



UPPDRAGET

Enligt ägardirektivet är vårt uppdrag att främja bostadsförsörjningen i Sätters kommun. I detta ingår att tillgodose olika bostadsbehov, tillhandahålla ett varierat bostadsutbud med goda boendemiljöer och kvalitet samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. För oss är det att kunna erbjuda attraktiva, funktionella och väl underhållna bostäder med fokus på hyresgästernas behov och en omsorgsfull boendeutveckling. I vårt uppdrag ingår även ett samhällsansvar i syfte att bidra till ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Genom att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer strävar vi efter att bidra till en hållbar framtid och ett rikare liv för våra hyresgäster och samhället i stort.

Värdegrund

Vår värdegrund ska genomsyra vårt dagliga arbete. Värdegrunden är en kompass i vårt sätt att bemöta varandra, både internt och externt.

- Våra värdeord sammanfattas i de tre ledorden *samarbete, glädje och service*.
- Vi erbjuder trygga arbetsförhållanden och goda utvecklingsmöjligheter.
- Vi tar ansvar och egna initiativ.
- Vi har ett tydligt ledarskap och tydliga riktlinjer.

Tillsammans ska vi vara med och skapa nytta för kommunen och kommuninvånarna genom att även följa Sätters kommuns vision med tillhörande fyra strategiska mål och inriktningar.

Vision

Säter är en välkomnande kommun.

Vi bygger framtiden genom engagemang och samarbete.

Vi skapar framtidstro och livskvalitet.

Vi strävar mot ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle.

Strategiska mål

- Rikare liv
- Hållbar framtid
- Omsorgsfull boendeutveckling
- Serviceorienterad organisation



VERKSAMHETSMÅL

Ekonomiska mål

Den ekonomiska hållbarheten påverkas varje dag av alla oss medarbetare. Vi måste i allt vi gör, beställer eller beslutar förhålla oss till att de medel vi har att röra oss med kommer från våra hyresintäkter, det som våra hyresgäster betalar till oss.

Genom smart resursanvändning och noggrann förvaltning strävar vi efter att uppnå de ekonomiska målen. Vi ska avsätta tillräckliga medel för att kunna göra de nödvändiga investeringar som är grunden för vårt hållbarhetsarbete. Det övergripande målet är att bolaget ska ha en soliditet på 20 % och en direktavkastning på 3,5%. Vi ska säkerställa att framtiden kreditpolicy upprätthålls genom en jämn spridning av omsättningstidpunkter och lägsta möjliga kreditvolym med beaktande av god likvidhantering. Högst 50% av total kreditvolym får placeras med löptider på ett år eller kortare tid.

En god resurshållning ska ske genom återbruks och energieffektiviseringsåtgärder. Underhåll och fastighetsvärde är centrala delar av vår verksamhet och bygger på en genomtänkt strategi som säkerställer både funktionalitet och långsiktig attraktionskraft. Genom att ta fram väl utformade och långsiktiga underhållsplaner ska vi arbeta proaktivt för att skydda och förbättra fastigheternas värde. Detta kontinuerliga och välplanerade underhåll gör att våra fastigheter inte bara behåller sitt värde utan också möter de förväntningar som både hyresgäster och marknaden har.

Under 2026 ska en 30 årig underhållsplan för samtliga fastigheter fastställas som grund till en god och långsiktig investeringsplan.

Hållbarhet

Ett rikare liv

Både i nuvarande bestånd samt i nyproduktion ska vårt fokus vara att skapa trygga, inbjudande och tillgängliga bostäder där hyresgäster uppmuntras till möten, gemenskap och social samvaro. Som att exempelvis främja cykling med bekväma parkerings- och laddningsmöjligheter stödjer vi hållbara transportalternativ och en aktiv livsstil.

Vi ska stärka sammanhållningen och gemenskapen bland våra hyresgäster, vilket skapar en känsla av tillhörighet och trivsel. Våra insatser är inriktade på

att utveckla trygga, välkomnande och trivsamma bostadsområden där hyresgäster kan känna sig hemma och stolta över sin boendemiljö.

Tryggt boende ska vara en självklarhet för våra hyresgäster, Vi är med i kommunens BRÅ och har anslutit oss till ”Huskurage” – ett initiativ för att minska våld i nära relationer. Vår målsättning är att alla våldshandlingar i hemmet ska uppmärksammas och anmälas. Ingen typ av våld är ok.

Vi ska fortsätta arbeta med trygghet och planera in aktiviteter med våra hyresgäster där vi lyfter upp vikten med ”Huskurage”.

Hållbar framtid

Vi arbetar målmedvetet med energieffektivisering för att minska vår klimatpåverkan och bidra till en mer hållbar framtid. Byggnad i trä är en del av vår strategi för att främja hållbart byggande och reducera koldioxidutsläpp. I all om-, ny- eller ombyggnation ska vi utgå från robusta kostnadseffektiva lösningar med låg miljöpåverkan i enlighet med klimatplan. Genom att arbeta aktivt med kravställning och uppföljning vid upphandling av leverantörer säkerställer vi att uppsatta hållbarhetsmål efterlevs och bidrar till en sund konkurrens.

Vi stödjer aktivt de nationella och regionala klimat- och miljömålen med fokus på hållbar energi, anständiga arbetsvillkor, hållbara städer och samhällen, hållbar konsumtion samt bekämpa klimatförändringarna och integrerar dessa i vår verksamhet. Vi strävar också efter att minska vår miljöpåverkan genom att öka återbruk och förbättra avfallshanteringen i våra fastigheter.

En viktig del av vårt hållbarhetsarbete är att skapa en boendemiljö och arbetsmiljö som gör både hyresgäster och personal nöjda, vilket stärker vårt gemensamma engagemang för en hållbar framtid.

Vi är anslutna till Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser, med två fokusområden, en fossilfri allmännytta senast år 2030 samt 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007). Utöver dessa två övergripande mål har vi även valt att jobba med ”Klimatsmart boende”. Som bostadsföretag har vi inte möjlighet att bestämma hur hyresgästerna väljer att leva, men det finns mycket vi kan göra för att underlätta för våra hyresgäster att leva mer klimatsmart. Vi deltar även i Byggdialog Dalarnas Energiklubb, en samverkan mellan medlemsföretag kring klimat och energifrågor.

Vår egna fordonsflotta tankas uteslutande med HVO100 alternativt körs på el för att minska beroendet av fossila bränslen.

Vi deltar även i Sveriges största hållbarhetsprojekt gentemot unga, genom att medverka till utgivningen av Natur & Miljö boken – ett samhällsprojekt där tonvikten ligger på att tidigt lära för en hållbar utveckling. Projektet riktar sig till barn i 10-12 års ålder. Till dem delas Natur & Miljö boken kostnadsfritt ut som en tredelad läromedelsserie vilken distribueras genom skolan. Vi tror starkt på den enskilde individens kraft och vilja att kunna påverka inom allt vad gäller energibesparing, vad som spolas ner i vask och avlopp och hur vi hanterar vårt avfall.

”Ingen kan göra allt men alla kan göra något” – tillsammans kan vi göra skillnad”

Bolaget ska ta fram en strategi att tillämpa återbruk och påbörja fastighetsnära insamling som skall vara färdigställt senast 1 januari 2027. Vi ska senast 2026 ha verkställt en intern klimat- och energigrupp. I våra upphandlingar ska vi ställa krav på entreprenörers förståelse att minska byggspill. Alla medarbetare ska aktivt arbeta med energibesparingsåtgärder i fastigheterna. Bolaget skall aktivt omvärldsbevaka för att ta fram förslag på ett miljöbokslut till årsredovisningen.

Omsorgsfull boendeutveckling

Hyresgästen är den viktigaste faktorn i hela vår vardag. Vi arbetar aktivt för att skapa en trivsamt boendemiljö där närhet till rekreation och service är en självklarhet för att främja livskvalitet och välmående för våra hyresgäster. Att vårt fastighetsbestånd är driftsäkert och underhålls på en hög nivå för att säkerställa tillförlitlighet och komfort i vardagen.

Vi strävar efter en omsorgsfull boendeutveckling som tar hänsyn till både sociala och individuella behov, där vi aktivt arbetar för att motverka boendesegregation och skapa inkluderande samhällen. Genom att delta i koncerngemensamma initiativ för social inkludering stärker vi samverkan och skapar möjligheter för alla att känna sig delaktiga. Vi för en tät dialog med sociala sektorn och bistår våra hyresgäster med stöd som krävs i boendet.

Vårt fokus ligger på att utveckla och tillskapa bostäder för att möta alla medborgarkategorier, med särskild hänsyn till behov och tillgänglighetskrav. Vi ska tillskapa eller via andra aktörer bidra till att det i genomsnitt uppförs 30 lägenheter per år i kommunen. Vi ska ta hänsyn till omvärldsbevakning och demografiska prognoser för att säkra bostadsbehovet.

Vi verkar för att behålla våra hyresgäster genom att erbjuda god service, bygga gemenskap och skapa trivsel i våra bostadsområden. Genom att bredda och utveckla samarbetet med gårdsföreningar vill vi engagera hyresgästerna ytterligare och skapa en boendemiljö som uppmuntrar till både trygghet och gemenskap.

Dessutom arbetar vi för att öka hyresgästernas förståelse för de möjligheter och det ansvar som boendet innebär, vilket skapar en djupare relation till deras hem. Genom dessa insatser strävar vi efter att skapa långsiktiga förutsättningar för hyresgäster att känna trygghet och vilja bo kvar under många år framöver.

Under 2026 ska vi aktivt arbeta med gårdsföreningar och besöka boendeområden med styrelse och tjänstepersoner. Vi ska aktivt utvärdera marknaden kring demografi och kontinuerligt följa upp statistik samt analysera sammansättningen i bostadskön för att se vilka behov som föreligger för att vara en attraktiv hyresvärd. För att öka förståelsen för det ansvar hyresgästen har för sitt boende ska vi ta fram en strategi för bosocialt arbete.

En serviceorienterad organisation

Som en serviceorienterad organisation sätter vi våra kunder i centrum och arbetar med en genuin ambition att överträffa förväntningarna i varje möte.

Vår strävan är att leverera service som gör det lilla extra för våra hyresgäster, vilket innebär att vi inte bara löser deras behov utan också skapar positivt intryck även mot övriga samarbetspartners.

Genom att upprätthålla god kommunikation och hög tillgänglighet säkerställer vi att våra kunder alltid känner sig hörda och respekterade. Vi ska bli bättre på kommunikation/information och involvera våra hyresgäster genom god dialog och tillgänglighet.

Vår inställning ska bygga på att leverera hög kvalitet inom rimlig tid, med ett fokus på att möta hyresgästernas behov effektivt och professionellt.

I alla våra insatser arbetar vi med glädje och engagemang, vilket inte bara stärker våra kundrelationer utan också bidrar till en arbetskultur där varje individ känner stolthet över att göra skillnad i människors vardag.

Vi tillhandahåller funktionella och väl underhållna bostäder som möter hyresgästernas olika behov och livssituationer.

Vi ska mäta kundnöjdheten där resultatet minst skall uppgå till 75% kundnöjdhet och mäta oss med övriga allmännyttiga bostadsföretag i Sverige. NKI utförs vartannat år och redovisas till styrelsen

VÅR VILJA

Vår vilja är att skapa en verksamhet där kundnöjdhet står i fokus genom att förstå och möta kundernas unika behov, kultur och livssituation.

Lika viktigt är att säkerställa en trygg, hälsosam och inspirerande arbetsmiljö som främjar både välmående och produktivitet. Vi ser medarbetarskapet som en central del av vår organisations framgång, där ett bra ledarskap är nyckeln till att stötta och inspirera våra medarbetare i deras dagliga arbete. Genom att främja en god arbetsmiljö och uppmuntra gott samarbete internt skapar vi också en trygg arbetsplats. Vi investerar i kompetensutveckling för att ge våra medarbetare möjligheter att växa och stärka sina färdigheter, samtidigt som vi upprätthåller ordning och reda i alla aspekter av verksamheten för att säkerställa effektivitet och kvalitet.

Mentorskap är en del av vårt arbete, där kunskap och erfarenhet delas för att stärka hela organisationen. Vi strävar efter att främja delaktighet och inkludering som skapar mervärde, bland annat genom att utnyttja digitaliseringens möjligheter och verksamhetssystem, vilket ger våra medarbetare en aktiv roll i utvecklingen av vår verksamhet.

Med fingertoppskänsla i varje beslut och interaktion visar vi lyhördhet och engagemang, vilket bidrar till att bygga starka relationer och skapa positiva resultat för alla parter.

Medarbetaren är en stor del av Säterbostäders framgångsfaktorer. Det är genom dennes engagemang, kompetens och utveckling som vi skapar en kultur där såväl vi som våra kunder trivs. Att arbeta på Säterbostäder ska vara utvecklande och tryggt och vår arbetsmiljö skall ha hög prioritet. Vi skall ge kunder den service och support som de har rätt att kräva av ett kommunalt fastighetsbolag. Vi är alla ambassadörer för Säterbostäder ut mot våra kunder, hyresgäster, leverantörer, kommunen och allmänheten.

Vår ambition är att alla inom Säterbostäder ska känna att de bidrar och känna stolthet att jobba på Säterbostäder.

Vi ska ha löneutveckling som speglar marknaden. Alla medarbetare ska ha kännedom om rutiner, policys och processer,

Senast 2028 ska vi utmärka oss som en av Sveriges bästa arbetsplatser genom certifiering hos ”Great place to work”

Denna affärsplan återspeglar vårt engagemang för våra hyresgäster, medarbetare och en hållbar framtid. Genom samarbete, innovation och långsiktigt tänkande arbetar vi mot våra mål och visioner. Allt detta utför vi med Service med glädje. Säterbostäders styrelse och ledningsgrupp kommer en gång om året omvärldsbevaka och besluta om något i planen behöver revideras.

Uppföljning av målen

Målen följs upp löpande och redovisas för styrelsen och i den offentliga årsredovisningen.

Vissa uppgifter, till exempel omvärldsbevakning och riskanalys, ses över varje år och fastställs av styrelsen. Om det vid uppföljning framkommer stora avvikelser kan det innebära att målen revideras. Detta görs av styrelsen.

De detaljmål som sätts redovisas löpande internt. En sammanställning av verksamheternas viktigaste mål redovisas i årsredovisningens verksamhetsberättelse.

/Styrelsen Säterbostäder 2025