

**Styrelsehandling nr 21**  
Datum 2024-02-09  
Diarienummer BB2024-0082

Handläggare  
Marie Reinius  
Telefon: 031-731 50 30  
E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

# Rapport verksamhetsuppföljning 2023

## Informationsärende

### Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Rapport för verksamhetsuppföljning 2023 antecknas.

### Ärendet

Styrelsen ska anteckna bolagets rapport för verksamhetsuppföljning.

### 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. Rapport verksamhetsuppföljning 2023



# **Verksamhetsuppföljning Tertiäl 3**

---

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag

2023-12-31

# Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	3
<b>Uppföljning Verksamhetsplan</b> .....	4
<b>Nyproduktion</b> .....	4
<i>Centrala mål: Vi ska bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet, med lägre hyror än snittet på jämförbara projekt och färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025.</i> .....	4
<b>Varsam renovering</b> .....	5
<i>Centrala mål: Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering.</i> .....	5
<b>Utvecklingsområden</b> .....	7
<i>Centrala mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och inga områden som utsatta år 2035.</i> .....	7
<b>Nöjda hyresgäster</b> .....	8
<i>Centrala mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.</i> .....	8
<i>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.</i> .....	10
<i>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.</i> .....	10
<b>Attraktiv arbetsgivare</b> .....	11
<i>Centrala mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare</i> .....	11
<b>God ekonomi och effektiv verksamhet</b> .....	12
<i>Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i> .....	12
<b>Miljöinitiativ</b> .....	14
<i>Mål/delmål: Miljöinitiativ ska upprättas för samtliga distrikt och stödenheter inom bolaget</i> .....	14

# Inledning

## Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

### Resultat

Bolagets omsättning uppgår till 2 089 (2 008) mnkr. Bolagets verksamhet har under året präglats av hög inflation med stigande priser och höjda räntor vilket påverkat bolagets resultat negativt, -49 (100) mnkr.

### Underhållsskuld

Åldersstrukturen på våra fastigheter innebär att vi står inför en kommande period med stora underhålls- och renoveringsbehov. Analys med prioritering av åtgärder har påbörjats. För att klara de utmaningar vi står inför behöver vi också arbeta mer effektivt.

### Ny organisation

Under 2023 tillsattes ny styrelse och ny Vd samt ekonomichef. Under senare delen av året har ett arbete pågått med översyn av bolagets organisation för att omorganisera bolaget till en struktur som bättre kan leva upp till arbetet med effektivisering och långsiktigt hållbar ekonomi. Den nya organisationen träder i kraft 1 februari 2024.

### Nyproduktion och nedskrivning

Nyproduktionsprojekt Östra Kålltorp med 160 lägenheter uteblev under 2023 pga. att Bostadsbolaget tillsammans med Framtidens Byggutveckling avbröt samarbetet med entreprenör. Ny entreprenör har upphandlats som blev klart hösten 2023.

Bolaget har under året också tvingats till stora nedskrivningar i nyproduktionsprojekt samt i befintligt bestånd på grund av lägre marknadsvärde.

### Lokalkonvertering

Bolagets konverteringsarbete har under året resulterat i 12 nya fina lägenheter på ca 35 kvm i kvarteret Generalen Haga, som tillskapades från tidigare vindsutrymmen med kallförråd.

I Hammarhus på Hammarkulletorget har vi konverterat utrymmen som tidigare var äldreboende till 9 studentlägenheter på 25 kvm med tillgång till gemensamt kök och vardagsrum. Både lägenheter och gemensamhetsutrymmen hyrs ut möblerade med återbrukade möbler från vårt samarbete med Reningsborg.

### Utvecklingsområden

Under 2023 har arbetet intensifierats utifrån koncernens framtagna strategiska planer för superförvaltning och Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. I december publicerades polisens lägesbild över utsatta områden i Sverige och Bostadsbolagets utvecklingsområde Biskopsgården klassas inte längre som ett särskilt utsatt område, utan har flyttats ner på listan och bedöms nu som riskområde.

### Digitalisering

Bostadsbolagets satsning på digitalisering har för året inneburit lansering av *boendeappen* där hyresgästerna kan göra felanmälningar, utföra ärenden, göra bokningar och hitta viktig information. Bolaget har infört digital brevlåda (Kivra) samt digitala blanketter för direktbyte, överlåtelse, andrahandsuthyrning, fullmakt för andrahandsuthyrning och registerutdrag.

Bolaget har även påbörjat ett arbete med att byta ut samtliga avtal för parkeringsplatser, dels för att hyresgästerna ska kunna hantera dem digitalt, men även för att säkerställa juridiskt korrekta avtal med tydligare avtalstext och uppdaterade villkor.

# Uppföljning Verksamhetsplan

## Nyproduktion

**Centrala mål: Vi ska bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet, med lägre hyror än snittet på jämförbara projekt och färdigställa 2 300 bostäder per år från år2025.**



### Kommentar

Pågående nyproduktionsprojekt är Östra Kålltorp hus 1 till 3 med totalt 160 lägenheter, som kommer att färdigställas under år 2024/2025. Därav noll i utfall och målvärde för antal färdigställda bostäder och installerad effekt solceller under 2023.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÅR)	43	0	0	0

**Bostadsbolaget: Vi ska bidra till en mer blandad stad med lägre hyror än snittet och med 2300 nya bostäder som Framtidenkoncernen har som mål att färdigställa per år från 2025**



### Kommentar

Viss måluppfyllelse då vårt nyproduktionsprojekt Östra Kålltorp har varit pausat under år 2023. Vi har tillsammans med Framtidens Byggutveckling avbrutit samarbetet med entreprenör och genomfört ny upphandling av entreprenör under senhösten-23.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Antal nya bostäder genom konvertering	9	4	22	12

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Vara en aktiv part med Framtiden Byggutveckling	✓ Avslutad Avslutad för verksamhetsåret 2023 via bolagets nyproduktionsansvarige på Fastighetsutveckling.
Identifiera byggbar mark inom vårt bestånd	✓ Avslutad Analys av eget markinnehav/byggrätter har överlämnats till Framtidens Byggutveckling.
Konvertera lämpliga lokaler i befintligt bestånd till nya lgh	✓ Avslutad Vi har konverterat före detta kallvindar i kv. Generalen i Haga till 12 nya lgh på 1 rok (ca 35 kvm). I Hammarkullen, Hammarhus har vi gjort om tidigare utrymmen för äldreboende till möblerade studentbostäder, 9 st. på 25 kvm samt gemensamhetsutrymme kök/vardagsrum.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Bidra med olika boendeformer i våra bostadsområden	✓ Avslutad Under 2023 samverkar Bostadsbolaget/ Framtidens Byggutveckling med Tallhöjdens bostadsförening med att skapa ett gemenskapsboende med ca 60 lägenheter i Östra Kålltorp. Entreprenaden har pausats under året för upphandling av ny entreprenör, som blev klart under senhösten.
Se över förtättningsmöjligheter, utbyggnad/påbyggnad av hus	✓ Avslutad Tidigt skede och utreder möjlighet för utbyggnad av befintliga hus i Biskopsgården. Utveckling av området har startats upp tillsammans med koncernens övriga bolag samt moderbolaget.
Eftersträva byggnader med lågt energibehov och arbeta i enlighet med koncernens plan för solenergi 2023-2030	✓ Avslutad Kommande nyproduktionsprojekt Östra Kålltorp blir med solceller på tak. Uppföljning av nyproduktionen från år 2019 och framåt sker via redovisning av Gröna obligationer. Projekt som följs upp är Tuve centrum, Syster Estrids gata, Radiatorget, Brilljantgatan, Kortedala torget samt Askimsviken.

## Varsam renovering

**Centrala mål: Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering.**



### Kommentar

För år 2023 har Bostadsbolaget en total installerad effekt på 2606 kWp. Vi färdigställde två stora solcellsprojekt i Norra Biskopsgården och på Eriksberg. Framtidenkoncernen har en gemensam solenergiplan som sträcker sig från 2023 till 2030. Enligt den ska vi installera solceller på alla fastigheter i beståndet där det är möjligt, med ett årligt mål på 1045 kWp

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Installerad effekt solceller kW	250	1 078	2 606	1 045
Total energi kWh/kvm	148,9	144,2	144,4	143

***Bostadsbolaget: Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt renovera med minimerad standardhöjning i en del av lägenheterna för hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar***



### Kommentar

Varsam renovering genomför vi projekt Kalendervägen och Träkilsgatan där hg erbjuds renovering med basnivå och olika tillvalsalternativ. Lyckad vattensparkampanj ”Waterhack” med genomsnittlig minskning av vattenanvändningen på 5,1 procent under första kvartalet 2023.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Erbjuda boende olika standardhöjande nivåer	<p>✓ Avslutad</p> <p>I samtliga projekt där valmöjlighet finns (främst badrumsombyggnader) erbjuds olika renoveringsnivåer med basnivå och tillvalsnivåer. Utöver olika nivåer erbjuds även separata tillval.</p>
Kommunicera ut aktuella projekt tydligt och bra till våra hyresgäster	<p>✓ Avslutad</p> <p>Boende informeras via utskick av informationsbrev från respektive område och på hemsidan publiceras våra renoveringar. Hyresgästföreningen får info om aktuella ombyggnadsprojekt på bolagets mellanliggande förhandlingar. Referensgruppsmöten pågår för bl.a. kv. Käppen i V:a Jämbrott.</p>
Jobba med digital informationslösning och öka dialogen med boende, förvaltning och entreprenörer	<p>✓ Avslutad</p> <p>Detta är påbörjat men är i tidigt skede i sin utveckling för de projekt där vi genomför större åtgärder inne i lägenheterna, så som stambyte med kök- och badrums renovering.</p>
Öka hyresgästernas boinflytande	<p>✓ Avslutad</p> <p>Översyn av boinflytandeavtal pågår. Bolaget följer befintligt ombyggnadsavtal med HGF sedan 2018. Hyresgästernas boinflytande stärks i samrådsprocessen och i våra ombyggnadsprojekt som erbjuder olika renoveringsnivåer. Vi arbetar för att samrådsprocessen skall bli så smidig som möjligt och i och med det även underlätta vid hyresförhandlingsprocessen med HGF.</p>
Genomföra ombyggnadsenkäter	<p>✓ Avslutad</p> <p>Ombyggnadsenkät har genomfört på Träkilsgatan 5-25 i ett stambytes- och badrumsrenoveringsprojekt.</p>
Kartlägga klimatpåverkan från ombyggnadsprojekt	<p>✓ Avslutad</p> <p>Bredfjällsgatan har klimatberäknats.</p> <p>Arbete med återbruk är inkopplat på projektet Drakblommegatan. I projektet Kalendervägen som är avslutat har vi tillämpat återbruk. Samtal med Hyresgästförening har initierats i slutet av 2023 för att diskutera hur återbrukat material kan komma att värderas vid hyressättning.</p>
Arbeta aktivt med energieffektivisering och minskade effektuttag för att bidra till minskade klimatutsläpp	<p>✓ Avslutad</p> <p>Bolagets vattensparkampanj "Waterhack" fick stor genomslagskraft med ett hundratal tips och besparing med 42 miljoner liter vatten under första kvartalet! Dessutom fick vi Sveriges allmännyttas pris för <i>Bästa klimatinitiativet</i>, i kategorin stora bolag,</p> <p>Exempel på åtgärder som vi också har arbetat med är att införa energisnålare tvättstugeutrustning, pumpar, fläktar, hissar, utbyggnad av solceller och installation av LED-belysning.</p> <p>Bredfjällsgatan har klimatberäknats. Kalendervägen, Vårvädersgatan och Käppen är kommande.</p>
Arbeta systematiskt med Allmännyttans Klimatinitiativ och arbeta i enlighet med koncernens plan för solenergi 2023-2030	<p>✓ Avslutad</p> <p>2023 färdigställde vi två stora solcellsprojekt i Eriksberg och Norra Biskopsgården och vi uppfyller mer än koncernens årliga solenergiplan. Vi driver också arbetet framåt med klimatinitiativet. Möte har hållits med alla gruppledare inom initiativets olika arbetsgrupper. Utlysning och nya arbetsgrupper har satts samman med första möte under hösten 2023.</p>

## Utvecklingsområden

**Centrala mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och inga områden som utsatta år 2035.**



### Kommentar

Bolaget har tre utvecklingsområden med Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered, varav Hammarkullen är särskilt utsatt område. Superförvaltningen följer i stort enligt plan. Vi har bemannat upp områdena med trygghetschef, trygghetsvärdar, verksamhetsledare, utvecklingschef, utvecklingsledare och dialogvärdar och har en mängd olika aktiviteter uppstartade.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Antal utvecklingsområden	3	2	1	2
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden		Följs upp på koncernnivå		
Andel lgh som hyrts ut till hyresgäster som har förvärvsinkomst, CSN eller pension som egen försörjning enligt särskild uthyrningsregel.		Följs upp på koncernnivå		80%

***Bostadsbolaget: Vi ska genomföra extra satsningar i Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. Våra utvecklingsområden ska inte finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 samt utsatta områden år 2035***



### Kommentar

God måluppfyllelse bedöms för bolagets genomförda rekryteringar, utveckling av trygghetsorganisation, trygghetssäkring av fastigheter, förbättrade samarbeten och nätverk med näringsliv och organisationer. Stort fokus på arbetet med Superförvaltning samt satsningar på aktiviteter med boende och för barn/ ungdom.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Arbeta fokuserat med Superförvaltning	✓ Avslutad Arbetet med Superförvaltning följer planen i stort. Mycket av det arbete som vi har planerat och jobbat för har genomförts under 2023. Utvecklingsledare har tillkommit. Ett axplock i mängden av aktiviteter; Familieakademin samarbete med socialförvaltning och skola i Hammarkullen, trygghetsdialoger/vandring och lokal närvaro i Biskopsgården, läxhjälp, jobbsatsning Ung Framtid i Tynnered.
Trygghetssäkra våra fastigheter	✓ Avslutad Trygghetssäkrade åtgärder i form av säkerhetsdörrar, Aptus och Troaxförråd. Vi har genomfört pilotstudie avseende SBA-system för att effektivisera bolagets brandskyddsbesikningar och utbildat samtliga fastighetsvärdar i SBA.



Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Vidareutveckla trygghetsgrupper	<p>✓ Avslutad</p> <p>Bolagets utökade trygghetsorganisation utformades under året med tre nya gruppchefer. Grunden i vår strategi för trygghetsvårdar är: -Trygghetsskapande närvaro på rätt platser vid rätt tidpunkt utifrån lägesbilden. -Kontaktskapande arbete. Allt vi kan: service, underhåll, renhållning. Bistå vid event/aktiviteter. -Stötta andra verksamheter med resurser.</p>
Följa upp ekonomisk utveckling långsiktigt per områdesnivå	<p>✓ Avslutad</p> <p>Vi följer upp per område och superförvaltningen klassificeras och följs upp i detalj.</p>
Följa koncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden	<p>✓ Avslutad</p> <p>Vi arbetar tillsammans med vårt systerbolag GöteborgsLokaler för att följa den koncerngemensamma strategin för våra lokala torg. Områdesutveckling kommer även att få mer fokus i kommande VP.</p>
Samverka med boende, övriga fastighetsägare, näringsliv och samhällsaktörer	<p>✓ Avslutad</p> <p>Destination Tynnered är ett bra exempel här. Vi samverkar med Familjebostäder, Stena Fastigheter och Volvo med att utveckla stadsdelen och satsa på skola, fritid och jobb. Vi skapar mötesplatser för boende i området som tex lokalen "Hubben i Tynnered".</p>
Fortsätta med sommarvårdar och särskilda satsningar på barn och ungdom	<p>✓ Avslutad</p> <p>I år tog vi emot totalt 155 ferieungdomar som har varit med och jobbat med oss i flera av våra områden. Inför sommarrekryteringen har vi deltagit i jobbmässor samt riktat information till deltagare i Ung Framtid för att i så stor utsträckning som möjligt rekrytera personal från våra utsatta områden.</p>

## Nöjda hyresgäster

### Centrala mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.



#### Kommentar

Vår målbild i ett längre perspektiv är att för mätningen 2026 ligger indextalen för Bostadsbolaget på den översta ”blå delen av kompassen” utifrån AktivBos kundmätningar.

Fas 1 genomförs under 2023. Distriktschefer ansvarar och startmöte har hållits med förvaltare under våren.

Fokus för år 2023 är indexet ”Ta kunden på allvar” inom serviceindex. Förankringsarbete ska göras med områdespersonalen. Benchmark och Best Practice. Arbete i duo/trio med förvaltare. Företagsgemensam plan tillsammans med stödavdelningarna under kommande 4 år.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Trygghet	75,1%	76,8%	77,9%	77%
Serviceindex	78,2%	78,6%	79,7%	80%
Produktindex	74%	75,1%	76%	75,2%
Inflytandeindex	70,8%	71,6%	73,1%	72%

## Bostadsbolaget: Vi ska ha nöjda hyresgäster med service i toppklass



### Kommentar

God måluppfyllelse bedöms med lansering av ny boendeapp och genom våra aktiviteter med hg i bostadsområden och med vår utemiljö. Årets kundenkät skickades ut i sept med resultat i nov.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Rent och Snyggt index	76,2%	76,2%	77,4%	77%
Utemiljö index	82,6%	83,5%	84,8%	83,5%
Attraktivitet	81,4%	82,3%	82,3%	82,5%

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ha en hög servicenivå och vara tillgängliga	✓ Avslutad En bolagsgemensam plan för ökad kundnöjdhet är framtagen; "Plan Blå" och genomgången med förvaltare. Vi satsar på service i toppklass "Se, le och ge!" och att öka tillgänglighet och bemötandet. Under 2023 har vi haft fokus på "Ta kunden på allvar" inom serviceindex. Ökning av serviceindex under 2023 med +1,1% upp till 79,7%!
Nyttja digitalisering och utveckla kundkontakt/erbjudanden	✓ Avslutad Digitalisering tog fart under 2023. Boendeappen är nu lanserad inom hela bolaget. Infomöten och utbildningar har skett under hösten. Under våren lanserade vi digitala blanketter för våra hyresgäster på webben. Vi har också möjliggjort digital bokning av parkeringsplatser. Bostadsbolaget börjar med den digitala brevlådan Kivra som kanal för utskick av hyresavier.
Prioritera rätt åtgärder utifrån kundenkät	✓ Avslutad Resultatet av den årliga kundenkäten presenterades i nov och vi höjde bl.a. vårt Serviceindex med 1,1 % upp till 79,7. Undersökningens resultat ligger till grund för hur vi planerar och prioriterar bland åtgärder och aktiviteter i våra områden 2024. Kundenkäten har även utökats med en inflyttningsenkät. Enkäten rullar på med digitala utskick till alla som flyttar in hos oss och är lanserad hos förvaltningen.
Öka tryggheten i våra bostadsområden	✓ Avslutad Trygghetsorganisationen med trygghetsvårdar är oerhört viktiga för våra utvecklingsområden. Vi har genomfört gemensamt trygghetsarbete med våra systerbolag (tex trygghetsinventering av allmänna utrymmen). Arbetet med trygghetssäkrande åtgärder pågår gällande säkerhetsdörrar, Aptus och Troaxförråd.
Förbättra allmänna utrymmen	✓ Avslutad Vi har genomfört en mängd åtgärder under året bl.a. införandet av närvarostyrd belysning, ökad belysning i källare, målning av trapphus i ljusare färger, målning i fristående tvättstugor. Förbättrad utemiljön med sittplatser, papperskorgar, lagning staket, trappräcken etc.
Ha helt, rent och snyggt i våra områden	✓ Avslutad Tillsammans med våra hyresgäster har vi haft skräpplockning och aktiviteter för att öka källsortering och förbättra avfallshantering. "Dokussopadagen" där personalen hjälps åt med att plocka och fota skräp i våra utvecklingsområden. Alla foton kartläggs via en app och blir till data för ett pågående forskningsprojekt om nedskräpning som Framtiden tillsammans med Göteborgs Universitet har startat. Vi genomför även uppfräschning och snyggar till allmänna utrymmen genom bl.a. målning.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Skapa nya platser för egenodling och tillsammansodling samt nyplantering av träd	<p>✓ Avslutad</p> <p>Bolagets utemiljöstrategier har varit involverade i planeringen av nyproduktionens utemiljöer, vilka bevakar frågan. Av KF utsänt uppdrag rapporterade bolaget skriftligen före den 2023-06-30.</p>
Arbeta vräkningsförebyggande	<p>✓ Avslutad</p> <p>Vi följer koncernens avsiktsförklaring för samverkan i arbetet med att förebygga avhysningar. Syftet med avsiktsförklaringen är att stärka samverkan och bidra till att minska antalet hushåll som drabbas av avhysning.</p>
Fortsätta arbeta strukturerat med oriktiga hyresförhållanden	<p>✓ Avslutad</p> <p>Bolaget samarbetar med systerbolaget Störningsjouren. Vi lämnar löpande tips till Störningsjouren där Bostadsbolaget eller våra hyresgäster misstänker oriktigt hyresförhållande.</p>
Främja mobilitet samt infrastruktur för elbilsladdning	<p>✓ Avslutad</p> <p>Påbörjat i form av cykel P-inventering och påbörjad utrustning med cykelpumpar. Arbetat med att utöka vår laddinfrastruktur och införandet av tillståndsparkering som startat i Eriksberg under Q4.</p>

**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 åiterrapporteras skriftligt senast 2023 06 30.



#### Status

✓ Avslutad

#### Kommentar

Åiterrapporterades skriftligen via missiv vid bolagets styrelsemöte 2023-05-30 (deadline 2023-06-30). Framställes därefter till Framtiden. Rapportering av uppdraget är avslutad, men arbetet är så klart pågående.

**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 åiterrapporteras skriftligt senast 2023-06-30.



#### Status

✓ Avslutad

#### Kommentar

Åiterrapporterades skriftligen via missiv vid bolagets styrelsemöte 2023-05-30 (deadline 2023-06-30). Framställes därefter till Framtiden. Rapportering av uppdraget är avslutad, men arbetet är så klart pågående.

## Attraktiv arbetsgivare

### Centrala mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare



#### Kommentar

Personalvolym här redovisas med total arbetad tid. Målet inom staden är att minska totalt arbetad tid. Jämfört med utfall året innan har vi en ökning med 3,8% (+5% år 2022).

Bostadsbolagets målvärde är utifrån årsbudget som bl.a. innehåller satsning på utökad personalstyrka med superförvaltning i våra utvecklingsområden.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
HME	79	80	82	80
Sjukfrånvaro	4,9%	5,5%	4,4%	4,8%
Personalvolym i arbetad tid*	657 952	774 308	804 258	839 479
Säker och trygg arbetsmiljö	8,4	8,4	8,4	8,5
Inkluderande arbetsplats	8,1	8,3	8,2	8,5
Personalomsättning (%)	8,3	11,7	9,5	10
Innovation			6,9	

### Bostadsbolaget: Bostadsbolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare



#### Kommentar

God måluppfyllelse vilket ett urval beskrivs under pågående aktiviteter för verksamhetsåret.

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Frisknärvaro	60,5%	62%	62%	62%

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Erbjuda en trygg, säker och inkluderande arbetsplats	✓ Avslutad 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.
Arbeta för en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande	✓ Avslutad Rutiner, årshjul och mallar för det systematiska arbetsmiljöarbetet har tagits fram. Även rutiner för arbetsgrupper inom arbetsmiljö och arbetsmiljökommitté. Nya chefer har genomgått Göteborgs stads arbetsmiljöutbildning GAM samt utbildning i IA. Alla chefer har erbjudits utbildning i rehabilitering. Vi har förbättrat bolagets rutiner kring samverkan och medarbetarsamtal.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Använda Winningtemp som verktyg och underlag för att förbättra arbetsmiljön	✓ Avslutad Aktiviteten avslutad för verksamhetsåret 2023. Vi använder Winningtemp som verktyg och har tagit fram förbättrade rutiner för uppföljning av resultaten på alla nivåer.
Ta fram utbildningsplan och främja kompetensutveckling	✓ Avslutad Ett LMS (utbildningsadministrationssystem) har upphandlats. I systemet kommer kompetensutvecklingsplaner att läggas inom både grupp- och på individnivå.
Erbjuda systematiska utbildningar anpassade till bolagets olika befattningar	✓ Avslutad Introduktionsplan för nya chefer har tagits fram och en bolagsgemensam introduktion för chefer genomförts vår och höst. Kompetensutvecklingsplaner har tagits fram för de stora yrkesgrupperna inom kollektivet. Individuella planer för kompetensutveckling tas fram mellan chef/medarbetare i utvecklingssamtalet. Samtliga chefer har haft utbildning i upphandling och inköp.
Upprätta befattningsbeskrivningar och organisationsplaner	✓ Avslutad Befattningsbeskrivningar har tagits fram för alla yrkesgrupper med fler än 5 medarbetare. Organisationsscheman är framtagna och publicerade på bolagets intranät under "Om oss".
Stärka personalens innovationskapacitet	✓ Avslutad Pågående arbete för att fånga upp och utveckla nya tankesätt och idéer inom bolaget. Vi ska utveckla medarbetarnas arbetssätt för att skapa mervärde för våra hyresgäster.
Underlätta för våra medarbetare att ha en god hälsa genom att jobba med friskvård	✓ Avslutad Upphandling av träning på arbetstid för lokalvårdare är klart. Vi avvaktar införande tills den nya organisationen är på plats efter feb 2024. Samtliga medarbetare har möjlighet till friskvårdsbidrag samt en friskvårdstimme/vecka.

## God ekonomi och effektiv verksamhet

**Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.**



Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Målvärde 2023
Koncernen (exklusive Egnahemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	423	223	216	250
Justerad soliditet	66,7%	66,5%	65,9%	50%
Belåningsgrad på koncernen om max 30%	15,6%	15,6%	16,2%	15,9%

**Bostadsbolaget; Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande**



**Kommentar**

Viss måluppfyllelse bedöms för perioden med ökat kostnadsläge/ inflation/ räntor och med svårighet att uppnå ett tufft kassaflödeskrav.

Aktiviteter	Aktivitetsens status och kommentar
Uppfylla moderbolagets kassaflödeskrav	<p>✓ Avslutad</p> <p>Bostadsbolaget levererar ett positivt kassaflöde på 216 mnkr. Vi har sedan moderbolaget ändrade kassaflödeskravet från 180 mnkr till 250 mnkr för år 2023, poängterar svårigheten att leva upp till nivån.</p>
Säkerställa god soliditet	<p>✓ Avslutad</p> <p>Det rådande läget innebär något lägre justerad soliditet i år 65,9% (66,5%) men vi har ändå god marginal till koncernmålet &gt;50%.</p>
Intäktsoptimera	<p>✓ Avslutad</p> <p>Översyn av Bobutikens tillval för hg. Den svaga lönsamheten på vissa tillval (pga. kraftigt ökade leverantörskostnader och prisindex) resulterade i stoppade tillval under året. Nya priser är förhandlade med HGF men det har också tagits beslut i FL att säga upp vår nuvarande modell och tillvalsavtal. Plan är att nytt avtal skall signeras med HGF under 2024.</p>
Kostnadseffektivisera inom bolaget	<p>✓ Avslutad</p> <p>Innevarande år har varit en utmaning med ökat kostnadsläge, inflation, räntor etc. Vi har sett en tydlig risk för att våra ansträngningar att möta det ökade kostnadsläget inte kommer att räcka fullt ut, att kostnaderna ändå kommer att öka, tex för drift, bygg och superförvaltning.</p> <p>Åldersstrukturen på våra fastigheter innebär också att underhålls- och investeringskostnaderna ökar mer och mer för varje år som går. Detta påverkar även personalbehovet i förvaltningen då skadefrekvensen ökar i takt med att fastigheterna blir äldre.</p> <p>Under hösten har bolagets omorganisation planerats, som kommer att börja gälla den 1 feb 2024. I och med detta kommer vi fokusera mer på ekonomistyrning och kostnadseffektivisering än tidigare.</p>
Vara affärsmässiga i balans med det sociala och ekologiska perspektivet	<p>✓ Avslutad</p> <p>Affärsmässig utmaning under året enligt ovanstående kommentarer. Våra kommande standardhöjningar förhandlas med Hyresgästföreningen samt ändring av tillvalsavtal.</p> <p>Genom att arbeta vräkningsförebyggande tas hänsyn till det sociala perspektivet.</p> <p>Det ekologiska perspektivet beaktas genom vår miljöorganisation och vårt miljöledningssystem som är certifierat genom ISO14001.</p>
Följa upp definierade mätbara nyckeltal	<p>✓ Avslutad</p> <p>Koncerngemensamma nyckeltal följs upp årsvis. Dessa ses ur ett längre perspektiv med strävan att uppnå affärsplanens mål. Framtagande av egna bolagsspecifika nyckeltal pågår inför nästa års verksamhetsplan.</p>

## **Miljöinitiativ**

**Mål/delmål: Miljöinitiativ ska upprättas för samtliga distrikt och stödenheter inom bolaget**

**F/B**

### **Kommentar**

Miljöinitiativ har samlats in från samtliga enheter och rapporteras i Stratsys under eget fokusområde. Sammanställs 2 ggr per år tillsammans med bolagets miljöstrateg och miljösamordnare.