

Bostadsbolagets

Verksamhetsrapport

2019-12-31



2019 års verksamhetsrapportering

I ägaren Göteborg Stad budget återfinns kommunfullmäktiges prioriterade **mål**. Målen ligger till grund för koncernen Framtidens affärsplan.

Bostadsbolaget har en gemensam **affärsplan** med samtliga bolag inom Framtidenkoncernen.

Till affärsplanen kopplas de **bolagsspecifika breven** och i dessa preciserar moderbolaget krav på oss som dotterbolag. År 2019 hade bolaget bl.a. två huvuduppgifter som vi förväntades leverera extra på för att tillsammans nå koncernens mål. Det var att:

- ta fram koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll och
- kassaflödesmål för Bostadsbolagskoncernen uppgående till 230 mnkr.

I **verksamhetsplanen** definierar vi bolagets aktiviteter och nyckeltal utifrån affärsplanens mål och strategier. Verksamhetsplanen följs upp via verksamhetsrapportering vid tre tillfällen under året; per mars, augusti och december.

Denna **verksamhetsrapport** återger ett urval av årets genomförda aktiviteter från Bostadsbolagets verksamhetsplan samt sammanställer årets nyckeltal.

För 2019 prioriterades sex fokusområden som är uppdelade på följande fyra huvudområden:

- Nöjda hyresgäster
- Utvecklingsområden
- Underhåll/Renovering
- Nyproduktion

samt två resursområden;

- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi och effektiv verksamhet

Nöjda hyresgäster

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi ge service i toppklass. Hyresgästerna ska få samma servicegrad och positiva upplevelse av sin boendemiljö oavsett bostadsområde. Detta innebär bland annat att vara mer tillgänglig för hyresgästerna och ha kundnyttan i fokus. Bolaget ska arbeta med att skapa trygghet och trivsel i bostadsområden.

Exempel på aktiviteter	Status
Genomföra kundenkät för att prioritera rätt åtgärder i våra bostadsområden.	Årets kundenkät är genomförd och resultatet var klart i slutet av nov. Enkäten skickas ut till hälften av våra hyresgäster och resterande hälften får enkäten nästa år. Analys av boendes svar och kommentarer pågår och handlingsplaner bearbetas under 2020.
Förbättra informationsflödet.	Olika kanaler till våra hyresgäster; kundtidningen Trivas, digitala månadsbrev, trapphusinfo och vi utvecklar hemsidan.
Bobutik - Tydligare info till hg om tillvalen och enklare form på info.	Vi har uppdaterat produktblad i Bobutiken samt informationen på hemsidan.
Boplats nytt uppdrag 2019 som bostadsförmedling.	Koncerngemensamt att föra över delar av uthyrningen till Boplats under 2019. Praktiska förberedelser har skett från våren och Bostadsbolaget gick över under okt mån.
Arbeta med avfallsåtgärder.	Kartläggning av samtliga områden och vi genomför avfallsåtgärder under 2019/ 2020.
Tillskapa mötesplatser ute.	Vi har skapat mötesplatser/ lekplatser i Gropens Gård, Rannebergen, Tuve och Öster om Heden.
Arbeta med trygghetsskapande åtgärder.	Utomhusbelysningsprojekt i bl.a. Kortedala och Tynnered. Skalskyddsprojekt i fastigheten på Friskvåderstorget, nya portlås i Rannebergen.
Lämna tips till Störningsjouren där vi eller hyresgäster misstänker ett oriktigt hyresförhållande.	Rutin fungerar och löpande tips förmedlas.
Arbetar aktivt med det upplevda inomhusklimatet.	Installation av temperaturgivare under 2019. I början av 2020 ska samtliga lägenheter ha fått rumsgivare installerat. Injusteringar startar upp under värmesäsongen.

För att följa upp effekten av genomförda aktiviteter följer vi dessa nyckeltal:

Nyckeltal Nöjda hyresgäster	Utfall 2019	Status
Serviceindex bör bibehållas på minst 77,8%	78,2% (77,8% 2018)	
Produktindex bör öka +1%, till 74,7%	75,1% (73,7% 2018)	
Betyget "Ta kunden på allvar" bör öka +1%	83,1% (83,7% 2018)	
Betyget "Hjälp när det behövs" bör öka +1%	82,1% (82,7% 2018)	
Koncernens boinflytandeindex > 75	71,8% (72,1% 2018)	

Utvecklingsområden

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi göra särskilda insatser i Bostadsbolagets utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården avseende ökad respekt, förståelse och gemenskap för att skapa bland annat ökad trygghet. Satsningar ska göras på både fastigheter och utemiljö.

Exempel på aktiviteter	Status
Läxhjälpen Nytorpsskolan i Hammarkullen och Sjumilaskolan i Biskopsgården.	Läxhjälp för 35 elever i samarbete med Bostadsbolaget och stiftelsen Läxhjälpen.
Trygghetsgruppen på plats i Norra Biskopsgården och Hammarkullen fram till kl. 23 alla dagar i veckan.	Utveckling av gruppen och dess samverkan med övriga aktörer i området har prioriterats under 2019.
Projekt med boendebudget i Norra Biskopsgården.	Boende har fått vara med och bestämma om användning av budgeten på 100 tkr. Förslag som gått igenom är tex läxhjälp, ökade öppettider av gemensamhetslokalen Orkanen och gemensamma matträffar. Initiativ som varit mkt uppskattat och boendebudgeten kommer att utökas år 2020. Projektet har fått stor genomslagskraft medialt och även utanför bolaget.
Fortsatt samarbete med lokala föreningar samt nattvandningsgrupper i samverkan med SDF.	Löpande arbete som pågår.
Strategiska utvecklingsplaner ska tas fram för att styra arbetet. Planen för våra utvecklingsområden ska innefatta både nyproduktion, förvaltning, underhåll och renovering.	Utvecklingsplaner för samtliga utvecklingsområden är framtagna. Senaste planen för Tynnered tillkom under 2019 och beslutas av bolagets och moderbolagets styrelse.
Samarbetsavtal, fokuseras mer mot lokala föreningar som finns i våra ytterområden.	Upprättat 19 st. samarbetsavtal under 2019, varav 7 avtal specifikt riktar sig till våra utvecklingsområden.

För att följa upp effekten av genomförda aktiviteter följer vi dessa nyckeltal:

Nyckeltal Utvecklingsområden	Utfall 2019	Status
Serviceindex Hammarkullen bör öka 2%	76,1% (68,6% 2018)	
Serviceindex N:a Biskopsgården bör öka 2%	78,5% (76,0% 2018)	
Produktindex Hammarkullen bör öka 2%	71,9% (65,5% 2018)	
Produktindex N:a Biskopsgården bör öka 2%	73,7% (69,4% 2018)	
Trygghetsindex bör uppgå till lägst 70 i HK	72,6% (66,1% 2018)	
Trygghetsindex bör uppgå till lägst 70 i NB	72,8% (67,3% 2018)	
Antalet sommarvärdar ska uppgå till minst 20 st.	20 sommarvärdar	

Underhåll/ Renovering

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi genom att underhålla bolagets fastigheter gynna en god boendemiljö och ombyggnationer ska ske i dialog och samverkan med de boende. Hyresgäster ska ges möjlighet att påverka och utforma den egna bostaden utifrån egna önskemål och behov. Målet är att ingen ska behöva flytta på grund av renoveringskostnader.

Exempel på aktiviteter	Status
Delta i koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll.	Bolaget har deltagit aktivt och riktlinjerna har antagits i Framtidens styrelse avseende hållbar renovering och ombyggnad.
Vid ombyggnadsprojekt ska hg erbjudas möjlighet till delaktighet och inflytande enligt gällande avtal med Hyresgästföreningen.	Bostadsbolaget följer processen i upprättat avtal.
Arbeta med olika valbara renoveringsnivåer i våra ombyggnadsprojekt.	Projekt med valbara renoveringsnivåer under året i bl.a. Robertshöjd, Landala, Kyrkbyn, Västra Järnbrott och Gamla Järnbrott.
Pröva ny renoveringsmodell (inkl. ett underhållsalternativ med i princip ingen hyreshöjning) som pilotprojekt i Hammarkullen.	Förhandling har pågått under 2019 med Hyresgästföreningen. Överenskommen förhandling stoppades först av HGF. Omtag och ny förhandling med HGF som blev klar i nov.
Fördjupa analysen av fastigheter möjliga för solcellsmontage.	Utredning klar. Två projekt under uppstart i Tuve och Tynnered samt ytterligare projekt under projektering. Bygglov sökt för solceller på Friskvåderstorget.
Starta upp arbetet med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ.	Bolaget har deltagit i flertalet fokusträffar. Arbetet pågår med planer och strategier kopplat till Klimatinitiativet.

För att följa upp effekten av genomförda aktiviteter följer vi dessa nyckeltal:

Nyckeltal Underhåll/ Renovering	Utfall 2019	Status
Total energimängd kwh/ kvm (mål 163,2)	158,3 (165,6 2018)	
Antal tillförda lägenheter i Trygghetsboenden	Inga nya under året	

Nyproduktion

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi i samarbete med Framtiden Byggutveckling AB arbeta för att öka produktionstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nyproduktion. Olika boendeanternativ ska utvecklas.

Bolaget ska sträva efter en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendekostnader inom varje primärområde. Bolaget ska aktivt bidra till de 14000 nya bostäder som Framtidenkoncernen ska färdigställa inom en tioårsperiod.

Exempel på aktiviteter	Status
Verka för tillskapande av nya bostadsprojekt inom Bostadsbolagets befintliga mark.	Pågår löpande. Förslag till förtätning i Tynnered överlämnad till Framtiden. Mark i Kortedala har diskuterats för vidare utredning gällande exploatering.
Delaktiga i nyproduktionsprojekt inför förvaltning inom bolagets områden.	Under 2019 välkomnade vi nya hyresgäster till 280 nyproducerade lgh. Kortedala Torg 75 lgh, Tuve Centrum 113 lgh, Askimsviken 48 lgh (av totalt 111 st), Guldheden 44 lgh (av totalt 66 st).
Konvertering av lokaler till nya lägenheter i befintligt bestånd.	Vi har under år 2019 konverterat 41 st. lokaler till nya lgh. i Majviken och Brunnsbo. Vi har även nya konverteringar år 2020 i bl.a. Eriksberg, Högsbo, Norra Biskopsgården och Hammarkullen.
Bidra med olika upplåtelseformer som förutom hyresrätten kan vara trygghetsboende och gemensamhetsboende av olika slag.	Gemensamhetsboende planeras i Kålltorp med föreningen Boihop. Uppförande av trygghetsboende i Brunnsbo pausat under 2019.
Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.	Vi har under året inlett en förstudie för att undersöka möjligheten att omvandla hyresrätter till bostadsrätter i Norra Biskopsgården.

För att följa upp effekten av genomförda aktiviteter följer vi dessa nyckeltal:

Nyckeltal Befintligt bestånd/ Nyproduktion	Utfall 2019	Status
Antal färdigställda bostäder/ boendeform per år	302 st totalt (261 nya lgh + 41 konverterade)	
Genomsnittlig hyresnivå kr/ kvm	1 115 (1078 år 2018)	

Attraktiv arbetsgivare

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi vara en förebild som arbetsgivare, både inom staden och inom fastighetsbranschen.

Exempel på aktiviteter	Status
Använda Winningtemp som ett gemensamt verktyg. Göra analys och handlingsplan utifrån det.	Verktöget fungerar bra. Arbetet pågår löpande, genomgång på APT.
Uppmana till friskvårdstimme.	Hälsoutmaning 2019 pågår. Uttag av friskvårdstimme är nu möjligt i lönesystemet.
Erbjuda sommarjobb och praktik.	Bolaget har totalt haft 167 st. praktik- och sommarjobbare under året. Vi har även finansierat sommarvärdar som ledare för barn och ungdomar i NB och HK.
Utbildning i normmedvetet tänk för bolaget i tre steg.	Anställda med chefsbefattning har genomgått utbildning under 2019. Tre tillfällen samt avslutande workshop.
Fortsatt arbete med att attrahera barn och ungdomar till Framtidens Fastighetslabb.	Pågår. Även nytt samarbete med Universeum under 2019. Vi har också deltagit i årets gymnasieässa och Futureskills för att nå ut till målgruppen.

För att följa upp effekten av genomförda aktiviteter följer vi dessa nyckeltal:

Nyckeltal Personal	Utfall 2019	Status
HME- Hållbart medarbetarindex bör till nästa mätning bibehållas på minst 77. Bolaget bör särskilt uppmärksamma hur medarbetarna upplever arbetsbelastningen och arbetsmängd.	Utfall under Q1 2020. Övergripande resultat för Staden presenteras i feb-20 (77 2018, 79 2017)	
Personalomsättning (mellan 5 - 10%)	7,7% (7,3% 2018)	
Frisknärvaro bör uppgå till minst 75%	61% (60% 2018)	
Sjukfrånvaro, mål 5,1%	5,46% (5,34% 2017)	

God ekonomi och effektiv verksamhet

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi ha god ekonomi och en låg belåningsgrad. För att hålla nere hyresnivåerna och få kalkylerna för ny- och ombyggnadsprojekt att gå ihop ska projektens avkastningskrav minimeras inom ramen för ägarens krav, och vid behov varieras mellan olika projekt.

Exempel på aktiviteter	Status
Verka för fler upphandlingar med social hänsyn i våra projekt.	Upphandling med social hänsyn tillämpas i alla större projekt.
Månadsvis uppföljning av avställda lägenheter.	Följs upp löpande.
Avstämningsmöten med personal från Göteborgslokaler för att minimera vakant lokalyta.	Regelbundna möten.
Nya rutiner vid avflyttningsbesiktning ger mer rättvis bedömning och troligen ökade intäkter.	Implementerat.
Kartläggning av lönsamheten för bolagets fastigheter.	Energigruppen har analyserat samtliga högförbrukare i beståndet.

För att följa upp effekten av genomförda aktiviteter följer vi dessa nyckeltal:

Nyckeltal Ekonomi	Utfall 2019	Status
Kassaflöde före nyproduktion bör uppgå till minst 230 Mnkr.	314 Mnkr	
Antal upphandlingar med social hänsyn (kontraktstid över 4 månader och innefattar mer än en person).	24 st. (15 st. 2018)	
Totalavkastning över tid (ca 5 - 10 år) bör nå genomsnittlig nivå på 4,5%	Följs upp via MSCI, utfall får vi under Q1-20	
Lönsamhetsuppföljning av projekt med beräknad produktionskostnad som överstiger 5 Mnkr.	Ja, projekt prodkostn >5 Mnkr	