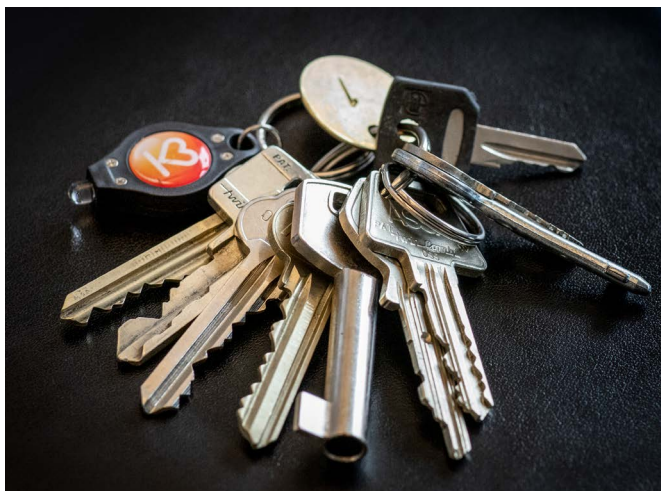


Erbjuder ett bekymmersfritt och tryggt boende.



Är serviceinriktade och tillgängliga.

Våra kärnvärden har vi summerat i ett "varumärkeskontrakt" som alla medarbetare jobbar efter.



## Varumärkeskontrakt

Så bidrar vi alla till ett tydligt och starkt Krokomsbostäder



### PROFESSIONELLA

- ✓ Vi gör ett fackmannamässigt jobb inom rimlig tid - likvärdigt oavsett område.
- ✓ Vi lovar inget som vi inte kan hålla.
- ✓ Vi återkopplar och är tydliga i vår kommunikation, både mot kund och kollegor.

### ENGAGERADE

- ✓ Vi tar personligt ansvar och ser till att problem blir lösta.
- ✓ Vi tar oss tid att lyssna, visar intresse och är lyhörda för olika behov.

### OMTÄNKSAMMA

- ✓ Vi är hjälpsamma och försöker erbjuda alternativ som passar kunden.
- ✓ Vi bryr oss på riktigt om både kollegor och våra kunder och vill att alla ska trivas.
- ✓ Vi är närvarande och tillgängliga för våra kollegor och kunder, det ska vara enkelt att få tag på oss.

### Goda ambassadörer

- ✓ Vi är lojala med beslut och talar väl om Krokomsbostäder i alla lägen.
- ✓ Vi föregår med gott exempel – vi lever som vi lär.
- ✓ Vi syns i våra områden i vårdad klädsel och kör våra bilar med gott omdöme.
- ✓ Vi har tillräckligt med kunskap för att kunna svara på frågor om Krokomsbostäder.

# Vår väg mot en värld av goda grannar

För att uppnå vår vision en värld av goda grannar behöver vi arbeta långsiktigt och hållbart ur tre perspektiv:



## Ekonomisk hållbarhet

För oss innebär ekonomisk hållbarhet att vi har en balans mellan risktagning och avkastning, där vi har en god ekonomisk grund för att kunna göra nödvändiga investeringar.

Vi är långsiktiga i vår planering och vårt byggande, prioriterar rätt och strävar efter bra och långvariga leverantörsrelationer till rätt priser. Vi följer också upp vårt arbete för att hela tiden förbättra, utveckla och lära oss.

Vår egen ekonomiska hållbarhet är nära förknippad med våra hyresgästers, och vi tillämpar villkor som är uthålliga för alla parter.



## Miljömässig hållbarhet

För oss innebär miljömässig hållbarhet att vi driver vår verksamhet på ett sätt som inte äventyrar nästa generations välfärd och livskvalitet.

Vi ska minska vår miljöpåverkan i alla led och fokuserar våra insatser där de gör störst nytta. Det innebär bland annat att vi fortsätter arbetet med att effektivisera energianvändningen i vårt bestånd och att prioritera förnybara energikällor.

Vi ska jobba för att öka andelen klimatsmart resande, använda miljömässigt skonsamma produkter och material och minska, och på sikt, eliminera användningen av fossilt bränsle. Insatserna börjar i den egna verksamheten, men vi ska också ställa krav på våra leverantörer, exempelvis i samband med upphandlingar.

Vi delar med oss av våra erfarenheter och utbildar hyresgäster, medarbetare och leverantörer i hållbarhetsfrågor.

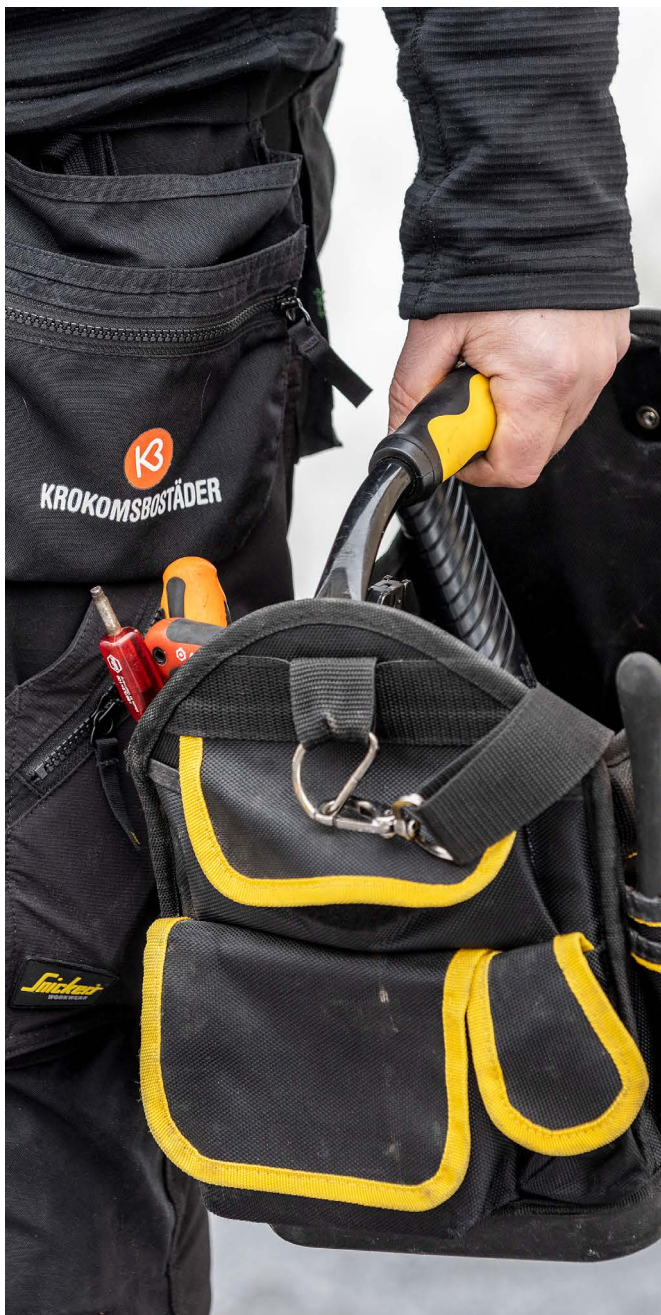


## Social hållbarhet

Vår framtid hänger tätt ihop med hur vårt lokalsamhälle mår och fungerar. Vi tar ett aktivt ansvar för att bidra till social hållbarhet och goda grannar i vårt närområde. Det innebär till exempel att vi stödjer positiva projekt som främjar människors välbefinnande och som skapar trygghet och gemenskap i de områden där vi har fastigheter.

Vi vill att människor ska trivas och må bra i sin vardag – och det gäller både våra hyresgäster, andra kringboende och våra medarbetare. Vi är måna om att våra medarbetare har en säker och hälsosam arbetsmiljö, och vi jobbar för att de ska kunna växa och utvecklas på arbetsplatsen och i sin profession.





## 1. Nöjda medarbetare som gör ett bra jobb

- **Samtliga medarbetare** ska sammantaget och ur ett helhetsperspektiv vara nöjda med Krokombostäder som arbetsgivare.
- **Samtliga medarbetare** ska sammantaget och ur ett helhetsperspektiv rekommendera Krokombostäder som arbetsplats.

### Dit når vi genom att:

- **Satsa på** kompetensutveckling och bra introduktion.
- **Utveckla** kommunikationen och samarbetet inom bolaget.
- **Våra kärnvärden**, professionell, engagerad och omtänksam, är vägledande i det dagliga arbetet.
- **Arbeta för en** jämnare fördelning av kvinnor och män inom olika yrkesgrupper.

# Mål och strategier

2023-2025



## 2. Nöjda kunder som trivs med både boendet och bemötandet

- **85 procent** av våra kunder ska sammantaget och ur ett helhetsperspektiv vara nöjda med Krokoms bostäder som hyresvärd.
- **85 procent** av våra kunder ska sammantaget och ur ett helhetsperspektiv vara nöjda med bemötandet.

### Dit når vi genom att:

- **Skapa trevliga** utemiljöer och naturliga mötesplatser för våra hyresgäster.
- **Lyssna på kunderna** och skapa förutsättningar för kommunikation och delaktighet.
- **Utveckla vårt** tillvalsprogram för att erbjuda en kombination av det hyresgästerna efterfrågar och vad som är möjligt att realisera i vårt bestånd.
- **Svara på** inkomna ärenden inom fem arbetsdagar.



## 3. Välskötta och attraktiva fastigheter

- **75 procent** av våra kunder ska sammantaget och ur ett helhetsperspektiv vara nöjda med skötseln av våra fastigheter.
- **Vakansgraden** för de uthyrningsbara lägenheterna ska i snitt vara max 1 procent under perioden.
- **Kostnaderna** för akut underhåll ska minska med 10 procent under perioden.

### Dit når vi genom att:

- **Planera för** löpande underhåll och renovering för att undvika akuta insatser.
- **Alltid tänka** energieffektivisering vid besök hos hyresgäster och i fastigheter.
- **Modernisera** fastigheterna med t.ex. digital teknik, solceller och elladdstolpar.
- **Skapa förutsättningar** för nyproduktion enligt identifierade behov i kommunens bostadsförsörjningsplan och tillväxtstrategi.





#### 4. Energi- och miljösatningar för framtiden

- **Vi ska uppnå** 25 procent i energieffektivisering, i jämförelse med basåret 2009, senast 2025.
- **Vi ska vara** helt fossilfria i förvaltningen av fordon, maskiner och verktyg senast 2025.
- **Minst 50 procent** av våra kunder ska senast 2025 ha möjlighet att i sin närmiljö källsortera sitt avfall.

##### Dit når vi genom att:

- **Fortsätta investera** i energieffektiviserande åtgärder.
- **Utveckla** det systematiska arbetet mot en energieffektiv förvaltning.
- **Öka** andelen rena elfordon.
- **Öka möjligheterna** för våra hyresgäster att källsortera sitt avfall.
- **Arbeta med** individuell energimätning (el- och vattenförbrukning) i beståndet i syfte att öka våra hyresgästers möjligheter att själva påverka sin energiförbrukning och vara miljömedvetna.



#### 5. Långsiktig och hållbar lönsamhet

- **Bolagets soliditet** får inte understiga 11 procent.
- **Bolagets belåningsgrad** får högst vara 75 procent.
- **Bolaget ska** under varje given budgetperiod på tre år sträva efter en genomsnittlig direktavkastning om lägst 2,5 procent.

##### Dit når vi genom att:

- **Arbeta aktivt** utifrån den här verksamhetsplanen.







## Krokomsbostäder – en schystare värd

Krokomsbostäder är ett kommunägt bostadsbolag som erbjuder ett schyst boende genom våra 1 200 lägenheter i varierade storlekar och prisklasser. Vi är Krokoms kommuns största hyresvärd och ungefär vart sjätte hushåll i kommunen bor hos oss. Det innebär förstås att vi har ett särskilt ansvar i förhållande till vårt närområde.

I våra 92 fastigheter på tretton platser finns även cirka 23 000 kvadratmeter kontors- och affärslokaler. Dessutom sköter vi förvaltningen av kommunens verksamhetslokaler – skolor, förskolor, äldreboenden – om sammanlagt cirka 100 000 kvadratmeter.

**Telefonnummer: 0640 164 65**

**[www.krokomsbostader.se](http://www.krokomsbostader.se) | [info@krokomsbostader.se](mailto:info@krokomsbostader.se)**