



Håbohus affärsplan 2015-2018

dat: 2015-04-08

Antagen av styrelsen 2015-04-08

Förutsättningar

Affärsplanen anger bolagets målsättningar men ersätter inte de årliga budgetbesluten för verksamheten. Utvärdering av bolagets måluppfyllelse genomförs av styrelsen, arbetet leds av styrelseordförande. Översyn och eventuell revidering av målsättningarna genomförs år 2016 eller då ägare, styrelse eller ledning anser det befogat.

Transaktionsmål

Bakgrund

Målen för försäljning har inget egenvärde utan är mer än åtgärd för att klara de ekonomiska målsättningarna i affärsplanen. De bygger på ekonomiska simuleringar av verksamheten samt från tidigare styrelsebeslut om försäljning. Syftet med Håbohus mål för förvärv är att möjliggöra en framtida produktion av bostäder. Håbohus fastighetsförvärv ska utgöras av oexploaterad mark, detaljplanerad eller inte.

Beslutsunderlag

Ekonomiska simuleringar av verksamheten samt bedömning av mark som kan förvärvas för framtida nyproduktion.

Mål för försäljning (Mats)

Avyttringar som stärker den synliga soliditeten till minst 10,0 % ska genomföras för att klara soliditetsmålet.

Översiktlig handlingsplan

Försäljning av fastigheterna i Gillmarkbyn ska fortsätta och stimuleras genom ett förnyat erbjudande till de boende. I första hand säljs till den boende men de fastigheter som inte är sålda under 2015 bjuds ut till försäljning som klump till extern part.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2017-12-31, samtidigt som de ekonomiska målen. Målet är uppfyllt om soliditetsmålet är uppfyllt, oavsett om nämnda fastigheter är avyttrade eller inte.

Mål för förvärv (Mats)

För att klara nyproduktionsmålet ska mark som möjliggör en exploatering av minst 180 lägenheter förvärvas. För att efter år 2018 kunna fortsätta nyproducera bostäder ska mark som möjliggör en exploatering av ytterligare minst 220 lägenheter förvärvas. Totalt ska alltså mark som möjliggör en bostadsproduktion av 400 lägenheter förvärvas.

Översiktlig handlingsplan

Område	BTA	Antal lgh
Väppeby äng	4200	70
Bålsta centrum etapp 1	6250	110
Bålsta centrum etapp 2	7500	120
Gröna dalen eller annat centrumnära läge	6250	100



Summa

24200

400

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2018-06-30. Målet är uppfyllt om Håbohus har förvärvat mark som möjliggör en framtida produktion av sammanlagt 24 200 kvm BTA bostäder och lokaler, detta motsvarar ca 400 lägenheter med ca 50 kvm bostadsyta. Med förvärv räknas även markanvisningsavtal, exploateringsavtal eller motsvarande avtal med markägaren som visar på ambitionen att Håbohus ska exploatera.

Verksamhetsövergripande mål

Bakgrund

Målsättningarna inom miljö bygger på absoluta värden som t.ex. energiförbrukning.

Beslutsunderlag

Statistik för bolagets energi- och vattenförbrukning. Förstudie solceller. Personalenkät. Hyresgästenkät med index för boinflytande erhålls först 2016 när nästa enkät genomförs.

Miljömål

Mål för egenproduktion av förnyelsebar el (Mattias)

Håbohus ska investera i egenproduktion av förnyelsebar el. Håbohus samlade kapacitet ska till en effekt motsvara minst 200 kWp.

Översiktlig handlingsplan

Genomföra investeringar enligt förstudie solceller.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2016-12-31. Målet är uppfyllt om Håbohus samlade kapacitet är minst 200 kWp i befintligt bestånd. I nyproduktion ska alltid möjligheten till egenproduktion av förnyelsebar el utredas.

Mål för energianvändning till uppvärmning (Mattias)

Håbohus fjärrvärmeförbrukning ska vid utgången av 2017 ha minskat med 1,7 % från 2014 års nivå, detta motsvarar en besparing på 10 % mot referensåret 2006

Delmål

Besparingen mot 2014 ska vid utgången av 2015 vara minst 0,5 %

Besparingen mot 2014 ska vid utgången av 2016 vara minst 1,1 %

Besparingen mot 2014 ska vid utgången av 2017 vara minst 1,7 %

Besparingen mot 2014 ska vid utgången av 2018 vara minst 2,0 %

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2017-12-31 samt årsvisa delmål. Målet är uppfyllt om den graddagskorrigerade fjärrvärmeförbrukningen vid utgången av år 2017 för fastigheter i



befintligt bestånd är mindre än 130 kwh/kvm BOA+LOA/år. Fastigheter som är nyproducerade eller förvärvade inom perioden 2015-2017 ska inte räknas med i underlaget.

Mål för miljöledning (Anneli)

Håbohus ska implementera ett miljöledningssystem för sin verksamhet, systemet behöver inte vara tredjepartscertifierat.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2018-06-30. Målet är uppfyllt om Håbohus har implementerat ett miljöledningssystem och genomfört en första internrevision av systemet.

Mål för miljöfordon (Anneli)

Håbohus fordonspark (exkluderat traktorer) ska utgöras av miljöbilar i miljöklass Euro 5 eller kommande klassning som ersätter denna.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2018-06-30. Målet är uppfyllt om fordonen exkluderat traktorer håller klass Euro 5 eller klassning som ersätter denna. Utvärdering skall utföras mot den klassning som gällde när fordonet införskaffades.

Mål för vattenförbrukning (Mattias)

Håbohus totala vattenförbrukning ska vid utgången av 2017 ha minskat med 1,5 % från 2014 års nivå.

Översiktlig handlingsplan

Införa individuell mätning och debitering i flertalet områden.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2017-12-31. Målet är uppfyllt om vattenförbrukningen vid utgången av år 2017 är mindre än 1365 l/kvm BOA.

Bostadssociala mål

Bakgrund

Målen för nyproduktion grundar sig på en analys av marknaden, tillgången på byggbar mark samt bolagets ekonomiska förutsättningar. Målen för underhåll och reinvesteringar bygger på en inventering av fastighetsbeståndets underhållsbehov samt en bedömning av nödvändiga investeringar för att nå övriga mål. Mål inom integration och social sammanhållning bygger på absoluta värden medan målsättningarna inom trygga och trivsamma boendemiljöer samt service är indexmål som bygger på enkätundersökningar

Beslutsunderlag

Marknadsanalys nyproduktion, ekonomiska simuleringar av verksamheten, branschrapport för fastighetsbolag, bedömning av mark som kan bebyggas (mål för förvärv), underhållsinventering med bilagor, utkast till underhålls- och investeringsplan, hyresgästbarometern 2013 med kompletterande indexberäkningar 2015.



Nyproduktion

Mål för färdigställd nyproduktion (Mats)

Håbohus ska färdigställa minst 180 lägenheter förutsatt att efterfrågan finns och att detaljplanearbetet inte försenas av orsak som Håbohus ej kunnat råda över.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2018-06-30. Målet är uppfyllt om minst 180 lägenheter är färdigställda för inflyttning

Mål för påbörjad nyproduktion (Mats)

Håbohus ska påbörja produktionen (tecknat entreprenadavtal räknas som påbörjat) av ytterligare 100 lägenheter förutsatt att efterfrågan finns och detaljplanearbetet ej försenas av orsak som Håbohus ej kunnat råda över.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2018-06-30. Målet är uppfyllt om ytterligare minst 100 lägenheter är påbörjade.

Mål för vård- och äldreboenden (Mats)

Håbohus ska vid förfrågan från kommunen vara behjälplig med att nyproducera vård- och äldreboenden.

Uppföljning

Målet är uppfyllt om Håbohus vid formell förfrågan från kommunen inom 18 månader påbörjat nyproduktion av vård- eller äldreboenden (tecknat entreprenadavtal räknas som påbörjat), förutsatt att lämplig detaljplan finns.

Översiktlig handlingsplan för samtliga mål inom nyproduktion

1. Projekt Glastomten/Kyllers Backe färdigställs 2016/2017 och ger 110 lägenheter
2. Projekt Väppeby äng bedöms kunna påbörjas 2016 och färdigställas 2017 och bedöms kunna ge minst 70 lägenheter
3. Bålsta Centrum bedöms kunna startas 2018 och ge minst 100 lägenheter

Integration och social sammanhållning

Mål för bostadssociala kontrakt (Sören, Helene)

Håbohus ska i befintligt bestånd och i nyproduktion tillhandahålla 5% av lägenheterna till Håbo kommuns socialtjänst för bostadssociala ändamål.

Översiktlig handlingsplan

Vid förfrågan från Håbo kommuns socialtjänst ska Håbohus föreslå och tillhandahålla lämpliga lägenheter om andelen bostadssociala kontrakt understiger 5%. Vi nyproduktion ska Håbo kommuns socialtjänst tillfrågas om behov av lägenheter finns.

Uppföljning

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Org.-nr	E-post	Betalning
Box 24	Mansängstorg 1	0171-46 88 00	0171-541 24	55 64 63-1694	habohus@habohus.se	Bankgiro 572-6245
746 21 Bålsta	Bålsta				www.habohus.se	Postgiro 20 16 52 -5



Uppföljningsdatum är per 2018-06-30. Målet är uppfyllt om antalet lägenheter som hyrs ut för bostadssociala ändamål utgör 5 % (+/-0,5) av Håbohus totala antal lägenheter förutsatt att socialtjänsten efterfrågar lägenheter.

Mål för ekonomiskt svaga grupper (Sören, Helene)

Håbohus ska underlätta för bostadssökande med svag eller osäker inkomst att få bostadskontrakt utan att antalet avhysningar ökar signifikant

Översiktlig handlingsplan

Håbohus ska utreda vilka grupper som har svårt att klara dagens krav samt vad som kan göras för att dessa grupper i större utsträckning ska kunna få bostadskontrakt.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2018-06-30. Målet är uppfyllt om det genomförts åtgärder gällande de ekonomiska krav som ställs på bostadssökande.

Mål för tillgänglighet (Anneli)

Håbohus ska åtgärda enkelt avhjälpbara hinder inom sitt bostadsbestånd.

Översiktlig handlingsplan

Håbohus ska inventera beståndet och sammanställa vilka enkelt avhjälpbara hinder som finns i beståndet.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2017-12-31. Målet är uppfyllt om enkelt avhjälpbara hinder är åtgärdade till 2017-12-31.

Underhåll och reinvesteringar

Mål för underhåll och reinvesteringar (Anders)

Utföra underhåll till ett belopp om maximalt 52 Mkr, motsvarande 13Mkr/år för perioden 2015-2018 samt under samma period reinvestera maximalt 50 Mkr.

Översiktlig handlingsplan

När projektet på Skeppsvägen är färdigställt 2017 används det ökade utrymmet i underhållsplanen åt att genomföra trygghets- och trivselpåskott som finns beskrivna nedan. Bolagsledningen har rätt att inom av styrelsen beslutad ram för underhåll besluta om förändringar av underhållsplanen.

Större projekt som ska genomföras

- Slutföra projektet på Skeppsvägen
- Trivsel- och trygghetsprojekt i samverkan med boende
- Reinvesteringar i egenproduktion av förnyelsebar el.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2017-12-31. Målet är uppfyllt om:

- utbetalningar för underhåll ej uppgått till mer än 39 Mkr för perioden 2015-2017
- utbetalningar för underhåll och reinvesteringar sammanlagt ej överstiger 78 Mkr för perioden 2015-2017.



- större projekt upptagna under översiktlig handlingsplan är genomförda.

Trygga och trivsamma boendemiljöer

Mål för trygghet (Istvan)

Håbohus ska öka trygghetsindex från 74,5 % i enkäten 2013 till 75,0 % i enkäten 2018.
Jämförelseindex är 71,2 %.

Översiktlig handlingsplan

Trygghetsprojekt

Genomföra en trygghetsinventering samt ta fram en förbättringsplan på hur tryggheten kan förbättras. Planen ligger till grund för ett trygghetsprojekt där hyresgästerna inom givna ramar ges möjlighet att påverka vad som ska göras. Pengar avsätts i underhållsplanen för att genomföra trygghetsprojektet. Trygghetsprojektet ska också bidra till att öka hyresgästens nöjdhet med möjligheten att påverka sitt boende, det sk. boinflytandet.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2018-06-30. Målet är uppfyllt om trygghetsindex i hyresgästenkäten 2018 är har ökat till minst 75,0%

Mål för trivsel (Istvan, Peter & Kenth)

Håbohus ska öka trivselindex från 75,7 % i enkäten 2013 till 76,0 % i enkäten 2018.
Jämförelseindex är 73,2 %.

Översiktlig handlingsplan

Trivselprojekt

Genomföra en skötselinventering samt ta fram en förbättringsplan på hur utemiljön kan göras mer trivsam och skötselnål. Planen ligger till grund för ett trivselprojekt där hyresgästerna inom givna ramar ges möjlighet att påverka vad som ska göras. Pengar avsätts i underhållsplanen för att genomföra trivselprojektet. Trivselprojektet ska också bidra till att öka hyresgästens nöjdhet med möjligheten att påverka sitt boende, det sk. boinflytandet.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2018-06-30. Målet är uppfyllt om trivselindex i hyresgästenkäten 2018 är har ökat till minst 76,0%

Mål för service (Mats)

Håbohus ska bibehålla 2013 års serviceindex på 76,7 % i enkäten 2018. Jämförelseindex är 72,9 %.

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2018-06-30. Målet är uppfyllt om serviceindex i hyresgästenkäten 2018 är minst 79,0 %

Ekonomiska mål

Bakgrund

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Org.-nr	E-post	Betalning
Box 24	Mansängstorg 1	0171-46 88 00	0171-541 24	55 64 63-1694	habohus@habohus.se	Bankgiro 572-6245
746 21 Bålsta	Bålsta				www.habohus.se	Postgiro 20 16 52 -5



De ekonomiska målen bygger på simuleringar av verksamheten med beaktat övriga målsättningar i affärsplanen samt antaganden om framtida intäkts- och kostnadsutveckling.

Beslutsunderlag

De ekonomiska simuleringarna med gjorda antaganden bifogas som beslutsunderlag. UC branschrapport för fastighetsbolag.

Mål för soliditet (Mats, Sören)

Den synliga soliditeten ska vid utgången av 2017 ej understiga 10,0%.

Delmål

2015=8,5 %	2016=8,5 %	2017=10,0 %	2018=10,5 %
------------	------------	-------------	-------------

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2017-12-31

Mål för resultat (Mats, Sören)

Resultatet före skatt ska uppgå till minst 8 % av omsättningen år 2017 exkluderat fastighetsförsäljningar.

Delmål för resultat

2015=6,0 %	2016=6,5 %	2017=8,0 %	2018=9,0 %
------------	------------	------------	------------

Uppföljning

Uppföljningsdatum är per 2017-12-31

Mål för överskottsgrad (Mats, Sören)

Överskottsgraden räknat som driftnetto i förhållande till hyresintäkter ska vid utgången av 2017 uppgå till 50 %

Delmål för överskottsgrad

2015=46,0 %	2016=47,0 %	2017=49,0 %	2018=50,0 %
-------------	-------------	-------------	-------------