

Styrelsehandling nr 21
Datum 2023-02-13
Diarienummer BB2023-0107

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

Verksamhetsrapport 2022

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Anteckna verksamhetsrapporten 2022.

Ärendet

Styrelsen ska anteckna bolagets verksamhetsrapport.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Verksamhetsrapport 2022



Verksamhetsuppföljning 2022

Verksamhetsrapport 2022-12-31

Göteborgs stads Bostadsaktieförvaltning

Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppföljning Verksamhetsplan	4
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>10</i>
STYRNING OCH LEDNING	12
<i>Attraktiv arbetsgivare</i>	<i>12</i>
<i>God ekonomi och effektiv verksamhet.....</i>	<i>14</i>
Gröna obligationer	15
Gröna obligationer - förvaltande bolag.....	15

Inledning

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Väsentliga händelser

Under 2022 har den ekonomiska situationen för bolaget påverkats markant av kriget i Ukraina med därpå följande ökande energipriser, hög inflation och ökande räntor. Det ekonomiska läget är särskilt utmanande i hyresförhandlingarna.

Under året har Bostadsbolaget med stöd av konsult inventerat bolagets underhållsskuld, vilken är omfattande och vi ser en stor utmaning framöver att ta oss an denna. En stor del av underhållsskulden ligger i våra bostadsområden i Hammarkullen och Rannebergen.

Bolaget har tecknat ett nytt hyresavtal med Göteborgslokaler för lokalerna på Engelbrektsgatan 69. Målsättningen är att huvudkontoret skall flytta in i lokalerna den första oktober 2023.

Superförvaltning

Under 2022 har Bostadsbolaget fått samordningsansvaret för Biskopsgården. Den befintliga samarbetsorganisationen *Bo Bra i Biskopsgården* har vidareutvecklats för ändamålet och en verksamhetsledare har anställts. Bostadsbolaget kommer att organisera samtliga trygghetsvärdar och har utökat organisationen med en trygghetschef som har det strategiska ansvaret för trygghetsarbetet.

Under året har distrikt Hisingens huvudkontor flyttat till Friskvåderstorget för att stärka den lokala närvaron i området.

Utvecklingsarbetet i Hammarkullen pågår för fullt. Detaljplanen för torgområdet i Hammarkullen är i slutfasen. Som del i detta arbete planeras för renovering av Hammarhus som kan rymma hyresgäster som behöver flytta ut från centrumbyggnaden innan kommande rivning. Området Bredfjäll är ett annat fokusområde. Under året har man tömt det underjordiska garaget och rivit den gamla utjänta förskolan, två viktiga trygghetsåtgärder.

I Frölunda – Tynnered där Poseidon har samverkansansvaret har vi och övriga fastighetsägare under året tecknat ett BID.

Ombildning till bostadsrätter

Kommunfullmäktige beslutade att ombildning skulle genomföras i ”områden där hyresrätter är dominerande”. Definitionen av ”områden” och ”dominerande” diskuterades av bolagets ägare under hela 2022 vilket har inneburit att inga ombildningar har genomförts under året.

Tolv stycken förfrågningar från nybildade bostadsrättsföreningar angående ombildningar har inkommit. Två av dessa ligger i utvecklingsområde Frölunda – Tynnered; Järnbrott 164:15 och Järnbrott 134:11, totalt 141 lägenheter.

Bostadsbolaget har uppmuntrat ombildning till bostadsrätter i utvecklingsområde Södra Biskopsgården. Hyresgäster i två fastigheter har visat intresse och bildat bostadsrättsförening, totalt 169 lägenheter.

Under 2022 har Bostadsbolaget avyttrat samtliga sju bostadsrättslägenheter som bolaget förvärvade i samband med den tidigare ombildningen av Brillantgatan 66–76.

Bostadsbolaget har fullföljt sitt uppdrag om ombildningar tills dess att det ändrades efter höstens val då samtliga ombildningar stoppades.

Uppföljning Verksamhetsplan

GRUNDUPPDRAG

Nyproduktion

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.



Strategi

- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad social hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens volymmål kan uppnås
- Produktionskostnaden ska sänkas med 30 procent

Måluppfyllelse och kommentar

Analys av resultat

Under år 2022 har inga nyproduktionsprojekt färdigställts. Pågående nyproduktionsprojekt är Östra Kålltorp hus 1 till 3 med totalt 160 lägenheter, som kommer att bli färdigställda först år 2024. Därav noll i utfall och målvärde för antal färdigställda bostäder och installerad effekt solceller under 2022/2023.

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÅR)	210	43	0	0

Verksamhetens mål: Bostadsbolaget ska bidra till en mer blandad stad med 3000 nya bostäder som Framtidenkoncernen har som mål att färdigställa 2021-2023.

Måluppfyllelse och Kommentar

Kommentar solceller: För år 2022 har vi inte installerat solceller i nyproduktionsprojekt, således utfall noll såsom målvärdet för året. Kommande nyproduktionsprojekt med solceller kommer att bli Östra Kålltorp med installation på tak.

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal nya bostäder genom konvertering.	31	9	4	5
Antal byggrätter.	0	4	1	4
Installerad effekt solceller kW.	133	0	0	0

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Vara en aktiv part till Framtiden Byggutveckling vid nyproduktionsprojekt.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Stötta vid nyproduktionsprojekt.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Bostadsbolaget deltar aktivt och stöttar Framtiden Byggutveckling genom vår avdelning Fastighetsutveckling och vår nyproduktionsansvarig.</p>
<p>Konvertera lämpliga lokaler i befintligt bestånd till nya lgh.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Få fram fler nya lgh till hg.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Vi har lokaliserat möjliga utrymmen som skulle kunna bli nya boenden inom våra samtliga bostadsområden på Hisingen, Centrum och Öster. Under 2022 har vi konverterat och färdigställt 4 helt nya lägenheter av planerade 5 st i Majorna och Järnbrott.</p>
<p>Bidra med olika upplåtelseformer och boendeformer i våra bostadsområden.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Åstadkomma en blandad stad.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Vi har ett pågående nyproduktionsprojekt med intresseföreningen Boihop med ett gemenskapsboende på 60 lgh av totalt ca 160 hyresrätter i Östra Kålltorp.</p>
<p>Se över förtättningsmöjligheter, utbyggnad/ påbyggnad av hus.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Att tillskapa fler boenden.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Översyn pågår bl a av utökad bostadsyta i Biskopsgården. Tillskapande av nya vindslägenheter i Generalen Haga pågår också.</p>
<p>Identifiera byggbar mark inom vårt bestånd.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Nyttja byggrätter etc.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Bolaget har identifierat outnyttjade byggrätter och valt 4 st. som analyserats och utvärderas av FBU. En outnyttjad byggrätt om ca 5 000 kvm BTA finns inom området Tynnered, Topasgatan som har rapporterats.</p>
<p>Eftersträva byggnader med lågt energibehov och arbeta i enlighet med plan för solcellssatsning.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Miljömål integrerat i VP.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Vi arbetar enligt plan tillsammans med FBU. Kommande nyproduktionsprojekt Östra Kålltorp blir med solceller på tak.</p>

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

Rapporterad skriftligen via samlingsärendet till bolagets styrelse den 8 juni och hemställes därefter till Framtiden. En outnyttjad byggrätt om ca 5000 kvm BTA finns på Topasgatan inom område Tynnered.

Varsam renovering

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

Strategi

- Vi ska renovera varsamt och bidra till ökad social hållbarhet
- Varsam renovering ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet
- Varsam renovering ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås
- Vi ska arbeta aktivt med konvertering av lokaler till lägenheter

Måluppfyllelse och kommentar

Kommentar solceller:

I utgången av 2022 hade vi **2108 kWp** total solcellsproduktion (ombyggnation och nyproduktion). Detta fördelat mellan Hammarkulletorget 110 kWp, Bredfjällsgatan 375 kWp, Hult Åsen väg 110 kWp, Brilljantgatan 45 kWp, Tuve 250 kWp, Friskvåderstorget 140 kWp, Norra Biskopsgården 921 kWp, Maj på Malö 157 kWp.

Framtiden har antagit en ny solenergiplan som innebär att Bostadsbolaget har som mål att installera 1045 kWp årligen fram till 2030.

Kommentar total energi:

SMHI har ändrat normalperioder för klimatkorrigerings vilket medfört en lägre energianvändning.

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning.				
Installerad effekt solceller kW	513	250	1 078	1 422
Total energi kWh/kvm	140,5	141,6	131,3	138,1
Lönsamhet, procent			Följs upp på koncernen	5%

Verksamhetens mål: Bostadsbolaget ska renovera varsamt.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Kommunicera ut aktuella projekt tydligt och bra till våra hyresgäster.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden Förtydliga information och kommunikation till hg.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Vi följer upprättat ombyggnadsavtal från 2018 med att uppdatera Hyresgästföreningen kontinuerligt och informera våra hyresgäster i god tid. Utmaning gällande samrådsprocessen för de projekt som startades under pandemin.</p>
<p>Renovera varsamt och erbjuda boende olika standardhöjande nivåer.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden Följa koncerngemensam riktlinje om varsam renovering.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Bolaget har tagit fram sin tillämpning av koncernens riktlinjer för varsam renovering. I ombyggnadsprojekt på tex Träkilsgränd/Robertshöjd tillämpas en modell med basnivå och tillvalsnivå.</p>
<p>Öka boinflytande och ge boende möjlighet att påverka sin boendestandard och boendekostnader.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden Öka valbarhet för hg.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Vid stora ombyggnadsprojekt skapas referensgrupper i processen där hyresgästerna kan vara med och påverka. Önskemål om val och tillval osv. arbetas fram tillsammans med de boende som inkluderas i projekten och har möjlighet att påverka sina boendekostnader.</p> <p>En annan form av boinflytande är våra boendebudgetar i Biskopsgården och Hammarkullen där hyresgästerna blir delaktiga och är med och påverkar.</p>
<p>Genomföra ombyggnadsenkäter.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden Öka dialog hg, feedback och lärande inför andra projekt.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Påbörjat i utvalda ombyggnadsprojekt.</p>
<p>Kartlägga klimatpåverkan från ombyggnadsprojekt.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden Miljömål integrerat i VP.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Formerna för kartläggning tas fram.</p>
<p>Arbeta aktivt med energieffektivisering och minskade effektuttag för att bidra till minskade klimatutsläpp.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden Miljömål integrerat i VP.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Vi har bidragit till minskad elanvändning och energieffektiviserat med utbyggnad av solceller, installerat LED-belysning, infört energisnålare tvättstugeutrustning, pumpar, fläktar och hissar. Vattensparkampanj Waterhack pågår.</p>
<p>Arbeta systematiskt med Allmännyttans Klimatinitiativ och arbeta i enlighet med plan för solcellssatsning.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden Miljömål integrerat i VP.</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Bostadsbolaget ingår i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Under året har vi färdigställt projekt med solceller i Norra Biskopsgården och Eriksberg Maj på Malö. Solcellsfasaden på Friskvåderstorget i Biskopsgården är uppmärksammas och i början av 2022 fick Bostadsbolaget hedersomnämning i kategorin årets anläggning för den unika designen.</p>

Utvecklingsområden

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

Strategi

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal genomförda utbildningar	0	1	0	1
Antal utvecklingsområden Långsiktigt mål = 0	3	3	2	2
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden			Följs upp på koncernen	
Andel hyresrätter i respektive utvecklingsområde			Följs upp på koncernen	


Verksamhetens mål: Vi ska genomföra extra satsningar i Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. Målet är att Biskopsgården och Hammarkullen inte ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Strategi

Efterleva strategiska framtagna planer per utvecklingsområde.

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Index service, produkt, trygghet, inflytande, attraktivitet, utemiljö, rent och snyggt				

Samtliga index följs upp per område utifrån kundenkät via AktivBo.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Fortsätta med det strategiska arbetet för Superförvaltning i samverkan med våra systerbolag. <i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Tillämpa strategiska planer och uppnå Superförvaltning.	 Pågående Bostadsbolaget inför en mängd olika insatser och åtgärder inom Superförvaltning och följer koncernens strategi för utvecklingsområden, sedan beslutat i juni 2020. Vi har anställt utvecklingschef, utvecklingsledare, verksamhetsledare, trygghetschef, trygghetsvårdare för att ta arbetet framåt.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Vidareutveckla befintliga trygghetsgrupper och starta upp mobila trygghetsgrupper.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Öka tryggheten i våra utvecklingsområden.</p>	<p> Pågående</p> <p>Vi har sedan 2018 trygghetsvärdar i våra utvecklingsområden Hammarkullen och Biskopsgården. Bostadsbolaget har under 2022 tagit över ansvaret för koncernens samtliga trygghetsvärdar i Biskopsgården. Det gör vi för att få ett helhetsperspektiv över hela området. Anställt trygghetsvärdar även i Tynnered.</p>
<p>Följa ekonomisk utveckling långsiktigt per områdesnivå.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Följa upp Superförvaltning långsiktigt.</p>	<p> Pågående</p> <p>Ekonomi följs upp per område och superförvaltningen klassificeras och följs upp i detalj.</p>
<p>Undersöka olika arbetsmodeller och utvärdera Gårdstensmodellen. Implementera passande delar.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Följa uppdrag att tillämpa passande delar från Gårdstensmodellen.</p>	<p> Pågående</p> <p>Vi bygger vidare på våra erfarenheter från riktigt bra förvaltning i Gårdsten och andra områden. För lokal närvaro har vi flyttat Östers kontor till Hammarkullen och Hisingens kontor ligger nu på Friskvåderstorget i Biskopsgården.</p>
<p>Se över möjlighet till utbildningar.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Följa uppdrag om att öka utbildningar främst i utvecklingsområden.</p>	<p> Pågående</p> <p>Ingen utbildning har skett under året. 12 förfrågningar har inkommit, varav 2 i utv.område Tynnered. Vi har själva tagit in intresseanmälan i utv.område Biskopsgården. Vi har fullföljt bolagets uppdrag tills dess att det ändrades efter höstens val då samtliga utbildningar stoppades.</p>
<p>Samverka med boende, övriga fastighetsägare, näringsliv och samhällsaktörer.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Öka samarbetet i utvecklingsområden.</p>	<p> Pågående</p> <p>"Destination Tynnered" med samarbete sedan 2021 mellan Bostadsbolaget, Familjebostäder, Stena Fastigheter och Volvo Cars. I år har vi startat "Handslag för Biskopsgården" som är ett nytt samarbete med Volvokoncernen, Willhem AB och Business Region Göteborg. Genom olika typer av samarbete, mentorskap, utveckling av kompetens och nätverk kan unga människor få en möjlighet att komma ut i arbete. BID är undertecknat mellan aktörerna i Tynnered. I Hammarkullen har vi arbetat aktivt med boendeintro och dialog med hg.</p>
<p>Fortsätta med sommarvärdar och särskilda satsningar på barn och ungdom.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Engagera barn & ungdom i utvecklingsområden.</p>	<p> Pågående</p> <p>Såsom tidigare år satsar vi på sommarvärdar i Hammarkullen och Biskopsgården. Vi har tagit emot rekordmånga barn och ungdomar för sysselsättning under sommaren.</p>

Uppdrag: De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att fortsätta och öka arbetet med att enligt modellen ombilda lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter i koncernens utvecklingsområden. Uppdraget återrapporteras inom ramen för uppföljning av koncernens modell för ombildning.

Status

✓ Avslutad

Kommentar

Uppdraget är återrapporterat enligt modell till moderbolaget. Inga ombildningar har genomförts under 2022.

12 förfrågningar från nybildade bostadsrättsföreningar angående ombildningar har inkommit under året. Två av dessa ligger i utvecklingsområde Frölunda – Tynnered; Järnbrott 164:15 och Järnbrott 134:11, med totalt 141 lägenheter. Bostadsbolaget har initierat ombildning till bostadsrätter i utvecklingsområde Södra Biskopsgården. Hyresgäster i två fastigheter har visat intresse och bildat bostadsrättsförening, totalt 169 lägenheter. Bostadsbolaget har fullföljt sitt uppdrag om ombildningar tills dess att uppdraget ändrades efter höstens val då samtliga ombildningar stoppades. Uppdraget är avslutat.

Nöjda hyresgäster

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.
- Arbeta med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning.
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.
- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.

Måluppfyllelse

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Trygghet	74,7%	75,1%	76,8%	76%
Serviceindex	78,9%	78,2%	78,6%	80%
Produktindex	75%	74%	75,1%	75%
Inflytandeindex	72,8%	70,8%	71,6%	72%
Rent och Snyggt index	75,1%	76,2%	76,2%	77%
Utemiljö index	83%	82,6%	83,5%	83%

Verksamhetens mål: Vi ska ha nöjda hyresgäster och en god, effektiv förvaltning.

Måluppfyllelse och Kommentar

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Vara tillgängliga och ha gott bemötande till våra hyresgäster, även digitalt.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Öka tillgänglighet, både fysiskt och digitalt.</p>	<p> Pågående</p> <p>Fortsatt utveckling av vår koncernupphandlade boendeapp under 2022. I början av 2023 testas denna för boende i Majorna och sedan är planen succesivt införande under 2023. Här kommer hg kunna boka tvättstuga, felanmäla och få riktad information som rör boendet.</p>
<p>Bearbeta resultat av kundenkät för att prioritera rätt åtgärder.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Genomföra och analysera kundenkät.</p>	<p> Pågående</p> <p>Årlig kundenkät är genomförd under hösten-22 med presenterat resultat av AktivBo i slutet av nov. Analyseras därefter och ingår i verksamhetens verksamhetsplaner och förvaltarnas handlingsplaner för 2023.</p>
<p>Öka tryggheten i våra bostadsområden.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Prioritera hg trygghet.</p>	<p> Pågående</p> <p>Översyn av beståndet för att trygghetssäkra våra fastigheter. Åtgärder såsom installation av skalskydd, säkerhetsdörrar, troax galler i förråd, Vi har högre personaltäthet i tex våra utvecklingsområden. För att hg skall känna sig tryggare inför vi mer och bättre belysning och röjer i allmänna utrymmen etc.</p>
<p>Jobba tillsammans för att förbättra allmänna utrymmen.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Höja nivån på allmänna utrymmen.</p>	<p> Pågående</p> <p>Distrikten har haft röj- och städdagar där olika arbetslag hjälpts åt tillsammans.</p>
<p>Ha rent och snyggt i våra områden.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Uppnä trygghet, rent och snyggt.</p>	<p> Pågående</p> <p>Vi har även under 2022 satsat på rent och snyggt i allmänna utrymmen i form av städning, röjning och målning samt utemiljön i våra bostadsområden.</p>
<p>Behålla hög standard på utemiljö.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Bäst i klassen på utemiljö.</p>	<p> Pågående</p> <p>Bostadsbolaget har mycket hög standard på utemiljön. Glädjande nog uppskattas detta högt av våra hyresgäster som ger oss toppbetyg i kundenkäten. Årets resultat för utemiljöindex ökade med 0,9% till hela 83,5%.</p>
<p>Fortsätta arbeta strukturerat med oriktiga hyresförhållanden.</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Motverka olovlig 2:a hands uthyrning.</p>	<p> Pågående</p> <p>Bolaget lämnar tips till Störningsjouren där vi eller våra hyresgäster misstänker oriktigt hyresförhållande. Rutinen har inarbetats och fungerar väl.</p>
<p>Implementera handlingsplan för laddinfrastruktur för ökad möjlighet att ha elbil som hyresgäst (Allmännyttans klimatinitiativ).</p> <p><i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Miljömål integrerad i VP.</p>	<p> Pågående</p> <p>Bostadsbolaget har en mobilitetsgrupp som tillsammans med koncernen arbetar med implementeringsfrågor. Vi jobbar med införande av tillståndsparkering och med att utöka vår laddinfrastruktur.</p>

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

Rapporterad skriftligen via samlingsärende till bolagets styrelse den 8 juni och hemställd därefter till Framtiden. Visad rutin av förtur med anledning av hot och våld för förvaltande bolag inom Framtiden AB.

STYRNING OCH LEDNING

Attraktiv arbetsgivare

Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

Strategi

- Stärka innovationskapaciteten hos chefer och medarbetare och tillvarata digitaliseringens möjligheter för ökad måluppfyllnad och effektivitet.
- Säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning.
- Skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.

Måluppfyllelse och kommentar







Personalvolym i arbetad tid (totalt h). Målet inom staden är att minska totalt arbetad tid. BB har ökat 15% (5% 2021 jmf 2020) sedan föregående år, vilket ligger i linje med vår uttalade satsning på att öka tryggheten i våra bostadsområden, superförvaltning och utformning avdelning Affärsutveckling.

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
HME	79	79	83	79
<i>Beskrivning. index för hållbart medarbetarengagemang</i>				
Sjukfrånvaro	5,9%	4,9%	5,5%	4,8%
Personalvolym i arbetad tid h	626 564	657 952	774 308	
Säker och trygg arbetsmiljö	8,3	8,4	8,4	8,5
<i>Beskrivning. Mäts från 2020 i koncernens temperaturmätningar</i>				
Inkluderande arbetsplats	8	8,1	8,3	8,2
<i>Beskrivning. Mäts från 2020 i koncernens temperaturmätningar</i>				
Personalomsättning (%)	7,6	8,3	11,7	7,6

Verksamhetens mål: Bostadsbolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Måluppfyllelse och Kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Frisknärvaro	61%	60,5%	63%	61%

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Erbjuda en trygg, säker och inkluderande arbetsplats.	 Pågående Utbildning inom personsäkerhetsprocessen samt Säker och trygg arbetsmiljö är en obligatorisk del av introduktionsutbildning för nyanställda. Årlig riskanalys inom hot och våld genomförs i hela bolaget. Samtliga chefer genomgår utbildning i arbetsmiljö och IA-systemet.
Sträva efter en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande över den egna arbetssituationen.	 Pågående Vi har förbättrat bolagets rutiner kring samverkan och medarbetarsamtal och har tagit fram nya förbättrade lönekriterier. Vi satsar på stärkt introduktion av nya chefer samt utbildningsinsatser för befintliga chefer.
Använda Winningtemp som verktyg och underlag i arbetet med att förbättra arbetsmiljön.	 Pågående Vi använder Winningtemp som verktyg och har tagit fram förbättrade rutiner för uppföljning av resultaten på alla nivåer.
Ta fram utbildningsplan och främja kompetensutveckling.	 Pågående Vi har tagit fram nya rutiner och mallar för medarbetarsamtal samt tagit fram rollbeskrivningar och kompetensutvecklingsplaner för de stora yrkesgrupperna inom bolaget.
Erbjuda systematiska utbildningar anpassade till bolagets olika befattningar.	 Pågående Vi har tagit fram nya rutiner och mallar för medarbetarsamtal samt tagit fram rollbeskrivningar och kompetensutvecklingsplaner för de stora yrkesgrupperna inom bolaget. Individuella plan för kompetensutveckling tas fram mellan chef/medarbetare i utvecklingssamtalet.
Underlätta för våra medarbetare att ha en god hälsa genom att jobba med friskvård.	 Pågående Samtliga medarbetare har möjlighet till friskvårdsbidrag samt en friskvårdstimme/vecka.

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

Status

 Avslutad

Kommentar: Rapporterad skriftligen via samlingsärende till bolagets styrelse den 8 juni och hemställd därefter till Framtiden. Under hösten 2021 genomfördes omfattande utbildning för all personal i personsäkerhet inom område hot och våld. Följs upp extra år 2022 via frågor Winningtemp och analys av medarbetares svar.

God ekonomi och effektiv verksamhet

Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.






Strategi

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Lägre nyproduktionskostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning

Måluppfyllelse

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Koncernen (exklusive Egnahemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	259	423	223	149
Justerad soliditet	63,4%	66,7%	66,5%	50%
Fastighetsinvesteringar i genomsnitt nominell avkastning på 5%			Följs upp på koncernen	5%

Verksamhetens mål: Vi ska bidra till en stabil ekonomisk utveckling för att kunna skapa ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Eftersträva affärsmässighet i balans med det sociala och ekologiska perspektivet.	 Pågående
Säkerställa god soliditet och uppfylla kassaflödeskrav.	 Pågående
Följa upp definierade mätbara nyckeltal.	 Pågående
Kontinuerligt genomföra och följa upp interna kontroller.	 Pågående
Verka för intäktsoptimering och kostnadseffektivisering inom bolaget.	 Pågående

Gröna obligationer

Gröna obligationer - förvaltande bolag

Anvisning

De förvaltande bolagen rapporterar in uppgifter på fastigheter som är finansierade med Gröna Obligationer. Uppgifterna utgör underlag till Framtidenkoncernens årsrapport till kommunstyrelsen där detta följs upp för alla nämnder och styrelser i Göteborgs Stad.

Framtiden Byggutveckling rapporterar in uppgifterna så länge de är i produktion men ansvaret faller över på de förvaltande bolagen så fort fastigheterna har blivit klara för inflyttning.

Rapporteringen sker i nedanstående tabell.

Fastighet, adress	Juridisk beteckning	Inflyttning	Miljökrav	BOA/LOA kvm	A-temp kv m	Energislag vid uppvärmning	Förväntad kWh/kvm, uppvärmning (A-temp)	Förväntad kWh/kvm el (A-temp)	Bra Miljöval el 2021	Utfall 2021 uppvärmning (A-temp)	Utfall 2021 el (A-temp)	Summa total energi (A-temp)
Askims viken	Hult 547:1	2019-09 till 2020-11	Nej, grundkrav Gbg stad	7193	10984	Bergvärme	26,1	10,5	Nej	Ej FJV utan endast total EL.		30,8
Briljantgatan	Järnbrött 164:25	2020-10	Nej, grundkrav Gbg stad	4861	6587	Fjärrvärme/solceller	40	7,2	Nej	38	14,7	52,7
Syster Estrid	Guldheden 48:2	2019-11 till 2020-03	Nej, grundkrav Gbg stad	4070	4347	Fjärrvärme/solceller	55,6	9,4	Nej	59,3	20,5	79,8
Kortedala Torg	Kortedala 134:7	2019-04	Nej, grundkrav Gbg stad	3648	4800	Fjärrvärme	57,2	13,3	Nej	57	16,5	73,5
Tuve Centrum	Tuve 10:148	2019-06 till 2019-11	Nej, grundkrav Gbg stad	6202	8404	Fjärrvärme	44	10	Nej	40	5,9	45,9
Radiotorget	Järnbrött 19:2	2021-07-01	Nej, grundkrav Gbg stad	5991	7489	Fjärrvärme	41,8	16,1	Nej	37	15,5	52,6