



POSEIDON

# **Verksamhetsuppföljning 2023**

---

Bostads AB Poseidon

## Innehållsförteckning





<b>Uppföljning Verksamhetsplan .....</b>	<b>3</b>
Nyproduktion .....	3
Varsam renovering.....	4
Utvecklingsområden .....	4
Nöjda hyresgäster.....	5
Förvaltning.....	6
<i>Mål/delmål: Vi har en superslipad förvaltning.....</i>	<i>6</i>
Klimat och miljö .....	7
<i>Mål/delmål: Vi har halverat vår klimatpåverkan jämfört med 2020 och ger våra hyresgäster goda förutsättningar att leva klimatsmart.....</i>	<i>7</i>
Attraktiv arbetsgivare.....	8
God ekonomi och effektiv verksamhet .....	8

# Uppföljning Verksamhetsplan

## Nyproduktion

**Mål/delmål: Vi bidrar till ett högt tempo i bostadsbyggandet genom att bygga på och bygga om i befintligt bestånd.**





Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Installerad effekt solceller i nyproduktion, kW	n/a	40	n/a	30
Nyproduktion, färdigställda lgh	671	308	n/a	197
Påbyggnad/förtätning, färdigställda lgh	16	12	n/a	0
Konvertering, färdigställda lgh	11	18	n/a	3

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Systematiskt arbeta med förtätning på egen/anslutande mark	 Pågående Sedan december 2022 är en fastighetsutvecklare anställd på Poseidon som mer systematiskt än tidigare arbetar med frågan. Vi har därför startat om arbetet med både våra befintliga outnyttjade byggrätter och alla andra möjligheter som vi kan finna på våra fastigheter (utbyggnad, påbyggnad och nya hus). Arbetet med våra byggrätter kommer vara klart under Q2 och övriga möjligheter på våra fastigheter under Q4.
Systematiskt inventera/utreda byggnader med avseende på konvertering av ytor till lägenheter	 Pågående Ständigt pågående och vi har nu ett antal ytor under utredning. Dock har vi pausat utförandet av ett antal konverteringar pga. dålig/ingen lönsamhet och neddragningar i budget för 2023.
Säkerställa ett mer effektivt eftermarknadsarbete.	 Pågående Arbetet med eftermarknaden i nyproduktion håller på att förändras och FBU har tagit fram en plan för att effektivisera arbetet där projektcheferna hos FBU ska ansvara för eftermarknadsarbetet gällande de frågor som går tillbaka till FBU. Projektcheferna får stöd av FBU:s eftermarknadsansvarig och Poseidons nybyggnadsansvarig. Förändringsarbetet har påbörjats men det är en bit kvar till att det funkar optimalt.
Systematisera investeringar i konstprojekt.	 Avslutad Arbetet att systematisera investeringar i konst är klart. Vi har nu lagt en långsiktig budget för konstinvesteringar fram till 2026/2027 som följs upp kvartalsvis på styrgruppsmöten för konstinvesteringar. Budgeten behöver nu löpande fyllas på med nya projekt varefter pågående projekt färdigställs.

## Varsam renovering

**Mål/delmål: Vi renoverar varsamt för att värna våra hyresgästers möjligheter att bo kvar.**

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Andel lägenheter som renoverats med endast basnivå.	n/a	40%	n/a	50%
Lönsamhet, procent	4,1%	Ej klart	n/a	4,5%
Antal renoverade lgh	274	57	n/a	66
Installerad effekt, i befintligt bestånd, solceller kW	160	595	n/a	600




Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Utveckla och implementera samrådsprocessen och tydliggör ansvar	 Pågående Process och rutin som togs fram under 2022 kommer nu implementeras i kommande samrådsprocesser som startar under året. Dock sitter vi nu i förhandlingar med Hyresgästföreningen för att få en samsyn med dem hur samrådsprocessen ska fungera. Vi kommer inte starta några nya samrådsprocesser förrän vi är överens med Hyresgästföreningen.
Systematisera arbetet med återbruk av material vid förvaltning, renovering och ombyggnad.	 Pågående Tidplan för arbete under året skapad. Återbrukskonsult upphandlad och vi har haft planeringsmöten för fortsatt förrådsinventering, återbruksarbete i projekt och strategiskt arbete. Förrådsinventering startar nu i april i distrikt Centrum.
Ta fram koncept för tillval i projekt	 Pågående Ett första steg är klart att ta fram en grund där vi beskriver baspaket (som alla hyresgäster får) och tillvalspaket som är utöver baspaketet. Nu ska konceptförslag på tillvalspaket tas fram vilket görs samtidigt som vi arbetar med ett antal samrådsprocesser under Q2 - Q3. Diskussion pågår just nu med Hyresgästföreningen vad som ska ingå i baspaketet vilket kan påverka våra tillval.
Säkerställa ett mer effektivt eftermarknadsarbete.	 Ej påbörjad Har ej hunnit påbörja än men sköts idag av projektcheferna tillsammans med distrikten.

## Utvecklingsområden

**Mål/delmål: Ingen del av staden finns på polisens lista över särskilt utsatta områden.**

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Antal utvecklingsområden	4	4	n/a	3
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden, nyproduktion,	240	16	n/a	156







Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
påbyggnad förtätning och konverteringar				
Andel lgh som hyrts ut till hyresgäster som har förvärvsinkomst, CSN eller pension som egen försörjning enligt särskild uthyrningsregel.	n/a	n/a	n/a	80%

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Se över/utvärdera organisation för SUO.	 Pågående Uppföljning sker koncerngemensamt.
Implementera koncerngemensamt arbete med gränssättning och civilkurage.	 Pågående Modul 1+2 lanserades under hösten 2022 i den koncerngemensamma kompetensplattformen "Allt vi kan"
Utveckla organisation och samordning för trygghetsvärdar.	 Ej påbörjad

## Nöjda hyresgäster

**Mål/delmål: Våra hyresgäster är i fokus - Serviceindex topp 25 % bland giganterna i AktivBo.**







Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Produktindex	73,5%	75,1%	n/a	76,7%
Serviceindex	77,3%	78%	n/a	80,2%
Trygghet	75,7%	77,2%	n/a	79,3%
Rent- och snyggt	75,1%	75,9%	n/a	77%
Hjälp när det behövs	80,7%	79,8%	n/a	83%
Ta kunden på allvar	79	79,8	n/a	82,7
Inflytandeindex	69,1%	69,4%	n/a	72%

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Ta fram koncept för att trygghetssäkra fastigheter i hela beståndet.	 Pågående Ska tas fram inom ramen för en superslipad förvaltning.
Implementera central kundservice.	 Pågående
Utveckla kundresan.	 Pågående
Ta fram bolagsstandard för hyresgästaktiviteter.	 Pågående
Överföra och utveckla tillvalsprocessen.	 Pågående
Implementera boendeappen.	 Pågående

## Förvaltning

### Mål/delmål: Vi har en superslipad förvaltning.







Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Överskottsgrad (%)	31,4%	28,3%	n/a	36,7%
Minskning köpta tjänster reparationer (%)	n/a	-0,6%	n/a	3%
Tid avställd lgh för reparation, månad	n/a	n/a	n/a	1
Värme, besparing per år i befintligt bestånd, MWh	n/a	2 243	n/a	4 253
El, besparing per år i befintligt bestånd, MWh	n/a	425	n/a	634
Vatten, minskning förbrukning, i befintligt bestånd (%)	n/a	5%	n/a	2%



Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Implementera Framtidens handlingsplan för mobilitet och parkering.	 Pågående Implementering av koncernens handlingsplan för mobilitet påbörjades under kvartal 4 under 2022 och arbetsgrupper för olika delområden har tillsatts.
Implementera projektledningssystem (Antura)	 Pågående Implementeringen pågår genom utbildning av relevant personal. Utbildning av fastighetsingenjörer blev klar under mars och nu ska de lägga in alla sina projekt i Antura. Under slutet av april till början av juni kommer ombyggnadsenheten utbildas och ska parallellt lägga in alla sina projekt i Antura. Under Q3 kommer sedan beslutandepersonal (som godkänner grindar) utbildas.
Inventera byggnader m a p lokaler/förråd som kan hyras ut	 Pågående Löpande arbete i förvaltningen sker.
Identifiera systemstöd för underhålls- /investeringsplan	 Pågående Vi har haft genomgång och träffat företagen av underhållsplaneringssystem som finns på marknaden. Vi kommer nu bilda en arbetsgrupp av relevant personal där vi ska diskutera framdriften och vilket system vi ska välja.
Ta fram och implementera koncept för profilering av profilkädder, trapphus, skyltar och kontor.	 Pågående
Säkerställa att inköp av kemikalier sker enligt bolagets kemikalierutin.	 Pågående Kontinuerligt arbete. I distrikten där utrensning av kemikalier startat upp på nytt görs löpande uppföljning av kemikaliegruppen och genom stickprovskontroller på distrikten. Vid lagefterlevnadskontrollen görs en inventering (distriktens ansvar) i höst. Ala kemikalier är nu inlagda i Chemsoft och kemikaliegruppen har fått intro i systemet. Möjligt att styra inköpen av kemikalier i Proceedo undersöks.

## Klimat och miljö

**Mål/delmål: Vi har halverat vår klimatpåverkan jämfört med 2020 och ger våra hyresgäster goda förutsättningar att leva klimatsmart.**

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Total energi, kWh/kvm	158	148	n/a	148
Hållbarhetsindex (AktivBo)	78,2	n/a	n/a	82,7
Andel projekt som dokumenterats i BVB (%)	30%	85%	n/a	100%
Andel projekt som rapporterat in avfallsmängder (%)	n/a	90%	n/a	100%
Mängden restavfall/blandat avfall per lägenhet, kg/lgh	330	310	n/a	305







Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Fortsätta utveckla systematiskt klimat- och miljöarbete.	<p> Pågående</p> <p>Koncerngemensamma miljömål och indikatorer är fastställda och inlagda i Stratsys. En första uppföljning sker nu och i april ska möte hållas mellan FAB och oss innan resultatet ska presenteras för FAB:s styrelse. Rutin för kommunikation och kommunikationsplan framtagen. Väntar på godkännande. Koncerngemensam rutin för internrevision under framtagande.</p>
Upprätta och implementera energiplan för alla fastigheter enligt stadens energiplan 2.1.	<p> Pågående</p> <p>Arbetet är uppstartat med distrikten och första möten har hållits. Grunden för detta lades förra året genom att ta fram energiåtgärder i kommande projekt där en plan per fastighet med projekt togs fram. Den planen utvecklas nu för alla våra fastigheter. Dock kan arbetet ändra inriktning pga. nya krav från EU där byggnader med energiklass D-G måste åtgärdas, därför har nu ett arbete påbörjats att göra om alla fastigheternas energideklarationer. Pilotprojekt har startats för alla byggnader med energiklass D.</p>
Utreda energieffektiviseringspotentialen i 50% av projekten över 3 mnkr som drivs av distrikten.	<p> Pågående</p> <p>Görs löpande tillsammans med distrikten. Viktigt och svårt att få in detta arbetsätt/tänk i alla projekt.</p>
Säkerställa relevanta klimatkrav i upphandlingar.	<p> Pågående</p> <p>Vår miljö- och klimatkrav som vi tog fram i början av 2022 används i alla upphandlingar dock är de lite för omfattande i vissa projekt därför pågår det att arbete att ställa relevanta krav olika typer av projekt. Detta görs löpande för de projekt som tycker sig ha behov att förändra miljö- och klimatkraven.</p> <p>Vi håller också på att ta fram ett ramverk för uppföljning av miljö- och klimatkrav.</p>
Upprätta solenergiplan fram till 2030.	<p> Pågående</p> <p>Har påbörjats. En fördjupad plan håller på att tas fram för åren 2024-2027 där vi gör förstudier för alla tänkta projekt.</p>
Utveckla arbetet med återbruk i förvaltning och projekt.	<p> Pågående</p> <p>Tidplan för arbete under året skapad. Återbrukskonsult upphandlad och vi har haft planeringsmöten för fortsatt förrådsinventering, återbruksarbete i projekt och strategiskt arbete. Förrådsinventering startar nu i april i distrikt Centrum.</p>

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Utbilda miljövårdar och skötselentreprenörer i praktiskt tillämpad naturmarksskötsel.	 Pågående På grund av snöfall kunde endast en utbildning inom naturmark hållas under vårvintern. Resterande utbildningstillfällen har flyttats till november.
Implementera i-Tree för ekonomisk beräkning av ekosystemtjänster.	 Pågående Påbörjat arbetet med treetags.

## Attraktiv arbetsgivare

**Mål/delmål: Vi har engagerade medarbetare som ges plats att växa.**

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall jan-mars 2023	Målvärde 2023
ENPS, index	3	0	8	20
Temperatur (total), index	7,4	7,3	7,6	8
Delaktighet, index	7,5	7,2	7,4	7,6
Teamkänsla, index	8,4	8,2	8,3	8,8
Ledarskap, index	7,8	7,6	7,8	8,5
HME	82	81	81	83
Personalomsättning	n/a	n/a	n/a	<8%

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Implementera värderingsstyrkt arbete.	 Pågående
Ta fram aktivitetsplan för hur vi arbetar med våra värderingar.	 Pågående
Implementera struktur och arbetssätt för strategisk kompetensförsörjning	 Pågående Avtal tecknat med Glade och testpilot startade i februari 2023.
Implementera personsäkerhetsprocessen inkl. användningen av incident- och avvikelshantering	 Pågående
Arbeta för en cykelvänlig arbetsplats.	 Pågående
Implementera Poseidons validerings- och utbildningscenter.	 Pågående




## God ekonomi och effektiv verksamhet

**Mål/delmål: Vi har en god ekonomi.**

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Direktavkastning (%)	5,8%	5%	n/a	5,9%
Totalavkastning (%), följs över tid	11,5%	Ej klart	n/a	Följs över tid



Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Soliditet (%)	34,3%	33,4%	n/a	33,4%
Koncernen (exklusive EгнаHemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	364	166	n/a	220

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Utveckla och implementera nyckeltalsrapporter.	 Pågående Ekonomisk nyckeltalsrapport finns framtagen i Siffervärden. Implementering pågår.
Ta fram handlingsplan för prisutveckling.	 Ej påbörjad Följer prisutvecklingen under året (2023) men i nuläget är kostnadsökningarna små jmf. med 2022 därav ser vi just nu inte behovet av en handlingsplan. Ev. kan det behövas en handlingsplan för att förebygga oegentligheter och ekonomiska problem i upphandlingar och pågående avtal/kontrakt.
Implementera stadens diarie-, dokument- och ärendehanteringssystem.	 Pågående med avvikelser Bolaget och koncernen deltar i projektet som drivs av Intraservice. Driftstart för Poseidon har flyttats fram till v.49 år 2023.