



Verksamhetsuppföljning 2024- mars

Bostads AB Poseidon

Innehållsförteckning



Uppföljning Verksamhetsplan	3
Nyproduktion	3
Underhåll & renovering	3
Utvecklingsområden	4
Miljö & klimat	4
Förvaltning & hyresgäster.....	5
Ekonomi.....	7
Attraktiv arbetsgivare.....	8

Uppföljning Verksamhetsplan

Nyproduktion

Mål/delmål: Vi bidrar till ett högt tempo i bostadsbyggandet genom att aktivt arbeta för fler byggrätter, bygga på och bygga om i befintligt bestånd.




Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall jan-mars 2024	Målvärde 2024
Påbyggnad/förtätning, färdigställda lgh	12	0	n/a	0
Konvertering, färdigställda lgh	18	1	n/a	30
Antal byggrätter	n/a	27	n/a	30

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Säkerställa förvaltningsperspektivet i projekteringskedet.	 Pågående Har påbörjat arbetet i pågående tidiga skeden och projekteringar som FBU driver.
Genomföra kunskapslyft inkluderat systemstöd avseende garantiprocessen.	 Ej påbörjad Ej påbörjad än.

Underhåll & renovering

Mål/delmål: Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall jan-mars 2024	Målvärde 2024
Antal lägenheter som renoverats med minst basnivå.	40	75	n/a	110
Lönsamhet, procent	3,2%	Ej klart	n/a	4,5%
Installerad effekt solceller kW	595	409	n/a	800

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Inventera fastighetsbeståndets underhållsstatus.	 Pågående Planeringsmöten/workshops har planerats till maj/juni och augusti/september. Inventering påbörjas i ett distrikt under hösten och resterande inventering får göras under 2025.
Implementera verktyg och arbetssätt för underhållsplanering.	 Ej påbörjad Ej påbörjad än.
Utreda tillvalspaket i ombyggnadsprojekt.	 Pågående Projekt som nu är klar med hyresgästprocessen kommer sammanställas och utifrån resultatet kommer tillvalspaket

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	tas fram.



Utvecklingsområden

Mål/delmål: Vi ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

Kommentar

Våra utvecklingsområden arbetar med att säkerställa att samtliga fastigheter inom beståndet är trygghetssäkrade. Vi ingår samverkansavtal för att bidra till en meningsfull fritid, för att öka andel elever som går ut grundskolan med godkända betyg och för att bidra till folkhälsan. Ronderingar av beståndet görs dagligen av såväl förvaltningspersonal samt våra trygghetsvärdar.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall jan-mars 2024	Målvärde 2024
Antal särskilt utsatta områden	4	2	2	2
Trygg och säker arbetsplats	Genomsnitt 8,3	Genomsnitt 7,9	n/a	Genomsnitt 8,4
Andel trygghetssäkrade fastigheter	n/a	n/a	n/a	100%







Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Säkerställa analys och uppföljning av interna arbetssätt och externa samarbeten.	 Pågående En analys och värdering av våra externa samarbeten pågår. Vi ser samtidigt över hur avtal upprättas och följs upp över tid.
Säkerställa att koncernens personsäkerhetsprocess implementeras.	 Pågående Bolagets chefer har gått en utbildning inför genomförandet av modul 3. Modul 3 "Allt vi kan" är en del av att öka kännedomen i bolaget om personsäkerhetsprocessen. Planering för eventuell vidare internutbildning sker under hösten.

Miljö & klimat

Mål/delmål: Vi ger våra hyresgäster goda förutsättningar att leva klimatsmart och har 2025 halverat vår klimatpåverkan jämfört med 2020.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall jan-mars 2024	Målvärde 2024
Hållbarhetsindex (AktivBo)	n/a	82,6	Mäts 2025	Mäts 2025
Mängden restavfall/blandat avfall per lägenhet, kg/lgh	310	297	n/a	300
Andel projekt med krav på minskad klimatpåverkan i upphandlingen.	n/a	n/a	n/a	Ej klart

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall jan-mars 2024	Målvärde 2024
Minskad mängd köpt normalårskorrigerad energi med 2007 som basår.	n/a	n/a	n/a	18%
Nyttjandegrad av åkbara maskiner och arbetsfordon.	n/a	n/a	n/a	60%
Minskad klimatpåverkan i underhålls- och investeringsprojekt.	n/a	n/a	n/a	Ej klart

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Upprätta och implementera energiplan för alla fastigheter enligt stadens energiplan 2.1.	 Pågående Påbörjad, finns utkast för två distrikt. Kommer inte att färdigställas förrän energicontroller är på plats under våren 2024. Arbete med bolagsövergripande energiplan har inletts.
Implementera förenklat klimatberäkningsverktyg för att identifiera relevanta klimatförbättrande åtgärder.	 Pågående Vi har börjat prata om vilka projekt vi ska beräkna och det kommer också genomföras en utbildning för samtliga projektledare i hur verktyget ska användas.
Utveckla och implementera bolagets återbruksstrategi och arbetssätt med relevanta rutiner.	 Pågående LIA student har inventerat alla förråd på distrikt utifrån potential för återbruks-förråd. Påbörjat arbetet med process för återbruk och identifiera vilka rutiner, lathundar etc som behövs. Lista på material och återbrukspotential är under framtagande både på koncernnivå och på bolaget. Utemiljö har börjat identifiera marksten etc som läggs upp på marknadsplatsen på CCBuild och vi ser över hur vi får till ett bra arbetssätt för detta.
Informera/utbilda berörda medarbetare avseende återbruksstrategi och arbetssätt.	 Ej påbörjad Påbörjas under hösten.
Testa relevanta delningstjänster för hyresgäster med utgångspunkt i AktivBo:s hållbarhetsenkät.	 Pågående Resultat från hållbarhetsenkäten är sammanställd och den tillsammans med förslag på delningstjänster att testa kommer att presenteras för distrikten på miljöavstämningar under våren.
Minska mängden plast i rest- och matavfallet.	 Pågående Kampanj planeras till hösten tillsammans med Kommunikationsavdelningen.

Förvaltning & hyresgäster

Mål/delmål: Vi har en superslipad förvaltning.

Kommentar

Vi arbetar med implementering av kundresan och våra processer för in och utflyttning. Vi ser över våra rutiner och manualer för besiktningar och säkerställer att besiktningar görs på ett kvalitetssäkert sätt. Vi jobbar i vårt huvudprojekt "service" där ärendehantering, återkoppling och utökade telefontider på distrikten är en del. Under våren har uthyrarnas telefontider, distrikt Kortedala och från 2 maj även västers

telefontider tagits bort och hyresgästen kan då ringa direkt genom kundservice. Distrikt Backa är sedan tidigare påkopplad. Vi har påbörjat arbetet med att säkerställa uthyrning av vakanta och avställda lägenheter. En besiktning av dessa skall genomföras.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall jan-mars 2024	Målvärde 2024
Andel genomförda ronderingar	n/a	n/a	n/a	100%
Antal avställda lägenheter	193	289	329	209
Andel skyddsrum som kan färdigställas inom 48 timmar	n/a	n/a	n/a	90%
Intäkter, fakturering hyresgäster efter avflytt, kr/kvm	3	4	4	4
Värme, besparing per år i befintligt bestånd i planerade effektiviseringsprojekt, MWh	2 243	665	n/a	4 700
El, besparing per år i befintligt bestånd i planerade effektiviseringsprojekt, MWh	425	144	n/a	815
Vatten, minskning förbrukning, i befintligt bestånd i planerade effektiviseringsprojekt (%)	5%	1%	n/a	2%
Antal genomförda kontroller av mantalsskrivningar/år.	n/a	n/a	n/a	9 515
Trygg och säker arbetsplats.	8,4	8,4	n/a	8,4
Ökat antal inrapporteringar i IA.	97	155	n/a	Ökning jämfört med 2023

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Sätta struktur för arbetet med innovation.	— Ej påbörjad Ev kommer denna aktivitet förskjutas till 2025.
Genomföra en översyn av beställarorganisationen och tydliggöra roller och mandat beträffande styrning av avtal och upphandlingar.	▶ Pågående Återupptas under hösten efter att andra förändringar inom inköpsområdet har genomförts utifrån visseblåsarrapport. Organisationsförändringar görs inte förrän ny VD är tillsatt.
Ta fram rutin avseende avställda lägenheter.	▶ Pågående En inventering av objekt har genomförts, kvarstår att göra en okulär besiktning innan rutin och arbetsprocess framåt tas fram.
Säkerställa att koncernens personsäkerhetsprocess implementeras.	▶ Pågående Bolagets chefer har gått en utbildning inför genomförandet av modul 3. Modul 3 "Allt vi kan" är en del av att öka kännedomen i bolaget om personsäkerhetsprocessen. Planering för eventuell vidare intern utbildning sker under hösten.
Säkerställa analys och uppföljning av interna arbetssätt och externa samarbeten.	▶ Pågående En analys och värdering av våra externa samarbeten pågår. Vi ser samtidigt över hur avtal upprättas och följs upp över tid.
Ta fram plan för prioritering av basnivå för trygghetssäkrad fastighet.	— Ej påbörjad Planeras att genomföras under hösten.

Mål/delmål: Våra hyresgäster är i fokus - Serviceindex topp 25 % bland giganterna i AktivBo år 2025.

Kommentar

Workshops med aktiv bo har genomförts samt planering och upprättande av aktivitetsplaner för samtliga distrikt.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall jan-mars 2024	Målvärde 2024
Produktindex	75,1%	75,8%	n/a	77,9%
Serviceindex	78%	78,8%	n/a	81,6%
Trygghet	77,2%	77,7%	n/a	80,6%
Rent- och snyggt	75,9%	76,4%	n/a	78%
Hjälp när det behövs	79,8%	81,6%	n/a	85,2%
Ta kunden på allvar	79,8	80,7	n/a	84,8
Inflytandeindex	69,4%	74,6%	n/a	77,7%





Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Implementera våra värderingar och spelregler som vårt servicelöfte i möte med kund.	— Ej påbörjad
Implementera rutin kring in- och utflyttning.	<p>▶ Pågående</p> <p>Vi arbetar med implementering av kundresan och våra processer för in och utflyttning. Vi ser över våra rutiner och manualer för besiktningar och säkerställer att besiktningar görs på ett kvalitetssäkert sätt genom utbildning och träffar med husvärdar och förvaltare. Stickprovskontroller genomförs. Vi ser över hur uthyrningen kan ta en mer aktiv roll i att kvalitetssäkra de underlag som bolaget skickar vidare till boplats. Rutin för nyckelutlämning är implementerad.</p>
Ta fram en plan för att lyfta alla fastigheter till beslutad lägstanivå i AktivBo.	<p>▶ Pågående</p> <p>Görs genom de handlings- och aktivitetsplaner som arbetas fram på respektive distrikt.</p>

Ekonomi

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

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall jan-mars 2024	Målvärde 2024
Direktavkastning (%)	5%	Ej klart	Följs över tid	Följs över tid
Totalavkastning (%), följs över tid	-2%	Ej klart	Följs över tid	Följs över tid
Soliditet (%)	33,4%	32,8%	32,4%	32,2%
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	166	121	n/a	360
Superdriftnetto	633	625	539	687





Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall jan-mars 2024	Målvärde 2024
Fastighetsskötsel, kr/kvm	140	148	144	153
Reparationer, kr/kvm	112	125	119	108
Skador, kr/kvm	64	91	84	23
Administration, kr/kvm	157	179	150	177
Övrig drift, kr/kvm	37	46	56	37
Inre underhåll, kr/kvm	121	114	92	100
Antal tillsvidareanställda	377	395	404	400

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Systematisera uppföljningen på alla berörda nivåer.	 Pågående
Ta fram en digitaliseringsstrategi.	 Ej påbörjad
Implementera ledningssystem.	 Pågående Uppdatering av dokument i dokumentcentrat pågår.
Implementera processer som arbetssätt.	 Pågående Har påbörjat processarbetet med ekonomerna genom att ta fram processer för bokslut, budget o prognos.

Attraktiv arbetsgivare

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

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall jan-mars 2024	Målvärde 2024
ENPS, index	0	10	-3	20
Temperatur (total), index	7,3	7,5	7,4	7,7
Ledarskap, index	7,6	7,7	7,9	8
HME	81	82	n/a	83
Arbetsituation	7	6,7	7	7
Personalomsättning	16,9%	15,8%	2,8%	12%

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Säkerställa ett närvarande ledarskap.	 Pågående
Skapa kompetensutvecklingsplan för utvalda yrkesroller. Påbörja validering av husvärdar (Framtidsverkstaden).	 Pågående
Utreda möjligheten att genomföra praktiskt test vid rekrytering av husvärdar.	 Pågående
Utreda möjligheten till flextid för medarbetare utan förtroendearbets tid.	 Ej påbörjad Utredning av flextid påbörjas inte innan ny HR-chef är på plats.