

Styrelsehandling nr 18

Datum 2025-02-07

Diarienummer BOS-2025-00032

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

Rapport verksamhetsuppföljning 2024

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Rapport för verksamhetsuppföljning 2024 antecknas.

Ärendet

Styrelsen ska anteckna bolagets rapport för verksamhetsuppföljning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Rapporten beskriver bolagets måluppfyllelse utifrån bolagets målområden, däribland den ekonomiska dimensionen. Målområden och aktiviteter är uppsatta för 2024 i enlighet med koncernens verksamhetsplan för 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Rapporten beskriver bolagets måluppfyllelse utifrån bolagets målområden, däribland den ekologiska dimensionen. Målområden och aktiviteter är uppsatta för 2024 i enlighet med koncernens verksamhetsplan för 2024.

Bedömning ur social dimension

Rapporten beskriver bolagets måluppfyllelse utifrån bolagets målområden, däribland den sociala dimensionen. Målområden och aktiviteter är uppsatta för 2024 i enlighet med koncernens verksamhetsplan för 2024.

Samverkan

Ärendet har bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Rapport verksamhetsuppföljning 2024

Verksamhetsuppföljning 2024

Bostadsbolaget

2025-02-07



Bostads
bolaget



Innehållsförteckning

INLEDNING	2
Väsentliga händelser och utveckling i bolaget	2
Resultat	2
Underhållsskuld	2
Ny organisation	2
Nyproduktion och nedskrivning	2
Utvecklingsområden	2
Digitalisering	2
UPPFÖLJNING VERKSAMHETSPLAN 2024	4
Nyproduktion	4
Centrala mål	4
Kommentar	4
Underhåll & renovering	5
Centrala mål	5
Kommentar	5
Utvecklingsområden	6
Centrala mål	6
Kommentar	6
Miljö & klimat	9
Centrala mål	9
Kommentar	9
Förvaltning & hyresgäster	11
Centrala mål	11
Kommentar	11
Ekonomi	13
Centrala mål	13
Kommentar	13

Inledning

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Resultat

Bostadsbolagets omsättning uppgår till 2 183 (2 089) 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

I november 2023 informerades samtliga medarbetare om kommande förändringar i Bostadsbolagets organisation. Förändringen trädde i kraft 2024-02-01 och innebär att förvaltningen gick från helt geografiskt indelad organisation till funktionsbaserad. Den nya organisationen innebär nya avdelningar, enheter och roller. Många medarbetare har därför fått en ny organisatorisk tillhörighet och en ny chef. Detta i sin tur innebär förändringar i företagsledningen. 2024-12-31 organiseras bolaget utifrån följande avdelningar; Affärsstöd, Förvaltning, Förvaltningsservice, HR och verksamhetsutveckling, Klimat och inköp, Marknads och kommunikation, Social hållbarhet. Företagsledningen har under året minskat med två personer och består av vd, ekonomichef, marknad- och kommunikationschef, klimat- och inköpschef, förvaltningschef, chef för social hållbarhet, HR-chef och chef för förvaltningsservice.

Nyproduktion och nedskrivning

I november 2024 påbörjade vi uthyrningen av nyproduktionsprojektet Smörslottsgatan. Uthyrningen kommer att fortsätta etappvis under första kvartalet 2025, de första hyresgästerna flyttar in i april 2025.

Bostadsbolaget har under året tvingats till stora nedskrivningar i nyproduktionsprojekt och i befintligt bestånd. Nedskrivningarna i nyproduktion beror på högre produktionskostnader än marknadsvärde och i befintligt bestånd på lägre marknadsvärde.

Utvecklingsområden

Under 2024 har Bostadsbolaget tagit fram en femårig strategiplan för våra utvecklingsområden, Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. Strategiplanen utgår från Framtidens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 samt bolagets egen analys och erfarenheter av arbetet i utvecklingsområdena sedan start.

Digitalisering

Bostadsbolagets satsning på digitalisering har för året inneburit lanseringen av vårt nya ärendehanteringssystem Lime. Syftet med införandet är att utveckla och effektivisera vårt

arbetssätt och samtidigt ge våra hyresgäster bättre återkoppling och service. Målet är att öka kundnöjdheten och skapa en hållbar arbetsmiljö. Under 2024 har stödfunktionerna uthyrning, kundservice, hyresdebitering och marknad- och kommunikation samt distrikt Hisingen och områdena Rannebergen och Öster om Heden börjat arbeta i systemet. Förändringen innebär att samtliga hyresgästärenden ska registreras och hanteras i ärendehanteringssystemet. I december 2024 kopplades också boendeappen samman med ärendehanteringssystemet. Det innebär att också ärenden och felanmälningar som kommer in i vår boendeapp hanteras och besvaras i systemet.

Under året har vi också erbjudit alla anställda AI-utbildningar/webinar för att kompetensutveckla oss inom området. Vi har också tagit stöd av AI för att processa våra inkomna telefonsamtal till Kundcenter och startat upp projektet Davy, en chatbot som kommer användas i boendeappen.



Uppföljning verksamhetsplan 2024

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.

Kommentar

Pågående nyproduktionsprojekt är Smörslottsgatan med totalt 249 lägenheter som kommer färdigställas under 2025/2026 samt Östra Kålltorp med totalt 160 lägenheter, som kommer att färdigställas under 2026/2027. Därav noll i utfall och målvärde för antal färdigställda bostäder och installerad effekt solceller under 2024.

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

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Arbeta med konvertering av lämpliga lokaler i befintligt bestånd till nya bostäder. Mål: starta projektering av 1 st. projekt	 Avslutad Konverteringsprojekt startat (Haga, 12 lgh).
Identifiera byggbara möjligheter i vårt bestånd. Mål: leverera minst ett projektförslag till FBU	 Avslutad Outnyttjade byggrätter är överlämnade till Framtiden byggutveckling.
Genomföra identifierade aktiviteter i mobilitetsprojektet. Mål: enligt plan för 2024	 Pågående Arbetet har i stort genomförts enligt plan för 2024. Vi har t.ex. installerat cykelpumpar, infört tillståndsparkering och höjt avgiften på våra parkeringsplatser allt i enlighet med koncernens

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	tidssatta mål. Upprustningen av våra cykelrum har dock ej kommit så långt som planerat och avviker från satt plan.

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

Kommentar

Under 2024 har vi haft ett stort fokus på projekt i våra utsatta områden, främst i Hammarkullen och Biskopsgården. I övrigt har vi fokuserat på projekt kopplat till driftoptimering, till exempel fönsterbyte och klimatskalsåtgärder. Vi har också utökat samarbetet med energi och klimat och inom området återbruk där vi upplever en omogen marknad.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram 5-årig projektplan. Mål: klart aug 2024	 Pågående Vi har påbörjat arbetet med en femårig företagsplan, vilken den femåriga projektplanen är en del av. Arbeta pågår med att sätta ambitionsnivån för i första hand Hammarkullen. Den femåriga företagsplanen ska beslutas i bolagets styrelse i april 2025.
Erbjuda tillvalspaket i alla underhållsprojekt >15 mnkr som påverkar lgh invändigt (badrum/kök). Mål: 100%	 Pågående Förhandlingar pågår med Hyresgästföreningen om ny debiteringsmodell där alla tillval ska läggas permanent på hyran. Avtal beräknas vara klart under mars 2025 och gäller då i första hand Modexa och kök. Nya tillval ska därefter arbetas fram med samma debiteringsmodell.
Starta minst ett renoveringsprojekt på Bredfjällsgatan i Hammarkullen under 2024.	 Avslutad

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	Det pågår ett flertal renoveringsprojekt på Bredfjällsgatan i Hammarkullen: • Relingen av vatten och avloppsledningnar (två byggnader). • Fönsterrenovering pågår (tre byggnader). • Investeringsbeslut avseende renovering av fasader Bredfjällsgatan har lyfts till styrelsen.
Genomföra efterkalkyler på alla investeringsprojekt >15 mnkr Mål: 100%	 Pågående Efterkalkyl pågår på Kalendervägen. Arbetssätt för hur vi ska göra efterkalkyler på alla investeringsprojekt >15 mnkr är under uppbyggnad 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.

Kommentar

Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden – Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen. Bland våra utvecklingsområden är det idag endast Hammarkullen som anses vara ett särskilt utsatt område. Sedan tidigare har både Biskopsgården (2024) och Tynnered (2021) flyttats ner till riskområden. 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 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Antal särskilt utsatta områden	2	1	1	1



Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Analysera genomförda insatser under perioden 2019-2024 för att hitta de 5 åtgärder som ger störst effekt. Mål: klart maj 2024	✅ Avslutad Vi har utvärderat våra sociala insatser och rangordnat dem utifrån den effekt de förväntas ge. De fem områdena är: • Trygghet och säkerhet • Sysselsättning, utbildning och meningsfull fritid • Föräldrastöd • Boendeflyttande och boendemobilisering • Platssamverkan och stadsutveckling.
Skapa en 5-årig strategisk plan inkl aktiviteter för samtliga utvecklingsområden. Mål: klar aug 2024	✅ Avslutad Den femåriga strategiska planen är klar och utgår från de fem fokusområden/sociala insatserna. Planen bygger vidare på den samlade kunskap och erfarenhet som vi redan har inom de fem områdena. Den strategiska planen gäller våra tre utvecklingsområden.
Arbeta med områdesutveckling kring lokala torg.	🔄 Pågående Arbetet pågår med Friskvaderstorget och Hammarkulletorget som prioritet.
Öka boendeflyttande genom att hitta rätt kanaler och samarbeten.	🔄 Pågående Arbete pågår där vi planerar olika sätt att arbeta med boendeflyttande utifrån respektive områdes förutsättningar och behov. Uppdaterat boendeflyttandeavtal överenskommet i början av 2025 som ska underlätta arbete med boendeflyttande.
Öka trygghetsindex genom tydliga åtgärdsplaner på fastighetsvårds nivå.	🔄 Pågående



Aktiviteter	Aktivitetsens status och kommentar
	Vi har startat upp arbetat med trygghetslyftet som innebär att vi i första hand ska prioritera att öka tryggheten i de tre områden som har lägst trygghetsindex (enligt kundenkäten). I arbetet ska vi göra en orsaksanalys för att få fram ett åtgärds paket. Detta ska sedan mynna ut i ett metodstöd med åtgärdsplaner som förvaltare och fastighetsvärdar kan jobba med.
Öka attraktivitetsindex	 Pågående
Utveckla krav i förfrågningsunderlag för att främja sysselsättning för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden (social hållbarhet). Mål: klart sept 2024	 Avslutad Vi krävställer om social hänsyn i upphandlingar för att främja sysselsättningsmöjligheter för personer som står långt från arbetsmarknaden. Under 2024 fick sex personer sysselsättning utifrån social hänsyn i våra projekt.
Skapa positiva inlägg i sociala medier kring våra utvecklingsområden. Mål: Ett inlägg per vecka	 Pågående Hanteras och planeras varje vecka i Marknad & Kommunikations redaktionsråd. Under 2024 har vi haft 41 inlägg på LinkedIn (29/1-31/12) och 39 inlägg på Facebook (1/1-31/12).
Skapa sysselsättning där hg kan erbjudas feriejobb Mål: antal arbetstillfällen	 Pågående Vi har under året arbetat med att synka de olika möjligheterna att få hyresgästerna i arbete, ex: Framtidshubben, Ung Framtid, genom kravställning i upphandlingar och kontakt med näringslivet.

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.

Kommentar

Aktiviteterna för 2024 avseende miljö & klimat har i huvudsak genomförts på ett bra sätt. Vissa aktiviteter är pågående och kommer fortsätta under 2025. IMD blev färdigförhandlat i december 2024 och kommer därför sjösättas först under 2025. Utbyggnaden av solceller har också gått lite trögt på grund av utdragen projektering och upphandling, något vi förväntas hämta hem under 2025.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Total energi	144,2	144,4	144	141,5
Installerad effekt solceller	1 078	2 606	590	1 045
Minskad klimatpåverkan i underhålls- och investeringsprojekt				

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram plan för klimatinitiativet. Mål: klart juni 2024	 Avslutad VI har tagit fram en plan för klimatinitiativet som presenterades för Företagsledning och Styrelse under hösten 2024.
Utveckla miljökrav i förfrågningsunderlag. Mål: klar Halvår 2	 Pågående Miljökrav kring fossilfria transporter i ombyggnadsprojekt samt att förbrukning i entreprenader läggs på leverantörer pågår. Vi har också börjat införa krav på minskad klimatpåverkan i materialval och ökad del återbruk.



Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram en investeringsplan för byte av belysningskällor. Mål: klart sept 2024	 Avslutad Plan för invändig belysning är klar. Plan för utomhusbelysning kvarstår och kommer att hanteras av förvaltningsservice.
Införa IMD varmvatten i hela beståndet. Mål: klart 2030, delmål 2024 enligt plan	 Pågående Avtal för IMD klart december 2024 och utrullning kommer påbörjas under våren 2025.
Öka antalet installerad effekt solceller. Mål: minst 1045 kWp	 Pågående med avvikelse 590 kWp installerad under 2024. Vi har med anledning av det tagit fram en plan för att hämta igen effekt under 2025.
Skapa beteendeförändring hos hg genom involvering (likt #waterhack). Mål: minst en kampanj per år	 Avslutad Under 2024 genomfördes en repris på vattensparkampanjen waterhack. Under hösten 2024 projektstartade vi (och lanserade internt) en ny nudgingkampanj – Powerhack. Kampanjen syftar till att hållbar elkonsumtion. Kampanjperioden för powerhack är januari-april 2025.
Skapa incitament för hyresgäster att spara energi. Mål: minska antal förbrukade kwh med 2%.	 Avslutad IMD är förhandlat och utrullning kommer påbörjas under 2025. Repris på nudgingkampanjen Waterhack under våren 2024 för att fortsätta uppmana hyresgästerna att spara vatten och få en långsiktig beteendeförändring.
Upprätta miljöklassning av byggnader/upphandling i enlighet med CSRD. Mål: uppfylla CSRD krav på uppföljning och taxonomi 2025	 Pågående med avvikelse Utredning av miljöklassning sker 2025.

Förvaltning & hyresgäster

Centrala mål

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

Kommentar

Vi har haft en positiv trend kopplat till vårt serviceindex som de tre senaste åren ökat vid varje mättillfälle. Vi ser samma trend för utvecklingen av produkt- och trygghetsindex. Under året har vi erbjudit våra hyresgäster nya digitala och attraktiva lösningar. Vår tillgänglighet har stärkts på olika sätt bland annat genom en centraliserad kundservice som tar emot felanmälan, ett nytt ärendehanteringssystem, nya fasta öppettider på Boservice tillsammans med bokade besök på tider som hyresgästen önskar. Genom modernisering i förrådsutrymmen, stärkt skalskydd och utökad belysning har vi skapat trygga miljöer. Vår nya funktionsinriktade organisation ger varje yrkesgrupp bättre förutsättningar att lyckas i sitt uppdrag och utvecklas i sin roll.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Trygghet	76,8 %	77,9 %	78,7 %	79 %
Serviceindex	78,6 %	79,7 %	80,2 %	81 %
Produktindex	75,1 %	76 %	76,5 %	76,5 %
Inflytandeindex	71,6 %	73,1 %	73 %	73,5 %

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Implementera nytt ärendehanteringssystem (Lime). Mål: Samtliga fastighetsvärdar ska vara användare dec 2024	 Pågående Implementeringen av Lime har dragit ut på tiden då vi valde att lansera systemet med mindre grupper för att succesivt öka belastningen på kundservice och säkerställa kvalitet på introduktionen av systemet för fastighetsvärdarna genom utbildningar i mindre grupper. Vi har även haft en del tekniska utmaningar med kompatibilitet mellan olika system som gjort att det dragit ut på tiden. I slutet av 2024 var ett distrikt, Hisingen, inne i



Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	systemet, distrikt Öster gick in i januari 2025 och distrikt Centrum i februari 2025.
Utföra mer eget arbete gällande åtgärder av felanmälningar. Mål: 75% av alla ärenden skall utföras genom eget arbete	 Pågående med avvikelse Till följd av omorganisationen som pågått under året har detta måttal flyttats fram till 2025. Rapport är framtagen och ska implementeras i organisationen.
Ta fram masterplan för processarbetet för att stötta leverans mot VP's aktiviteter och mål. Mål: klart juni 2024	 Pågående med avvikelse Påbörjat arbetet med en masterplan för att strukturera arbetet med att gå mot ett processororienterat arbetssätt. Ska presenteras för företagsledningen i mars 2025.
Prioritera insatser i enlighet med "Plan blå". Mål: serviceindex inom blå mätområdet med högst resultat AktivBo	 Pågående Plan Blå är ett arbete som ska pågå över flera år i syfte att öka våra kundbetyg. Exempel på åtgärder för att öka vårt serviceindex är: nytt ärendehanteringssystem och framtagande av bemötandebildning. Under 2025 kommer vi införa periodisk mätning som mätningssätt i vår hyresgästenkät. Detta för att snabbare se och följa upp effekt av åtgärder men också för att bättre se vilka åtgärder som värderas högst av våra hyresgäster.
Tydliggöra ansvars- och rollbeskrivningar i nya organisationen samt kompetensinventera. Mål: klart dec 2024	 Pågående Omorganisationen tog längre tid att få på plats än beräknat. Arbete med ansvar- och rollbeskrivningar är under framtagning. Vi har också kommit en bra bit på väg med att ta fram kompetensprofiler för alla större yrkesgrupper, inom kollektivet.
Utveckla boinflytandemodellen med HGF. Mål: nytt avtal i samsyn med systerbolag & HGF klart dec 2024	 Avslutad



Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	Gemensamt avtal är framtaget tillsammans med Poseidon, Familjebostäder och Hyresgästföreningen och ska signeras i mars 2025.
Upprätta nytt samarbetsavtal med GöteborgsLokaler. Mål: klart dec 2024	 Pågående Tidigare avtal sades upp hösten 2024. Nytt samarbetsavtal är överenskommet i januari 2025.
Införa nya principer gällande debitering för tillval likt systerbolagen/ permanenta tillval. Mål: klart dec 2024	 Pågående Förhandling med Hyresgästföreningen pågår. Framställan genomfördes i december 2024, nu kvarstår för parterna att komma överens om detaljerna i avtalet. Avtal beräknas slutföras under februari 2025.
Öka boendeappens användning. Mål: 60% (andel hg som laddat ner appen)	 Pågående Boendeappen är lanserad i hela bolaget. Arbetet består nu i att få alla hyresgäster att se fördelarna och därmed använda appen. Detta sker bland annat genom att löpande informera om appen men också att den hålls "levande" genom att fyllas med relevant och aktuell information och att hyresgästerna får återkoppling på ärenden. Information i boendeappen planeras bland annat under Marknad & kommunikations veckovisa redaktionsmöten. 61 procent av våra hyresgäster har laddat ner appen.

Ekonomi

Centrala mål

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

Kommentar

Vi nådde målen för kassaflödeskravet trots ett ökat kostnadsläge och stigande räntor. Vi har

också implementerat en ny budget- och prognosprocess, där de ekonomiskt ansvariga/budgetansvariga lägger sin egen budget/prognos och följs upp därefter.

Indikator	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Målvärde 2024
Operativt kassaflöde			232	210
Självfinansieringsgrad				50,1 %
Belåningsgrad	15,6 %	16,2 %	15,1 %	19,7 %
Justerad soliditet	66,5 %	65,9 %	66,8 %	64,7 %
Antal tillsvidareanställda	401	415	426	420
Kassaflödesmässig överskottsgrad				0 %
Driftöverskottsmarginal				44,5 %
Avkastning på sysselsatt kapital				3,6 %

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Upprätta ny långsiktig Företagsplan. Mål: klart våren 2025	▶ Pågående Arbete pågår i Företagsledningen med att ta fram en femårig företagsplan. Företagsplanen ska tas av styrelsen i april 2025.
Införa intern verksamhetsstyrning med målfokus inom hela bolaget.	▶ Pågående Ny uppföljningsstruktur införs i Hypergene med fokus på styrning på driftnetto per fastighet. Beräknas vara klart under Q2 2025.
Se över investerings- och beslutsprocess för att säkerställa korrekt beslutsunderlag. Mål: alla inv över 5 mnkr skall innehålla kalkyl och PM. Klart okt 2024	▶ Pågående Benchmark med systerbolagen genomfördes under 2024 som visar på effektiviseringsbehov av arbetssätt



Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	och beslutsprocesser gällande processen från underhållsbehov till efterkalkyl.
Ta fram och förhandla nytt tillvalspaket med lönsamma produkter. Mål: nytt avtal dec 2024	 Pågående Hyresgruppen arbetar med förslag till gemensamt avtal för debitering av permanenta tillval. Implementeras när hyresmodellen är färdigförhandlad.
Ta fram tillvalsalternativ med återbrukade produkter. Mål: nytt avtal dec 2024	 Pågående Genomförd pilot av återbrukat kök på Kalendervägen. Utmaningen ligger i hyresdebitering för standardhöjdande åtgärder med återbrukade produkter.
Ta betalt av hg för åtgärder som inte ingår i hyran. Mål: öka fakturering till hg med 10% (antal ärenden)	 Pågående Förvaltningen har ett större fokus på att debitera för åtgärder som inte ingår i hyran. Ökat samarbete mellan debitering och förvaltning.
Införa nytt controllerområde gällande HR för uppföljning av personalkostnader.	 Avslutad Controllerenheten stöttar HR-avdelningen med uppföljning och analys av personalvolym och personalkostnader på månatlig basis.