

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

VERKSAMHETSRAPPORT 2014-08-31

På ett extra styrelsemöte den 18 juni beslutade styrelsen att utse ny VD för bolaget, Kicki Björklund som senast kommer att tillträda sin tjänst vid kommande årsskifte.

Nedsläckning TV

Nu har nedsläckningen startat. Först ut var Hammarkullen och Rannebergen för Bostadsbolagets del. Oron att många skulle få svart i rutan fanns, men efter nedsläckningen har det visat sig bara handla om ett fåtal. Trots en anslutningsgrad om ca 60 % så har antalet hyresgäster som hört av sig till oss bara varit ringa. Hanteringen av subventioner, ånger och frysningar har fungerat då vi bemannat upp tillfälligt för att ta om hand detta.

Hyresgäster och kunder

Bostadsbolagets mål och fokus under 2014:

Återstarta kundenkäten med ny utformning.

Den återstartade kundenkäten genomfördes med ny leverantör i slutet av 2013. Den nya enkäten är ett bra stöd för att kunna göra rätt åtgärder i våra områden. Dessutom ger den större möjligheter att jämföra vårt resultat med andra fastighetsägare i Göteborg och övriga Sverige. Under kvartal ett har vi gått igenom materialet och nu planeras för åtgärder i verksamheten. Återkoppling till våra hyresgäster görs kontinuerligt via vår kundtidning Trivas.

Utveckla och stärka Bostadsbolagets varumärke.

Vårt varumärke är allt det vi alla gör varje dag i Bostadsbolaget. Den nya Bobutiken är ett exempel på hur vi vill stärka bilden av Bostadsbolaget som det personliga och nytänkande fastighetsbolaget som hela tiden strävar efter att utveckla allmännyttan och hyresrätten.

Företagsledning samt personal på marknad och kommunikation genomgick i februari en budskapsträning. Detta för att alla ska känna sig säkrare på vilka budskap som vi vill lyfta fram i alla de olika sammanhang vi deltar i. Då även våra förvaltare genomgått liknande utbildning tidigare hade vi en uppföljning på vår förvaltarkonferens i mars månad.

Under kulturkalaset deltog vi tillsammans med våra systerbolag under den gemensamma rubriken "Vi bygger Göteborg". Vi hade bemannade montrar med aktiviteter både på barnens kulturkalas i Trädgårdsföreningen samt i Bältesspännarparken. Där hade vi även dagliga lunchdebatter om aktuella bostadsfrågor. Intresset och besöksantalet var långt över förväntan.

Vi jobbar kontinuerligt med våra samarbetsavtal. Under våren och sommaren har vi haft två handbollsskolor tillsammans med Redbergslid IK. Våra hyresgäster har fått förmånliga erbjudanden till olika sport- och kulturevenemang i staden. Vi har även bidragit till att ungdomar i våra ytterområden fått möjlighet till läxhjälp.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Tillval & inre underhåll

Vårt tillvalssystem är uppskattat och ger hyresgästerna en möjlighet att påverka standarden i sin bostad. Diskmaskiner och köksluckor hör till ”storsäljarna”. Arbete med att utöka tillvalsmöjligheterna pågår nu, allt för att öka påverkansmöjligheterna.

Det inre underhållet är sedan årsskiftet mer kundvänligt. Ett intervall på tapetsering och målning vart 13 år har införts, möjlighet för hyresgästerna att tidigarelägga mot kostnad har införts. Tidigare hade vi ett behovsprövat system, där vår personal avgjorde när det var dags för underhåll. Denna satsning innebär en ökad kostnad kring tapeter och målning, men i gengäld, förhoppningsvis, nöjdare kunder. Kostnadsökningen blir ca 22 Mkr. Delvis kommer de ökade kostnaderna för lägenhetsunderhållet kompenseras av ökade intäkter för tillval.

Intresset för vår Bobutik ska stadigt öka.

Bobutiken fungerar som både mötesplats för att skriva nya hyreskontrakt men även som en viktig del i att marknadsföra och ge våra kunder möjlighet att se våra olika tillval. I takt med att kunderna får kunskap om att vi nu erbjuder olika typer av tillval ökar besöken i butiken. För att säkerställa kontinuiteten i vår service kring tillval har Bobutiken sedan mitten av mars utökats med en resurs på heltid. Intresset för vår Bobutik och vårt nya tillvalskoncept har varit långt över förväntan. Vi har haft många besök av både lokala bostadsföretag och andra grupper inom fastighetsbranschen.

Medarbetare

Bostadsbolagets mål och fokus under 2014:

- Vi skall vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.
- Ökad effektivitet i löne- och personaladministrativa processer.
- Nytt löne- och PA system ska vara implementerat i företaget.

Hälsa o Friskvård

Bolaget har under året som gått fortsatt arbetet med förebyggande hälso- och friskvårdsarbete. Årets gemensamma hälsosatsningar har varit Göteborgsvarvet och Göteborgsklassikern. Göteborgsklassikern som har tre deltävlingar spridda under året, har möjliggjort för var och en att välja inriktning och nivå på sin träning. En arbetsgrupp har under året arbetat med information och inspiration inför varje deltävling med syftet att få så många som möjligt att delta.

Marknadsföring Fastighetsbranschen

Sedan två år tillbaka bedriver bolaget tillsammans med våra systerbolag ett aktivt arbete med att marknadsföra fastighetsbranschen.

Arbetet har så här långt bland annat resulterat i en ny utbildning i Komvux regi som är framtagen tillsammans med branschen. Utbildningens innehåll är avstämt mot gymnasieskolans kurser för yrket fastighetsvärd och utifrån de kompetenskrav som ställs på morgondagens kvartersvärd. I utbildningen ingår mycket praktiska moment som ger goda möjligheter för

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

eleverna att lära sig yrket från grunden. Av förra årets praktikanter kommer nu tre att erbjudas varaktiga anställningar hos oss.

Under året har vi också deltagit vid mässor och informerat om yrken inom fastighetsbranschen på skolor, bland annat inför elevernas gymnasieval.

Kompetensutveckling

Våra kvartersvärdar har erbjudits en kvalificerad el-utbildning i olika steg.

Kopplat till att vi erbjuder alltfler praktikplatser har denna yrkesgrupp också fått möjlighet att gå handledarutbildning i två delar som kommer att slutföras under hösten.

Våra lokalvårdare erbjuds kontinuerligt ny-certifiering och uppdateringsutbildning för yrkesbevis inom lokalvård.

Specialutbildning för miljövärdar har pågått under våren och fortsätter under hösten.

Förutom ovanstående erbjuds samtliga medarbetare regelbundet kompetensutveckling utifrån sin förmåga och företagets behov.

Sysselsättningsprojekt

Under våren och sommaren har vi tagit emot totalt 160 personer som har sommarjobbat och gjort praktik hos oss. 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:

- 38 säsongsanställda
- 34 sommarvikariat
- 50 sysselsättningsprojekt, barn till hyresgäster i Bostadsbolaget
- 24 kommunungdomar
- 10 sommarvärdar i Norra Biskopsgården o Hammarkullen
- 4 GRvux

Verksamhet

Bostadsbolagets mål och fokus under 2014:

Färdigställa byggnation av 92 lägenheter i Kvillebäcken lott B1.

Kvarteret Gräslöken som avser vår andra nybyggnationsetapp i Kvillebäcken har färdigställts och flyttats in. Etappen innehåller 92 lägenheter och 2 lokaler.

Konvertera äldreboende Landala Hus till 77 nya studentlägenheter.

Tidigare lokaler för äldreomsorgen har byggts om till 77 nya studentbostäder. Lägenheterna hyrs ut av Chalmers studentbostäder som i sin tur blockhyr dem från oss.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Nyproduktion av 58 studentlägenheter i Brunnsbo.

Efterfrågan på studentbostäder i Göteborg är stor. För att kunna erbjuda studenter lägenheter har vi erhållit tillfälligt bygglov på egen tomtmark i Brunnsbo. Där har färdigställts 54 lägenheter och de har hyrts ut inför höstterminen 2014. Fyra tvårumslägenheter modell Bikupan återstår att färdigställa och hyra ut. För att marknadsföra lägenheterna har vi producerat en kort informationsfilm som finns på vår hemsida, samt på Boplats Göteborg.

Ombyggnation av lokaler till lägenheter vilket ger 26 nya lägenheter.

Två lägenheter har färdigställts i Norra Biskopsgården och lokalombyggnader i södra centrum i Kortedala är i stort sett klar med 8 nya lägenheter. Dessa kommer eventuellt att erbjudas som ersättningslägenheter inför ombyggnationen av Kalendervägen 20.

Starta upp byggnation av cirka 160 nya bostäder på Egnahemsvägen och i Tuve.

De formella styrelsebesluten för projekt Egnahemsvägen är tagna och upphandling genomförd. Projektering och ansökan om bygglov pågår. Planen för Tuve är ännu inte fastställd. Med hänsyn till detta och att en förskola skall omlokaliseras innan vi kan påbörja byggnationen blir igångsättning med all säkerhet inte förrän tidigast 2015.

Medverka till att bygga tillfälliga studentbostäder om ekonomin så tillåter.

Utöver studentbostäderna i Brunnsbo och i Landala pågår också framtagning av förfrågningsunderlag för att i en första etapp bygga cirka 340 studentbostäder på tillfälligt bygglov i Masthugget. Anbudsförfrågan går ut i september och eventuella beslut och upphandling sker som tidigast i oktober i år. Beslut kan komma att tas i två etapper, före detaljprojektering och bygglov respektive före byggnationen sätts igång.

Skapa beredskap för start av ytterligare cirka 250 bostäder 2015.

Om de 340 studentbostäderna som nu förbereds går att genomföra är det möjligt att bygga mer än 400 likvärdiga bostäder till på intilliggande mark. Vi har beredskapen för detta genom de kunskaper och rutiner vi bygger upp genom övrig modulbyggnation i Brunnsbo och Masthugget.

Upprusta minst 400 badrum per år.

Badrumsupprustning pågår i Guldheden och Kortedala och förbereds i Kyrkbyn och Västra Järnbrott. Vi närmar oss 400 badrum i år och kommer nästa år att upprusta närmare 500 badrum.

Ha strategier för att rusta upp alla våra 50-talsområden.

Vi har inom ramen för ett forskningsprojekt med Chalmers som huvudman utvecklat en strategimatrix som vi använder som stöd för att ta fram strategier för våra 50-talsområden. I såväl Torpa som Kyrkbyn pågår detta arbete.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Minska fjärrvärmeförbrukningen, fastighetselen och vattenförbrukningen med 1 procent per år.

Vi ligger i paritet med målen för fjärrvärmens och fastighetselen genom att dra nytta av våra tekniska installationer för styr- och reglerteknik, energistatistik, klimatskalsombyggnader med tilläggsisolering och lågenergifönster, framtaget belysningsprogram med mera. ”Vattentanken”, ett program för att motivera hyresgästerna att spara vatten, har medverkat till att bryta en uppåtgående trend för vattenförbrukningen och minskat förbrukningen med 1 procent på ett halvår.

Göra det enklare och roligare för hyresgästerna att sortera och minska sitt avfall.

Ett speciellt återbruksrum i Haga har utformats av en designer för att göra återbruk lättillgängligare och trevligare. Flera försök till återbruk har införts i våra distrikt. En ny avfallsgrupp har också skapats i syfte att införa och säkerställa en mer effektiv och likartad avfallshantering. Miljörådet har också under våren tagit fram ett avfallsprogram där det ingår olika aktiviteter för att öka fokus på avfall.

Ekonomi

Bostadsbolagets mål och fokus under 2014:

Alla vi som jobbar på Bostadsbolaget ska sträva efter att i vårt dagliga arbete alltid vara affärsmässiga. På så sätt säkrar vi fastigheternas långsiktiga värde.

Vi har under kvartal ett infört ett system så att vi kan ta emot elektroniska leverantörsfakturer. I dagsläget kan vi ta emot E-faktura från ett 40-tal leverantörer.

Vidare pågår ett arbete med att införa ett inköpssystem där vi kan hantera samtliga våra inköp. Genom detta kommer vi att kunna effektivisera och säkerställa att våra inköp sker på ett korrekt sätt och till rätt pris.

Att implementera nya nyckeltal för att på ett enkelt sätt medvetenhetsgöra vår ekonomi för alla medarbetare är ett projekt som pågått i flera år. Nu har vi tagit ett nytt grepp om denna fråga och försökt att koppla olika nyckeltal till våra mål. Något som kommer att öka vår affärsmässighet ytterligare.

Som ett koncerngemensamt projekt pågår ett arbete att ta fram en ny investeringspolicy.

Arbetet med att anpassa vår redovisning enligt K3-metoden är mycket väl genomförd i bolaget och vi har genom en gedigen arbetsinsats lyckats få alla siffrorna på plats. Med anledning av de nya redovisningsreglerna kommer bolagets resultat väsentligt att förbättras vilket kommer att kräva en väl uttänkt kommunikationsplan till våra hyresgäster och andra intressenter.

Vi ska säkerställa att företagets långsiktiga IT-verksamhet bedrivs på ett optimalt sätt och stödjer företagets verksamhet.

Under året har ett koncerngemensamt IT-strategiskt råd bildats för att praktiskt bereda koncernens IT-frågor, dels ur driftsynpunkt men även ur förvaltnings och utvecklingssynpunkt. Det IT-

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

strategiska rådet är ett beredningsorgan för IT-rådet där koncerngemensamma beslut fattas beträffande utveckling och förvaltning.

Pågående koncerngemensamma projekt är nytt intranät ”mina-sidor i Fast2”, Office 365 och diarium

Vi ska säkerställa att företagets rutiner är effektiva och kvalitetssäkrade.

Vi har påbörjat ett internt arbete att förbättra våra rutiner kring diarieföring. Vi ingår i koncernens projekt att implementera- och upphandla ett nytt diariehanteringssystem samt ta fram en ny dokumenthanteringsplan.

Under april månad hade vi en bolagsträff där vi informerade och utbildade all personal i PUL, diariehantering och lagen om offentlighet och sekretess.

Inom koncernen pågår ett arbete som är i slutfasen att ta fram gemensamma rutiner för hur vi ska hantera känsliga personuppgifter enligt PUL (personuppgiftslagen) så att det överensstämmer med lagstiftning och SABOs branschöverenskommelse.

DISTRIKTSVERKSAMHET

Centrum

Hyresgästperspektivet

Vi har lagt stort fokus på att analysera kundenkäten och arbetar med att ta fram en plan för att förbättra det vi kan och bevara det som är bra. Genomförda aktiviteter i vår verksamhetsplan; sillfest i Haga, loppis på Dr. Fries torg, fest på Radiotorget, aktivt arbetat med Hagas kaponjärer.

Ett antal möten har hållits med GöteborgsLokaler för samtliga arbetsledare på distriktet för att förbättra samarbetet. Trygghetsboendet på Öster om Heden och Next Step-boendet på Majviken fungerar mycket bra.

Medarbetarperspektivet

Vi utökar med en förvaltare, vilket har inneburit nya arbetsledare för samtlig personal ute i områdena.

Fibernätets införande pågår och det innebär en hel del arbete ute för områdespersonalen. Massage har erbjudits. Områdes-APT har vi varje månad och i mitten av september åker vi iväg för att planera verksamheten 2015.

Distriktskontoret flyttar till Landala den 15 november så vårt sista stora APT 2014 har vi i egna lokaler.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Verksamhetsperspektivet

Injusteringar i Västra Järnbrott är klart och ägandet har gått över till Göteborg Energi. Vi har startat genomförandet av badrumsrenovering i V:a Järnbrott, 60 lägenheter i höghus, där godkännande från hyresgäst är 100 %. 6 evakueringslägenheter finns till förfogande för dessa 60 hyresgäster + ett dagrum och duschar i modul utanför huset. Likaså har badrumsrenoveringar i Guldheden Westrings gata 4 startat.

Fasadarbetet i Majviken börjar gå mot sitt slut på Majviken 2. De 77 studentlägenheterna i Landala är inflyttningsklara i mitten av september.

Ekonomiperspektivet

Kostnaderna för reparationer har ökat på grund av att vakansgraden och sjukfrånvaron var hög det första halvåret, liksom att mer administrativa arbetsuppgifter har lagts på kvartersvärden, vilket har inneburit mer köpta tjänster än beräknat. Vi arbetar nu med att minska köpta tjänster och få mer arbete utfört av egen personal.

Skadekostnaderna har varit höga i år. Bland annat en brand i Majviken där 170 lägenhetsförråd brann, vattenskador i våra fastigheter och även utanför. I Landala hade vi en läcka på en stor stam i marken som sänker vår vattenbesparing mycket.

Hisingen

Hyresgästperspektivet

Lägenhetsunderhåll HLU och Tillval har varit nyheter som uppskattats av våra kunder. De flesta områden har haft sommaraktiviteter och hyresgästdagar. I Norra Biskopsgården har vi haft fem sommarvärdar som jobbat dagtid hela sommaren.

Mycket tid har gått åt att informera om den nya Kabel-TV, som kommer i höst. En lyckad satsning på att öka matavfall har gjorts i Norra Biskopsgården. Tyvärr ser vi en ökning på skadedjur, framförallt vägglöss ökar kraftigt.

Medarbetarperspektivet

Alla medarbetare har APT varje månad och fyra gånger per år samlas hela Hisingen för stor-APT. Vi kör vidare med APT-föreläsningar inom individ och lagcoaching.

Många medarbetare deltar i våra friskvårdssatsningar, både Hisingens egna och bolagets.

Verksamhetsperspektivet

Kvillebäckens hus är klara och alla lägenheter har fått kunder. Uppförandet av 54 stycken studentlägenheter i Brunnsbo är klart och alla är uthyrda. Ombyggnaden av Backadalens hus på Lisa Sass gata, går enligt tidplan. Renoveringen i Kyrkbyn pågår med nya fina fasader och fönster. Det planeras också för badrumsrenovering.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktieföretag

Giltighetstid: Tills vidare

Både interna och externa miljörevisioner är godkända. Fem stycken långtidsarbetslösa har, i samarbete med SDF, ett års praktik på våra arbetsplatser. Ett tiotal arbetslösa har jobbat på Ramberget inom ramen för EU-projektet PDS ihop med SDF Lundby.

Ekonomiperspektivet

Ekonomi och projekt löper enligt gällande plan. Vissa kostnader har tyvärr ökat, bland annat vitvaror, vattenskador, skadedjursanering och vandalisering. Fjärrvärmens har gått åt andra hållet på grund av varmare väder.

Öster

Hyresgästperspektivet

Vårt Serviceindex visar att våra kunder är nöjda med vårt bemötande och vår service och kundmätningen ligger till grund för att förbättra oss ytterligare. Vårt tillvalsprogram och vårt nya system för lägenhetsunderhåll är uppskattat både av hyresgäster och personal. Många hyresgästaktiviteter har genomförts i Hammarkullen och i juni firade vi Rannebergen som fyller 40 år i år. I Kortedala har färdigställts ett antal odlingslotter som kommer att kompletteras med en bikupa under nästa år. I Kortedala har vi även byggt en hundrastgård som är flitigt använd och hyresgästerna vill nu starta kurser i hunddressyr. Rosengården i Rannebergen är nu klar och blev fantastiskt fin. Konstgräsplanen i Hammarkullen beräknas stå färdigställd i slutet av oktober och sedan väntar invigning första veckan i november. I Kortedala förbereds uppstart av "Kortedalas pionjärer", ett liknande projekt som "Hagas kaponjärer". En inbjudan går ut i september till cirka 400 hyresgäster.

Vi har varit aktiva med information om matavfall/sophantering på hela distriktet och i Kortedala har vi rustat upp ett miljöhus som ett pilotprojekt inför vår kundaktivitet. Nedsläckning av kabel-tv-nätet har skett i Rannebergen och Hammarkullen och har gått över förväntan, mycket beroende på den massiva informationskampanj som skett inför nedsläckningen.

I Hammarkullen har anställts en områdesvärd som skall arbeta för ökad trivsel och trygghet i området, ett projekt på ett år till att börja med som sedan skall utvärderas.

Medarbetarperspektivet

Vi har fokus på vårt MMI och lite extra på betygen i Hammarkullen. Vårt kulturtema fortsätter. Områdes-APT har genomförts varje månad och stor-APT vid två tillfällen. Hela distriktet har varit på konferens två dagar inför verksamhetsplanering 2015.

Verksamhetsperspektivet

I Kortedala har 91 badrum renoverats av planerade 126 stycken i år. Fasadrenovering i Torpa avseende fönster, fasader och entréer pågår och till årsskiftet skall tre fastigheter vara klara. Ombyggnad av butik till 8 lägenheter på Kalendervägen är klart och kommer erbjudas till hyresgäster på Kalendervägen 20 som skall evakueras på grund av ombyggnad och upprustning.

Interna och externa miljörevisioner är genomförda med gott resultat. Vi inväntar besked från fastighetsnämnden angående subventioner för att driva trygghetsboende i Rannebergen innan

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktieföretag

Giltighetstid: Tills vidare

ombyggnad av lokal kan ske. Distriktschefen har deltagit i två möten, ett i Tyskland och ett i Helsingborg i det Europeiska nätverket Eurhonet.

Ekonomiperspektivet

I Hammarkullen och Rannebergen har vi problem med gängkriminalitet, drogförsäljning och ungdomsproblem vilket lett till ökad skadegörelse och vandalisering. Utöver detta har flera större bränder i Hammarkullen och vattenskador på distriktet påverkat vårt löpande underhåll negativt. Ekonomin följs upp varje månad på samtliga områden med ekonomerna och med samtlig personal på APT.