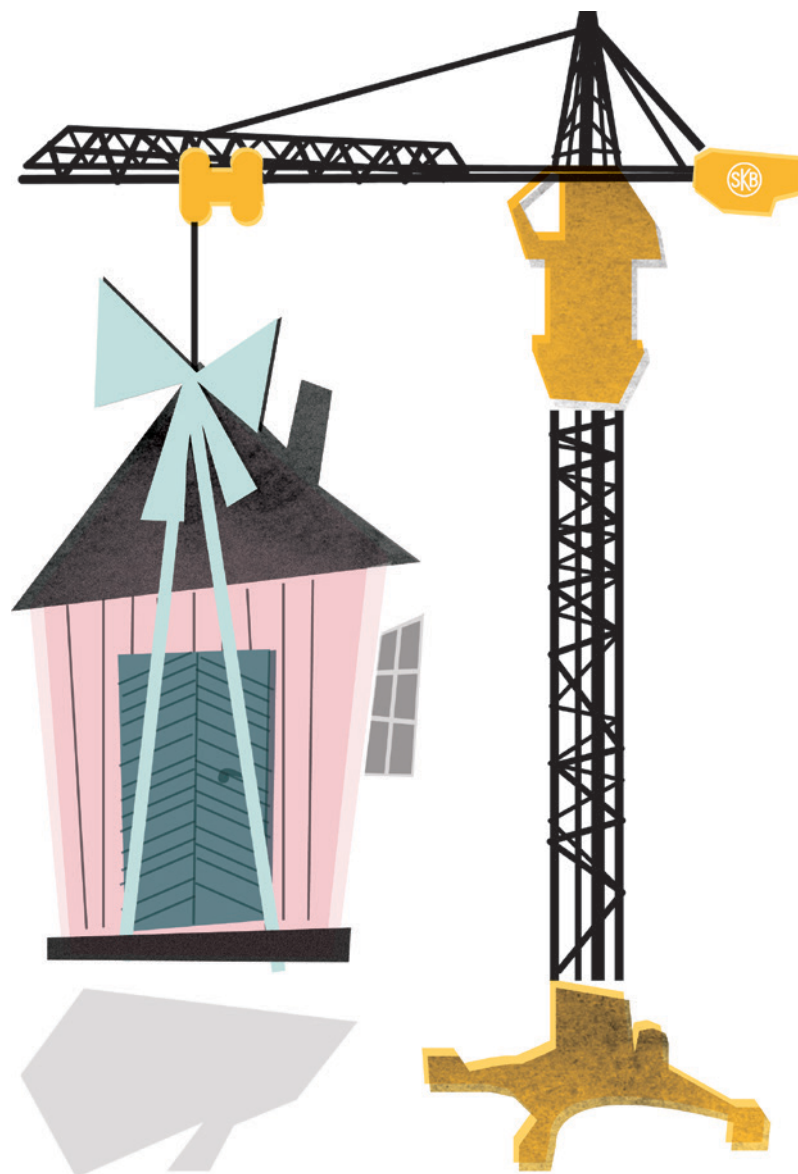




SKBs långsiktiga affärsplan 2015–2019



Långsiktiga mål

För att leva upp till SKBs verksamhetsidé sätts årligen övergripande och långsiktiga mål för verksamheten. Med långsiktiga mål avses i denna affärsplan mål som ska ha uppnåtts inom fem år, det vill säga senast den 31 december 2019.

SKB har valt ut fem målområden, där målen ska vara mätbara, kommunicerbara, realistiska och tidsatta. De sammanfattas i denna affärsplan, som är ett viktigt styrinstrument för att verksamheten ska bedrivas på ett långsiktigt bra sätt och mot de mål som satts upp.

1. SKB ÄR EFFEKTIVT, VÄLSKÖTT OCH STABILT

SKB ska vara ekonomiskt stabilt för att kunna fortsätta nyproducera och underhålla fastigheterna. SKB ska ha en effektiv verksamhet för att kunna hålla relevanta hyror.

Långsiktiga mål 2015–2019 marknad, ekonomi och finans

Soliditet	Minst 44 %
Avkastning på totalt kapital	Minst 2,7 %
Räntetäckningsgrad (justerad)	Minst 2,8
Kostnadsskillnad för drift, underhåll och administration jämfört med snittet för regionens bostadsföretag	Minst -10 %
Vakansgrad lokaler	Högst 3 %
Vakansgrad lägenheter	Högst 0,1 %

Definitioner

Med **soliditet** avses eget kapital och fondavsättningar i förhållande till balansomslutningen.

Med **avkastning på totalt kapital** avses årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Med **räntetäckningsgrad** (justerad) avses årets resultat plus summa räntekostnader och liknande resultatposter plus avskrivningskostnader dividerat med summa räntekostnader och liknande resultatposter.

2. SKB ÄR EN LEVANDE FÖRENING

SKB bygger och förvaltar åt medlemmarna utan enskilt vinstintresse. Förutsättningarna för verksamheten är att medlemmarna deltar i beslutsprocessen på möten, stämmor och i kvartersråd. Den kooperativa hyresrätten ger stora möjligheter att skapa delaktighet och att få reda på vilka kvaliteter och tjänster medlemmarna önskar.

Långsiktiga mål 2015–2019 förening och medlemmar

Kvartersråd med fungerande verksamhet	100 %
Fungerar med demokrati och medlemsinflytande	
Boende medlemmar:	90 %
Köande medlemmar:	85 %
Antalet unika besökare på webbplatsen per månad	25 000 st
Antalet unika sidvisningar per månad av <i>Mina sidor</i> på webbplatsen	12 000 st

3. SKB BYGGER OCH FÖRVALTAR SÅ ATT MEDLEMMARNA ÄR NÖJDA

Hyresmedlemmarna ska trivas samt uppleva boendet som tryggt, miljövänligt och med hög servicenivå. Det stora antalet kömedlemmar och de långa kötiderna gör att föreningen ska bygga i hög takt för att ge medlemmarna en möjlighet att erhålla en bostad som är både praktisk och vacker. SKB bedriver verksamheten med stort fokus på miljöfrågor.

Långsiktiga mål 2015–2019 miljö, byggande och förvaltning

Serviceindex hyresmedlemmar	Minst 88 %
Färdigställda nyproducerade lägenheter	Snitt 200 lgh/år
Energianvändning för uppvärmning i hela SKBs bestånd	Högst 135 kWh/kvm BOA
Energianvändning för el i hela SKBs bestånd	Högst 22 kWh/kvm BOA
Total energianvändning i nyproducerade bostäder	Högst 55 A-temp
Producera passivhus	Klart att producera ett passivhus
Miljöhänsyn fjärrvärme	100 % miljömärkt fjärrvärme
Stambytta lägenheter totalt på 5 år	375 lgh



4. SKB HAR ENGAGERADE OCH KOMPETENTA MEDARBETARE

Verksamheten behöver engagerade och kompetenta medarbetare. Medarbetarna ska trivas med sitt arbete, sina arbetskamrater och chefer samt vara serviceinriktade. SKB ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Långsiktiga mål 2015–2019 medarbetare

Nöjd-Medarbetar-Index (NMI)	NMI 75
Betygsindex, ledarskap och chefer	74
Sjukfrånvaro, genomsnitt 2015–2019	Högst 3,5 %

5. SKB FÖRNYAR OCH UTVECKLAR VERKSAMHETEN KONTINUERLIGT

Parallellt med den dagliga verksamheten arbetar SKB systematiskt med olika förnyelse- och utvecklingsprojekt.

Långsiktiga mål 2015–2019 förnyelse och utveckling

Färdigställda, driftsatta och utvärderade utvecklingsprojekt åren 2015–2019	10 st varav 2 miljöprojekt
SKB använder ett kvalitetsledningssystem för styrning och uppföljning i verksamheten	Ja
SKB arbetar utifrån en upprättad hållbarhetsplan	Ja
SKBs lägenheter är miljöklassade enligt vald modell	25 %

SKBs VERKSAMHETSIDÉ

En verksamhetsidé kan förenklat sägas tala om syftet med verksamheten, det vill säga vilka är verksamheten till för, vilka behov har de och vad ska göras för att tillmötesgå dessa behov. Med utgångspunkt från SKBs stadgar har därför följande verksamhetsidé formulerats:

SKBs verksamhetsidé är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna.

SKBs MOTTO OCH VISION

För att fästa blicken lite längre bort än vad som normalt annars görs kan det vara värdefullt att försöka skapa en bild av ett idealtillstånd för SKB. Bilden kan även tjäna som ledning och inriktning för vad vi vill uppnå med den dagliga verksamheten inom SKB. Den kan sammanfattas med följande motto:

Tryggt och trivsamt boende i en levande förening.

SKBs KÄNNETECKEN

För att uppnå de långsiktiga målen samt att i övrigt bedriva en framgångsrik verksamhet ska SKB kännetecknas av följande:

- Reellt inflytande för medlemmarna
- Professionalism, hög kompetens, serviceanda och tillgänglighet
- Kompetenta och nöjda medarbetare
- Modernt företagande med ständigt förbättringsarbete
- Stor miljöhänsyn

SKBs VÄRDEGRUND

SKBs personal har gemensamt enats om att den värdegrund som ska gälla för all verksamhet är följande:

- Respekt
- Professionalitet/kompetens
- Ärlighet
- Empati

Med det menas:

Vi arbetar för medlemmarnas bästa. Vi respekterar alla dem vi möter i vårt arbete oavsett ställning och bakgrund. Vi tar ansvar för det vi åtar oss. Vi uppträder korrekt och den information vi lämnar är saklig. Vi arbetskamrater stöttar varandra i svåra stunder eller när arbetsbördan är för stor.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**