

Bostadsbolagets

Verksamhetsplan

2019



**Bostads
bolaget**

Det här är vi

Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad. Med våra dotter- och kommanditibolag är vi en av Sveriges största hyresvärdar. Vi är Göteborgs äldsta allmännyttiga bolag och har idag mer än 24 000 hyreslägenheter fördelade över stadens alla stadsdelar. Vi äger också ett stort antal lokaler som förvaltas och hyrs ut av GöteborgsLokaler.

Bostadsbolaget har länge arbetat med hållbarhetsfrågor och är en aktiv part i samhälls- och stadsutvecklingen. Vi arbetar inte bara för att skapa bra boenden. Vi arbetar för att skapa goda boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetsparter. Majoriteten av våra cirka 300 medarbetare arbetar nära kunden med placering i något av de tre distrikten. Vd-stab och bolagets stödfunktioner är placerade i centrala Göteborg. Där finns också bolagets Bobutik dit hyresgäster kommer för att ta del av vårt utbud.

Byggtakten i staden ska öka kraftigt och som ett led i detta driver nu bolaget Framtiden Byggutveckling, Framtidenkoncernens nyproduktion. Arbetet sker i samråd med Bostadsbolaget som tar över och förvaltar de färdigställda husen.

Varje dag arbetar vi för att leverera goda hem och bra service till de boende. Vi tar ansvar för såväl miljö som samhälle och ekonomi. Tillsammans kan vi skapa olika och lika bra boenden för alla göteborgare.



Våra vägvisare

Bostadsbolagets verksamhet baseras på ägardirektivet, fastställt av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, och moderbolagets affärsidé. Riktningen för vår verksamhet styrs av den **koncerngemensamma visionen**;

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Varje ord i vår vision definieras:

Vi – alla medarbetare, Göteborgs Stad, hyresgäster och samarbetspartners.

Bygger – nytt, förädlar och förvaltar bostäder, lokaler, torg och parkeringar.

Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

Våra medarbetare gör ett fantastiskt jobb varje dag och det skapar förutsättningar för ett hållbart Göteborg idag och i framtiden.

Bostadsbolagets uppgift är att erbjuda hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning.

Vår värdegrund beskriver vårt sätt att vara – mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån värderingarna **Glädje**, **Tillsammans** och **Utmana** och genom att alltid ha kunden i fokus ska vi uppnå **målet...**

... att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige.

Framtidenkoncernens vision:

**VI BYGGER DET HÅLLBARA
SAMHÄLLET FÖR FRAMTIDEN.**

Bostadsbolagets värdeord:

**GLÄDJE
TILLSAMMANS
UTMANA**

Spelregler



I ägaren Göteborg Stads budget återfinns **kommunfullmäktiges prioriterade mål** (se bilaga 2). Målen ligger till grund för **Framtidenkoncernens affärsplan**.

Bostadsbolaget har gemensam affärsplan med bolagen inom Framtidenkoncernen. Till affärsplanen kopplas de bolagsspecifika breven. I det bolagsspecifika brevet (se bilaga 3) preciseras krav på oss som dotterbolag.

Baserat på detta har Bostadsbolagets styrelse fastställt ett **mål- och inriktningsdokument** (se bilaga 4) för det kommande året vilket bolagets verksamhetsplan grundas på.

För 2019 prioriterar Bostadsbolaget sex fokusområden som vi har delat upp på följande fyra huvudområden och två resursområden:

Huvudområden:

Nöjda hyresgäster

Utvecklingsområden

Underhåll/Renovering

Nyproduktion

Resursområden:

Attraktiv arbetsgivare

God ekonomi och effektiv verksamhet

Verksamhetsplanen som du nu håller i din hand anger koncernen **Bostadsbolagets strategier, måttal** och ett urval av **aktiviteter** för 2019. **Innovation och utveckling** ska genomsyra vårt arbete inom alla områden för att uppnå fler mål tillsammans.

Som bilaga 1, 5 och 6 finner du även uppdrag från Stadens budget 2019, bolagets budget samt investeringar och underhåll för 2019.

Spelplan

SWOT-analysen sammanfattar våra styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Faktorerna påverkar verksamheten och har identifierats av bolagets företagsledning genom bland annat omvärldsbevakning, kundundersökningar och erfarenhet.

Styrkor (interna och påverkbara)

- God ekonomi med höga övervärden.
- Vi arbetar aktivt med oriktiga hyresförhållanden.
- Vi tar ett stort socialt och ekologiskt ansvar.
- Vi tillför nya lägenheter.
- Prisvärda bostäder i hela staden.
- Lyhörd och långsiktig hyresvärd.
- Flexibel boendeform med tillvalsmöjligheter.
- Kompetent och engagerad personal.
- Stor aktör på marknaden (inköp).
- Starkt varumärke.

Möjligheter (externa/givna)

- Stark ägare och del av Framtidenkoncernen.
- Staten satsar extra ekonomiska medel i våra utvecklingsområden.
- Ny lagstiftning, oriktiga hyresförhållanden.
- Göteborg växer och är en attraktiv plats.
- Fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter.
- Låg räntenivå.

Svagheter (interna och påverkbara)

- Låga kundbetyg gällande inomhusklimat.
- Ekonomiska konsekvenser vid en kraftigt ökad nyproduktion.
- Tröghet i att ställa om vid förändrade prioritetsordningar från moderbolaget.
- Givna klimatmål kräver stora ekonomiska resurser.
- Fastigheter med för höga radonvärden.
- Egenutvecklade IT-system. Bristfälliga resurser för att underhålla, utveckla, implementera våra IT-system.

Hot (externa/givna)

- Kriminalitet, otrygghet, segregation, arbetslöshet i vissa av våra bostadsområden.
- Svårt att rekrytera nyckelroller.
- Ökade skador (bl.a. brand, sabotage, skadedjur och klimatförändringar).
- Bostadsbrist, trångboddhet och oriktiga hyresförhållanden.
- Överhettad byggmarknad – inköp.
- Stadsdelstorgen har svårt att överleva/ vakansrisker för lokaler.
- Omfattande projekt under kommande år i Gbg, kan ha negativ påverkan på hyresgäster under genomförandet, ex Västlänken.
- Långa beslutsprocesser beträffande investeringar och innovationsprojekt.

Nöjda hyresgäster

MÅL

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.

MÄTETAL

- Serviceindex
- Produktindex
- Trygghetsindex
- Värme - upplevda inomhusklimatet
- Betyget för "ta kunden på allvar"

Bostadsbolaget ska:

- Öka tillgänglighet och återkoppling till hyresgäster.
- Fortsätta utveckla informationsflödet och dialogen med hyresgäster.
- Bidra till att ökat koncerngemensamt digitaliserande.
- Skapa trygghet och trivsel i våra bostadsområden.
- Motverka oriktiga hyreskontrakt, via Störningsjouren.
- Inrätta trygghetsbostäder där det är lämpligt.
- Utveckla hyresgästernas inflytande över sitt boende och livsmiljö.

Aktiviteter:

- Möta våra hyresgäster och ligga i framkant med nya sätt att kommunicera.
- Fortsätta utveckla bolagets kundcenter och servicearbete.
- Genomföra kundenkät för att prioritera rätt åtgärder i våra bostadsområden.
- Öka takten på digitalisering av koncerngemensamma kundprocesser, såsom SMS-utskick, kontraktsskrivning, lägenhetsbyte etc.
- Arbeta med beteendeförändringar avseende avfallsfrågor.
- Fortsätta arbeta strukturerat med oriktiga hyresförhållanden.
- Samarbeta med myndigheter, stadsdelsnämnder och det lokala föreningslivet.



Utvecklingsområden

MÅL

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.

MÄTETAL

- Trygghetsindex
- Serviceindex
- Produktindex
- Antal tillförda bostäder per boendeform
- Antalet sommarvärdar

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. Bostadsbolaget ska arbeta för att skapa fler jobbmöjligheter för hyresgäster och arbetssökande.

Hyresgäster ska ges möjlighet till en meningsfull fritid och 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.

Aktiviteter:

- Vidareutveckla gruppen med våra trygghetsvärdar i syfte att öka tryggheten ytterligare i området.
- Tillämpa koncept för blandade boendeformer, tex andelsägarlägenheter.
- Samverka med boende i våra områden och med andra aktörer i staden.
- Fortsätta med sommarvärdar och särskilda satsningar på barn och ungdom.
- Göra utökade verksamhetsplaner och uppföljningar för Hammarkullen, Norra Biskopsgården och Tynnered.



Underhåll och renovering

MÅL

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.

MÄTETAL

- Hyreshöjning kr/kvm efter ombyggnation.
- Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering.
- Total energimängd kwh/ kvm.

Bolagets nya ombyggnadsmodell ska snarast utvärderas avseende bostadssociala effekter och konsekvenser för bolagets fastighetsförvaltning, underhåll och ekonomi. Målsättningen är att modellen därefter ska användas i samtliga renoveringsprojekt. För varje område ska modellen anpassas för att bibehålla en stor andel lägenheter med låg hyra.

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 renovering och underhåll till den 31 maj 2019.
- Renovera varsamt så att hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad.
- Stärka hyresgästernas påverkan på sin boendestandard och sina boendekostnader.
- Värna lägenheter med låg hyra.
- Arbeta aktivt med energieffektivisering och bidra till minskade klimatutsläpp.

Aktiviteter:

- Föra dialog med hyresgäster vid renovering.
- Utveckla framtiden ombyggnadsmodell med olika nivåer, där ett underhållsalternativ med mycket låg eller ingen hyreshöjning finns valbart.
- Öka antalet solceller och laddstolpar.
- Prioritera åtgärder i fastigheter med höga radonvärden.



Nyproduktion

MÅL

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 boendearter ska utvecklas. Nya kreativa modeller och bostadslösningar ska testas. Förslagen ska präglas av öppenhet och idériedom. Goda idéer ska aldrig avslås på tjänstemannanivå utan ska lyftas till Bostadsbolagets styrelse för ställningstagande.

MÄTETAL

- Antal färdigställda bostäder/ boendeform per år (i genomsnitt 350 lgh/år).
- Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boendet.
- Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativ hyra kr/relativ enhet.

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.

Aktiviteter:

- Delta i detaljplaneprocessen som stöd till Framtiden Byggutveckling.
- Vara en aktiv part till Framtiden Byggutveckling vid framtagande av projekt/produkt så att de ger bästa utväxling för förvaltningen.
- Samverka och delta i dialogprocessen under produktionsfasen.
- Bidra med olika upplåtelseformer som förutom hyresrätten kan vara andelsägarlägenheter, trygghetsboende och gemensamhetsboende av olika slag.



Attraktiv arbetsgivare

MÅL

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi vara en förebild som arbetsgivare, både inom staden och inom fastighetsbranschen.

MÄTETAL

- HME- index för hållbart medarbetarengagemang
- Antalet arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten
- Personalomsättning
- Frisknärvaro

Bolaget ska arbeta med att försöka rekrytera personer med funktionsnedsättningar. 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 jobbsatsningar.



God ekonomi och effektiv verksamhet

MÅL

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.

MÄTETAL

- Kassaflöde före nyproduktion (fastighetsresultat minskat med finansnetto, underhåll och investeringar) skall uppgå till 230 Mkr.
- Fastighetsinvesteringar skall i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5 procent.
- Fortsatt lönsamhetsuppföljning av projekt som har en beräknad produktionskostnad som överstiger 5 Mkr.
- Justerad soliditet skall överstiga 50%.

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.



Bilagor

Bilaga 1

Uppdrag från Stadens budget 2019

Bilaga 2

Kommunfullmäktiges budget 2019 - prioriterade mål

Bilaga 3

Bolagsspecifika brevet 2019

Bilaga 4

Styrelsens mål- och inriktningsdokument 2019

Bilaga 5

Budget 2019 Bostadsbolagskoncernen

Bilaga 6

Investerings och underhållsbudget 2019

Kontakt

Har du frågor angående verksamhetsplanen?
Kontakta Magnus Adamsson, 031-731 50 30
Ekonomichef på Bostadsbolaget.



**Bostads
bolaget**