



Verksamhetsuppföljning 2022 - under arbete

Bostads AB Poseidon

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Uppföljning Verksamhetsplan | 3 |
| GRUNDUPPDRAK..... | 3 |
| <i>Nyproduktion</i> | <i>3</i> |
| <i>Varsam renovering</i> | <i>4</i> |
| <i>Utvecklingsområden</i> | <i>5</i> |
| <i>Nöjda hyresgäster.....</i> | <i>6</i> |
| <i>Klimat och miljö.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Förvaltning</i> | <i>9</i> |
| STYRNING OCH LEDNING | 10 |
| <i>Attraktiv arbetsgivare</i> | <i>10</i> |
| <i>God ekonomi och effektiv verksamhet.....</i> | <i>12</i> |

Uppföljning Verksamhetsplan

GRUNDUPPDRAG

Nyproduktion



Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.


Verksamhetens mål: Vi bidrar till ett högt tempo i bostadsbyggandet genom att bygga på och bygga om i befintligt bestånd.

Måluppfyllelse och Kommentar

Måluppfyllelsen bedöms som viss. Vi bedömer att vi kommer att nå målet för påbyggnad/förtätning och med stor sannolikhet kommer nå målet för installerade solceller. Dock kommer vi inte nå målet för nyproducerade lägenheter detta då 109 lägenheter av årets mål levererades i slutet av december 2021. Vi kommer därmed leverera 308 lägenheter under 2022. För konverteringar kommer vi inte nå målet för 2022, då ca 11 lägenheter har fått senareläggas eller pausas. Detta på grund av att lägenheterna blir för dyra att konvertera och ger för dålig lönsamhet, projekteringen drar därmed ut på tiden alternativt att projekten pausas.

| Mått/Indikator | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Prognos 2022 | Målvärde 2022 |
|---|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Installerad effekt solceller i nyproduktion, kW | | | | 100 |
| Nyproduktion, färdigställda lgh | 89 | 671 | 308 | 417 |
| Påbyggnad/förtätning, färdigställda lgh | 30 | 16 | 12 | 12 |
| Konvertering, färdigställda lgh | 16 | 11 | 19 | 30 |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|--|---|
| Systematiskt arbeta med förtätning på egen/anslutande mark |  Pågående 2022-09-16 Poseidon har tagit fram förslag som FBU just nu arbetar med. |
| Systematiskt inventera/utreda byggnader med avseende på konvertering av ytor till lägenheter |  Pågående 2022-09-16 Inventering och utredning görs löpande, ombyggnadsenheten arbetar med inkomna förslag. Ny förfrågan till distrikten skickas ut i |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|--|--|
| | september. |
| Utveckla/implementera processen för nyproduktion |  Pågående 2022-09-16 Arbetet löpte på under våren, men på grund av föräldraledighet kommer ett första utkast vara klart under september/oktober. |

Uppdrag: De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att utifrån identifierade outnyttjade byggrätter återkomma med vilka byggrätter i stadens utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2022-06-30.

Status

 Avslutad

Kommentar

Rapporterades skriftligen till bolagets styrelse den 7 juni och hemställdes därefter till Framtiden.

Varsam renovering



Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.

Verksamhetens mål: Vi renoverar varsamt för att värna våra hyresgästers möjligheter att bo kvar.

Måluppfyllelse och Kommentar

Måluppfyllelsen bedöms vara god. Vi når med stor sannolikhet alla mått/indikatorer för 2022. Dock har en ny riktlinje för varsam renovering antagits och detta mål har därmed förändrats.

| Mått/Indikator | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Prognos 2022 | Målvärde 2022 |
|--|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning | 0% | 20% | | 20% |
| Lönsamhet, procent | 3% | 4% | | 4% |
| Antal renoverade lgh | 201 | 274 | | 400 |
| Installerad effekt, i befintligt bestånd, solceller kW | 278 | 160 | | 800 |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|---|--|
| Samrådsprocess vid renovering – utveckla process samt tydliggör ansvar |  Pågående 2022-09-16 Arbetet påbörjades under juni och ett första utkast till process var framtaget i augusti. |
| Systematisera arbetet med återbruk av material vid förvaltning, renovering och ombyggnad samt upprätta en återbruksstrategi |  Pågående 2022-09-16 Just nu utreds vilka produkter som är lämpliga att återbruka och workshops kommer att hållas under september. |

Utvecklingsområden




Nämnd/Styrelse Mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Verksamhetens mål: Ingen del av staden finns på polisens lista över särskilt utsatta områden.

Måluppfyllelse och Kommentar

Måluppfyllelsen bedöms som god.

| Mått/Indikator | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Prognos 2022 | Målvärde 2022 |
|---|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Antal genomförda utbildningar | 0 | 0 | | 1 |
| Antal utvecklingsområden | 4 | 4 | | 4 |
| Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden, nyproduktion, påbyggnad, förtätning och konverteringar | | 240 | | 20 |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|--|--|
| Samordna. genomföra och följa upp lokala strategiplaner |  Pågående 2022-09-09 Uppföljning sker till koncerngemensamt. Under hösten kommer interna forum för tvärgrupper tillsättas. |
| Utveckla koncept för boendebudget |  Avslutad 2022-09-09 Boendebudget genomförs i distrikt Angered under hösten. |
| Implementera och utveckla process för ”Nolltolerans mot kriminell verksamhet i våra områden” |  Pågående 2022-09-09 |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|--|---|
| | Modul 1+2 lanseras under hösten i den koncerngemensamma kompetensplattformen "Allt vi kan" |
| Utreda och besluta omfattning av lägenheter som ska prioriteras för förvärvsinkomsttagare. | <p>▶ Pågående 2022-09-09</p> <p>I utvecklingsområden med särskild uthyringsregel prioriteras förvärvsinkomsttagare. I ett enskilt delområde får högst 80 procent av lägenheterna prioriteras för förvärvsinkomsttagare.</p> |
| Utreda och besluta vilka förturer som ska ges enligt avtal och överenskommelser med Fastighetskontoret. | <p>▶ Pågående 2022-09-09</p> <p>Poseidon följer koncerngemensam uthyringspolicy och uppföljning av fastighetskontorets äskanden görs löpande i boendeutvecklingsrådet.</p> |

Uppdrag: De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att öka antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter. Uppdraget återrapporteras inom ramen för uppföljning av koncernens modell för ombildning.

Status

▶ Pågående

Nöjda hyresgäster

Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.

Verksamhetens mål: Våra hyresgäster är i fokus - Serviceindex topp 25 % bland giganterna i AktivBo.

Måluppfyllelse och Kommentar

Måluppfyllelsen bedöms som viss.





Målsättningen för målet nöjda hyresgäster är högt satt för 2022.

Hyresgästkommunikationen i distrikten behöver bli bättre för att synliggöra allt vi gör ute i våra områden.

Det finns utmaningar i att nå upp till målen avseende serviceindex, inflytandeindex och hjälp när det behövs.

| Mått/Indikator | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Prognos 2022 | Målvärde 2022 |
|----------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Trygghet | 74,3% | 75,7% | | 77,2% |

| Mått/Indikator | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Prognos 2022 | Målvärde 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Serviceindex | 76,8% | 77,3% | | 79,6% |
| Produktindex | 73,3% | 73,5% | | 74,2% |
| Inflytandeindex | 69,4% | 69,1% | | 71,5% |
| Rent- och snyggt | 72,7% | 75,1% | | 76,5% |
| Hjälp när det behövs | 82,1% | 80,7% | | 83,4% |
| Ta kunden på allvar | 80,2 | 79 | | 80,5 |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|--|--|
| Ta fram koncept för att trygghetssäkra fastigheter i den ordinarie förvaltningen |  Ej påbörjad 2022-09-19 Ska tas fram inom ramen för en superslipad förvaltning. |
| Utreda förutsättningar för att inrätta Kundcenter inkl. central felanmälan |  Pågående 2022-09-09 Inriktningsbeslut är beslutat genom arbetsgrupp under styrgrupp för "Hyresgästen i fokus" Pilotprojekt i Backa under hösten 2022. |
| Utveckla servicelöfte till hyresgäst |  Pågående 2022-09-09 Arbete pågår i tillsatt arbetsgrupp under styrgrupp för "Hyresgästen i fokus". Arbetet med att ta fram ett servicelöfte avvaktas i väntan på att arbete med en ny vision för Poseidon pågår genom projektet "Värdefull resa" |
| Utred och genomför ev. förändringar gällande besökstid och telefontider. |  Avslutad 2022-09-09 Distriktskontoren öppnade upp för besök under våren. Inga förändringar för husvärdar i nuläget. |

Uppdrag: De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att ta tillvara de möjligheter som koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder ger avseende att bidra med bostäder för de som utsätts för våld i nära relation. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2022-06-30.

Status

 Avslutad

Kommentar

Rapporterades skriftligen till bolagets styrelse den 7 juni och hemställdes därefter till Framtiden.





Klimat och miljö



Verksamhetens mål: Vi har halverat vår klimatpåverkan jämfört med 2020 och ger våra hyresgäster goda förutsättningar att leva klimatsmart.

Måluppfyllelse och Kommentarer

Måluppfyllelsen bedöms som viss. Måtten/indikatorerna kring total energi och mängden restavfall/blandat avfall kommer med stor sannolikhet uppnås, hållbarhetsindex (mäts inte i år utan 2023). Dock kommer vi inte nå 80 % av ”andel projekt som dokumenterar i BVB” samt ”andel projekt som rapporterat in avfallsmängder”. Arbetet kring dessa mått/indikatorer påbörjades 2022 och projektledare/-chefer och fastighetsingenjörer har inte fått in rutinen att arbeta med detta fullt ut, därav att vi inte når upp till att detta görs i 80 % av projekten. Det är dock bra framdrift på att strukturera klimat- och miljöarbetet och Poseidon arbetar mer strukturerat än någonsin med frågorna.

| Mått/Indikator | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Prognos 2022 | Målvärde 2022 |
|--|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Total energi, kWh/kvm | 157 | 158 | | 151 |
| Hållbarhetsindex (AktivBo) | - | 78,2 | | 80,4 |
| Andel projekt som dokumenterats i BVB (%) | 37% | - | | 80% |
| Andel projekt som rapporterat in avfallsmängder (%) | 0% | - | | 80% |
| Mängden restavfall/blandat avfall per lägenhet, kg/lgh | 340 | 330 | | 330 |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|---|--|
| Implementera miljöledningssystem |  Pågående 2022-09-16 Miljöledningssystemet är under framtagande. Första delen att ta fram en miljö- och klimatstrategi är klar. Nya krav för upphandlingar har tagits fram. En miljöportal har skapats där alla miljödokument m.m. finns tillgängliga. En första genomgång för ledningen har genomförts. |
| Ta fram energiplan på fastighetsnivå per distrikt, i fastigheter med hög eller avvikande energiförbrukning. |  Pågående 2022-09-16 Första möte med alla förvaltare är klar, uppföljande möten är bokade under september/oktober. Nu pågår framtagandet av energiplan per fastighet genom att först ta fram energieffektiviseringspotentialen i alla planerade projekt per fastighet fram till 2030. |
| Utreda energieffektiviserings-potentialen i 50% av projekten över 3 mnkr som drivs av distrikten. |  Pågående 2022-09-16 Görs inte än i 50 % av projekten men arbetet är påbörjat. |
| Utreda energieffektiviserings-potentialen i 100 % av projekten som drivs av |  Pågående |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|---|--|
| ombyggnadsenheten. | 2022-09-16 Görs i princip i alla projekt, dock inte i 100 % än. |
| Säkerställa hyresgästernas tillgång till full sortering och, där det är lämpligt, införa åtgärder enligt konceptet avfallssnålt flerbostadshus i samtliga distrikt |  Pågående 2022-09-16 Inventering av alla avfallsrum har utförts och just nu utreds hur full sortering ska nås i dessa. Pilotprojekt i Centrum har startats och kommer vara vägledande för andra projekt. |
| Information om sopsortering till hyresgäster |  Pågående 2022-09-16 I bl.a. Hjällbo förbereds en ny kampanj efter att miljöhus färdigställs. Kampanjen är dock försenat då miljöhusprojektet är försenat. |



Förvaltning



Verksamhetens mål: Vi har en superslipad förvaltning.

Måluppfyllelse och Kommentar

Måluppfyllelsen är svårbedömd. Vi har bra framdrift i både implementeringen av Antura och att hitta ett nytt verktyg/ arbetssätt för underhålls- /investeringsplan. Båda går enligt plan.

| Mått/Indikator | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Utfall 2022 | Målvärde 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Överskottsgrad (%) | 37,5% | 31,4% | | 37,4% |
| Beskrivning. <i>Driftöverskott i förhållande till totala intäkter.</i> | | | | |
| Minskning köpta tjänster reparationer (%) | - | | | 7% |
| Tid avställd lgh för reparation, månad | - | | | 1 |
| Värme, besparing per år i befintligt bestånd, MWh | - | | | 4 253 |
| EI, besparing per år i befintligt bestånd, MWh | - | | | 634 |
| Vatten, minskning förbrukning, i befintligt bestånd (%) | - | | | 2% |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|--|--|
| Implementera koncernens handlingsplan för mobilitet |  Pågående 2022-09-09 Implementering av koncernens handlingsplan för mobilitet påbörjas under Q4. |
| Implementera projektledningssystem (Antura) |  Pågående 2022-09-16 Arbete pågår att få till de sista detaljerna i |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|---|---|
| | verktyget. Utbildning kommer ske i juni och augusti. Implementering påbörjades i juni och pågår till början av oktober. |
| Inventera byggnader m a p lokaler/förråd som kan hyras ut |  Pågående 2022-09-09 Löpande arbete i förvaltningen sker. |
| Utreda nytt verktyg/ arbetsätt för underhålls-/investeringsplan |  Pågående 2022-09-19 Påbörjas under hösten. |

STYRNING OCH LEDNING

Attraktiv arbetsgivare

Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

Verksamhetens mål: Vi har engagerade medarbetare som ges plats att växa.

Måluppfyllelse och Kommentar

Bedömningen är att måluppfyllelsen är viss.

Koncept/ramverk för hälsoaktiviteter och teambuilding kommer att tas fram under 2023. I år är fokus på introduktion och kompetensplattform

Implementeringen av riktlinjer för flexibelarbetsplats kommer att bli klart oktober 2022.

Planering att sätta kompetensplattform från Grade (via upphandlade Atea) sker under hösten. Kompetensplattformen ska testas av en pilotgrupp efter årsskiftet och därefter implementeras hos alla medarbetare och chefer under våren 2023.

Personsäkerhetsprocess, avvikelserapport IA samt hantering av allvarliga kriser är ett arbete som görs i samverkan med säkerhetsfunktionen (både inom koncernen HR-råd/säkerhetsråd, samt inom bolaget)

| Mått/Indikator | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Utfall aug 2022 | Målvärde 2022 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-----------------|---------------|
| ENPS, index | 4 | 3 | -1 | 15 |
| Temperatur (total), index | 7,3 | 7,4 | 7,3 | 7,5 |
| Personlig utveckling, index | 7 | 7,6 | 7,3 | 8 |
| Delaktighet, index | 7,1 | 7,5 | 7,2 | 8 |
| Teamkänsla, index | 8 | 8,4 | 8,2 | 9 |

| Mått/Indikator | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Utfall aug 2022 | Målvärde 2022 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-----------------|---------------|
| Ledarskap, index | 7,5 | 7,8 | 7,6 | 8 |
| Arbetsglädje, index | 7 | 7,4 | 7,3 | 7,8 |
| Trygg och säker arbetsmiljö | 8,1 | 8,4 | 8,3 | 8,6 |
| Inkluderande arbetsplats | 7,8 | 8,6 | 8,6 | 9 |
| HME | 78 | 82 | 81 | 84 |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|--|---|
| Fortsätta utveckla och implementera värderingar/värdegrund | <p>✓ Avslutad 2022-09-09</p> <p>Alla fyra värderingar ska vara aktiverade till juni</p> |
| Implementera Poseidons validerings- och utbildningscenter | <p>✓ Avslutad</p> |
| Ta fram en ledarfilosofi och former för ledarutveckling | <p>✓ Avslutad 2022-09-09</p> <p>Ledarforum har startat och genomförs 4 ggr per år. Ledarutbildning, värderingsstyrt ledarskap startar 5 oktober, 6 tillfällen under hösten 2022 och våren 2023.</p> |
| Ta fram koncept/ramverk för hälsoaktiviteter och teambuilding | <p>— Ej påbörjad</p> |
| Implementera riktlinjer för flexibelarbetsplats | <p>✓ Avslutad 2022-09-09</p> <p>Poseidon har testat med flexibelt arbetssätt fram till juli och därefter utvärderat arbetssättet. En rutin tas fram under september utifrån koncernens Anvisningar flexibelt arbetssätt. Rutinen ska implementeras i oktober.</p> |
| Ta fram struktur och arbetssätt för strategisk kompetensförsörjning | <p>▶ Pågående 2022-09-09</p> <p>Arbete pågår med att ta fram en kompetensplattform som första steg. Det är planerat att test med pilotgrupp genomförs vid årsskiftet 2022/2023</p> |
| Utveckla och tydliggöra personsäkerhetsprocessen inkl. användningen av incident- och avvikelshanteringen | <p>▶ Pågående 2022-09-09</p> <p>Dels via koncernen gemensamt med 0-tolerans kriminalitet. Personsäkerhets process ingår i APT en gång per år. Kompetensplattform Allt vi kan, modul 1 okt/nov och modul 2 0-tolerans planerat till början av 2023.</p> |
| Utveckla metod och förmåga att hantera allvarliga och/eller stora händelser/kriser | <p>▶ Pågående</p> |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|-----------------------------|--|
| | 2022-09-09 Koncerngemensamt arbete. Utifrån stadens arbete med beredskapsplaner och civilt försvar. |

Uppdrag: Samtliga dotterbolag får i uppdrag att ytterligare förstärka medarbetares säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan. Uppdraget ska återrapporeras skriftlig senast 2022-06-30.

Status

✓ Avslutad

Kommentar

Rapporterades skriftligen till bolagets styrelse den 7 juni och hemställdes därefter till Framtiden.

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.

Verksamhetens mål: Vi har en god ekonomi.

Måluppfyllelse och Kommentar

Måluppfyllelsen bedöms viss.

Prognos för 2022 ger dock ett lägre kassaflöde främst till följd av akuta vattenskador samt tidigare lagda underhållsprojekt.

| Mått/Indikator | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Prognos 2022 | Målvärde 2022 |
|--|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Direktavkastning (%) | 6,9% | 5,8% | 5,6% | 6,4% |
| Totalavkastning (%), följs över tid | - | | | |
| Soliditet (%) | 35,6% | 34,3% | 33,6% | 34,2% |
| Koncernen (exklusive Egnahemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar | 465 | 364 | 207 | 369,3 |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|---|----------------------|
| Fortsätta implementera uppföljning av fastigheter | 🟢 Pågående |
| Implementera Affärssystem (ekonomi/inköp) | 🟢 Pågående |
| | 2022-09-19 |

| Aktiviteter och beskrivning | Status och kommentar |
|-----------------------------|--|
| | <p>Anläggningsregistret kvarstår att implementera fullt ut.</p> <p>Likaså vissa rapporter i Hypergene.</p> |
| Implementera MSCI | <p>✓ Avslutad</p> |