

Affärsplan 2024-2027



SKAB

SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB



Innehåll

Detta är SKAB

- 4 Bakgrund, ägare direktiv
- 5 Vision, affärsidé och värdegrund
- 7 Mål, strategi och nyckeltal
- 7 Trygga miljöer
- 8 Nöjda kunder
- 9 Hållbar utveckling
- 10 Attraktiv arbetsgivare
- 11 Stabil ekonomi
- 12 Avdelningsmål och strategier

Produktion:

Raring Design i samarbete med
Sollentuna Kommunfastigheter AB

Välkommen till SKAB

SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER, SKAB, förvaltar och utvecklar idag bland annat 48 skolor och förskolor och 27 boenden (21 gruppboenden och sex äldreboenden) i Sollentuna kommun. Förvaltat yta omfattar totalt cirka 314 000 kvadratmeter, vilket motsvarar ca 44 stycken 11-manna fotbollsplaner. Vi strävar ständigt efter att skapa en attraktiv plats för elever, äldre och personer med funktionsnedsättning genom om-, till- och nybyggnationer.

Sollentuna Kommunfastigheter AB blev ett fullt operativt bolag med egen anställd personal 2019 och är därmed det yngsta bolaget i Sollentuna kommunkoncern. Vi har ett gediget kunnande och stor passion för vårt uppdrag: vi äger egna fastigheter samt förvaltar och utvecklar kommunens verksamhetsfastigheter, till exempel skolor, förskolor, gruppboenden och kulturfastigheter. Vi brinner för att tillhandahålla verksamhetsstöttande lokaler som på bästa sätt skapar förutsättningar för Sollentuna kommun att utveckla sina viktiga verksamheter som exempelvis skola, omsorg och fritidsaktiviteter.

Varmt välkommen till oss

Andreas Hellström
VD





” Vi befinner oss i en utmanande tid som kräver kreativa lösningar och nya grepp för att hitta en stabil väg framåt. Det är mycket inspirerande att tillsammans med både medarbetare och styrelsen fortsätta utveckla bolaget till att vara en viktig spelare i kommunen.”



Hanna Clerkestam
Ordförande SKAB



Bakgrund

SKAB:s resa började år 2018 med en delning, fission, av Sollentunahem AB som är ett av SKAB:s systerbolag. Det nya bolaget, Sollentuna Kommunfastigheter AB, bestod av 16 stycken fastigheter som hade lokaler för kommunala verksamheter. Den 1 januari 2019 inleddes nästa steg i SKAB:s utveckling då förvaltningsavtal med Sollentuna kommun tecknades vilket innebar att SKAB förvaltar alla bebyggda fastigheter ägda av Sollentuna kommun. Samma datum skedde även en personalövergång från kommunen till SKAB och bolaget blev därmed fullt operativt. Sedan dess har SKAB även förvärvat ca 20 fastigheter av Sollentuna kommun. ■



Ägardirektiv

► Bolaget ska aktivt engageras som ett verktyg för kommunen i förvaltning, produktion samt utveckling av verksamhetsfastigheter och kommersiella fastigheter.

► Bolaget ska medverka till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv verksamhets-, näringslivs- och bostadsort.

► Bolaget ska genom ny-, om- och tillbyggnation, förvärv eller extern inhyrning tillgodose kommunens behov av LSS-boenden, särskilt boende, HVB-boende, för-, grund- och gymnasieskolor, kultur- och fritidsfastigheter eller anläggningar och kontorslokaler för administration och annan kommunal verksamhet. Bolaget får, i mindre omfattning, äga och förvalta bostadsfastigheter.

► Bolaget ska förädla och optimera fastighetsportföljen genom nyproduktion, förvärv, byte och försäljning av fastigheter.

► Bolaget ska förvalta kommunens fastigheter i den omfattning som anges i drift- och förvaltningsavtal mellan kommunen och bolaget.

► Bolaget ska bidra till ett hållbart samhälle genom att kontinuerligt arbeta med socialt-, miljö- och klimatansvar. ■



Vision, affärsidé och värdegrund

Detta speglas i allt vi gör, hur vi bemöter våra kunder, hur vi kommunicerar mot våra olika målgrupper, samt hur vi är mot varandra internt inom bolaget.

Vision

”**Samhällsfastigheter som bidrar till ett attraktivare Sollentuna.**”

Affärsidé

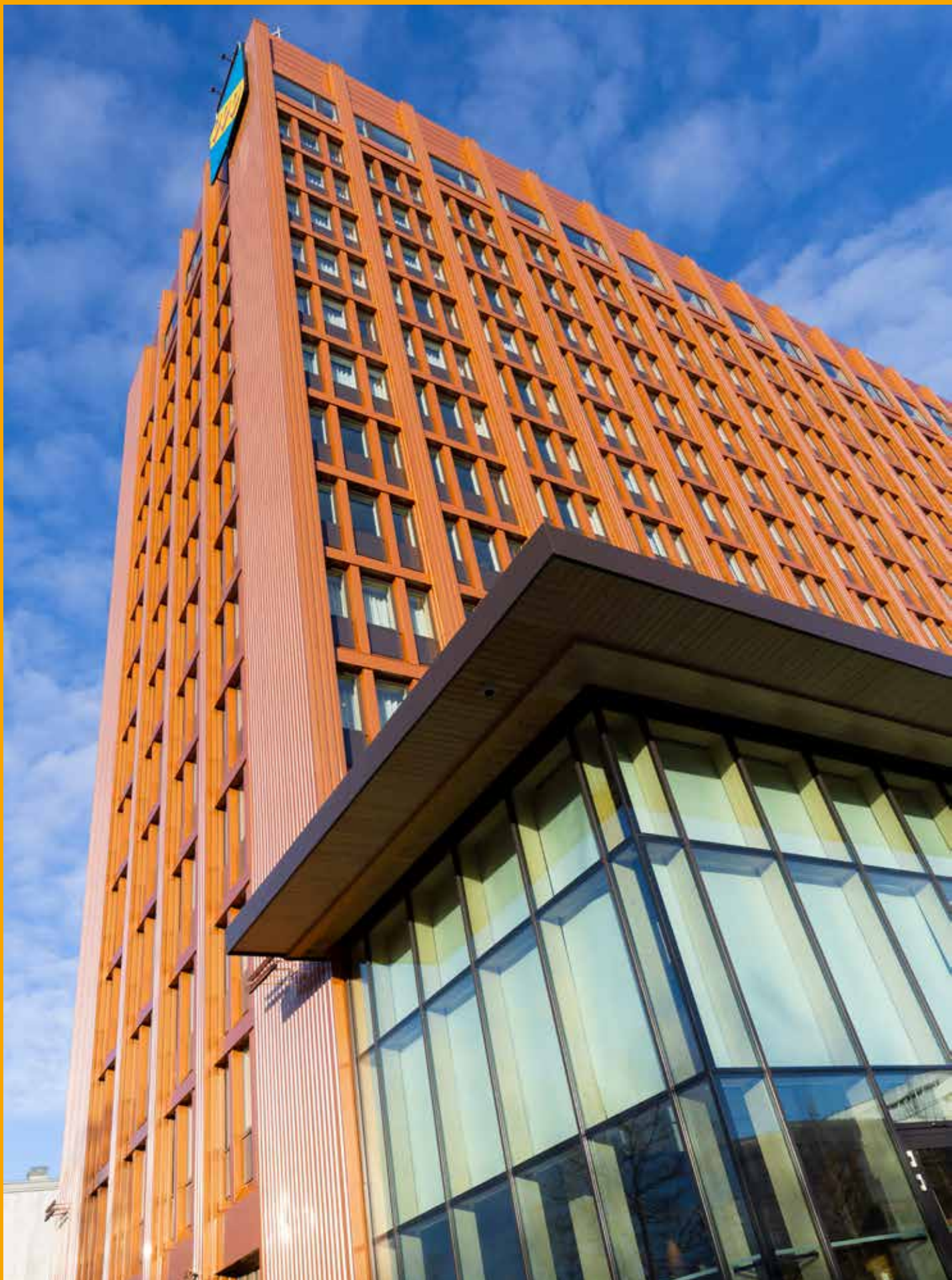
”**SKAB bidrar till ett bättre samhälle och rikare kulturliv genom att förvalta, producera samt utveckla effektiva och verksamhetsstöttande samhällsfastigheter i Sollentuna.**”

Värdegrund

SKAB står för:

- Samhällsnyttiga**
- Kundfokuserade**
- Ansvarstagande**
- Bra bemötande**





Mål, strategi och nyckeltal

För att uppnå bolagets affärsidé och för att arbeta mot både bolagets och kommunens vision om ett attraktivare Sollentuna så har vi fem övergripande målsättningar: Trygga miljöer, Nöjda kunder, Ekonomisk stabilitet, Hållbar utveckling samt att vara en Attraktiv arbetsgivare.

Trygga miljöer

Vad ska uppnås/målläge

Sollentuna kommun har som mål att alla ska känna sig trygga i Sollentuna under dygnets alla timmar, den faktiska och upplevda tryggheten ska öka ytterligare och att senast 2030 ska ingen del av Sollentuna finnas med på polisens lista över utsatta områden.

Hur ska vi arbeta/vad gör vi för att nå målet?

SKAB äger och förvaltar samhällsviktiga fastigheter med i stora delar offentliga utomhusmiljöer och SKAB är en viktig part inom Sollentuna kommunkoncern i att öka tryggheten, särskilt i våra utomhusmiljöer.

I vårt arbete med målet kommer vi tex att:

- Följa upp och arbeta aktivt med att minska skadegörelse, klotter och annan åverkan på Sollentuna offentliga fastigheter.
- Deltar i fastighetsägarsamarbeten kring trygghet, tex BID.
- Säkerställer att vi har rätt hyresgäster i våra kommersiella lokaler.
- Arbetar mot välfärdsbrott inom SKABs verksamhetsområde. ■

Nyckeltal	Utgångsläge 2023	Mål 2025	Mål 2027
Kundnöjdhet: Personlig trygghet & säkerhet ute*	60	62	64
Kundnöjdhet: Belysning kvälls/natttid*	56	58	60
Klotter, antal ärenden och kostnad i utsatta områden	3 st	Antal ärenden: <7 st/år/område Kostnad: Under 100.000 kr/år/ område	Antal ärenden: <7 st/år/område Kostnad: Under 100.000 kr/ år/område
Glaskross, antal ärenden och kostnad i utsatta områden	2 st	Antal ärenden: <5 st/år/område Kostnad: Under 50.000 kr/år/ område	Antal ärenden: <5 st/år/område Kostnad: Under 50.000 kr/år/ område
Övrig skadegörelse, antal ärenden och kostnad i utsatta områden	1 st	Antal ärenden: <3 st/år/område Kostnad: Under 30.000 kr/år/ område	Antal ärenden: <3 st/år/område Kostnad: Under 30.000 kr/år/ område
Inbrott, antal ärenden i utsatta områden	0 st	Antal ärenden: 0 st/år/område	Antal ärenden: 0 st/år/område

* Fråga som ställs i kundnöjdhetsundersökning



Nöjda kunder

Vad ska uppnås/målläge

Våra kommunala och kommersiella hyresgäster får stöd, råd och information så att verksamheterna kan bedrivas så effektivt som möjligt.

Lokalerna sköts om och underhålls i enlighet med överenskommet innehåll, intervall och kostnadsnivåer vilket gör att lokalerna kan stötta hyresgästernas verksamhet så effektivt som möjligt, till en kostnadsnivå som är så låg som möjligt.

Hur ska vi arbeta/vad gör vi för att nå målet?

I vårt arbete med målet kommer vi:

- Fokusera på dialogen mellan SKAB och verksamheter/hyresgäst.
- Arbeta aktivt med kundnöjdhetsundersökningar med syfte att hela tiden hitta förbättringar.
- Utveckla drift, skötsel och underhåll av fastigheterna i syfte att underlätta för hyresgästernas verksamheter.
- Konstant effektiviseringsarbete av processer och strukturer i syfte att minska onödig administration och tidstjuvar. ■

Nyckeltal	Utgångsvärde 2023	Mål 2025	Mål 2027
NKI, alla förvaltade verksamhetslokaler*	55	58	Övre kvartilen delta-gående organisationer (61 år 2023)
NKI, lokaler kulturfastigheter*	61	63	65
Nöjd Boende Index, bostäder kulturfastigheter**	73	74	75
Antal felanmälningar per 1000 kvm	16,3 st	14,7 st	13,0 st
Antal öppna ärenden		Ej >300 st vid varje månadsskifte	Ej >300 st vid varje månadsskifte
NKI-enkät inom projektverksamheten	Mätningssupplägg tas fram 2023-2024	Mål tas fram efter första mätning/första året	Mål tas fram efter första mätning/första året
Förhållande reparation/proaktivt underhåll***	100 % reparation	Över 25 % proaktivt underhåll	Över 50 % proaktivt underhåll

* Med NKI (Nöjd-kund-index) avses Totalindex i Evimetrix kundnöjdhetsundersökning för offentliga fastighetsägare.

** Kundundersökning utförd av Evimetrix i samband med övriga kundnöjdhetsundersökningar inom SKAB.

*** Med reparation avses felavhjälpande underhåll och med proaktivt underhåll avses planerat/förbyggande underhåll.

Hållbar utveckling

Vad ska uppnås/målläge

Hållbarhetsarbetet i SKAB grundar sig i Sollentuna kommuns policy för Agenda 2030. Vi förvaltar, bygger och utvecklar våra fastigheter med så lågt klimatavtryck som möjligt. Vi arbetar strukturerat med att energideklarera alla våra fastigheter.

Hur ska vi arbeta/vad gör vi för att nå målet?

Då energideklarationer, enligt myndighetskrav, ska genomföras vart tionde år på befintliga fastigheter (efter två år på nya fastigheter) görs detta med olika intervaller.

Vi har upphandlat och implementerat ett nytt energiuppföljningssystem. Detta har bidragit till att vi har fått en automatisk import av mätvärden från leverantör in i systemet istället för en manuell inläsning. Resultatet är att vi lägger mindre tid på att dokumentera och istället analyserar och åtgärdar.

Vi har även investerat i solpaneler. I och med renoeringen av Turebergshuset täcktes en stor del av taket, totalt cirka 250 kvadratmeter av solpaneler.

I varje nyproduktionsprojekt finns en miljöplan. Miljöplanen syftar till att redogöra för projektets miljöarbete. Miljöplanen redovisar vilka miljökrav Sollentuna kommun och SKAB ställer samt hur dessa ska hanteras.



SKAB har valt ut följande fyra delmål i Agenda 2030:

Mål 4, God utbildning

Delmål 4.a Skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer.

Mål 7, Hållbar energi för alla

Delmål 7.3 Fördubbla ökningen av energi-effektivitet.

Mål 11, Hållbara städer och samhällen

Delmål 11.4 Skydda världens kultur- och naturarv.

Mål 12, Hållbar konsumtion och produktion

Delmål 12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling.

I vårt arbete med målet och med de fyra delmålen i Agenda 2030 kommer vi:

- Arbeta aktivt med att sänka fastigheterna energianvändning.
- Ställa uppföljningsbara krav avseende miljö och klimat på entreprenörer och leverantörer i upphandlingar av avtal och ramavtal.
- Fortbilda medarbetare inom miljö och klimat.
- Hjälpa verksamheter och hyresgäster i att göra hållbara val.
- Sträva efter att återvinna och återbruka i stället för att bygga nytt/ använda nya material. ■

Nyckeltal	Utgångsvärde 2023	Mål 2025	Mål 2027
Total mediaförbrukning SKAB (kWh/kvm/år)	107	97	90
Förbrukning fjärrvärme SKAB (kWh/kvm/år)	63	60	57
Förbrukning el SKAB (kWh/kvm/år)	40	34	30
Förbrukning fjärrkyla SKAB (kWh/kvm/år)	4	3	3



Attraktiv arbetsgivare

Vad ska uppnås/målläge

SKAB är en attraktiv arbetsgivare för anställda och för potentiella nya medarbetare.

Medarbetarna trivs och tar ansvar för sina arbetsuppgifter och samarbete med kollegor och chef. SKAB har lätt att attrahera medarbete i rekryteringar och företaget är en attraktiv arbetsgivare.

Hur ska vi arbeta/vad gör vi för att nå målet?

Vi som arbetar på SKAB idag är bolagets bästa ambassadörer. De stora vinnarna i kampen om duktiga medarbetare är de organisationer som har tydliga värderingar och sund kultur där medarbetarna har roligt, trivs med sina kollegor och känner intresse för sina arbetsuppgifter. Det är viktigt med bra chefer och att varje anställd känner meningsfullhet i sina arbetsuppgifter samt blir sedda och ser sin del i ett större sammanhang.

I vårt arbete med målet kommer vi:

- Arbeta aktivt med medarbetarundersökningar i syfte att få till ständiga förbättringar.
- Fortsätta hålla sjukfrånvaron låg genom att möjliggöra för friskvårdsaktiviteter och flexibla arbetssätt så att alla medarbetare kan kombinera yrkesliv med privatliv.
- Anställa sommarjobbare, praktikanter och delta på arbetslivsmässor.



Nyckeltal	Utgångsvärde 2023	Mål 2025	Mål 2027
NMI*	3,9	4,0	4,1
eNPS**	+34	> +35	> +35
Sjukfrånvaro (%)	0,9 %	<3 %	<3 %
Personalomsättning (%)	10 %	<15 %	<15 %

*Med NMI avses Engagemangsnivå i Eletives medarbetarundersökning. Betygsskalan är mellan 1,0 till 5,0 och medel i branschen är 4,0.

**eNPS står för employee Net Promoter Score. Betygsskalan är mellan -100 till +100 och medel i branschen är +27.



Stabil ekonomi

Vad ska uppnås/målläge

Bolaget ska hålla en långsiktigt hållbar lönsamhetsnivå och driva verksamheten utan behov av kapitaltillskott från Sollentuna kommun.

Hur ska vi arbeta/vad gör vi för att nå målet?

Målet är att med kostnadseffektiv förvaltning och projektverksamhet bidra till kvalitativa, verksamhetsstöttande och effektiva lokaler till våra ägare och kunder till rätt pris.



I vårt arbete med målet kommer vi:

- Ständigt arbeta med kostnadseffektiviseringar så att lokalhyrorna inom Sollentuna kommun-koncern kan hållas så låga som möjligt.
- Löpande översyn av SKABs låneportfölj i syfte att över tid ha så låga kapitalkostnader som möjligt.
- Ha långsiktigt och affärsmässigt underhållsarbete med ägda fastigheter i syfte att med så låga kostnader som möjligt bibehålla och om möjligt öka fastighetsvärdet.
- Vara goda och professionella beställare så att SKAB får avtalad tjänst eller produkt till rätt kostnad.

Nyckeltal	Utgångsvärde 2023	Mål 2025	Mål 2027
Soliditet	33,8 %	>25 %	>25 %
Vakansgrad totalt	4,1 %	<5 %	<5 %
Kassalikviditet	22,1 %	>100 %	>100 %

Avdelningsmål och strategier

För att bidra till våra övergripande mål, har varje avdelning arbetat fram avdelningsmål och strategier:

Förvaltningsavdelningen:

AKTIV OCH HÅLLBAR FÖRVALTNING SAMT TÄT KUNDDIALOG. Förvaltningsavdelningen ansvarar för förvaltningen av kommunens och SKAB:s fastigheter. Målet är att ha effektiv och hållbar fastighetsförvaltning. Förvaltningen ska genomsyras av förutsägbarhet av exempelvis underhållsåtgärder och fastighetsägarinitierade investeringar, samt kvalitetssäkrande myndighetskrav och generellt fastighetsägaransvar. För att förvaltningen ska vara effektiv och säker behöver förvaltningsavdelningens stödsystem moderniseras och i vissa fall digitaliseras. Ytterligare utvecklingspotential är att SKAB möjliggör ett övertagande av ansvar för vissa fastighetsrelaterade tjänster som idag ligger på hyresgästerna, vilket förhoppningsvis kommer att avlasta verksamheterna så de kan fokusera än mer på sina grunduppdrag. Alltid i tät dialog med kunderna.

Kulturfastighetsavdelningen:

VARSAM OCH HÅLLBAR FÖRVALTNING MED FOKUS PÅ ATT BEVARA KULTURARVET. Kulturfastighetsavdelningen ansvarar för att förvalta och utveckla de kulturfastigheter som Sollentuna kommun äger. Arbetet sker genom att kartlägga, besikta och på sikt renovera och hyra ut bland annat torp, gårdar och Edsbergs slotts byggnader. En del byggnader har ett stort behov av underhåll och har därför stått tomma under en längre tid. Målet är att bevara kommunens kulturarv genom att på ett varsamt sätt förvalta varje byggnad efter sina förutsättningar och bevara karaktären genom minsta möjliga ingrepp, förhindra skador och arbeta med traditionella material och traditionell teknik. Fastigheterna ingår i den offentliga miljön som berör oss alla och karaktärsdragen i de olika byggnaderna och bebyggelsemiljöerna har därför stor betydelse. Förvaltning av kulturarvet kräver kunskap och ett varsamt förhållningssätt hos fastighetsägaren, hyresgästen och entreprenören.

Projektavdelningen:

EFFEKTIV FASTIGHETSUTVECKLING UTFRÅN ÖVERENSKOMMEN STANDARD. Projektavdelningen ansvarar för ny-, om- och tillbyggnationer av fastigheter ägda av SKAB och Sollentuna kommun. Målet är att producera och renovera ändamålsenliga och verksamhetsstöttande lokaler på ett hållbart sätt, till rätt kostnad och kvalitet. För att hålla nere kostnaderna för produktion, utan att minska på kvalitet, måste avdelningens fokus de närmaste åren vara att finslipa processer, arbetssätt, rutiner och samarbeten och implementera en standard. Avdelningen ska vara en lärande organisation där varje ny- och ombyggnation bidrar till ökad kunskap, en kunskap som tas vidare till nästa byggnation.

Affärsutveckling- och ekonomiavdelningen:

ANSVARAR FÖR ATT STÖTTA VERKSAMHETEN OCH STYRELSEN, SÄKERSTÄLLA ÄNDAMÅLSENLIGA UPPHANDLINGAR, göra SKAB mer synligt mot utvalda målgrupper samt följa upp bolagets ekonomiska ställning. Målet är att implementera tydliga och effektiva strategier, processer och rutiner, som stöttar verksamheten på bästa sätt. SKAB:s mål för hela verksamheten är att skapa samhällsnytta och långsiktiga värden för kunder, medarbetare, samhälle och ägare. Våra mål utgör också ramverket för de handlingsplaner och aktiviteter för avdelningar och medarbetare som sätts varje år.

	Utgångsläge 2023	Mål 2025	Mål 2027
Kundnöjdhet: Personlig trygghet & säkerhet ute	60	62	64
Kundnöjdhet: Belysning kvälls/nattetid	56	58	60
Klotter, antal ärenden och kostnad i utsatta områden	3 st	Antal ärenden: <7 st/år/område Kostnad: Under 100.000 kr/år/ område	Antal ärenden: <7 st/år/område Kostnad: Under 100.000 kr/ år/område
Glaskross, antal ärenden och kostnad i utsatta områden	2 st	Antal ärenden: <5 st/år/område Kostnad: Under 50.000 kr/år/ område	Antal ärenden: <5 st/år/område Kostnad: Under 50.000 kr/år/ område
Övrig skadegörelse, antal ärenden och kostnad i utsatta områden	1 st	Antal ärenden: <3 st/år/område Kostnad: Under 30.000 kr/år/ område	Antal ärenden: <3 st/år/område Kostnad: Under 30.000 kr/år/ område
Inbrott, antal ärenden i utsatta områden	0 st	Antal ärenden: 0 st/år/område	Antal ärenden: 0 st/år/område

Nyckeltal: Nöjda kunder

NKI, alla förvaltade verksamhetslokaler*	55	58	Övre kvartilen deltagande organisationer (61 år 2023)
NKI, lokaler kulturfastigheter*	61	63	65
Nöjd Boende Index, bostäder kulturfastigheter**	73	74	75
Antal felanmälningar per 1000 kvm	16,3 st	14,7	13,0
Antal öppna ärenden		Ej >300 st vid varje månadsskifte	Ej >300 st vid varje månadsskifte
NKI-enkät inom projektverksamheten	Mätningssupplägg tas fram 2023-2024	Mål tas fram efter första mätning/första året	Mål tas fram efter första mätning/första året
Förhållande reparation/proaktivt underhåll***	100 % reparation	Över 25 % proaktivt underhåll	Över 50 % proaktivt underhåll

Nyckeltal: Hållbar utveckling

Total mediaförbrukning SKAB (kWh/kvm/år)	107	97	90
Förbrukning fjärrvärme SKAB (kWh/kvm/år)	63	60	57
Förbrukning el SKAB (kWh/kvm/år)	40	34	30
Förbrukning fjärrkyla SKAB (kWh/kvm/år)	4	3	3

Nyckeltal: Attraktiv arbetsgivare

NMI*	3,9	4,0	4,1
eNPS**	+34	> +35	> +35
Sjukfrånvaro (%)	0,9 %	<3 %	<3 %
Personalomsättning (%)	10 %	<15 %	<15 %

Nyckeltal: Stabil ekonomi

Soliditet	33,8 %	>25 %	>25 %
Vakansgrad totalt	4,1 %	<5 %	<5 %
Kassalikviditet	22,1 %	>100 %	>100 %







SKAB

SOLLENTUNA KOMMUNFASTIGHETER AB

Postadress
191 86 Sollentuna

Webbplats
www.skab.se