

## Uppföljning av Affärsplan 2016

### Prognos 3

Poseidons Affärsplan för 2016 ansluter till kommunfullmäktiges budget, Framtidenkoncernens affärsplan och bolagsspecifikt brev, styrelsens mål och inriktningsdokument samt vårt interna strategidokument "Vi bygger för 17".

Nedan redovisas exempel på aktiviteter och resultat samt eventuella avvikelser från målsättningarna i Affärsplanen. Rubrikerna svarar mot rubriksättningen i Affärsplanen.

### Strategiprogram - Vi bygger för 17

Tidplanen hålls och uppskattningsvis en fjärdedel av projektet har genomförts.

Nya telefon- och besökstider införs i höst.

Rutinen för entreprenörernas återkoppling har skärpts upp

Vid samtliga medarbetarsamtal belyses balansen mellan arbete och privatliv.

Alla medarbetare deltar under hösten i workshops som berör våra utmaningar med anledning av större socialt åtagande, bostadsbrist och ökad invandring. Vårt serviceerbjudande kommer att diskuteras vid en företagsledningskonferens i oktober

En ny hemsida lanseras under oktober.

### Övergripande tidplan – Vi bygger för 17





## Livsmiljö

Vid vårens kundundersökning nådde vi ett serviceindex på 78,5 med en spridning mellan distrikten från 72,2 till 82,1. Koncernens långsiktiga mål är 80 för alla bostadsområden.

Vårt inflytandeindex hamnade på 69,2 med en spridning mellan distrikten från 64,0 till 76,9. Koncernens mål är 75 med uthållighet över tid.

I juni tecknades en överenskommelse med hyresgästföreningen som reglerar hyresgästernas kollektiva inflytande vid ombyggnation

Vi har genomfört en genomlysning av vilka gårdsföreningar som är aktiva och prognosen är att vi vid årsskiftet har 120 livskraftiga föreningar

Vi har genomfört två gemensamma aktiviteter för våra gårdsföreningar och planerar för en tredje under hösten.

Information om gårdsföreningarna kommer att finnas på vår nya hemsida som startar under oktober.

Samtliga husvärdar har deltagit i en halvdags information om Poseidons roll som allmännyttigt företag, vårt sociala ansvar och vad som skiljer oss från privata hyresvärdar.

Tillvalsbutiken "Poseidon+" har startat under året (maj).

Ambitionen är att 15% av hyresgästerna ska beställa tillval under året. Detta mål kommer inte att nås eftersom vi endast har anslutit 2 distrikt till Poseidon+.

Målet att visa vår nyproduktion i Poseidon+ har nåtts.

Enligt den nya bostättningslagen ska Göteborg, under året, ta emot 880 nyanlända. För att täcka bostadsbehovet för dessa personer bedömdes ett behov av ca 600 lägenheter där Framtidenkoncernen skulle stå för merparten. I juni stoppades detta av koncernstyrelsen. Då hade Poseidon förmedlat 54 lägenheter för ändamålet.

135 lägenheter ska förmedlas till hushåll med social- eller medicinsk förtur. Vi kommer att nå uppsatt mål.

13 lägenheter skall upplåtas via Fastighetskontoret enligt modellen "Bostad Först".

Vi har hittills förmedlat 6 lägenheter till Bostad Först och 4 lägenheter till Bodil som är likande koncept. Sammantaget kommer vi att nå målet.

92 lägenheter ska förmedlas till bostadslösa barnfamiljer. Prognosen är att vi missar målet med 20 lägenheter. Främst beror detta på omprioritering på grund av Bostättningslagen.

6-10 lägenheter ska förmedlas som sidoavtal till frivilligorganisationer. Målet kommer att nås.

3-4 lägenheter ska förmedlas via Fastighetskontoret inom ramen för pilotprojekt integration.



Vi förmedlade 2 lägenheter. Projektet är avslutat

Förvaltningsplaner för naturmarksområden är klara till 50%

13 personer har utbildats för att kunna göra riskträdsbedömning av våra träd.

Vi har utbildat ett flertal medarbetare för bedömning av säkerhet tillgänglighet och lekvärde på våra lekplatser.

Kvalitetsrondering i utemiljön är genomförd

## **Bostadsutbud**

Eftersom 31 lägenheter i Högsbohöjd färdigställdes under 2015, istället för som tidigare planerat, under 2016, revideras antalet färdigställda lägenheter under 2016 till 20 st.

Torpagatans byggstart skjuts från 2016 till 2017.

Ombyggnationerna av Lövgärdet Etapp $\alpha$ , Kv Skäppan, Zachrissonsgatan och Hjällbo Lillgata skjuts till hösten 2016.

Wadköpingsgatan kommer ej att byggstartas under året

Målet (996lgh) för antal ombyggda lägenheter kommer inte att nås. Minskar med 90 lgh.

Målet att införa lägenhetsunik hyra i 4 000 lägenheter under året, kommer inte att nås. Orsaken är dels resursbrist hos hyresgästföreningen och dels avsaknad av överenskommelse beträffande ekonomisk reglering när en hyresgäst får infasningsrabatt till ny hyra.

I två områden, Högsbohöjd och Lövgärdet, har vi från den 1 september startat 2 trygghetsboenden med totalt 60 lägenheter. Målet är därmed uppnått.

Vi har under året markerat våra fastigheter genom att montera ytterligare ca 130 fasadskyltar

Vi marknadsför våra nya- och ombyggnationer via byggskyltar och vepor.



## Ett sammanhållet Göteborg

För att säkerställa att bolagets egna upphandlingar görs på ett affärsmässigt sätt och följer LOU arbetar vi kontinuerligt med att vidareutbilda upphandlarna inom LOU och i affärsmässighet. Mer resurser läggs på analys innan upphandling

Risken för otillåtna direktupphandlingar ska minimeras. Poseidon har infört en rutin för att rapportera direktupphandlingar som överstiger 40 tkr exkl. moms till inköp.

Samtliga direktupphandlingar kategoriseras på ett enhetligt sätt

Direktupphandlingarna dokumenteras i inköps upphandlingssystem Tendsign.

Vi samarbetar med Upphandlingsbolaget och HBV inom samtliga områden

Samverkan inom Framtidenkoncernen pågår löpande via inköpsrådet,

Poseidon ställer regelmässigt krav på socialt hänsynstagande i upphandlingar.

Målet att skapa 20 arbetstillfällen via socialhänsyn vid upphandling kommer inte att nås. Av 67 upphandlingar uppfyllde endast 5 kriterierna. Detta har resulterat i 1 visstidsanställd och 6-7 personer från Samhall i yttre städning

Därutöver förväntas 5 personer få visstids-anställning i anslutning till våra nybyggnadsprojekt

Utsatta områden

Hjällbo och Lövgärdet är våra två utvecklingsområden där koncernen önskar särskild uppföljning.

Jämfört med totalbilden av Poseidon avviker dessa områden i vissa avseenden.

I vår senaste hyresgästenkät fick Hjällbo 65,5 för boinflytande vilket är en sänkning med 8 enheter.

Lövgärdet fick värdet 66,8 för boinflytande vilket är en sänkning med 2 enheter.

I båda dessa utvecklingsområden tillämpas krav på förvärvsinkomst vid uthyrning i 50% av lägenheterna

## Miljöpåverkan

Förutsättningarna för att installera solceller på tak utredas gemensamt inom koncernen och i samarbete med Göteborg Energi. Klart under året.

Borttagning av kollektiv elmätning i Hjällbo skjuts till 2017.

Fjärrvärmeförbrukningen sänks med 1 %

Brister i "Hitta rätt direkt" har åtgärdats

Åtgärder som minskar energianvändningen med 7 700 Mwh har identifierats.

En ny jourorganisation är ej driftsatt.

Projektet att driftsätta digital hantering av lägenheter med klimatproblem är klart.



Informationskampanjer för bättre avfallshantering pågår  
Ytterligare ca 1000 lägenheter har under året fått möjlighet till fastighetsnära källsortering.  
Vi kommer även fortsättningsvis att använda jonisering för borttagning av lukt i miljörummen.  
Ett installations och utbytesprogram har startats.

## Öppenhet och transparens

En ny modern hemsida, lanseras i oktober.  
Arbetet med att se över vår grafiska profil kommer inte att färdigställas förrän våren 2017  
Vår hyresgästtidning får en mer lokal prägel

Det koncerngemensamma projektet FDA - Framtidens Digitala Arbetsplats - löper på enligt plan.  
Intranät 2.0 driftsattes hos Poseidon i augusti.  
Införandet av samarbetsytor håller på att rullas ut till samtliga distrikt och avdelningar.  
En struktur för styrande dokument är framtagen och kommer att implementeras under året.  
Implementation av OneDrive pågår inom bolaget. Filservern H stängs för ny lagring 1/10.  
e-learning för Office365 finns tillgängligt via Intranätet för alla medarbetare från den 1 september 2016.

Målet att under året införa ett nytt koncerngemensamt diariesystem skjuts till 2017.  
Målet att dokumentera våra verksamhetsprocesser nås delvis och färdigställs under 2017.  
Målet att förteckna våra arkiv kommer att nås.  
Införandet av systemstöd för yttre underhåll har påbörjats och kommer att vara färdigt under våren 2017.

## Arbetsförhållanden

Medarbetarenkät går ut under hösten.  
Generellt har medarbetarna en bra balans mellan arbete och fritid. För några yrkesgrupper är det viss obalans.  
Då Poseidon inte längre har någon fritidsförening är det svårare att arrangera gemensamma friskvårdsaktiviteter  
Målet 3,5% sjukfrånvaro kommer troligen inte att nås. I augusti var siffran 4,2%.  
Enligt en genomförd lönekartläggning har vi ingen oskäligen löneskillnad mellan könen.

År 2016 har vi tagit emot 125 ungdomar mellan 16-21 år för ferie- och säsongsanställning.

De sista 12 månaderna har vi haft 44 praktikanter.

## Kunskapsutveckling

Rekrytering och karriärmöjligheter diskuteras på företagsledningens strategidagar.



## **Ekonomi**

Redovisas separat

## **SWOT-analys**

I den SWOT-analys, som gjordes i höstas, ingick inte förutsättningen med ett stort antal nyanlända. Denna nya förutsättning gör att en allt mindre andel av våra lediga lägenheter går till sökande via Boplats.

## **Framtidenkoncernens mål och mätetal**

De flesta av de mål och mätetal som presenteras under denna rubrik har inarbetats under övriga rubriker. Det finns ändå skäl att betona några saker.

Poseidon utreder, tillsammans med övriga bolag i koncernen, möjligheten att skapa kooperativa hyresrätter. Vårt fokus ligger på befintliga hus inom områden i ytterstaden.

För att öka hyresgästernas möjlighet till inflytande över den egna bostaden, öppnar vi i år tillvalsbutiken, Poseidon+.

Eftersom vi ser att integrationsfrågorna blir allt viktigare har vi tillsatt en ny tjänst, "Affärsutvecklare Integration".

## **Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2016**

Målen har inarbetats i affärsplanen.

## **Styrelsens inriktningsdokument Bostads AB Poseidon 2016**

Styrelsen lyfter i sitt inriktningsdokument särskilt fram 3 områden, om- och tillbyggnad, nyproduktion samt personalfrågor.

Status i dessa frågor redovisas ovan, under rubrikerna "Bostadsutbud" och "Kompetensutveckling". Dessutom prövas olika förslag som syftar till att underlätta kvarboende efter ombyggnation.

Göteborg 2016-09-19

Göran Leander  
Chef Affärsutveckling och kommunikation