eslövs bostads ab

2027-2030



Affärsplan

Vi fortsätter göra Eslöv mer attraktivt

ESLÖVS BOSTADS AB är en viktig del av kommunens bostadsmarknad. Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett brett uppdrag och Affärsplanen är bolagets kompass, den ger oss en tydlig överblick på våra mål och vart vi ska.

STYRKAN MED DENNA plan är en bred medverkan i framtagningen, då ägare, styrelse, bolagsledning, bolagets personal och representanter för hyresgästerna alla varit delaktiga i processen. Allt för att få ett så brett perspektiv som möjligt på de utmaningar vi står inför och de förväntningar som finns på bolaget.

EFTER FLERA ÅR av nybyggnation ställer vi nu om och satsar mer på underhåll, trygghetsskapande åtgärder och attraktivitet. Kostnaderna för att bygga och förvalta bostäder har fortsatt uppåt som följd av oroligheter i världen och energikris, samtidigt som betalningsförmågan inte ökat i samma utsträckning. Efterfrågan i vårt befintliga bestånd är fortsatt hög och vi ser i stort sett inga vakanser, dock ser vi att betalningsviljan för nyproduktion är ansträngd.

DÅ ESLÖV FORTSÄTTER att växa även om befolkningsprognosen skruvats ner gäller det att planera för framtiden. När marknaden tillåter kommer Eslövs Bostads AB ha färdiga detaljplaner och byggbar mark redo.

Kristina Forslund
VD





Marknad & Trender

ESLÖV ERBJUDER EN attraktiv boendemiljö i ett starkt geografiskt läge med kort pendelavstånd till Lund och Malmö. I en alltmer globaliserad värld där Eslövs bostadsmarknad påverkas i sin kontext räcker det inte bara att vara stark på sin egen marknad, man behöver samtidigt ha örat mot marken och titta framåt.

Eslövs kommun förväntas växa under de kommande åren, om än i något långsammare takt än tidigare, då främst den äldre befolkningen. Men även den åldersgrupp som främst efterfrågar hyresrätter i kommunen, unga vuxna, förväntas växa.

Priserna på bostadsmarknaden i Eslöv förväntas stiga under de kommande åren, med omkring 4 procent per år, vilket ligger i linje med den prognostiserade utvecklingen i Lund och Malmö.

Även om bostadspriserna förväntas öka framåt är relationen mellan bostadspriser och byggkostnader utmanande. Baserat på analysföretaget Evidens prognoser kommer relationen förbättras under de kommande åren, om än i långsam takt. Studien av inflyttare till nyproducerade hyresrätter i centrala Eslöv visar att:

- Cirka hälften av inflyttarna rekryteras från centrala Eslöv. Inflyttningen från Malmö och Lund är drygt dubbelt så stor som från övriga delar av den egna kommunen.

- En dryg tredjedel av inflyttarna utgörs av unga vuxna och en tredjedel av barnfamiljer.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att förutsättningarna inte finns för bostadsproduktion här och nu i Eslöv. De kommande årens fokus bör i stället ligga på att planera för vändningen i ekonomin och att markreserven finns där när de ekonomiska förutsättningarna ser bättre ut, vilket de sannolikt kommer att göra inom 3-4 år.

Megatrender

EN FRAMTIDSSÄKRAD ORGANISATION har blicken på tre tidshorisonter samtidigt.

- Korttidshorisont där framgång förklaras med förmågan att genomföra fattade beslut så effektivt som möjligt.
- Medellång horisont där de flesta beslut är av strategisk karaktär.
- Långtidshorisont där man omvärldsbevakar och stakar ut riktningen och ger vägledning till de strategiska besluten.

Just nu kan man se sex megatrender som kommer påverka fastighetsbranschen de närmaste 5-20 åren:

Hackande hållbarhet
Tilltagande klimatstress, klimatförändringarnas konsekvenser blir allt mer påtagliga, samtidigt pågår omställningen mot ett mer hållbarart samhälle i ett ojämnt tempo.

(O)Ordnad världsordning
Den globala världsordning som vuxit fram efter Kalla krigets slut befinner sig i snabb omvandling mot en mer fragmenterad och osäker värld.

Digitalisering
En ny spelplan till följd av sensorer och AI. Den tekniska utvecklingen accelererar och omformar arbetsliv och samhällsstruktur.

Ny demografi
Från över- till underbefolkning. Globalt kommer det inom kort finnas fler personer över 65 år än det finns barn yngre än 5 år.

Försvar & Robusthet
Säkerhet, upprustning, demokrati och ekonomi blir alltmer sammanflätade. Samtidigt växer den organiserade brottsligheten och påverkar såväl personlig trygghet som näringsliv och våra samhällssystem.

Materialrevolution
Med nanoteknik pådrivet av avancerad simulering och AI-drivna designverktyg möjliggörs helt nya materialkombinationer.

Hur påverkas Eslöv?

En bostadsmarknad i förändring
Ett grånande Eslöv
Ökade skillnader i livsvillkor
Från standard till skräddarsytt
Nya generationer - nya värderingar

En ny fastighetsvärld tar form
Nya mobilitets- och energilösningar
Underhåll och transformation i stället för nybyggt
Cirkulära lösningar
Materialrevolution och innovativa byggmetoder
Från förutbestämd funktion till temporär flexibilitet

Vikten av kurerade platser ökar
Fokus på platsutveckling
Ökad segregation eller mångfald?
Förändrad platsattraktion

Ett ökat krav på framåtblickande ledning
Ökad regelbörda
Makroekonomisk osäkerhet
AI förändrar allt?
Tuff kompetensförsörjning



Ägarens förväntningar på bolaget

ESLÖVS BOSTADS AB är ett allmännyttigt bostadsaktiebolag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen genom att bygga, äga, förvalta och avyttra bostäder och lokaler. Bolagets verksamhet är viktig för att kommunen i än högre utsträckning ska uppfattas som attraktiv att bo och verka i och vara en efterfrågad bostadsort.

BOLAGET SKA AKTIVT delta i kommunens övergripande utvecklingsarbete och som en del i stadsutvecklingen medverka till att utveckla attraktiva bostäder och bostadsområden.

VERKSAMHETEN SKA BEDRIVAS på ett sätt som främjar långsiktigt hållbar verksamhet och effektivt resursutnyttjande. Bolaget medverkar till detta genom att erbjuda ett brett utbud av bostäder i hela kommunen med god kvalitet och servicenivå.

BOLAGET HAR DESSUTOM uppdraget att förvalta och utveckla specialbostäder för äldre, gruppboende och personer med funktionsvariabler.

Medarbetarna



VD

Ekonomi
Ekonomichef
Hyresekonom
Redovisningsekonom

Fastighetsutveckling
Chef fastighetsutveckling

Förvaltning
Chef fastighetsförvaltning

VD-stab
IT- & digitaliseringschef
Kommunikationsansvarig
Upphandlingsansvarig

Drifttekniker
Energi-/klimatingenjör
Teknisk administratör

Projektledare 3

Chef fastighetsskötsel
Fastighetsskötare 9

Bosocial utvecklare
Förvaltare bostäder
Förvaltare kommersiellt
Kundvärdar 3

Städchef
Lokalvårdare 5

Fastigheter

Antal lägenheter:

2326

Varav specialbostäder: 292

Antal fastigheter:

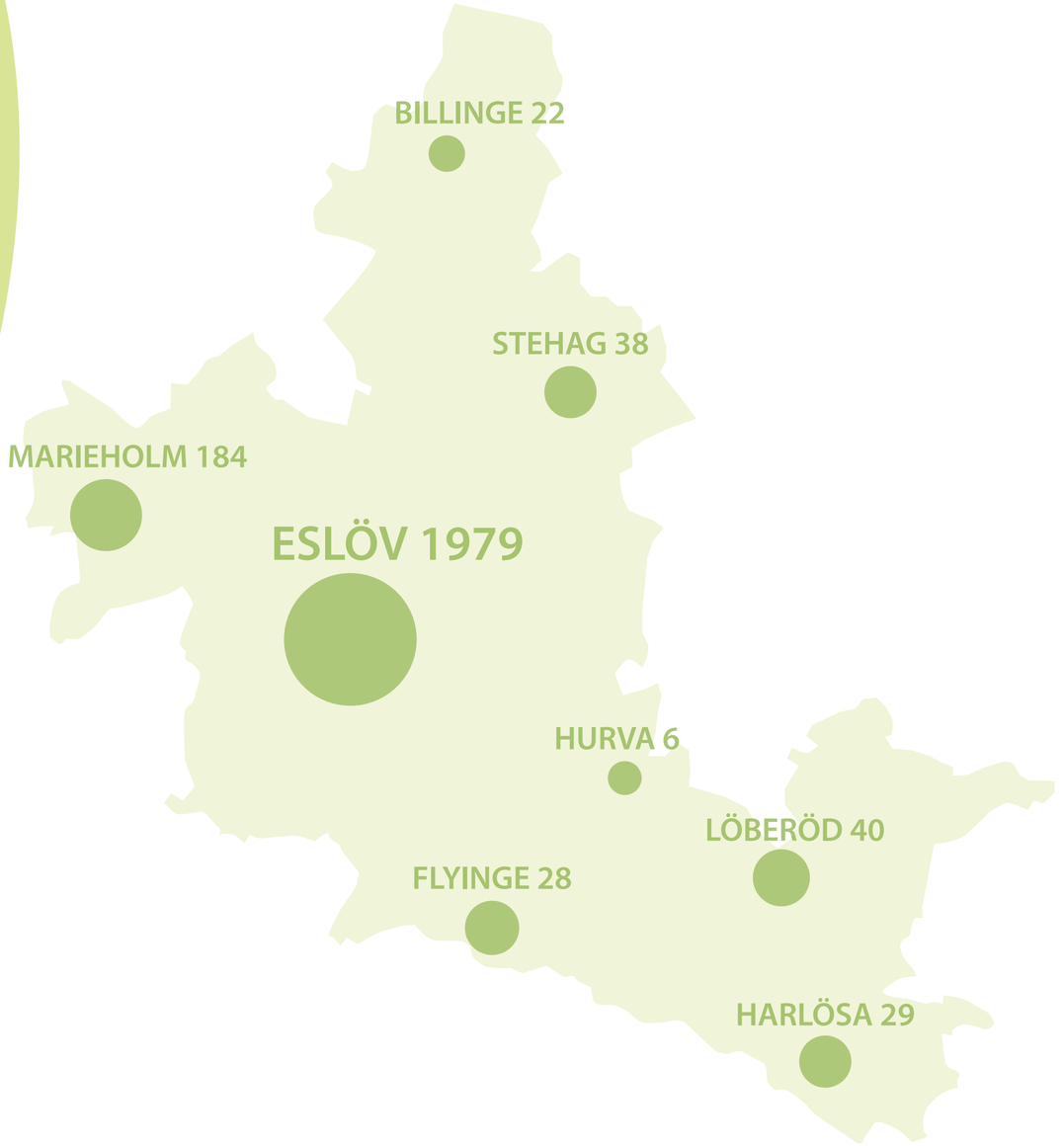
85

Bostadsyta:

168 282 m²

Lokalyta:

22 950 m²



Affärsidé och vision

Affärsidé
Vi ska erbjuda möjligheten till attraktiva hem och skapa förutsättningar för en välfungerande och hållbar bostadsmarknad.

Vision
Skånes bästa kommun att bo och verka i.



F
R
A
M

Värdegrunder

Framåtanda

Vi visar ***framåtanda*** genom att:

- Utifrån omvärldsbevakning och kompetens-utveckling fatta genomtänkta beslut som leder till handling.
- Involvera hyresgästerna i våra förbättringsarbeten och driver utveckling utifrån deras behov.
- Alla medarbetare driver och visar på vilja att delta och utveckla såväl verksamhet som den egna rollen.



F
R
A
M

Värdegrunder

Respekt

Vi visar varandra och våra hyresgäster ***respekt*** genom att:

- Ha ett välkomnande bemötande präglat av omtanke och engagemang.
- Ta emot de ärenden vi får till oss, återkoppla och håller det vi lovat.
- Välkomna varandras åsikter och olikheter med ett öppet sinne och utan att döma varandra.



FRAM

Värdegrunder

Ansvar

Vi tar ***ansvar*** genom att:

- Skapa och förvalta förtroende från hyresgästen.
- Arbeta hållbart, såväl socialt, som ekologiskt och ekonomiskt.
- Engagera oss i varandras arbetsmiljö och mående.
- Se till bolagets bästa.



FRAM

Värdegrunder

Målmed-vetenhet

Vi agerar ***målmedvetet*** genom att:

- Fokusera på det vi kan påverka.
- Kommunicera relevant information till berörda kollegor och kunder.
- Utifrån erfarenhet och kunskap utveckla bolaget tillsammans.



Hyresgästlöften

Vi bryr oss om dig

Vi agerar snabbt för att underlätta din vardag

Vi ser till att du känner dig trygg i ditt boende

Sammanställning SWOT-analys EBO 2026

Styrkor
Internt

- Medarbetarna och deras kompetens
- Bolagets ledning
- Gemenskapen och samman-hållningen på bolaget
- Stark ekonomi

Svagheter
Internt

- Kommunikationsvägarna
- Information
- Organisation och struktur
- Systemkunskap - utbilda fler i våra system
- Vakanser
- Ekonomi

S W
O T

Möjligheter
Externt

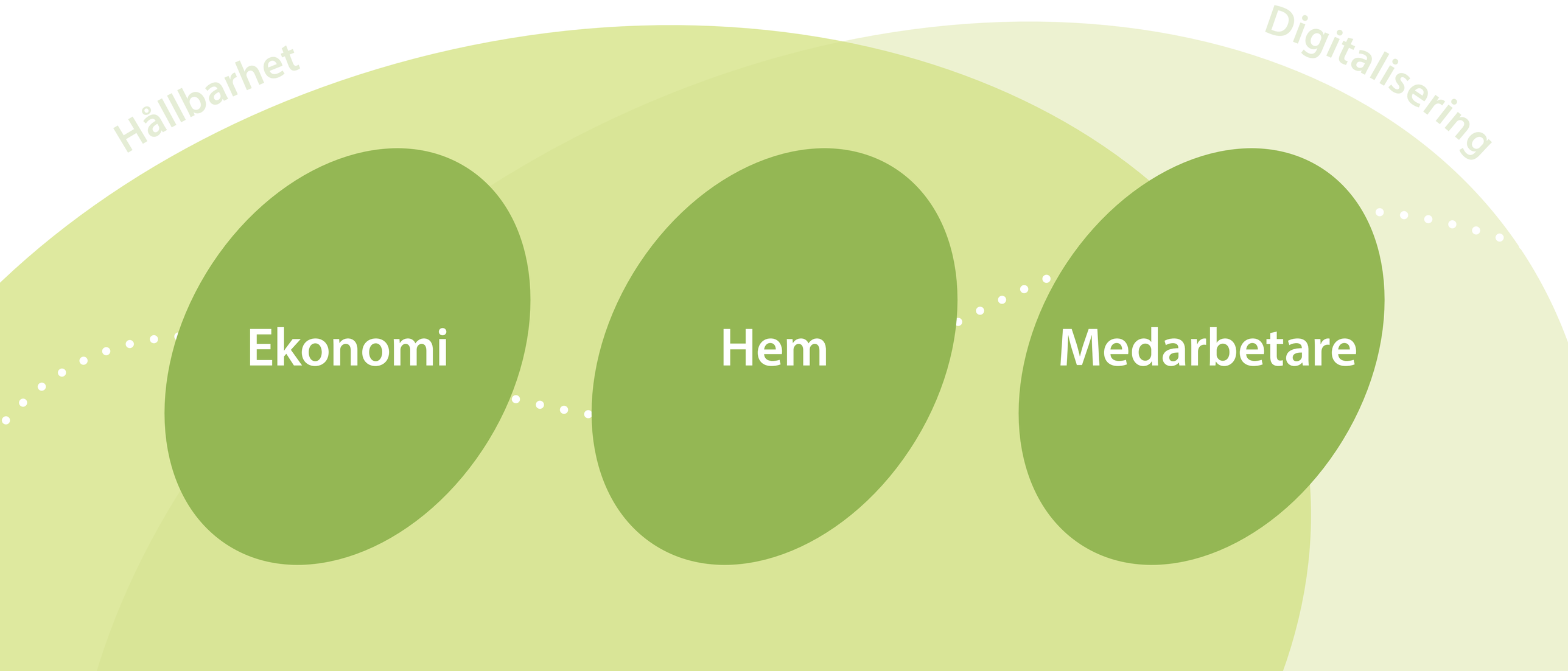
- Utvecklingsmöjligheter i form av attraktiv kommun, sociala medier, bostad direkt m.m.
- Marknadsföring och läget
- Varumärket
- Digitala verktyg
- Affärsutveckla produktutbudet
- Stadsutveckling

Hot
Externt

- Vakanser
- Underhållsskuld
- Demografin
- Ekonomi

Mål och strategier

Samtliga mål och strategier ska genomsyras av **hållbarhet** (social, ekonomisk, ekologisk) och **digitalisering**. Målen och strategierna för Eslövs Bostads AB är indelade i tre områden:



Hållbarhet

Digitalisering

1. Ekonomi

Mål:
- Årligen redovisa positiva resultat
- En synlig soliditet som överstiger 15 %
- Leverera en marknadsmässig direktavkastning
- Stärka och utveckla varumärket
- Bedriva strukturerad och kontinuerlig omvärldsbevakning

Strategier:
- Stärka driftnettot årligen med 3 %
- Öka det egna kapitalet
- Vara aktiva i Centrum +
- Upplevas attraktiva på Boplats Syd
- Aktivt delta på branschdagar, nätverka och ta del av nyhetsbrev m.m.

Utvärdering:
- Årsbokslutet
- Statistik från Boplats Syd
- Antal event
- Omvärldsbevakning finns på agendan för ledningsgrupp och styrelse



Årligen redovisa positiva resultat

+15%

synlig soliditet som överstiger 15 %

Hållbarhet

Digitalisering

2. Hem

Mål:
- NKI ska uppgå till minst 80 % senast år 2030
- Erbjuda trygga och trivsamma hem istället för lägenheter
- Färdigställa minst 25 nya hem om året
- Utveckla servicen utifrån hyresgästens behov
- Stärka relationen med lokalhyresgäster
- Utveckla vår externa kommunikation

Strategier:
- Bjuda in hyresgästerna till dialog inför underhållsarbete
- I samverkan med föreningslivet genomföra olika arrangemang
- Utvecklingsplan för minst 300 bostäder
- Översyn av riktlinjer för lokaluthyrning
- Genomföra trygghetsbesiktningar och trygghetsskapande åtgärder
- Vidareutveckla den långsiktiga underhållsplanen
- Analys och utveckling av bolagets verksamhetssystem
- Genomföra uppföljning och utvärdering av boendeprocessen
- Implementera framtagna områdesplaner

Utvärdering:
- Utvärdering:
- Årlig uppföljning av ägardirektivet
- Mäta och analysera NKI för bostäder och lokaler
- Redovisa NKI en gång per år för styrelsen
- Benchmarking (jämförelse av nyckeltal) mot likvärdiga företag i branschen
- Redovisa fördjupade undersökningar i olika delar av boendeprocessen





Hållbarhet

Digitalisering

3. Medarbetare

Mål:
- Medarbetarindex överstiger 84 och ledarindex överstiger 89
- Vara en attraktiv arbetsgivare
- Ställa om och utveckla organisationens kompetens
- Utveckla den interna kommunikationen

Strategier:
- Alla medarbetare ska vara med i minst ett nätverk
- Vi ska aktivt arbeta med kompetens- och ledarskapsutveckling
- Aktivt arbeta med kompetensförsörjningsplan
- Alla medarbetare ska ha en individuell utvecklingsplan
- Vidareutveckla Nättan (intranätet) och dokumenthantering

Utvärdering:
- Redovisa resultat av NMI vartannat år.
- Är samtliga medarbetare med i minst ett nätverk?
- Har alla medarbetare genomfört medarbetarsamtal en gång per år?
- eNPS (ambassadörer) ska överstiga 25



Utveckla den interna kommunikationen



Utveckla den interna kommunikationen

eslövs bostads ab