



Verksamhetsuppföljning 2020

Bostads AB Poseidon

Innehållsförteckning

Inledning	4
Uppföljning Verksamhetsplan	6
GRUNDUPPDRAG.....	6
<i>Nyproduktion</i>	<i>6</i>
<i>Varsam renovering</i>	<i>8</i>
<i>Utvecklingsområden</i>	<i>10</i>
<i>Nöjda hyresgäster.....</i>	<i>15</i>
STYRNING OCH LEDNING	18
<i>Attraktiv arbetsgivare</i>	<i>18</i>
<i>God ekonomi och effektiv verksamhet.....</i>	<i>20</i>

Anvisning

Verksamhetsuppföljning 2020 är Framtidens gemensamma mall för uppföljning av den koncerngemensamma affärsplanen. Rapportens syfte är att löpande under året följa upp mål, aktiviteter, måttetal och uppdrag i affärsplan och verksamhetsplaner.

Tre gånger per år - per mars, augusti och december ska samtliga dotterbolag rapportera uppföljning av sina respektive verksamhetsplaner till moderbolaget. Som inspel till moderbolagets rapportering till koncernstyrelse och ägare. Rapporten kan också användas som underlag för dotterbolagens uppföljning av verksamhetsplan till sina respektive ledningar och styrelse.

Inledning

Anvisning

Under denna rubrik görs en samlad bedömning för bolagets verksamhet.

Utgångspunkten är främst bolagets verksamhetsplan/budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, händelser och verksamhetens utveckling till och med perioden. Beskriv även förväntningarna för resten av året.
- Analysera vad resultaten betyder, när det gäller innevarande år och eventuell påverkan på kommande år, för det egna bolaget och i tillämpliga fall för koncernen som helhet.

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Den rådande pandemin har satt sin prägel på första halvåret. Vi har haft en god krisberedskap och koncerngemensamma rutiner och anpassningar av den dagliga verksamheten har fungerat väl.

Arbetet med att ta fram strategier för våra utvecklingsområden har pågått intensivt under senare tid. Antalet utvecklingsområden har enligt koncerngemensam definition utökats och omfattar nu – utöver Lövgärdet och Hjällbo – även Biskopsgården, Backa och Frölunda Torg.

I Lövgärdet pågår ett gott samverkansarbete med Victoria Park, stadsdel, polis och skola. Under våren har vi haft månadsvisa förvaltningsmöten med Victoria Park, anlitat Göteborgs Universitet för en preliminär behovs- och utvecklingsanalys för att stärka de boendes trygghet och minimera området problemfaktorer. Vi utreder också möjligheten till gemensamma trygghetsvärdar. Som ett prov på vad Poseidon menar och erbjuder, vandrade våra värdar i Victoria Parks område under tre veckor i sommar.

I Hjällbo pågår ett omfattande utvecklingsarbete genom framför allt en intensifierad förvaltning och trygghetsskapande insatser. I höst öppnar också Mötesplats Hjällbo i samverkan inom ramen för ett idéburet offentligt partnerskap, IOP, med Poseidon som part. Syftet med mötesplatsen är dels att öka tryggheten på torget, dels att skapa förutsättningar för bättre samhällsservice, tillgång till offentliga verksamheter och möjlighet att mobilisera lokala krafter för ökad trygghet och tillit. Vi fortsätter även att planera för ett erbjudande om ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Hjällbo. I oktober startar en nyrekryterad utvecklingschef inom vårt distrikt Angered, ska leda det fortsatta arbetet.

Vår nyproduktion är i full gång och vi ser närmast fram emot uthyrningsstart av Titteridammsvägen i Angered och Smögengatan i Björkekärr. Uthyrning av Makrillen i Gamlestaden och Hogenskildsgatan i Lunden fortsätter löpande.

Koncernens riktlinjer för varsam renovering är implementerade i organisationen och vårt första projekt – Östan, Västan- Sockenvägen, är uppe till förhandling. Vi konstaterar att Hyresgästföreningen haft synpunkter på vår tillämpning, men har gott hopp om att kunna slutföra förhandling för detta och kommande projekt enligt plan.

Arbetet med vidareutveckling av bolagets organisation och modell för styrning – ”Att slipa en diamant” – har trots pandemin kunnat fortgå enligt plan. Den 1 april slogs distrikt Angered och Hjällbo samman och rollen fastighetsförvaltare infördes i linjen. Rekryteringen har kunnat ske helt internt och samtliga genomgår nu en ettårig utbildning i FastighetsAkademiens regi.

Under våren har vi också tagit viktiga steg på vägen för att vässa bolagets arbete med miljö- och utemiljöfrågor. Från den 1 maj har alla miljövårdssamordnare personalansvar och leder och fördelar arbetet inom sina respektive team. Det ger oss förutsättningar att jobba mer effektivt och att skapa en likvärdig kvalitet i våra utemiljöer. Vidare har avdelningen Fastighetsutveckling formerat en ny miljöenhet.

I höst fortsätter vi att se över roller och mandat i organisationen, tydliggöra styrning och uppföljning, samt arbeta med våra värderingar och den interna kulturen.

Antalet medarbetare har sedan årsskiftet ökat med 13 personer. En stor del av de nya rollerna har rekryterats internt, vilket gett många medarbetare en möjlighet till utveckling. Sedan årsskiftet har 24 medarbetare nya roller inom bolaget. Några strategiska roller som är nya inom organisationen, där rekrytering pågår eller nyligen avslutats är miljöchef, IT-strateg, nyproduktionsansvarig, utvecklingschef Angered samt ombyggnadschef. Poseidon kunde under sommaren erbjuda fler feriejobb till ungdomar än tidigare år.

Uppföljning Verksamhetsplan

Anvisning

Avser inhämtning från uppföljningsvyn av planering för mål och uppdrag samt uppföljningsfrågor.

OBS Om ni väljer att skapa egen rubrik med enhetsanpassad rapportdel ska ni dölja denna rubrik med gemensam rapportdel

GRUNDUPPDRAG

Nyproduktion

Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020-2022.



Strategi

- Pröva kostnadssänkande åtgärder inom område avtal/upphandling, tex risknivåer, entreprenadformer och standard.
- Prioritera industriellt byggande och koncepthus.
- Bredda marknaden.
- Konvertera utrymmen till bostäder.
- Förvärva och avyttra mark.
- Anpassa prissättning på parkering i nivå med andra aktörer.

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Analys av resultat

Framtiden Byggtveckling ansvarar för nyproduktionen och därmed merparten av de bostäder som ska tillskapas.

Kostnadssänkande åtgärder prövas på ett projekt där lokaler konverteras till lägenheter på Skolspåret 37-43 i Hjällbo. För att kunna sänka kostnaderna i projektet har enklare standard på ytskikt, kök och sakvaror valts i lägenheterna. Upphandling har ännu inte skett men förhoppning är att produktionskostnaden ska sänkas.

För att bredda av marknaden och få in anbud från minst 20 st företag som tidigare inte lämnat anbud pågår ett arbete med att kontinuerligt träffa nya företag som potentiellt kan bli nya leverantörer. Utfallet än så länge har varit bra och nya anbudsgivare har inkommit i upphandlingarna.

Ett arbete att finna nya lokaler som kan konverteras till lägenheter gjordes under hösten 2019 och vintern 2020 och resulterade i ett stort antal lokaler som kan konverteras till lägenheter. Utfallet av detta arbete kommer synas under både 2020 och 2021 då dessa

lägenheter kommer färdigställas. För 2020 innebär det en höjning av målvärdet från 19 st levererade lägenheter till 29 st.

Även Framtiden Byggutveckling kommer färdigställa fler lägenheter än det första målet för 2020. Detta innebär en höjning av målvärdet från 70 st levererade lägenheter till 189 st.

Gällande projekt för påbyggnad och förtätning har Poseidon ett pågående på Hogenskildsgatan där målvärdet är att 30 st lägenheter ska levereras under 2020. Projektet pågår enligt tidplan och den 1:e mars levererades 14 st lägenheter, resterande 16 st lägenheter ska levereras i september.

Att förvärva och avyttra mark pågår också under 2020 där mark vid Ättehögsgatan i Munkeback ska avyttras till Egnahemsbolaget. Vid Litteraturgatan i Backa ska Poseidon förvärva mark under året där Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget ska bygga. Även i Gamlestaden kommer en mindre markbit förvärfas av Fastighetskontoret för att tillskapa parkeringsplatser för nyproduktion av 64 st lägenheter på Poseidons befintliga fastighet mellan Gamlestadsvägen och Måns Bryntessonsgatan.

Redan idag har Poseidon en intäktstrategi gällande parkering som innebär att vi anpassat avgifterna till omkringliggande avgifter för boendeparkering.


Åtgärder för högre måluppfyllelse

Fortsatt arbete med kostnadssänkande åtgärder fortgår och att applicera en enklare standard kommer göras i flera projekt under 2020 och 2021 för att mäta utfall på sänkta produktionskostnader.

Fortsatt arbete med leverantörsträffar kommer pågå under hela 2020 att få fler anbudsgivare vid upphandlingar.

Ett fortsatt arbete att finna nya lokaler som kan konverteras till lägenheter kommer pågå under hela 2020 vilket kan ge resultat i fler lägenheter under 2020.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Antal färdigställda bostäder/boendeform				
Nyproduktion, färdigställda lgh: 70				70
Påbyggnad/förtätning, färdigställda lgh: 30				30
Konvertering, färdigställda lgh: 19				19

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Upprätta god dialog med FBU gällande förutsättningar och genomförande av nyproduktion. (Fastighetsutv.)	 Pågående
	2020-03-30
	Nybyggnadssamordnare anställd 1 mars med uppgift att samordna mellan Poseidon och FBU

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Utred möjligheter till förtätning på våra fastigheter, mark-/parkeringsytor, påbyggnad, vindar etc (Fastighetsutv.)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-28</p> <p>Det pågår även ett projekt tillsammans med Framtiden och systerbolag för att inventera våra byggrätter</p>
<p>Inventera byggnader m a p konvertering av ytor till lägenheter. (Resp. distrikt)</p>	<p>▶ Pågående</p>

Varsam renovering

Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.



Strategi

- Underhålla våra fastigheter kontinuerligt, långsiktigt och varsamt.
- Ge boende möjlighet att påverka sina boendekostnader.
- Värna lägenheter med låg hyra.
- Arbeta aktivt med energieffektivisering och att bidra till minskade klimatutsläpp.

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Analys av resultat

Poseidon har sedan tidigare en ombyggnads- och underhållsstrategi, där en 11-års plan för underhåll och investeringar har tagits fram för 2020 och framåt. Aktivt arbete sker med bolagets underhålls- och investeringsplan där lagkrav samt hyresgästers säkerhet och hälsa är högsta prioritet.

Investeringar ska utgå från byggnadernas behov och åtgärderna ska vara relevanta för att tillgodose en framtidssäker och kostnadseffektiv drift. Investeringar ska också ge hyresgästerna en kvalitativ produkt som majoriteten ska ha möjlighet att betala för och därför kunna bo kvar i efter investeringens genomförande.

För att kunna leverera en produkt med rätt kvalitet till rätt pris och där majoriteten av hyresgästerna kan bo kvar har Poseidon en omfattande hyresgästprocess. I denna process får hyresgästerna aktivt delta för att påverka sin boendestandard och -kostnad.

För att värna lägenheter med låg hyra har Poseidon tagit fram en tillämpning av Framtidenkoncernens riktlinje för renovering och underhåll vilken har applicerats på två projekt och kommer inom kort appliceras på ett tredje. I alla kommande projekt kommer tillämpning användas därav kommer ca 20% av alla lägenheter i projekt renoveras utan

eller med liten hyreshöjning.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Poseidon kommer ta fram en bolagsövergripande prioriteringsplan för underhåll och investeringar vilken kommer vara ett stöd för distrikten vid framtagandet av 11-årsplanen.

Poseidons tillämpning av Framtidenkoncernens riktlinje för renovering och underhåll ska användas på alla projekt som innebär hyreshöjningar.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering				
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning.				20%
Renoverade lgh: 180				180
Installerad effekt solceller kW				
Total energi kWh/kvm				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Utifrån riktlinjen Varsam renovering, ta fram strategi och koncept för stambyte/badrum utan hyresökning. (MS)	<p>✓ Avslutad</p> <p>2020-08-28</p> <p>Poseidons tillämpning av riktlinje för Varsam renovering är framtagen och implementerades i juni 2020.</p>
Utifrån riktlinjen Varsam renovering, ta fram strategi och koncept för tillvalspaket. (MS)	<p>✓ Avslutad</p> <p>2020-08-28</p> <p>(Avslutad)</p> <p>Strategi och koncept för tillvalspaket lades in i Poseidons tillämpning av riktlinje för Varsam renovering vilken är framtagen och implementerad enligt ovan.</p>
Aktiva arbeta med energieffektivisering vid renoveringar (MS)	<p>▶ Pågående</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>2020-08-28</p> <p>Hanteras i varje projekt.</p>
<p>Säkerställa processen och rollfördelning (intern) för samråd med hyresgästerna och HgF (PH)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-28</p> <p>Arbetsgrupper är bildade med relevant personal i samtliga renoveringar.</p>
<p>Genomföra samrådsprocesser enligt framtagen strategi/koncept för Varsam renovering. (PH)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-28</p> <p>Arbetsgrupp deltar i samrådsprocesser, dock f n paus i 3 projekt. Samrådsprocess avses återupptas under hösten för alla 3 projekt då pågående dialog med Hyresgästföreningen ang. ett av projekten på Östanvind-, Västanvindsgatan och Sockenvägen börjat ge positivt resultat.</p>
<p>Etablera forum inom Framtiden för erfarenhetsutbyte om Varsam renovering. (UL/MS)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-28</p> <p>Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har bildat ett mötesforum där erfarenheter utbyts och projekt diskuteras utifrån Framtidenkoncernens riktlinje för renovering och underhåll.</p>
<p>Aktivt delta i Chalmersprojekt Flytt i samband med renovering. (UL)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-03-30</p> <p>Poseidon har deltagit på alla styrgruppsmöten hittills 2020.</p>

Utvecklingsområden

Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.



Strategi

- Utvärdera Gårdstensmodellen och implementera hela eller delar av den i andra utvecklingsområden.
- Använda innovativa modeller och samarbeten som möjliggör en väsentlig förflyttning

- av utvecklingsområdena i samverkan med andra aktörer, akademi och näringsliv.
- Bidra till att skapa arbetstillfällen/sysselsättning för boende i områdena.
 - Utveckla arbetet med trygghetsvärdar.
 - Ta fram styrkort för att följa förflyttningen av våra utvecklingsområden över tid.
 - Öka antalet ombildningar.

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Analys av resultat

De flesta aktiviteterna har fortskridit på ett bra sätt under första halvåret och mycket engagemang finns i våra områden och bland våra medarbetare och samarbetspartners.

Dock har vår omorganisation den 1 april och, framför allt, covid-19 inneburit en hel del utmaningar och begränsningar i genomförande.

Resultatet av våra hyresgästindex kommer efter höstens enkät i november.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Från och med 1 april införs en ny organisation på Poseidon, delvis för att öka fokus på vårt arbete med våra utvecklingsområden. Distrikt Angered och distrikt Lövgärdet slås ihop till ett distrikt. Resurser i form av utvecklingsledare flyttas från HK till det nya distriktet. En ny roll som utvecklingschef för det nya distriktet har rekryterats. Fastighetsförvaltare i linjen mellan distriktschef och husvärd införs.

2020-06-12 tog Framtidens styrelse beslut om ”Framtidenkoncernens strategi för Utvecklingsområden”. I enlighet med denna strategi och upplägg pågår för närvarande omarbetning och framtagande av lokala strategier för Biskopsgården, Hjällbo, Lövgärdet samt Backa och Frölunda torg. Beslut om dessa planeras till Poseidons styrelsemöte i september.

Dessa åtgärder ser vi som mycket väsentliga för att kunna nå vårt långsiktiga mål.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten som skapats för hyresgäster				
Sommarjobbare i Hjällbo: 60			65	60
Sommarjobbare i Lövgärdet: 12			24	12
Anställningar genom Social upphandling: 7				7
Formaliserat BID-inspirerat samarbete med Viktoria park sjösatt			100%	100%
Trygghetsindex Hjällbo: 78				78%
Trygghetsindex Lövgärdet: 76				76%
Rent- o snyggtindex Lövgärdet: 74				74
Rent- o snyggtindex Hjällbo: 72				72

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Antal genomförda utbildningar				
Andel hyresrätter i utvecklingsområden				
Antal utvecklingsområden				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Rekrytera sommarjobbare från områdena (Angered/Hjällbo)	<p>✓ Avslutad</p> <p>2020-08-27</p> <p>De arbetsuppgifter som ungdomarna har haft är i vår utemiljö samt informationsuppdrag det gäller covid-19.</p>
Social upphandling: Avtal om 7 anställningar av personer från utvecklingsområden (Fastighetsutv.)	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-03-30</p> <p>Förs in kontinuerligt vid upphandling av avtal > 4 månader.</p>
Genomföra projektplan 2020 för Framtidens Hjällbo (GL)	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-27</p> <p>Arbetet har intensifierats bl a med anledning av målet för 2025. Projektgrupper arbetar vidare, ny organisation med förvaltare/utvecklingschef/-ledare och ny uppdaterad strategiplan enligt Framtidens riktlinje/mall.</p>
Ta fram strategiplan för Lövgärdet (UL/DL)	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-27</p> <p>Under Q2 har strategiplan för Lövgärdet arbetats fram i enlighet med Framtidens riktlinje/mall. Denna ska beslutas i styrelse i september.</p>
Teckna BID-inspirerat samarbetsavtal med Victoria Park, inkl gemensamma trygghetsvärdar (UL/DL)	<p>✓ Avslutad</p> <p>2020-08-27</p> <p>Avtal tecknades Q1. Arbeta med gemensamma aktiviteter med Victoria Park pågår.</p>
Skapa mötesplats i Lövgärdet genom "Skolan som arena" (Angered/HBZ)	<p>▶ Pågående</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>2020-08-27</p> <p>Arbetet med Skola som arena på Lövgårdesskolan fortgår som planerat. Poseidon stöttar i dagsläget Barnstyrelsen, basketträning med lokalt anställda ledare samt Sambafotboll. Skola som arena är också en viktig del av vårt IOP. En koordinator för att samordna aktiviteter på mötesplatser i Lövgärdet, inklusive Skola som arena, har anställts inom ramen för samma IOP.</p>
<p>Genomför trygghetsvandringar, inkl åtgärdande av brister (Angered/Hjällbo)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-27</p> <p>Pågår i Hjällbo, kommer igång i Angered till hösten</p>
<p>Utifrån Framtidens riktlinjer om utbildning ta fram handlingsplan för Hjällbo (GL)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-27</p> <p>Upphandling av konsultstöd är klart. Organisation är satt med styrgrupp, projektgrupp och arbetsgrupp. Arbetsgruppen arbetar fram koncept/affärsupplägg/erbjudande som ska vara klart under hösten.</p>
<p>Utreda möjligheter för yrkesutbildning (utemiljö) tillsammans med andra aktörer i distrikt Angered. (LW)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-27</p> <p>"Välkommen till Framtiden" är positiv till att ha Hjällbo som centrum för denna verksamhet.</p>

Uppdrag: Framtidens koncernstyrelse ansvarar för kommunfullmäktiges uppdrag att öka antalet utbildningar. Beslut om utbildningar som väcks i dotterbolagen ska hänskjutas till koncernstyrelsen.



Status

▶ Pågående

Kommentar

Förutom arbetet med utbildning i Hjällbo har Poseidon 2019-12-20 fått förfrågan från Bostadsrättsföreningen Aleklätt om förvärv av fastigheten Bagaregården 3:5. Denna

förfrågan har behandlats enligt Framtidens *Modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter* på styrelsemöte 2020-02-06. Då aktuell fastighet är klassad som A2-läge beslutade Poseidons styrelse avslå förfrågingen om förvärv av fastigheterna.

Uppdrag: Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon ges i uppdrag att ha uppdaterade och aktuella strategier för varje utvecklingsområde. Dessa ska godkännas av koncernstyrelsen. Strategier som ännu inte är antagna av koncernstyrelsen ska återrapporteras senast 30/6 2020 för ställningstagande.



Status

▶ Pågående

Kommentar

Strategiplan för Framtidens Hjällbo antogs under 2019 och vi arbetar aktivt med denna. Under första halvåret 2020 har vi också arbetat med en strategiplan för Lövgärdet, men ambitionen att kunna antas under Q2 2020.

2020-06-12 tog Framtidens styrelse beslut om ”Framtidenkoncernens strategi för Utvecklingsområden”. I enlighet med denna strategi och upplägg pågår för närvarande omarbetning och framtagande av lokala strategier för Biskopsgården, Hjällbo, Lövgärdet samt Backa och Frölunda torg. Beslut om dessa planeras till Poseidons styrelsemöte i september.

Uppdrag: Störningsjouren får tillsammans med Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon i uppdrag att utveckla arbetet med trygghetsvärdar tillsammans med berörda aktörer.



Status

▶ Pågående

Kommentar

Uppdraget att införa trygghetsvakter på kollektivtrafik har utgått p g a utfall i Förvaltningsrätten.

Utveckling av arbetet med trygghetsvärdar är en del i de lokala strategierna för våra utvecklingsområden.

Nöjda hyresgäster

Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.



Strategi

- Öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Minska olovlig andrahandsuthyrning och motverka oriktiga hyresförhållanden.
- Utveckla tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.
- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Analys av resultat

I början på året upplevde vi en viss försening i aktiviteterna kring Nöjda hyresgäster, mest beroende på att mycket tid och fokus lagt på den nya organisationen som trädde ikraft 1 april, med förändrad distriktsindelning/-chefskap och den nya rollen fastighetsförvaltare.

De planerade aktiviteterna är nu till största delen pågående (eller avslutade) och omhändertagna i organisationen. Dock kan vi konstatera att flera planerade insatser har måst ställas in p g a covid-19.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

I början på året upplevde vi en viss försening i aktiviteterna kring Nöjda hyresgäster, mest beroende på att mycket tid och fokus lagt på den nya organisationen som trädde ikraft 1 april, med förändrad distriktsindelning/-chefskap och den nya rollen fastighetsförvaltare.

De planerade aktiviteterna är nu till största delen pågående (eller avslutade) och omhändertagna i organisationen. Dock kan vi konstatera att flera planerade insatser har måst ställas in p g a covid-19.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Serviceindex: 79				79%
Trygghetsindex: 77				77%
Rent- o snyggindex: 75				75%
Antal tillförda lägenheter i trygghetsboenden: 75				75
Trygghetsindex				
Serviceindex				
Produktindex				
Inflytandeindex				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
AktivBo-handlingsplan per distrikt. (Distrikt)	<p>✓ Avslutad</p> <p>2020-08-27</p> <p>Handlingsplan framtagen i 6 av 7 distrikt (Angered, Backa, Centrum, Hjällbo, Väster, Öster) Aktiviteter dock planerade i alla distrikt. Ett flertal aktiviteter har tyvärr fått ställas in pga covid-19</p>
AktivBo-handlingsplan övergripande Poseidon. (UL/LT)	<p>✓ Avslutad</p>
Säkerställa att rondering sker kontinuerligt. (Distrikt)	<p>! Försenad</p> <p>2020-03-30</p> <p>Rondering sker i olika omfattning och kvalitet i våra områden. Företagsledningen har beslutat att ta fram ett gemensamt koncept för rondering och detta arbete har påbörjats.</p>
Säkerställa att Trygghetsvandring sker i erforderlig omfattning. (Distrikt)	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-27</p> <p>Trygghetsvandring görs i olika former på alla distrikt.</p>
Utred förutsättningar för Kundservice ihop med Poseidon+. (LH)	<p>▶ Pågående</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>2020-08-27</p> <p>Utredning/enkät har genomförts. Beslut att som steg 1 se över arbetssättet mellan Poseidon+ och distrikten. Som steg 2 arbeta med mot en gemensam kundmottagning tillsammans med Poseidon+</p>
<p>Lansera en app för boendetjänster med en tydlig strategi för appen som kommunikationskanal. (LT)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-27</p> <p>Upphandling av appen sker koncerngemensamt och blev klar vid halvårsskiftet. Under hösten fortsätter arbetet att ta fram strategi för kanalen inför lansering 2021.</p>
<p>Ta fram och förankra strategi för fler Trygghetsboende i befintligt bestånd och nyproduktion. (PH)</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>2020-08-27</p> <p>Strategidokument är framtaget. Inlämnade ansökningar till Fastighetskontoret: Olskroken - 30 st, Lövgärdet - 10 st, Angered Centrum 10 st. Pga covid-19 är det en viss eftersläpning. Sannolikt kommer inte målet helt uppnås blir sannolikt 50 st.</p>

Uppdrag: Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon får i uppdrag att genomföra medborgardialoger lokalt för att identifiera otrygga platser.



Status

▶ Pågående

Kommentar

Hos Poseidon pågår medborgar-/hyresgästdialoger kontinuerligt, bl a genom Hyresgästenkäter, bomöten, gårdsmöten, via våra Gårdsföreningar, sociala medier, trygghetsvandringar etc. I dessa dialoger kommer det ofta fram synpunkter på trygghetsfrågor som vi hanterar.

Dessutom har vi genomfört en medborgardialog inom Framtidens Hjällbo där medborgare på en karta kunde markera platser de upplevde som otrygga.

I Lövgärdet planerar vi att tillsammans med Göteborg universitet och Victoria Park göra

en behovs- och utvecklingsanalys för att stärka invånarnas trygghet och minimera områdets problemfaktorer.

STYRNING OCH LEDNING

Attraktiv arbetsgivare

Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare



Strategi

- Utveckla effektivitet och organisatoriskt lärande genom att nyttja digitaliseringen och samarbeta inom koncernen och branschen.
- Kompetensförsörjning genom att använda våra stolta medarbetare som ambassadörer för koncernen.
- Ge medarbetarna förutsättningar till ett hållbart arbetsliv med fokus på en trygg och säker arbetsmiljö, att motverka stressrelaterad ohälsa och vara en inkluderande arbetsplats.

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Analys av resultat

Sjukfrånvaron har inte ökat såsom befarats under covid-19. Detta kan bero på att en stor andel medarbetare har arbetat hemma under de sista månaderna. De medarbetare som inte har möjlighet till det, husvärdar och miljövärdar, har följt riktlinjer som gäller. Koncernen kommer fortsättningsvis att följa frånvaron en gång per vecka.

Möten sker nu digitalt och cheferna har kontakt med sina ”hemarbetande” medarbetare via Skype eller Teams flera gånger per vecka. Koncernen har via realtidsmätning haft speciellt riktade frågor till medarbetarna om covid-19, informationsflödet, hemarbete etc. Flertalet medarbetare anser att de har fått bra och tydlig information och känner sig trygga. Majoriteten av de som arbetar hemma tycker att det har fungerat bra, men man saknar den sociala kontakten med sina kollegor.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Den nya organisationen med fastighetsförvaltare i linjen startade precis när covid-19 bröt ut på allvar och restriktioner infördes. Detta har inneburit att vi inte kommit igång så som önskats. Ex. får den gemensamma Förvaltarutbildningen vänta till september. Interna utbildningen har genomförts digitalt. Möten har fått hållas digitalt eller utomhus.

Ersättningsrekryteringar för våra fastighetsförvaltare är klara och även här har vi haft möjlighet att rekrytera till viss del internt.

1 maj infördes tjänsten som miljövärdssamordnare med personalansvar i de distrikt som

har egen miljövärdorganisation. Under 2 år har vi haft ett pilotprojekt i tre distrikt med miljövärdssamordnare med personalansvar, vilket har fallit väl ut.

Både tjänsten som miljövärdssamordnare och tjänsten som fastighetsförvaltare är ett led till möjlig karriärutveckling för våra medarbetare samt att vara en attraktiv arbetsgivare.

Projektet ”Bli het på LinkedIn” rullar på och vi använder oss nu av filmer från vår verksamhet vid rekrytering och på våra sociala kanaler. Projektet fortsätter under hösten.

Den webbaserade utbildningen om Trygg- och säker arbetsplats har lanserats och vissa arbetsplatser har påbörjat utbildningen.

I år har vi tagit emot fler sommarjobbade ungdomar via Göteborgs stad/Arb vux än tidigare år. Vi har även anställt extra handledare. Överlag har det fungerat bra ute i verksamheten. De arbetsuppgifter som ungdomarna har haft är i vår utemiljö samt haft informationsuppdrag i distrikt Angered när det gäller covid-19. I två distrikt har ungdomarna fått en dag tillsammans med Brandskyddsföreningen, vilket har varit positivt.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Sjukfrånvaro	3,3%	3,3%		2,9%
Personalvolym i arbetad tid*				
Beskrivning. <i>*Definieras under året för att kunna följa upp uppdraget till alla nämnder och styrelser i kommunfullmäktiges budget 2020 att bidra till att minska den totala personalvolymen enligt arbetad tid under mandatperioden. Kommer relateras till den utökade omfattning verksamheten får med anledning av bl.a. hög bostadsproduktion och uppdraget gällande trygghetsvårdar och -vakter.</i>				
Trygg och säker arbetsmiljö				
Inkluderande arbetsplats				
Personalomsättning	11,6	8,6		
Inkluderande arbetsplats: 8,5				8,5
Praktikplatser från Movant/Fastighetsakademien: 8/5				13

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Ta fram och implementera filmer om Hot o våld. (HR/Kommunikation)	✓ Avslutad
Kvalitetssäkra process för Winningtemp, svarsfrekvens, återkoppling mm. (HR)	▶ Pågående
Ta emot sommarjobbade via stadens feriearbeten (HR)	✓ Avslutad

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Validera säsong-/sommaranställda inom utemiljöskötsel på maskiner som används (LW)	▶ Pågående

God ekonomi och effektiv verksamhet

Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.



Strategi

Koncernens strategi för att nå de finansiella målen är att aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital inom nedanstående områden:

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Minskade nyproduktionskostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Analys av resultat

Två aktiviteter är försenade vilket delvis förklaras av pandemin. I övrigt är de planerade aktiviteterna pågående.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Bolagets pågående utvecklingsprojekt ”Att slipa en diamant” syftar till en effektivare verksamhet för att nå bolagets uppdrag och mål, vilket i sin tur bidrar till en god ekonomi för bolaget.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Kassaflöde efter underhåll & investeringar samt efter övriga investeringar				
Kassaflöde efter underhåll &	455	482		261

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
investeringar samt efter övriga investeringar: 280 Mkr				
Nominell avkastning på fastighetsinvesteringar		3,4%		5%
Justerad soliditet	64,4%	65,2%		65%
Underhåll/investering gentemot befintligt bestånd: Process för planering och prioritering implementerad				100%
Total energianvändning, kWh/kvm: 157				157

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Genomföra beslutade aktiviteter i utvecklingsprojektet Styrning och ledning(LMT)	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-28</p> <p>1 april infördes en ny organisation med fastighetsförvaltare i linjen och sammanslagning av två distrikt.</p> <p>Fortsatt arbete med organisation, roller, mandat och ansvar, genomgång av processer, mötesformer, ledningssystem, nyckeltal etc.</p>
Inventera byggnader m a p lokaler/förråd som kan hyras ut(Distrikt)	<p>▶ Pågående</p>
Kvalitetssäkra och öka tillvalserbjudande på alla distrikt (Distrikt)	<p>❗ Försenad</p> <p>2020-08-28</p> <p>Distrikten har arbetat med uppdatering av "Home Maker" med aktuella tillval/erbjudanden samt utskick av information om aktuella tillval till hyresgästerna.</p> <p>Fördröjning i arbetet har bland annat orsakats av att det inte funnits avtal med leverantörer till samtliga tillval, samt att överprövning skett i samband med upphandling</p>
Pilot bruksvärdesöversyn (GH)	<p>❗ Försenad</p> <p>2020-08-28</p> <p>Den pilot som planerats i distrikt Öster kommer troligen inte att genomföras till följd av bristande respons från fastighetsägare som förväntades</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>ställa upp med referensinformation. Arbetet med bruksvärdesöversyn har lyfts till koncernnivå och kommer att drivas som projekt gemensamt för alla de förvaltande bolagen. Projektet har med anledning av rådande "Cornona läge" status "paus".</p>
<p>Ta fram process för planering och prioritering av underhåll/investering (Fastighetsutv.)</p>	<p>▶ Pågående</p>
<p>Få anbud från minst 20 företag som tidigare inte lämnat anbud. Inom område byggentreprenad(Fastighetsutv.)</p>	<p>▶ Pågående</p>
<p>Skapa rutin för uppföljning av avdelningars och distriktens inköp, klart Q4. (Fastighetsutv./Distrikt)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-28</p> <p>Pivottabell framtagen i vilken avdelningars och distriktens inköp finns redovisat. Arbeta pågår med att utveckla rutinen.</p>
<p>Aktivt arbete med besparingar på fastighetsskötsel, reparationer, avfall o övrig drift. (Distrikt)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-28</p> <p>Följs upp i prognoser och bokslut.</p>
<p>Aktivt arbete med besparingar på administrativa kostnader. (LMT)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-28</p> <p>Följs upp i prognoser och bokslut.</p>
<p>Aktivt arbete med energibesparingar (värme. el , vatten) (Fastighetsutv./Distrikt)</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2020-08-28</p> <p>Följs upp i prognoser och bokslut.</p>