



# Verksamhetsuppföljning 2024 Tertial 2

---

Bostads AB Poseidon

## Innehållsförteckning

<b>Uppföljning Verksamhetsplan .....</b>	<b>3</b>
Nyproduktion .....	3
Underhåll & renovering .....	3
Utvecklingsområden .....	4
Miljö & klimat .....	5
Förvaltning & hyresgäster.....	7
Ekonomi.....	9
Attraktiv arbetsgivare.....	10

# 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.**

### Kommentar

Vi ser ut att få god måluppfyllelse för detta mål, då vi ser ut att leverera på indikatorer och aktiviteter utifrån uppsatta mål.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 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 T1: Har påbörjat arbetet i pågående tidiga skeden och projekteringar som FBU driver. T2: Arbetet är inne i slutskedet och ett första utkast till process för Poseidons aktiviteter under nyproduktionen är klar och processen kommer färdigställas innan årsskiftet. Skälva arbetssättet är klart och vi har nu förtydligat bemanningen från distrikt och avdelningar, processen är nu sista steget.
Genomföra kunskapslyft inkluderat systemstöd avseende garantiprocessen.	 Ej påbörjad T1: Inte hunnit påbörja än. T2: Denna aktivitet kommer vi inte hinna 2024 (utifrån vinterns omständigheter). Flyttas till 2025.




## 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.**

### Kommentar

Vi kommer halv god måluppfyllnad då vi inte kommer leverera på indikatorn för solceller då ny kalkylmall (som nu är klar) dragit ut på tiden från koncernen vi ligger därför drygt ett halvår efter plan. Vi kommer inte heller ha den framdrift gällande underhållsinventeringen som vi tänkt utan stora delar kommer skjutas till 2025.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 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.	<p> Pågående</p> <p>T1: Planeringsmöten / workshops har planerats till maj/juni och augusti/september. Inventering påbörjas i ett distrikt under hösten och resterande inventering får göras under 2025.</p> <p>T2: Möten / workshops som hade planerats till maj/juni och augusti/september har inte blivit av, istället är nu ett första möte bokat till 22:e oktober där vi kommer gå igenom verktyg för underhållsplanering och planera inventeringen av fastighetsbeståndet. Upphandling av konsult för utförande av inventering kommer troligen hinna utföras i år.</p>
Implementera verktyg och arbetssätt för underhållsplanering.	<p> Pågående</p> <p>T2: Möten / workshops bokat till 22:e oktober där vi kommer gå igenom verktyg för underhållsplanering och efter det påbörja implementeringen av verktyget som finns i Fast2.</p>
Utreda tillvalspaket i ombyggnadsprojekt.	<p> Avslutad</p> <p>T1: Projekt som nu är klar med hyresgästprocessen kommer sammanställas och utifrån resultatet kommer tillvalspaket tas fram.</p> <p>T2: Ett antal tillvalspaket finns nu som grundutbud och de vi arbetar med är nytt/moderniserat kök, säkerhetsdörr, handukstork, badrumsskåp (om det inte finns), extra eluttag (vid uppgradering av el). Antalet och utformning bestämmer samrådsgruppen även andra tillval kan komma till utifrån deras önskan.</p>

## 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 trygghets säkrade. Vi ingår i 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. Vi utvärderar våra avtal för samverkan och värderar vilka avtal vi skall ingå i 2025.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 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.	<p>▶ Pågående</p> <p>En analys och värdering av våra externa samarbeten pågår. Vi ser samtidigt över hur avtal upprättas och följs upp över tid. Vi analyserar om vi kan skriva avtal över flera geografiska områden och centralisera avtal som idag skrivs lokalt.</p>
Säkerställa att koncernens personsäkerhetsprocess implementeras.	<p>▶ Pågående</p> <p>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. Samtliga chefer har gått en utbildning i att hantera ärenden i vårt incidentrapporteringssystem och det planeras för utbildning för medarbetare under höst/vinter.</p>

## Miljö & klimat

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

### Kommentar

T2: vi kommer troligen ha god måluppfyllelse då vi troligen kommer gott utfall både på indikatorer och aktiviteter.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 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
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	Aktivitets status och kommentar
Upprätta och implementera energiplan för alla fastigheter enligt stadens energiplan 2.1.	<p> Pågående</p> <p>T2: Påbörjad, finns utkast för två distrikt. Kommer inte att färdigställas förrän energicontroller är på plats under september 2024. Arbeta med bolagsövergripande energiplan har inletts tillsammans med Framtiden.</p>
Implementera förenklat klimatberäkningsverktyg för att identifiera relevanta klimatförbättrande åtgärder.	<p> Pågående</p> <p>T1: 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.</p> <p>T2: Vi har tagit fram vilka projekt vi ska beräkna i ett första skede (från jan 2025 ska alla projekt över 3 mnkr beräknas). Upphandling pågår av konsult som ska beräkna projekten i första skedet. Det har genomförts utbildningar för samtliga Projektledare och Fastighetsingenjörer i hur verktyget ska användas.</p>
Utveckla och implementera bolagets återbruksstrategi och arbetssätt med relevanta rutiner.	<p> Pågående</p> <p>T1: 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.</p> <p>T2: Arbetet fortskrider med att ta fram återbruksstrategi och workshops hållits med projektchefer/-ledare, fastighetsingenjörer och fastighetsförvaltare och under hösten kommer också workshop med husvärdar hållas.</p>
Informera/utbilda berörda medarbetare avseende återbruksstrategi och arbetssätt.	<p> Ej påbörjad</p> <p>T1: Påbörjas under hösten.</p> <p>T2: Inte säkert detta hinns med under hösten då återbruksstrategin ännu inte är klar.</p>
Testa relevanta delningstjänster för hyresgäster med utgångspunkt i AktivBos hållbarhetsenkät.	<p> Pågående</p> <p>T1: Resultat från hållbarhetsenkäten är sammanställt och den tillsammans med förslag på delningstjänster att testa kommer att presenteras för distrikten på miljöavstämningar under våren.</p> <p>T2: Delningstjänster håller på att kartläggas för respektive område hos distrikten. Beräknas bli klart under oktober.</p>
Minska mängden plast i rest- och matavfallet.	<p> Pågående</p> <p>T1: Kampanj planeras till hösten tillsammans med Kommunikationsavdelningen.</p> <p>T2: Planering av kampanjen är igång. Distrikten har fått välja pilotprojekt som man vill genomföra under kampanjen och vi kommer ha ett informationsmöte i oktober då kampanjen börjar.</p>







## Förvaltning & hyresgäster

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

### Kommentar

Vi arbetar i vårt program "service" under 4 olika delprojekt. Lime, Boendeplattform, Kundenservice och arbetssätt och rutiner. Genom respektive delprojekt arbetar vi dels emot målbilden 2025 men också i att effektivisera och följa upp förvaltningen. Vi har ett planerat GoLive datum för Lime satt till den 20 november. Vi arbetar med vår digitala utveckling och mognad både hos våra medarbetare och kunder.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Prognos 2024	Målvärde 2024
Andel genomförda ronderingar	n/a	n/a	n/a	100%
Antal avställda lägenheter	193	289	314	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	n/a	4
Värme, besparing per år i befintligt bestånd i planerade effektiviseringsprojekt, MWh	2 243	665	n/a	4 700
EI, 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	Aktivitets status och kommentar
Sätta struktur för arbetet med innovation.	 Ej påbörjad Kommer ej genomföras under 2024.
Genomföra en översyn av beställarorganisationen och tydliggöra roller och mandat beträffande styrning av avtal och upphandlingar.	 Pågående T2: 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. Samtliga chefer har gått en utbildning i att hantera ärenden i vårt incidentrapporteringssystem och det planeras för utbildning för medarbetare under höst/vinter.
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. Vi analyserar om vi kan skriva avtal över flera geografiska områden och centralisera avtal som idag skrivs lokalt.
Ta fram plan för prioritering av basnivå för trygghetssäkrad fastighet.	 Ej påbörjad Aktiviteten utgår ur VP 2024 och flyttas till 2025. Det behöver genomföras en besiktning av samtliga fastigheter i våra förvaltningsdistrikt (Centrum, Öster, Kortedala, delar av Backa) för att kunna göra en prioritering.

**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. Gemensam aktivitet den 25 september för att prata om hyresgästenkäten med våra hyresgäster.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 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%



Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
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.	▶ Pågående Vi arbetar med implementering av kundresan och våra processer för in och utflyttning som också nu är en del av program "service" och ingår i delprojektet för arbetssätt och rutiner. Vi ser över våra rutiner och instruktioner för besiktningar. Arbetssätt för en centraliserad nyckelutlämning är implementerad på distrikten.
Ta fram en plan för att lyfta alla fastigheter till beslutad lägstanivå i AktivBo.	▶ Pågående Görs genom de handlings- och aktivitetsplaner som arbetas fram på respektive distrikt.

## Ekonomi

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

### Kommentar

Kassaflödeskravet om 360 mnkr uppnås i prognos 3 för 2024, varav 329 mnkr inom befintligt bestånd och 31 mnkr genom lägre konverteringar än ursprunglig budget.





Resultat efter finansnetto uppgår till +242 mnkr i prognos 3 vilket överstiger tidigare prognos och budget.

Framtagande av digitaliseringsstrategi har behövts skjutas på till kommande år. Likaså har takten i att implementera ledningssystem samt processer som arbetssätt gått på sparlåga under året, men kommer att återupptas under hösten samt under kommande år.

Den ekonomiska medvetenheten har stärkts något i bolaget under året på alla nivåer, men behöver jobbas med fortsatt och löpande. Uppföljningsmöten har hållits med respektive distrikt tre gånger under året och ekonomi har varit en stående punkt på bolagsledningsmöten där respektive distriktschef fått redogöra för sin ekonomi.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Prognos 2024	Målvärde 2024
Direktavkastning (%)	5,0 %	5,6 %	n/a	Följs över tid
Totalavkastning (%), följs över tid	-2,0 %	-4,5 %	n/a	Följs över tid
Soliditet (%)	33,4 %	32,8 %	33,0 %	32,2 %
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	166	121	329	328
Superdriftsnetto	633	625	663	687
Fastighetsskötsel, kr/kvm	140	148	154	153
Reparationer, kr/kvm	112	125	117	108

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Prognos 2024	Målvärde 2024
Skador, kr/kvm	64	91	75	75
Administration, kr/kvm	157	179	181	177
Övrig drift, kr/kvm	37	46	57	37
Inre underhåll, kr/kvm	121	114	100	100
Antal tillsvidareanställda	377	395	400	400

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Systematisera uppföljningen på alla berörda nivåer.	 Pågående Uppföljningsmöten med distrikt genomförs 3 ggr per år med fokus på ekonomi (utfall/prognos/budget) och verksamhetsplan. Distriktens ekonomi är en stående punkt på bolagsledningsmöten.
Ta fram en digitaliseringsstrategi.	 Ej påbörjad Ej påbörjat, skjuts till 2025.
Implementera ledningssystem.	 Pågående Uppdatering av styrande- och stödjande dokument i dokumentcentrat pågår.
Implementera processer som arbetssätt.	 Pågående Processer för bokslut, budget o prognos togs fram våren 2024. Fortsatt arbetet med någon/några processer kommer att göras under hösten.





## Attraktiv arbetsgivare

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

### Kommentar

Utifrån genomförda aktiviteter bedöms viss måluppfyllnad. Måluppfyllelsen i sin helhet är svårbedömt då indikatorerna inte längre används och mäts.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024 jan-aug	Målvärde 2024
ENPS, index	0	10	n/a	20
Temperatur (total), index	7,3	7,5	n/a	7,7
Ledarskap, index	7,6	7,7	n/a	8
HME	81	82	n/a	83
Arbetsituation	7	6,7	n/a	7
Personalomsättning	16,9 %	15,8 %	7,1 %	12 %

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Säkerställa ett närvarande ledarskap.	 Pågående Distrikten har ett pågående arbete med ett närvarande ledarskap i verksamheten för att stärka medarbetarna.
Skapa kompetensutvecklingsplan för utvalda yrkesroller. Påbörja validering av husvärdar (Framtidsverkstaden).	 Avslutad Kompetensutvecklingsplan finns för de stora yrkesrollerna i kompetensportalen. Kompetensutvecklingsplan ska genomföras i samband med utvecklingssamtal. Ett pilotprojekt för att arbeta med validering av husvärdars kompetens har genomförts i form av det befintliga trainee-programmet gemensamt med Bostadsbolaget.
Utreda möjligheten att genomföra praktiskt test vid rekrytering av husvärdar.	 Avslutad Praktiska tester vid rekrytering av husvärdar har startats upp.
Utreda möjligheten till flexitid för medarbetare utan förtroendearbetstid.	 Ej påbörjad