

VERKSAMHETSRAPPORT 2013-12-31

Företagsövergripande

Verksamhet

För att ytterligare stärka Bostadsbolagets varumärke och synlighet har vi tagit fram en gemensam kommunikations- och marknadsplan.

I vårt nybyggnadsområde Kvillebäcken är etapp ett, kallat Mandelpotatisen, inflyttad. Vi är i slutskedet av uthyrningen i etapp två, kallat Gräslöken. Vi hade en mycket välbesökt och lyckad visningsdag i maj. Efter detta har uthyrningen gått mycket smidigare.

Vi är sedan årsskiftet medlemmar i Eurhonet, ett Europeiskt nätverk för allmännyttiga bostadsbolag där det finns medlemmar från Storbritannien, Tyskland, Italien, Frankrike och Sverige. Målet är att flera av bolagets avdelningar ska kunna dra nytta av nätverket.

Vi har under hösten genomfört ett projekt ihop med Mentor Sverige. Personal från olika yrkeskategorier på Bostadsbolaget har träffat en gymnasieklass under fem tillfällen och berättat om bolaget och vår bransch. Målet var att få ungdomarna intresserade av branschen och vår verksamhet samt bli lite av ambassadörer för Bostadsbolaget.

I oktober månad infördes ett gemensamt tillvalssystem i företaget vilket innebär att alla områden erbjuds samma produkt till lika pris. Målet med tillval är att erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka standarden och sätta en mer personlig prägel på den egna lägenheten. Samtliga tillval erbjuds mot en extra kostnad på hyran varje månad under en begränsad tid 5 alternativt 15 år. Utbud och priser har förhandlats med Hyresgästföreningen. Sortimentet kommer variera över tiden så att vi alltid erbjuder produkter som är efterfrågade. Samtliga golvarbeten ingår i tillvalsutbudet om det inte avser återställande av så kallat onormalt slitage.

Som en del av förhandlingsöverenskommelsen ingår att vi från den 1 januari 2014 går över från behovsstyrt lägenhetsunderhåll till HLU – hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. HLU innebär att hyresgästen har rätt till målning och tapetsering av väggar, tak och lister vart 13:e år men även ger möjlighet till tidigareläggning av reparationen mot en avgift. Systemet är mycket tydligt, rättvist och lättförståeligt vilket är mycket uppskattat av såväl hyresgäst som berörd personal.

I samband med att Sveriges Television Uppdrag Granskning gjorde ett program avseende kommunens deltagande i fastighetsmässan MIPIM framkom det att bolagets VD redovisat ett utlägg felaktigt. Ett kvitto på 650 kronor avseende klädesplagg redovisades som ett utlägg för lunch. Vid styrelsemötet den 12 november 2013 fanns det inte en enig styrelse som hade förtroende för VD varvid han blev uppsagd med omedelbar verkan. Polisen har själva initierat en förundersökning om VD begått en bedräglig handling. Förundersökningen har lagts ner då det inte gick att styrka något brott.

Till tillförordnad verkställande direktör har Robert Bengtsson utsetts, tidigare chef förvaltningsstöd.

Kund

Marknad

Från 1 mars har marknadsavdelningen utökats med samtliga uthyrare samt hyreskoordinator och är nu en grupp på totalt 14 personer. Vi öppnade koncernens första Bobutik på Sten Sturegatan 18 den 14 oktober och där sitter uthyrarna sedan slutet av september.

Vi har fortsatt våra samarbetsprojekt inom sport och kultur. Vi har adderat till några verksamheter, där ibland GöteborgsOperan. Därmed har flera av våra hyresgäster haft möjlighet att få göra operabesök. Under sommaren har vi genomfört fotbollsskolor i några av våra områden, detta som ett del i de samarbeten vi har med idrottsföreningar i staden. Vi har även erbjudit handbollsskola i samarbete med Redbergslids IK.

I sommarens nummer av Trivas hade vi en tävling för både stora och små hyresgäster. Vi ville ha in tips kring hur man kan minska vattenförbrukningen, vinsterna utgjordes av biljetter till GöteborgsOperan.

Vår stora kundaktivitet Knacka-dörr genomfördes i oktober. Samtlig personal deltog och under några kvällar besökte vi alla våra hyresgäster. Årets tema var Omtanke, vi delade ut två varselvästar för att våra hyresgäster ska synas i höstmörkret samt information om vår vattenspartävling Vattentanken som startade 1 oktober.

Hyresgästerna fick i år Mera Bostadsbolaget- erbjudande med marsnumret av Trivas. Även i år var fokus på kulturella aktiviteter men där fanns även erbjudande inom idrott, resande och miljö.

Koncernen slutförde upphandlingen av ny kundenkåtsleverantör och målet att sända ut de första enkäterna i oktober nåddes. Svaren är sammanställda och redovisade för alla anställda. Bostadsbolagets hyresgäster är överlag nöjda med sin hyresvärd som också står sig bra i relation till systerbolagen. Utemiljön är ett särskilt starkt område där hela 83,2 procent svarat att de är mycket eller ganska nöjda. Av de svarande uppgav 80,1 procent att nöjda med bolagets service. Även informationen till hyresgästerna fick ett bra betyg.

Kommunikation

I samband med årsstämman presenterades vår årsredovisning, för fjärde gången med hållbarhetsredovisning och för tredje året enligt standarden GRI (Global Reporting Initiative). Det är världens mest spridda standard för hållbarhetsredovisningar. Då vi är medlemmar i FNs Global Compact finns hållbarhetsdelen på engelska att läsa på www.unglobalcompact.com.

Vi har sökt Götapriset för 2012 och nominerades bland ytterligare 48 företag och organisationer till priset, men tyvärr blev det ingen vinst.

Arbetet med att säkerställa att problemen minimeras då våra hyresgäster måste välja ny tv-lösning när kabel-tv-nätet släcks fortgår. Informationen har hittills gått ut mestadels via hyresgästtidningen Trivas men kommunikationen intensifierades under hösten med hjälp av lokala event, trycksaker, annonser, personligt brev till samtliga hyresgäster, information i trapphusen med mera. Framtidens Bredbandssupport finns tillgängliga alla vardagar, dels på telefon mellan klockan 10-20, dels i tre fasta lokaler runt om i staden dit hyresgästerna kan vända sig för att träffa någon personligen och få hjälp. Både samtal och besök till supporten ökar stadigt.

Vi har gett ut fyra nummer av hyresgästtidningen Trivas. Med nummer två och tre följde två bilagor om Framtidens TV ut för att informera hyresgästerna om allt man behöver veta inför kabel-tv-nedsläckningen.

Kommunikationsavdelningen hade under våren en praktikant från Göteborgs Universitet, media- och kommunikationsvetenskap. Han har analyserat bolagets kommunikationssystem och denna analys ligger nu till grund för ett förbättringsarbete i distriktens kundkommunikation.

Arbetet med att på bästa sätt arbeta utifrån omorganisationen i januari fortgår under namnet Startskottet. Under två veckor med start i slutet av mars hade alla medarbetare i uppdrag att fotografera vardagssituationer som illustrerar hur vi lever upp till våra värderingar; glädje, omtanke och utmana. Bilderna utgjorde underlag till diskussioner på arbetsplatsträffar (APT) kring värderingarna och man valde ut gruppens bästa bilder. Dessa ställdes ut på vår företagsgemensamma konferens i juni där också bästa bild röstades fram. Under konferensen genomfördes grupparbeten kopplade till våra långsiktiga strategier och kreativiteten och engagemanget var stort när det gällde att föreslå hur vi ska nå våra mål. Flera av förslagen spelades upp som teaterscener av två improvisationsskådespelare.

En uppgradering och modernisering av hemsidan planeras, liksom att övergå till en mera kostnadseffektiv teknisk plattform som dessutom minimerar risken för fel till följd av olika system som inte kommunicerar på rätt sätt. Arbetet sker i samverkan med övriga koncernbolag och en plan väntas vara klar under våren.

Stadsrevisionen utförde 2012 en granskning av de bostadsbolag som ingår i Förvaltnings AB Framtiden avseende efterlevnaden av PUL (personuppgiftslagen) samt den branschöverenskommelse som framtagits av SABO avseende registreringar av känsliga personuppgifter om våra hyresgäster. Resultatet av denna granskning visade att samtliga bostadsbolag inom Framtiden-koncernen inte fullt ut följt gällande lagstiftning. Det framkom att bostadsbolagen gjort otillåtna registreringar om våra hyresgäster. Registreringarna avsåg huvudsakligen registreringar om att hyresgästen varit sjuk där också ibland även sjukdomssymtom registrerats. Dessa registreringar har oftast tillkommit efter telefonsamtal med hyresgäst och hyresvärd där hyresgästen framfört att den inte kan betala hyran i tid, till exempel på grund av sjukhusvistelse. Hyresvärden har i samband med telefonsamtalet gjort en notering avseende anstånd med hyresinbetalning och att därmed hyresgästen inte kommer att bli föremål för krav/inkasso. Det kan i efterhand konstateras att dessa noteringar har stridit mot PUL och bolagen har vidtagit rättning och raderat otillåtna uppgifter. Med anledning av dessa åtgärder ansåg Stadsrevisionen att bolagen har rättat sig till gällande lagstiftning och Stadsrevisionen utfärdade inte någon rekommendation. Stadsrevisionens granskningsrapport uppmärksammades massmedialt stort och det inkom ett fåtal polisanmälningar.

Polisen har bedrivit två utredningar där den första har lagts ned. Det återstår en polisutredning som inte är avslutad.

Även Datainspektionen har genomfört en tillsyn mot bostadsbolagen där det konstaterades att bostadsbolagen behandlat känsliga personuppgifter i strid med PUL. Med anledning av de åtgärder som genomförts i bostadsbolagen har Datainspektionen avslutat ärendet men det kan komma att följas upp.

Medarbetare

Medarbetarundersökningen som genomfördes i maj 2013 visar att bolagets medarbetare är mer nöjda än koncerngenomsnittet. Resultatet i Motiverad Medarbetar Index (MMI) blev 73.

I år likt föregående år, bestod vår hälsoutmaning i att delta i GöteborgsVarvet. Hela 60 personer anmälde sig och kom till startlinjen för att springa eller gå halvmaran. Ytterligare ett stort antal personer fanns på plats för att heja fram sina kollegor. Som inspiration till dessa löpare och andra medarbetare har vi under året anordnat aktiviteter med fokus på välbefinnande och hälsa.

	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013
Sjukfrånvaro	3,22%	3,38%	4,77%
Sjukfrånvaro exkl. städ	2,54%	2.00%	3,59%

Under året har 12 personer inom företaget varit långtidsjukskrivna. Övrig frånvaro som korttidsfrånvaro beror på förkylningar och annan typ av kortare sjukdom. Dessa tillfällen är inte heller arbetsrelaterade.

Av totalt 37 säsongsanställda har 24 varit frånvarande på grund av sjukdom vid minst ett tillfälle under säsongen. (19 personer under säsongen 2012). Två personer bland de säsongsanställda har i år varit långtidsjukskrivna, vilket också drivit upp den totala sjukfrånvaron.

Under året har samtliga kvartersvärdar erbjudits och genomgått kompetensutveckling inom el. Hela gruppen har fått grundläggande elutbildning och flertalet har också genomgått fördjupad utbildning. Kontinuerlig utbildning inom styr- och reglerteknik har också genomförts under året. Vi har också erbjudit behovsanpassad utbildning i Officepaketet.

Utöver ovanstående har också kompetenshöjande aktiviteter inom trädgård och lokalsvård genomförts, samt behovs- och individanpassade utbildningsinsatser för enskilda befattningar.

Arbetet med att marknadsföra branschen och att attrahera framförallt ungdomar har fortsatt under året. Bland annat har Bostadsbolaget medverkat till att i GRvux regi ta fram en helt ny utbildning för att utbilda fastighetsvärdar som motsvarar branschens kompetenskrav. Under hösten har åtta elever genomfört sin första praktikperiod hos oss. Vi har vidare deltagit i mäsor samt på olika sätt marknadsfört branschen via media. Under året har vi också fördjupat samarbetet med de skolor som tillhandahåller fastighetsprogrammet, i första hand i form av praktikutbyte.

Under våren och sommaren har vi tagit emot totalt 157 personer som har sommarjobbat och gjort praktik vid företaget. Vi har också för fjärde året i rad erbjudit sommarjobb i ett eget sysselsättningsprojekt som vänder sig till hyresgästers barn.

Praktik och sommarjobb är fördelat enligt följande:

37	säsongsanställda
30	sommarvikariat
51	sysselsättningsprojekt, barn till hyresgäster
24	kommunungdomar
15	sommarvärdar i Norra Biskopsgården och Hammarkullen

Under vintern och våren har vi dessutom tillhandahållit praktikplatser för ett 20-tal praktikanter.

Ekonomi och administration

På grund av ett varmt år 2013, fördelaktiga upphandlingar samt en kostnadseffektiv verksamhetsstyrning redovisar vi ett resultat som är 4 Mkr bättre än prognos 3. Till dessa 4 Mkr i överskott kan vi lägga till VD avgångsvederlag 4,5 Mkr, hyresreduktion beträffande Framtidens Bredband 11,5 Mkr, box-rabatt 7 Mkr, totalt 23 Mkr. Kostnader som inte var kända vid upprättandet av prognos 3, vilket innebär att vi enligt prognos 3/utfall kunde haft ett resultat på 27 Mkr i överskott. Mer om detta går att läsa nedan.

Med anledning av att VD blev uppsagd november 2013 har bolaget bokat upp -4,5 miljoner kronor i uppsägningslön och avgångsvederlag inklusive sociala kostnader. Dessa kostnader har redovisats som jämförelsestörande kostnader.

Under våren 2014 släcker vi det nuvarande kabel-tv-nätet och går över till det nya fibernätet – Framtidens Bredband. För att kunna titta på tv i fibernätet behöver hyresgästerna en IPTV-box. Kostnaden för boxen och tv-paketet bekostas av hyresgästen. För att underlätta denna investering ger Bostadsbolaget samtliga hyresgäster en engångsrabatt på 500 kronor. Rabatten dras av på februari månads hyra och gäller alla Bostadsbolagets hyresgäster som idag har tillgång till kabel-tv-nätet. Vi har dessutom reserverat 7 Mkr i engångsavsättning för de hyresgäster som köper IPTV-box utan månadsavgift eller bindningstid, 700 kr/hushåll. Kostnaden för detta har belastat 2013 års resultat och uppgår till cirka 18,5 Mkr.

Vi förbereder oss för att implementera de nya redovisningsreglerna beträffande komponentavskrivning för fastigheter. Detta är ett omfattande arbete eftersom vårt anläggningsregister för fastigheter måste anpassas till de nya reglerna. De nya reglerna kommer att träda i kraft 1 januari 2014. Ett strategiskt och långsiktigt synsätt måste återspeglas i våra ekonomiska ställningstaganden för vårt framtida underhåll.

Vi har påbörjat ett arbete för att kunna ta emot elektroniska leverantörsfakturer. Detta projekt kommer att vara implementerat under början av 2014.

Med anledning av att Göteborg har infört trängselskatt har flera medarbetare valt att åka kommunalt till arbetet. Därför har bolaget införskaffat fler miljövänliga fordon för tjänstere-sor. För att ha god kontroll över användandet av fordon har vi upphandlat elektroniska körjournaler.

Arbetet fortsätter med att vi under 2014 kommer att gå över till Office 365.

Inköp

Inköp har genomfört informations- och utbildningsinsatser för bolagets avropare främst med inriktning på stadens nya inköspolicy, bolagsspecifika rutiner, avtalsdatabas och nya ramavtal. För att informera om nyheter och fånga upp synpunkter och behov har Inköp kontinuerligt deltagit vid förvaltarträffar (månadsmöten) och avstämnings- och informationsmöten med Fastighetsutveckling.

Ett 70-tal entreprenad- och tjänsteupphandlingar genomfördes under året, upphandlingarna ligger kostnadsmässigt i snitt under förväntan. Två överprövningar har inkommit och avgjorts under året, båda har avslagits av Förvaltningsrätten. Utöver det har Inköp genomfört ett antal ramavtalsupphandlingar.

Inköp representerar i referensgrupper hos AB Framtiden, Upphandlingsbolaget och Husbyggnadsvaror (HBV).

Utöver detta har resurser avsatts från Inköp för upphandling med social hänsyn, tillval, uppföljningskontroll, revisioner, försäkringsfrågor, hantering av leverantörs konkurser, bolagets fordonshantering och miljörevisioner. Vidare har inköp genomfört en spendanalys av Bostadsbolagets inköp.

Nybyggnation

Byggnation av kvarteret Mandelpotatisen inom Östra Kvillebäcken (104 lägenheter) är klar och hyresgäster har inflyttat. I samma område pågår byggnation av kvarteret Gräslöken (92

lägenheter). Där sker inflyttning våren 2014. Sammanlagt bygger vi 196 lägenheter och ett mindre antal lokaler i Östra Kvillebäcken. Ett av husen i kvarteret Mandelpotatisen dominerar stadsbilden över Kvillebäcken med sina 16 våningar.

Detaljplanen för Egnahemsvägen (cirka 70 lägenheter) är fastställt och bygglovshandlingar håller på att tas fram. Anbudsförfrågan beräknas gå ut i februari 2014 och byggstart till hösten samma år. Detaljplan för Tuve som avser cirka 90 lägenheter är antagen i Byggnadsnämnden. Byggstarten hänger på att en förskola dessförinnan måste flyttas. Trolig byggstart är 2015. Planarbetet för Östra Kålltorp (50-100 lägenheter) börjar ta form men vägen fram har hittills varit krokig och dragit ut på tiden. Planen för Västra Kärra (cirka 140 lägenheter) har påbörjats och stannat upp på grund av att infrastrukturfrågor för närområdet inte är löst. Infrastrukturfrågorna påverkar också när ett planarbete för Albatross (600 lägenheter av 3000) kan inledas. Planarbete pågår också för 50-60 nya lägenheter i Guldheden där vi avser bygga på ett befintligt parkeringsdäck på Syster Estrids gata. Planen för Selma Lagerlöfs torg pågår och vi räknar med att bygga minst 150 av de cirka 500 lägenheterna som planeras där. Byggstart för oss cirka 2016. Vi har fått en markanvisning i Askimsvikens närhet som avser cirka 60 nya lägenheter. Planarbetet har startat på ett väldigt bra sätt. Planarbetet för bostäder på Säterigatan har också väckts till liv igen efter drygt 6 års dvala. Planen kan medge cirka 300 nya bostäder inom ramen för den markanvisning vi fått. För vår del innebär det en avlägsen byggstart 2023 eller när hamnbanan fått sin nya sträckning under byggområdet.

En markgrupp har bildats inom Framtiden-koncernen i syfte att underlätta dialogen med Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret och för att få fram mer byggbar mark. Vi har tidigare ansökt om markanvisning hos kommunen för ett 30-tal projekt som ingår för markgruppen att bevaka.

Vi har sedan lång tid tillbaka ansökt om att få förvärva mark av Älvstranden Utveckling AB och lämnat in kvalificeringshandlingar för att få medverka i exploateringen av före detta TV-huset i Örgryte och Götaverksgatan på Lindholmen. Kommunens bolagsöversyn kan vara en faktor som avgör vårt engagemang i dessa projekt. Om detta påverkar vår möjlighet att få bygga är oklart men vårt långa engagemang i dessa områden borde gynna oss.

Vi har fått tillfälligt bygglov för 58 studentbostäder i Brunnsbo som skall flyttas in till våren 2014. Vi har också blivit lovade att disponera kommunal mark i Masthugget för att kunna bygga upp till 1000 tillfälliga studentbostäder om det är praktiskt och ekonomiskt möjligt. Vi avser att gå ut med anbudsförfrågan på 300-400 av dessa lägenheter i februari 2014 och får i bästa fall bygglov och investeringsbeslut under våren 2014.

Underhåll och investering i befintliga fastigheter

Befintliga fastigheter

Vi har utfört underhåll för cirka 356 Mkr i befintliga fastigheter under året. Motsvarande investeringar i befintliga fastigheter är cirka 189 Mkr. Genom vår framförhållning och planering har vi lyckats upphandla det mesta under gynnsamma förhållanden. Därmed har vi kunnat utnyttja bra upphandlingslägen och fått mer utfört för varje insatt underhållskrona än vad vi i normalfallet får.

Södra Biskopsgården etapp 6, sista låghusetappen avslutades under året. Vi har fortsatt genomföra badrumsombyggnader i Guldheden och Kortedala och förberett nya badrumsombyggnader i Västra Jämbrott och Kyrkbyn. Tyngdpunkten i underhållet ligger som vanligt på klimatskärmsåtgärder men även hissar, parkeringsdäck, installationer med mera har åtgärdats. Det pågår också ombyggnation av ett flertal lokaler till lägenheter. Till- och ombyggnation i Högsbo ger exempelvis 18 nya lägenheter med start 2014 och i Landala blir det 77 nya stu-

dentlägenheter när delar av Landalahus börjar byggas om efter årsskiftet. Upprustning av Lisa Sass gata i Backa har startat upp. Det är en omfattande ombyggnation av husens klimatskal, ventilation och allmänna utrymmen. Fasadarbetena, med tilläggsisolering och nya ytskikt, pågår i Kyrkbyn, Majviken och har påbörjats i Torpa. Omfattande fasadarbeten pågår också i Högsbo och Guldheden.

Vi deltar aktivt i diverse utvecklingsprojekt, bland annat BoIT 3.0 som syftar till att använda fibernätet till fastighetstjänster och samhällstjänster av olika slag. Vi fortsätter att medverka till att utveckla BoVist, att få information att fungerar genom standardiserade pekskärmar, telefoner och TV. Senior Göteborgs utvecklingsprojekt ”Görbra för äldre” har avslutats. Projektet har rönt stort intresse, vilket gör att vi deltar i diverse seminarier där vi presenterar arbetet och de resultat vi uppnått. Projektet har handlat om att ta fram enkla åtgärder i samband med badrumsombyggnad för att underlätta för äldre att bo kvar. Vi har fortlöpande kontakter med Chalmers och Sveriges Tekniska Forskningsinstitut i Borås och ingår i CMB (Centrum för Management i Byggsektorn) som är ett samverkansforum mellan Chalmers och aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen. Samverkan sker inom områdena utbildning, utveckling och fortbildning. Vi medverkar också i Milparena och har fått bidrag från Byggherrarnas ”halvera mera” för en förstudie vi gjort i syfte att halvera energikostnaderna för upprustning av Lisa Sass gata.

Energi/drift

Vårt energispararbete fortgår. Vi är i slutskedet med att förse våra sista fastigheter med moderna DUC:ar (datoriserade driftundercentraler), införa rumsreglering att styra mot och effektereglering för att få lägre taxa. Parallellt med DUC-utbyggnaden byggs vår portal ut genom vilken vi kan bevaka och styra alla våra undercentraler och fläktar.

E-rapporten är idag ett tillförlitligt hjälpmedel som stöder oss i budgetprocessen för energi och vatten. Genom E-rapporten får vi också snabbt uppgifter om avvikelser, som vi kan analysera och korrigera.

Diverse energisparprojekt pågår med tilläggsisolering av fasader, byte till energisnålare fönster, injustering av värme och ventilation samt eleffektivisering i våra hus. Vi byter till energisnålare belysning, effektivare styrning av belysningen och vi byter ut pumpar och fläktar som är avsevärt el-effektivare än de gamla. Vi testar också nya lösningar för att spara energi och minska våra miljöutsläpp. Smarta styrfunktioner, fjärrvärmedrivna tvättmaskiner samt värmeåtervinning för att nämna några. Vi har monterat våra första solceller på Öster om Heden och erhållit bidrag som delvis finansierar dessa. Tanken är att dessa skall utvärderas för att sedan skapa underlag för en fortsatt utbyggnad där förutsättningarna är som bäst.

Rutinen för OVK (obligatorisk ventilationskontroll) fungerar idag bättre än tidigare. Vi mäter radonhalten i de fastigheter Miljöförvaltningen föreskriver och har sett över den interna rutinen för mätning, analys och korrigering i syfte att säkerställa att inga otillåtna radonvärden ska förekomma. Vårt mål för företaget är att vi ska åtgärda alla förhöjda radonvärden så att de understiger normen senast 2015 (lagkrav 2020). Vi har förstärkt informationen till hyresgäster när det gäller radon. Alla lägenheter som idag har ett radonvärde $>400\text{Bq/m}^3$ är numera uppmärskade i Fast2. Nya hyresgäster som flyttar in i dessa lägenheter får från och med mars information kring detta i samband med visning av lägenheten. Radon- och energideklarationsstatusen redovisas från och med januari 2014 på Mina sidor som hyresgästerna har tillgång till. Vi knyter ny expertis till vårt radonarbete för att öka takten.

Vi håller på att montera eller förbereda mätare och insamlingsenheter för el och varmvatten i cirka 6.000 lägenheter för IMD (individuell mätning och debitering). Vi avser att använda

bredbandet att kommunicera via, istället för att bygga ut parallella nät. Testerna vi hittills gjort har varit lyckade.

Miljö

Miljöarbetet sker inom ramen för företagets miljöledningssystem och med inspiration och styrning från företagets miljöråd, EKOT. Vi har en välstrukturerad miljödatabas tillgänglig för alla, där rutiner, instruktioner och redovisande dokument med mera ingår. Miljöstrategen arbetar såväl med att säkerställa miljöarbetet i företaget som att utveckla nya angreppssätt att motivera personalen. Miljörevisioner sker i april. Inför detta har 10 stycken nya interna miljörevisorer utbildats i februari. Alla enheter inom bolaget har satt miljömål utifrån resultaten från workshops förra sommaren.

Vi tillämpar Sunda-Hus Miljödata som verktyg för val av produkter. Vi inför det successivt i vår verksamhet. Det tillämpas redan i all nyproduktion och under året testas det också av fastighetsingenjörerna för underhållsåtgärder av olika slag. Fyra personer på Fastighetsutveckling är nu diplomerade utbildare och kan i egen regi utbilda de entreprenörer vi anlitar.

Ett projekt med att ta fram en modell för gröna hyresavtal har pågått och redovisats. Det har drivits med hjälp av en student från Göteborgs Universitet. Vi har förhoppning om att kunna använda delar av förslagen som redovisats.

Bygglov har sökts för ett mindre solcellsprojekt med solpaneler på Öster om Heden och ingår också som en del i Lisa Sass gata.

Vi har haft utbildning för miljövärdar i biologiskt mångfald och skall genomföra några projekt under hösten.

En avfallsgrupp har bildats då vi nu intensifierar vårt arbete med hyresgästernas avfall. Vi använder statistikunderlag för att fånga in var potentialen till förbättring är störst. Ett koncept som vi kallar för systematiskt avfallsarbete har introducerats under hösten i våra bostadsområden. Vi jobbar också med att få fram riktlinjer för val av avfallssystem och vi har påbörjat ett återbruksprojekt i samarbete med distrikt Centrum.

I oktober startades kampanjen Vattentanken, vårt mål med kampanjen är att stoppa trenden med ökande vattenanvändning bland våra hyresgäster och i och med det även få ner energianvändningen för uppvärmning av vatten. I samband med kampanjstarten anordnade vi ett besök med ett knappt 30-tal av bolagets personal på Gryaab.

Distriktsverksamhet

Centrum

Kund

Under hösten har ett stort antal bo-möten hållits i våra områden. Vi har haft julöppet på samtliga Boservice och bjudit hyresgäster på glögg och pepparkaka eller grillad korv. Delade samtidigt ut en blomma till de som kom till oss. Avslutade året för våra gårdsombud i Väster med en enkel jultallrik på varje område, mycket uppskattat. Hagas Kaponjärer fortsätter och ger ringar på vattnet. Vårt nya koncept, Trygghetsboendet Öster om Heden, fick snabbt ihop 50 medlemmar men alla boende är välkomna på de aktiviteter som vår finns i lokalen. Majviken och Next Step fungerar mycket bra. Allt fler anmäler sig till klubbens träningsprogram och många deltar på de gemensamma aktiviteterna i vardagsrummet.

Vår kundmätning gav oss ett mycket bra resultat. Hur det ser ut per område kommer vi att arbeta med våren 2014. Ett bra verktyg att analysera och göra aktiviteter från.

Medarbetare

Ett händelserikt år med ny organisation och nya möjligheter och utmaningar.

I mitten av september var hela distriktet på Arken där vi tillsammans gjorde upp strategierna för vår verksamhet under 2014. Vi hade särskilt fokus på vårt MMI som låg lite lägre än övriga distrikt. Vi avslutade konferensen med en gäst – Stefan Andersson – som sjöng och berättade om Göteborg.

Ekonomi

Ekonomi stäms av en gång per månad med fastighetsingenjör, distriktschef och förvaltare. Utfallet följs upp med samtlig personal vid områdes-APT. Att kvartersvärdarna går från att beställa arbete till att göra själv har inneburit en god ekonomi. Det arbetet och att vi har haft få skador i år har möjliggjort en del andra arbeten har utförts. Exempel på arbeten är att sex av höghusen på Syster Estrids gata har ny energisnål trapphusbelysning. Närvarostyrd belysning har installerats på en hel del områden och ny energisnål fasadbelysning på Jungmansgatan. Vi har installerat Aptusbokning till tvättstugorna på Hoppet och Sågängen i Majorna och målat källargolven vid tvättstugorna. På samma gårdar har vi byggt uthyrningsbara förråd i källaren. Nya portar med fönster till miljörummet i Gamla Järnbrott. Bytt ut plastmattor till klinderskrap i 35 entréer i Högsbo och där byggde vi även en uteplats/trädäck som mötesplats för hyresgästerna. Bytt 13 trädörrar till våra AP/elcentraler i Landala och även 14 dörrar i Västra Nordstan. En ny port på Östra Spannmålgatan och portalen är ommålad till garaget på Öster om Heden. Nya tvättmaskiner på Dr. Håléns gata.

Verksamhet

Det pågår fasad- och fönsterrenoveringar i Guldheden, Majviken, Gamla Järnbrott och Högsbo. Badrumsrenoveringarna fortsätter i Guldheden och i Landala pågår fortfarande förprojekteringen för klimatskärmar på Landalabergens hus. I Haga målas fasader och i Västra Järnbrott har undercentralerna byggts om och tagits över av Göteborg Energi. Garaget i Majorna – som brann 8 mars 2011 – är fortfarande inte klart för inflyttning. Det beräknas vara klart till sommaren 2014.

På taken Öster om Heden har det monterats solceller! De skulle kunna klara av att driva våra hissar i samma område.

Hisingen

Kund

Årets kundmätning visade att vi är en uppskattad hyresvärd. Bra betyg överlag med extra plus till våra gårdar och utemiljöer.

Många aktiviteter och dialogmöten i alla våra områden, både i egen regi och ihop med de lokala HGF, samfällighetsföreningar, SDF, Göteborgslokaler, FCH och övriga föreningar på Hisingen. Traditionsenligt Öppet hus med utdelning av julblomma på våra Boservice under december. Stor satsning och fokus på Norra Biskopsgården, där vi bland mycket annat haft sommarvärdar för våra barn och ungdomar på dag och kvällstid. Tyvärr har Biskopsgården i år varit en orolig stadsdel och för hela distriktet har vägglöss-problemen ökat. I Tuve har vi byggt en uppskattad hundrastgård för våra hyresgäster med hund.

Medarbetare

Första året med Hisingen som ett stort distrikt och med många förändringar på personalsidan, som med facit i hand, varit väldigt lyckade. Vi fick i medarbetarenkäten höga betyg.

Vi har haft bra möten och aktiviteter i våra fyra förvaltningsområden. Vi har haft många medarbetare på kompetenshöjande utbildningar under året.

Vår företagskonferens i juni och distriktets verksamhetskonferens, var lyckade och våra medarbetare är över lag, positiva till det vi gör.

Våra två extrasatsningar, Kultur på Hisingen och Friskvård på Hisingen startades upp och kommer att pågå i minst två år till.

Ekonomi

Balans i ekonomin både vad gäller driftnetto och projekt.

Under året har vi haft en del akutskador, större bränder och vattenskador, men definitivt inte mer än ett normalår. Tuve och Brunnsbo har haft problem med sina soppsugar, vilket medfört ökade kostnader.

I Norra Biskopsgården har vi satsat extra medel på ett flertal konkreta aktiviteter under året som betytt mycket för området. Kameraövervakningen i området har också bidragit till att vi har betydligt lägre kostnader för bränder och vandalisering än tidigare.

Verksamhet

Den stora femåriga ROT-ombyggnaden av Södra Biskopsgården avslutades under året och vi och våra kunder är mycket nöjda med resultatet.

Inflyttningen i våra nya hus i Kvillebäcken började under året och vi har haft inflyttning i ett hundratal nya fina lägenheter. Ytterligare lika många blir klara under 2014.

Renovering av parkeringsdäck och ett utemiljöprojekt i Svartedalen, slutfördes under året.

Fasad och fönsterbyten i Kyrkbyn har startat upp och vårt stora fasad-projekt i Backadalen (Lisa Sass gata) startade upp i full skala under året.

Vi började bygga ett 60-tal studentlägenheter i Brunnsbo, som ska vara klara i maj 2014.

Stort fokus på installation, kontroll, information och planeringen av vårt Bredbandsprojektet.

Öster

Kund

I Hammarkullen har förändringar av kvartersvärdsområden skett och nya arbetsrutiner och arbetssätt har införts. Trygghetsvandringar har genomförts varje månad i Hammarkullen och samrådsmöten och bostadsmöten med lokala HGF har hållits i samtliga områden. En knackadörr-kampanj för att prata avfallshantering har genomförts på Hagforsgatan i Torpa vilket resulterat i att andelen matavfall har ökat med cirka 25%. Även i Hammarkullen/Sandeslätt har en dörrknackningskampanj genomförts. En Summerdreams-festival har genomförts i

Hammarkullen tillsammans med HGF och vi har även medverkat i Hip Hop-festivalen HammerHill i augusti. Vi har också sponsrat till invigningen av den nya fina Hammarparken i Hammarkullen. En barnlokal har iordningsställts i Robertshöjd. Spontanfotboll i Kortedala med A-lagsspelare från ÖIS som lär ungdomar spela fotboll har anordnats, ett samarbete mellan Bostadsbolaget-Kortedala IF-ÖIS. Vi har delat ut Go Kompis-pris till en spelare i Wasaiterna och Hammarkullekarnevalen sponsrade vi även i år och det blev en härlig folkfest. I Rannebergen genomförde vi en trevlig loppis som var välbesökt och uppskattat. Vi har haft sommarvärdar i Hammarkullen för våra barn och ungdomar och ett samarbete med Svenska Tennisförbundet har inletts och planering pågår för en Tennisturnering/Tennis skola till sommaren. Vi har haft 1:a adventsfirande med Öppet hus på samtliga våra Boservice då vi bjudit på glögg, pepparkaka och lussekatt samt delat ut en julblomma.

Medarbetare

Den nya organisationen har satt sig och våra mötesformer fungerat bra under året. Områdes-APT har genomförts varje månad och fyra stor-APT har hållits.

Vårt Kulturtema har pågått under året och i samband med stor-APT på Operan fick vi en trevlig guidning som var mycket uppskattad. Lagom till semestern delades en bok ut som sedan hamnade i vårt bibliotek där alla kan låna böcker. Hela distriktet har varit på konferens med övernattningsplanering där verksamhetsplanering 2014 stod på programmet.

Vi fick höga betyg både i medarbetarenkäten och hyresgästenkäten.

Ekonomi

Vi har drabbats av ett antal stora bränder på distriktet under året, fem stycken i Hammarkullen varav fyra lägenhetsbränder och en fristående tvättstuga som brann ner till grunden. Utöver detta inträffade en källarbrand i Kortedala, några större vattenskador och tre stycken containerbränder.

Verksamhet

Åtskilliga projekt har genomförts under året. 110 badrum har renoverats i Kortedala. Fasadrenovering av första huset i gamla Torpa är i full gång avseende fasader, fönster, entréer och utemiljö. Ombyggnad av före detta affär till åtta lägenheter på Kalendervägen har påbörjats och beräknas vara klart första kvartalet 2014. Takrenovering på Träkilsgatans innerring är klart och balkongrenovering på samma gata har kommit halvvägs.

Vi har målat trapphus i Hammarkullen och Rannebergen och lagat putsskador och målat fasader i Kortedala.

Stort fokus och aktivt arbete på Bredbandsprojektet i form av information och hjälp och stöd till hyresgästerna.
