



Signalisten Affärsplan 2024–2028



Innehåll

| | |
|-------------------------------------|----|
| Inledning | 3 |
| Om Signalisten | 4 |
| Signalistens styrmodell | 5 |
| Signalistens uppdrag | 6 |
| Signalistens ramverk | 7 |
| Fyra inriktningsmål | 8 |
| 1. Trygga och trivsamma hem i Solna | 9 |
| 2. Med kraft att utveckla | 10 |
| 3. Hållbar förvaltning | 11 |
| 4. Utvecklande organisation | 12 |

Inledning

Signalistens affärsplan sträcker sig över verksamhetsåren 2024–2028. Den syftar till att tydliggöra vägen mot förverkligandet av visionen om ett hållbart boende i levande stadsmiljöer i Solna. Affärsplanen ska vara vägledande vid beslut och prioriteringar och inspirera medarbetare i det dagliga arbetet.

Den fortsatta omställningen till en mer hållbar verksamhet och målet att ha fler nöjda hyresgäster är två av de viktigaste strategiska frågorna de närmaste åren. Med värdegrunden som utgångspunkt i det dagliga arbetet ska Signalisten närma sig visionen om ett hållbart boende i levande stadsmiljöer i Solna.

Verksamheten ska vara hållbar utifrån ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv. Som fastighetsägare och hyresvärd har Signalisten ett viktigt uppdrag att minska sin klimatpåverkan och arbeta för de globala målen för hållbar utveckling i Agenda 2030. Genom att fokusera på de mål som är relevanta för verksamheten ska Signalisten fortsatt bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Signalistens affärsplan omfattar även det helägda dotterbolaget Solnabostäder AB.

Signalistens målsättning om fler nöjda hyresgäster ska åstadkommas genom att erbjuda boende i attraktiva, trygga och hållbara miljöer. Trivsel och trygghet är centrala delar som prioriteras samt ett kontinuerligt arbete med att främja dialog och samverkan med hyresgästerna.



Om Signalisten



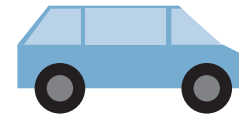
4 000

Hyresrätter



300

Lokaler



6 000

Bilplatser

Om oss

Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Stiftelsens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna. Tillsammans med det helägda dotterbolaget Solnabostäder äger och förvaltar Signalisten cirka 4 000 hyresrätter, 300 lokaler och 6 000 bilplatser.

Vår affärsidé

Signalisten äger, utvecklar och förvaltar bostäder och lokaler som vi upplåter med hyresrätt. Vi är med och utvecklar Solna till en sammanhållen och levande stad samt verkar för attraktiva, trygga och hållbara miljöer.

Vår vision

Hållbart boende i levande stadsmiljöer i Solna.

Vår värdegrund

Vi arbetar långsiktigt, är engagerade, kunniga och ansvarstagande. Vår värdegrund är en viktig plattform i vårt dagliga arbete.

Signalistens styrmodell

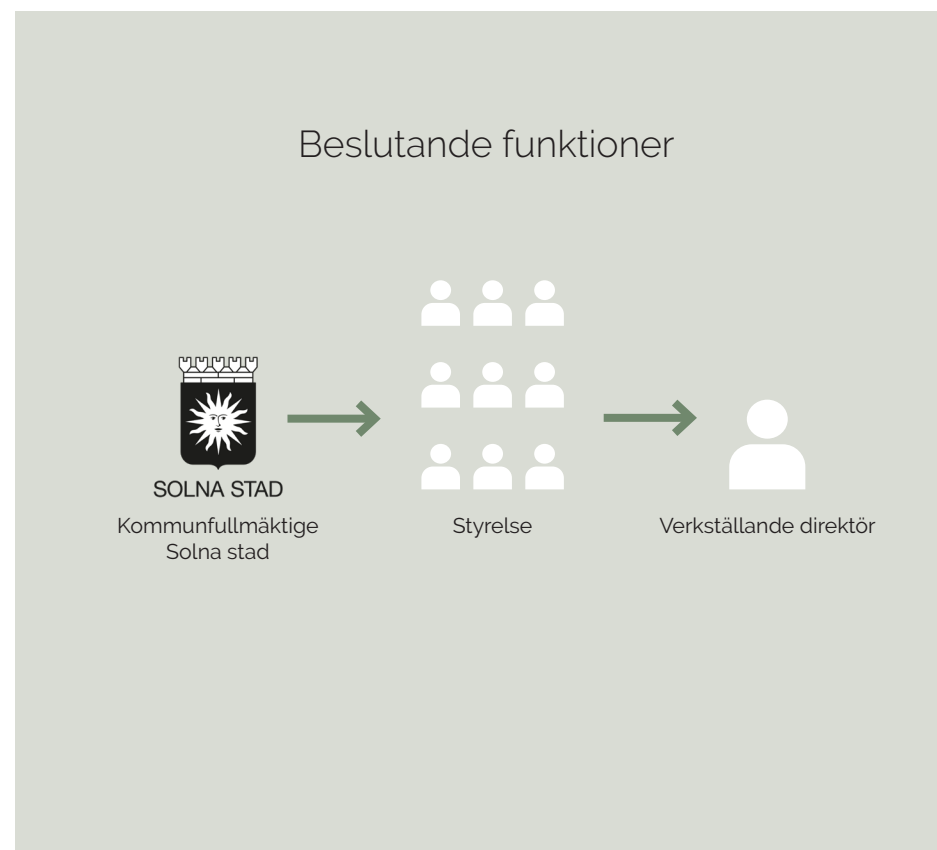
Signalisten är Solna stads bostadsstiftelse och en del av allmännyttan. Stiftelsens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna. Signalistens styrelse utses av kommunfullmäktige i Solna stad och beslutar om stiftelsens strategiska inriktning.

Signalisten har som allmännyttig bostadsstiftelse en viktig uppgift i Solna stads bostadsplanering, vilket förutsätter god samverkan och ett nära samarbete med staden.

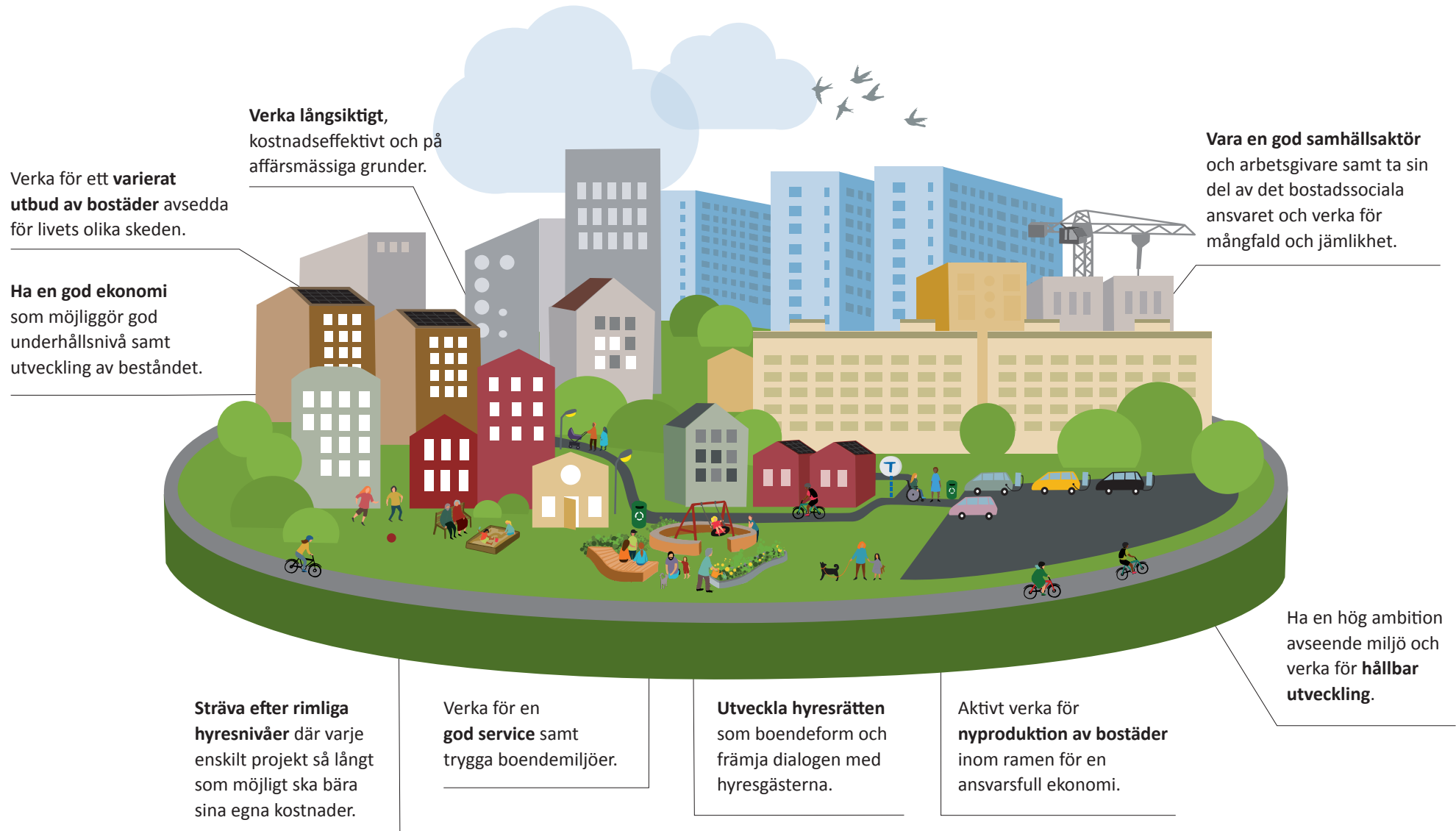
Stiftelseformen innebär bland annat att Signalisten inte får bidra till stadens ekonomi och inte heller ta emot några ekonomiska bidrag från staden. Det är därför en central fråga att värna om Signalistens långsiktiga ekonomi.

Kommunfullmäktige i Solna utser styrelse för Signalisten. Styrelsen ansvarar för att stiftelsen förvaltas enligt stadgarna. Signalistens stadgar reglerar stiftelsens ändamål och styrning. Med stadgarna som grund anger styrelsen genom affärsplanen riktning och strategiska vägval.

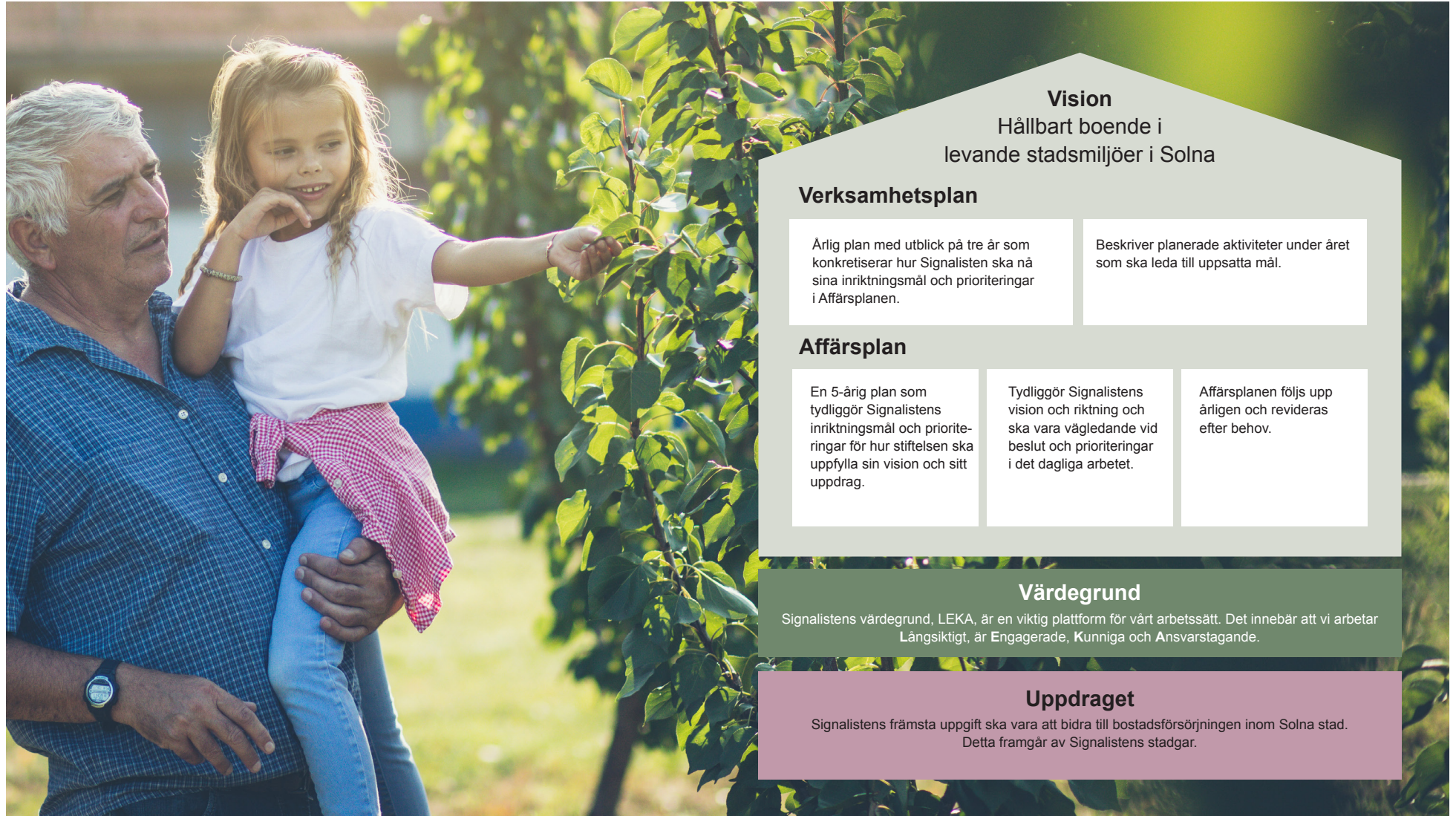
Styrelsen beslutar även om verksamhetsplan samt utser verkställande direktör som ansvarar för den löpande förvaltningen.



Signalistens uppdrag



Signalistens ramverk



Fyra inriktningsmål

Signalisten har fyra inriktningsmål som tydliggör vilken strategisk riktning verksamheten har under kommande år. Med inriktningsmål menas ett verksamhetsövergripande mål som visar på vad som är viktigt att alla medarbetare långsiktigt strävar mot. Inriktningsmålen bryts därefter ner till verksamhetsmål, effektmål och aktiviteter i verksamhetsplanen.

Signalisten ska verka för en långsiktigt hållbar ekonomi där återinvesteringar av överskott görs i verksamheten för att skapa och bibehålla hållbara fastigheter. Stiftelsens ekonomi bygger på de hyresintäkter och kostnader som fastighetsbeståndet genererar. Det kräver ett ansvarsfullt nyttjande av stiftelsens medel samt hållbara investeringar i fastighetsbeståndet. Planering och prioritering av större investeringar sker successivt utifrån Signalistens 10-årsprognos.

Det uppdrag som Signalisten har medför en ständig utveckling och effektivisering. Det innebär att verksamheten behöver arbeta processinriktat för att möta de krav som ställs inför att hantera kommande nybyggnads- och renoveringsprojekt. Med det processinriktade arbetssättet tar verksamheten vara på organisationens kompetenser och riktar kraften åt samma håll.



Identifierade målområden enligt Agenda 2030 som Signalisten arbetar aktivt med.

INRIKTNINGSMÅL 1

Trygga och trivsamma hem i Solna

Signalisten ska erbjuda trygga och trivsamma hem i levande stadsmiljöer. Som en aktiv samhällsaktör med lokal närvaro bidrar Signalisten till en långsiktigt hållbar utveckling av Solna.

Det första inriktningssmålet tar sikte på stiftelsens uppdrag att vara en god samhällsaktör samt att ta sin del av det bostadssociala ansvaret. Det innebär att Signalisten ska verka för en god service med trygga boendemiljöer.



Nöjda hyresgäster

Signalisten har fortsatt som ambition att placera sig bland de 25 bästa företagen avseende serviceindex i Aktiv Bo:s undersökning för såväl bostads- som lokalyresgäster. Signalisten prioriterar satsningar för ökad jämlikhet och inkludering genom aktiviteter som höjer engagemang och trivsel hos hyresgästerna. Stiftelsen finns till för sina befintliga och blivande hyresgäster av bostäder, lokaler och parkeringar. De initiativ som genomförs syftar till att öka nöjdheten hos hyresgästerna och att förbättra förutsättningar för hyresgäster att bo och verka på lika villkor. Hyresgäster som kommer i kontakt med Signalisten ska bemötas på ett tillgängligt och serviceinriktat sätt oavsett kontaktväg.



Hållbara bostadsområden

Vårt samhälle behöver vara säkert, inkluderande och hållbart. För Signalistens del innebär det att fortsatt planera och utveckla offentliga platser och grönområden och skapa förutsättningar för hyresgäster att välja fossilfria transportsätt. Det handlar också om att utveckla den inre miljön i stiftelsens fastigheter. Här kommer även digitala möjligheter in som en viktig del i att förverkliga förbättringsinitiativ.



Trygga bostadsområden

Signalistens hyresgäster ska bo och leva i trygga och säkra bostadsområden. Det är en av de viktigaste uppgifter stiftelsen har i egenskap av fastighetsägare och hyresvärd. Signalisten har ett stort ansvar för att hyresgäster ska känna sig trygga i och utanför sin bostad. Trygghet skapar trivsel och är en avgörande faktor för att nå socialt hållbara boendemiljöer. Samverkan med andra aktörer kommer att prioriteras för att nå en högre upplevd trygghet.

INRIKTNINGSMÅL 2

Med kraft att utveckla

Signalistens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjningen i Solna. Utifrån en ansvarsfull ekonomi ska Signalisten utveckla hyresrätten som boendeform samt verka för ett varierat utbud av bostäder avsedda för livets olika skeden.

Det andra inriktningmålet tar sikte på Signalistens uppdrag att aktivt verka för nyproduktion av bostäder samt fastighetsförvärv. Samtidigt ska Signalisten bidra till att utveckla hyresrätten som boendeform och främja dialogen med hyresgästerna.



Hög takt i bostadsbyggandet

Uppdraget är att bidra till stadens bostadsförsörjning genom en fortsatt hög takt inom nyproduktion. Stiftelsen har redan tidigare en hög ambition om att öka takten i bostadsbyggandet.

Nu höjer Signalisten målsättningen med att bygga 2 000 nya lägenheter. Det innebär att Signalisten ska ha 6 000 lägenheter i sitt bestånd till år 2035. Utöver nyproduktion kan uppdraget att växa även innebära fastighetsförvärv.

Med kraft att utveckla innebär inte bara ett utökad byggande av bostäder, lokaler och parkeringar. Det medför också ett stort ansvar för att genomföra det med god kvalitet och på ett hållbart sätt.

Signalisten har fortsatt ambitionen att placera sig bland de 25 bästa företagen avseende produktindex i Aktiv Bo:s undersökning för såväl bostads- som lokalhyresgäster.

Det utökade byggandet kommer också innebära att Signalisten arbetar med idéer som är innovativa men samtidigt beprövade metoder. Signalisten ska välja så energieffektiva system, miljövänliga tekniker och material som är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Att främja goda boendemiljöer som skapar trygga och säkra inomhus- och utomhusmiljöer sker genom att beakta trygghetsfrågor redan vid projektering av nya fastigheter.

Signalisten har också ett stort ansvar för att tillse att byggprocessen utförs på ett hållbart sätt. Det handlar om att fatta väl avvägda beslut som innebär att miljö- och kvalitetsaspekter beaktas, att fortsätta agera för att motverka brottslighet på sina byggarbetsplatser och att det som byggs är ekonomiskt hållbart.



Hållbar energianvändning

Signalisten ska genom att uppmuntra och skapa förutsättning för nya innovationer minska sin klimatpåverkan och sin energianvändning och samtidigt öka den egna energiproduktionen. Signalisten ska även verka för att minska klimatpåverkan och energianvändningen hos sina hyresgäster och entreprenörer. Detta ska ske genom att utveckla en långsiktig och ansvarsfull hantering av resurser, energi, avfall, cirkulära material, transporter och vatten. Med digitala lösningar ska Signalisten påverka sin energianvändning ytterligare samt sträva efter att möta hyresgästernas förväntningar på Signalisten inom digitalisering.



Minska utsläpp av växthusgaser

Signalisten ska genomföra flera åtgärder för att minska verksamhetens utsläpp av växthusgaser. Signalisten ska enligt Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ aktivt arbeta för att nå målet om en fossilfri allmännyttas senast år 2030.

INRIKTNINGSMÅL 3

Hållbar förvaltning

Genom en hållbar förvaltning ska Signalistens fastigheter bibehålla sitt värde över tid – ekonomiskt, socialt och miljömässigt. En ökad takt av renoverings- och underhållsprojekt är prioriterat liksom en effektivare energianvändning och ökade möjligheter till återvinning.

Det tredje inriktningssmålet fokuserar på stiftelsens befintliga bestånd med uppdraget att på affärsmässiga grunder verka långsiktigt och kostnadseffektivt. Därigenom möjliggörs god underhållsnivå och en hållbar utveckling av beståndet.



Hållbara renoveringar

En stor del av Signalistens fastigheter är byggda på 60- och 70-talet varför det finns stora upprustningsbehov. De kommande 5–10 åren ska närmare hälften av bostadsbeståndet renoveras. Därför prioriteras en utökad takt av renoverings- och underhållsprojekt. Den ombyggnadsstrategi som beslutades 2018 kommer att ersättas med ett förändrat arbetssätt som utgår från en underhållsplanering där insatserna ska anpassas efter behov i fastigheten så långt det är möjligt. Större fokus kommer att läggas på energi- och effektbesparande åtgärder. På detta sätt arbetar Signalisten behovsstyrt och minskar användandet av material som ger en negativ påverkan på hälsa och miljö.



Effektiv och hållbar energianvändning

Signalisten ska förvalta och renovera hållbart vilket innebär att välja effektiva tekniska lösningar inom energi och effekt utifrån byggnadens förutsättningar. Digitala verktyg som överordnat styrsystem och energiuppföljningssystem möjliggör att rätt insatser kan göras på rätt plats utifrån underhållsplanen. Signalisten ska arbeta aktivt enligt Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ för att nå målet om 30 procent lägre energianvändning till år 2030 (räknat från år 2007). Därtill ska utveckling av egen energiproduktion ske samt användning av förnybara bränslen.



Ökad återvinning och biologisk mångfald

Signalisten ska aktivt arbeta med att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall från den egna verksamheten och fortsatt skapa förutsättningar för hyresgäster att källsortera sitt avfall.

Signalisten ska också medverka till att gynna den biologiska mångfalden för att bidra till en bättre stadsmiljö. Ett levande ekosystem är en källa till renare luft och luftfuktighet samt bidrar till bullerdämpning i staden.

INRIKTNINGSMÅL 4

Utvecklande organisation

Signalisten ska vara en arbetsgivare som attraherar och behåller kompetenta medarbetare. Fokus är att utveckla ett mer effektivt och processinriktat arbetssätt för att möta de behov och krav som de stora nybyggnads- och renoveringsprojekt ställer på verksamheten framöver.

Det fjärde och sista inriktningsmålet tar sikte på att vara en god arbetsgivare, verka för mångfald och jämlikhet. Det handlar också om att tillsammans med Solna stad skapa samordningsvinster.



Attraktiv arbetsgivare

Signalisten ska fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare där anställda trivs, mår bra och vill arbeta kvar. Alla medarbetare ska erbjudas ett roligt, utvecklande och ansvarsfullt arbete med jämställda löner och förmåner på en trygg och säker arbetsplats. Arbetet ska kännas meningsfullt både idag och imorgon. Signalisten fokuserar på att alla medarbetare ska ha samma rättigheter, villkor och möjligheter och att Signalistens värdegrund ska känneteckna verksamheten.



Processinriktad organisation

De stora byggprojekt som Signalisten står inför medför betydande utmaningar tekniskt, organisatoriskt och ekonomiskt. Det kräver ett mer processinriktat arbetssätt som skapar förutsättningar för att växa, då fler arbetsuppgifter och initiativ kommer att drivas i projektform. En ökad digitalisering av arbetssätt är en del i att möta denna utveckling. Denna förflyttning kommer att ske stegvis och kräver tydlighet, utbildning och förankring. I den utveckling som nu sker verkar Signalisten för att främja en effektiv resursanvändning.

Med större investeringsvolym följer ökat behov av riskhantering och internkontroll. Kontrollen för hela organisationen behöver förstärkas och integreras i övergripande styrning, processer och projektverksamhet. Därför ska effektivisering och kvalitetssäkring av planering, styrning, dokumenthantering och uppföljning av verksamheten ske.



signalisten.se