

Styrelsehandling nr 17
Datum 2022-02-09
Diarienummer BB-2022-0088

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

Verksamhetsrapport 2021

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag föreslår

Att anteckna verksamhetsrapporten 2021.

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 2021



Bostads
bolaget

Verksamhetsrapport Bostadsbolaget

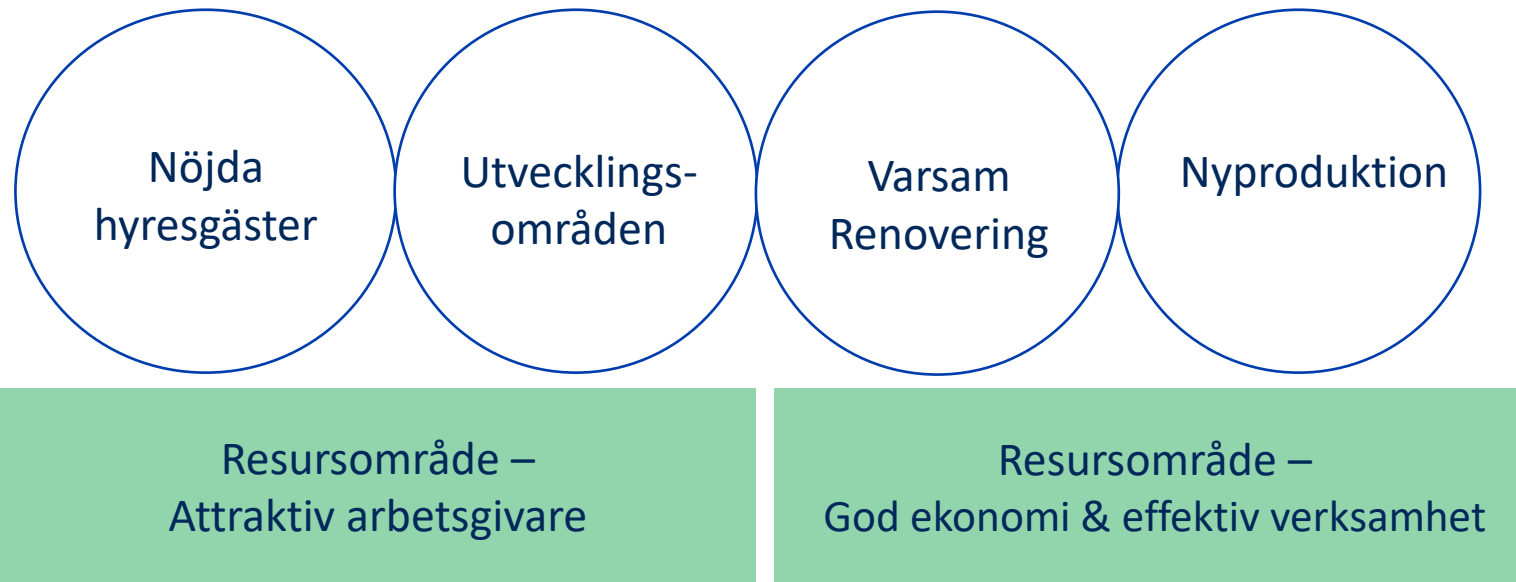
Sammanfattning

2021-12-31



Bostads
bolaget

Fokusområden 2021



Nöjda hyresgäster

- Tuff målsättning satt under pandemiåret 2021
- Utfall 2021 nådde inte upp till årets mål inom trygghet- service- produkt och inflytandeindex
- Jmf med förra året har vi en ökning inom området Trygghet, som vi arbetar mkt inom
- Utemiljö 82,6% (83,0%) ligger fortsatt på en hög nivå
- Index avfallshantering generell ökning med +3,1% jmf med förra året

- Analys av resultat pågår och handlingsplaner tas fram under 2022

Nyckeltal Nöjda hyresgäster	Utfall 2021	Status
Trygghetsindex bör öka 1,3% till 76%	75,1% (74,7% 2020)	Yellow
Serviceindex bör öka 1,1% till 80%	78,2% (78,9% 2020)	Red
Produktindex bör öka 0,5% till 75,5%	74,0% (75,0% 2020)	Red
Inflytandeindex bör öka 0,7 till 73,5%	70,8% (72,8% 2020)	Red

Utvecklingsområden

- Samtliga index följs upp per område via AktivBo
- Ombildning Brilljantgatan 66-76 i Tynnered efter förfrågan av hg. Beslut BB och Framtidens styrelse under våren-21. Köpeavtal 1 juli med överlämnande 5 okt av 58 lgh
- Utvecklingsområden Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. Positivt är att Tynnered hösten-21 flyttades ned från listans särskilt utsatt område till riskområde. Rannebergen tas helt bort från listan

Nyckeltal Utvecklingsområden	Utfall 2021	Status
Index utvecklingsområden	Mäts separat per område via AktivBo	
Antal genomförda ombildningar, mål 1	1 st. (0 st. 2020)	
Antal utvecklingsområden, mål 3 Långsiktigt mål 0	3 st. (3 st. 2020)	

Varsam renovering

- Koncernmål 20%. Ej mätbart 2021 pga. ej färdigställda projekt under året. Vi har kommande stora ombyggnadsprojekt i Kortedala, Robertshöjd, Biskopsgården
- Solceller installerade i Tuve (250 kW). Pågående N:a Biskopsgården (933 kW) och Eriksberg/ Maj på Malö (157 kW) framflyttade till år 2022 samt Majorna (526 kW) som inte blir av
- Uppgången kWh/kvm beror på att 4 mån under 2021 var betydligt kallare än normalt, jan-feb + nov-dec. Liknande uppgångar ser vi hos övriga bolag också
- Lönsamhet, ej mätbart 2021

Nyckeltal Varsam renovering	Utfall 2021	Status
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning, mål 20%	Ej mätbart 2021	Yellow
Installerad effekt solceller kW, mål 1866	250 kW (513 kW 2020)	Red
Total energi kWh/kvm, mål 137,5	141,6 (140,5 2020)	Red
Lönsamhet, mål 5%	Ej mätbart 2021	Yellow

Nyproduktion 2021

- Jämfört med tidigare intensiva år inom nyproduktion har år 2021 varit lugnare
- Under året har vi ett nyproduktionsprojekt på Radiatorget där vi nu förvaltar 77 lägenheter
- 34 lgh på Radiatorget räknades med i utfallet år 2020 och 2021 har vi således 43 nya lgh
- Vi har konverterat lokaler till 9 st. nya bostäder i Kyrkbyn, Brunnsbo och Järnbrott (mål 15 st)
- Vi har tagit fram 6 byggrätter, varav 4 som Framtiden analyserar och utreder f.n. (mål 4 st)
- Vi ska verka för nya boendeformer. I samverkan med Bolhop planeras kommande projekt med gemensamhetsboende i Östra Kålltorp



Resursområde Personal

Nyckeltal Personal	Utfall 2021	Status
HME- Hållbart medarbetarindex bör bibehållas på minst 79 Bolaget mäter numera realtidsmätningar via Winningtemp	79 (77) Mätning vartannat år 8,2 via Winningtemp löpande	
Trygg och säker arbetsmiljö, mål 8,3	8,4 (8,3 2020)	
Inkluderande arbetsplats, mål 8	8,1 (8,0 2020)	
Frisknärvaron bör uppgå till 61%	60,5% (61% 2020)	
Sjukfrånvaro, mål under 5,9%	4,9% (5,9% 2020)	
Personalomsättning, mål 7,6% (intervall vanligt mellan 6 – 9%)	8,3% (7,6% 2020)	
Personalvolym i arbetad tid (totalt h) Målet inom staden är att minska totalt arbetad tid. BB har ökat 5% sedan fg. år, vilket ligger i linje med vår uttalade satsning på att öka tryggheten i våra bostadsområden, superförvaltning och utformning ny avd. Affärsutveckling	657 952 h (626 564 h 2020)	

Resursområde Ekonomi

Koncernens beslutade mål avseende nyproduktion och satsningar i särskilt utsatta områden, ger en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet.

Nyckeltal Ekonomi	Utfall 2021	Status
Kassaflöde bör uppgå till minst 327 Mnkr (efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga inv.)	420 Mnkr (259 Mnkr 2020)	
Justerad soliditet, mål inom koncernen <50%	66,7% (63,4% 2020)	
Lönsamhetsuppföljning av projekt med beräknad produktionskostnad som överstiger 5 Mnkr	Ja, projekt produktionskostnad > 5 Mnkr	

Väsentliga händelser 2021

- Hammarkulletorg förvärvades 1 jan från GöteborgsLokaler. Syftet är att stärka positionering för områdets utveckling. Container från Järnhusen placerades vid centrum för att användas som mötesplats. Besked att Hammarkulletorg får en vårdcentral under 2022
- KF beslut 28 okt att inte bilda 2 nya lokala bostadsbolag inom Framtidenkoncernen
- Bostadsbolaget har fått sammanhållande ansvaret i Biskopsgården
- Superförvaltning- rekryterat utvecklingsledare och fler trygghetsvärdar, trygghetssäkring av fastigheter och område pågår, planering och samarbete med andra aktörer
- Tynnered flyttas ned från särskilt utsatt område till riskområde och Rannebergen klassas inte längre som utsatt och tas helt bort från listan
- Genomförd ombildning till bostadsrätt på Brilljantgatan 66 – 76 i Tynnered, 58 lgh
- Bostadsbolagets organisationsöversyn avslutades under året och bl.a. ny avdelning Affärsutveckling formas
- Genomfört omfattande utbildning för all personal i personsäkerhet inom område hot och våld
- Planering inför implementering av ett nytt ärendehantering/ felanmälningsystem. För att förbättra kundnöjdhet och underlätta för medarbetarna att utföra sitt arbete
- Resultat efter finans uppgår till 434 Mkr vilket är ca 49 Mkr bättre än prognos 3 (lägre underhållskostnader pga. Covid-19 effekt, lägre driftskostnader och centrala kostnader samt något ökade intäkter)
- Pågående pandemi. Boservice öppna för bokade besök, endast akuta/nödvändiga reparationer i våra lägenheter. Bolaget följer de koncerngemensamma riktlinjerna som tas fram

Verksamhetsrapport 2021

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås anteckna informationen.