

Uppföljning av Bostads AB Poseidons Verksamhetsplan 2019

Sammanfattning

Vårt balanserade styrkort	8 av 14 mål nås
Projekt 2.1	3 av 4 mål nås
Nyproduktion	2 av 5 mål nås
Underhåll/renovering	11 av 18 mål nås
Utvecklingsområden	7 av 12 mål nås
Nöjda hyresgäster	12 av 23 mål nås
Attraktiv arbetsgivare	10 av 12 mål nås
God ekonomi och effektiv verksamhet	8 av 11 mål nås

TOTALT :

53 av 85 mål nås
62 % (77 % prognos 3)

Vårt balanserade styrkort

Styrkortet ger oss förutsättningarna för en nyanserad och långsiktig styrning utifrån våra övergripande mål och strategier.

MÅL **UPPNÅTT** **EJ UPPNÅTT** **KOMMENTAR**

<p>Hyresgäster</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serviceindex minst 80 • Inflytandeindex minst 72 • Ta kunden på allvar minst 84 • Hjälp när det behövs minst 84 • Information om vad som ska hända i fastigheten minst 81 	<p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 78 • 72 • 82 • 84 • 80 <p>Som helhet ett bra resultat i årets AktivBo med ökning på nästan alla index. Ökningarna räckte dock inte för våra högt ställda mål.</p>
<p>Personal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frisknärvaro minst 70 % • HME minst 75 % 	<p>X</p> <p>X</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Resultat 70 % • Resultat 78 %
<p>Verksamhet</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 nya lgh i Trygghetsboende • Minst 30 % utsorterat matavfall • Värmeanvändning högst 137 kWh/kvm (2017: 143) • Trygghetsindex Hjällbo minst 77 • Trygghetsindex Lövgärdet minst 75 	<p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Uppstart 55 lgh, få applicerbara bostadsområden • 25,5 % • 139,7. Avsevärd minskning mot 2018 men ej tillräcklig • 77 • 75
<p>Ekonomi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kassaflöde före nyproduktion 363 mkr • Fastighetsinvesteringar ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5 % 	<p>X</p>	<p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 482 mkr, beroende på framflytt av 100 mkr i Hjällbo • Den nominella avkastningen 3,4 %

8 av 14 mål nås



Projekt 2.1

Genom att kraftsamla där det behövs, tänka smart när resurser är begränsade, samverka och lära av andra kan vi bli mer effektiva och attraktiva. Med verklig nytta och glädje i fokus sätter vi spelplanen för vårt 4-åriga utvecklingsprojekt 2.1.

MÅL UPPNÅTT EJ UPPNÅTT KOMMENTAR

Digitalisering Vi skapar förutsättningarna för effektiva rutiner och moderna kundrelationer och fokuserar på smarta hus		X	Utgått, genomförs ej
Boinflytande Vi tar fram modeller och smidiga verktyg som ger hyresgästen möjlighet att påverka sitt boende och säga sitt	X		Slutförd hyresgästundersökning är analyserad med åtgärdsförslag
Kretslopp Tillsammans med hyresgästerna blir vi kända för vår effektiva sortering av avfall	X		Flertal projekt och åtgärder är genomförda
Medarbetare Vi höjer Poseidons attraktionskraft med input från medarbetarna och koncernens värdegrundsarbete	X		Utvärdering av koncernens värdegrundsarbete pågår

3 av 4 mål nås

Nyproduktion

Vi och vår koncern strävar efter att bygga varierat, kreativt och nyskapande och till hyror som funkar för vanligt folk. Vi vill ge hyresgästerna möjlighet att göra boendekarriär, även i våra ekonomiskt svagare utvecklingsområden. Vi letar möjlighet till smart förtätning och fler nya bostäder i våra områden.

Mål Framtiden

Att öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare

Strategier

- Verka för blandade upplåtelseformer, hustyper och boendeformer inom området
- Verka för nyproduktion i större områden, där rätt strukturer och samhällsservice ingår från start
- Utveckla metoder för flexibla detaljplaner, hög genomförbarhet och effektiv markanvändning samt möjligheter att bygga ut allmän plats
- Utveckla en långsiktig porföljstyrning för nyproduktion
- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet
- Bredda marknaden

MÅL **UPPNÅTT** **EJ UPPNÅTT** **KOMMENTAR**

Inventera möjliga förtätningar med kompletteringsbebyggelse i våra områden	X		• Tre fastigheter har identifierats för möjlig förtätning, två på D. Hisingen och en på D. Backa.
Ta fram plan för möjlig byggnation av 2 035 bostäder i Hjällbo fram till år 2035	X		• Strukturplan framtagen, för beslut 2020.
<ul style="list-style-type: none"> • 264 nya hyresrätter tillförs bostadsmarknaden under 2019 • Genomsnittlig hyresnivå 1 925 kr/kvm • samt relativhyra 1 140 kr/relativ enhet för nyproduktion 		<ul style="list-style-type: none"> X X X 	<ul style="list-style-type: none"> • Målet om 264 lägenheter nås inte. Projektet Hogenskildsgatan påbörjades senare än planerat pga försenat investeringsbeslut. Projektet Nävelurgatan har avbruten hyresgästförhandling. Projektet Kaverös har bygglov varit överklagat. • Två nybyggnadsprojekt färdigförhandlades 2019. Projektet Tunnbindaregatan: 1.934 kr/kvm. Kvarteret Makrillen: 1.929 kr/kvm. • Ingen förhandling genomförd ännu 2019

2 av 5 mål nås

Underhåll / renovering

I våra hus ska man ha råd att bo kvar även efter renovering och underhåll. Hyresgästen är med och påverkar, tidigt i processen. I vår förvaltning värnar vi om långsiktighet i boendet, både inomhus och utomhus. Även här deltar de boende. Lägenheter med låg hyra slår vi vakt om.

Mål Framtiden

Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

Strategier

- Vi ska renovera varsamt
- De boendes möjligheter att påverka sina boendekostnader ska stärkas
- Vi ska värna lägenheter med låg hyra
- Energieffektivisering och att bidra till minskade klimatutsläpp ska vara ett aktivt arbete

MÅL **UPPNÅTT** **EJ UPPNÅTT** **KOMMENTAR**

<p>Uppdrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ta fram gemensamma riktlinjer för renovering och underhåll i koncernsamverkan • Vid varje renovering har boende möjlighet att påverka sin hyra 	X		<ul style="list-style-type: none"> • Koncerngemensamma riktlinjer klara • Inga definitiva ombyggnadsförhandlingar klara 2019. Men i förhandlingarna föreslås olika nivåer på renovering och hyra.
<p>Kretslopp</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fastställa rutiner för hantering av grovavfall i distrikten • Ta fram en metod inkl uppföljning gällande hantering av verksamhetsavfall 	X		
<p>Utemiljö</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ta fram processbeskrivningar för utemiljöförvaltningen 			<ul style="list-style-type: none"> • Ingår i organisationsöversyn. Utgått
<p>Energi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installera solceller enligt koncernens mål på 600 kWp • Temperaturmätare ska vara installerade i 50 % av beståndet vid årets slut 	X	X	<ul style="list-style-type: none"> • Enligt nuvarande plan kommer denna mängd vara under produktion, men ej färdigställd till årsskiftet



<ul style="list-style-type: none"> • Hyreshöjningar efter ombyggnation överstiger inte 180 kr/kvm i snitt • Cirka 6 000 lägenheter har en hyra under 1 000 kr/kvm • Cirka 237 lägenheter byggs om under året • Högst 5 % av hyresgästerna flyttar på grund av hyreshöjningar vid renovering 		<p>X</p> <p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inga ombyggnadsprojekt har förhandlats klart under 2019. Utgått • 5 754 lägenheter har en hyra under 1 000 kr/kvm. Årets hyreshöjning blev högre än budgeterad. • Målet om 237 st lägenheter nås inte. Projektet Hogenskildsgatan påbörjades senare än planerat pga försenat investeringsbeslut. Projektet Nävelursgatan har avbruten hyresgästförhandling. • Inget projekt applicerbart. Utgått.
<p>Kretslopp</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öka kundbetygen Rent och snyggt med 1 procentenhet jfr med 2017 för: <ul style="list-style-type: none"> - Sophantering - Möjligheter till källsortering - Städning av sopotrymmen • Minst 30 % utsorterat matavfall • Restavfall/blandat avfall högst 345 kg/lgh 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1,3 • 0,6 • 2,5 • 25,5
<p>Utemiljö</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öka kundbetygen med 1 procentenhet jfr m 2017 för: <ul style="list-style-type: none"> - Städning av gård och närmiljö - Skötsel av rabatter o buskar - Snöröjning och sandning 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 1,2 • 1,9 • 3,1
<p>Energi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nå en fjärrvärmeanvändning om högst 137 kWh/kvm (143 2017) • Total energianvändning 158 kvm (fjärrvärme och el) (164 2017) 		<p>X</p> <p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 139,7 • 159,7.

11 av 18 mål nås



Utvecklingsområden

Vi jobbar helhjärtat för att öka trivseln och tryggheten i våra områden Hjällbo och Lövgärdet. Vi letar nya innovativa lösningar för att förbättra den fysiska miljön och för fler engagerade boende och arbetstillfällen i områdena. Vi tar också sats för möjligheten att göra boendekarriär i Hjällbo.

Mål Framtiden

Att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

Strategier

- Införa trygghetsskapande åtgärder
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena
- Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena
- Vara drivande i stadens samordnade arbete för en mer jämlik stad
- Arbeta fram en koncernövergripande social förvaltningsstrategi
- Ta fram strategiska utvecklingsplaner och styra arbetet i alla utvecklingsområden gällande nyproduktion, förvaltning, underhåll och renovering.

MÅL

UPPNÅTT

EJ UPPNÅTT

KOMMENTAR

MÅL	UPPNÅTT	EJ UPPNÅTT	KOMMENTAR
Fastställa projektplan för utveckling av Hjällbo	X		• Framtidens styrelse antog "Strategi för utveckling av Hjällbo" i november 2018
Fastställa ett 10-årigt utvecklingsprogram i Lövgärdet		X	• Koncept finns framme, arbete pågår.
Initiera ett BID-inspirerat arbete i Lövgärdet med Victoria Park	X		• Flera möte med Victoria Park. Avtal för 2020 tecknas början på året.
Starta process och identifiera objekt för att ombilda hyresrätter till bostadsrätt i Hjällbo	X		• Organisering pågår och process påbörjad.
Fastställa en lokalstrategi för Hjällbo		X	• Ingen skriftlig
Ta fram ett strategidokument för Hjällbos två skolutvecklare		X	• Samtal pågår med rektorerna i Hjällbo och distrikt Hjällbo/Framtidens Hjällbo för att göra omtag kring detta.



Starta upp Poseidon intro (boskola) för hyresgäster i Hjällbo		X	
Vid upprustning i områden med hög arbetslöshet, använda Göteborgs Stads modell för social hänsyn	X		<ul style="list-style-type: none"> • Yalla Hjällbo pågår och syftar till att skapa arbetstillfällen för långtidsarbetslösa kvinnor som är bosatta i Hjällbo. • Social upphandling i alla upphandlingar.
Trygghetsindex - Hjällbo lägst 77 - Lövgärdet lägst 75	X X		<ul style="list-style-type: none"> •77 •75
Cirka 65 arbetsplatser/ praktikplatser/feriearbeten som skapas för hyresgäster	X		69 i Hjällbo
Skapa minst 5 arbetstillfällen i Hjällbo via Yalla Hjällbo		X	En tjänst har vi skapat hos Yalla Hjällbo. Poseidon har tillsvidareanställt tre kvinnor från målgruppen.

7 av 12 mål nås



Nöjda hyresgäster

Det är för våra hyresgästers nytta och glädje vi finns. Tillsammans med dem, lokala föreningslivet och stadsdelarna bygger vi goda livsmiljöer. Vi ser till att möta hyresgäster som använder digitala plattformar där de finns. Vi tar hyresgästen på allvar och letar aktivt nya sätt för innovation och samverkan.

Mål Framtiden

Öka antalet koncerngemensamma digitaliserade processer. Säkerställa en koncerngemensam dialog- och kommunikationsprocess.

Strategier

- Öka takten på redan påbörjad digitalisering av koncerngemensamma kundprocesser, såsom kontraktsskrivning, lägenhetsbyte, uppsägning av kontrakt och SMS-utskick
- Agera som en tydlig koncerngemensam beställare för digitalisering
- Säkerställa en koncerngemensam teknisk plattform i ett utförande
- En koncerngemensam kommunikationsbyrå
- Lansera Sveriges största allmännyttan i gemensamma forum

MÅL

UPPNÅTT

EJ UPPNÅTT

KOMMENTAR

MÅL	UPPNÅTT	EJ UPPNÅTT	KOMMENTAR
Kartlägga behov och förutsättningar för gemenskapsboende		X	
Kommunikation och marknad <ul style="list-style-type: none">• Ta fram en strategi för internkommunikationen• Utreda digitaliserad trapphusinfo	X X		<ul style="list-style-type: none">• Ingår i översyn av styrning och ledning. Faller bort som separat projekt• Genomfört enkäter bland boende för att utreda hur det fungerar idag. Har även kartlagt vad som finns och hur det upplevs av distrikten
Boinflytande <ul style="list-style-type: none">• Arrangera 2 temakvällar samt Gårdsföreningarnas dag under året	X		
Oriktiga hyreskontrakt <ul style="list-style-type: none">• Ta fram en områdesanpassad strategi för arbetet mot oriktiga hyreskontrakt• Informera nyckelpersoner i alla distrikt om hur vi identifierar och åtgärdar oriktiga hyreskontrakt	X X		<ul style="list-style-type: none">• Rutin inkl (underlag i Fast2) och kontakt med Störningsjouren är i bruk• Boendeutvecklarna har ansvaret i distrikten

<p>Uthyrning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Överföra den externa uthyrningen till Boplats • Införa en gemensam omflyttningsplats i koncernsamverkan 	X	X	<ul style="list-style-type: none"> • Driftsattes 2019-09-02 • Påbörjat under december
<p>Hyror</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fastställa en intäcksstrategi som ligger till grund för hur intäkter ska optimeras kommande år • Justera hyrorna i tre specifika områden så att de bättre avspeglar den enskilda lägenhetens bruksvärdeshyra • Utforma modell för hyresjusteringar vid ombyggnationer, så att hyresgästerna har råd att flytta tillbaka 	X	X	<ul style="list-style-type: none"> • Andra projekt har prioriterats i det koncerngemensamma arbetet kring hyror, detta arbete/projekt har därför prioriterats bort 2019 Utgått. • Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll. Endast mycket begränsad hyreshöjning i en nivå Mikro (20% av lgh vid ombyggnad). En nivå Mini kommer också att ge förutsättningar för hyresgästerna att ha råd att flytta tillbaka.
<p>Inköp</p> <p>Följa upp samtliga avtalsleverantörer inom byggservice, köksrenovering, golvläggning, målning, vitvaror, utemiljö och fastighetsstäd</p>	X		Avtalsmöten genomförs
<ul style="list-style-type: none"> • Serviceindex minst 80 • Inflytandeindex minst 72 • Ta kunden på allvar minst 84 • Hjälp när det behövs minst 84 • Information om vad som ska hända i fastigheten minst 81 • 100 nya lägenheter i Trygghetsboende 	X	X	<ul style="list-style-type: none"> • 78 • 72 • 82 • 84 • 80 • Uppstart 55 lgh, få applicerbara bostadsområden
<p>Kommunikation och marknad</p> <p>Minska antalet samtal till växel med 10 % via fler digitala kanaler och tjänster</p>		X	Antalet samtal är ungefär detsamma som föregående år. Samtidigt ser vi att våra digitala kanaler (Facebook och Kundo) genererar en hel del besök.

<p>Boinflytande</p> <ul style="list-style-type: none"> • 130 aktiva gårdsföreningar 2019 • Varav minst 10 nya gårdsföreningar är startade i utvecklingsområden, av unga vuxna, och/eller med barn och ungdomar engagerade • 80 % av hyresgästerna ska vara nöjda med processen från besök i vår tillvalsbutik till slutlig installation av tillval 		<p>X</p> <p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 124 stycken gf nu, och två till på gång. • Startat 7 gf, endast en i utv.omr (en odling i Lövgärdet) • Utgår.
<p>Uthyrning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vakansnivån under året ska i genomsnitt ligga under 21 lgh/månad • 212 kommunala kontrakt – Bomedla, F100, Bostad först, Bodil • 39 kontrakt förmedlade enligt nya bostättningslagen 	<p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 22 • 218 Här ingår all vår sociala uthyrning exkl Bosättningslagen • Idag14 ärenden klara. Har inte funnits tillräckligt många ärenden i databasen för att kunna uppnå förväntat mål.

12 av 23 mål nås

Attraktiv arbetsgivare

Våra medarbetare är vår kärna. Hur de trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är helt avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens. I projekt 2.1 jobbar vi för balans mellan arbete och fritid. Vi bidrar till koncernens värdegrundsarbete. Mångfald är en självklar strategisk tillgång.

Mål Framtiden

Att vara en attraktiv arbetsgivare

Strategier

- Utveckla organisation, medarbetarskap och ledarskap genom ett koncerngemensamt värdegrundsarbete
- Kompetensförsörja genom att använda våra stolta medarbetare som ambassadörer för koncernen
- Förtydliga möjligheterna och synliggöra mervärdet med att vara anställd i Sveriges största allmännyttan. Påbörja arbete med att erbjuda utbildning/utvecklingsinsatser, karriärmöjligheter samt stimulera intern rörlighet inom Framtidenkoncernen
- Ge medarbetarna förutsättningar för ett hållbart arbetsliv där fokus ligger i att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö, och att vara en inkluderande arbetsplats

MÅL	UPPNÅTT	EJ UPPNÅTT	KOMMENTAR
Påbörja realtidsmätningar "Winningtemp"	X		Alla medarbetare deltar från augusti
Alla medarbetare ska få ökad kunskap om likabehandling, hbtq och diskriminering	X		Utbildning genomförd för alla
Ta fram en plan för ett hållbart mottagande av praktikanter till Poseidon		X	Diskussion påbörjad och utkast till plan finns. Avvaktar påbörjad organisations- och ledningsöversyn.
Validera yrkeskompetens av samtliga medarbetare, nyanställda, säsonganställda och praktikanter inom utemiljöområdet utifrån Poseidons filmade valideringsmoduler för maskiner	X		
Utbilda samtliga miljövårdare i Arbete på väg del 1 och 2	X		Utbildningsbevis utdelade 23 april



Skapa tydliga rutiner och checklistor vid nyanställning	X		Nya checklistor finns på intranät
HME (Hållbart medarbetarengagemang) minst 75	X		78
Personalomsättning högst 11 %	X		8,6 %
Sjukfrånvaro högst 4 %	X		3,3 %
Öka antalet chefer födda utanför Norden		X	Finns alltid med som en del i rekryteringen. Men ingen särbehandling
Ta emot praktikanter från fastighetsvärdsutbildning (8 st) och Fastighetsakademien (5 st)	X X		12 st 16 st

10 av 12 mål nås

God ekonomi och effektiv verksamhet

Vi ser till att utveckla och använda oss av innovativa arbetsmetoder för att få nöjda hyresgäster, vara en attraktiv arbetsgivare - samt ha en god ekonomi och effektiv verksamhet.

Mål Framtiden

Att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande

Långsiktiga finansiella mål

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50 % över 10 år
- Självfinansieringsgrad om minst 30 % vid nyproduktion över 10 år

Strategier

- För att tillgodose kravet om 1 400 lägenheter per år måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad och soliditet. Koncernens finansiella strategi för att nå detta är att aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital inom flera olika områden.
- Samordning av HR, inköp/upphandling och IT-funktioner har initierats och fler koncerngemensamma samordningsområden ska identifieras och implementeras.

MÅL	UPPNÅTT	EJ UPPNÅTT	KOMMENTAR
-----	---------	------------	-----------

Effektiv verksamhet Utveckla metoder för att kunna mäta och redovisa utfallet i varje genomförd upphandling		X	Har börjat dokumentera
Påbörja arbete med kategoristyrning av inköp	X		I samråd med Framtiden
Ta fram ett verktyg för regelbunden uppföljning av verksamhetsplanens definierade nyckeltal, i koncernsamverkan	X		Stratsys kommer att användas som systemstöd för verksamhetsplanen och dess uppföljning framöver.
Implementera ett nytt projektledningssystem för ombyggnadsprojekt		X	Ett eventuellt införande av projektstyrningssystemet Antura har skjutits framåt.



Påbörja arbetet med en översyn av bolagets kvalitets- och ledningssystem	X		Projekt i syfte att se över styrning och ledning "Att slipa en diamant" startades upp i maj 2019.
Ta fram en modell för de externa och interna arbets- och informationsflödena i våra byggprocesser	X		
Ekonomi <ul style="list-style-type: none"> • Kassaflöde före nyproduktion 363 mkr • Fastighetsinvesteringar ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5 % 	X	X	<ul style="list-style-type: none"> • 482 mkr, beroende på framflytt av 100 mkr i Hjällbo • Den nominella avkastningen 3,4 %
Effektiv verksamhet <ul style="list-style-type: none"> • Verka för ökad konkurrens och att minst 3 företag lämnar anbud per upphandling • Få anbud från minst 5 företag som tidigare inte lämnat anbud • Ställa krav på socialt hänsynstagande i minst 50 % av tjänsteupphandlingarna som har löptid på minst 4 månader och berör mer än en uppdragstagare 	X X X		<ul style="list-style-type: none"> • 4 anbud i snitt

8 av 11 mål nås