

Bostadsbolagets verksamhetsrapport 31 december 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 Bq/m³.

Nyckeltal

- Under 2015 kommer cirka 25 lägenheter att färdigställas: **5 per 31/12**
- Minst ett boendekoncept ska utvecklas: **Trygghetsboende i Rannebergen och Majviken klart 2015. S Biskopsgårdens trygghetsboende och gemenskapsboendet Fyrbo under framtagande.**
- Minst 100 bostäder ska förmedlas via fastighetskontoret till hushåll utanför ordinarie bostadsmarknad: **108 per 31/12, samt tiotal förmedlat till frivilligorganisationer.**
- 1,5 miljoner kronor ska satsas på forskning och utveckling: **Pågående projekt bl a Google och Vinnova ("smarta hem").**
- Antal fastigheter med radonvärde > 200 Bq/m³ ska minska till <85: **98 per 31/12**



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 650 bostäder.
- Startat upp konceptet Trygghetsboende. Rannebergen igång jan 2015, ansökt om utökning med 20 lgh. Majvikens trygghetsboende är igång och förberedande arbete pågår för Södra Biskopsgården.
- Totalrenovering av sju höghus i Kortedala påbörjat.
- Deltar i Temagruppen Socialt Blandat Boende på Frihamnen.
- 400 badrumsrenoveringar, bl. a. i Kortedala (165 lgh), Guldheden (24 lgh) och Järnbrott (120 lgh).
- 100 % av fastigheterna TIBB-inventerade (Tillgänglighet I Befintligt Bostadsbestånd)

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 9% jmf med 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 st., år 2014 4700 st., år 2015 4746 st.
- Utbildat berörd personal kring arbetet med boinflytande för att öka och förbättra kunddialogen, klart mars 2015.
- Ombyggnadskoordinator i större renoveringsprojekt vilket ökar hyresgästernas deltagande och förståelse.
- Nya hemsidan klar i oktober 2015.
- Regelbundna trygghetsvandringar i bostadsområden, vilket bl. a. resulterat i förbättrad belysning.
- Vårt 70-års jubileum med hyresgästaktivitet på Universeum i november, nära 15000 hg nyttjade erbjudandet.
- Startat upp Kortedalas pionjärer, version av Hagas kaponjärer där barnen går samman och värnar om sitt kvarter. 12 barn är i dag engagerade.
- Konstgräsplan anlagd i Rannebergen, lekplats byggs om i Haga där hg deltagit aktivt i processen, succé för förnyad lekplats på dagisgården i Landala.
- Arbeta 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.
- Antal feriearbetare/praktikanter/trainees/lärlingar ska vara minst en på fem anställda. **157 personer/283 tillsvidareanställda**
- Antalet praktik- och traineeplatser ska uppgå till 30. **45 per 31/12**
- Vi ska erbjuda cirka 20 personer utanför den ordinarie arbetsmarknaden meningsfull sysselsättning: **17 per 31/12**

Integration

Aktiviteter

Urval av aktiviteter:

- Jobsatsning 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, 19 ungdomar från området, har sysselsatt barnen på sommarlovet.
- Samverkan med Stiftelsen Läxhjälpen där elever i åk 8 och 9 får extra studiestöd är utökad med 15 elever i Biskopsgården. Event med dem i samband med Almedalen – frågestund med skolministern Fridolin.
- Vidareutvecklar samarbetsavtal för att skapa meningsfull sysselsättning för våra hyresgäster och göteborgarna. Ett tjugofemtal per 31/12, väl fördelat mellan idrott, kultur och samhälle.
- Anställt 12 långtidsarbetslösa som avfallsinformatörer.
- Arbete mot hemlöshet i samarbete med SDF och Stadsmissionen.



Miljömedvetenhet

Enligt Framtidenkoncernens affärsplan ska *vi ha ett miljötänkande 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 miljödatan SundaHus.
- Elanvändningen/kvm ska minska med 1%: **-1% per 31/12.**
- Fjärrvärmeanvändningen/kvm ska minska med 1%: **-3% per 31/12.**
- Vattenanvändningen/kvm ska minska med 1%: **0 % per 31/12.**
- Avfallet (kg/lägenhet) ska minska med 5%: **-1% per 31/12, ej kvalitetssäkrad statistik.**



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). Landala, delar av Guldheden, Rannebergen och Eriksberg klart i år.
- Byter ut ineffektiva belysningsarmaturer och styrdon utifrån tidigare genomförd inventering och analys.
- 21 odlingslotter i Kyrkbyn är klara och tagna i bruk.
- Byter ut utomhusbelysning med kvicksilver till kvicksilverfria lågenergilampor.
- Upprustning av klimatskal, tilläggsisolering av fasader i Kyrkbyn och Torpa.
- Genomfört stickprovsvisa besök hos våra leverantörer gällande efterlevnad av ställda miljökrav.

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%: **5,93% per 31/12.**
- Frisknärvaron ska vara över 81%: **65% per 31/12.**

Attraktiv arbetsgivare

Aktiviteter

Urval av aktiviteter:

- Planerar 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, bl. a. ny löparsektion i Bostadsbolagets Idrottsförening.
- Medarbetare som är aktiva hälsoinspiratörer och inspirerar till hälsobefrämjande aktiviteter.
- Gemensam friskvårdstimme för våra lokalvårdare startade 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: **938 mkr (611 kr/kvm) 31/12**
- Krav på totalavkastning rensat för förändringar i avkastningskrav ska övertid uppgå till 5,2%.
- Soliditeten (räknat utifrån marknadsvärde) ska inte understiga 40%: **60,3% 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 31/12**

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.
- Arbete med att ta fram kritiska framgångsfaktorer och nyckeltal, samt en renodling av mål och strategier pågår.



Bilagor

Bilaga 1 – Göteborgs Stads prioriterade mål 2015 – uppföljning

Bilaga 2 – Inriktningsdokument

Bilaga 3 – Ekonomiskt utfall 31 december 2015

Bilaga 4 – Bostadsbolagets utvecklingsområden - uppföljning

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

2016-10-21

