



Verksamhetsuppföljning 2025 T1 **januari – mars**

Bostads AB Poseidon

Innehållsförteckning

Uppföljning Verksamhetsplan	3
Nyproduktion	3
Underhåll & renovering	3
Utvecklingsområden	4
Miljö & klimat	4
Förvaltning & hyresgäster.....	6
Ekonomi.....	7
Attraktiv arbetsgivare.....	8

Uppföljning Verksamhetsplan

Under det första tertialet 2025 (januari -mars) har Bostads AB Poseidon haft god aktivitet inom flera av verksamhetsplanens målområden. Arbetet med att bidra till stadens bostadsförsörjning, stärka utvecklingsområden, minska klimatpåverkan och utveckla förvaltningen pågår enligt plan i stora delar av verksamheten. Under året förväntas fler aktiviteter startas upp och befintliga initiativ vidareutvecklas.

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 2023	Utfall 2024	Utfall 2025-03-31	Målvärde 2025
Påbyggnad/förtätning, färdigställda lgh	0	0	n/a	19
Konvertering, färdigställda lgh	1	31	n/a	9
Antal byggrätter	27	28	n/a	30

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Inventering av befintliga fastigheter för påbyggnad.	 Ej påbörjad Aktiviteten är inte uppstartad än då det i dagsläget är ingen eller för liten lönsamhet att bygga på befintliga byggnader, då det är dyrt att bygga på. Därav avvaktar vi eventuellt denna aktivitet i år. Beslut om inventering ska göras i år tas senast sista juni.
Genomföra kunskapslyft inkluderat systemstöd avseende garantiprocessen	 Ej påbörjad Aktiviteten påbörjas tidigast i kvartal 3.

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 2023	Utfall 2024	Utfall 2025-03-31	Målvärde 2025
Antal lägenheter som renoverats med minst basnivå.	75	146	n/a	340
Lönsamhet, procent	n/a	n/a	n/a	4,6 %
Installerad effekt solceller kW	409	106	n/a	600

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Inventera fastighetsbeståndets underhållsstatus.	 Pågående Aktiviteten kommer återstarta under maj/juni när Framtidens underhållsstrategi är beslutad.
Implementera verktyg och arbetssätt för underhållsplanering	 Pågående Arbetet att ta fram verktyg och arbetssätt är påbörjat. Implementeringen påbörjas tidigast i kvartal 4.

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

Bedömningen är att bolaget under 2025 kommer att ha en god måluppfyllelse utifrån arbetet med särskilt utsatta och utsatta områden. Strategin för utvecklingsområden är i alla våra områden implementerad och det finns en god lokal kännedom och förankring i arbetet.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025-03-31	Målvärde 2025
Antal särskilt utsatta områden	2	2	2	2
Andel trygghetssäkrade fastigheter	n/a	n/a	n/a	100 %

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Implementera strategin 2.0.	 Ej påbörjad Strategin 2.0 för utvecklingsområden är inte beslutad av KL än. Därför är aktiviteten inte påbörjad första kvartalet 2025.
Utvärdera och utveckla våra samverkansavtal.	 Pågående Vi har påbörjat arbetet genom en inventering av befintliga och gällande avtal i forum för yrkesroller - Utvecklingschefer/ledare

Miljö & klimat

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

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025-03-31	Målvärde 2025
Hållbarhetsindex (AktivBo)	82,6	n/a	n/a	86
Mängden restavfall/blandat avfall per lägenhet, kg/lgh	297	280	n/a	300

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025-03-31	Målvärde 2025
Minskad mängd köpt normalårskorrigerad energi med 2007 som basår.	n/a	16 %	n/a	20 %
Minskad klimatpåverkan i underhålls- och investeringsprojekt.	n/a	n/a	n/a	50
Andel förnybart drivmedel till bolagets arbetsmaskiner (%)	n/a	n/a	n/a	20 %

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Upprätta och implementera energiplan för alla fastigheter enligt stadens energiplan 2.1.	▶ Pågående Energiplan per fastighet är under framtagande och kommer vara klar under kvartal 3.
Utveckla och implementera bolagets återbruksstrategi och arbetssätt med relevanta rutiner.	▶ Pågående Avvaktar beslut kring frågetecknen för att gå vidare med föreslagen återbruksstrategi. Kommer parallellt justera strategin för ett alternativ som inte kräver nya roller, men en större insats av befintliga roller på distrikten.
Minska användningen av fossila drivmedel.	▶ Pågående Övergången från diesel till det fossilfria ersättningsbränslet HVO100 är god där samtliga fyra dieselcisterner fylls upp med HVO100 istället för diesel. Ett av distrikten handlar fortfarande över tapp där utbudet av diesel kan variera beroende på vart man befinner sig i området, men målet är än dock att HVO100 ska inhandlas. Parallellt med ovannämnda arbete fasas handhållna bensindrivna maskiner ut mot maskiner med batteridrift.
Använd förenklat/koncernens klimatberäkningsverktyg i alla projekt över 3 miljoner kronor.	▶ Pågående Miljöstrateg har gått igenom alla pågående och planerade projekt med FI och ombyggnadschef för att planera för klimatberäkningar som ska genomföras under året. Konsult kommer att upphandlas för stöd i att klimatberäkna baseline 2020 och stötta med beräkningar för samtliga ombyggnadsprojekt. Miljöstrateg kommer stötta Fastighetsingenjörer med deras beräkningar och kommer ta hjälp av konsult vid behov.

Förvaltning & hyresgäster

Mål/delmål: Vi har en superslipad förvaltning.

Kommentar: Vi arbetar ständigt med att förenkla och effektivisera vår förvaltning. Aktiviteterna kopplat till målet är uppstartade och pågår och vi kommer genom nyckeltal och uppföljning av verksamheten kunna sätta in de åtgärder som krävs för en god måluppfyllelse under 2025.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025-03-31	Målvärde 2025
Antal avställda lägenheter för reparation	133	157	217	140
Värme, besparing per år i befintligt bestånd i planerade effektiviseringsprojekt, MWh	665	365	n/a	4 700
EI, besparing per år i befintligt bestånd i planerade effektiviseringsprojekt, MWh	144	141	n/a	815
Vatten, minskning förbrukning, i befintligt bestånd i planerade effektiviseringsprojekt (%)	1 %	1 %	n/a	2 %
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm	131	131	n/a	127
EI, kWh/kvm	18,5	18,4	n/a	18,3
Vatten, kbm/kvm	1,7	1,7	n/a	1,66

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Ta fram strategi för hantering av ökade vakanser (lägenheter och parkeringsplatser) och avställda lägenheter.	 Pågående Arbetet är påbörjat i förvaltningsledning genom uppföljning av hyresförluster. Dialog pågår med Boplat för att identifiera trender kopplat till uthyrningen.
Ta fram och implementera ny beställar- och avtalsorganisation samt tydliggöra roller och mandat.	 Pågående Vi har tagit in en konsult för att samordna och hålla ihop arbetet och har snart färdigställt en projektplan. Implementering planeras till senhösten 2025.
Ta fram plan för prioritering av basnivå för trygghetssäkrad fastighet.	 Pågående De förvaltande distrikten skall påbörja arbetet med att inventera och prioritera utifrån deras bestånd. Därefter behöver en gemensam prioritering göras.
Tydliggöra gemensamma arbetssätt.	 Pågående Arbete med att se över arbetssätt genom processbeskrivningar har påbörjats. Ekonomiprocesser nuläge klara våren 2024, Om- och Nybyggnadsprocessen har uppdaterats under kvartal 1 2025, Behovsprocess för IT är påbörjad kvartal 1 2025.

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

Kommentar: Bolaget har en målsättning av att nå ett totalt serviceindex på 80+ under 2025. Fem frågor kommer skickas ut till hyresgästerna under våren, genom en enkät på Mina sidor/appen, för att få ett underlag och analysera vad vi behöver prioritera och fokusera på i förvaltningen för att nå måluppfyllelse.

Under första perioden 2025 färdigställdes arbetet med att styra ärenden, frågor och återkoppling via digitala kanaler för bolagets hyresgäster. Arbetetsättet är implementerat följs upp och injusteras under våren.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025-03-31	Målvärde 2025
Produktindex	75,8 %	76,0 %	n/a	76,7 %
Serviceindex	78,8 %	78,9 %	n/a	82,1 %
Trygghet	77,7 %	79,0 %	n/a	80,0 %
Rent- och snyggt	76,4 %	75,7 %	n/a	77,5 %
Hjälp när det behövs	81,6 %	82,4 %	n/a	86,8 %
Ta kunden på allvar	80,7%	80,2%	n/a	87,8%
Boinflytandeindex	74,6 %	69,6 %	n/a	77,4 %

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Styra ärenden, frågor, tjänster och återkoppling till de digitala kanalerna.- Digitalt först.	 Avslutad Aktiviteten är avslutad genom införande av system stöd för ärendehantering och boendeplattformen, appen/mina sidor för kunden. Tre workshops för respektive distriktschefer har genomförts under våren för uppföljning och injustering. Bolaget håller en stadig nivå av procentandel digitala ärenden. Den 1 april justerades telefonslingorna in för att ta emot samtal som inte är av akut karaktär.
Implementera rutin för lyckad in- och utflyttning.	 Pågående Pågår dels genom projekt Service och PoC för besiktningar för att öka kvalitet och genomförande. Justerat tid för in,- och utlämning av nycklar för att möjliggöra tid för slut och städbesiktning.

Ekonomi

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

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025-03-31	Målvärde 2025
Totalavkastning (%), följs över tid	-4,5%	9,4%	n/a	Följs över tid

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025-03-31	Målvärde 2025
Soliditet (%)	32,8 %	33,1 %	n/a	33,0%
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	121	361	156	360
Superdriftnetto	625	682	680	738
Fastighetsskötsel, kr/kvm	148	150	142	157
Reparationer, kr/kvm	125	120	121	117
Skador, kr/kvm	91	77	63	70
Administration, kr/kvm	179	178	183	190
Antal tillsvidareanställda	395	405	401	400
Överskottsgrad	30,4%	36,4%	38,4%	38,0%

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram en digitaliseringsstrategi.	⌚ Ej påbörjad Aktiviteten ej påbörjad.
Stärka kunskaper inom ekonomisk uppföljning och analys.	⌚ Ej påbörjad Plan skall tas fram våren 2025.
Stärka granskning av fakturor och uppföljning av avtal.	⌚ Ej påbörjad Plan skall tas fram gemensamt av ekonomi och inköp.

Attraktiv arbetsgivare

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

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025-03-31	Målvärde 2025
HME- totalindex	82	80	n/a	82
HME- delindex ledarskap	n/a	83	n/a	85
Index- Vår arbetsplats	n/a	n/a	n/a	77

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Utvärdera förutsättningar för fastighetsförvaltarrollen utifrån målbilden vid införandet.	▶ Pågående Planering för genomförande av utvärdering är påbörjad tillsammans med distriktschef Helga Valdimarsdottir och kommer ske inom ramen för forumet för fastighetsförvaltare.
Stärka Poseidons chefer för att vara trygga och säkra i sin roll som ledare.	▶ Pågående Aktiviteten är påbörjad och består av delaktiviteterna: • Utveckla information med chefstöd på intranätet - genomförd

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	Genomföra chefoskopet - planering för genomförande är gjord och uppstart av chefoskopet kommer att ske i kvartal 4 2025 med fortsatt genomförande under 2026