

Verksamhetsplan 2025



Innehåll

Förord	03
1. Vilka är vi?	05
Inledning och analys av nuläget	06
2. Vart är vi på väg?	13
Långsiktig inriktning	14
Mål 2031	16
Vi bidrar till den gröna omställningen	21
3. Hur kommer vi dit?	27
Processerna hjälper oss nå målen	30
Fokusområden per process	32



Hej!

Det du håller i din hand just nu är vår verksamhetsplan för 2025.

Vad ska du göra med verksamhetsplanen?

Syftet med verksamhetsplanen är att vi alla ska se sammanhanget och du ska fundera på hur du bidrar. Du är en del av en arbetsgrupp, en eller flera processer och säkert också flera projekt. Du bidrar därför till företagets långsiktiga mål.

68 års arbete för bra boende

Vi har varit gotlänningarnas bostadsbolag sedan 1957. Ingen av oss har varit med så länge, men många har funnits med lång tid. Vi är en del av GotlandsHems historia och har alltid gjort vårt bästa under givna förutsättningar.

Vi har bidragit till att minska bostadsbristen under tider då staten satsade på miljonprogrammet. Vi har tagit hand om de fastigheter vi ägt och hushållat med den ekonomi vi förfogat över. Det har tagit oss dit vi är idag.

Du som varit en del av GotlandsHem länge eller bara en kort stund ska vara stolt över det arbete du gjort, och det nya arbete du gör varje dag!

De ekonomiska prioriteringar vi gjort under många år har bidragit till att vi finns kvar. Men det har lett till att vi skjutit allt för länge på stora underhållsåtgärder.

Nu behöver stammar, fönster, isolering, värmesystem och annat i våra fastigheter uppraderas.

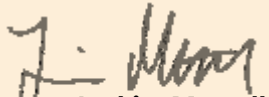
Allt detta och lite till behöver vi göra för att våra hyresgäster ska ha ett tryggt och bra boende.

Gotland har fortfarande bostadsbrist och vår ägare ställer krav på oss att bidra till en bostadsmarknad i balans.

Du är viktig!

Det är bakgrunden till allt vi satsar på nu. Du är en viktig kugge i vårt gemensamma arbete för att nå de långsiktiga mål som styrelsen beslutade i december 2021. Jag är fantastiskt glad att se hur alla engagerar sig i GotlandsHems framtid! Vi vågar prova nya arbetssätt. Vi deltar i företagets utveckling och innovation inom hållbarhet genom att bidra i målbildsarbetet. Vi fortsätter lära oss för att tillsammans bli framtidens fastighetsbolag.

Så, låt verksamhetsplanen bli ett levande dokument i arbetet under 2025. Tack för att du är med!


Joakim Martell
Vd, GotlandsHem



1.

Vilka är vi?

GotlandsHem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Region Gotland. Vi har funnits sedan 1957 och äger cirka 4 500 hyresbostäder och 140 kommersiella lokaler spridda över hela ön.

Med cirka 10 000 hyresgäster och mer än 60 000 personer i vår bostadskö har vi ett stort ansvar. Våra långsiktiga mål visar vad vi ska göra för att ta det ansvaret. Det är vi som arbetar på GotlandsHem som ska se till att vi når dessa mål.

Vad kan du göra för att bidra?

Inledning och analys av nuläget

Vi har en bra grund att stå på där verksamhet, styrelse och ägare har tydliga och långsiktiga mål med avstamp i affärsplanen. De utmaningar vi står inför möter vi genom att vara en lärande organisation som utvecklas genom ständiga förbättringar.

GotlandsHems uppdrag

Vårt uppdrag är definierat i ägardirektivet som sedan är omsatt i en Affärsplan som styrelsen fastställt. GotlandsHem ska i huvudsak tillhandahålla hyresbostäder till folkbokförda på Gotland.

GotlandsHem är därmed ett viktigt bostads-politiskt instrument för att Region Gotland ska kunna uppfylla sin bostadsförsörjnings-plikt. Vi ska tillhandahålla och producera nya bostäder i den takt som krävs för att bidra till en bostadsmarknad i balans. Vi siktar mot våra långsiktiga mål och fortsätter skapa goda förutsättningar.

Affärsidé

Att erbjuda ett brett utbud av bostäder för den som vill bo på Gotland.

Intäktsmodell

GotlandsHems huvudsakliga intäktskälla är hyror. Hyrorna ska täcka drift, skötsel och underhåll. Intäkterna har under lång tid varit otillräckliga för att räcka till fastighets-anknutet underhåll av exempelvis stammar, tak och fasader. Bedömningen är att detta inte kommer förändras inom överskådlig framtid. GotlandsHem måste därför bredda intäktsmöjligheterna på olika sätt. Detta kan ske genom försäljning av fastigheter, för bolaget nya bostadsformer som exempelvis bostadsrätter, förändrade arbetssätt samt genom att utveckla vårt tjänsteutbud.

För att nå de långsiktiga målen arbetar verksamheten processororienterat med fyra huvudprocesser och de styrande och stödjande processer som krävs.



Utmaningar och möjligheter

Våra övergripande utmaningar kan summeras till det finansiella, byggbar mark samt att säkerställa att vi har de resurser och den kompetens som krävs. Utmaningarna innefattar även frågor om hur vi kan skapa lönsamma nyproduktionsprojekt samt att kunna erbjuda våra hyresgäster bra standard till rimlig hyra.

Under 2025 kommer vårt processorienterade arbetssätt för en effektiv fastighetsförvaltning att fortsätta mätas genom förbättrat driftnetto.

Arbetet med nya och mycket förtydligade krav på hållbarhetsredovisningen har påbörjats. Det styrs genom CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och kommer successivt integreras i årsredovisningen. Det är en viktig förutsättning som bidrar till att nå våra sociala och ekologiska hållbarhetsmål, samtidigt som vi uppfyller nya lagkrav.

En fortsatt digitalisering i våra processer för de kommande åren kommer att bidra till förbättrat driftnetto, mer effektiva arbetsflöden, samt en god intern kontroll av grunddata. För att lyckas behöver vi fortsätta förbättras och utveckla såväl kompetenser som arbetssätt.

För planering av investeringar och projekt kommer fokus 2025 ligga på att starta och hantera parallella underhålls- och nyproduktionsprojekt. Vi ska arbeta vidare med intern styrning och kontroll genom ett utvecklat arbetssätt där riskhantering är en viktig del. Vår internkontrollplan utvecklas och uppdateras årsvis. Vi fortsätter vårt förändringsarbete att implementera förbättringar löpande.

Vi kommer hitta nya vägar att gå samt anpassa verksamheten för att nå våra långsiktiga mål och uppfylla ägarens direktiv. En viktig framgångsfaktor är att vi tänker och agerar långsiktigt samtidigt som förutsättningarna ges till alla att fokusera på sitt uppdrag.

Våra utmaningar sammanfattningsvis:

- Finansiering
- Byggbar mark
- Säkerställa resurser och kompetens
- Arbetsmiljö
- Effektiv ledning och styrning av stora projekt

- En utvecklad metodik och systemstöd i processerna avseende informationshantering samt intern styrning och kontroll
- Förbättrat driftnetto genom effektiv fastighetsförvaltning



En attraktiv arbetsgivare

Vi ska vara en arbetsgivare som lockar människor som vill nå resultat och har vilja och förmåga att lära och göra nytt. Samtidigt ska vi vara en arbetsplats där medarbetarna vill stanna för att bidra till de långsiktiga målen och för att man känner engagemang, ansvar och energi.

Med ledarskap som uppmuntrar initiativ, bygger tillit och skapar psykologisk trygghet stärker vi vårt erbjudande och attraktionskraft som arbetsgivare.

För att nå våra målsättningar behöver vi medarbetare som vill och kan växa och utvecklas med GotlandsHem. Det fortsatta arbetet med utvecklande ledarskap och medarbetarskap skapar grunden för hur vi hjälps åt tillsammans.

Vi måste fortsätta vara kreativa, uppmuntra intern rörlighet, lära av varandra, lyfta blicken och arbeta aktivt med ständiga förbättringar i stort som smått, men inte glömma bort att uppmärksamma alla goda resultat och att fira framgångar.

Effektiv fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen är grunden för GotlandsHems verksamhet. Fastighetsförvaltningen ska säkerställa god kontroll och kunskap om vårt fastighetsbestånds skick. Som stöd till detta har GotlandsHem en strategisk fastighetsplan.

Den strategiska fastighetsplanen är grundläggande för att få kontroll på våra fastigheters behov av avhjälpande- och planerat underhåll, energieffektivitet, driftsekonomi och övriga faktorer som påverkar värde, nyttjande och lönsamhet. En effektiv fastighetsförvaltning mäts genom att driftnettot utvecklas succesivt vilket ger en högre avkastning.

Genom att bryta ut kostnader från fastighetsadministration som ska belasta investeringar kan ett mer aktivt arbete genomföras för att effektivisera verksamheten.

Mål och målbilder

GotlandsHem ska bidra till en bostadsmarknad i balans. Det ska vi göra genom att till 2031 producera 1 500 nya bostäder, arbeta bort underhållsskulden så som den definierades 2022, ha en hållbar ekonomi och en god arbetsmiljö.

För att bli framtidens hållbara fastighetsförvaltare behöver utveckling och innovation inom hållbarhetsområdet inkluderas i det dagliga arbetet. Under 2024 deltog alla i målbildsarbetet och bidrog med många bra idéer, varav flera redan gått vidare i form av pilotprojekt inom hållbarhetsperspektiven för ekologisk hållbarhet, det vill säga ”sol, vind, vatten och återvinning”, social hållbarhet, som vi beskriver som ”trygghet och säkerhet” och ekonomisk hållbarhet, det vill säga ”Delningstjänster och tjänsteutbud”. Tillsammans med våra hyresgäster fortsätter arbetet inom utveckling och innovation genom ytterligare idéarbete för framtidens hållbara lösningar.

Det vi gör kommer att bidra till att våra hyresgäster kommer bo i väl underhållna bostäder med hög energieffektivitet där de själva kan påverka såväl ekologisk som ekonomisk hållbarhet. Genom vårt arbete för ökad trygghet, säkerhet och delaktighet i våra bostadsområden skapas social gemenskap, inkludering och trivsel.

Vi ska bygga förvaltningseffektiva fastigheter som tar hänsyn till fastigheternas livscykel med ett bra driftnetto. För att komma dit ska vi arbeta för att bibehålla och utveckla det goda samarbetet med Region Gotland avseende detaljplan- och bygglovsprocesser. Målet är att kunna bygga större volymer och högre byggnader som är yteffektiva vilket skulle öka förutsättningarna för att hålla nere hyran för hyresgästerna som flyttar in.

När så är lämpligt ska GotlandsHem samarbeta med andra aktörer på marknaden för att kunna nyttja varandras kompetens och kunna dela på kostnader för att möjliggöra kostnadseffektiv produktion.

På vilket sätt kan jag bidra till GotlandsHem?

Hur bidrar min grupp?

Hur kan vi omvandla företagets utmaningar till möjligheter?





2.

Vart är vi på väg?

Alla kommer delta i arbetet med utveckling och innovation för att skapa det GotlandsHem som möter kraven på framtidens hållbara fastighetsförvaltare. På sikt innebär det att antalet bostäder vi kommer förvalta kommer att överstiga 5 000, även om det under perioder kommer att vara färre. För att komma dit ska vi bygga 1 500 nya bostäder, arbeta bort vår underhållsskuld, ha en hållbar ekonomi och en god arbetsmiljö. Det ska vi göra genom att bygga smart och genom att alla fortsätter bidra med sina idéer. Vi tar 2024 års målbildsarbete vidare genom ett antal piloter som testar nya hållbara lösningar inom "sol, vind, vatten, återvinning", "trygghet och säkerhet" och "delningstjänster och tjänsteutbud".

Långsiktig inriktning

GotlandsHem ska fram till 2031 producera 1 500 bostäder varav delar ska kunna utgöras av andra boendeformer än hyresrätter, till exempel bostadsrätter eller ägarlägenheter. Minst 400 av dessa ska vara initierade till 2027.

Enligt ägardirektivet ska ytterligare ett ny-produktionsprojekt ske utanför Visby, utöver det färdigställda projektet Nötskrikan i Hemse. Huvuddelen av underhållsbehovet så som det är definierat 2022 ska vara åtgärdat eller påbörjat.

Fastighetsförvaltningen effektiviseras för att förbättra driftnettot och därmed bidra till GotlandsHems långsiktiga finansiella stabilitet. Vårt arbete att förbättra kundupplevelsen blir en viktig grund för vårt

förändringsarbete under de kommande åren. Detta syftar till att optimera befintliga processer och utveckla begrepp som självhjälp, delningstjänster, likväl som att förstå kundens nya behov.

En förutsättning för att lyckas med de långsiktiga målen är en god arbetsmiljö där individ, organisation och arbetssätt ska utvecklas för att möta kraven på oss som framtidens fastighetsförvaltare.



Mål 2031

Nyproduktion

Bygga 1 500 nya bostäder i perioden 2022 – 2031.

Underhåll

Arbeta bort huvuddelen av den nuvarande underhållsskulden så som den är definierad 2022.

Hållbar ekonomi

Avkastningen är 4 procent och soliditeten är minst 25 procent när vi summerar 2031.

God arbetsmiljö

Arbetsmiljö och medarbetare utvecklas kontinuerligt.

När ska vi göra vad?

Alla på GotlandsHem har arbetat med de övergripande långsiktiga målen i flera år. Att vi ska bygga 1 500 nya bostäder kan kanske kännas överkligt? När ska alla bostäder som har eftersatt underhåll renoveras? Och i vilken ordning? Hur ska vi finansiera allt vi ska göra?

Ägardirektivet beskriver vad Region Gotland förväntar sig under denna mandatperiod men också förväntningarna inom tio år. Affärsplanen definierar styrelsens förväntningar på hur ägarens krav ska uppfyllas. Den verksamhetsplan du läser nu beskriver vad vi ska arbeta med under 2025.

På nästa uppslag i verksamhetsplanen finns en matris som väldigt övergripande beskriver vad som kommer hända och när det inträffar under affärsplanens tio år. Aktiviteterna som

bidrar till att vi når våra mål är uppdelade i tre perioder. Den första perioden är 2025 till 2027, nästa period är 2028 till 2030 och den sista perioden är 2031 till 2034. Under den sista perioden kommer också den långsiktiga planeringen med nya mål för perioden fram till mitten av 2040-talet vara beskriven och etablerad. Arbetet att vara gotlänningarnas eget hållbara fastighetsbolag, framtidens fastighetsförvaltare fortsätter.

Du kan själv markera i matrisen när något som står där blivit klart. Du kan också lägga till rader med aktiviteter som inte redan står där, men som du är delaktig i. Vad kan du göra för att bidra till att GotlandsHem når sina långsiktiga mål? Fyll i, skriv och rita i verksamhetsplanen. Använd den för att förstå vad vi gör och varför. Lägg till dina egna aktiviteter – du behövs och det du gör är viktigt!

Tioårig plan delas in i tre perioder

2025–2027

De första stora underhållsprojekten har startats, nyproduktionsprojekt om cirka en tredjedel av den planerade nyproduktionen bostäder har startats. För att skapa eko- och ekonomiska förutsättningar för nyproduktion och underhåll kommer delar av befintligt fastighetsbestånd säljas utifrån framarbetad strategi för bolagets fastighetsportfölj.

I varje underhålls- och nyproduktionsprojekt ska vi minska energi- och vattenförbrukning genom innovativa lösningar. Strategisk mark för nyproduktion ska säkerställas på

lång och kort sikt. Vi ska tydliggöra vårt tjänsteutbud för ökad kundnöjdhet och för att kunna leverera tjänster i olika former till andra aktörer. Fortsatta process- och organisationsanpassningar gör för att stödja en effektiv fastighetsförvaltning. Digitala IT-stöd utvecklas och implementeras i alla processer.

Vi säkerställer kompetens och förmåga att driva stora projekt. För att kunna hantera en ökande arbetsbörda och produktion ska systematiskt arbetsmiljöarbete vidareutvecklas.

2028–2030

Flera stora nyproduktionsprojekt om ytterligare cirka en tredjedel av den planerade totala produktionen om 1 500 bostäder påbörjas. Delar av nyproduktionen ska säljas i någon form för att ge direkt återföring av kapital. Det bidrar också till en god social variation i våra bostadsområden.

Förutsättningarna för byggbar mark är säkerställda för att nå målet om 1 500 nyproducerade bostäder till 2031.

Underhållsprojekten intensifieras och i samtliga underhållsprojekt ska vi utveckla energieffektivitet och minska klimatpåverkan.

Processernas förmåga har utvecklats och justerar arbetssätt successivt för att fortsätta skapa värde för kundens upplevelse. Organisation och processer ska vara anpassade till en effektivare fastighetsförvaltning med bättre driftnetto.

2031

År 2031, det vill säga i inledningen av period 2031 – 2034 når vi den första tioårsperiodens uppsatta långsiktiga mål. Det är dessa som är summerade på nästa uppslag.

2031–2034

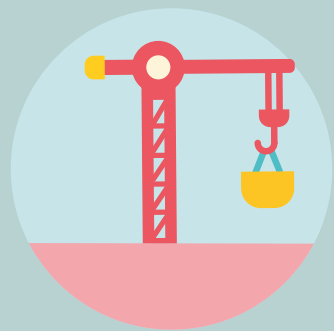
GotlandsHem har under tredje perioden tillfört 1 500 bostäder på den gotländska bostadsmarknaden där mer än 5 000 bostäder ska vara i egen förvaltning. Nyproduktionen fortsätter för att nå målet och bygglov för återstående del av nyproduktionen ska finnas på plats.

De stora underhållsprojekten går in i slutfas och vi närmar oss ett bostadsbestånd i väl underhållet skick. De följer en långsiktig

underhållsplan vilket säkerställer att inte nya underhållsskulder skapas.

Anpassning i organisationen och förberedelser för fortsatt produktion och underhåll ska genomföras. Vi har en positiv avkastning om minst 4 procent på samtliga fastigheter. Den långsiktiga planeringen med nya mål för perioden fram till mitten av 2040-talet är beskriven och etablerad.

Nyproduktion



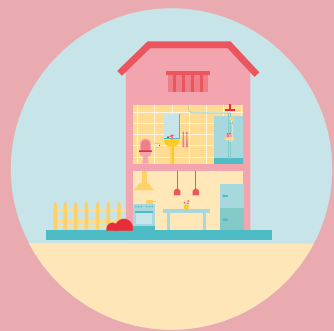
- Detaljera planen för 1 100 bostäder
- Detaljplan klar för 300 bostäder i Gläntan, Gråbo
- Ta fram exploateringsstrategi för byggbar mark
- Börjat bygga minst 400 bostäder

- Nyproduktion ca 400 bostäder i Slite, Roma, Visby
- Påbörjat arbete för att nå energibehov om 0 kwh vid nyproduktion
- Regnvatten till tvätt och toalett

1500 nya bostäder

- Nyproduktion av ca 700 bostäder i Visby, Hemse, Klintehamn
- All nyproduktion har energibehov om 0 kwh

Underhåll



- Starta underhåll i en samverkansentreprenad
- Påbörja Visby Norr
- Påbörja Slite
- Integrera åtgärder för energieffektivisering i underhållsprojekten
- Påbörja övriga renoveringar i Visby och Roma

- Regnvatten till tvätt och toalett
- Komplettera energieffektivitet med egenproducerad el
- Bättre energieffektivitet än kraven i våra nyproduktionsprojekt

Underhållsskulden är borta

- Slutför underhåll Visby och påbörja Hemse och Klintehamn
- Energieffektivitet bättre än kraven för nyproduktion

Ekonomi



- Säkra finansiering
- Långsiktig räntesäkring
- Påbörja försäljning av fastigheter
- Hög belåningsgrad men stabil ränteportfölj

- Försäljning av fastigheter (inklusive BRF) som ökar eget kapital som balans för belåningsgrad
- Intäkter från delningstjänster och extern förvaltning

Avkastning är 4% och soliditeten minst 25%

- Avkastning på +4%
- Påbörja arbetet med att minska belåningsgraden
- Eget kapital på +1 miljard kronor ger god soliditet och låg risk

Arbetsmiljö



- Säkerställa kompetens
- Nya arbetssätt införs och förbättras löpande
- Krav och resurser i balans

- Kompetensutveckling för framtidens behov utifrån målbilderna

Arbetsmiljö och medarbetare utvecklas kontinuerligt

- Organisationen, dess resurser och kompetens är anpassad efter ett modernt och väl underhållet fastighetsbestånd.



Vi bidrar till den gröna omställningen

Arbetet med lösningar för hur det ska vara att bo i Gotlands-Hem 2031 redan har startat. Mycket kraft läggs på att skapa förutsättningar för framtidens hållbara boende och framtidens hållbara fastighetsförvaltning.

Såväl styrelse, som du själv och alla andra som jobbar på GotlandsHem har deltagit ett antal workshops kring våra målbilder sol, vind, vatten och återvinning, delningstjänster och tjänsteutbud och trygghet och säkerhet. Under hösten 2024 deltog inbjudna hyresgäster i kreativa möten kring framtidens krav på hållbart boende.

Många av idéerna från dessa möten har redan konkretiserats. Flera pilotprojekt har startats med tydliga hållbarhetsperspektiv som kommer bidra till såväl ekologisk som ekonomisk och social hållbarhet.

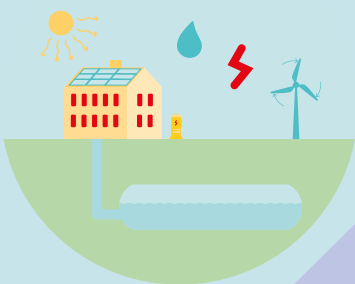
Vid varje bygg- och renoveringsprojekt kommer nya lösningar som bidrar till hållbara lösningar för vatten- och elförbrukning, återvinning, delningstjänster och annat tjänsteutbud, samt ökad social hållbarhet att införas och utvärderas. De lösningar som fungerar

bra kommer bli modell för kommande projekt och införas i stor skala.

Det är inte bara klimatförändringar, kommande lagstiftningar, eller ekonomiska vinstkrav som ligger till grund för våra ambitiösa målbilder inom hållbarhetsområdet. Vi strävar också efter att ge våra hyresgäster en ökad möjlighet att själva påverka sina kostnader. Om individen själv kan följa och styra sin vatten- och elförbrukning och vi kan påverka kostnaderna för dessa genom hållbara, miljövänliga och kostnadseffektiva lösningar kan vi skapa förutsättningar som är bra för såväl miljö som ekonomi.

På kommande uppslag ser du några av de hållbara lösningar som kommer ingå i de projekt och aktiviteter som bidrar till att vi når våra långsiktiga mål. Vad kan du göra för att bidra till den gröna omställningen på Gotland?

Sol, vind, vatten och återvinning



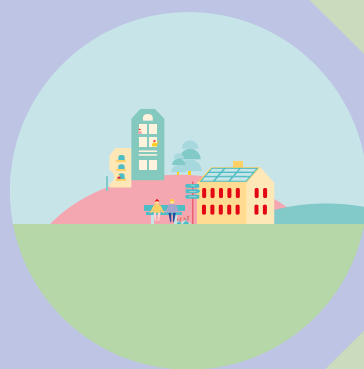
- Pilot i Roma där nya lösningar inom sol, vind, vatten införs vid nyproduktion
- Regnvatten till tvätt och toalett
- All nyproduktion har energibehov om 0 kwh

- Integrera åtgärder för energieffektivisering i underhållsprojekten
- Regnvatten till tvätt och toalett
- Komplettera energieffektivitet med egenproducerad el
- Bättre energieffektivitet än kraven i våra nyproduktionsprojekt

- Möjlighet att själv påverka sina kostnader genom att betala för det man nyttjar, istället för att betala för vad alla nyttjar
- Justering av organisation

- Kompetensutveckling för framtidens behov utifrån målbilderna

Trygghet och säkerhet



- Digitala lås skapar förutsättningar för ökad trygghet och säkerhet
- Skapa förutsättningar för hållbart boende

- Digitala lås skapar förutsättningar för ökad trygghet och säkerhet
- Pilot med bosocial inriktning för ökad trygghet och säkerhet i Vitkålen och Hemse

- Justering av organisation
- Minska kostnader för skadegörelse
- Bibehåller marknadsvärde

- Arbete med värderingar och målbilder fortsätter
- Justering av organisation
- Kompetensutveckling för framtidens behov utifrån målbilderna

Delnings-tjänster och tjänste-utbud



- Pilot Bygg smart
- Möjliggöra högre grad av självförvaltning
- Möjliggöra utbud av delningstjänster som bilpooler, redskap och service

- Pilot Bygg smart
- Möjliggöra högre grad av självförvaltning
- Möjliggöra utbud av delningstjänster som bilpooler, redskap och service

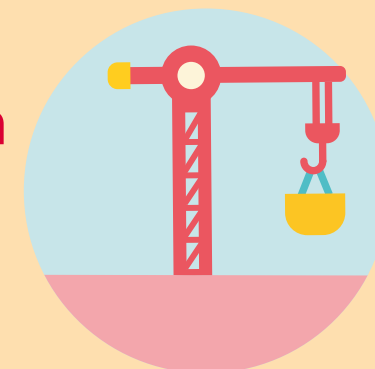
- Pilot Bygg smart
- Intäkter från delningstjänster och extern förvaltning
- Justering av organisation

- Kompetensutveckling för framtidens behov utifrån målbilderna

2031

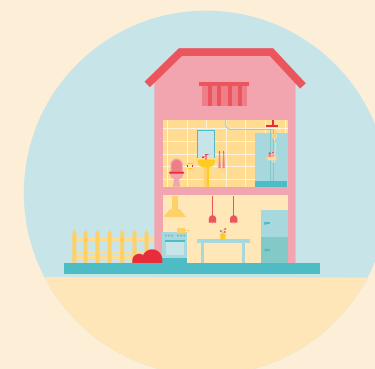
Nyproduktion

1500 nya bostäder



Underhåll

Underhållsskulden är borta



Ekonomi

Avkastning är 4% och soliditeten minst 25%



Arbetsmiljö

Arbetsmiljö och medarbetare utvecklas kontinuerligt





Vilka processer, projekt och aktiviteter arbetar jag huvudsakligen med?

Hur kan jag påverka mitt arbete så att det bidrar till företagets mål ännu bättre?

På vilket sätt kommer mitt arbete förändras inom ett, fem och tio år?



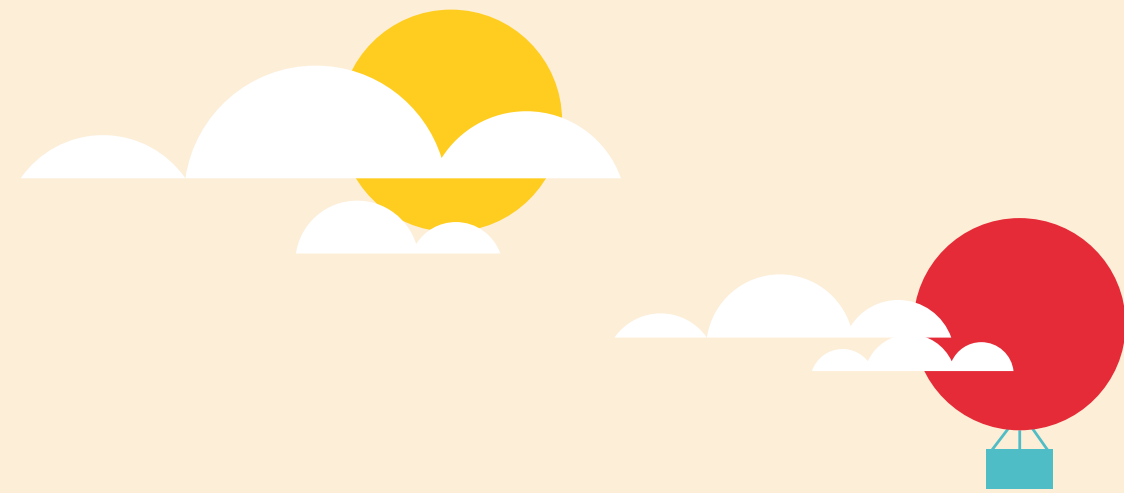
3.

Hur kommer vi dit?

För att anpassa vår verksamhet för framtidens fastighetsförvaltning kommer vi arbeta processorienterat. Genom våra huvudprocesser och stödprocesser kommer vi kunna ge snabbare och bättre service till våra hyresgäster. Våra nyproduktionsprojekt bidrar till en bostadsmarknad i balans och underhållsprojekten ger bostäder i gott skick. Något som i förlängningen betyder att driften av våra fastigheter blir mer kostnadseffektiv. Den strategiska fastighetsplanen hjälper oss att sortera och prioritera i vilken ordning vi ska ta oss an allt arbete. Och finansieringsprojekten gör det ekonomisk möjligt att genomföra de stora projekt vi planerar.

Vad kan du bidra med för att vi ska nå våra mål?





Processerna hjälper oss nå målen

För att nå de långsiktiga målen arbetar vi processororienterat. Vår verksamhet omfattas av fyra huvudprocesser där Äga fastigheter är beställande till övriga huvudprocesser.

Processerna utvecklas kontinuerligt och i takt med arbetet mot målen. Under 2025 kommer vi förbättra och utveckla både huvudprocesser och stödprocesser så de stödjer våra långsiktiga mål och möter förändrade arbetssätt, som ett resultat av bättre systemstöd och digitaliserade arbetsflöden.

Bygga smart och utveckla hållbart

Alla processer kommer påverkas av de stora projekt vi genomför för att nyproducera och underhålla. Utvecklingen av kommande fastighetsbestånd ska grundas i de krav vi ställer i våra beställningar och utgå från strategier som säkrar ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. För att nå affärsmålen kommer vi börja arbeta enligt ett koncept

som kallas "Bygg smart". Det innebär att vi succesivt kommer optimera fastighetsportföljen, (fastighetsportföljen är de fastigheter vi äger och förvaltar), Det ställer höga och delvis nya krav på hela GotlandsHem som fastighetsutvecklare. Det blir en utveckling där vi kommer att lära av andra bostadsutvecklare, samverka med entreprenörer samt lära av varandra. Det ställer också krav på oss att prioritera och välja väg vid de tillfällen de uppstår målkonflikter.

Social hållbarhet, det vi kallar Trygghet och säkerhet i målbildsarbetet, är också en viktig del i konceptet Bygg smart. Här kan det handla om att bättre nyttja entreprenadform och duktiga entreprenörer för att koppla ihop projekten med sociala insatser på ett naturligt sätt.

Fyra huvudprocesser



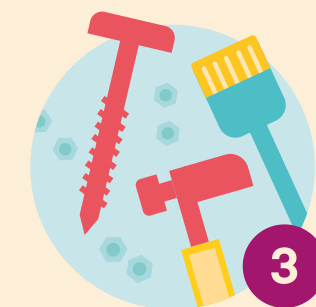
Äga fastigheter

Den första huvudprocessen är att äga och förvalta fastigheter. Detta utförs med god kunskap om fastighetsbeståndet och ett tydligt fastighetsägarperspektiv, långsiktig planering, bra beställarkompetens och tydliga rutiner. Processen är verksamhetens kärna som håller samman vårt fastighetsbestånd och utgör beställare och kravställare gentemot övriga huvudprocesser.



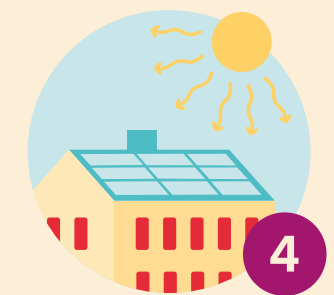
Vårda kunder

Den andra huvudprocessen är att på uppdrag av Äga fastigheter förmedla bostäder till personer som bor på Gotland. Med en etablerad kundbas tar vi avstamp i vårt sociala hållbarhetsperspektiv och utvecklar processen. Vi säkerställer en kvalitetssäkrad hantering och dialog med våra kunder. Den är ofta ett resultat av det arbete som startas av övriga processer och stora byggprojekt som genomförs för att nå de långsiktiga målen.



Sköta fastigheter

Den tredje huvudprocessen utför drift, skötsel och reparationer av våra fastigheter. Syftet med processen är att drifta och sköta våra fastigheter på ett effektivt och hållbart sätt med målet att vi ska ha väl fungerande fastigheter med nöjda hyresgäster. Sköta fastigheter delas in delprocesserna; Drifta och Sköta fastigheter samt Leverera felavhjälpande underhåll.



Utveckla hållbart

I den fjärde huvudprocessen arbetar vi med effektiv och lönsam produktion, klimatsmarta och energieffektiva lösningar, innovativa finansieringsmodeller, försäljningsupplägg, strategiska markuppköp, smarta upphandlingar och professionell projektledning. Detta görs genom bygg- och utvecklingsprojekt.

Fokusområden per process

Uppdragen är indelade utifrån respektive huvudprocess vilka i sin tur täcker in våra fyra huvudprocesser som var för sig och tillsammans ska drivas utifrån affärsmässiga principer. Ansvaret för uppfyllnad av respektive uppdrag är tilldelat dess process-ägare. Det åligger huvudprocessägarna att identifiera behov av resurser samt mandat för att kunna uppfylla uppdragen.



Äga fastigheter

Processägare: André Liljegren

Den strategiska fastighetsplaneringen utgör grund och styrning för huvudprocessen och säkerställer att fastighetsportföljen förvaltas aktivt och långsiktigt hållbart.

Processen har tre definierade fokusområden för ständiga förbättringar utifrån fastighets-ägaransvaret och den organisatoriska rollen som verksamhetens kärna; att utveckla fastighetsägaransvaret, vidareutveckla huvudprocess Äga fastigheter och att öka kontroll och kunskap över fastighetsbeståndets skick.

Tre övergripande uppdrag



Utveckla fastighets- ägaransvaret

Utveckla fastighetsägaransvaret genom ökad beställarkompetens och kravställning mot övriga huvudprocesser för löpande underhåll, felavhjälpande underhåll, planerat underhåll, drift och skötsel samt service till våra hyresgäster.

Under kommande period ska särskilt fokus ligga på

- Fortsatt utveckling av konceptet Bygg smart genom kravställning och specifikationer för beställningar av nyproduktions- och underhållsprojekt. Förutsättningar för morgondagens innovationer innefattas

även i detta arbete. Fokus ligger på att säkerställa kvalitet vid överlämning och mottagande av projekt för ett kostnads-effektivt långsiktigt förvaltande.

- Med utgångspunkt från god kontroll och kunskap om fastighetsbeståndets skick, strategisk inriktning och driftsekonomiska prestation ska projektbeställningar kanaliseras via projektportföljen för Fastighetsutveckling och Underhåll. Syftet är att möta den framtagna investeringsplanen på kort och lång sikt.
- Leverera långsiktig styrning och prioritering av underhållsprojekt i kommande samverkansentreprenad.
- Bistå med riktning och styrning för projektportföljen för Finansiering gällande försäljning av fastigheter, där fullständiga analysunderlag ligger till grund för beslut.
- Löpande utvärdering och utveckling ska göras för beställning av fastighetsdrift



Vidareutveckla huvudprocess Äga fastigheter

Under kommande period ska särskilt fokus ligga på

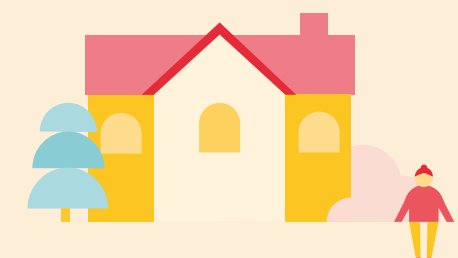
Uppdatering av aktivitetsplan för huvudprocess och delprocesser där nedbrutna utvecklings- och förbättringsaktiviteter för att stödja måluppfyllnad identifieras och prioriteras.

och skötsel genom avtal för fastighetsförvaltning (AFF). Det görs med stöd i huvudprocessens driftsekonomiska nyckeltal, samt mätetal för förebyggande och avhjälpande arbete i fastighetsdrift.

- Säkerställa kvalitet och utveckling av våra intäktsflöden genom löpande analys och uppföljning som ligger till grund för kravställning och servicenivåöverenskommelser gentemot organisationens intäkts-hanterande processer.
- Löpande inventering av bruksvärdesmodellens egenskaper och poängsättning för identifiering av utvecklingsbara parametrar, behov av omförhandling och objektsändringar.
- Utveckla ägarskapet för hyrespåverkande förhandlingar med vår förhandlingspart Hyresgästföreningen, såväl övergripande som fastighetsspecifika och parametervisa.

Uppföljning av aktivitetsplan sker i förbättringsinriktade processutvecklingsmöten där mål- och mätetal samt kundundersökningar analyseras och utvärderas i syfte att säkerställa effekt och utveckling enligt långsiktig strategi och kravställning.

Skapa förutsättningar i process och organisation för att äga och driva de pilotuppdrag som definierats och startats utifrån arbetet med GotlandsHems målbilder 2032.





Öka kontroll och kunskap över fastighetsbeståndets skick

Öka kontroll och kunskap över fastighetsbeståndets skick i syfte att identifiera prioriterade områden för optimering av driftnetto.

Under kommande period ska särskilt fokus ligga på

- Fortsatt arbete med att öka precisionen i nyckeltal i driftnettorapporter genom uppföljning av organisationsövergripande konteringsstrukturer, fastighetsadministration och rapporterad tid i projekt och process.
- Vidareutveckling av arbetssätt för underhålls- och energiinventering. Målbilds-

dokument som innefattar prestanda och potential ska vara sammanställda och uppdateras löpande för samtliga fastigheter i portföljen, i syfte att möta de krav som ställs på idébearbetning inför projekt och uppdragsinitiering samt identifiera driftnettoförbättrande åtgärder som parerar kostnadsökningar.

- Följa och sammanställa återsrapportering från Sköta fastigheter gällande avvikelser identifierade i fastighetsdriften kopplat till installationer, system och komponenter.
- Etablering av systemstöd för verksamhetsanalys, rapportverktyg och ekonomistyrning i syfte att skapa lättillgängliga rapporter för samtliga huvudprocesser och dess mätetal för uppföljning och kvalitets-säkring av intäkter och kostnader.



Vårda kunder

Processägare: Helena Olofsson

Vi är nu på väg in i nästa steg av våra långsiktiga mål som innebär att denna process inte bara behöver intensifiera sitt utvecklingsarbete utan även vara redo för att våga förändra processens utformning. Vårda kunder arbetar i huvudsak på uppdrag av huvudprocessen Åga fastigheter och är Sköta fastigheters förlängda arm i dagliga kunddialoger. Inom processen behöver ett större ansvar tas för hela bolagets sociala hållbarhetsperspektiv.

Vi tar stöd i våra definierade kundresor, AFF samt genom ett fortsatt aktivt boinflytande- arbete. Vi arbetar fokuserat med digital utveckling och rustar processen för att utveckla arbetssätt där det behövs för att på bästa sätt stötta den ökande takten av underhålls- och nyproduktionsprojekt.

Våra övergripande uppdrag

- 1 Bostadsförmedling på nya sätt
- 2 Social hållbarhet - mer än bara trygghetsvandringar
- 3 Våra kundintäkter - grunden till en god förvaltning
- 4 Vår kundmottagning dygnet runt



Bostadsförmedling på nya sätt

I takt med att underhållna och nyproducerade fastigheter blir klara ser vi behov av att vår bostadsförmedling utvärderar och förändrar sitt arbetssätt. Vi ska vara väl förberedda och kunna förmedla alla typer av lediga bostäder i vårt bostadsbestånd med så kort ledtid som möjligt. Det innebär att vi också ska ha effektiva processer för att stödja behov som uppkommer i kommande underhålls- och nyproduktionsprojekt.

Det kommer vi göra genom att

- Verka för rätt hyresgäst i rätt bostad. Vi har en lång bostadskö och behovet av bostad på Gotland är stort. Därför behöver vi jobba aktivt med att individerna som bor i våra bostäder verkligen har behov av bostad och att bostaden är lämplig utifrån deras behov.

- Fortsätta utveckla processen kring bostadsförmedling med allt från digital bopärm, digitala visningar samt digital hyresförmedling. Processens utveckling ska bidra till Åga fastigheters arbete med hyrespåverkande förhandlingar samt underlätta för våra hyresgäster som behöver värdera och omvärdera sitt bostadsbehov under underhållsperioden.
- Kontinuerligt arbeta med analyser för att utvärdera boendesituation utifrån bostadsköer, identifiera bostadsbehov genom befolkningsstatistik och riktade undersökningar i syfte att stödja behovsbilden vid nyproduktion.
- Stödja hela organisationens behov av löpande kundundersökningar både för specifika händelser såsom in- och utflyttning samt serviceärenden likväl som att mäta det vi gör både internt hos oss över tid och för jämförelse på riksnivå.



Social hållbarhet - mer än bara trygghetsvandringar

Under 2024 har hela företaget arbetat med långsiktiga målbilder, bland annat inom social hållbarhet. Det arbetet har pekat på både möjligheter och utmaningar att utveckla vårt bosociala arbete att omfatta ett arbete som täcker en bredare social samhällsnytta.

Under perioden kommer vi att

- Utveckla vår strategi kring social hållbarhet och boinflytande till att vara ett långsiktigt stöd för de insatser vi behöver, och kan, göra.
- Utforska identifierade utvecklingsområden genom vårt pilotprojekt och utvärdera dessa mot vår strategi.

- Fortsätta hålla en nära och tät dialog med olika samhällsaktörer för att bidra till en social samhällsnytta som skapar lugna och trygga bostadsområden och hem.
- Utveckla samarbeten med partners och koordinera andra aktörers önskan att bidra till en social samhällsnytta som innebär mervärde för våra hyresgäster och fastigheter, likväl som övriga aktörer som verkar i våra områden.
- Utveckla hur vi mäter och följer upp vårt arbete inom social hållbarhet, både för att förbättra och öka värdet av eget arbete, samt för att möta de krav på rapportering som följer av kommande lagstiftning runt CSRD-rapportering.

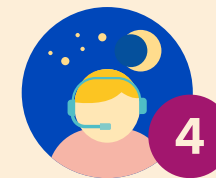


Våra kundintäkter - grunden till en god förvaltning

Vår huvudsakliga intäktskälla kommer från hyresintäkter. Ett allmännyttigt bostadsbolag i framkant som också följer med den generella samhällsutvecklingen kommer framöver att innebära att vi kommer att utveckla tjänster som ger andra intäkter.

För att rusta oss för detta behöver vi under perioden fortsätta utvecklas genom att

- Säkerställa en kvalitetssäkrad faktura- och kundreskontrahantering.
- Förbättra ekonomiska kontrollfunktioner för både regelefterlevnad och regelstyrning som stödjer det dagliga arbetet inom detta område.
- Utveckla interna samarbeten som säkerställer en högre redundans avseende personella resurser i syfte att säkerställa en produktion som är redo att möta en utveckling inom detta område.



Vår kundmottagning dygnet runt

Vår kundmottagning är hela bolagets stöd för att besvara frågor och underlätta för bolagets samtliga processer. En stor del av arbetsdagen utgörs av stöd till huvudprocessen sköta fastigheter i deras dagliga arbete. Här svarar vi på alla möjliga frågor och tar också emot felanmälningar, både via telefon och digitalt.

Under perioden kommer arbetet att fortsätta utvecklas genom att

- Bygga upp vår AI-genererade arbetskollega som kan besvara frågor dygnet runt.

- Utveckla Mina sidor som gör det möjligt för kunderna att själva hantera sina ärenden när det passar bäst.
- Övervaka och utvärdera vårt arbete så att den tjänst vi levererar inte innebär att våra kunder hamnar i digitalt utanförskap.
- Utveckla kundmottagningens interna tjänster i syfte att bidra till ökad effektivitet i bolagets processer.
- Förbättra vårt kundbemötande baserat på hyresgästernas åsikter som vi samlar in genom kundenkäter.





Sköta fastigheter

Processägare: Mattias Adman

Huvudaktiviteterna i processen kommer bestå av

Tydliggörande av egen huvudprocess, delprocesser och stödprocesser och att implementera dessa.

Strävan för Bostadsservice är att alltid vara det bästa alternativet för vår fastighets-

ägare och processen Åga Fastigheter. Fokus är att bidra till att förbättra fastigheternas prestanda. Arbetet med att införa processen Drifta och Sköta intensifieras under 2025. Målet är att vi på så sätt ska öka den tid vi lägger på det förebyggande arbetet i relation till felavhjälpning. Vår nya organisation ger en bra grund för att komma vidare i arbetet genom att möjliggöra ett större fokus på byggnadsrelaterad tillsyn och skötsel respektive yttre skötsel.



Tre övergripande uppdrag



Kompetens

- Vi har ett högt fokus på kompetensutveckling i det dagliga arbetet. Vår nya organisation med en uppdelning mellan inre och yttre arbetsuppgifter och större arbetsgrupper ger oss chans att samarbeta mer och lära av varandra utifrån våra respektive yrkeskompetenser.
- Vi inleder ett arbete med att validera och utbilda vår personalstyrka mot

branschstandardiserade yrkesroller. Valideringen och de kopplade utbildningarna ger våra medarbetare ett i branschen vedertaget yrkesbevis och kommer höja vår kompetens runt fastighetsdrift på bred front.

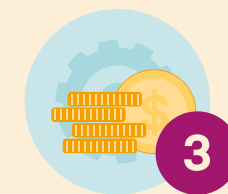
- Vi bidrar med vår kunskap och erfarenhet runt våra fastigheter genom deltagande i våra stora projekt för fastighetsanknutet underhåll och nybyggnationsprojekt.



Utveckla organisation och arbetssätt

- Arbetet med att etablera och trimma in vår nya organisation kommer genomsyra hela 2025.
- Under 2025 kommer fokus fortsatt ligga på att i samarbete med Åga

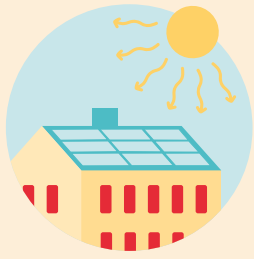
Fastigheter och med stöd av AFF och ronderingsmodulen i Vitec fortsätta implementera delprocessen Drifta och Sköta fastigheter. Då det förebyggande arbetet kommer ta en anseelig mängd tid i anspråk så tas höjd i budgeten för att lägga ut en större del avhjälpande arbeten på externa utförare.



Utveckla affären

- Tidredovisning kommer att införas på alla åtgärder i fastighetssystemet. Både avhjälpande underhåll och tillsyn- och skötselärenden. Varje fastighet måste bära sina verkliga kostnader och det gäller även att kostnaden för våra arbetstimmar behöver hamna på rätt fastighet. Detta gör också att vi kommer ha ett bra underlag när vi beslutar och prioriterar våra underhållsinsatser. Tidredovisning är också en förutsättning för att vi ska kunna ta betalt för våra tjänster i framtiden.

- Under 2025 kommer vi fortsatt verka för att minimera kostnaderna för tomställda lägenheter genom effektiva arbetssätt. Vi kommer också ha fokus på ökad kostnadstäckning för lägenhetsreparationer bland annat genom värdering och debitering av vår interna arbetstid och hyresbortfall.
- Vi kommer arbeta med en analys av hur bostadsservice som extern tjänst kan utvecklas. Vi identifierar vilka förutsättningar som krävs i form av till exempel vilka tjänster och servicenivåer som skulle kunna erbjudas.



Utveckla hållbart

Processägare: Kristoffer Strehlenert

Avdelningen för utveckling och hållbarhet jobbar brett genom hela företaget. Bygg smart är en del i detta och målbildsarbetets arbetsområden ett annat. De ekologiska hållbarhetsmålen är företagsövergripande och spänner över allt från internt arbete till våra stora byggprojekt och kravställningarna på dessa. Även delar av social hållbarhet har under förgående år närmast sig processen utveckla hållbart och detta område kommer med största sannolikhet ytterligare närma sig avdelningen under 2025.

Mer fokus kommer att ägnas åt marknadsanalyser för att lyckas med prioriteringarna. Under 2025 kommer en stor marknadsundersökning genomföras för att analysera det faktiska bostadsbehovet. Kopplat till marknadsfrågor och analys av desamma finns också frågor som rör försäljningar. En ny process för detta initierades under 2024 och kommer vidareutvecklas och implementeras under 2025.

Huvudaktiviteterna inom processen kommer bestå av

- Vidareutveckla arbetet med att uppnå avdelningens syfte och mål. Detta kommer 2025 bland annat innebära att utveckla minst en ny process för att tydligare styra avdelningen mot uppsatta mål.
- Vidareutveckla projektägarskapet för pågående och kommande nyproduktionsprojekt.
- Genom resultatanalys av SCB, NKI och framför allt den marknadsundersökning som ska genomföras 2025, fördjupa kunskapen kring hyresgästernas reella behov. Detta för att kunna optimera nyproduktionsprojektens inriktning.
- Fortsatt bidra i Åga fastigheters arbete med att ta fram rambeskrivningar och kravställningar för både nyproduktion och underhåll, delvis inom ramarna för Bygg smart.
- Möjliggöra för innovativa lösningar och då framför allt gällande förbrukningen av dricksvatten och energi. Främst i nyproduktion men även i samband med underhållsprojekt. Detta ska ske genom bland annat ett tydligt och utvecklat projektägarskap och Bygg smart samt delaktighet i utvecklingsprojekt med externa parter.
- Påbörja implementering av de nya reglerna för hållbarhetsredovisning, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Detta i nära samarbetet med övriga huvudprocesser.
- Utveckla det interna samarbetet kring social hållbarhet.
- Utveckla det systematiska arbetet kring detaljplaner samt exploaterbar och byggbar mark på hela Gotland. Inriktning både på kort och lång sikt för detta ska finnas.
- Upprätthålla och vidareutveckla dialogen med Region Gotlands mark och exploateringsenhet samt planenheten.
- Utredda uppkomna idéer kring förtätning utifrån redan befintlig byggrätt. Detta i nära samarbete med stora kommande underhållsprojekt.
- Prioritera övriga möjliga markområden inom ramen för kommande nyproduktions- och underhållsprojekt.



Leda projekt

Processägare: Carina Warte

Förmågan att genomföra stora projekt, som underhåll och nyproduktion, ska fortsätta att öka både när det gäller kompetens och att kunna hantera fler och mer komplexa projekt. För detta krävs både sakkunskap om byggnation och ett effektivt projektledarskap.

Projektkontoret ska också arbetsleda och kompetensutveckla projektledarna inom relevanta områden med stöd av fastighetsförvaltningen, samt avdelningen för utveckling och hållbarhet.

Projektkontoret ska genom projektstyrningsprocessen, vara rådgivare vid idébearbetning som kommer från olika delar av företaget, följa upp och föreslå förändringar under projektens gång, samt ständigt ha en uppdaterad status på GotlandsHems projektportfölj.

Projektportfölj

GotlandsHems samtliga projekt och investeringar behöver medvetet initieras, koordineras och styras för att få så effektivt genomförande som möjligt mot företagets mål. GotlandsHems investerings- och projektportföljgrupp (IPG) har en process för att sätta ramar, optimera samt lösa målkonflikter och prioritering för och mellanprojekt avseende medel och resurser. Vid behov lyfts ärenden till den strategiska ledningsgruppen (SLG) för beredning.

Projektportföljen delas in i fyra delportföljer. Alla startade projekt sorteras in i en av fyra delportföljer.

Fyra delportföljer

- 1** Fastighetsutveckling och underhåll.
- 2** Utveckling och hållbarhet
- 3** Verksamhetsutveckling
- 4** Finansiering

Under kommande period kommer särskilt fokus ligga på

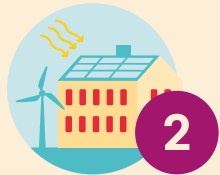
- Stora delar av projektkontoret, liksom många andra processer på GotlandsHem, kommer vara djupt engagerade i att forma konceptet Bygg smart. Det är bland annat en förutsättning för att hantera strategier för hur produktionskostnader kan hållas på en så låg nivå som möjligt utan att frångå rambeskrivningar, riktlinjer och uppsatta hållbarhetsmål.
- Under 2025 ska IPG fortsatt utveckla arbetet med att beskriva processen för styrning av projektportföljerna kopplat till projektstyrning. Ett arbete för att öka kompetensen inom projektarbete generellt och projektstyrning specifikt kommer genomföras. Gränssnitten mellan projektprocessen och övriga processer kommer utvecklas och förtydligas. Särskilt fokus är att detaljera processen för byggprojekten, så att det blir tydligt vad och när övriga processer förväntas involveras.
- Med stort fokus på affärsmässighet ska vi öka förmågan att systematiskt tydliggöra och lösa målkonflikter.

Fyra delportföljer



Fastighetsutveckling och underhåll

- Under 2025 är målet att genom ingången projektavtal med en entreprenör starta genomförandet av kommande underhåll i en samverkansentreprenad.
- Starta renoveringsprojektet Castor i Visby.
- Nyttja erfarenheterna från förstudie, inventering och upphandling för att sätta ramarna för kommande renovering i Norra Visby.



Nyproduktion och innovation

- Under 2025 ska planen för 1 100 bostäder detaljeras för att företagets långsiktiga mål att bygga 1 500 ska nås.
- Med stor sannolikhet vinner ny detaljplan för Gråbo 1:3 laga kraft under början av 2025 vilket är en milstolpe för byggandet av cirka 300 bostäder inom projektet Gläntan.
- Under perioden 2025 till 2027 ska även en exploateringsstrategi och riktlinjer för detta tas fram som ska svara på hur försörjning av byggbar mark ska ske.
- I all nyproduktion ska vi fokusera på att skapa kostnadseffektiv förvaltning med högt driftnetto., Vi ska sträva efter rimliga hyresnivåer och en hållbar produktion. För att komma dit krävs ett nära samarbete med processen Äga fastigheter.



Verksamhetsutveckling

- Delportföljen verksamhetsutvecklingen ska samordna de komplexare initiativ av processutveckling som av olika skäl inte kan ske inom ramen för processernas egen vidareutveckling och förbättring.
- Denna delportfölj kommer i större utsträckning behöva arbeta med att lösa konsekvenser av resurskrockar, samverkan mellan projekt samt mellan projekt och process och göra tydliga prioriteringar.



Finansiering

- Delportföljen finansiering ska samla de specifika projekt som direkt syftar till att hantera bolagets finansieringsbehov utöver det som hanteras i operativ verksamhet eller de andra projektportföljerna.
- Under 2025 kommer finansieringsstrategi förfinas för att möta behoven från verksamheten och skapa finansiella förutsättningar för att nå affärsmålen, men även det som kommer efter 2031.
- Under 2025 kommer försäljningar påbörjas utifrån det förarbetet som genomfördes 2024.



Ekonomi

Processägare: Patrik Nilsson

Den ekonomiska planeringen ska innehålla budget för genomförande av kommande år, inklusive en tioårig investeringsbudget. Planeringen drivs i ledningsprocessen kopplat till planering och inriktning, samt följs upp inom processen Uppföljning och analys.

Vi arbetar med en treårig rullande verksamhetsbudget tillsammans med en tioårig investeringsbudget, detta för att skapa långsiktighet i vår planering men även för att belysa effekterna av våra investeringar som tydliggörs i vår verksamhetsbudget.

De ekonomiska processerna stödjer och styr övriga processer i form av månatliga uppföljningar av utfall och prognoser. En djupare analys genomförs på kvartalsbasis som en del i ledningsprocessen där behov av omplanering och konsekvenser av utfall och måluppfyllnad samt intern styrning och kontroll ska vara fokus, därtill även antagen internkontrollplan.

Tillsammans med detta genomförs kvartalsvis en finansiell beredning där fokus är på analys av nuläge, trender i verksamhets-

förändringar samt långsiktiga ekonomiska effekter utifrån strategiska beslut. Där kommer även bolagsövergripande ekonomiska frågor kring finansiell hälsa och välmående hanteras.

Under kommande period kommer särskilt fokus ligga på

- Analys och Uppföljning kommer under 2025 genomföra implementering av ett nytt rapportverktyg som kommer vara verksamhetsövergripande. Det knyter ihop data från våra fastighetssystem och ekonomisystem för att möjliggöra ett heltäckande rapporteringsverktyg för hela organisationen. Rapporteringen kommer utgå från ekonomiska faktorer men kommer även utgå från verksamhetens nyckeltal och väsentliga målsättningar baserat på interna processer.
- Till detta kommer även ett fortsatt arbetet med förberedelser avseende CSRD rapportering fortsätta, då vi på sikt kommer vi omfattas av det redovisningskravet.



Kommunikation

Processägare: Pia Löfqvist Gustafsson

GotlandsHem kommer kommunicera budskap, aktiviteter och händelser som stöttar företagets övergripande mål och hållbarhetsperspektiven i målbilderna.

Vi kommer arbeta aktivt för att utveckla kommunikationen och har följande fokusområden

Varumärke

GotlandsHems varumärke ska stödja arbetet för att nå företagets långsiktiga mål. Det ska skapa tydlighet kring verksamheten internt och extern, visa att vi är en stor arbetsgivare och en stor fastighetsförvaltare på Gotland.

Varumärket exponeras och stärks genom att vi visar upp och marknadsför att vi sköter om våra fastigheter, att vi renoverar och att vi bygger nytt.

Det gör vi genom att projekt och resurser som syns på Gotland är tydligt och enhetligt uppmärkt enligt vår grafiska profil.

Exempel där varumärket stärker arbetet att nå våra långsiktiga mål

- Vepor, skyltar och flaggor vid nyproduktion och renoveringar
- Folierade fordon
- Arbetskläder
- Entré till kontor
- Annonser, text, illustration, foto och film, samt mallar för alla

Vi kommer implementera metoder för att utvärdera varumärkets effekt i olika sammanhang.

Metoderna kan användas som logiskt stöd för att värdera olika insatser, men också i faktiska utvärderingar och mätningar där vi tillfrågar intressenter.

Redaktionellt arbete

Vi ska fortsätta producera och publicera redaktionellt material som stödjer de långsiktiga målen, hållbarhetsperspektiven, målbilderna för hur det ska vara att bo hos GotlandsHem 2031, samt händelser och aktiviteter som till exempel rekrytering.

Det innebär att vi under 2025 kommer ha en publiceringstakt om drygt 200 interna och externa publiceringar per år som når mellan 10 000 och 25 000 personer per månad.

Förvaltning av hemsida och intranät

Hemsidan som tjänst kommer vidareutvecklas för att ytterligare möta våra kunders behov att få hjälp och svar på frågor dygnet runt. Hemsidan kommer utvecklas vidare för att möta våra behov att kommunicera vad vi gör för att möta våra långsiktiga mål.

Vi kommer ge ett ökat stöd för säkring av information och innehåll på intranätet.

Intern kommunikation

- Kommunikationsprocessen tydliggörs genom att delprocesserna beskrivs och dokumenteras. Rutiner, instruktioner, guider och manualer uppdateras.

Ge kommunikationsstöd för förankring av

- Mål och riktning
- Beslut och händelser som berör alla
- Beslut som berör vissa grupper
- Förändringar

Ge hjälp till självhjälp genom förbättrade mallar så att fler kan kommunicera självständigt och enhetligt.

Träna medarbetare i kommunikation

- Kontinuerligt coacha och träna nyckelpersoner så de känner sig trygga som talespersoner för GotlandsHem.
- Genomföra kommunikationsträning med medarbetare som har mycket kontakt med hyresgäster i syfte att skapa ökad trygghet i dialog med hyresgästerna.

Extern kommunikation

Vi ska ha stark närvaro i våra bostadsområden, där vi finns och där vi bygger.

Vi ska stärka närvaron i våra digitala kanaler

- Fortsatt stark och planerad närvaro i sociala medier för att stötta de långsiktiga målen och befästa att GotlandsHem genomför arbete och aktiviteter som tar oss dit.

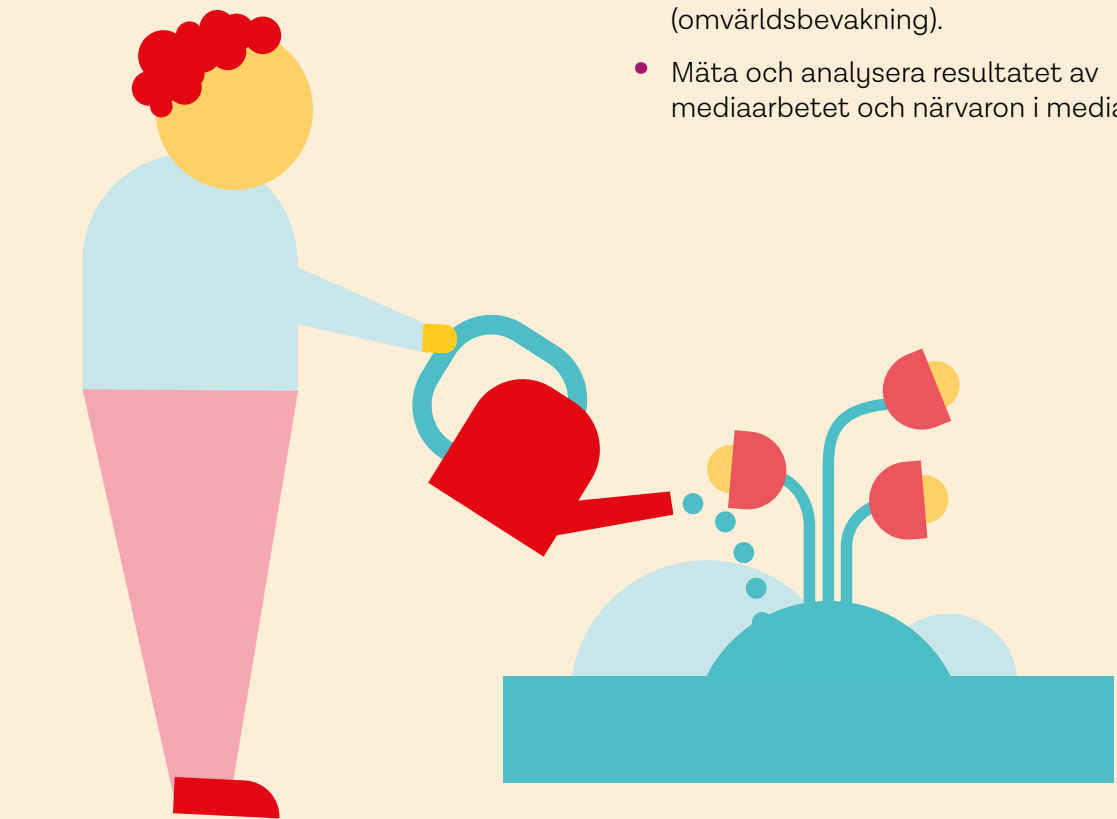
Vi ska producera kommunikation som stödjer GotlandsHems målsättningar och hållbarhetsarbete inom ämnesområdena:

- Nyproduktion, underhåll, hållbar ekonomi och arbetsmiljö.
- Målbilderna som stödjer vårt hållbarhetsarbete inom social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.
- Rekrytering och andra händelser.

Proaktivt mediaarbete

Vi ska ge stöd till de som representerar GotlandsHem i media genom

- Förberedelser inför intervjuer.
- Proaktiv mediabearbetning som lyfter fler aktiviteter som genomförs på GotlandsHem till media så att vi ökar närvaron av nyheter som beskriver vårt arbete och viktiga branschfrågor i pressen.
- Proaktiv mediabevakning (omvärldsbevakning).
- Mäta och analysera resultatet av mediaarbetet och närvaron i media.



HR

Processägare: Jenny Guteäng

Under 2025 implementeras HR-systemstöd som förenklar vardagen för såväl medarbetare som chefer. Den ständiga förbättringen av vår arbetsmiljö sker med fokus på det vi gör bra. Genom att vässa våra styrkor och lära av varandra fortsätter utvecklingen av en företagskultur präglad av tillit och framåtanda. Förbättrar vi oss behöver vi inte förändra oss.

Chefs- och ledarutveckling

Arbetet med att omsätta kunskaper om utvecklande ledarskap i praktiken genom chefsmöten, fördjupningsdagar samt aktivt arbete i vardagen fortsätter. Chefsmöten används som ett stöd för uppföljning, utvärdering, inspiration och kollegialt stöd. Med avstamp i chefskonferensen hösten 2024 ska vi utmana etablerade tankegångar och arbetssätt. Tänk om vi måste tänka om?

Aktiviteter 2025

- Minst en gemensam aktivitet som syftar till inspiration och förstärker inslagen väg med fokus på utveckling och innovation.
- Översyn, utveckling och förnyelse av ledarlöften.
- Fokus på och uppföljning av chefernas förutsättningar att skapa tid och utrymme för reflektion, bland annat genom att analysera omfattning av, innehåll i och frekvens av möten.

Arbetsmiljö

Med hjälp av friskfaktorerna förbättrar vi kontinuerligt vår arbetsmiljö. Chefer och medarbetare är gemensamt ansvariga för detta och stort fokus kommer även fortsättningsvis ligga på samverkan på samtliga nivåer samt systematisk uppföljning.

Aktiviteter 2025

- Genomföra ergonomiutbildning för fastighetstekniker.
- Fortsätta implementera arbetssättet med friskfaktorer.
- Översyn, utveckling och förnyelse av medarbetarlöften.
- Genom intern utbildning och via intranätet tillgängliggöra kunskap om effektiva arbetssätt, som ett led i arbetet med att förebygga digital stress och skapa utrymme för fokus och reflektion.

Samverkan och arbetsrätt

Arbetsmiljökommittén och samverkansgruppen kommer under 2025 ha gemensamma möten vilket ökar förutsättningar för delaktighet och informationsutbyte.

Aktiviteter 2025

- Fortsätta utveckling av och ständigt förbättra arbetssätt, styrande dokument, riktlinjer och policys.

Kompetensförsörjning

Den samlade kompetensen hos våra chefer och medarbetare är stor, men även spännvidden är stor och på individnivå kan det skilja sig kraftigt. Kunskap är färskvara och det som stämmer idag kan mycket väl vara inaktuellt redan nästa år. Det gör att omvärldsbevakning, lärande i arbetet, arbetsformer och forum som bidrar till kunskapsöverföring, vilja att lära nytt och att nyfiken utforska vad kollegorna gör och kan, blir avgörande framgångsfaktorer för att vi ska lyckas nå våra mål. Vi måste hela tiden lära av andra och lära oss av varandra.

Aktiviteter

- Implementering av rekryteringsverktyg samt systemstöd för introduktion och medarbetarutveckling
- Validering (FAVAL) av medarbetare bostadsservice påbörjas.

Löner och förmåner

En del av vårt arbetsgivarvarumärke handlar om att anställningserbjudandet till medarbetarna, såväl framtida som befintliga, ska upplevas attraktivt. Uppfattningen om vad som är förmånligt kan skilja sig mycket åt beroende av individ och livssituation och har förändrats under senare år i takt med att många nya medarbetare anställts. Vi behöver vara beredda att ifrågasätta, utvärdera och anpassa vilka förmåner som erbjuds så att de upplevs relevanta och fyller den funktion de ska.

Aktiviteter

- Utredning av möjlighet för breddning av och variation i utbudet av anställningsförmåner.

Informationshantering

Processägare: Lina Runander

Informationshantering omfattar hantering av alla typer av information, både fysisk och digital. I detta ingår även informationssäkerhet och cybersäkerhet. Allt detta understöds av vår IT-miljö.

I utveckling av en god styrning och kontroll av all informationshantering så har vi siktet inställt på att ligga i framkant vad gäller IT-mognad och cybersäkerhetskunskap.

Informationshanteringen, som även omfattar cybersäkerhet, är ett fokusområde de kommande åren där en utveckling av arbetet ska ske med hänsyn till laglighet, riktighet, konfidentialitet och tillgänglighet.

Visionen för IT har i många år varit bredband till alla för att skapa en god förutsättning för att minska digitalt utanförskap. Detta innebär att vi behöver ta hänsyn till våra användare som kan vara såväl egen personal, som hyresgäster vilket ställer höga krav på enkelhet och användbarhet.

Våra IT-system ska vara ändamålsenliga, moderna, hjälpa oss göra rätt samt utveckla vår förmåga att fokusera på det som skapar värde i processerna. IT-arkitekturen är vår stöttepelare för all IT-utveckling och verksamhetsutveckling i syfte att förändring sker på ett samordnat och effektivt sätt, vilket i sin tur underlättar vår digitala transformation. IT-infrastrukturen behöver fortsätta utvecklas i takt med verksamhetens processutveckling där systemförvaltare ansvarar för kravställan på IT-systemen i form av service-nivåer (SLA), hantering av masterdata, skalbarhet, anpassningar och konfigurationer. Vår IT-infrastruktur är omfattande vilket

ställer krav på tydlighet i våra molntjänster, väl fungerande plattformar, systemintegrationer och infrastruktur samt att de är väl dokumenterade i vår förvaltningsmodell. Vi behöver fortsätta ha ett väl inarbetat skal-skydd och säkerhetstänk kring åtkomst av vår digitala miljö.

Det innebär att vi under perioden ska

- Upphandla ny kommunikationsoperatör, KO 2.0. En grundläggande förutsättning är att levererande operatör är reglerad av PTS och kan leverera utifrån säkerhetsskyddsklassade behov.
- Fortsätta utveckla vår förvaltningsmodell för informationshantering och IT där det även anges var och vilken typ av masterdata som respektive system hanterar.
- Fortsätta utveckla vår infrastruktur med plattform, säkerhet, brandvägg, nätverk och wifi-utbyggnad.
- Fortsätta utveckla stöd för hantering av våra ärenden och dokument, samt vår arkiveringshantering med tydliga anvisningar och regler.
- Bygga upp, etablera och förvalta en systematisk informationshantering samt förebyggande krishanteringsberedskap som omfattar praktisk övning, kompetensutveckling, kontinuitetsplaner och riskanalyser.
- Vara en del av Gotlands förebyggande kris- och beredskapsarbete, samt vara en nyckelspelare och agera kraftfullt när en händelse eller kris som påverkar våra hyresgäster uppstår.

Administration

Processägare: My Wentzel

För att hela verksamhetens alla delar ska fungera och våra processer utvecklas på ett värdeskapande sätt så finns en stödjande administrativ process.

Den säkerställer att våra arbetsytor är väl fungerande samt att vi övar och tränar oss utifrån vår krishanteringsberedskap så vi är väl rustade vid olika kriser.

Processen fortsätter utvecklas för att både upprätthålla och utveckla de överenskomna centraliserade tjänster som stödjer och förbättrar effektiviteten hos bolagets övriga processer och övergripande långsiktiga mål.



Juridik

Processägare: Helena Olofsson

Stödprocessen juridik etableras under 2024 för att stödja övriga processer och bolagets ledning med kompetens inom bland annat upphandling, avtal, bolagsjuridik, rättsliga processfrågor, fastighetsjuridik och hyresjuridik. Processens syfte är att säkerställa att samtliga processer och projekt får ett rättsligt stöd som omfattar både rådgivning, förhandling och rättshjälp.

De juridiska frågorna är omfattande och breda så processen är också förstärkt av ett externt juridiskt nätverk av spetskompetenser.

Processen fortsätter utvecklas för att både upprätthålla det interna behovet samt utveckla stödet att också omfatta juridiskt stöd för nya samarbetsformer som kan komma framöver.

I vilken eller vilka processer och projekt kommer jag arbeta?

[illegible]

Vad kommer jag göra som bidrar till processernas och projektens fokusområden och de långsiktiga målen?

[illegible]

Vad är det bästa vi på GotlandsHem skulle kunna göra för att nå våra långsiktiga mål?

[illegible]

