



Verksamhetsuppföljning 2023

Bostads AB Poseidon
Augusti

Innehållsförteckning

Uppföljning Verksamhetsplan	3
Nyproduktion	3
Varsam renovering.....	3
Utvecklingsområden	4
Nöjda hyresgäster.....	5
Förvaltning.....	6
Klimat och miljö	7
Attraktiv arbetsgivare.....	9
God ekonomi och effektiv verksamhet.....	10

Uppföljning Verksamhetsplan





Nyproduktion

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

Kommentar

Vi ser ut att uppfylla målen för 2023.

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 Vi har ställt om arbetet för att göra det mer effektivt därför utreder vår fastighetsutvecklare både befintliga outnyttjade byggrätter, utbyggnad av våra befintliga hus samt helt nya hus på våra fastigheter. Distrikt Centrum och Öster är klart och just nu utreds Kortedala och Väster. Förhoppningsvis blir vi klara med alla distrikt under året. 2024 fortsätter vi att utreda vindar och påbyggnader.
Systematiskt inventera/utreda byggnader med avseende på konvertering av ytor till lägenheter	 Pågående Fortsatt pågående. Det finns dock osäkerheter i utförande beroende på kommande budgetar (2024–2026). Som det ser ut nu kommer vi leverera 4 konverteringar i år en mer än planerat.
Säkerställa ett mer effektivt eftermarknadsarbete.	 Avslutad FBU:s eftermarknadsarbete funkar bättre hela tiden och har effektiviserats så aktiviteten kan anses avslutad för i år men måste följas upp löpande vilket görs av nybyggnadsansvarig.
Systematisera investeringar i konstprojekt.	 Avslutad Utifrån nya budgetförutsättningar för 2024–2026 är alla konstprojekt förutom Litteraturgatan pausade på obestämd tid och kommer startas igen när förutsättningarna ser bättre ut.





Varsam renovering

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

Kommentar

Vi ser ut att nå målen under 2023 viss installation av solceller kan bli något försenad och gå över till 2024. Vi får också se hur långt vi hinner med aktiviteten att "säkerställa ett mer effektivt eftermarknadsarbete" finns risk att vi inte hinner klart med detta i år.

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%	3,2%	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	<p> Pågående</p> <p>Vi har kommit längre i våra diskussioner med Hyresgästföreningen men de är inte avslutade. Vi har påbörjat fyra samrådsprocesser (en på Hisingen, två i Öster och en i Väster) med Hyresgästföreningens samtycke. I dessa samrådsprocesser använder och implementerar vi den nya processen. Processen behöver utvecklas vilket vi gör löpande.</p>
Systematisera arbetet med återbruk av material vid förvaltning, renovering och ombyggnad.	<p> Pågående</p> <p>Förrådsinventering i Centrum genomförd, övriga distrikt är pausade och återupptas med annan konsult i höst.</p> <p>Tillsammans med återbrukskonsult sker planering av dialogmöten och workshops med olika yrkeskategorier under hösten. Målet är att till årsskiftet ha en färdig återbruksstrategi med tillhörande arbetssätt och relevanta hjälpdokument.</p>
Ta fram koncept för tillval i projekt	<p> Avslutad</p> <p>Det finns framtagna förslag internt som används vid projektering. Dessa presenteras inte på informationsmöte med hyresgäster (bomöten) utan tillval tas fram på samrådsmöten tillsammans med hyresgästerna. Detta beslut togs efter dialog med Hyresgästföreningen för ett större inflyttande för våra hyresgäster.</p>
Säkerställa ett mer effektivt eftermarknadsarbete.	<p> Ej påbörjad</p>

Utvecklingsområden




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

Kommentar

Arbetet i våra utvecklingsområden har god framfart och genomförs med stort engagemang hos våra medarbetare. Vi ser också att arbetet generellt ger goda resultat i form av ökade betyg för trygghet, attraktivitet samt rent och snyggt. Vi ser att det finns goda möjligheter att nå målet till år 2030.

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

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
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	Aktivitetens status och kommentar
Se över/utvärdera organisation för SUO.	 Pågående Fortsatt gemensamma uppföljningsmöten i vår koncern samt genom vår rådsstruktur.
Implementera koncerngemensamt arbete med gränssättning och civilkurage.	 Pågående Koncernen kommer lansera en tredje modul för att förstärka våra medarbetare i gränssättande beslut och att agera med civilkurage. Vi stärker också vårt ledarskap genom våra gemensamma ledarforum i Poseidon.
Utveckla organisation och samordning för trygghetsvårdar.	 Pågående Aktiviteten pågår och samordning sker främst genom gemensamma forum för yrkesroller för trygghetsvårdsorganisationen



Nöjda hyresgäster



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

Kommentar

Svårt att bedöma måluppfyllelsen utifrån rådande lågkonjunktur och hårda prioriteringar i vårt planerade underhåll som påverkar hyresgästernas totala upplevelse av oss som hyresvärd. Vårt arbete fortskrider med verksamhetsutvecklingsprojekt för att kunna ha en central kundservice på plats och därmed kunna påverka vårt totala serviceindex.

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	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram koncept för att trygghetssäkra fastigheter i hela beståndet.	 Pågående Ett förslag finns framme men är inte behandlat ännu. Åtgärder för fastigheten kan i nuläget inte prioriteras.
Implementera central kundservice.	 Pågående Upphandling av ärendehanteringssystem är klart och arbete pågår för att kunna växla upp till central kundservice, därutöver pågår verksamhetsutvecklingsprojekt med rutiner och arbetssätt. Aktiviteten

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	förväntas fortsätta under 2024.
Utveckla kundresan.	 Pågående Utkast finns framme för lyckad in och utflyttning
Ta fram bolagsstandard för hyresgästaktiviteter.	 Avslutad Poseidonvarvet planeras till 20 april 2024
Överföra och utveckla tillvalsprocessen.	 Avslutad Rutin för hantering är klar, det som kvarstår är att implementera det i verksamheten vilket är en ledarskapsfråga. Då möjligheten till tillval stryps 2023 överförs kvarvarande del av aktiviteten till 2024.
Implementera boendeappen.	 Avslutad Erbjuds till samtliga av våra hyresgäster sedan innan sommaren.

Centrala uppdrag:

De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling, exempelvis i form av växthus. Uppdraget ska hanteras med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2023 06 30.

Status

 Avslutad

Kommentar

Uppdraget återrapporterades på bolagets styrelsemöte 2023-06-07. Och framställdes därefter till framtiden.

Centrala uppdrag:

De förvaltande bolagen får i uppdrag att öka nyplanteringen av träd i syfte att bidra till bättre stadsmiljö och biologisk mångfald. Uppdraget ska hanteras med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2023-06-30.

Status

 Avslutad

Kommentar

Uppdraget återrapporterades på bolagets styrelsemöte 2023-06-07. Och framställdes därefter till framtiden.

Förvaltning

Mål/delmål: Vi har en superslipad förvaltning.

Kommentar

Vi ser en risk i att vi inte når de indikatorer om överskottsgrad, minskning av köpta

tjänster samt tid för avställd lägenhet för reparation. Vi behöver nog följa upp resultaten genom uppföljning under hösten/vintern.

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.	✓ Avslutad Framtagning av mobilitetsplaner för samtliga bostadsområden pågår och hälften förväntas vara klara i år.
Implementera projektledningssystem (Antura)	▶ Pågående Implementering pågår, fastighetsingenjörer, projektchefer och projektledare har utbildats och arbetar nu i Antura. Till budget 2024 (klar i sep 2023) ska alla aktuella projekt vara inlagda. Dock har vi skjutit fram utbildning av beslutandepersonal (som godkänner grindar) till oktober/november.
Inventera byggnader m a p lokaler/förråd som kan hyras ut	▶ Pågående Löpande arbete i förvaltningen sker.
Identifiera systemstöd för underhålls- /investeringsplan	▶ Pågående Status samma som i tertial 1, en arbetsgrupp av relevant personal kommer bildas för att ha möten under oktober/november.
Ta fram och implementera koncept för profilering av profilkläder, trapphus, skyltar och kontor.	▶ Pågående Arbete pågår och beräknas kunna slutföras under året. Profilkläder för kollektiv uppdateras med ny logga, profilkläder för tjänstemän förevisas och beslutas under september/oktober. Ny profil för trapphus är framtagen, implementering sker löpande och behöver följas upp. Skyltmanual för kontor, områdesskyltar, tvättstugor och miljörum är under framtagande. Nytt skyltkoncept pilottestas på Kundservice i Olskroken under september.
Säkerställa att inköp av kemikalier sker enligt bolagets kemikalierutin.	▶ Pågående Kontinuerligt arbete. Inventering av kemikalier på distrikten genomförs (av distrikten själva) i höst och då blir det tydligt hur väl man följer kemrutin. Chemsoft är lanserat och öppet för alla att använda.

Klimat och miljö








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


Kommentar

Vi ser ut att ha god måluppfyllnad för 2023. Dock finns risk att vi inte når vissa

indikatorer på grund av att, total energi kan bli högre då vi haft en kallare sommar och vi inte vet hur slutet på året blir än, samt att hållbarhetsindex mäts i höst och därför vet vi inte utfallet än. Avseende andel projekt som rapporteras i BVB, avfallsmängder och avfall per lägenhet ser det bra ut och vi ser ut att uppfylla målen.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Total energi, kWh/kvm	158	148	n/a	148
Hållbarhetsindex (AktivBo)	78,2		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>Resultat från koncerngemensamt miljöledningssystem presenterat för ledning och styrelse. Integrering mellan koncerngemensamt och bolagsspecifikt miljöledningssystem pågår med uppdatering av bland annat miljöaspekter, mål och miljö- och klimatstrategi.</p> <p>Rutin för kommunikation och kommunikationsplan klar. Arbetsätt och plan för internrevisioner utarbetad. Dialog förs med säkerhetschef och gemensamt i koncernen, kring avvikelshantering i IA.</p>
Upprätta och implementera energiplan för alla fastigheter enligt stadens energiplan 2.1.	<p> Pågående</p> <p>Pilotprojekt för byggnader med energiklass G är klar och alla byggnader utom en fick annan energiklass. Utifrån EU-direktiv har nya gränsvärden för energiklasser tagits fram. Under hösten kommer möten med distrikten hållas för att ta fram en energiplan per fastighet där summan av alla planerade projekt matchar målbilden 2030.</p>
Utreda energieffektiviseringspotentialen i 50% av projekten över 3 mnkr som drivs av distrikten.	<p> Pågående</p> <p>Arbetet görs löpande men distrikten behöver eventuellt mer närvarande hjälp för att fram maximal potential. Framtida energicontroller kommer kunna stödja distrikten bättre i detta arbete.</p>
Säkerställa relevanta klimatkrav i upphandlingar.	<p> Pågående</p> <p>Våra miljökrav används vid alla upphandlingar, och diskussioner pågår om hur vi kan vässa klimatkraven samt genomföra klimatberäkningar i projekt så att vi kan nå målen på minskad klimatpåverkan, samt räkna på det. Vi kommer lägga större fokus vid denna aktivitet 2024.</p>
Upprätta solenergiplan fram till 2030.	<p> Pågående</p> <p>Fördjupad plan håller på att tas fram för åren 2024–2027 där vi gör förstudier för alla tänkta projekt. Övergripande plan fram till 2030 ska vara klar till årsskiftet.</p>
Utveckla arbetet med återbruk i förvaltning och projekt.	<p> Pågående</p> <p>Förrådsinventering i Centrum genomförd, övriga distrikt är pausade och återupptas med annan konsult i höst.</p> <p>Tillsammans med återbrukskonsult sker planering av dialogmöten och workshops med olika yrkeskategorier under hösten. Målet är att till årsskiftet ha en färdig återbruksstrategi med tillhörande arbetsätt och relevanta hjälpdokument.</p>
Utbilda miljövärdar och skötselentreprenörer i	<p> Pågående</p> <p>På grund av snöfall kunde endast en utbildning inom naturmark hållas under vårvintern. Resterande utbildningstillfällen har flyttats till november.</p>

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
praktiskt tillämpad naturmarksskötsel.	
Implementera i-Tree för ekonomisk beräkning av ekosystemtjänster.	 Pågående Samtliga tree-tags ska under september samlas in och projektet ska utvärderas samt vidareutvecklas inför 2024.

Attraktiv arbetsgivare






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

Kommentar

ENPS har gått upp något. Vi har haft information på Ledarforum om vad ENPS innebär och även informerat medarbetare på APT. Lågt ENPS kan bero på att medarbetare känner en osäkerhet i och med pågående översyn av verksamheten. Vi hoppas fortfarande att vi når målet 20.

Temperatur och delaktighet har höjts något samt även Ledarskap. Organisation börjar sätta sig och chefer är på plats. Det finns en tydlig struktur för APT som alla följer. Fortsatt fokus på Ledarskap och Värderingsstyrt Ledarskap under hösten 2023.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall jan-aug 2023	Målvärde 2023
ENPS, index	3	0	12	20
Temperatur (total), index	7,4	7,3	7,5	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	82	83
Personalomsättning	n/a	n/a	n/a	<8%

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Implementera värderingsstyrt arbete.	 Pågående Ingår i utvecklingsarbetet tillsammans med konsult på Ledarforum - pågår året ut. Uppföljning 2024 två gånger/år
Ta fram aktivitetsplan för hur vi arbetar med våra värderingar.	 Pågående Pågår - till jul Poseidon Awards utifrån värderingar.
Implementera struktur och arbetssätt för strategisk kompetensförsörjning	 Pågående HR och distrikt Centrum utgör testpiloter för systemet Grade under september/oktober därefter implementeras systemet i hela bolaget.
Implementera personsäkerhetsprocessen inkl. användningen av incident- och avvikelshantering	 Pågående Fortsatt hantering av Peter Grellsgård Säkerhetschef. Modul 1 och 2 Allt vi kan har genomförts. Modul 3 mer riktad mot personsäkerhet, polisanmälan och rapportering sker vid årsskiftet 2023/2024. Koncerngemensam utbildning.
Arbeta för en cykelvänlig arbetsplats.	 Pågående Inventering av arbetsplatser pågår och genomförs av miljöstrateg och miljöcontroller från Fastighetsutveckling

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	Cykeldag har genomförts med service och information.
Implementera Poseidons validerings- och utbildningscenter.	<p>▶ Pågående</p> <p>Traineeutbildning startar i oktober 2023 och pågår 1 år fram. Traineeutbildningen genomförs tillsammans med Bostadsbolaget och 12 platser erbjuds.</p> <p>Validering pågår löpande av miljövärdar. För Lokalvård finns utbildning/validering och för husvärdar är det på gång.</p> <p>Leds av utvecklingsledare och valideringsstödjare.</p>

God ekonomi och effektiv verksamhet

Mål/delmål: Vi har en god ekonomi.

Kommentar

Prognos 3 ger ett kassaflöde om +135 mnkr att jämföra med tidigare prognos och estimat om +204 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av högre reparation- och skadekostnader, en högre räntenivå samt högre kostnader för investeringar i befintligt bestånd (drivet av index, internränta, ÄTOR samt skador).

Prognostiserat resultat för 2023 är -10 mnkr. Det negativa resultatet innefattar nedskrivningar och återföringar i pågående och färdigställd nyproduktion om hela -87 mnkr, vilket är betydligt högre än tidigare prognos. En genomlysning görs av kostnader under årets resterande månader, då målet är att visa ett positivt resultat för helåret.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Direktavkastning (%)	5,8%	5%	n/a	5,9%
Totalavkastning (%), följs över tid	11,5%	-2%	n/a	Följs över tid
Soliditet (%)	34,3%	33,4%	n/a	33,4%
Koncernen (exklusive EgnaHemsbolaget): 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.	<p>▶ Pågående</p> <p>Ekonomisk nyckeltalsrapport finns framtagen i Siffervärden. Implementering pågår.</p>
Ta fram handlingsplan för prisutveckling.	<p>▶ Pågående</p> <p>Följer prisutvecklingen under året (2023) men i nuläget är kostnadsökningarna små jämfört med 2022 därav ser vi just nu inte behovet av en handlingsplan. Eventuellt kan det behövas en handlingsplan för att förebygga oegentligheter och ekonomiska problem i upphandlingar och pågående avtal/kontrakt.</p>
Implementera stadens diarie-, dokument- och ärendehanteringssystem.	<p>▶ Pågående</p> <p>Bolaget och koncernen deltar i projektet som drivs av Intraservice. Driftstart för Poseidon har flyttats fram till v.49 år 2023.</p>