

Bostadsbolaget

Verksamhetsrapport 2019-08-31



Nöjda hyresgäster

Enligt styrelsens inriktningsdokument *ska vi ge service i toppklass. Hyresgästerna ska få samma servicegrad och positiva upplevelse av sin boendemiljö oavsett bostadsområde. Detta innebär bland annat att vara mer tillgänglig för hyresgästerna och ha kundnyttan i fokus.*

Bostadsbolaget ska;

- Öka tillgänglighet och återkoppling till hyresgäster.
- Fortsätta utveckla informationsflödet och dialogen med hyresgäster.
- Bidra till att öka koncerngemensamt digitaliserande.
- Skapa trygghet och trivsel i våra bostadsområden.
- Motverka oriktiga hyreskontrakt, via störningsjouren.
- Utveckla hyresgästernas inflytande över sitt boende och livsmiljö.

Exempel på aktiviteter	Status
Genomföra kundenkät för att prioritera rätt åtgärder i våra bostadsområden.	Årets kundenkät skickas ut till hälften av våra hyresgäster under mitten av sept. mån. Redovisas 18 november.
Förbättra informationsflödet.	Olika kanaler till hg; kundtidningen Trivas, digitala månadsbrev, trapphusinfo, utveckla hemsidan.
Hemsidan, enkät till besökarna vad de tycker om hemsidan.	En fråga i kundenkäten gäller hemsidan.
Bobutik - Tydligare info till hg om tillvalen och enklare form på info.	Uppdaterat produktblad samt info på hemsidan.
I dialog vid samrådsmöten med lokala HGF ta fram och åtgärda efterfrågade förbättringsförslag (lång och kort sikt).	Pågår löpande.
Entré, hiss och tvättstuga är utrymmen som ska ha extra fokus när det gäller rent och snyggt.	Kundsatsning måla trapphus tex..
Tillskapa mötesplatser ute.	Tillskapande av mötesplatser pågår i Gropens Gård, Rannebergen, Tuve och Öster om Heden.
Arbeta med trygghetsskapande åtgärder.	Utomhusbelysningsprojekt pågår i Kortedala och Tynnered. Tynnered färdigställdes i juni. Skalskyddsprojekt pågår i fastigheten Friskväderstorget 2 - 8.
Lämna tips till Störningsjouren där vi eller hyresgäster misstänker ett oriktigt hyresförhållande.	Klart, löpande tips förmedlas.

Utvecklingsområden

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *göra särskilda insatser i Bostadsbolagets utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården avseende ökad respekt, förståelse och gemenskap för att skapa bland annat ökad trygghet. För verksamhetsåret 2019 har Tynnered lagts till som utvecklingsområde. Bolaget skall tillsammans med koncernen utarbeta en plan för hur detta arbete ska startas upp under 2019.*

Satsningar ska göras på både fastigheter och utemiljö. Hyresgäster ska ges möjlighet till en meningsfull fritid och att kunna engagera sig i sin boende- och närmiljö. Bolaget ska särskilt stärka Hammarkulletorget och Friskvåderstorget som lokala centrum med god kommersiell och offentlig service, tät bostadsbebyggelse, blandade boendeformer och höga estetiska kvaliteter.

Bostadsbolaget ska;

- Genomföra extra satsningar i våra utvecklingsområden.
- Öka tryggheten och minska segregationen.
- Tillföra blandade boendeformer för att stärka områdets utveckling.
- Tillämpa strategiska utvecklingsplaner som innefattar styrning av nyproduktion, förvaltning, underhåll och renovering i dessa områden.

Exempel på aktiviteter	Status
Nytorpsskolan Hammarkullen, samarbete kring praktikplatser, läxhjälp med stiftelsen Läxhjälpen, miljöarbete m.m.	Pågår
Trygghetsgruppen på plats i Norra Biskopsgården och Hammarkullen fram till kl. 23 alla dagar i veckan.	Utveckling av gruppen och dess samverkan med övriga aktörer i området är prioriterat under 2019.
Trygghetsgruppen ska arrangera 2 st tryggt & snyggt vandringar i NB med hyresgäster.	Genomförs med Bo Bra.
Fortsatt samarbete med lokala föreningar samt nattvandringsgrupper i samverkan med SDF.	Löpande arbete.
Strategiska utvecklingsplaner ska tas fram för att styra arbetet. Planen för våra tre utvecklingsområden ska innefatta både nyproduktion, ombildning, renovering och sociala projekt.	Utvecklingsplaner för samtliga tre utv.områden är framtagna. Planen för Tynnered skall beslutas av BB och moderbolagets styrelse i oktober. Övriga beslutas under 2019.
Samarbetsavtal, fokuseras mer mot lokala föreningar som finns i våra ytterområden.	Skrivit 17 avtal hittills, var av 7 avtal specifikt riktar sig till våra utvecklingsområden.

Underhåll/ Varsam renovering

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *genom att underhålla bolagets fastigheter gynna en god boendemiljö och ombyggnationer ska ske i dialog och samverkan med de boende. Hyresgäster ska ges möjlighet att påverka och utforma den egna bostaden utifrån egna önskemål och behov. Målet är att ingen ska behöva flytta på grund av renoveringskostnader.*

Bostadsbolaget ska aktivt arbeta med att finna nya lösningar som främjar trivsel och kvarboende. Under ombyggnation liksom vid nyproduktion skall alla möjligheter beaktas för minskad klimatpåverkan.

Bostadsbolaget ska;

- Tillsammans med systerbolagen ta fram koncerngemensamma riktlinjer för varsam renovering till den 31 maj 2019.
- Renovera varsamt så att hyresgäster kan bo kvar vid ombyggnad.
- Stärka hyresgästernas påverkan på sin boendestandard och sina boendekostnader.
- Värna lägenheter med låg hyra.
- Arbeta aktivt med energieffektivisering och bidra till minskade klimatutsläpp.

Exempel på aktiviteter	Status
Delta i koncerngemensamma riktlinjer för varsam renovering.	Bolaget har deltagit aktivt och riktlinjerna har antagits i Framtidens styrelse avseende varsam renovering.
Vid ombyggnadsprojekt ska hg erbjudas möjlighet till delaktighet och inflytande enligt gällande avtal med Hyresgästföreningen.	Bostadsbolaget följer processen i avtalet.
Arbeta med olika valbara renoveringsnivåer i våra ombyggnadsprojekt.	Projekt med valbara renoveringsnivåer pågår bl a i Robertshöjd, Landala, Kyrkbyn, Västra Järnbrott, Gamla Järnbrott.
Pröva renoveringsmodell (inkl underhållsalternativ med låg hyreshöjning) som pilotprojekt i Hammarkullen.	Överenskommen förhandling stoppad av HGF. Omtag och ny förhandling med HGF pågår.
Fördjupa analysen av fastigheter möjliga för solcellsmontage.	Utredning klar. Två projekt under uppstart i Tuve och Tynnered samt ytterligare projekt under projektering. Bygglov sökt för solceller på Friskvåderstorget.
Arbeta fokuserat med radonåtgärder.	Ett flertal radonprojekt pågår (bl a installation av FTX). Utfallet kvarstående radonfastigheter per 31/8 är 45 st fastigheter.
Starta upp arbetet med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ.	Bolaget har deltagit i flertalet fokusträffar. Arbeta pågår med planer och strategier kopplat till Klimatinitiativet.

Nyproduktion

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi i samarbete med Framtiden Byggutveckling AB arbeta för att öka produktionstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nyproduktion. Olika boendialternativ ska utvecklas. Nya kreativa modeller och bostadslösningar ska testas. Förslagen ska präglas av öppenhet och idérikedom. Goda idéer ska aldrig avslås på tjänstemannanivå utan ska lyftas till Bostadsbolagets styrelse för ställningstagande.

Bolaget ska sträva efter en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendekostnader inom varje primärområde. Bolaget ska aktivt bidra till i genomsnitt 3500 av de 14000 nya bostäder på 10 år som Framtidenkoncernen har som mål att färdigställa.

Bostadsbolaget ska;

- Samverka med Framtiden Byggutveckling i arbetet med att uppfylla nyproduktionsmålet.
- Verka för att förvalta olika upplåtelseformer och boendeformer inom våra bostadsområden.
- Arbeta med fokus på låg men rätt hyra på rätt plats i samspel med bra kvalitet.
- Eftersträva byggnader med lågt energibehov.

Exempel på aktiviteter	Status
Verka för tillskapande av nya bostadsprojekt inom Bostadsbolagets befintliga mark.	Pågår löpande. Förslag till förtätning i Tynnered överlämnad till Framtiden. Mark i Kortedala har diskuterats för vidare utredning gällande exploatering.
Delaktiga i nyproduktionsprojekt inför förvaltning inom bolagets områden.	Under 2019 välkomnar vi nya hg till 280 nyproducerade lgh. Kortedala Torg 75 lgh, Tuve Centrum 113 lgh, Askimsviken 48 lgh (av totalt 111 st), Guldheden 44 lgh (av totalt 66 st).
Konvertering av lokaler till nya lägenheter i befintligt bestånd.	Beräknas till ca 50 st i samtliga Distrikt. Pågår i Majviken, Brunnsbo, Eriksberg, Högsbo, Norra Biskopsgården och Hammarkullen.
Bidra med olika upplåtelseformer som förutom hyresrätten kan vara bostadsrätt, trygghetsboende och gemensamhetsboende av olika slag.	Gemensamhetsboende planeras i Kålltorp med föreningen Boihop. Uppförande av trygghetsboende i Brunnsbo pausat.

Attraktiv arbetsgivare

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *vara en förebild som arbetsgivare, både inom staden och inom fastighetsbranschen. Som arbetsgivare ska vi verka för att bolagets medarbetare utbildas i HBTQ-frågor som gör oss medvetna och mer vana att hantera dessa frågor, dels inom bolagets likväl som i samspelet med våra hyresgäster och andra invånare i Göteborg.*

Bostadsbolaget ska;

- Attrahera nya medarbetare, anställa och behålla kompetent personal.
- Främja kompetensutveckling.
- Erbjuder en trygg och säker arbetsplats.
- Vara en inkluderande arbetsplats.
- Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete.
- Sträva efter att vara en modern arbetsplats med en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande över den egna arbetssituationen.
- Underlätta för medarbetare att ha en god hälsa genom att bland annat jobba med friskvård.
- Erbjuder praktik och sommarjobb samt delta i olika jobsatsningar.

Exempel på aktiviteter	Status
Använda Winningtemp som ett gemensamt verktyg. Göra analys och handlingsplan utifrån det.	Pågår löpande, genomgång på APT.
Uppmana till friskvårdstimme.	Hälsoutmaning 2019 pågår. Uttag av friskvårdstimme nu möjligt i lönesystemet.
Genomföra rekrytering centralt Personal i samarbete med verksamhetsansvariga.	Pågår, tät dialog med tex ansvarig förvaltare.
Erbjuder sommarjobb och praktik.	Bolaget har haft 147 st sommarjobbare. Vi har även finansierat sommarvärdar som ledare för barn och ungdomar i NB och HK.
Utbildning i normmedvetet tänk för bolaget i tre steg.	Uppstartat våren 2019 och pågår.
Fortsatt arbete med att attrahera barn och ungdomar till Framtidens Fastighetslabb.	Pågår. Även nytt samarbete med Universeum under 2019.

God ekonomi och effektiv verksamhet

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *ha god ekonomi och en låg belåningsgrad. För att hålla nere hyresnivåerna och få kalkylerna för ny- och ombyggnadsprojekt att gå ihop ska projektens avkastningskrav minimeras inom ramen för ägarens krav, och vid behov varieras mellan olika projekt.*

Vi har en stor finansiell utmaning framför oss med att bidra till koncernens nyproduktionsmål vilket kommer ställa krav på både långsiktighet och affärsmässighet.

Bostadsbolaget ska;

- Sträva efter affärsmässighet i balans med det sociala och ekologiska perspektivet.
- Säkerställa att vi fördelar våra resurser rätt och vist.
- Bidra till effektivitet genom att följa upp definierade mätetal.
- Säkerställa soliditeten och kassaflödeskrav genom att aktivt verka för att frigöra kapital inom de olika parametrarna; intäkter, effektivisering, minskat underhåll/ reparationer/ investering i befintligt bestånd, avyttring samt extern upplåning.
- Tillsammans med Moderbolaget ta fram en långsiktig ekonomisk analys av effekterna av väsentligt ökad nyproduktion.

Exempel på aktiviteter	Status
HLU och tillval, följs upp regelbundet. Gemensamt ansvar för ekonomin i dessa projekt.	Företagsgemensamt, bra resultat av gemensamt arbetssätt.
Tillvalsgruppen ser över om vi är affärsmässiga i de olika tillvalen.	Klart. Analys av kostnader/ hyresintäkter.
Månadsvis uppföljning av avställda lägenheter.	Löpande.
Avstämningsmöten med personal från Göteborgslokaler för att minimera vakant lokalyta.	Regelbundna möten.
Nya rutiner vid avflyttningsbesiktning ger mer rättvis bedömning och troligen ökade intäkter.	Implementerat.