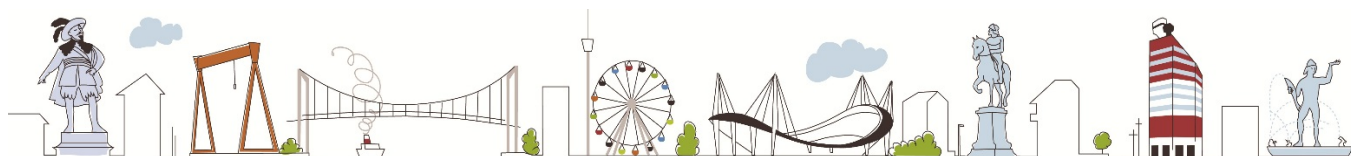


Bostadsbolagets verksamhetsrapport 31 mars 2015



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: **5 per 31/3**
- Minst ett boendekoncept ska utvecklas: **Trygghetsboende i Rannebergen klart jan 2015. Majvikens trygghetsboende och gemenskapsboendet Fyrbo under framtagande**
- Minst 100 bostäder ska förmedlas via fastighetskontoret till hushåll utanför ordinarie bostadsmarknad: **34 per 31/3**
- 1,5 miljoner kronor ska satsas på forskning och utveckling: **Pågående projekt bl a Google, Vinnova och laddning av elbil.**
- Antal fastigheter med radonvärde $> 200 \text{ Bq/m}^3$ ska minska till < 85 : **108 per 31/3**



Bostadsutbud

Aktiviteter

Urval av aktiviteter:

- Fem nya studentlägenheter i Landala inflyttningsklara 31 mars, genom ombyggnation av lokaler.
- Påbörjat byggnation av 70 lägenheter på Egnahemsvägen.
- Ansökan om planbesked har lämnats in för ca 340 bostäder.
- Startat upp konceptet Trygghetsboende. Rannebergen startade 15/1, 32 hg anslutna. Förberedande arbete pågår för Majviken och S. Biskopsgården.
- Totalrenovering av det första av sju höghus på Kalendervägen i Kortedala påbörjat. Hus 2 är beslutat, plan arbetas fram för resterande hus.
- Deltar i Temagruppen Socialt Blandat Boende på Frihamnen.
- 400 badrumsrenoveringar, bl. a. i Kortedala (165 lgh), Guldheden (24 lgh) och Järnbrott (120 lgh).

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 (mäts 2016)

- 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: **Minskning 6 % jmf med jan-mar 2014**

Inflytande

Aktiviteter

Urval av aktiviteter:

- Vidareutvecklar systemen för lägenhetsunderhåll och tillval, bl.a. nya tillvalsmöjligheter på tapeter. Stor efterfrågan hos hyresgäst. *Antal tillval okt - dec 2013 925 stycken, år 2014 4700 stycken, jan – mars 2015 1349 stycken, teoretiskt helår 2015 5400 lägenheter.*
- Utbildat berörd personal kring arbetet med boinflytande för att öka och förbättra kunddialogen, klart mars 2015.
- Nya hemsidan utvecklas, beräknas klar juni 2015.
- Göra garageplatser sökbara via webben och implementera digitala hyreskontrakt, beräknat till slutet 2015 när nya hemsidan är på plats.
- Regelbundna trygghetsvandringar i bostadsområden, vilket bl a resulterat i förbättrad belysning.
- Kundaktiviteten ”knacka dörr” planeras då samtliga anställda i oktober besöker alla hyresgäster, tema blir vårt 70-årsjubileum.
- Startat upp Kortedalas pionjärer, version av Hagas kaponjärer där barnen går samman och värnar om sitt kvarter. Haft 5 träffar och 12 barn är i dag engagerade.
- Barnkonsekvensanalys utförs i samtliga nybyggnadsprojekt och vid planering av detaljplan.
- Arbete med utvecklingsområdena Norra Biskopsgården och Hammarkullen (se bilaga 4).



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.
Kravet är uppfyllt
- Det ska finnas minst en lärling per fem byggnadsarbetare vid entreprenadupphandlingar. **Ny definition**
- Antal feriearbetare/praktikanter/trainees/lärlingar ska vara minst en på fem anställda. **186 personer/281 tillsvidareanställda**
- Antalet praktik- och traineeplatser ska uppgå till 30. **16 per 31/3**
- Antal sommarjobb ska uppgå till 150: **rekrytering slutet av april**
- Vi ska erbjuda cirka 20 personer utanför den ordinarie arbetsmarknaden meningsfull sysselsättning: **17 per 31/3 (varav en person har fått fastanställning inom Göteborgs stad)**

Integration

Aktiviteter

Urval av aktiviteter:

- Jobsbsatsning i N. Biskopsgården där fem långtidsarbetslösa får arbetserfarenhet och branschkunskap.
- Vid alla upphandlingar där det är möjligt ställer vi krav på att leverantören främjar sysselsättning för personer som står utanför ordinarie arbetsmarknaden.
- Sommarvärdar, ungdomar från området, ska sysselsätta barnen på sommarlovet.
- Samverkan med Stiftelsen Läxhjälpn där elever i åk 8 och 9 får extra studiestöd är utökad med 15 elever i Biskopsgården.
- Vidareutvecklar samarbetsavtal för att skapa meningsfull sysselsättning för våra hyresgäster och göteborgarna. 17 stycken hittills i år.
- Anställt 11 långtidsarbetslösa som avfallsinformatörer
- Anställt 11 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 miljödatabasen SundaHus.
- Elanvändningen/kvm ska minska med 1%: **-1% per 31/3.**
- Fjärrvärmeanvändningen/kvm ska minska med 1%: **-2% per 31/3.**
- Vattenanvändningen/kvm ska minska med 1%: **+1% per 31/3.**
- Avfallet (kg/lägenhet) ska minska med 5%: **+3% per 31/3.**



Miljömedvetenhet

Aktiviteter

Urval av aktiviteter:

- Genom ett avfallsprogram får alla hyresgäster rätt förutsättningar för och informeras om avfallshantering. Vi satsar även på miljöhusen.
- Implementerar Individuell Mätning och Debitering (IMD). Landalagången, Rannebergen och Eriksberg klart hittills i år.
- Byter ut ineffektiva belysningsarmaturer och styrdon utifrån tidigare genomförd inventering och analys.
- Beslutat om odlingslotter i Kyrkbyn.
- Byter ut utomhusbelysning med kvicksilver till kvicksilverfria lågenergilampor.

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 (mäts 2016)

- 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 %: **4,38% per 31/3**
- Frisknärvaron ska vara över 81%: **81% per 31/12 2014.**

Attraktiv arbetsgivare

Aktiviteter

Urval av aktiviteter:

- Planerar ett gemensamt introduktionspaket för nyanställda för en gemensam grundkunskap om bolaget, allmännyttan och branschen.
- Samarbete med yrkesutbildningssäten, ex. GRvux.
- Olika satsningar för att främja hälsa och friskvård, bl a ny löparsektion i Bostadsbolagets Idrottsförening.
- Gemensam friskvårdstimme för våra lokalvårdare startar i april.
- Kontinuerliga hälsoundersökningar.
- 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 säkrar 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 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: **925 mkr (603 kr/kvm) enl. prognos 2**
- Krav på totalavkastning rensat för förändringar i avkastningskrav ska övertid uppgå till 5,2 %.
- Soliditeten (räknat utifrån marknadsvärde) ska inte understiga 40%: **58,0% per 31/12**
- Kostnaden för reparationer, inköpta tjänster (konto 4300) i % av totala kostnaden för reparationer (exkl. skador) ska uppgå till max 75%: **75% per 31/3**

God ekonomi

Aktiviteter

Urval av aktiviteter:

- Stärkt och förtydligat system för verksamhetsstyrning.
- Vidareutvecklar befintligt system för inköp, främst beställningsfunktionen.
- Utvärderar utfallet av projektet rörande kvartersvärdsrollen.
- Bolagsövergripande förbättringsprojekt för att främja affärsmässigheten, bland annat genom förstärkning av controllergruppen med inriktning på uppföljning och inköpsfrågor.



Bilagor

Bilaga 1 – Göteborgs Stads prioriterade mål 2015 – uppföljning

Bilaga 2 – Inriktningsdokument

Bilaga 3 – Prognos 2 2015

Bilaga 4 – Bostadsbolagets utvecklingsområden - uppföljning

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

2015-04-23

Bilaga 3 vid styrelsemöte 2015-06-09

BB:s målområde	Framtidens målområde	KF:s prio mål	KF:s områden	KF:s uppdrag (ska ske 2015)	Bolagets kommentar 2015-03-31
Integration	Sociala	Öka förutsättningarna till goda livschanser och därmed utjämna dagens skillnader	En stad för alla	För att sänka trösklarna till boende i allmännyttan ska staden utreda möjligheten att sänka de ekonomiska kraven för att bli hyresgäst och att dela kontrakt, genom så kallade kompiskontrakt	I våra utvecklingsområden har vi tillsatt extra resurser, både ekonomiskt och personalmässigt. Det pågår en utredning kring vår uthyrningspolicy för att se om vi kan sänka kraven vid uthyrning samt hur ev. delade kontrakt (kompiskontrakt) skulle kunna utformas för att fungera.
Integration	Sociala	Antalet hushåll i långvarigt beroende av försörjningsstöd ska minska.	En stad för alla		Vi har i samarbete med Jobbcenter Äpplet skapat ett sysselsättningsprojekt. Bostadsbolaget har erbjudit arbete till 12 personer som haft försörjningsstöd. Genom att erbjuda arbete under ett år kan dessa personer få ett meningsfullt tillvaro och på nytt kvalificera sig till A-kassa. I våra större byggprojekt upphandlar vi med social hänsyn. Detta innebär att arbetslösa erbjuds ett arbete i projektet och får så vis får möjlighet att komma in på arbetsmarknaden.
Integration	Sociala	Segregationen ska brytas och samhörigheten i staden stärkas.	En stad för alla		Den koncerngemensamma uthyrningspolicyn 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. Verksamheten ska vara jämställdhetsanpassad ur ett helhetsperspektiv. Bostadsbolaget har en mångfald- och jämställdhetsplan och arbetar löpande på att öka alla anställdas kunskap om mångfaldens och jämställdhetens betydelse. Vi arbetar ständigt med olika projekt för att minska segregationen ofta tillsammans med andra aktörer tex SDF. Vi erbjuder praktikplatser, sommarjobb, läxläsningshjälp, gemensamhetslokaler, har samarbetsavtal med idrottsföreningar, trygghetsboende.
Integration	Sociala	Göteborgarnas hälsa ska förbättras och skillnader mellan olika socioekonomiska grupper ska minska.	En stad för alla		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. Bolaget arbetar mycket med produkter från Sundahus-databasen där även bolagets lista över tillåtna kemikalieprodukter finns.
Integration	Sociala	Göteborgs företagsklimat ska förbättras och ett hållbart näringsliv ska främjas.	Arbete och näringsliv		Vi arbetar aktivt med att utveckla våra områden, både i ett boende- samt ur ett näringslivsperspektiv. I flertalet av våra nyproduktionsprojekt förbereds bottenvåningar för en multifunktion där både bostäder och verksamhetslokaler kan konverteras till vad som efterfrågas och passar in i strukturen. 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.
Integration	Sociala	Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.	Arbete och näringsliv		Bostadsbolaget har varje år ett sysselsättningsprojekt, sommarjobb under 4 veckor, som riktar sig till ungdomar boende i våra fastigheter. Vi finansierar även sommarvärdar som agerar ledare för ungdomar. Dessa finns bland annat i Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Utöver detta har vi olika sommarjobb som är öppna att söka för andra ungdomar. Bostadsbolaget har i samarbete med Västra Hisingen(Äpplet) ett projekt där vi kommer att visstidsanställa 12-15 personer, avfallsinformatörer. De har idag försörjningsstöd, projektet syftar till att dessa personer ska få en meningsfull tillvaro och efter det här året kvalificerat sig för A-kassa.
Integration	Sociala	KF:s mål ligger under Framtidens avsnitt Bostadsbyggande	Miljö och stadsutveckling	Fler bostäder för personer med funktionsnedsättning ska tas fram.	Bostäder för funktionshindrade erbjuds i form av BMSS-boende i varje nyproduktion. Vid större renoveringar av befintliga bostäder ses tillgängligheten över i badrum vilket i sin tur ökar antal bostäder för personer med funktionshinder. Bolaget har som mål att minst 100 bostäder ska förmedlas via fasighetskontoret till hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden (F100). 34 inflyttade per 31/3.
Integration	Sociala	KF:s mål ligger under Framtidens avsnitt Bostadsbyggande	Miljö och stadsutveckling	Ett Hemlösa hus som en träff- och kontaktpunkt för hjälp och stöd åt hemlösa ska inrättas i samverkan mellan olika aktörer	Har inte hört något om denna aktivitet ännu
Inflytande	Hyresgästen	Göteborgarnas möjlighet till delaktighet och inflytande ska öka.	En stad för alla	Alla nämnder och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	Vi försöker engagera barn för att skapa samhörighet och för ett ökat ansvarstagande för sina områden. Detta gör vi genom ex vis Hagas Kaponjärer och under första kvartalet har vi start upp ett likande projekt i Öster som heter Kortedals pionjärer. Den koncerngemensamma uthyrningspolicyn 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. Verksamheten ska vara jämställdhetsanpassad ur ett helhetsperspektiv. Bostadsbolaget har en mångfald- och jämställdhetsplan och arbetar löpande på att öka alla anställdas kunskap om mångfaldens och jämställdhetens betydelse.
Inflytande	Hyresgästen	Unga göteborgares möjligheter till en rik och meningsfull fritid ska öka.	Barn och unga		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 mm. Dessutom har bolaget nära samarbete med många lokala idrottsföreningar som erbjuder meningsfulla fritidsaktiviteter för unga göteborgare.

Bilaga 3 vid styrelsemöte 2015-06-09

BB:s målområde	Framtidens målområde	KF:s prio mål	KF:s områden	KF:s uppdrag (ska ske 2015)	Bolagets kommentar 2015-03-31
Inflytande	Hyresgästen	Äldres inflytande ska öka.	Barn och unga		Bostadsbolaget har infört trygghetsboende på Öster om Heden och Rannebergen. Arbetet fortgår med att utveckla ytterligare boenden. I Majviken har vi en bekräftad efterfrågan på trygghetsbostäder från såväl stadsdelen som hyresgäster. En anökan kommer att skickas in till ansvarig myndighet senast under maj månad. I Södra Biskopsgården pågår planeringen för att genomföra hyresgästdialogen med syfte att säkerställa efterfrågan på trygghetsbostäder. Ett första möte med stadsdelen är inplanerat i maj månad. Vi arbetar tillsammans med bostadsnäringslivet Bolhop i planeringen av området östra Källtorp. 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.
Inflytande	Hyresgästen	Skilnader mellan mäns och kvinnors livsvillkor ska minska.	En stad för alla		Den koncerngemensamma uthyrningspolicyn 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. Bostadsbolaget har en mångfald- och jämställdhetsplan och arbetar löpande på att öka alla anställdas kunskap om mångfaldens och jämställdhetens betydelse.
Inflytande & Bostadsutbud	Hyresgästen & Underhåll	Uppdraget inte kopplat till något mål i KF:s budget	En stad för alla	Alla enkelt avhjälpta hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden	Bostadsbolaget arbetar med att kartlägga detta
Attraktiv arbetsgivare	Personal	Stadens verksamheter ska vara jämställda.	En stad för alla	Alla verksamheter ska ha könsuppdelad statistik och göra en kartläggning av resursfördelning utifrån kön.	Det är vår uppfattning att en jämnare könsfördelning i alla arbetsgrupper och yrkesroller påverkar trivsel och arbetsklimat. Vi anser också att ökad mångfald på samma sätt bidrar. En etnisk blandad arbetsgrupp berikar och lägger grund för ett positivt arbetsklimat. Vi gör regelbundet lönekartläggning och kan konstatera att det inte finns några osakliga löneskillnader på grund av kön.
Attraktiv arbetsgivare	Personal	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	Personal	Av den arbetade tiden i Göteborgs Stad ska max fem procent utföras av timavlönad personal.	Inga timavlönade medarbetare förutom ungdomar som har begränsad anställning under sommaren.
Attraktiv arbetsgivare	Personal	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	Personal	Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå, en handlingsplan för detta ska tas fram.	Bostadsbolaget anser att mångfald berikar och ger ett positivt arbetsklimat. Det tas hänsyn till detta vid rekrytering men inte med avkall på kompetenskrav.
Attraktiv arbetsgivare	Personal	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	Personal	Lönenivåerna för de högsta cheferna ska hållas tillbaka och skillnaderna mellan högsta och lägsta lön ska minska.	Vi gör regelbundet lönekartläggning och kan konstatera att det inte finns några osakliga löneskillnader. Det görs kontroller så att alla anställdas löner följer kollektivavtal. För 2015 sker ingen löneökning för VD.
Attraktiv arbetsgivare	Personal	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	Personal	Staden ska arbeta vidare med projektet för arbetstidsförkortning under 2015-2016.	Berör inte Bolaget
Attraktiv arbetsgivare	Personal	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	Personal	Förvaltningar och bolag ska erbjuda alla tillsvidareanställda heltidstjänster liksom möjlighet till deltid.	Ofrivillig deltidсанställning förekommer inte hos oss.
Miljömedvetenhet	Miljö	Barns fysiska miljö ska bli bättre.	En stad för alla		Barns perspektiv hanteras så väl i renoveringsprojekt i form av dialog med våra hyresgäster (hyresgästprocessen). I nyproducerade bostäder föregås områdesplaneringen av flera analyser var av barnkonsekvensanalyser hanteras redan i detaljplaneskedet där vi närvarar.
Miljömedvetenhet	Miljö	Resurshushållningen ska öka.	Miljö och stadsutveckling		Vi har utbildat 11 st avfallsinformatorer som från 1 mars 2015 är ut i samtliga distrikt och informerar. Vi utökar våra Återbruksrum då dessa visat gott resultat. Senast öppnat återbruksrum är i Majviken. IMD (Individuell mätning och debitering) har installerats och tagits i drift i Rannebergen med ett resultat om en sänking på vår vattenförbrukning med ca 10-15%. Vid upphandlingar ställs krav på att entreprenörer ska ta hand om och sortera avfall. Vid val av material används också SundaHus-databasen. Databasen tillämpas vid all nybyggnation och till viss del i samband med underhåll. Under 2015 skall minst hälften av då påbörjade renoveringsprojekt tillämpa Sunda husdatabasen. Vi är med och stödjer leksaksbytdagar med Retoy.
Miljömedvetenhet	Miljö	Trafiksystemets negativa påverkan på miljö, klimatet och hälsan ska minska.	Miljö och stadsutveckling	Biltrafiken i Göteborg ska minska	I hyresgästtidningen Trivas informeras det om attraktiva cykelvägar, utflyktsmål man når med kollektivtrafik med mera. Vid marknadsföring av nya bostäder trycks det alltid på fördelen med att de kan nås med spårvagn och liknande. Vi undersöker möjligheten att införa laddstationer för el i våra fastigheter och avser att under 2015 göra en skarp test i Haga eller Majviken. Vid planeringen av nya bostadsområden inkluderas närheten till kollektivtrafiken. Ett flertal av våra förtätningsprojekt, exempelvis Hagforsgatan, planeras på p-pyt vilket resulterar i att biltrafiken flyttas ut från området och trafiken i bostadsområdet minskar.
Miljömedvetenhet	Miljö	Den biologiska mångfalden ska främjas	Miljö och stadsutveckling		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.

Bilaga 3 vid styrelsemöte 2015-06-09

BB:s målområde	Framtidens målområde	KF:s prio mål	KF:s områden	KF:s uppdrag (ska ske 2015)	Bolagets kommentar 2015-03-31
Miljömedvetenhet	Klimat	Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.	Miljö och stadsutveckling		Vi tillämpar SundaHus-databasen och utbildar våra entreprenörer i detta arbete. All nyproduktion faller in under Sundahus och under 2015 kommer 50% av renoveringsprojekten att använda sig av databasen. Vi startar upp renoveringen och energieffektiviseringen av 50-talshusen på Kalendervägen där vi siktar på en energiförbrukning på 65 kWh vilket motsvarar en halvering av dagens förbrukning av fastigheten.
Miljömedvetenhet	Klimat	2020 ska utsläppen av koldioxid i Göteborg ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 ton koldioxidekvivalenter per invånare.	Miljö och stadsutveckling		Vi arbetar aktivt med minskningen av koldioxidutsläppen och ligger väl till i frågan. Bostadsbolagets avfallsinformatörer informerar vid sitt besök om minimering av avfall. Likväl är vår personal som möter boende utbildade i avfallsfrågan.
God ekonomi	Ekonomi	Upphandling av tjänster med social hänsyn ska öka.	Ekonomi	Under 2015 ska minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar göras med sociala hänsyn	Bostadsbolaget har i upphandlingar hittills under 2015 tillämpat krav på social hänsyn i 100 %. av de möjliga upphandlingarna. Bostadsbolaget samverkar med Upphandlingsbolaget (UHB) som är stadens processägare avseende målet.
God ekonomi	Ekonomi	<i>Uppdraget inte kopplat till något mål i KF:s budget</i>	Ekonomi	En modell för att jämställdhetsberäkna investeringar ska tas fram och implementeras.	Inte hört något om denna aktivitet ännu.
Bostadsutbud	Bostadsbyggande	Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.	Miljö och stadsutveckling	Modeller för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram	Arbete med investeringskalkyler för differentierad hyressättning provas i projektet Frihamnen. Modellen är under framtagning. Många frågor kvarstår att lösa.
Bostadsutbud	Bostadsbyggande	Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.	Miljö och stadsutveckling	Utarbeta en plan för hur Göteborg långsiktigt ska bygga bort bostadsbristen	En så kallad Jubiléumssatsning är under framtagning där Framtiden tillsammans med stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och ett antal privata aktörer försöker finna en smidigare och snabbare hantering av planprocessen i samverkan. Utöver detta arbete har Bostadsbolaget inventerat egen mark för byggnation. Ett flertal projekt har tagits fram där Ansökan om planbesked lämnats in (ca 340 lgh). Ytterligare projekt ligger skisskede och kommer att ansöka om planbesked under 2015.
Bostadsutbud	Bostadsbyggande	Allmännyttan ska behålla sin andel av produktionen av hyresrätter.	Miljö och stadsutveckling	Inom tre år ska Framtidenkoncernen färdigställa 1 400 bostäder per år.	En så kallad Jubiléumssatsning är under framtagning där Framtiden tillsammans med stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och ett antal privata aktörer försöker finna en smidigare och snabbare hantering av planprocessen i samverkan. Utöver detta arbete har Bostadsbolaget inventerat egen mark för byggnation. Ett flertal projekt har tagits fram där Ansökan om planbesked lämnats in (ca 340 lgh). Ytterligare projekt ligger skisskede och kommer att ansöka om planbesked under 2015.
Bostadsutbud	Bostadsbyggande	Använda bostadsbyggandet till att ställa om Göteborg till en social och ekologisk hållbar föregångsstad	Miljö och stadsutveckling		Vid upphandling av större byggprojekt tillämpar vi upphandling med social hänsyn vilket ger en eller flera arbetslösa en möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. Vi har också ett större ansvar vad gäller social integration vid planeringen och uppförandet av projektet Frihamnen (etapp 1). Vi tillämpar SundaHus-databasen och utbildar våra entreprenörer i detta arbete. All nyproduktion faller in under Sundahus och under 2015 kommer 50% av renoveringsprojekten att använda sig av databasen. Vi startar upp renoveringen och energieffektiviseringen av 50-talshusen på Kalendervägen där vi siktar på en energiförbrukning på 65 kWh vilket motsvarar en halvering av dagens förbrukning av fastigheten.
Bostadsutbud	Bostadsbyggande	Tillgängligheten till kultur ska öka	Kultur		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. I våra byggprojekt avsätts medel för konst i våra bostadsområden. Ett samarbete med Göteborgs konst har upprättats.
Bostadsutbud	Bostadsbyggande	<i>KF:s mål ligger under Framtidens avsnitt Hyresgästen (äldres inflytande)</i>		Fler former av boendelösningar ska tas fram.	Bogemeskap planeras i östra Kålltorp tillsammans med föreningen Bolhop. Fyrbo - en typ av gemenskapsboende är under framtagande.
Bostadsutbud	Underhåll	<i>KF:s mål ligger under Framtidens avsnitt Bostadsbyggande</i>	Miljö och stadsutveckling	En långsiktig strategi för upprustning av allmännyttans bostäder ska tas fram.	Långsiktiga underhållsplanering arbetas löpande med inom bolaget. För att ytterligare få en mer övergripande planering och strategi behövs inriktningsbeslut vilket är under framtagande hos moderbolaget.

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 integrationsstyrtets 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 arbetssätt."

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.

Bostadsbolaget

Resultaträkning, Tkr	Prognos 2 2015	Prognos 1 2015	Avvikelse vs Prognos 1
Hysesintäkter	1 634 956	1 632 803	2 153
Förvaltningsintäkter	23 560	22 382	1 178
Summa intäkter	1 658 516	1 655 185	3 331
Driftskostnader	-684 876	-684 844	-32
Planerat underhåll	-159 000	-159 000	0
Planerat underhåll, distriktsmedel	-141 000	-141 000	0
Utökade planerade underhållskostnader	0	0	0
Fastighetsskatt	-31 630	-31 630	0
Avskrivningar i förvaltningen	-256 801	-255 283	-1 518
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-1 273 307	-1 271 757	-1 550
Centrala kostnader, inkl avskrivningar	-32 240	-34 557	2 317
Jämförelsestörande poster	0	0	0
Övriga rörelseintäkter- och kostnader	1 836	1 471	365
RÖRELSERESULTAT	354 805	350 342	4 463
Finansnetto	-140 972	-136 509	-4 463
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	213 833	213 833	0

Bilaga 3 vid styrelsemöte 2015-06-09

KOMD Kommentarer delår/helår
B430 GÖTEBORGS STADS BOSTADS AB
1512 P2

KOMD Kommentarer delår/helår
B430 GÖTEBORGS STADS BOSTADS AB
1512 P2

Sammanfattning/upssummering:
Avvikelse på +/- 400 tkr på resp rad kommenteras och orsak anges
Skriv i ljusgrå fält

Rubriker	Avvikelse i belopp med tkr	Förklaring till avvikelserna
Hyresintäkter	2 100	Bostäder: Ökade intäkter pga tillval 1.800 tkr. Ökade hyror främst beroende på standardhöjningar 2.300 tkr. Ökade kostnader för marknadsrabatter -1.500 tkr. Lokaler: Minskade intäkter -700 tkr pga minskad uthyrningsbar yta. Parkering: Intäkterna har ökat med 200 tkr.
Förvaltningsintäkter	1 200	Ökningen beror på ökade intäkter mängdrabatter ca 700 tkr. Fakturering hyresgäst har ökat med ca 300 tkr. Resterande ökning avser ökade bredbandsintäkter 200 tkr.
Summa intäkter	3 300	
Driftskostnader		
Värme	8 000	Minskningen beror på minskad förbrukning pga att det varit varmare än normalt samt energieffektiviseringar.
El o gas	-1 800	Kostnaderna för verksamhetsel (elnätet) har ökat med - 800 tkr. Resterande avvikelse på -1.000 tkr beror på ökad förbrukning.
VA	-200	Ökningen avser ökad förbrukning.
Avfall	-2 300	Kostnaderna för soppsugskostnader har ökat med -500 tkr (omrubricering från kostnadsgruppen Fastighetsskötsel. Resterande avvikelse - 1.800 tkr beror på senarelagd kostnadsbesparing pga ökad kompost och matavfallsåtervinning pga av satsningen på avfallsinformatörer.
Fastighetsskötsel	-2 400	Kostnaderna för fastighetsskötsel, tjänster har ökat med -3.200 tkr vilket beror på att kostnaderna är flyttat från kontogruppen reparationer. Kostnaderna avser kostnader för sanering skadedjur och avloppsspolningar. Övriga driftskostnader har minskat med 1.300 tkr varav 500 tkr avser omrubricering till avfall (sopsugskostnader). Kostnaderna för bevakning har ökat med -300 tkr. Konsultkostnader har ökat med -200 tkr. Personalrelaterade kostnader har minskat med 100 tkr. Slutligen har diverse övriga kostnader ökat med -100 tkr.
Reparationer	1 700	Kostnaderna för reparation tjänster har minskat 3.200 tkr på grund av omkontering till fastighetsskötsel. Därefter har övriga kostnader för reparation inköpt material ökat med -1.000 tkr. Kostnaderna för inköpt material har ökat med -500 tkr.
Driftsadministration	2 100	Personalrelaterade kostnader har minskat med 1.800 tkr. Kostnaderna för konsulter har ökat med -400 tkr. Kostnaderna för PR och trycksaker har minskat med 1.300 tkr. Kostnaderna för utställningar och mässor har ökat med -1.000 tkr. Kostnader för licenser och övriga lokalkostnader har minskat med 700 tkr. Kostnaderna för fordon har ökat med -300 tkr.
Övr driftskostnader	-5 100	Kostnaderna för skador har ökat med -3.500 tkr på grund av källar- och lägenhetsbrand i Guldheden och vattenskada i Tynnered. Kostnaderna avseende Framtidens bredband har ökat med -2.100 tkr. Kostnader för hyres- och kundförluster har minskat med 800 tkr. Advokatkostnader har ökat med -500 tkr och kostnader för övrigt främmande tjänster har minskat med 200 tkr.
Summa driftskostnader	0	
Fastighetsskatt	0	
Underhåll	0	
Avskrivningar	-1 500	Avskrivningarna beträffande byggnader har ökat med -800 tkr, byggnadsinventarier -100 tkr samt inventarier -600 tkr.
Bruttoresultat	1 800	
Centralt kostn inkl avskrivningar	2 300	Kostnaderna för koncernarvode har minskat 2.400 tkr. Personalrelaterade kostnader har ökat med -500 tkr. Kostnader för PR/sponsring har ökat med -200 tkr. Konsultkostnader har ökat med -200 tkr. Resekostnader har ökat med -100 tkr. Advokatkostnader har minskat med 900 tkr.
Jämförelsestörande intäkter	0	
Jämförelsestörande kostnader	0	
Övr rörelseintäkter	400	Avvikelsen beror på ökade återvunna hyresförluster.
Övr rörelsekostnader	0	
Rörelseresultat	4 500	
Finansnetto	-4 500	Kostnaderna för ökad upplåning har ökat räntekostnaderna med ca - 1.700 tkr. Kostnaderna för swapar och Agio har blivit -6.000 tkr dyrare vilket kompenseras av lägre räntekostnader på befintliga lån 3.000 tkr. Övriga ränteutgifter har ökat med 200 tkr.
Resultat efter finansnetto	0	
INVESTERINGSUPPFÖLJNING	Avvikelse i belopp med tkr	Avvikelse på +/- 10 000 tkr på resp rad kommenteras och orsak anges Skriv i ljusgrå fält
Förvärv FI700	0	
Nyproduktion FI710	-28 000	Ökade investeringar för Egnahemsvägen , samt ökade projekteringskostnader.
Bef bestånd (Ombyggn+ tillägg)	24 000	Lägre investeringar för ombyggnadsprojekt då större projekt har skjutits på framtiden.
Övriga investeringar FI740, 745, S:a Investeringar FI760	-2 000 -6 000	Ökade investeringar för inventarier avseende främst traktorer.
Underhåll o investering i befintl	0	
FASTIGHETSKÖP/FÖRSÄLJNING	Rearesultat	Fastighetsbeteckning samt köpare/säljare
Köp/försäljning fastighet	0	
Övriga kommentarer och/eller namn på rapportör		
Magnus Adamsson/Sofia Öst		

Bostadsbolagets utvecklingsområden

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

Åtgärdsprogram, Hammarkullen	Status
Trygghetsvandringar och -möten	Stående aktivitet 1 gg/mån
Samarbeta med andra aktörer för att lyfta Hammarkullen.	Pågår löpande hela året
Anlita sommarvärdar för att skapa gemenskap och aktiviteter för unga.	Stående satsning, ännu ej rekryterade inför sommaren
Utöka besökstiden på Boservice och om möjligt personal på plats.	Diskussion inom personalgruppen ang tider pågår. Inväntar projektet Service i toppklass. Utökat med en KV och en områdesvärd.
Områdesvärden kommer att arbeta förebyggande med störnings- och ordningsfrågor	Områdesvärd är på plats och arbetar löpande med dessa frågor.
Bjuda in till trapphusmöten och dialogmöten för ökad trivsel och trygghet.	Pågår löpande hela året
I samarbete med Poseidon, Hjällbo, Göteborgslokaler och Familjebostäder ha en gemensam väktarresurs kommer utgå från vårt Boservice alla dagar mellan kl. 22-06.	Provavtalet på 3 mån (dec-feb) avslutat pga dålig leverans av väktarbolaget.



Bostads
bolaget