

**Styrelsehandling nr 18**  
Datum 2021-02-11  
Diarienummer BB-2021-0068

Handläggare  
Magnus Adamsson  
Telefon: 031-731 50 30  
E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

## **Verksamhetsrapport 2020**

### **Informationsärende**

#### **Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag föreslår:**

Att anteckna verksamhetsrapporten 2020.

#### **Ärendet**

Styrelsen ska anteckna bolagets verksamhetsrapport.

#### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### **Bedömning ur social dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### **Samverkan**

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

### **Bilagor**

1. Verksamhetsrapport 2020

# Bostadsbolaget

## Verksamhetsrapport 2020-12-31



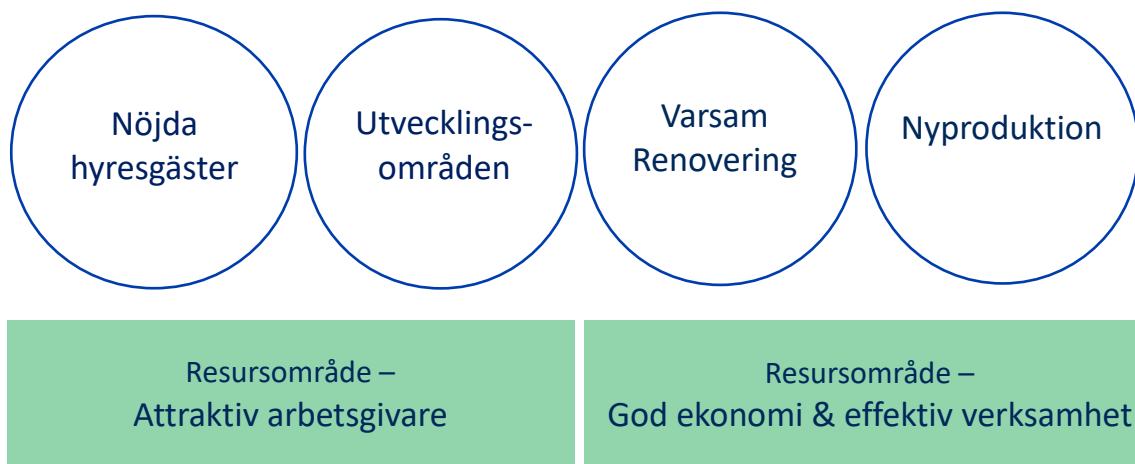
# Inledning

---

Bostadsbolaget följer moderbolaget Framtidens affärsplan och utformar därefter årligen 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 målområden som vi har delat in i följande fyra fokusområden och två resursområden;



Handlingsplaner tas 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 Tynnered.

De aktuella planerna per distrikt och enhet följs sedan upp med verksamhetsrapporter under tre tillfällen årligen efter mars, augusti och december. Denna verksamhetsrapport för 2020 återger ett urval av årets hittills 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
Förbättra tillgänglighet för våra hyresgäster.	För att minska smittspridning och öka servicen har vi infört anpassade öppettider och våra hyresgäster kan nu få bokade tider till Boservice och Bobutiken.
Genomföra årlig kundundersökning.	Kundenkät genomförd och resultatet redovisades i slutet av nov-19.
Tryggt och säkert skalskydd till trapphus och övriga allmänna utrymmen.	Lokala åtgärder i flera områden, tex Högsbo, Västra Järnbrott och Friskvåderstorget.
Trygghetsvandringar i utemiljön.	Har genomförts. Även med trygghetsvårdar verksamma i våra utvecklingsområden.
Skapa hyresgäst-app. Koncerngemensam upphandling.	Koncernupphandlad boende-app klar. Slutfas av utvecklingen och implementeringen börjar under Q1 2021.
Digital signering av hyreskontrakt.	Koncerngemensamt arbete som påskyndades i.o.m. covid-19. Digital signering tillämpas nu.
Samarbeta med Boplats för att effektivisera lägenhetsvisningar.	Pågår löpande. Nytt läge pga. covid-19 där vi nu enbart genomför digitala visningar.
Nära samarbete med Störningsjouren gällande störningsärenden samt oriktiga hyresförhållanden.	Rutin och samarbete fungerar bra mellan Störningsjouren, uthyrarna och förvaltningen.
Säkerställa att våra städ områden är rätt dimensionerade och städas effektivt (metod och frekvens).	Inventering genomförd. Analys och åtgärder under slutet av 2020.
Genomföra avfallskartläggning av vårt fastighetsbestånd samt hjälpa till med förslag till åtgärder för att förbättra/förenkla avfallshanteringen i våra områden.	Kartläggning under 2020 i våra bostadsområden. Åtgärder för förbättring stöttas också via projektet Avfallssatsningen som ska få fler hg att sortera ut sitt avfall.

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

Nyckeltal Nöjda hyresgäster	Utfall 2020	Status
Trygghetsindex	74,7% (75,0% 2019)	
Produktindex	75,0% (75,1% 2019)	
Serviceindex	78,9% (78,2% 2019)	
Betyget "Ta kunden på allvar"	84,0% (83,1% 2019)	
Betyget "Hjälp när det behövs"	83,4% (82,1% 2019)	
Boinflytandeindex	72,8% (72,7% 2019)	

## 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
Lokala strategiska planer skall tas fram för utvecklingsområden under 2020.	Har tagits fram för våra tre utvecklingsområden Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered. En ”superförvaltning” ska formos. Enligt Framtidens nya övergripande strategi som beslutades juni-20.
Starta upp pilotprojektet gällande Hammarkullens renoveringsmodell (inkl underhållsalternativ med låg hyreshöjning).	Projektet Bredfjällsgatan klar för genomförande men tidsförskjuts pga. covid-19.
Fortsätta utveckla och rusta upp samlingslokalen Orkanen i Biskopsgården. Samarbeta med SDF angående Aktivitetshuset, Fixoteket och Parkleken i Hammarkullen.	Pågår. Samarbetsavtal har tagits fram. Viktiga samlingspunkter i områdena som vi är med och utvecklar.
Arbeta med de av distrikten framtagna förslag till trygghetsaktiviteter i våra utvecklingsområden, exempelvis belysning och passersystem mm.	Nytt passagesystem och porttelefonsystem på Friskvåderstorget 2 - 8 har genomförts och är färdigställt i sin helhet.
Fortsätta arbetet med boendebudget i Biskopsgården.	Föll mkt väl ut när vi införde det förra året. Utökades 2020, vissa av hg förslag genomförs senare pga. covid-19.
Undersök möjlighet till ombildning HR till annan boendeform ex BRF	Hyresgästers önskemål gällande ombildning i Tynnered har inkommit och bolagets styrelse har beslutat att inleda en process för ev. försäljning av en fastighet.
Fortsätta med sommarvärdar och aktiviteter för barn och ungdomar.	Såsom tidigare år har vi satsat på sommarvärdar i Hammarkullen och Biskopsgården med ett tjugotal ungdomar. Samarbeten och olika aktiviteter i form av basket, dans, cykelkurser, fotboll etc.

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

Nyckeltal Utvecklingsområden	Utfall 2020	Status
Serviceindex, trygghetsindex, produktindex, inflytandeindex via AktivBo	Följs upp separat per utvecklingsområde	
Antal genomförda ombildningar	0 st. genomförda	
Antal utvecklingsområden (långsiktigt mål 0 st.)	3 st. Hammarkullen, Biskopsgården, Tynnered	

# 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.	Genomförs under 2020 utifrån ombyggnadsavtalet med hyresgästföreningen inför ombyggnadsprojekt i Södra Biskopsgården, Robertshöjd, Kortedala.
Tillämpa koncerngemensam riktlinje för varsam renovering.	Tillämpas för pilotprojektet Bredfjällsgatans och arbetas in i hyresgästdialogen för projekten i Robertshöjd, Södra Biskopsgården och Kortedala.
Genomföra vattenoptimeringsprojekt i hela beståndet.	Projektet har kört igång och vi kommer installera vattenoptimering under 2020/ 2021.
Starta upp och genomföra utemiljöprojekt i olika former.	Flertalet projekt har projekterats och genomförts under året. Rannebergens stora lekplats är färdigställd. Öster om Hedens ”The Place” med stora lek- och umgängesyta är uppskattad. Upprustning utemiljö i befintliga bostadsområden Sandeslätt, Norra Biskopsgården och Tynnered. Även utemiljö för nyproduktion som på Brilljantgatan har genomförts.
Samla in och följa upp byggavfall i våra bygg-/renoveringsprojekt.	Statistik från projekt har inkommit sedan statistikkravet kom med i upphandlingstexterna i feb 2019. Nästa steg är att sammanställa och analysera statistiken samt uppdatera sorteringskraven mot nya lagkrav i Miljöbalken.
Uppföljning av flyttrörelse vid renovering (vid varje större renovering, exempelvis badrumsrenovering).	Undersökning pågår löpande med hjälp av Chalmers. Detaljanalys av den genomförda badrumsrenoveringen på S Dragspelsgatan. Studien löper på till och med juni 2021.
Öka kundnöjdheten beträffande värmen i lägenheterna.	Arbeten med injustering av värmen har kommit igång och vi håller också på att lägga in styrning mot våra nya rumsgivare.
Utveckla kravformuleringar i upphandlingar för minskad klimatpåverkan.	Arbete pågår utifrån koncerngemensamt krav.

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

Nyckeltal Varsam renovering	Utfall 2020	Status
Andel lgh som renoverats utan hyreshöjning (mål 20%)	Riktlinje framtagen och tillämpad. Inget färdigt ombyggnadsprojekt med varsam renovering att mäta under år 2020.	
Installerad effekt solceller kWp	513 kWp med 138 Friskväderstorget, 375 Bredfjällsgatan (0 2019)	
Total energimängd kwh/kvm (mål under 143)	140,5 (158.3 2019)	

## 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
Löpande delta i arbetet med utvecklandet av byggprojekten.	Pågår löpande via bolagets nyproduktionsansvarig. År 2020 har vi haft nyproduktion i Guldheden, Askim, Tynnered och Järnbrott.
Konvertering av lokaler till lägenheter i befintligt bestånd.	Konvertering av lägenheter pågår löpande. Under år 2020 har vi lyckats konvertera 31 helt nya lgh.
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.
Verka för tillskapande av nya bostadsprojekt inom Bostadsbolagets befintliga mark.	Projektidé gällande forskarbostäder/ studentbostäder vid Gropegården har lämnats in. Utöver ovan har även inspel om att med nya bostäder utveckla områden vid Gregorianska gatan i Kortedala och Topasgatan i Tynnered.
Verka för fler boendeformer i våra områden (bogemenskaper, bmss-boende, trygghetsboende mm).	Se punkt ovan. I projektet Östra Kålltorp (byggstart 2021) kommer det att genomföras både en bogemenskap och ett Bmss-boende. Vidare planeras det för både trygghetsboende och Bmss-boende i projektet Smörslottsgatan/ Robertshöjd.
Verka för installation av solceller i nyproduktionen.	Solceller installerade i nyproduktionsprojekten Askimsviken och Brilljantgatan. Projektet Östra Kålltorp planeras det också för solceller.

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

Nyckeltal Nyproduktion	Utfall 2020	Status
Antal färdigställda bostäder nyproduktion	210 nya lgh	
Antal färdigställda bostäder via konvertering av utrymmen befintligt bestånd	31 st. (målvärde 40 st.)	
Antal byggrätter	0 st. (0 st. 2019)	
Installerad effekt solceller kWp	133 kWp Askimsviken, Brilljantgatan (22 kWp 2019)	

# Attraktiv arbetsgivare

---

Mål:

Bostadsbolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.

## Bostadsbolaget ska;

- Erbjud 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
En inkluderande arbetsplats genom Winningtemp, öka tillämpningen och kunskap om verktyget.	Infört och används. Varierande frågor om arbetsmiljö och riktade frågor tex särskilda frågor om Covid- 19.
Uppföljning via Winngingtemp på samtligas APT.	Frågor och svar veckovis till medarbetare via systemet. Resultat följs upp löpande på APT.
Digitalisering genom Visma – ett nytt rekryteringssystem.	Infört. Digitala anställningskontrakt har startat upp.
Se över möjligheterna till digital plattform för individuell kompetensutveckling och introduktionsprogram.	Koncerngemensamt arbete pågår.
Identifiera säkerhetsrisker i vårt arbete.	Sket i samband med arbetsmiljöinventering.
Ta fram praktikplatser och sommarjobb.	I år har vi tagit emot ovanligt många sommarbarn för att hjälpa staden att ge unga sommarjobb under Coronapandemin. Vi har totalt haft 114 ungdomar under sommaren vilket är 90 st. mer än vanligt. Bolaget har därav tagit in och utbildat 6 handledare för ändamålet och även haft en samordnare för gruppen.
Uppmuntra och värna om friskvårdstimme.	Erbjuds samtliga anställda. Vi försöker inspirera och uppmuntra varandra till att nyttja friskvårdstimmen.

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

Nyckeltal Personal	Utfall 2020	Status
HME- Hållbart medarbetarindex på minst 77	79 (77 2019)	Grön
Personalvolym i arbetad tid (ny statistik för 2020 & framåt)	Antal årsarbetare arb.tid 394 (397 2019)  Arbetad tid fastighetsnära personal 491 845 varav i utvecklingsområden 145 304 varav trygghetsvårdar (samtliga i bolaget) 28 727  Arbetad tid administrativ pers. & chefer 134 719 <b>Totalt arbetad tid 626 564</b>	Orange
Trygg och säker arbetsmiljö	8,3 (mätning Winningtemp)	Grön
Inkluderande arbetsplats	8,0 (mätning Winningtemp)	Grön
Personalomsättning (mellan 6 - 9%)	7,6% (7,5% 2019)	Grön
Frisknärvaro	61% (61% 2019)	Orange
Sjukfrånvaro	5,9% (5,2% 2019)	Röd

## 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 mätetal.
- 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 arbete och uppföljning.
Analysera bolagets totala skadesituation då kostnaden är eskalerande.	Uppstartat och pågående.
Påbörja genomförandet av de lönsamma förslagen i PROFU-utredningen (energioptimeringsutredning).	Påbörjat flera av de lönsamma förslagen såsom förbättrad reglering och vattenoptimering. Covid-19 har påverkat genomförandet av t ex vattenoptimering. När arbetena startats upp igen genomförs det med hänsyn till riskgrupper och minimering av smittspridning.
Analysera åtgärder för att sänka kostnader för avfall (restavfall primärt).	Pågår. Nya miljöhus byggs 2020 -2021 i Sandeslätt och Tynnered som kommer sänka avfallskostnaderna i förvaltningskedet.

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

Nyckeltal Ekonomi	Utfall 2020	Status
Kassaflöde efter underhåll och inv. samt efter övriga inv. ska uppgå till minst 212 Mnkr.	259 Mnkr	
Fastighetsinvesteringar ska ge en nominell avkastning på 5%.	Följs upp via MSCI, utfall får vi under Q1-21	
Justerad soliditet ska överstiga 50%	63,4% (63,3% 2019)	