

Styrelsehandling nr 16
Datum 2024-06-18
Diarienummer BOS-2024-00521

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

Verksamhetsrapport 2024 Tertial 1

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Verksamhetsrapporten 2024 Tertial 1 antecknas.

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 2024 Tertial 1



Verksamhetsuppföljning 2024 Tertial 1

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag

Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppföljning Verksamhetsplan	4
Nyproduktion	4
<i>Centrala mål: Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden.</i>	4
Underhåll & renovering	5
<i>Centrala mål: Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.</i>	5
Utvecklingsområden	6
<i>Centrala mål: 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.</i> ..	6
Miljö & klimat	7
<i>Centrala mål: Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetsätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.</i>	7
Förvaltning & hyresgäster	9
<i>Centrala mål: Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.</i>	9
Ekonomi	10
<i>Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	10

Inledning

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Bostadsbolaget står inför stora ekonomiska utmaningar kommande år. Omvärldens oro med höga räntekostnader och ökade priser i kombination med underhållsbehov av vårt bestånd prövar vår förmåga att tänka nytt.

I februari implementerades den nya omorganisationen som fortfarande håller på att utformas. Förändringen syftar till att möta de ekonomiskt kärvare tiderna vi har framför oss utan att tumma på underhåll av fastigheter och servicen till våra hyresgäster. Målet är nöjdare kunder i kombination med en ekonomi i balans.

För att få effektivare processer i våra projekt gällande genomförande och uppföljning organiseras avdelningen för Fastighetsutveckling under avdelningen Affärsstöd med start fr.o.m. juni månad.

Årets hyresförhandling blev klar i april månad med ett treårigt hyresavtal på i genomsnitt 4,5 procent som tas ut från den första maj (helårseffekt 3%), 2025 blir hyreshöjningen 4% och år 2026 3,5%.

Resultatet efter finansnetto t.o.m. maj månad är 40 mnkr vilket är 3,5 mnkr lägre än prognosticerat i P2.


Uppföljning Verksamhetsplan

Nyproduktion




Centrala mål: Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden.



Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÄR)	0	0		0
Antal byggrätter	1	0		0

Aktiviteter Nyproduktion	Aktivitetens status och kommentar
Arbeta med konvertering av lämpliga lokaler i befintligt bestånd till nya bostäder. Mål: starta projektering av 1 st. projekt	 Pågående Projektering av projekt för etapp 2 kv. Generalen Haga pågår.
Identifiera byggbara möjligheter i vårt bestånd. Mål: leverera minst ett projektförslag till FBU	 Pågående Analys av GUI kopplat till bolagets mark pågår.
Genomföra identifierade aktiviteter i mobilitetsprojektet. Mål: enligt plan för 2024	 Pågående Arbetet pågår enligt plan för 2024





Underhåll & renovering

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



Måluppfyllelse

■ Viss måluppfyllelse

Aktiviteter Underhåll & renovering	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram 5-årig projektplan. Mål: klart aug 2024	 Pågående Framtagande av projektplan med 5-årsperspektiv pågår.
Erbjuda tillvalspaket i alla underhållsprojekt >15 mnkr som påverkar lgh invändigt (badrum/kök). Mål: 100%	 Pågående Tillvalspaket är under framtagning. Hyresförhandling beräknas påbörjas aug 2024.
Starta minst ett renoveringsprojekt på Bredfjällsgatan i Hammarkullen under 2024	 Pågående Relining av flertalet fastigheter på Bredfjällsgatan pågår. Fönsterbyte inlämnas investeringsbegäran i maj månad.
Genomföra efterkalkyler på alla investeringsprojekt >15 mnkr Mål: 100%	 Pågående Uppstartat och kopplas till hanteringen i Antura.

Utvecklingsområden

Centrala mål: 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.



Måluppfyllelse

■ God måluppfyllelse

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Antal utsatta områden	2	1		1

Aktiviteter Utvecklingsområden	Aktivitetsens status och kommentar
Analysera genomförda insatser under perioden 2019-2023 för att hitta de 5 åtgärder som ger störst effekt. Mål: klart maj 2024	✔ Avslutad Aktiviteter genomförda är analyserade och värderade. Lista med aktiviteter är värderade 1-5 där 5 är högst värderat. Principerna kring värderingen är flera men bland annat kostnad, hur många satsningen kommer till del och hur säkra vi kan vara på effekten.
Skapa en 5-årig strategisk plan inkl aktiviteter för samtliga utvecklingsområden. Mål: klar aug 2024	▶ Pågående Femårsplanen är påbörjad och kopplas samman med de fem målområden avdelningen sett som mest effektfulla i utvärderingen 2020-2024.
Arbeta med områdesutveckling kring lokala torg. Mål: index >82,3%	▶ Pågående Arbetet pågår med Friskvåderstorget och Hammarkulletorget som prioritet.
Öka boendeinflytande genom att hitta rätt kanaler och samarbeten. Mål: boendeinflytandeindex >73,1%	▶ Pågående Arbete pågår med att identifiera vilka mekanismer som påverkar upplevelsen av boendeinflytande.
Öka trygghetsindex genom tydliga åtgärdsplaner på fastighetsvärds nivå. Mål: klart juni 2024	▶ Pågående Trygghetslyftet innebär att i första hand ta sig an de områden med lägst trygghet. Orsaksanalysen mynnar i ett åtgärdspaket. När detta arbete är genomfört får vi också fram metodstödet med åtgärdsplaner på förvaltare och fav att jobba med.
Öka attraktivitetsindex- genom ökad platsutveckling. Mål: attraktivitetsindex >82,3%	▶ Pågående Analys påbörjad.
Utveckla krav i förfrågningsunderlag för att främja sysselsättning för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden (social hållbarhet). Mål: klart sept 2024	✔ Avslutad Åtgärd klar.

Aktiviteter Utvecklingsområden	Aktivitetens status och kommentar
Skapa positiva inlägg i sociala medier kring våra utvecklingsområden. Mål: Ett inlägg per vecka	<p>▶ Pågående</p> <p>Genomförs löpande - hanteras via Marknad & Kommunikations Redaktionsråd.</p>
Skapa sysselsättning där hg kan erbjudas feriejobb Mål: antal arbetstillfällen	<p>▶ Pågående</p> <p>Synka de olika möjligheterna att få hg i arbete. Framtidshubben, Ung Framtid, Kravspec i upphandling och kontakt med näringslivet. 80% i våra jobbsatsningar går vidare till jobb eller studier samt 150 personer per område ska in i jobb. 450 totalt.</p> <p>Under våren 2024 har följande platser tillsatts:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 148 feriejobbsplatser (tillsätts av Arbvux, målgrupp är ungdomar från hela staden) • 12 handledarplatser - sommarjobb, handledare för ferieungdomarna • 1 sommarvikarie inom lokalvården (Haga) + 1 miljövårdvikariat för två personer under sommaren fram till 30/9 utemiljö Torpa. • 4-6 sommarvikarier inom trygghetsgruppen. • Jobbsatsning UNG Framtid, 13 platser, tillsätts med boende i utvecklingsområden

Miljö & klimat









Centrala mål: Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.



Måluppfyllelse

■ God måluppfyllelse

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Total energi	144,2	144,4		141,5
Installerad effekt solceller	1 078	2 606		1 045
Minskad klimatpåverkan i underhålls- och investeringsprojekt				

Aktiviteter Miljö & Klimat	Aktivitets status och kommentar
Ta fram plan för klimatinitiativet. Mål: klart juni 2024	 Avslutad Löpande arbete som pågår i arbetsgrupper. Gemensam avstämning hösten 2024 och därefter presentation för Styrelse/FL
Utveckla miljökrav i förfrågningsunderlag. Mål: klar sept 2024	 Pågående Fossilfria transporter i ombyggnadsprojekt. Förbrukning i entreprenader läggs på leverantör mm. Minskad klimatpåverkan i materialval och ökad del återbruk.
Ta fram en investeringsplan för byte av belysningskällor. Mål: klart sept 2024	 Pågående En investeringsplan är under framtagande och räknas vara klar efter semestern. Målet är att belysningskällor kommer vara utbytta till 2030.
Införa IMD varmvatten i hela beståndet. Mål: klart 2030, delmål 2024 enligt plan	 Pågående med avvikelse Tyvärr finns det ännu ingen överenskommelse med hyresgästföreningen.
Öka antalet installerad effekt solceller. Mål: minst 1045 kWp	 Pågående Upphandling Majorna under sommaren och parallellt pågår projektering av solcellsprojekt i Rannebergen.
Skapa beteendeförändring hos hg genom involvering (likt #waterhack). Mål: minst en kampanj per år	 Pågående Planering pågår för lansering av nästa kampanj Powerhack.
Skapa incitament för hg att spara energi. Mål: minska antal förbrukade kwh med 2%.	 Pågående Kopplat till Powerhack-projektet. Se separat aktivitet.
Upprätta miljöklassning av byggnader/upphandling i enlighet med CSRD. Mål: uppfylla CSRD krav på uppföljning och taxonomi 2025	 Pågående

Förvaltning & hyresgäster

Centrala mål: Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.



Måluppfyllelse

■ Viss måluppfyllelse

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Trygghet	76,8%	77,9%		79%
Serviceindex	78,6%	79,7%		81%
Produktindex	75,1%	76%		76,5%
Inflytandeindex	71,6%	73,1%		73,5%

Aktiviteter Förvaltning & hyresgäster	Aktivitetens status och kommentar
Implementera nytt ärendehanteringssystem (Lime). Mål: Samtliga fastighetsvärdar ska vara användare dec 2024	Pågående Måndag den 27 maj startade vi i gång vårt nya ärendehanteringssystem Lime. De första avdelningarna att starta upp är Kundservice, Marknad, Uthyrning och Hyresdebitering. Driftstart för vår förvaltning planeras till hösten-24. Dessförinnan sker infomöten/ workshops och utbildning.
Utföra mer eget arbete gällande åtgärder av felanmälningar. Mål: 75% av alla ärenden skall utföras genom eget arbete	Pågående Mål är ut kommunicerat i organisationen. Mätning sker i styrkort som lämnas ut regelbundet från avdelningen Affärsstöd. Framtagning av lista över vilka arbeten som FaV ska fokusera på att klara av själv pågår.
Ta fram masterplan för processarbetet för att stötta leverans mot VP's aktiviteter och mål. Mål: klart juni 2024	Pågående En masterplan för att strukturera arbetet med att gå mot ett processorienterat arbetssätt är påbörjad. En första plan kommer vara klar i slutet juni.
Prioritera insatser i enlighet med "Plan blå". Mål: serviceindex inom blå mätområdet med högst resultat AktivBo	Pågående Exempel på pågående aktiviteter är: införande av nytt ärendehanteringssystem, framtagning av utbildning i kundbemötande. Plan Blå är ett arbete över flera år.

Aktiviteter Förvaltning & hyresgäster	Aktivitetens status och kommentar
Tydliggöra ansvars- och rollbeskrivningar i nya organisationen samt kompetensinventera. Mål: klart dec 2024	<p>🔄 Pågående</p> <p>Arbete pågår i samband med förändrade och utvecklade roller inom organisationen. Arbete med validering av fastighetsvärdar uppstartat. Arbete pågår med införande av kompetensplattformen Grade där alla kompetensutvecklingsinsatser kommer att samlas.</p>
Utveckla boinflytandemodellen med HGF. Mål: nytt avtal i samsyn med systerbolag & HGF klart dec 2024	<p>⌚ Ej påbörjad</p>
Upprätta nytt samarbetsavtal med GöteborgsLokaler. Mål: klart dec 2024	<p>🔄 Pågående</p> <p>Nuvarande avtal har sagts upp med information om att vi önskar förnya villkoren. Förhandling om nya villkor kommer starta efter semestern.</p>
Införa nya principer gällande debitering för tillval likt systerbolagen/ permanenta tillval. Mål: klart dec 2024	<p>⌚ Ej påbörjad</p> <p>Framtagande pågår. Förhandling med Hyresgästföreningen påbörjas efter sommaren.</p>
Öka boendeappens användning. Mål: 60% (andel hg som laddat ner appen)	<p>🔄 Pågående</p> <p>Boendeappen är lanserad i hela bolaget. Arbetet består nu i att få alla hyresgäster att se fördelarna och därmed använda appen. Redan nu i maj månad har vi 52% andel hg som har laddat ner appen.</p>

Ekonomi

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



Måluppfyllelse

■ Viss måluppfyllelse

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Operativt kassaflöde				210
Självfinansieringsgrad				50,1%
Belåningsgrad	15,6%	16,2%		19,7%
Justerad soliditet	66,5%	65,9%		64,7%
Antal tillsvidareanställda	401	415		420
Kassaflödesmässig överskottsgrad				0%

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Driftöverskottsmarginal				44,5%
Avkastning på sysselsatt kapital				3,6%

Aktiviteter Ekonomi	Aktivitetens status och kommentar
Upprätta ny långsiktig Företagsplan. Mål: klart dec 2024	<p>▶ Pågående</p> <p>Arbete pågår i FL och den långsiktiga Företagsplanen skall tas av styrelsen i december.</p>
Införa intern verksamhetsstyrning med målfokus inom hela bolaget. Mål: klart sept 2024	<p>▶ Pågående</p> <p>Ny uppföljningsstruktur införs i Hypergene i samband med P3.</p>
Se över investerings- och beslutsprocess för att säkerställa korrekt beslutsunderlag. Mål: alla inv över 5 mnkr skall innehålla kalkyl och PM. Klart okt 2024	<p>▶ Pågående</p> <p>Utveckling av projektstyrningsverktyget Antura är påbörjat och ny delegationsordning är införd.</p>
Ta fram och förhandla nytt tillvalspaket med lönsamma produkter. Mål: nytt avtal dec 2024	<p>▶ Pågående</p> <p>Hyresgruppen arbetar med förslag till gemensamt avtal för debitering av tillval.</p>
Ta fram tillvalsalternativ med återbrukade produkter. Mål: nytt avtal dec 2024	<p>▶ Pågående</p> <p>Kommer att införlivas i totala tillvalserbudandet till HG.</p>
Ta betalt av hg för åtgärder som inte ingår i hyran. Mål: öka fakturering till hg med 10% (antal ärenden)	<p>▶ Pågående</p> <p>Uppföljning sker i styrkort från avdelningen Affärsstöd.</p> <p>För att öka antalet kundfakturer har frågan diskuterats på FaV yrkesgruppsmöte med syfte att skapa ett lärande mellan områden och enskilda FaV. Vi ser att antalet kundfakturer ökar och uppfattar ett stort engagemang från personalen i frågan. För att underlätta för Fav att göra rätt görs en uppdatering av prislistan.</p>
Införa nytt controllerområde gällande HR för uppföljning av personalkostnader. Mål: klart maj 2024	<p>▶ Pågående</p> <p>I samarbete med Affärsstöd kommer en funktion för HR-controlling att införas i controllergruppen.</p>