

# Bostadsbolaget

## Verksamhetsrapport 2020-03-31



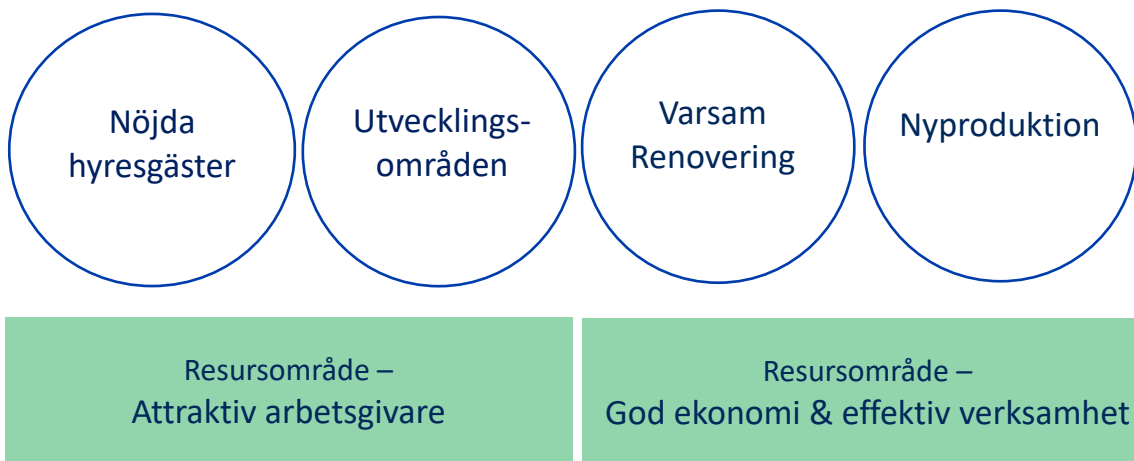
# Inledning

---

Bostadsbolaget följer moderbolaget Framtidens affärsplan och utformar därefter sin verksamhetsplan.

Mål, strategier och måttetal är givna och Bostadsbolagets uppgift är att ta fram sina aktiviteter för bolaget och eventuella egna måttetal.

Verksamheterna arbetar också fram sina aktiviteter inom bolagets sex olika fokusområden;



I slutet av året tas handlingsplaner fram per förvaltarområde. Handlingsplanerna kopplar vi även till den årliga kundmätningen med AktivBo. Dessutom tar förvaltningen fram utökade planer för våra utvecklingsområden i Hammarkullen, Biskopsgården och nu även Tynnered.

De aktuella planerna per distrikt och enhet följs sedan upp med verksamhetsrapporter under tre tillfällen årligen efter mars, augusti och december. Denna verksamhetsrapport per mars återger ett urval av årets genomförda aktiviteter från Bostadsbolagets verksamhetsplan.

I vårt arbete utgår vi från Bostadsbolagets värdeord:

***GLÄDJE, TILLSAMMANS, UTMANA***

och vår Målbild:

***Vårt mål är att vara Göteborgs ledande hyresvärd, som utvecklar framtidens boende och moderniserar den svenska allmännyttan.***

# Nöjda hyresgäster

---

## Mål:

Vi ska ha en god, effektiv förvaltning och nöjda hyresgäster

## Bostadsbolaget ska;

- Utveckla tillgänglighet och bemötandet till våra hyresgäster.
- Öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Genomföra kundenkät för att prioritera rätt åtgärder i våra bostadsområden.
- Nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudande.
- Fortsätta arbeta strukturerat med oriktiga hyresförhållanden.
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.

För att arbeta med ovanstående kommer bolaget genomföra följande aktiviteter:

Exempel på aktiviteter	Status
Ta fram lokala handlingsplaner per område baserade på senaste resultatet i kundmätningen.	Klart
Arbeta aktivt med hyresgästdialog vid förändring/ utveckling av våra bostäder och områden.	Pågående dialogarbete inför badrums-/stamreovering i tex Robertshöjd och Vårvädersgatan.
Jobba aktivt med att marknadsföra vårt tillvalsprogram.	Skrivs om det i våra månadsbrev, info på visningar och på Boservice.
Trygghetsvandringar i utemiljön.	Genomförs tillsammans med HGF. Trygghetsvärdar i våra utv.områden.
Skapa hyresgäst-app. Digital signering av hyreskontrakt.	Koncerngemensam upphandling pågår. Koncerngemensamt arbete som påskyndas nu i och med Covid-19.
Samarbeta med Boplats för att effektivisera lägenhetsvisningar.	Pågår löpande. Nytt läge pga. Covid-19 där vi nu övergår till digitala visningar.
Nära samarbete med Störningsjouren gällande störningsärenden samt oriktiga hyresförhållanden.	Rutin och samarbete fungerar bra mellan Störningsjouren, uthyrarna och förvaltningen.
Genomföra avfallskartläggning av vårt fastighetsbestånd samt hjälpa till med förslag till åtgärder för att förbättra/ förenkla avfallshanteringen i våra områden.	Kartläggning pågår. 2/3 av beståndets områden har kartlagts per 20-03-31.

# Utvecklingsområden

## Mål:

Genomföra extra satsningar i våra utvecklingsområden för att öka tryggheten och minska segregationen. Inga områden skall finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025

## Bostadsbolaget ska;

- Följa strategiska utvecklingsplaner i Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered.
- Vidareutveckla gruppen med trygghetsvärdar för att öka tryggheten i området.
- Öka antalet ombildningar.
- Utvärdera Gårdstensmodellen, implementera passande delar.
- Samverka med boende i våra områden och med övriga aktörer.
- Fortsätta med sommarvärdar och särskilda satsningar på barn och ungdom.

För att arbeta med ovanstående kommer bolaget genomföra följande aktiviteter:

Exempel på aktiviteter	Status
Områdenas utvecklingsplaner ligger till grund för aktiviteter som genomförs.	Inväntar nya direktiv från moderbolaget.
Boinflytande/ hg-dialog ska identifiera otrygga platser.	En del av samverkansprojekt. Vi använder tex maptionarie via HGF. Projekt pausat pga. Covid-19.
Översyn av trygghetsvärdarnas primära och sekundära uppdrag i tex Hammarkullen.	Klart och ska implementeras i vår.
Fortsätta arbetet med boendebudget i Biskopsgården.	Föll mkt väl ut när vi införde det förra året. Pågående 2020.
Undersök möjlighet till ombildning HR till annan boendeform ex BRF	Förslag framtaget till styrelsen för beslut.
För inspiration till åtgärder använder vi oss vid behov av Gårdstensmodellen.	Inte påbörjat.
Skapa aktiviteter för barn och ungdomar. Nyttja det lokala föreningslivet.	Covid-19 begränsar möjligheterna just nu.

**OBS! Polisen definierar nu även hela Biskopsgården och Tynnered som särskilt utsatta områden. Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered skall göra fördjupade planer där tydligt mål/syfte och aktiviteter beskrivs. Ett axplock lyfts in i distriktets verksamhetsplan.**

# Varsam Renovering

---

Mål:

Vi ska renovera varsamt.

## Bostadsbolaget ska;

- Informera och föra dialog med våra hyresgäster enligt ombyggnadsavtalet.
- Ge boende möjlighet att påverka sin boendestandard och boendekostnader.
- Renovera varsamt, ca 20% av lägenheterna utan standardhöjning.
- Underhålla våra fastigheter kontinuerligt, långsiktigt.
- Värna lägenheter med låg hyra.
- Arbeta aktivt med energieffektivisering och att bidra till minskade klimatutsläpp.

För att arbeta med ovanstående kommer bolaget genomföra följande aktiviteter:

Exempel på aktiviteter	Status
Genomföra boendedialog vid varje större ombyggnads-/renoveringsprojekt.	Dialog med hyresgäster pågår i tex i Södra Biskopsgården, Robertshöjd samt Kortedala inför badrumsrenovering.
Tillämpa koncerngemensam riktlinje för underhåll och renovering.	För pilotprojektet Bredfjällsgatans 55 st badrum har hyresgästsgodkännande samt val av renoveringsnivå inhämtats.
Hitta adekvat upphandlingsmodell för varsam renovering (80:20).	Påbörjad och pågående.
Samla in och följa upp byggavfall i våra bygg-/renoveringsprojekt.	Statistik från åtta projekt har inkommit sedan statistikkravet kom med i upphandlingstexterna i februari 2019. Nästa steg är att sammanställa och analysera statistiken.
Uppföljning av flyttrörelse vid renovering (vid varje större renovering, exempelvis badrumsrenovering).	Underökning pågår löpande med hjälp av Chalmers. Detaljanalys av den genomförda badrumsrenoveringen på S Dragspelsgatan.
Genomföra vattenoptimeringsprojekt i hela beståndet.	Projektet pausat p g a begränsning av Covid -19.
Utveckla kravformuleringar i upphandlingar i samråd med Fastighetsutveckling för minskad klimatpåverkan.	Arbete pågår utifrån koncerngemensamt krav.

# Nyproduktion

---

## Mål:

Vi ska bidra till en mer blandad stad samt aktivt bidra till 4200 nya bostäder som Framtidenkoncernen har som mål att färdigställa 2020 – 2022. Antalet färdigställda lägenheter 2020 ska uppgå till 1000 stycken för koncernen.

## Bostadsbolaget ska;

- Vara en aktiv part till Framtiden Byggutveckling vid nyproduktionsprojekt.
- Konvertera lämpliga lokaler i befintligt bestånd till nya lägenheter.
- Bidra med blandade upplåtelseformer och olika boendeformer i våra bostadsområden.
- Identifiera byggbar mark inom vårt bestånd.
- Eftersträva byggnader med lågt energibehov.

För att arbeta med ovanstående kommer bolaget genomföra följande aktiviteter:

Aktiviteter	Status
Konvertering av lokaler mm till lägenheter i befintligt bestånd.	Konvertering av lägenheter pågår löpande. Per 20-03-31 beräknas 46 lgh färdigställas innan årets slut.
Stötta och vara behjälpliga för Framtiden Byggutveckling i framtagning av nya projektidéer.	Projektidé att utveckla Brunnsbos sydvästra område där det i dagsläget står tillfälliga studentbostäder (tillfälligt lov har förlängts).
Löpande delta i arbetet med utvecklandet av byggprojekten.	Pågår löpande via nyproduktionsansvarig.
Verka för tillskapande av nya bostadsprojekt inom Bostadsbolagets befintliga mark.	Projektidé gällande forskarbostäder/ studentbostäder vid Gropegården har lämnats in.
Verka för fler boendeformer i våra områden (bogemenskaper, bmss-boende, trygghetsboende mm).	Se punkt ovan. Projekt Östra Kålltorp pågår med gemenskapsboende.
Verka för installation av solceller i nyproduktionen.	Solceller finns installerade i projekten Askimsviken och Brilljantgatan, som färdigställs under året 2020. Även för projektet Östra Kålltorp, vilket är under projektering, planeras det solceller.

# Attraktiv arbetsgivare

---

Mål:

Bostadsbolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.

## Bostadsbolaget ska;

- Erbjudna en trygg, säker och inkluderande arbetsplats.
- Främja kompetensutveckling.
- Sträva efter en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande över den egna arbetssituationen.
- Underlätta för våra medarbetare att ha en god hälsa genom att jobba med friskvård.
- Använda Winningtemp som verktyg och underlag i arbetet med att förbättra arbetsmiljön.

För att arbeta med ovanstående kommer bolaget genomföra följande aktiviteter:

Exempel på aktiviteter	Status
Uppföljning via Winningtemp på samtligas APT.	Frågor och svar veckovis. Resultat på månadsvisa APT som följs upp löpande.
En inkluderande arbetsplats genom Winningtemp, öka tillämpningen och kunskap om verktyget	Särskilda frågor om Covid- 19 under vecka 13
Se över möjligheterna till digital plattform för individuell kompetensutveckling och introduktionsprogram	Koncerngemensamt arbete pågår.
Jobba Tillsammans både i team och inom yrkesgrupperna.	Pausat nu, men pågår annars med tex källarröjningar och gemensamma städinsatser.
Identifiera säkerhetsrisker i vårt arbete.	Sker i samband med arbetsmiljöinventering.
Planera och utföra trivselaktiviteter	Många delar planerade, pausas under Covid-19.
Uppmuntra och värna om friskvårdstimme.	Erbjuds samtliga anställda. Inspirera och uppmuntra varandra till att nyttja friskvårdstimmen. Var och en har även eget ansvar här.

# God ekonomi och effektiv verksamhet

---

## Mål:

Vi ska bidra till en stabil ekonomisk utveckling för att kunna skapa ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

## Bostadsbolaget ska;

- Eftersträva affärsmässighet i balans med det sociala och ekologiska perspektivet.
- Fördela våra resurser rätt och vist.
- Säkerställa soliditet och kassaflödeskrav.
- Bidra till effektivitet genom att följa upp definierade måttal.
- Verka för intäktsoptimering och kostnadseffektivisering inom bolaget.

För att arbeta med ovanstående kommer bolaget genomföra följande aktiviteter:

Exempel på aktiviteter	Status
Genomföra en mer detaljerad spendanalys inköp än tidigare för att kunna göra en djupare analys inför kommande upphandlingar.	Klart
Social hänsyn i upphandlingarna.	Pågår
Aktivt arbete för att minimera tiden för avställda ytor som innebär hyresbortfall.	Löpande
Aktivt jobba med kundfakturering.	Löpande
Analysera bolagets totala skadesituation då kostnaden här är eskalerande.	Uppstartat och pågående.
Rådgöra med energi avd vid inköp av vitvaror mm så att energi- och vattneffektivitet uppnås.	Löpande
Medverka i koncernens framtagande av ny ekonomimodell	Aktivt medverkan av ek.avd i pågående fas 2.