

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

VERKSAMHETSRAPPORT 2014-12-31

På ett extra styrelsemöte den 18 juni beslutade styrelsen att utse ny VD för bolaget, Kicki Björklund som kommer att tillträda sin tjänst vid årsskiftet 2014/2015.

Projekt Framtidens bredband övergår i en förvaltningsfas

Nu har den sista stora delen av projekt Framtidens bredband avslutats. Det analoga kabel-TV nätet har släckts och det har gått över förväntan. Det är ett stort steg vi tagit då vi nu digitaliserat mer än 71.000 hushåll i Göteborg. Förvaltningsorganisationen för drift och underhåll håller på att etableras genom bemanning och genom översyn av förvaltningsprocessens olika delar. De subventionerade TV-paket som våra hyresgäster får möjlighet att välja har hyresgästerna ansett som så förmånliga att vi tror att 35-45% av dem tillsvidare nöjer sig med det alternativet. Nu kommer också fokus att sakta men säkert att förflytta sig mot utveckling av andra tjänster via fibernätet.

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 offentligt och privatägda fastighetsägare i Göteborg och övriga Sverige. Återkoppling till våra hyresgäster görs kontinuerligt via vår kundtidning Trivas samt lokalt i våra områden. Under oktober månad fick andra halvan av våra hyresgäster möjlighet att svara på kundenkäten. Vi hade en något lägre svarsfrekvens på 52,5% (56,2%). Vi har dock ett fortsatt högt serviceindex på 79, om än ett litet tapp (80,1). Nu påbörjas arbetet med att analysera 2014 års kundenkät.

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.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Under vecka 39 genomförde vi årets stora knacka-dörr-aktivitet, då samtlig personal tillsammans besöker alla våra hyresgäster. Årets tema var matavfall och våra hyresgäster fick en inspirationsbroschyr om miljösmart och ekonomisk mathantering, en matavfallsskrapa samt en kasse som kan användas att samla kartonger, burkar etcetera, som man sedan tar med till återvinnningen.

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. Genom ett nytt samarbete med Retoy gavs våra unga hyresgäster i Biskopsgården möjlighet att under en eftermiddag byta leksaker och få kunskap om hållbarhet.

I december hade vi ett "första sprängningen"-event för att uppmärksamma vår byggstart på Egnahemsvägen. I samband med detta skapade vi en möjlighet för bostadssökande att hålla sig uppdaterade om våra nyproduktionsplaner genom ett digitalt nyhetsbrev. Vi deltog även i den BoNytt-mässa i Älvrummet som Boplats anordnade för att möta framtida potentiella kunder.

För att inhämta och delge kunskap och idéer med andra bostadsföretag verksamma i olika europeiska länder är Bostadsbolaget medlem i nätverket Eurhonet. 2015 kommer Bostadsbolaget att vara värdar för ett möte i Göteborg med tema Äldres boende. De svenska företagen inom Eurhonet bildar ett eget nätverk som heter SKY. Här finns möjlighet att snabbt söka stöd i aktuella frågor, sprida kunskap med mera.

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 kunna erbjuda efterfrågade produkter som bidrar till hyresgästernas ökade trivsel, valfrihet och nöjdhet.

Det inre underhållet av väggar och tak är sedan årsskiftet mer kundvänligt och tydligt då det är tidsstyrt. Målning och tapetsering erbjuds kostnadsfritt tidigast efter 12 år. Hyresgästerna kan också på eget initiativ tidigarelägga underhållet genom att betala för de år som återstår. Tidigare hade vi ett behovsprövat system, där vår personal avgjorde när hyresgästen var berättigad till reparationsinsatser. Otydligheten i detta system skapade onödiga konflikter mellan personalen och hyresgästen. Golvåtgärder hanteras delvis som tillval.

Denna satsning har initialt inneburit en ökad kostnad kring tapeter och målning, men i gengäld, förhoppningsvis, nöjdare kunder. Kostnadsökningen blir cirka 22 Mkr. Delvis kommer de ökade kostnaderna för lägenhetsunderhållet att kompenseras av ökade intäkter för tillval.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

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 tillvals-erbjudanden. Under 2014 har ca 1.600 hyresgäster valt något av våra tillvalserbjudanden. 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 även haft många externa 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. MMI – Motiverad Medarbetar Index

Med 18 månaders intervall genomför koncernen en medarbetarenkät bland alla medarbetare i koncernen. Årets mätning genomfördes under hösten 2014. Bland Bostadsbolagets personal svarade 92 % på enkäten, vilket är en mycket hög svarsfrekvens.

Resultatet av årets mätning visar på ett något lägre utfall. MMI uppgick till 72 vilket är en minskning med en enhet jämfört med föregående mätning. Betyget för ledarskap uppgick till 76 vilket innebär en minskning med två enheter jämfört med föregående mätning. Det kan dock konstateras att bolaget fortfarande har ett väldigt högt betyg jämfört med andra bolag som ingår i denna undersökning.

Nu pågår arbetet med att analysera och informera om resultatet och varje enhet (till exempel stödfunktion, förvaltarområde) som har blivit mätt ska ta fram en handlingsplan som syftar till att säkerställa att vi behåller eller ökar våra betyg.

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 över året, har möjliggjort för var och en att välja inriktning och nivå på sin träning.

Under hösten har vi på våra datorskärmar fått en ”liten gubbe”- Pausit - som dyker upp med jämna mellanrum för att påminna oss om att göra lite pausövningar framför datorn.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Marknadsföring Fastighetsbranschen

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

Andra årskullen har under hösten påbörjat sin utbildning till fastighetsvärd i den av branschen framtagna Fastighetsvärdsutbildningen. Precis som första året var söktrycket mycket stort. I samarbete med utbildningsarrangören har vi arbetat med ständiga förbättringar. Bland annat har kurserna lagts om för att skapa en jämnare utbildningstakt. Praktiken har, efter önskemål från elever och handledare också förlagts mer kontinuerligt under utbildningsåret. Från första årskullen elever har tre personer erbjudits 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.

Att vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen är ett mål som förpliktigar, hur vi ska kunna mäta det är en fråga som återstår att lösa. Ett första steg kan vara att bli den mest attraktiva arbetsgivaren i vårt nya kluster.

Kompetensutveckling

Under hösten har de som önskat genomgått en elutbildning på den nivå de själva valt. Ett tiotal personer har uppgraderat sin kompetens till BB1-nivå.

Kopplat till att vi erbjuder alltfler praktikplatser har kvartersvärdarna fått möjlighet att gå handledarutbildning i två delar som har slutförts under hösten.

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

Specialutbildning för miljövärdar har pågått under hösten.

Förutom ovanstående erbjuds samtliga medarbetare regelbundet kompetensutveckling utifrån sin förmåga och företagets behov. Förutom de internt genomförda utbildningarna uppgår bolagets kostnader för utbildning till knappt 7.000 kronor per fast anställd.

Bostadsbolaget är aktiv medlem i det svenska nätverket SKY som består av ett tiotal allmännyttiga bostadsföretag. I oktober höll vi värdskapet för höstens dialogmöte. Fokus för nätverket är benchmarking och kunskapsöverföring i aktuella frågor.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Sysselsättningsprojekt

Under året har fem personer fått möjlighet att pröva på yrken inom Fastighetsanställdas avtalsområde i ett projekt i Norra Biskopsgården.

Vi har också påbörjat ett större projekt med att rekrytera personer med försörjningsstöd som ska informera om avfall och sortering. Detta är ett samarbete med SDF Västra Hisingen, jobbcenter Äpplet. Tanken är att efter en månads introduktionsutbildning kunna erbjuda 15 personer ett års anställning som avfallsinformatörer som skall besöka alla våra hyresgäster.

Under våren och sommaren har vi tagit emot totalt 165 personer som har sommarjobbat och gjort praktik hos oss. Vi har också, för femte året i rad, erbjudit sommarjobb i ett eget sysselsättningsprojekt som vänder sig till hyresgästers barn.

Praktik och sommarjobb är fördelat enligt följande:

- 38 säsongsanställda
- 30 sommarvikariat
- 50 sysselsättningsprojekt, barn till hyresgäster i Bostadsbolaget
- 24 kommunungdomar
- 19 sommarvärdar i Norra Biskopsgården och 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 äldreboendet Landalahus till 77 studentlägenheter.

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

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. Bostäderna är färdigställda och uthyrda sedan i höstas. För att marknadsföra lägenheterna har vi producerat en kort informationsfilm som finns på vår hemsida, samt på Boplats Göteborg.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Ombyggnation av lokaler till lägenheter sker successivt.

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.

Vi jobbar för ytterligare nybyggnation

Byggnation av 70 lägenheter på Egnahemsvägen i Landala har startat och beräknas bli klar för inflyttning första halvåret 2016. I övrigt väntar vi på att planerna för Tuve, Askim, Östra Kålltorp, Syster Estrids gata och Selma Lagerlöfs torg skall antas. Vi har under flera år medverkat i planprocessen för dessa projekt för att få bygga cirka 500 av totalt cirka 1200 bostäder. När vi kommer igång beror på när detaljplanerna kan fastställas, om överklaganden fördröjer projekten och den praktiska utbyggnadsordningen.

Vi räknar med att under 2015 dessutom få medverka till att starta upp detaljplanerna för Västra Tuvevägen, Radiatorget, Frihamnen, Fyrbo i Guldheden och kanske också Östra Torpa och utmed Marconigatan. Detta kan för vår del omfatta cirka 500 bostäder. Utöver detta har vi sedan tidigare ansökt om markanvisningar hos Fastighetskontoret för ett 25-tal andra projekt.

Medverka till att bygga tillfälliga studentbostäder om ekonomin så tillåter.

Vi har färdigställt 135 nya studentbostäder under 2014, varav 58 inom ramen för tillfälliga studentbostäder. Med kunskapen från våra färdigställda bostäder i Brunnsbo har vi också undersökt möjligheten att bygga på en parkeringstomt i Masthugget. Ungefär 340 tillfälliga bostäder i cirka 8 våningar. Efter att vi prövat alla möjligheter har vi konstaterat att med det stora antalet bostäder som projektet omfattar och den storskaliga bebyggelse som projektet förutsatt innebär stora kostnader och risker. Vi har konstaterat att projektet inte är ekonomiskt genomförbart och att det finns så många riskfaktorer att de ekonomiska konsekvenserna av byggnationen kan bli än värre på grund av ändrad efterfrågan, nya byggregler, ränteutveckling med mera. Vi kommer att se över de markområden vi identifierat för byggnation på egen mark och möjligheten att bidra till fler studentbostäder där.

Upprusta minst 400 badrum per år.

Badrumsupprustning har under året pågått i Guldheden, Kortedala och Västra Järnbrott, sammanlagt cirka 400 badrum. Under 2015 räknar vi med att upprusta badrum i Kortedala, Västra Järnbrott, Järnbrott och i Landala. Vi kommer också att starta badrumsupprustning i Kyrkbyn och på Kalendervägen i samband med större upprustningar.

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.

Den med energiindex justerade fjärrvärmeförbrukningen 2014 var cirka 5 % lägre än 2013. Detta har möjliggjorts genom att dra nytta av våra tekniska installationer för styr- och regler-teknik, energistatistik, klimatskalsombyggnader med tilläggsisolering och lågenergifönster med mera. Vi tror dock att en del av den minskade förbrukningen beror på att de justerade värmevärdena genom dess konstruktion påverkats positivt av det extremt varma vädret 2014. Vattenförbrukningen har påverkats av ett par större läckor men har med dessa borträknade legat kvar på föregående års nivå. Fastighetselen har minskat med cirka 2 %. Detta kan till en viss del förklaras genom vår satsning på energieffektivare belysning.

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. Sedan tidigare finns tre stycken återbruksrum i andra områden, och ytterligare ett är på gång.

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. Planering har startat för att under 2015 anställa och utbilda avfallsinformatörer som ska informera och uppmuntra våra hyresgäster att sortera sitt avfall. Avfall kommer att bli ett fokusområde 2015.

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 leverantörsfakturor. I dagsläget kan vi ta emot E-faktura från ett 50-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 inköpsprocessen.

Vi har skapat ett automatiserat flöde beträffande inköpta reparationstjänster där leverantörsfakturan matchas mot arbetsorder. Detta innebär att vi får ett effektivt och mer kvalitetssäkrat arbetssätt för att hantera den stora mängd leverantörsfakturor som bolaget har.

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.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

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 utvecklings-synpunkt. Det IT-strategiska rådet är ett beredningsorgan för IT-rådet där koncern-gemensamma beslut fattas beträffande utveckling och förvaltning.

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

Under 2014 har vi gjort ett versionsbyte av vårt fastighetssystem Fast2 samt att vi har uppgraderat två av våra analysverktyg.

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 upphandla och implementera 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 är arbetet i stort sett avslutat att ta fram gemensamma rutiner för hur vi ska hantera känsliga personuppgifter enligt PUL (personuppgiftslagen) så att det överensstämmer med lagstiftning och SABOs branschöverenskommelse. Slutrapportering kommer att ske i februari 2015.

Inköp

Bostadsbolaget har under 2014 stärkt den sociala hänsyn i upphandlingar, dels genom ökade krav för arbetsvillkor dels genom särskilt kontraktsvillkor att erbjuda projektanställning för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden och ingår i Göteborgs Stads prioriterade grupper.

För tjänste- och entreprenadupphandlingar som kräver mer än en person för utförandet och har en avtalstid som överskrider fyra månader har det särskilda kontraktsvillkoret om projektanställning föreskrivits i över 80 % vilket då uppfyller stadens krav på 50 % med råge. Åtta personer från de prioriterade grupperna har fått anställning i dessa projekt och i samarbete med Upphandlingsbolaget pågår rekryteringen av ytterligare sexton personer från de prioriterade grupperna då för egenregi-arbeten avseende avfallsinformatörer.

75 entreprenad- och tjänsteupphandlingar genomfördes under året. En överprövning inkom vilken avslogs av förvaltningsrätten.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Bostadsbolaget har genom Inköp och Ekonomi påbörjat ett projekt avseende webbaserat inköpsstöd för materialavrop genom Winst, stadens ramavtalsdatabas.

Inköpsavdelningen har utfört informations- och utbildningsinsatser för bolagets alla avropare främst med inriktning på stadens inköspolicy, bolagsspecifika rutiner, avtalsdatabas och nya ramavtal. Vidare deltar inköpsavdelningen kontinuerligt vid förvaltarträffar, avstämningsmöten med fastighetsutveckling och ekonomiavdelningens controllergrupp.

Resurser har även avsatts från inköpsavdelningen för bolagets tillvalssystem, revisioner, försäkringsfrågor där Göta Lejon gått in som försäkringsgivare from 1 april 2014, bolagets fordonshantering och miljörevisioner.

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

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

DISTRIKTSVERKSAMHET

Centrum

Hyresgästperspektivet

En ny kundmätning är gjord hösten 2014 och resultatet av vårt serviceindex gick ner med 1,1 enheter, från 80,9 till 79,8, men fortfarande högt. Mest utmärkande är Tynnered som tidigare hade lägst serviceindex på distriktet, men nu har gått från 73,3 till 79,2. Tynnered var ett område Förvaltnings AB Framtiden bad oss att titta extra på i affärsplan 2015.

Aktiviteter under året har varit julbelysningståndning i Haga/ Vasastan, öppet hus med kaffe och glögg på samtliga Boservice och utdelning av julblommor till hyresgästerna. Vi har också arbetet aktivt med Hagas kaponjärer.

I Trygghetsboendet på Öster om Heden deltar sammantaget 70 personer över 70, ett samarbete mellan Bostadsbolaget och Göteborgs Stad. Även i Next Step-boendet på Majviken undersöker vi om intresset för ett Trygghetsboende 2015.

Medarbetarperspektivet

Vi höjde vårt MMI från 66 till 67. Det som ökade mest var ledarskapet, från 71 till 80.

Vi hade en gemensam konferens i september där vi planerade verksamheten för 2015. I november flyttade distriktskontoret till Landala och hade årets sista stor-APT i egna lokaler.

Verksamhetsperspektivet

60 badrum på Norra Dragspelsgatan har färdigställts. Nytt badrum samt all invändig el har bytts ut. I "Tomtehuset" på Viktoriagatan har samtliga fönster renoverats och fått ett nytt isolerande glas invändigt för att förbättra termisk/ ljudisolering. Fasadarbetet i Majviken 1 och 2 är klart med nöjda hyresgäster.

Ekonomiperspektivet

Tyvärr var vakansgraden och sjukfrånvaron hög bland distriktets medarbetare det första halvåret vilket inneburit mer köpta tjänster än beräknat. Mer administrativa arbetsuppgifter för kvartersvärden har också inneburit mer köpta tjänster.

Skadorna har varit höga i år med en stor brand i Majviken, denna gång i källaren, 170 lägenhetsförråd brann. Vattenskador har också ökat, i Landala och Västra Järnbrott hade vi läckor på vattenledningar i marken.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Hisingen

Hyresgästperspektivet

Serviceindex för Hisingen blev 79. Överlag bra betyg för utemiljöer och lägre betyg för värme i lägenheten vintertid.

De flesta områden har haft sommaraktivitet och hyresgästdagar, ibland ihop med lokala HGF. Traditionsenligt har vi haft julöppet med kaffe och dopp och utdelning av julblomma på våra områden. I Norra Biskopsgården har vi haft fem sommarvärdar, som jobbat dagtid hela sommaren. I Kyrkbyn har vi haft ett mycket lyckat gris-projekt där två grisar, hjälpt oss att markbereda ytor för framtida odlingsytor. Många hyresgäster och barn har hjälpt till att mata och hålla koll på våra två kelgrisar.

En lyckad satsning på att öka matavfall har gjorts i Norra Biskopsgården. Tyvärr ser vi en ökning på skadedjur, framför allt vägglöss ökar kraftigt.

Medarbetarperspektivet

MMI-index blev 71, där ledarskapsindex blev hela 80. Vi kör vidare med APT- föreläsningar inom individ- och lagcoaching. Många medarbetare deltar i våra friskvårdssatsningar, både Hisingens egna och bolagets.

Verksamhetsperspektivet

Kvillebäckens hus och studentlägenheterna i Brunnsbo är klart och alla lägenheter är uthyrda. Ombyggnaden av Backadalens hus på Lisa Sass gata pågår, liksom renoveringen i Kyrkbyn med nya fasader, fönster och badrum.

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

Kostnader för bland annat vitvaror, vattenskador, skadedjursanering och vandalisering har ökat under 2014.

Gäller för: Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Giltighetstid: Tills vidare

Öster

Hyresgästperspektivet

Vårt serviceindex har gått ner något och hamnar i år på 78,4 (79,2).

Många hyresgästaktiviteter har genomförts i Hammarkullen och i juni firade vi Rannebergen som fyllde 40 år. I Kortedala har färdigställts ett antal odlingslotter som nu också har kompletterats med en bikupa. Även Torpa har fått sin bikupa som nu är på plats och i drift. 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. Konstgräsplanen/multisportarenan i Hammarkullen är klar men invigningen flyttas till våren 2015. I Kortedala har vi haft kick-off för Kortedalas pionjärer, ett liknande projekt som Hagas kaponjärer och 12 ungdomar deltog på första mötet. Vi har inlett ett samarbete med Poseidon, Göteborgs-Lokaler och Familjebostäder vilket innebär att en gemensam väktarresurs utgår från vårt Boservice-kontor i Hammarkullen alla dagar mellan klockan 20:00-03:00. 1:a Adventsfirande med öppet hus har hållits på samtliga områden då Bostadsbolaget bjöd på glögg och pepparkaka samt delade ut en julblomma.

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 höstens kundaktivitet.

I Hammarkullen har en områdesvärd anställts som skall arbeta för ökad trivsel och trygghet i området, ett projekt på ett år som sedan skall utvärderas. Trapphusmöten har hållits i 21 uppgångar och samtliga hyresgäster har fått ett återkopplingsbrev.

Medarbetarperspektivet

Vårt MMI har gått ner till 69 (75) och stora variationer förekommer mellan våra områden. Glädjande är att Hammarkullens MMI har ökat från 54 till 59. Resultatet kommer att analyseras och en aktivitetsplan kommer att tas fram för att höja betyget totalt på distriktet.

Verksamhetsperspektivet

I Kortedala har 126 badrum renoverats i år. Fasadrenovering i Torpa avseende fönster, fasader och entréer pågår och en fastighet är klar och resterande två blir klara till våren.

Fastighetsnämnden har beviljat vår ansökan om Trygghetsboende i Rannebergen från den 1 december 2015 och planering för uppstart är i full gång.

Ekonomiperspektivet

Kostnader för skadegörelse och vandalisering har ökat i Hammarkullen och Rannebergen. Utöver detta har flera större bränder i Hammarkullen och vattensador på distriktet påverkat vårt löpande underhåll negativt.
