



EdetHus



Affärsplan 2026–2030

Sammanfattning

AB EdetHus står inför en period med flera stora och strategiskt viktiga investeringar som kommer att forma utvecklingen av Lilla Edet under de kommande åren.

Affärsplanen 2026–2030 visar vägen för hur bolaget ska kombinera tillväxt, hållbarhet och ekonomisk stabilitet med ansvar för kommunens långsiktiga utveckling.

Planen utgår från kommunens mål- och resursplan samt ägardirektiv och betonar samverkan, kvalitet och ett helhetsperspektiv på samhällsnytta.

EdetHus fokuserar på energieffektiva och miljöanpassade byggnader, trygga miljöer, digitalisering och en modern inkluderande organisation med inriktning mot ökad jämställdhet och delaktighet i hela verksamheten.



Innehållsförteckning

EdetHus i korthet.....	4
VD har ordet.....	5
1. Inledning och syfte.....	7
1.1 Syfte med affärsplanen	7
1.2 Giltighetstid och uppföljning.....	7
2. Uppdrag och ägarstyrning.....	7
2.1 Bolagets uppdrag.....	7
2.2 Ägarstyrning och styrande dokument	7
3. Omvärld och förutsättningar	7
4. Affärsområden	8
4.1 Förvaltningslokaler	9
4.2 Verksamhetslokaler.....	9
4.3 Bostäder	10
4.4 Mark och skog.....	11
5. Strategiska områden 2026–2030	12
5.1 Finansiellt.....	12
5.2 Förvaltning	13
5.3 Kund och medarbetare	13
5.4 Utveckling.....	14
5.5 Hållbarhet och samhällsnytta	14
6. Koppling till kommunens mål- och resursplan (MoR) och ägardirektiv.....	15
6.1 Uppföljning och mätning av mål	15

EdetHus i korthet

AB EdetHus är Lilla Edets kommuns fastighetsbolag med uppdrag att långsiktigt utveckla, äga och förvalta fastigheter som bidrar till kommunens tillväxt, samhällsnytta och attraktionskraft. Bolaget förvaltar och utvecklar bostäder, kommunala förvaltningslokaler och kommersiella verksamhetslokaler med fokus på hållbarhet, kvalitet och ekonomisk stabilitet. Bolaget förvaltar även mark och skog.

Vi skapar förutsättningar för ett växande Lilla Edet genom att erbjuda trygga och funktionella boendemiljöer, moderna lokaler för samhällsviktig verksamhet samt genom att vara en professionell och långsiktig partner till kommunen och näringslivet.

Med ett strategiskt arbetssätt, ansvarstagande förvaltning och god ekonomisk hushållning bidrar EdetHus till kommunens utveckling och invånarnas livskvalitet – idag och för kommande generationer.





VD har ordet

AB EdetHus har under de senaste åren tagit viktiga steg för att utveckla kommunens fastighetsbestånd och säkerställa ändamålsenliga lokaler för samhällsnytta, boende och näringsliv.

Affärsplanen 2026–2030 är bolagets strategiska riktning. Den visar hur vi ska fortsätta skapa värde för kommunen, hyresgästerna och invånarna – med balans mellan affärsmässighet och samhällsansvar.

Vi ska vara en långsiktig, stabil och engagerad partner till kommunen och bidra till tillväxt, goda livsmiljöer och en hållbar utveckling.

Med ett arbetssätt grundat i våra värdeord – glädje, engagemang och respekt – sätter vi tydliga mål, tar ansvar för vår förvaltning och bygger vidare på EdetHus styrkor: närheten, kompetensen och viljan att bidra till ett attraktivt Lilla Edet.

Tillsammans bygger vi framtidens Lilla Edet.

Tomas Reuterberg
VD, AB EdetHus



1. Inledning och syfte

1.1 Syfte med affärsplanen

Affärsplanen anger bolagets långsiktiga inriktning för perioden 2026–2030. Den utgör ett av våra viktigaste styrdokument för planering, prioritering och uppföljning.

1.2 Giltighetstid och uppföljning

Planen gäller från 1 januari 2026 till 31 december 2030 och ska följas upp samt revideras vid behov i samband med den årliga planerings- och budgetprocessen.

2. Uppdrag och ägarstyrning

2.1 Bolagets uppdrag

AB EdetHus är Lilla Edets kommuns fastighetsbolag. Bolaget ska långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter som bidrar till kommunens tillväxt, samhällsservice och attraktionskraft.

2.2 Ägarstyrning och styrande dokument

Bolaget verkar under kommunfullmäktiges ägardirektiv, bolagsordning och kommunens mål- och resursplan. Kommunstyrelsen utövar ägarens uppsiktsplikt. EdetHus ska samverka med kommunen för koncernnytta och effektiv resursanvändning.

3. Omvärld och förutsättningar

Fastighets- och byggbranschen står inför snabba förändringar. Räntenivåer, byggkostnader och hållbarhetskrav påverkar EdetHus möjligheter att planera och investera långsiktigt.

Demografiska förändringar och ökade behov inom skola, vård och omsorg ställer krav på moderna och energieffektiva lokaler.

Samtidigt finns möjligheter i form av ny teknik, digitalisering och lokal efterfrågan på bostäder och verksamhetslokaler.

Mot denna bakgrund krävs ett fortsatt fokus på effektiv förvaltning, hållbar finansiering och nära samarbete med kommunen.



4. Affärsområden

Bolaget bedriver verksamhet inom fyra affärsområden: förvaltningslokaler, verksamhetslokaler, bostäder samt mark och skog.

Varje område har sina särskilda möjligheter och utmaningar som påverkar inriktning och prioriteringar.



4.1 Förvaltningslokaler

EdetHus tillhandahåller ändamålsenliga lokaler till kommunens verksamheter – skolor, förskolor, vård, omsorg och administration.



Möjligheter

- Möjliggör bättre skolresultat och hälsa genom moderna, sunda och trygga lokaler.
- Effektivisera lokalutnyttjandet genom god lokalkännedom och nära samarbete med vår ägare.
- En god samverkan med kommunen ger långsiktighet.
- Energibesparande åtgärder ger både klimat- och kostnadsnytta.

Utmaningar

- Hög beläggning i äldre byggnader försvårar större underhållsåtgärder.
- Ökade krav på standard, tillgänglighet och säkerhet.
- Begränsat investeringsutrymme samt höga bygg- och räntekostnader.
- Behov av stora reinvesteringar för att möta framtida behov.



4.2 Verksamhetslokaler

Omfattar industri-, verkstads- och kontorslokaler för det lokala näringslivet. Målet är att främja ett gott företagsklimat genom prisvärda, flexibla lokaler och hög servicenivå.



Möjligheter

- Stark efterfrågan på verksamhetslokaler, särskilt i strategiska lägen.
- Möjligheter att utveckla befintliga områden och skapa nya etableringsytor.
- Samarbete med kommunen och näringslivsutvecklaren ökar Lilla Edets attraktivitet.
- Energieffektivisering och teknisk modernisering höjer värdet.

Utmaningar

- Begränsad tillgång på mark för större etableringar.
- Långa plan- och byggprocesser.
- Äldre kontrakt med lägre genomsnittshyror skapar ett begränsat ekonomiskt utrymme för de reinvesteringar som krävs för att upprätthålla kvaliteten i beståndet.
- Behov av upprustning i äldre fastigheter.



4.3 Bostäder

EdetHus ansvarar för hyresbostäder som en del av kommunens bostadsförsörjning. Bolaget ska erbjuda trygga, prisvärda och hållbara bostäder för olika behov.

Möjligheter

- Hög efterfrågan på mindre och tillgänglighetsanpassade bostäder.
- Förtätning och bättre nyttjande av markreserver.
- Nya konceptboenden som riktar sig till seniorer och unga.
- Förbättrad kunddialog och digital service stärker relationen.

Utmaningar

- Obalans i hyressättning och ökade driftkostnader.
- Svårigheter att finansiera nyproduktion till rimlig hyresnivå.
- Stor räntekänslighet och höga materialkostnader.
- Krav på klimatomställning och energieffektivisering.



4.4 Mark och skog

Bolaget förvaltar skogs- och markinnehav som en långsiktig resurs och strategisk tillgång för framtida exploateringar. Förvaltningen ska ske med miljöhänsyn och hållbarhet.

Möjligheter

- Utveckla markinnehav för nya bostads- och verksamhetsområden.
- Hållbart skogsbruk som stärker klimat- och miljöprofilen.
- Samarbete med kommunen för planering av framtida markanvändning.
- Möjlighet att skapa rekreativa och socialt värdeskapande miljöer.

Utmaningar

- Begränsad infrastruktur- och VA-kapacitet i vissa områden.
- Geotekniska risker och skredkänslighet.
- Balans mellan ekonomi, miljö och exploatering.
- Ökade krav på hållbarhets- och miljörapportering.

5. Strategiska områden 2026–2030

De strategiska områdena beskriver hur EdetHus ska arbeta för att uppfylla sitt uppdrag och skapa långsiktigt värde för kommunen, hyresgästerna och invånarna. Områdena är framtagna i linje med ägardirektiv, mål- och resursplan samt bolagets egen analys av behov, utmaningar och framtidsmöjligheter.



5.1 Finansiellt

Inriktning

EdetHus ska vara ett ekonomiskt stabilt bolag med en långsiktig och hållbar finansiering. En stark ekonomi är en förutsättning för att kunna investera i framtidens lokaler och bostäder, och samtidigt hålla en rimlig hyresnivå för kommun och invånare.

Bolaget ska ha en tydlig balans mellan affärs-mässighet och samhällsnytta. Självfinansieringsgraden ska öka över tid och soliditeten bevaras på en nivå som säkrar framtida handlingsutrymme.

En effektiv kapitalförvaltning och god kostnads-kontroll är centralt för att klara räntekänslighet och kostnadsökningar.

Fokusområden

- En långsiktig hållbar självfinansieringsgrad ska upprätthållas över tid.
- Bolaget ska ha en soliditet som ger god finansiell motståndskraft över tid.
- Ökad intjäningsförmåga och effektiv kostnads-kontroll.
- Förädling av markreserver och ökad avkastning på kapital.
- Prioritera investeringar som stärker bolagets långsiktiga värde.



5.2 Förvaltning

Inriktning

EdetHus ska ha en modern, effektiv och hållbar förvaltning. Fokus ligger på att bevara och utveckla fastigheternas värde över tid, med välplanerat underhåll och ansvarstagande energiarbete.

Förvaltningen ska möjliggöra trygga, sunda och driftsäkra lokaler för alla hyresgäster.

Bolaget ska arbeta proaktivt med planerat underhåll, minska det akuta arbetet och samtidigt säkerställa att varje fastighet används effektivt. Digitalisering och datadrivna arbetssätt ska underlätta styrning, uppföljning och service.

Fokusområden

- Öka andelen planerat underhåll och minska felavhjälpande åtgärder.
- Minska energianvändningen och stärka driftseffektiviteten i hela beståndet. Säkerställa hög teknisk tillförlitlighet och digital uppkoppling.
- Arbeta systematiskt med fastighetsägaransvar, säkerhet och miljö.
- Höja kompetensen och effektiviteten i den egna organisationen.



5.3 Kund och medarbetare

Inriktning

Bolagets framgång bygger på nöjda kunder och engagerade medarbetare. EdetHus ska vara en attraktiv arbetsplats med en kultur präglad av stolthet, delaktighet och utveckling.

Med ett arbetssätt som genomsyras av **glädje, engagemang och respekt** skapar vi förutsättningar för en hållbar arbetsmiljö och ett gott bemötande.

Hyresgästerna ska känna trygghet, närhet och tillit till bolaget. EdetHus ska ha en organisation som är lyhörd, serviceinriktad och professionell i varje kontakt. Medarbetarnas kompetens, hälsa och trivsel är avgörande för bolagets kvalitet och resultat.

Fokusområden

- Hög kundnöjdhet (NKI) och medarbetarnöjdhet (NMI).
- Trygga, tillgängliga och välskötta boende- och verksamhetsmiljöer.
- Utvecklat ledarskap och kontinuerlig kompetensförsörjning.
- Jämställdhet, respekt och god arbetsmiljö i vardagen.
- Tydlig och serviceinriktad kunddialog.



5.4 Utveckling

Inriktning

EdetHus ska vara en proaktiv samhällsaktör som tar initiativ och driver utveckling i samverkan med kommunen. Bolaget ska vara med tidigt i planeringen av nya områden, identifiera möjligheter och bidra till lösningar som stödjer kommunens tillväxtmål.

Innovation, digitalisering och hållbart byggande är nyckelfaktorer för att möta framtidens behov. Bolaget ska ta vara på sitt geografiska läge, sin kompetens och sina markresurser för att skapa tillväxt och attraktiva miljöer.

Fokusområden

- Vara tidigt delaktig i planprocesser och exploateringsfrågor.
- Driva utvecklingsprojekt med långsiktigt ekonomiskt och miljömässigt värde.
- Förvärva strategisk mark för framtida behov.
- Tillämpa digitala lösningar som stödjer styrning, service och drift.
- Tillämpa arbetsätt som stärker bolagets innovations- och utvecklingsförmåga.



5.5 Hållbarhet och samhällsnytta

Inriktning

Hållbarhet är en integrerad del av EdetHus verksamhet. Bolaget ska bidra till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i kommunen. Det innebär att minska klimatpåverkan, skapa inkluderande och trygga miljöer och agera ansvarsfullt i alla delar av verksamheten.

EdetHus ska bidra till kommunens miljö- och klimatmål och fastigheterna ska främja hälsa, trivsel och trygghet.

Bolaget ska också vara en aktiv part i samhällsutvecklingen – genom samarbete, transparens och lokalt engagemang.

Fokusområden

- Minska energianvändning och klimatpåverkan i hela beståndet.
- Öka andelen fossilfria fordon och hållbara materialval.
- Stärka trygghet och social hållbarhet i bostadsområden.
- Bidra till god inomhusmiljö och minskad ohälsa

6. Koppling till kommunens mål- och resursplan (MoR) och ägardirektiv

AB EdetHus affärsplan 2026–2030 har en tydlig koppling till Lilla Edets kommuns mål- och resursplan (MoR) och till det ägardirektiv som fastställdes av kommunfullmäktige den 11 december 2024.

Planen utgår från kommunens styrmodell där målstyrning, resursfördelning och uppföljning sker i nära samverkan mellan kommunen och de kommunala bolagen.

Bolagets strategiska målområden, indikatorer och aktiviteter har utformats för att stödja kommunens övergripande mål inom god ekonomisk hushållning, attraktivt företagsklimat, bra boende och livsmiljö, hållbar miljö och ökad hälsa och välbefinnande.

Affärsplanen bidrar särskilt till kommunens inriktningar om sunda och energieffektiva fastigheter, goda skol- och arbetsmiljöer, fossilfri fordonsflotta, digitalisering och tryggare boendemiljöer.

EdetHus bidrar till kommunens mål om förbättrade skolresultat och sänkt ohälsotal genom att skapa förutsättningar för goda och sunda lär- och boendemiljöer.

Genom ett långsiktigt underhållsarbete, energi-effektivisering och förbättrad inomhusklimat stärks både trivsel och hälsa i kommunens skolor och bostäder.

Genom långsiktig och ansvarsfull förvaltning skapar bolaget förutsättningar för ett robust fastighetsbestånd och en hållbar samhällsutveckling i hela kommunen.

I enlighet med ägardirektivet ska AB EdetHus bedriva sin verksamhet affärsmässigt med samhällsnyttan som utgångspunkt.

Bolaget ska bidra till att skapa förutsättningar för kommunens mål om ekonomisk balans, effektiv resursanvändning och tillväxt, samt verka för god arbetsmiljö, hög kundnöjdhet och minskad miljöpåverkan.

EdetHus roll är att genom sina investeringar, sin drift och sitt utvecklingsarbete skapa långsiktigt värde för kommunen, dess invånare och näringsliv.

Affärsplanen stödjer även kommunens mål om digitalisering, jämställdhet och social inkludering.

Bolaget har som ambition att införa ett gender budgeting-perspektiv för att säkerställa att resurser,

investeringar och prioriteringar beaktas ur ett jämställdhetsperspektiv.

Genom denna tydliga koppling till både kommunens mål- och resursplan och ägardirektivet säkerställs att AB EdetHus verksamhet bedrivs i linje med kommunens vision:

”Göta älvdalens pärla – vi gör det tillsammans!”

6.1 Uppföljning och mätning av mål

Utifrån affärsplanens strategiska områden har bolaget interna mål* med tillhörande indikatorer/nyckeltal.

Uppföljning sker årligen som en del av verksamhetsplaneringen och redovisas för styrelsen.

Resultaten används för att bedöma måluppfyllelse, analysera eventuella avvikelser och vid behov justera åtgärder och prioriteringar.

* Målmatris Affärsplan 2026 – 2030, AB EdetHus.





EdetHus

AB EdetHus är ett helägt bolag till Lilla Edets kommun

AB EdetHus, Stenhusvägen 3, tel 0520-49 41 00, info@edethus.se
www.edethus.se