



# **Verksamhetsuppföljning 2020**

---

Bostads AB Poseidon

## Innehållsförteckning

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Uppföljning Verksamhetsplan .....</b>	<b>4</b>
GRUNDUPPDRAG.....	4
<i>Nyproduktion .....</i>	<i>4</i>
<i>Varsam renovering .....</i>	<i>6</i>
<i>Utvecklingsområden .....</i>	<i>8</i>
<i>Nöjda hyresgäster .....</i>	<i>13</i>
STYRNING OCH LEDNING .....	16
<i>Attraktiv arbetsgivare .....</i>	<i>16</i>
<i>God ekonomi och effektiv verksamhet.....</i>	<i>19</i>
<b>Sponsring .....</b>	<b>22</b>

## Inledning

### Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Den pågående pandemin har förstås satt sin prägel på verksamhetsåret 2020. Vi har hållit en god krisberedskap och snabbt kunnat införa de rutiner och anpassningar av verksamheten som krävts för att den dagliga verksamheten ska fungera. Så här vid årets sluts märks en viss trötthet bland medarbetarna, som dock fortsatt håller ut i sina uppdrag.

Arbetet i våra utvecklingsområden startade på allvar under året och vi har nu beslutade strategier för Lövgärdet, Hjällbo, Biskopsgården, Backa Röd samt Frölunda torg. Systematiska åtgärder för att trygghetsssäkra våra fastigheter i dessa områden påbörjas efter årsskiftet.

I distrikt Angered har en utvecklingschef rekryterats för att leda arbetet med våra utvecklingsområden Hjällbo och Lövgärdet. Vid årsskiftet utökas trygghetsgruppen och kommer att finnas på plats sju dagar i veckan i båda områdena. En rekrytering pågår även av trygghetsvärdar till Backa Röd, Biskopsgården och Frölunda torg.

I Hjällbo har vi under året lagt grunden för ett antal renoverings- och underhållsarbeten med start 2021, däribland stamrening på Hjällbo Lillgata samt konvertering av tidigare lokaler till nya lägenheter på Skolspåret. Vidare har vi tagit fram en plan för en bred utbyggnad av miljöhus i Hjällbo. Under året har ett förberedande arbete skett för att med start 2021 kunna erbjuda ombildning av lägenheter till bostadsrätter. I slutet av året pågick även rekrytering av en koordinator till Mötesplats Hjällbo, som inom ramen för ett idéburet offentligt partnerskap (IOP) kommer att verka för fler aktiviteter samt en ökad tillit och delaktighet i området.

I Lövgärdet pågår ett gott samverkansarbete med Victoria Park. Via Göteborgs Universitet genomför vi en behovs- och utvecklingsanalys för att stärka de boendes trygghet och minimera områdets problemfaktorer. Vi har även via IOP:et tagit flera steg för att skapa en levande mötesplats i Eklövet, där en koordinator leder arbetet med att samordna aktiviteter och mötesplatser i området. Renoveringen av sista etappen i Lövgärdet pågick under året enligt plan.

Vid årsskiftet hade vi en pågående nyproduktion av 1 126 nya lägenheter och vi startade under 2020 uthyrningen av Titteridamm, Angered Centrum.

I december avslutades hyresförhandlingen för vår första renovering enligt riktlinjerna för varsam renovering på Östan- Västan- och Sockenvägen. I början av 2021 startar insamling av ombyggnadsintyg med en beräknad projektstart senare under året.

Resultaten från hyresgästundersökningen 2020 visade på en viss generell nedgång i betygen och utgör ett viktigt underlag för konkreta insatser i förvaltningsarbetet under nästa år.

Arbetet med vidareutveckling av vår organisation och modell för styrning – ”Att slipa en diamant” – har fortgått under året. För att skapa en mer effektiv organisation med fokus på förvaltningsuppdraget har vi under 2020 slagit samman två distrikt, infört rollen som fastighetsförvaltare samt sett över vår miljövärdorganisation. Likaså har roller och mandat på huvudkontoret utvecklats genom en förstärkt ombyggnadsavdelning och miljöorganisation samt rekrytering av IT-strateg. Under året startade även arbetet med att se över våra värderingar och den interna kulturen.

Under 2020 har 24 medarbetare internrekryteras till nya roller och 25 personer har externrekryterats. Samtidigt som flera medarbetare fått chans att växa i sina roller kunde vi erbjuda fler sommarjobb än tidigare år.

# Uppföljning Verksamhetsplan

## 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 kostnadsänkande åtgärder inom område avtal/upphandling, tex risknivåer, entreprenadformer och standard.
- Prioritera industriellt byggande och konceptus.
- 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 Byggutveckling ansvarar för nyproduktionen och därmed merparten av de bostäder som ska tillskapas.

Kostnadsänkande 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 för 2020 har varit bra och det är långt fler än 20 företag som lämnat anbud som tidigare inte gjort det.

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 2021 och 2022 då dessa lägenheter kommer färdigställas. Det fanns dock en tro att vi skulle kunna bli klara med fler än målvärdet på 19 lägenheter i år men detta har fått revideras då ett flertal projekt har fått skjutas fram till efter årsskiftet pga bygglov dragit ut på tiden och byggproduktionen har tagit längre tid än tänkt. Därför når vi inte upp till målvärdet utan levererar endast 16 st lägenheter.

Även Framtiden Byggutveckling hade en tro på att kunna färdigställa fler lägenheter än målvärdet på 70 levererade lägenheter. Vilket de har fått revidera från 189 st till 98 st.

Minskningen beror främst på att byggproduktionen har tagit längre tid än tänkt.

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 levererades i november och december.

Att förvärva och avyttra mark har också pågått under 2020 där mark vid Ätthögsgatan i Munkeback har avyttrats till Egnahemsbolaget. Vid Litteraturgatan i Backa har Poseidon förvärvat mark under året där Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget ska bygga. Även i Gamlestaden har en mindre markbit förvärvats från Fastighetskontoret för att tillskapa parkeringsplatser för nyproduktion av 64 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 har gjorts under 2020 och kommer göras i flera projekt under 2021. Utfall kommer kunna börja mätas vid färdigställande av dessa projekt under 2021.

Arbetet med leverantörsträffar har fått pausats under 2020 pga coronapandemin. Dock har det arbetats mer aktivt med direktkontakt med nya och gamla leverantörer inför att upphandlingar vilket gett gott resultat.

Ett fortsatt arbete att finna nya lokaler som kan konverteras till lägenheter har pågått under hela 2020 vilket gett resultat att fler lägenheter än tänkt kommer kunna färdigställas under 2021.

Mått/Indikator	Utfall 2020	Målvärde 2020
Nyproduktion, färdigställda lgh: 70	98	70
Påbyggnad/förtätning, färdigställda lgh: 30	30	30
Konvertering, färdigställda lgh: 19	16	19

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Upprätta god dialog med FBU gällande förutsättningar och genomförande av nyproduktion. (Fastighetsutv.)	✓ Avslutad Nybyggnadssamordnare anställd 1 mars med uppgift att samordna mellan Poseidon och FBU.
Utred möjligheter till förtätning på våra fastigheter, mark-/parkeringsytor, påbyggnad, vindar etc (Fastighetsutv.)	▶ Pågående Det pågår även ett projekt tillsammans med Framtiden och systerbolag för att inventera våra byggrätter.
Inventera byggnader m a p konvertering av ytor till lägenheter. (Resp. distrikt)	▶ Pågående

## 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 varsamrenovering 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. Under 2020 kommer inga projekt där den nya riktlinjen applicerats bli färdigställda dock har det arbetats in i projekt som kommer färdigställas under 2021 och 2022. Under 2020 har det färdigställts lägenheter i projekt som hade produktionsstart före riktlinjen för varsamrenovering implementerades.

#### 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 2020	Målvärde 2020
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning.	0%	20%
Renoverade lgh: 180	201	180
Installerad effekt solceller kW	278	600
Total energi kWh/kvm	157	157

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>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>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> <p>Hanteras i varje projekt.</p>
Säkerställa processen och rollfördelning (intern) för samråd med hyresgästerna och HgF (PH)	<p>✓ Avslutad</p> <p>Arbetsgrupper är bildade med relevant personal i samtliga renoveringar.</p>
Genomföra samrådsprocesser enligt framtagen strategi/koncept för Varsam renovering. (PH)	<p>▶ Pågående</p> <p>Arbetsgrupp deltar i samrådsprocesser, dock f n paus i 2 projekt. Samrådsprocess har återupptagits i ett projekt under hösten de andra 2 projekten återupptas under Q1 och Q2 2021. Pågående dialog med Hyresgästföreningen ang. ett av projekten på Östanvind-, Västervindsgatan och Sockenvägen har gett positivt resultat och förhandlingsöverenskommelse har nåtts.</p>
Etablera forum inom Framtiden för erfarenhetsutbyte om Varsam renovering. (UL/MS)	<p>✓ Avslutad</p> <p>Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har bildat ett mötesforum där erfarenheter utbyts och projekt diskuteras utifrån Framtidenkoncernens riktlinje för renovering och underhåll.</p>
Aktivt delta i Chalmersprojekt Flytt i samband med renovering. (UL)	<p>✓ Avslutad</p> <p>Poseidon har deltagit på alla styrgruppsmöten 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 trygghetsvårdar.
- Ta fram styrkort för att följa förflyttningen av våra utvecklingsområden över tid.
- Öka antalet ombildningar.

### Måluppfyllelse och kommentar

■ Viss

#### Analys av resultat

De flesta aktiviteterna har genomförts på ett bra sätt under året 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.

Dessa utmaningar har tyvärr resulterat i att vi i vår kundenkät AktivBo inte lyckas uppnå våra mål. Däremot har vi uppnått målen med att ta emot sommarjobbare från våra områden.

#### Åtgärder för högre måluppfyllelse

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

2020-06-12 tog Framtidens styrelse beslut om ”Framtidenkoncernens strategi för Utvecklingsområden”. I enlighet med denna strategi och upplägg har lokala strategier omarbetats/tagits fram Biskopsgården, Hjällbo, Lövgärdet samt Backa och Frölunda torg. Beslut om dessa togs i Poseidons styrelsemöte i september.

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



Mått/Indikator	Utfall 2020	Målvärde 2020
Sommarjobbare i Hjällbo: 60	65	60
Sommarjobbare i Lövgärdet: 12	24	12
Anställningar genom Social upphandling: 7	4	7
Formaliserat BID-inspirerat samarbete med Viktoria park sjösatt	100%	100%
Trygghetsindex Hjällbo: 78	72,7%	78%
Trygghetsindex Lövgärdet: 76	68%	76%
Rent- o snyggtindex Lövgärdet: 74	71,3	74
Rent- o snyggtindex Hjällbo: 72	70,6	72

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Rekrytera sommarjobbare från områdena (Angered/Hjällbo)	<p>✓ Avslutad</p> <p>De arbetsuppgifter som ungdomarna har haft är i vår utemiljö samt informationsuppdrag gällande covid-19.</p>
Social upphandling: Avtal om 7 anställningar av personer från utvecklingsområden (Fastighetsutv.)	<p>✓ Avslutad</p> <p>Förs in kontinuerligt vid upphandling av avtal 4 månader. Dock har det under 2020 enbart resulterat i 4 anställningar</p>
Genomföra projektplan 2020 för Framtidens Hjällbo (GL)	<p>▶ Pågående</p> <p>Arbetet har intensifierats bl a med anledning av målet för 2025, "inga utsatta områden". Projektgrupper arbetar vidare, ny organisation med förvaltare/utvecklingschef/-ledare är tillsatt och ny uppdaterad strategiplan enligt Framtidens riktlinje/mall är framtagen</p>
Ta fram strategiplan för Lövgärdet (UL/DL)	<p>✓ Avslutad</p> <p>Under Q2 har strategiplan för Lövgärdet arbetats fram i enlighet med Framtidens riktlinje/mall. Denna beslutades i styrelsen i september.</p>
Teckna BID-inspirerat samarbetsavtal med Viktoria Park, inkl gemensamma trygghetsvårdar (UL/DL)	<p>✓ Avslutad</p> <p>Avtal för 2020 tecknades Q1. Arbete med gemensamma aktiviteter med Viktoria Park har gjorts under året.</p> <p>I december tecknades ett femårigt samarbetsavtal med Viktoria Park med syfte att gemensamt arbeta mot att Lövgärdet inte ska vara ett särskilt utsatt område</p>
Skapa mötesplats i Lövgärdet genom "Skolan som arena" (Angered/HBZ)	<p>✓ Avslutad</p> <p>Arbetet med Skola som arena på Lövgärdesskolan fortgår som planerat. Poseidon stöttar i dagsläget Barnstyrelsen, basketträning med lokalt anställda ledare samt Sambafotboll.</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	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.
<b>Genomför trygghetsvandringar, inkl åtgärdande av brister (Angered/Hjällbo)</b>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Genomfört tillsammans med Victoria Park i december i Lövgärdet och med Hyresgästföreningen i Hjällbo under november-december</p>
<b>Utifrån Framtidens riktlinjer om utbildning ta fram handlingsplan för Hjällbo (GL)</b>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Organisation består av styrgrupp, projektgrupp och arbetsgrupp samt konsultstöd. Arbetsgruppen har arbetat fram koncept/affärsupplägg/erbjudande som kan beslutas under Q1-2021.</p>
<b>Utreda möjligheter för yrkesutbildning (utemiljö) tillsammans med andra aktörer i distrikt Angered. (LW)</b>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Detta ligger med som ett förslag från Poseidon som en jobblöftinsats inom de lokala satsningarna inom Superförvaltning 2025. "Välkommen till Framtiden" är positiv till att ha Hjällbo som centrum för denna verksamhet. Avvaktar besked från AB Framtiden om vi ska gå vidare.</p>

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



#### Status

✓ Avslutad

#### Kommentar

Under året har vi arbetat med att, utifrån Framtidens riktlinjer om ombildning, ta fram en handlingsplan för Hjällbo. Organisationen i detta arbete har bestått av styrgrupp, projektgrupp och arbetsgrupp samt konsultstöd. Arbetsgruppen har arbetat fram koncept/affärsupplägg/erbjudande som kan beslutas under Q1-2021.

Förutom arbetet med ombildning 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. 2020-12-18 inkom förnyad förfrågan från Brf Aleklätt, denna ansökan kommer att behandlas på Poseidons styrelsemöte i februari 2021.

**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 har under året arbetat aktivt med denna.

Under första halvåret 2020 har vi också arbetat med en strategiplan för Lövgärdet, med 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 har lokala strategier omarbetats/tagits fram Biskopsgården, Hjällbo, Lövgärdet samt Backa och Frölunda torg. Beslut om dessa togs i 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

 Försenad

## Kommentar

Uppdraget att införa trygghetsvakter på kollektivtrafik har försenats på grund av prövning i Förvaltningsrätten och Kammarrätten. Nu avvaktar vi initiativ från Störningsjouren i detta ärende.

Utveckling av arbetet med trygghetsvärdar är en del i de lokala strategierna för våra utvecklingsområden. Poseidon håller på att rekrytera trygghetsvärdar till alla 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

■ Viss

#### 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.

I vår kundenkät AktivBo lyckades vi tyvärr inte uppnå våra mål, resultatet var något sämre än föregående år. Anledningen till detta bedömer vi vara att vi har haft fokus på vår omorganisation och covid-19 och inte lyckats med att få våra hyresgäster tillräckligt nöjda. Dessutom kan vi se en allmän minskad trygghetskänsla i samhället som också får genomslag i hyresgästernas trivsel.

#### Åtgärder för högre måluppfyllelse

Nu när den nya organisationen är på plats är bedömningen att vårt fokus på hyresgästvårdande aktiviteter kommer att intensifieras. Vi kommer också under 2021 färdigställa aktiviteten med att säkerställa rondering i våra områden , vilket vi ser som ett väsentligt verktyg i detta arbete.

Mått/Indikator	Utfall 2020	Målvärde 2020
Serviceindex: 79	76,8%	79%
Trygghetsindex: 77	74,3	77%
Rent- o snyggtindex: 75	72,2%	75%
Antal tillförda lägenheter i trygghetsboenden: 75	50	75

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>AktivBo-handlingsplan per distrikt. (Distrikt)</b>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Handlingsplan framtagen och aktiviteter planerade i alla distrikt. Ett flertal aktiviteter har dock tyvärr fått ställas in pga covid-19</p>
<b>AktivBo-handlingsplan övergripande Poseidon. (UL/LT)</b>	<p>✓ Avslutad</p>
<b>Säkerställa att rondering sker kontinuerligt. (Distrikt)</b>	<p>! Försenad</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>
<b>Säkerställa att Trygghetsvandring sker i erforderlig omfattning. (Distrikt)</b>	<p>✓ Avslutad</p> <p>Trygghetsvandring görs i olika former på alla distrikt.</p>
<b>Utred förutsättningar för Kundservice ihop med Poseidon+. (LH)</b>	<p>✓ Avslutad</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>
<b>Lansera en app för boendetjänster med en tydlig strategi för appen som kommunikationskanal. (LT)</b>	<p>▶ Pågående</p> <p>Upphandling av appen skedde koncerngemensamt och blev klar vid halvårsskiftet. Under hösten fortsatte arbetet att ta fram strategi för kanalen inför lansering 2021.</p>
<b>Ta fram och förankra strategi för fler Trygghetsboende i befintligt bestånd och nyproduktion. (PH)</b>	<p>✓ Avslutad</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.</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 har vi tillsammans med Göteborg universitet och Victoria Park gjort en behovs- och utvecklingsanalys för att stärka invånarnas trygghet och minimera områdets problemfaktorer. Denna ska presenteras under Q1 2021.

## 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 så mycket som befarats under covid-19. Detta kan bero på att en stor andel medarbetare har arbetat hemma sedan pandemin startade. De medarbetare som inte har möjlighet till det, husvärdar och miljövärdar, har följt riktlinjer som gäller samt att skyddsutrustning har köpts in. Koncernen följer sjukfrånvaro varje vecka. I december antog koncernen nya riktlinjer för att ytterligare begränsa smittspridning.

Möten sker nu digitalt och cheferna har kontakt med sina ”hemarbetande” medarbetare via Teams flera gånger per vecka. Koncernen har via realtidsmätning haft speciellt riktade frågor till medarbetarna om covid-19, informationsflödet, hemarbete etc. Medarbetare som arbetar hemma har även fått svara på en enkät i nov/dec om arbetsmiljön vid hemarbete. Majoriteten av de som arbetar hemma tycker att det har fungerat bra, men man saknar den sociala kontakten med sina kollegor. Det man även saknar som påverkar arbetsmiljön är höj/sänkbara skrivbord. I övrigt kan medarbetare låna hem stol och datorskärm.

Chefer har fått ett stödmaterial om att leda på distans. Materialet har tagits fram av koncernens HR-råd.

#### **Åtgärder för högre måluppfyllelse**

Den nya organisationen med fastighetsförvaltare i linjen startade precis när covid-19 bröt ut på allvar och restriktioner infördes. Detta innebar bl.a. att den gemensamma Förvaltarutbildningen startade i september och ges på distans. 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



miljövårdssamordnare med personalansvar, vilket har fallit väl ut.

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

Projektet ”Bli het på LinkedIn” har utvecklats till en ny ström (4) av ”Att slipa en diamant”, Varumärke och värdegrund, som gemensamt drivs av HR/Kommunikation. Företagsledningen har haft en genomgång av LinkedIn i november. På företagets gemensamma julavslutning 18 december introducerades medarbetarna till Ström 4.

Den webbaserade utbildningen om Trygg och säker arbetsplats har lanserats Majoriteten av medarbetarna har genomgått utbildningen och alla beräknas vara klara i månadsskiftet januari/februari.

I år har vi tagit emot fler sommarjobbande ungdomar via Göteborgs stad/Arb vux än tidigare år. 122 ungdomar kom till oss via Göteborgs Stad. Eftersom vi erbjöd fler ungdomar sommarjobb i år, anställde vi även 9 ungdomar som handledare. Totalt har vi haft 197 ungdomar som sommarjobbat hos oss. 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.

Alla chefer har fått utbildning i Winningtemp i slutet av november, vilket förhoppningsvis kommer öka svarsfrekvensen om återkopplingen blir mer regelbunden än den har varit under 2020 p.g.a. pandemi. Realtidsmätning ska vara en stående punkt på APT och andra personalträffar.





Göteborgs Stads medarbetarenkät genomfördes digitalt i nov/dec. Resultat redovisas i februari.

I och med nya riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, tog Koncernledningen i november beslut om att avsluta praktikplatser från Movant och Fastighetsakademien samt att pausa fortsatt mottagande. Detta med hänsyn till trängsel i personalutrymmen och arbete inomhus.

Praktikanter i vår utemiljö har varit kvar under hösten.

Totalt under året ha vi haft 52 praktikanter; från bl.a. YH-utbildningar, vuxenutbildningar inom fastighet och utemiljö och Välkommen till Framtiden. Nytt för i år är att vår avdelning för Fastighetsutveckling tagit emot praktikanter från Miljöbron.

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Sjukfrånvaro	3,3%	3,3%	4%	2,9%
Personalvolym i arbetad tid*			544 057	
Trygg och säker arbetsmiljö			8,1	
Inkluderande arbetsplats			78	
Personalomsättning	11,6	8,6	5,9	
Inkluderande arbetsplats: 8,5			8,3	8,5
Praktikplatser från Movant/Fastighetsakademien: 8/5			25	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)	 Avslutad  Alla chefer har fått information om hantering av verktyget i november. Ska finnas med som punkt på APT samt andra personalmöten.
Ta emot sommarjobbare via stadens feriearbeten (HR)	 Avslutad
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

Resultat efter finansnetto 2020-12-31 uppgår till 305 mnkr och är 74 mnkr högre än 2019.

Det högre resultatet förklaras främst av ett högre driftöverskott +38 mnkr, högre underhållskostnader -92 mnkr, högre nedskrivningar projekt -14 mnkr, högre återförda nedskrivningar projekt +136 mnkr samt ett förbättrat finansnetto +6 mnkr.

De flesta aktiviteterna är av ”pågående karaktär” och fortsätter vidare 2021. Några är avslutade och några är försenade. Arbetet med besparing gällande reparationer avviker från ambitionen och målet.





#### 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 & investeringar samt efter övriga investeringar: 280 Mkr	455	482	465	280

Mått/Indikator	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2020
Nominell avkastning på fastighetsinvesteringar		3,4%	999%	5%
Justerad soliditet	64,4%	65,2%	64%	65%
Underhåll/investerings gentemot befintligt bestånd: Process för planering och prioritering implementerad			50%	100%
Total energianvändning, kWh/kvm: 157			157	157

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Genomföra beslutade aktiviteter i utvecklingsprojektet Styrning och ledning(LMT)	<p>▶ Pågående</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. Projektet kommer att fortgå under 2021</p>
Inventera byggnader m a p lokaler/förråd som kan hyras ut(Distrikt)	<p>▶ Pågående</p> <p>Pågående arbete i distrikten.</p>
Kvalitetssäkra och öka tillvalserbjudande på alla distrikt (Distrikt)	<p>❗ Försenad</p> <p>Distrikten har i början av året arbetat med uppdatering av "Home Maker" med aktuella tillval/erbjudanden samt utskick av information om aktuella tillval till hyresgästerna.</p> <p>Vi ökar inte våra tillvalserbjudanden under rådande pandemi. Både besök i butik och installationer i lägenheter skall ske restriktivt än så länge</p>
Pilot bruksvärdesöversyn (GH)	<p>❗ Försenad</p> <p>Den pilot som planerats i distrikt Öster kommer inte att genomföras till följd av bristande respons från fastighetsägare som förväntades ställa upp med referensinformation.</p> <p>Bruksvärdesöversyn finns med på koncernens dagordning. Planering och diskussioner pågår men har inte högsta prioritet i dagsläget pga rådande pandemi.</p>
Ta fram process för planering och prioritering av underhåll/investerings (Fastighetsutv.)	<p>▶ Pågående</p> <p>En fungerande rutin finns framtagna men processen är inte klar då andra processer har behövts prioriteras före denna.</p>
Få anbud från minst 20 företag som tidigare inte lämnat anbud. Inom område byggentreprenad(Fastighetsutv.)	<p>✓ Avslutad</p> <p>22 nya anbudsgivare.</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>Skapa rutin för uppföljning av avdelningars och distriktens inköp, klart Q4. (Fastighetsutv./Distrikt)</b>	 Pågående  Pivottabell framtagen i vilken avdelningars och distriktens inköp finns redovisat. Arbete pågår med att utveckla rutinen.
<b>Aktivt arbete med besparingar på fastighetsskötsel, reparationer, avfall o övrig drift. (Distrikt)</b>	 Avvikelse kräver åtgärd  Kostnaden för fastighetsskötsel och reparationer ökar 2020 jmf 2019.
<b>Aktivt arbete med besparingar på administrativa kostnader. (LMT)</b>	 Pågående  Samma nivå 2020 jmf 2019.
<b>Aktivt arbete med energibesparingar (värme, el, vatten) (Fastighetsutv./Distrikt)</b>	 Avslutad  Förbrukning värme o el har minskat i jämförbart bestånd.

## Sponsring

Spons.aktivitet	Besluts-dag	Sponsring-period	Sponsrings-åtagande inkl ev belopp 2020	Mottagarens motprestation Syfte
Västra Hisingen Basket	2020-09-29	2020-09 - -2022-06-15	90 000 sek per kalenderår Starta en lokal basketförening i Angered för barn	Stöd och faciliteter vid uppstart av föreningen. Utbilda ledare mm
Angered IS	2020-03-24	2020-04 - 2020-12	75 000 sek	Starta upp och driva sambafotboll i Lövgärdet
Ett steg på vägen	2018-10-31	2018-10 -2020	35 000 sek	Integrationsfrämjande insatser med inriktning mot fjärde- och femte klass i Lövgårdesskolan
Angered MBIK	2020-05-05	Sommaren 2020	30 000 sek	Sommar öppen klubbstuga för våra hyresgäster barn. Utlåning av klubbens mtril
Stiftelsen Läxhjälpen Lövgårdesskolan	2019-09-16	2019-09-16 – 2020-06-30	50 000 sek	Läxhjälp till 10 elever. Hjälpen innebär 6 tim strukturerat läxhjälpstöd i veckan
Stiftelsen Läxhjälpen Hjällboskolan	2019-10-31	2019-10-31 – 2020-06-30	50 000 sek	Läxhjälp till 10 elever. Hjälpen innebär 6 tim strukturerat läxhjälpstöd i veckan
Skola som arena	2020-11-24	2020	30 000 sek	Skola som arena, bedriver ett aktivt demokratiarbete med barn och unga i Lövgärdet
Götaholm BK	2020-05-05	2020-04-05 – 2020-12-31	30 000 sek	Lovverksamhet i Gamlestadshallen. Stödja deras sociala fond som hjälper enskilda medlemmars ekonomiska situation inte medger de kostnader som fotbollsspelande i Götaholm BK medför
Håkanson United Bonnier Hoops	2020-05-06	2020-06-16 – 2020-08-17	125 000 sek	Specifikt bidrar Bostads AB Poseidon till finansiering av extra personal för ökad trygghet på Bonnier Hoops

