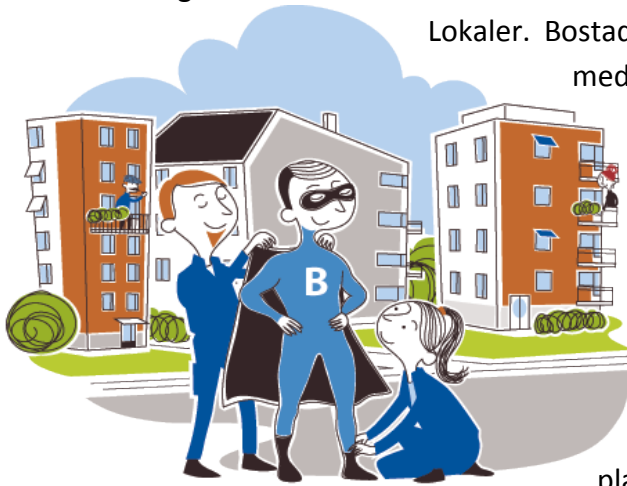


Bostadsbolagets Affärsplan 2015



Vilka vi är

Bostadsbolaget är en av Sveriges största hyresvärdar. Vi har över 23 000 lägenheter fördelade över Göteborgs alla stadsdelar. Vi äger också ett stort antal lokaler som förvaltas av Göteborgs-



Lokaler. Bostadsbolaget har länge arbetat

med hållbarhetsfrågor, vi är en

stor och viktig aktör som

tar en aktiv roll i Göteborgs utveckling. Majoriteten av

våra 260 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 och tillika stadens första Bobutik dit hyresgäster kommer för att skriva hyreskontrakt och ta del av vårt tillvalssystem.

Vi har en lång och god historia av såväl nyproduktion som underhåll. Men efterfrågan på bostäder är hög och vi behöver liksom andra bolag få möjlighet att öka produktionshastigheten. Vi bygger nytt där det ges möjlighet, bygger om där det går och försöker på olika sätt att hitta nya lösningar för att minska bostadsbristen i Göteborg.

Varje dag arbetar vi för att leverera goda hem och bra service till våra hyresgäster. Vi tar ansvar för såväl miljö som samhälle och ekonomi. Vi gör det helt enkelt ännu bättre att vara göteborgare.

Våra vägvisare

Bostadsbolagets verksamhet baseras på ägardirektivet fastställd av Förvaltningsbolaget Framtiden samt moderbolagets affärsidé. Riktningen för vår verksamhet styrs av den **koncerngemensamma visionen** *Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden*. Koncernen ska bidra till en hållbar framtid genom goda resultat inom de åtta områdena Livsmiljö, Bostadsutbud, Miljöpåverkan, Ett sammanhållet Göteborg, Arbetsförhållanden, Ekonomi, Kunskapsutveckling samt Öppenhet och transparens.

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

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



Glädje
Omtanke
Utmana

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

Spelregler

Bostadsbolaget har under en längre tid arbetat utifrån **femåriga måldokument** som angett verksamhetens fokusområden. 2013-2017 ska vi fokusera på att öka affärsmässigheten, bli branschens mest attraktiva arbetsgivare, modernisera allmännyttan och att verka för en långsiktigt hållbar fastighetsutveckling.



I ägaren Göteborgs Stads budget återfinns **kommunfullmäktiges prioriterade mål**. Hur Bostadsbolaget arbetar med dessa mål framgår av bilaga 1. Målen ligger till grund till **Framtidenkoncernens affärsplan**. Inför 2015 har moderbolaget gett samtliga dotterbolag en **strategisk inriktning** genom att via sin affärsplan ange sex övergripande mål inom områdena:

- Bostadsutbud
- Inflytande
- Integration
- Miljömedvetenhet
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi

Baserat på detta har Bostadsbolagets styrelse fastställt ett **inriktningsdokument** (se bilaga 2) för det kommande året vilket ligger till grund för bolagets affärsplan. Målen mäts varje år för att säkerställa att våra strategier fungerar.

Affärsplanen som du nu håller i din hand anger **Bostadsbolagets strategier, nyckeltal** och exempel på **aktiviteter** för 2015. Som bilaga 3 finner du årets budget.

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

- Stort fastighetsbestånd
- Hög kundnöjdhet
- Stolta medarbetare
- Tydlig organisation
- Högt tempo på underhåll
- Fokus på nyproduktion
- Välkänt bolag
- Tekniskt system för att arbeta med energi-sparande åtgärder
- God ekonomi
- Stort förtroende från hyresgäster
- Utvecklar nya boendekoncept

Svagheter

- Inte helt tydlig profil
- Många äldre fastigheter med moderniseringsbehov
- Svårt att attrahera viss nyckelkompetens
- Lågt betyg beträffande upplevd värme i kundenkäten
- Höga halter av radon i många fastigheter
- Lite egen byggbar mark

Möjligheter

- Tillväxtregion
- Stor efterfrågan på hyresrätter
- Låg ränta frigör medel till underhåll
- Gott samarbete med andra aktörer
- Framtidens Bredband
- Ökad stadsdelsutveckling
- Utveckling av tillvalssystemet
- Integration och mångfald

Hot

- Otrygghet, kriminalitet och skadegörelse ökar i vissa områden
- Skötseln av angränsade mark till våra områden håller inte jämn kvalitet
- Få markanvisningar och höga markkostnader
- Bostadsbrist ökar olovlig andrahandsuthyrning
- Risk för ökade vakanser i lokaler
- Nya köpcenter konkurrerar ut handel på lokala torg
- Tröga myndighetsprocesser

Bostadsutbud

Enligt Framtidenkoncernens affärsplan ska vi *öka bostadsutbudet, underhålla och skapa miljöer där människor utvecklas, får vara unika och vill och kan bo kvar.*

Konkret betyder det att Bostadsbolaget ska arbeta för att öka produktionstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nybyggnation. I detta ska även studentbostäder omfattas, gärna genom att testa nya modeller och tillfälliga bostadslösningar. Bostadsbolaget ska aktivt arbeta med att finna nya lösningar som främjar trivsel och kvarboende.

Strategier 2015

Bostadsbolaget ska ...

- ... utveckla och satsa på konceptboende i olika former.
- ... successivt utöka sitt fastighetsbestånd, till en byggtakt på 350 lägenheter per år.
- ... samverka inom Framtidenkoncernens markgrupp.
- ... beakta tillgänglighet särskilt vid ombyggnad.
- ... förbättra boendemiljön och minska antal fastigheter med radonvärde $> 200 \text{ Bq/m}^3$.

Nyckeltal

- Under 2015 kommer cirka 25 lägenheter att färdigställas.
- Minst ett boendekoncept ska utvecklas.
- Minst 100 bostäder ska förmedlas via fastighetskontoret till hushåll utanför ordinarie bostadsmarknad.
- 1,5 miljoner kronor ska satsas på forskning och utveckling.
- Antal fastigheter med radonvärde $> 200 \text{ Bq/m}^3$ ska minska till < 85 .



Bostadsutbud

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter:

- 20 nya lägenheter i Högsbo genom till- och ombyggnation av Boservice.
- Nya lägenheter genom ombyggnation av lokaler.
- Påbörja byggnation av 70 lägenheter på Egnahemsvägen.
- Fortsätta planarbetet för pågående projekt (400-500 lägenheter).
- Utredda byggnation av fler studentbostäder.
- Starta upp konceptet Trygghetsboende i Rannebergen, Södra Biskopsgården och Majviken.
- Totalrenovering av det första av sju höghus på Kalendervägen i Kortedala.
- Genomföra 400 badrumsrenoveringar.
- ...

Inflytande

Enligt koncernens affärsplan ska *våra hyresgästers och kunders inflytande och upplevelse av livsmiljön och bostaden utvecklas.*

Det betyder att hyresgäster ska ges möjlighet att påverka och utforma den egna bostaden utifrån egna önskemål och behov. Hyresgästerna ska ha samma servicegrad och positiva upplevelse av sin boendemiljö oavsett boområde. Vidare ska Bostadsbolaget beakta barnens perspektiv i alla delar av verksamheten.

Strategier 2015

Bostadsbolaget ska ...

- ... utveckla hyresgästernas tillvalsmöjligheter.
- ... jobba med olika former av kundundersökningar.
- ... bedriva upprustning genom inarbetad hyresgästprocess.
- ... utveckla dialogen med hyresgästerna.
- ... öka kundnöjdhet och upplevd trygghet.
- ... ta hänsyn till barnen vid nybyggnation och underhållsinsatser, planering av utemiljö och löpande förvaltning.
- ... under året genomföra särskilda insatser avseende ökad respekt, förståelse och gemenskap i Hammarkullen och Norra Biskopsgården.

Nyckeltal

- Serviceindex > 79, +/- 5 på samtliga boområden.
- Betyget på Trygghet ska öka med 1 enhet på samtliga boområden.
- Betyget på Rent och Snyggt ska öka med 1 enhet på samtliga boområden.
- Produktindex ska öka med 1 enhet på samtliga boområden.
- Betyget Lägenheten ska öka med 1 enhet på samtliga boområden.
- Kostnaden för vandalisering ska minska med 10 %, jämfört med föregående år.

Inflytande

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter:

- Vidareutveckla systemen för lägenhetsunderhåll och tillval.
- Utbilda berörd personal kring arbetet med boinflytande för att öka och förbättra kunddialogen.
- Ny plattform och utveckling av hemsidan.
- Göra garageplatser sökbara via webben.
- Implementera digitala hyreskontrakt.
- Kundaktiviteten "Knacka dörr" då samtliga anställda besöker alla hyresgäster.
- Kortedalas pionjärer – lokal version av Hagas kaponjärer där barnen går samman och värnar om sitt kvarter.
- Arbeta med utvecklingsområdena Norra Biskopsgården och Hammarkullen (se bilaga 4).
- Öka serviceindex i Tynnered och Södra Biskopsgården.
- ...



Integration

Enligt Framtidenkoncernens affärsplan ska *integrationen i våra bostadsområden öka och sysselsättningsaktiviteter prioriteras.*

För Bostadsbolaget betyder det att skapa fler jobb­möjligheter för våra hyres­gäster och arbetssökande. Vi ska ge våra hyres­gäster möjlighet till en meningsfull fritid och att kunna engagera sig i sin boende- och närmiljö.

Strategier 2015

Bostadsbolaget ska ...

- ... öka antalet upphandlingar med social hänsyn.
- ... ha en god fördelning av samverkansavtal med föreningar inom idrott, kultur och samhälle.
- ... bidra till att skaffa traineeplatser, praktik och sommarjobb.
- ... skapa arbets­möjligheter för unga och långtidsarbetslösa.

Nyckeltal

- Minst 50 % av våra tjänsteupphandlingar ska vara med social hänsyn.
- Det ska finnas minst en lärling per fem byggnadsarbetare vid entreprenadupphandlingar.
- Antal feriearbetare/praktikanter/trainees/lärlingar ska vara minst en på fem anställda.
- Antalet praktik- och traineeplatser ska uppgå till 30.
- Antal sommarjobb ska uppgå till 150.
- Vi ska erbjuda cirka 20 personer utanför den ordinarie arbetsmarknaden meningsfull sysselsättning.

Integration

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter:

- Jobsatsning i Norra Biskopsgården där långtidsarbetslösa får arbetserfarenhet och kunskap om branschen.
- Vid upphandling ska vi där det är möjligt ställa krav på att leverantören främjar sysselsättning för personer som står utanför arbetsmarknaden.
- Sommarvärdar, ungdomar från området, ska sysselsätta barnen på sommarlovet.
- Samverkan med Stiftelsen Läxhjälpen där elever i åk 8 och 9 får extra studiestöd.
- Vidareutveckla samarbetsavtal för att skapa meningsfull sysselsättning för våra hyresgäster och göteborgarna.
- Anställa 12 långtidsarbetslösa som avfallsinformatörer.
- ...



Miljömedvetenhet

Enligt Framtidenkoncernens affärsplan ska *vi ha ett miljö-tänkande i alla delar av vår verksamhet.*

Det betyder att Bostadsbolaget ska öka vår egen och hyresgästernas miljömedvetenhet och minska miljöpåverkan. Bolaget ska skapa goda förutsättningar för hyresgästerna att göra miljösmarta val.

Strategier 2015

Bostadsbolaget ska ...

- ... som grund i sitt miljöarbete ha ett ISO 14001 certifierat miljöledningssystem
- ... vidta insatser för att minska användningen av el och fjärrvärme.
- ... motivera och inspirera hyresgästerna till att minska avfall och vattenanvändning samt källsortera mera.
- ... vid nybyggnation och planerat underhåll främja material med låg miljöpåverkan.
- ... möta stadens krav på miljöanpassat byggande.

Nyckeltal

- All nyproduktion och 50 % av projekt i befintliga fastigheter ska utföras enligt miljödatatabasen SundaHus.
- Elanvändningen ska minska med 1 %.
- Fjärrvärmeanvändningen ska minska med 1 %.
- Vattenanvändningen ska minska med 1 %.
- Avfallet (kg/lägenhet) ska minska med 5 %.



Miljömedvetenhet

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter:

- Genom ett avfallsprogram ska hyresgäster få rätt förutsättningar för och informeras om avfallshantering. Vi ska även satsa på miljöhusen.
- Implementera Individuell Mätning och Debitering (IMD) i några områden på Hisingen, Landala och i Rannebergen.
- Byta ut ineffektiva belysningsarmaturer och styrdon utifrån tidigare genomförd inventering och analys.
- Testa nya maskiner och/eller metoder i tvättstugor.
- Undersöka möjligheter att erbjuda fler odlingslotter i våra bostadsområden.
- Byta ut utomhusbelysning med kvicksilver till kvicksilverfria lågenergilampor.
- Möjlighet till " eget " vindkraftverk på Hisingen tillsammans med andra aktörer.
-

Attraktiv arbetsgivare

Enligt Framtidenkoncernens affärsplan ska *Bostadsbolaget* vara en attraktiv arbetsgivare.

Det innebär för Bostadsbolaget att attrahera, anställa och behålla kompetent personal. Bostadsbolaget ska erbjuda möjligheter att utvecklas i takt med sin egen förmåga och företagets mål.

Strategier 2015

Bostadsbolaget ska ...

- ... arbeta med kompetensutveckling.
- ... främja och underlätta god hälsa bland personalen.
- ... öka kunskapen om branschen och bolaget hos ungdomar.
- ... vara en jämställd arbetsplats där mångfald beaktas.
- ... delta i svenska och internationella nätverk.

Nyckeltal

- MMI (Motiverad MedarbetarIndex) ska uppgå till minst 74.
- Betyget Min arbetssituation och utveckling ska öka med minst 1 enhet.
- Sjukfrånvaron ska vara mindre än 4 %.
- Antal uttagna friskvårdsbidrag ska uppgå till minst 40 % av de anställda.

Attraktiv arbetsgivare

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter:

- Ta fram ett gemensamt introduktionspaket för nyanställda för en gemensam grundkunskap om bolaget, allmännyttan och branschen.
- Samarbete med yrkesutbildningsäten, ex. GRvux.
- Olika satsningar för att främja hälsa och friskvård.
- Samordna gemensam friskvårdstimme för grupper i riskzon för arbetsskador.
- Kontinuerliga hälsoundersökningar.
- Prova på-aktiviteter.
- Aktiv medlem i Sky och Eurhonet.
- ...



God ekonomi

Enligt Framtidenkoncernens affärsplan ska *fastigheternas värdeutveckling över tid följa utvecklingen av fastighetsmarknaden i Göteborg och vi ska bibehålla en god ekonomi.*

Det betyder att alla som arbetar på Bostadsbolaget alltid ska sträva efter att i vårt dagliga arbete vara affärsmässiga. På så sätt säkras vi fastigheternas långsiktiga värde.

Strategier 2015

Bostadsbolaget ska ...

- ... delta aktivt i koncerngemensamma projekt för att uppnå optimala lösningar genom samordning.
- ... säkerställa en effektiv och kvalitetssäkrad inköpsprocess.
- ... öka planerat underhåll för att få lägre reparationskostnader.
- ... i största möjliga mån, där det är ekonomiskt försvarbart, utföra reparationer i egen regi.

Nyckeltal

- Fastighetsresultatet före underhåll ska uppgå till 938 miljoner kronor, vilket motsvarar 610 kr/kvm.
- Krav på totalavkastning rensat för förändringar i avkastningskrav ska övertid uppgå till 5,2 %.
- Soliditeten (räknat utifrån marknadsvärde) ska inte understiga 40 %.
- Kostnaden för reparationer, inköpta tjänster (konto 4300) i % av totala kostnaden för reparationer (exkl. skador) ska uppgå till max 75 %.
- Driftnettokravet ska hållas.

God ekonomi

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter:

- Stärka och förtydliga system för verksamhetsstyrning.
- Vidareutveckla befintligt system för inköp, främst beställningsfunktionen.
- Utvärdera utfallet av projektet rörande kvartersvärdsrollen.
- Bolagsövergripande förbättringsprojekt för att främja affärsmässigheten.
- ...



Bilagor

Bilaga 1 – Göteborgs Stads prioriterade mål 2014 inför 2015

Bilaga 2 – Inriktningsdokument

Bilaga 3 – Budget 2015

Bilaga 4 – Bostadsbolagets utvecklingsområden

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

2014-10-01

Göteborgs Stads prioriterade mål 2014 inför 2015

Strategiska områden	Prioriterat mål	Påverkan ur hela staden perspektiv	Planerade aktiviteter 2015 för att uppnå kommunens prioriterade mål satta 2014
En stad för alla			
Att förebygga och motverka sociala problem	Öka förutsättningarna till goda livschanser för alla göteborgare och därmed utjämna dagens skillnader <i>(Fg år: Göteborgarnas livschanser ska utjämnas)</i>	Stor	Genom att utbilda alla medarbetare i jämställdhetsfrågor och göra dem tryggare i sin vardag att möta arbetskamrater och hyresgäster är vi övertygade om att detta bidrar till en ökad integration. Vi arbetar ständigt med olika projekt för att minska segregationen ofta tillsammans med andra aktörer tex SDF. Vi erbjuder praktikplatser, sommarjobb, läxläsningshjälp, gemensamhetslokaler, sponsrar idrottsföreningar, trygghetsboende. I våra utvecklingsområden har vi tillsatt extra resurser, både ekonomiskt och personalmässigt.
Att förebygga och motverka sociala problem	Tidigt förebyggande och rehabiliterande insatser ska öka när det gäller barn och unga samt vuxna med missbruksproblem	Liten	Genom att stödja föreningar med meningsfull verksamhet i bostadsområdena erbjuds barn och unga bra aktiviteter som förhindrar och förebygger en destruktiv livsstil med droger och kriminalitet. Bostadsbolaget erbjuder ett stort antal ungdomar sommarjobb, inklusive sommarvärdar som agerar ledare för yngre barn som är hemma i sitt bostadsområde under lovet. Bolaget samarbetar med ett stort antal föreningar där det alltid ställs krav på att de ska erbjuda unga i bostadsområdena meningsfull sysselsättning. Bolaget ger också genom mentorskap unga människor inblick i arbetsliv vilket kan skapa hopp inför framtiden.
Att förebygga och motverka sociala problem	Antalet hushåll i långvarigt beroende av försörjningsstöd ska minska	Liten	Vi skall sträva efter att ta social hänsyn vid upphandlingar. Vi skall erbjuda ungdomar och vuxna arbete med bla utomhusskötsel i våra områden, hyresgästers och anställdas barn, Park och Naturbarn, SDF barn och sommarvärdar. Bostadsbolaget har ett gemensamt projekt med SDF Västra Hisingen. Detta projekt syftar till att ge 10 arbetslösa personer boende i området en tidsbegränsad anställning på ett år i Bostadsbolaget. Att de ska få en bra introduktion till arbetslivet, få arbetserfarenhet, få praktisk kunskap inom yrkesområdet och möjlighet till aktuella referenser. Målet är att minst 6 personer har fått arbete eller börja studera efter projektidens utgång. Under 2015 kommer vi att erbjuda 12 stycken långtidsarbetslösa, boende i Bostadsbolaget, arbete som avfallsinformatörer.
Mångfald, integration och nationella minoriteter	Integrationen mätt utifrån integrationsstyrkortets strategiska områden ska öka	Stor	Bostadsbolaget är ett bolag med öppet och tillåtande klimat där diskriminering inte förekommer. Arbetsförhållandena ska vara lämpade för både män och kvinnor och för människor med annan etnisk bakgrund än svensk. En etnisk blandad arbetsgrupp berikar och lägger grund för ett positivt arbetsklimat.
Jämställdhet	Jämställdheten i stadens verksamheter ska öka	Stor	Den koncerngemensamma utyrningspolicyn säkerställer att alla personer söker lägenhet på samma villkor, oavsett kön, ålder och härkomst. Bostadsbolagets värderingar grundar för att hyresgäster och andra intressenter möts med respekt och omtanke. Bolaget arbetar ständigt med utbildning i jämställdhetsfrågor och befintliga jämställdhetsplaner revideras årligen. Verksamheten ska vara jämställdhetsanpassad ur ett helhetsperspektiv.
Folkhälsa	Skillnaderna i hälsa mellan socioekonomiska grupper och delar av Göteborg ska minska	Stor	Genom särskilda satsningar i våra utvecklingsområden tillsammans med andra aktörer ska vi arbeta för att öka våra hyresgästers upplevelse av trivsel, trygghet, rent, snyggt vilket vi är övertygade om har en positiv hälsoeffekt.
Folkhälsa	Barns fysiska miljö ska bli bättre	Stor	Bolaget strävar efter att barn och unga ska kunna framföra sina åsikter. Bostadsbolaget ska beakta barnens perspektiv i alla delar av verksamheten.

Göteborgs Stads prioriterade mål 2014 inför 2015

Strategiska områden	Prioriterat mål	Påverkan ur hela staden perspektiv	Planerade aktiviteter 2015 för att uppnå kommunens prioriterade mål satta 2014
Barn och unga			
Utbildning och kunskap	Skolan ska öka barns och elevers möjligheter att inhämta och utveckla kunskaper, förmågor och värden.	Liten	Genom Läxhjälpen bidrar Bostadsbolaget till att ungdomar i utsatta områden får hjälp med läsläsning och därmed förbättrade betyg och ökade framtidsutsikter. Läxhjälparna är studenter från Göteborgs universitet. Bostadsbolaget erbjuder också lokaler där lokala föreningar erbjuder läxhjälp.
Utbildning och kunskap	Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på så väl elevnivå som mellan olika skolor.	Liten	Bostadsbolaget erbjuder mer än 150 sommarjobb till ungdomar i Göteborg, bland annat kommunens sommararbetande ungdomar. Bostadsbolaget erbjuder sommarjobb till ungdomar boende i bolagets fastigheter. För den som bor trångt kan läsläsning bli ett problem. Bolaget erbjuder därför i samverkan med andra flera olika lösningar som läsläsningsslokaler, läxhjälp med mera vilket gör att unga ges större chans att lyckas med sin skolgång.
Rik fritid för unga	Unga göteborgares möjligheter till en rik och meningsfull fritid ska öka	Medel	Bostadsbolaget arbetar sedan många år med utemiljön, som är viktig för både unga och gamla. Det arbetas för att erbjuda miljöer som är attraktiva för både små och stora barn, för att skapa förutsättningar för en aktiv fritid genom att i samverkan skapa näridrottsplatser med mera. Dessutom har bolaget nära samarbete med många lokala idrottsföreningar som erbjuder meningsfulla fritidsaktiviteter för unga göteborgare. Genom våra "medmeraerbjudanden" erbjuder vi unga göteborgare att ta del av olika aktiviteter och upplevelser.
Unga ska påverka	Unga göteborgare ska ges ökade möjligheter att påverka frågor som rör dem	Liten	Bostadsbolaget har under många år haft barnperspektivet som ett stort fokusområde. Detta kommer att intensifieras under 2015 där barn och ungdomars önskemål kommer att tillvaratas. Ungdomssatsningen "Kaponjärer" kommer att införas i distrikt Öster under 2015.
Äldre göteborgare			
Äldre göteborgare	Äldres inflytande över sin vardag ska öka	Medel	Bostadsbolaget har infört trygghetsboende och arbetet fortgår med att utveckla ytterligare boenden. Fiberbredbandet som nu finns i alla lägenheter ger också möjligheter till ökat kvarboende för äldre i och med att det nu utvecklas en mängd tjänster på området.
Miljö och stadsutveckling			
Göteborg tar ansvar för klimatet	Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en klimatneutral stad.	Stor	Bostadsbolaget arbetar ständigt med att minska vår klimatpåverkan, tex genom tilläggsisolering av fasader, fönsterbyten, uppföljning av energiförbrukning. Bostadsbolaget arbetar systematiskt med energibehovet. All nybyggnation är lågenergihus och i all nybyggnation samt vissa underhållsprojekt tillämpas SundaHus-databasen.
Bostad för alla	Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov	Stor	Bostadsbolagets ambition är att bygga så mycket som möjligt under förutsättning att det är lönsamt. Vi ingår i Framtidens markgrupp där markanvisningar söks. 2015 kommer att vara ett mellanår för nyproduktion och vi kommer endast att färdigställa ett 20-tal lägenheter. Under 2014 kommer det att bli produktionsstart för ca 70 lägenheter på Egnahemsvägen. Andra projekt är Tuve, norra Askim, Selma Lagerlöfs Torg etc. Vi ska fortsätta planarbetet med att en stor projektportfölj med ca 400 - 500 lägenheter. Vi ska fortsätta arbetet med att producera studentbostäder. Våra hyresgäster kan själva påverka sitt boende genom att kunna välja tillvalsprodukter, tex nya köksluckor, tvättmaskin.

Göteborgs Stads prioriterade mål 2014 inför 2015

Strategiska områden	Prioriterat mål	Påverkan ur hela staden perspektiv	Planerade aktiviteter 2015 för att uppnå kommunens prioriterade mål satta 2014
Resurshushållningen ska öka	Resurshushållningen ska öka	Stor	Bostadsbolaget arbetar ständigt med att minska vår klimatpåverkan. Vi uppfyller Framtidens krav på energieffektivisering. Vi har under 2014 infört IMD (individuell mätning och debitering) av vatten i vissa bostäder och kommer att fortsätta i vårt övriga bestånd. Under 2015 kommer vi särskilt att satsa på att öka andelen matavfallsortering. Detta gör vi med sk avfallsinformatörer som ska besöka alla våra hyresgäster. Vi kommer att byta ut ineffektiv belysningsarmatur och testa nya miljövänligare tvättmaskiner i våra tvättstugor. Vi vill tillsammans med andra aktörer uppföra ett "eget" vindkraftverk på Hisingen som kan förse våra fastigheter i området med fastighetsel.
God stadsmiljö och trafik för tillgänglighet	Det hållbara resandet ska öka	Medel	Bolagets kunderbudanden "Mera Bostadsbolaget" erbjuder rabatt vid inköp av elcykel. Under 2014 har bolaget köpt in ett antal miljövänliga poolbilar för att minska användandet av privat bil i tjänsten. Ett antal elcyklar har köpts in och i våra bostadsområden används ofta elbilar som transportmedel för våra medarbetare. Vid marknadsföring av nya bostäder trycks det alltid på fördelen med att de kan nås med spårvagn och liknande.
Bevara biologiska mångfalden	Den biologiska mångfalden ska främjas	Stor	Genom miljövärdar och trädgårdsexpert arbetas det ständigt med att utveckla utemiljöerna. Bostadsbolaget arbetar mycket med produkter från SundaHus-databasen där även bolagets lista över tillåtna kemikalieprodukter finns. Vi kommer att undersöka möjligheten att erbjuda fler odlingslotter i våra bostadsområden, något som påverkar både miljön och den sociala tillhörigheten för våra hyresgäster.

Arbete och näringsliv

Näringsliv och turism	Göteborgs näringslivsklimat ska förbättras.	Medel	Genom att erbjuda attraktiva lägenheter och producera nya lägenheter ges möjlighet för stadens befintliga invånare och nyinflyttade att bosätta sig i Göteborg vilket är en förutsättning för att kunna arbeta eller etablera nya företag i staden. Genom vårt bestånd av varierande verksamhetslokaler finns det möjlighet för företag att hitta rätt lokal för just sin specifika verksamhet.
Arbetsmarknad	Arbetsmarknadsinsatser för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	Liten	Bostadsbolaget erbjuder årligen ett stort antal ungdomar sommarjobb. Det erbjuds praktikplatser till ungdomar som har påbörjat sin utbildning inom fastighetsbranschen. I vissa utvecklingsområden ges arbetslösa boende möjlighet till tidsbegränsad anställning för att få arbetserfarenhet och eventuell anställning. Under 2015 kommer Bostadsbolaget att visstidsanställa 12 avfallsinformatörer som ska besöka alla våra hyresgäster.

Kultur

Kultur	Tillgängligheten till kultur ska öka.	Liten	Bostadsbolaget har samarbetsavtal med ett stort antal föreningar, teatrar och Operan som gör att det kan erbjudas exempelvis teater- och operabesök gratis eller till ett mycket förmånligt pris. Sedan flera år ger bolaget också hyresgäster gratis årskort till stadens museer. Erbjudandena riktar sig till både stora och små.
--------	---------------------------------------	-------	---

Personal

Personal	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska minska	Stor	För att förhindra uppkomsten av osakliga löneskillnader som går att härleda till kön eller etnisk tillhörighet görs regelbundet en lönekartläggning. Skillnader i lön och lönespridning mellan män och kvinnor som utför arbete som är att betrakta som lika analyseras. I det årliga utvecklingssamtalet tas en plan fram för kompetensutveckling. Vid analys finns det inga osakliga löneskillnader i Bostadsbolaget pga. kön.
----------	---	------	--

Ekonomi

Ekonomi	Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka.	Medel	Bostadsbolaget samverkar med Upphandlingsbolaget (UHB) som är stadens processägare avseende målet att upphandling med socialhänsyn skall öka. Vid entreprenadupphandlingar ställs även krav på en lärling per fem byggnadsarbetare.
---------	---	-------	---

Inriktningsdokument för Bostadsbolaget 2015

”Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden” – så lyder Framtidenkoncernens gemensamma vision. Tillsammans med Göteborgs Stads ägarkrav och mål samt moderbolagets affärsidé ligger visionen till grund för Bostadsbolagets verksamhet. Bostadsbolaget ska erbjuda hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning. Målet är att vara Göteborgs ledande hyresvärd, den som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Detta uppnås genom professionell förvaltning och hög kundnöjdhet. I Framtidens affärsplan lyfts 6 övergripande mål fram som ligger i linje med stadens mål.

Inför 2015 har Bostadsbolagets styrelse beslutat att bolaget ska arbeta djupare med följande mål:

Vi skall öka bostadsutbudet, underhålla och skapa miljöer där människor utvecklas, få vara unika och vill och kan bo kvar

KF's mål: Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov

”För att klara en socialt hållbar bostadspolitik och bostadsförsörjningen ska de allmännyttiga bostadsbolagen ta ett större ansvar. Allmännyttan ska succesivt öka sin produktionstakt av hyresrätter till 1 000 lägenheter per år. Även byggandet av studentbostäder måste öka.”

Uppdrag: Bostadsbolaget ska arbeta för att öka produktionstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nybyggnation. I detta ska även studentbostäder omfattas, gärna genom att testa nya modeller och tillfälliga bostadslösningar.

KF's mål: Barns fysiska miljö ska bli bättre.

”Alla ska ha en god boendemiljö. Nämnder och bolag ska aktivt arbeta för en giftfri miljö med inriktning på barnen.”

Uppdrag: Barnens perspektiv ska beaktas i alla delar av Bostadsbolagets verksamhet. Exempelvis vid nybyggnation och underhållsinsatser, planering av utemiljö och löpande förvaltningen.

Våra hyresgästers och kunders inflytande och upplevelse av livsmiljön och bostaden ska utvecklas

KF's mål: Äldres inflytande över sin vardag ska öka.

”Staden ska arbeta aktivt med de kommunala bostadsbolagen och privata fastighetsägare för att tillgången på bostäder med god tillgänglighet och anpassning till äldres behov, teknikstöd och gemensamhetslokaler ska öka.”

Uppdrag: Bostadsbolaget ska arbeta aktivt med att finna nya lösningar som främjar kvarboende, exempelvis genom Trygghetsboenden, BoIT och hjälpmedel i lägenheterna.

Integrationen ska öka i våra bostadsområden och sysselsättningsaktiviteter ska prioriteras

KF's mål: Integrationen mätt utifrån integrationsstyrkortets strategiska områden ska öka.
"Nämnder och bolag ska bli mer aktiva i integrationsarbetet, och de bör särskilt utarbeta lokala mål... Integrationsarbetet ska också stärka samhällsgemenskapen och var öppet för nya idéer och kreativa arbetsätt."

Uppdrag: I Bostadsbolagets alla områden ska insatser göras avseende ökad respekt, förståelse och gemenskap. Särskilda satsningar ska göras i Hammarkullen och Norra Biskopsgården.

Vi ska ha ett miljötänkande i alla delar av vår verksamhet

KF's mål: Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en klimatneutral stad.
"(...) Samtidigt ska el-effektiviseringen årligen förbättras i motsvarande grad. Investeringar i styrning av bland annat ljus, fläktar, apparater och värme ger ofta mycket god avkastning. Vi ska minska vårt uppvärmningsbehov genom energieffektivisering av de kommunala bolagens bostäder och stadens egna lokaler."

Val av material och möjligheten till återanvändning vid till exempel bostadsbyggande och anläggningsarbete påverkar klimatet och måste beaktas i planer, upphandlingar och i förfrågningsunderlag. Inriktningen är att använda material som innebär liten klimatpåverkan under sin livscykel."

Uppdrag: Insatser för att minska användningen av el och fjärrvärme ska prioriteras. Vid nybyggnation och planerat underhåll ska Bostadsbolaget främja material med låg klimatpåverkan.

KF's mål: Resurshushållningen ska öka.
"Avfallsmängderna ska minska. (...) Mer matavfall ska samlas in genom att öka motivationen hos fler grupper. Samtidigt ska matsvinnet minska. Ny teknik ska användas för att bättre återanvända organiskt material. Slöseriet med dricksvatten ska minska."

Uppdrag: Bostadsbolaget ska motivera och inspirera hyresgästerna till att minska sitt avfall och sin vattenförbrukning, samt källsortera mera. Stadsnära odlingslotter skall prioriteras.

Vart femte år formulerar Bostadsbolagets styrelse tillsammans med företagsledning ett dokument innehållande fyra övergripande verksamhetsstrategier. Strategierna bygger på vårt ägardirektiv och utgår från områden vilka har identifierats som framgångsfaktorer. I januari 2013 trädde de kommande årens strategier i kraft:

- Vi ska ständigt öka vår affärsmässighet
- Vi ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren inom vår bransch
- Vi ska modernisera allmännyttan
- Vi ska verka för en långsiktigt hållbar fastighetsutveckling

Tillsammans utgör ovan beskrivna prioriterade mål och strategier inriktning för hur verksamheten ska bedrivas 2015. I budgeten och affärsplanen beskrivs vad Bostadsbolaget ska åstadkomma under nästkommande år, baserat på detta inriktningsdokument. Relevanta mål formuleras inom fyra perspektiv: hyresgäster, medarbetare, verksamhet och ekonomi.

Budget 2015 Tkr

Resultaträkning, Tkr	Budget 2015 jan – dec	Prognos 3, 2014 jan – dec	Avvikelse BU 2015 – P3 14
Hysesintäkter	1 649 266	1 601 385	47 881
Förvaltningsintäkter	22 382	22 361	21
Summa intäkter	1 674 648	1 623 746	47 902
Driftkostnader	-684 925	-676 153	-8 772
Planerade Underhållskostnader	-164 000	-142 000	-22 000
Distriktspecifika underhållskostnader	-127 000	-117 500	-9 500
Utökade planerade underhållskostnader	0	-47 500	47 500
Fastighetsskatt	-31 630	-31 036	-594
Avskrivningar i förvaltningen	-255 283	-247 655	-7 628
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-1 262 838	-1 261 844	-994
Centrala kostnader	-34 659	-29 333	-5 326
Avskrivningar, centrala kostnader	-13	-14	1
Övriga rörelseintäkter	1 471	2 183	-712
Övriga rörelsekostnader	0	-42	42
Rörelseresultat	375 609	334 696	40 913
Finansiella poster avseende tillgångar	1 200	1 209	-9
Finansiella poster avseende skulder	-146 513	-167 777	21 264
Finansnetto	-145 313	-166 568	21 255
Resultat efter finansnetto	230 296	168 128	62 168
Genomsnittlig total yta	1 537 735	1 537 673	

Investeringar 2015

Totala investeringar beräknas uppgå till 385 Mkr, fördelat på

Fastighetsinvesteringar	294
Investeringar i nybyggnation	75
Övriga investeringar	16
Summa	385

Fastighetsinvesteringar

Utemiljö	2
Energisparåtgärder	3
Fasader Dr Westings gata	4
P-däck	4
Installationer övrigt	5
Badrum	8
Ombyggnation Kalendervägen 20	10
Ny- och tillbyggnad 18 lägenheter i Högsbo	10
Fasader badrum med mera Kyrkbyn	10
Fasader Majviken 3	10
Badrum Landala	11
Hissar	12
Fasader Torpa	14
Ombyggnation P-däck Sandeslätt	14
Badrum Järnbrott	15
Fasadupprustning Landalabergen	15
Ombyggnad badrum Landalabus+BMSS	16
Tak och fasader hus Q Kortedala	16
Badrum Kortedala Julianska gatan	24
Badrum Västra Järnbrott	25
Klimatskärm	26
Lisa Sass gata upprustning	40
Summa	294

Nybyggnation

Tuve	1
Selma	2
Egnahemsvägen	72
Summa	75

Övriga investeringar

Immateriella tillgångar	1
Inventarier	15
Summa	16

Planerat underhåll 2015 består av:

Hissar	2
Badrum	4
P-däck	4
Ombyggnation P-däck Sandeslätt	5
OVK-åtgärder	5
Ombyggnad lokaler	5
Fasader Dr Westings gata	6
Vitvaror	7
Ombyggnad badrum Landalahus+BMSS	9
Allmänna utrymmen	10
Radonåtgärder	10
Utemiljö	12
Installationer övrigt	15
Vattenskador	15
Energisparåtgärder	18
Klimatskärm	37
Summa	164

**Till detta tillkommer distrikts-
specifika underhållskostnader** **127**

Bostadsbolagets utvecklingsområden

Åtgärdsprogram, Norra Biskopsgården

- Boendeutvecklare som jobbar i området.
- Ge arbetslösa chans till jobb eller praktik hos oss.
- Mer resurser och förstärkt bemanning.
- Trygghetsskapande åtgärder. Belysning och skalskydd.
- Tätt samarbete med närpolisen.
- Kameraövervakning
- Samarbete med föreningar i området.
- HGF-samarbete med Vackra Biskopsgården 2.0.
- Återbrukslokal.
- Resor till Skara, Borås och Ullared.
- Konstsatsning med Mosaik-konstnär.
- Speciell satsning på Miljöhus och sortering.
- Satsa på trygghetsboende.

Åtgärdsprogram, Hammarkullen

- Trygghetsvandringar och -möten
- Samarbeta med andra aktörer för att lyfta Hammarkullen.
- Anlita sommarvärdar för att skapa gemenskap och aktiviteter för unga.
- Utöka besökstiden på Boservice och om möjligt personal på plats.
- Områdesvärden kommer att arbeta förebyggande med störnings- och ordningsfrågor,
- Bjuda in till trapphusmöten och dialogmöten för ökad trivsel och trygghet.
- I samarbete med Poseidon, Hjällbo, Göteborgslokaler och Familjebostäder ha en gemensam väktarresurs kommer utgå från vårt Boservice alla dagar mellan kl. 22-06.