

Styrelsehandling nr 16

Datum 2025-06-09

Diarienummer BOS-2025-00223

Handläggare

Johanna Lundgren

Telefon: 031-731 50 63

E-post: johanna.lundgren@bostadsbolaget.se

Verksamhetsrapport 2025 Tertiäl 1

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Verksamhetsrapporten 2025 Tertiäl 1 antecknas.

Ärendet

Styrelsen ska anteckna bolagets verksamhetsrapport.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget nådde kassaflödeskravet under perioden. Vi arbetar bland annat med att följa upp organisationens effektivitet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Under avdelningen Miljö och Klimat finns ett antal aktiviteter relaterade till den ekologiska dimensionen, bland annat en trädinventering och projekt gällande mobiliteten.

Bedömning ur social dimension

Bolaget hanterar den sociala dimensionen under aktiviteterna och målen som hanteras under Social Hållbarhet samt under Förvaltningen. Det finns även mål under Nyproduktionen som relaterar till den sociala dimensionen, då man färdigställer trygghetsbostäder.

Förvaltning & Hyresgäster har haft en aktivitet att ta fram ett nytt boinflytande avtal.

Samverkan

Förvaltningen samverkar med fackliga parter enligt samverkansavtal.

Bilagor

1. Verksamhetsrapport 2025 Tertiäl 1

Verksamhetsuppföljning 2025 - Tertial 1

Bostadsbolaget

2025-05-01



Innehållsförteckning

INLEDNING	2
Väsentliga händelser och utveckling i bolaget	2
Resultat	2
Underhållsskuld	2
Organisation och digitalisering	2
Nyproduktion och nedskrivning	2
Utvecklingsområden	2
UPPFÖLJNING VERKSAMHETSPLAN 2025 - TERTIAL 1	3
Nyproduktion	3
Centrala mål	3
Kommentar	3
Underhåll & renovering	4
Centrala mål	4
Kommentar	4
Utvecklingsområden	4
Centrala mål	4
Kommentar	5
Miljö & klimat	6
Centrala mål	6
Kommentar	6
Förvaltning & hyresgäster	7
Centrala mål	7
Kommentar	7
Ekonomi	9
Centrala mål	9
Kommentar	9

Inledning

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Resultat

Bostadsbolagets omsättning uppgår till 792,3 (791,0) mnkr.

Underhållsskuld

Vi har ett fortsatt fokus på vår underhållsskuld där våra fastigheter, på grund av åldersstrukturen, står inför stora underhålls- och renoveringsbehov.

Organisation och digitalisering

Över ett år har gått sedan omorganisationen och små justeringar görs kontinuerligt för att vi ska bli så effektiva vi kan, både kostnads- och produktionsmässigt. För att minska bolagets driftkostnader är det stort fokus på effektivisering av våra arbetssätt. En av nyckelfaktorerna vi ser är fortsatt arbete med digitalisering. Precis som under 2024 har vi erbjudit AI-utbildningar/workshops. Vi jobbar även med pågående kartläggning över ett flertal processer för att vi ska lokalisera de produktivitetshöjande åtgärderna.

Digitaliseringen vidareutvecklas även för våra hyresgäster. Vi fortsätter att jobba med AI för att processa våra inkomna telefonsamtal till kundcenter och fortsätter jobba med projektet Davy, en chatbot som kommer användas i boendeappen och på hemsidan.

Nyproduktion och nedskrivning

De första hyresgästerna har flyttat in i de nyproducerade lägenheterna på Smörslottsgatan och vi jobbar med både marknadsföring och uthyrning för att få uthyrt resterande lägenheter och därmed hålla nere vakansgraden.

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.

I enighet med den strategin som tagits fram kommer vi framöver ha ett extra fokus på Hammarkullen, med målet att området inte längre ska vara särskilt utsatt.

Uppföljning verksamhetsplan 2025 - Tertial 1

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

All nyproduktion inom bolaget hanteras av Framtidens Byggutveckling i samråd med Bostadsbolaget som tar över och förvaltar de färdiga husen. Bostadsbolaget samarbetar med Framtiden Byggutveckling och deltar aktivt i det löpande arbetets alla faser. Det gäller hela vägen från idé till färdiga bostäder.

Arbetet med nyproduktionen följer tidplanen och under 2025 kommer samtliga 249 planerade lägenheter i projektet Smörslottsgatan att vara färdigställda.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Inga vakanser i nyproduktion	 Pågående Uthyrningen av nya lägenheter vid Smörslottsgatan pågår. Utfallet för de vanliga lägenheterna är gott och följer planen, men det är svårare för de 28 trygghetslägenheterna. Vi arbetar löpande med anpassade marknads- och uthyrningsåtgärder för att lyckas få ett fullt uthyrt projekt. Ett exempel är deltagande i seniormässa och riktad marknadsföring i seniora kanaler och sammanhang. Inför varje nytt projekt genomför vi en marknadsanalys i syfte att identifiera våra målgrupper och utifrån det forma produkten.
Öka antalet konceptbostäder	 Pågående I projektet vid Smörslottsgatan färdigställer vi 28 trygghetsbostäder under 2025. Vi har också byggstartat 60 nya lägenheter i en bostadsområde i nyproduktionen i Östra Kålltorp. Hyreskontrakt för dessa är tecknat och färdigställande sker under 2026.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram minst ett projektförslag för utökad bostadsyta.	 Pågående Vi sonderar löpnade möjligheter till förtätning på egen mark och har som målsättning att till Framtiden byggutveckling inkomma med en projektidé under 2025.

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

Bostadsbolaget har stora utmaningar kopplade till befintligt bestånd i form av ett stort underhållsbehov med ett begränsat kassaflöde. Under 2025 är det därför extra viktigt att skapa möjligheter till prioritering av var vi lägger resurserna utifrån fastigheternas behov, kundnytta och områdesutveckling.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Implementera Framtidens nya underhållsstrategi.	 Ej påbörjad Strategin är ännu ej antagen i moderbolaget.
Erbjuda tillvalspaket i alla projekt >15 mnkr som påverkar lgh invändigt (badrum/kök mm).	 Pågående Arbetet behöver löpa parallellt med arbetet kopplar till lägre klimatbelastning.
Genomföra återbruksinventering i projekt > 5 mkr	 Pågående Genomförs i projekt
Genomföra efterkalkyler på alla investeringsprojekt >5 mnkr	 Pågående Redovisningskalkyler under framtagande.

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; Hammarkullen, Tynnered och Biskopsgården. 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. Under 2025 och framåt kommer vi därför lägga extra fokus på Hammarkullen. Bostadsbolagets arbete fortsätter dock i alla utvecklingsområden för att säkerställa att utvecklingen fortsätter åt rätt håll.

Utifrån erfarenheter från våra utvecklingsområden har vi identifierat trygghet som en viktig faktor för att få till en positiv förflyttning på polisens lista över särskilt utsatta områden. I hyresgästenkäten kan vi se att trygghetsfrågan är viktig oavsett var man bor. Varför vi under 2025 kommer att fokusera på att öka tryggheten i alla våra bostadsområden

För mer information om specifika åtgärder se avdelningens femårsplan.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Besluta och implementera framtaget förslag till strategi för utvecklingsområden.	 Avslutad Framtaget och beslutat, strategin grundar sig i de åtgärder som gett störst effekt 2019–2024.
Öka tryggheten i alla områden.	 Pågående Genom trygghetslyft, ökat fokus på de lägsta trygghetsbetygen och ett generellt förstärkt fokus på utsatta områden.
Analysera omflyttningsmönster och möjligheterna att erbjuda trygghetsbostäder i befintligt bestånd.	 Pågående Målgruppsanalys, omflyttningsstatistik, omflyttningsmönster i testområdet Västra Järnbrott är klart. Ett arbete i projektformat med bl.a. möjlighet till trygghetsboende i befintligt bestånd pågår i området i samarbete med äldre-, vård- och omsorgsförvaltningen.
Analysera vilka områden i beståndet som utvecklas åt fel håll socioekonomiskt och trygghetsmässigt eller riskerar att hamna på polisens lista över utsatta områden.	 Pågående Genom framför allt arbetet med trygghetslyft, lokal lägesbild och områdesdokument samt systematiskt säkerhetsarbete pågår ett arbete med syfte att säkerställa att inga fler områden ska hamna på polisens lista.
Ta fram en företagsgemensam utvecklingsplan för Hammarkullen med fokus att området ska klassas ner på polisens lista över särskilt utsatta områden.	 Pågående med avvikelser Utvecklingsplanen kommer inkluderas i verksamhetsplanen för bolaget framöver.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
80-årsfirande tillsammans med Hyresgästföreningen med fokus på trygghet, i alla våra områden.	 Pågående Löpande aktiviteter sker under året. 25 kalas kommer att genomföras i våra bostadsområdet mellan maj och oktober 2025 och flertalet Hyresgästföreningar är engagerade och involverade i kalasen.

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

Bostadsbolaget arbetar målmedvetet för att minska klimat- och miljöpåverkan. Under 2025 fokuseras insatserna på energieffektivisering, mobilitet, klimatanpassning samt biologisk mångfald. Implementeringen av individuell mätning av varmvatten (IMD) är påbörjad med projektering i Rannebergen och Eriksberg. Inventering av träd i hela beståndet pågår. Arbetet med mobilitetserbjudanden fortskrider, men vissa delmål som el-laddplatser och cykelparkeringar når inte upp till målen på grund av budget- och resursbegränsningar.

En energiplan för 2025–2030 har antagits i linje med koncernens riktlinjer. Solcellsutbyggnaden fortlöper, med pågående projekt i Majorna och pågående projektering i Rannebergen. Arbetet med miljöklassning av befintliga fastigheter är ännu inte påbörjat men planeras till hösten 2025. Indikatorer visar att energianvändningen minskar enligt målsättningarna, men ytterligare insatser krävs för att nå det högt satta målvärdet för installerad solcellseffekt.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall tertial 1 2025	Målvärde 2025
Total energi - årsbelopp	144,4	144	51	141,5
Total installerad effekt solceller	2 606	3196	3196	4246

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Påbörja implementering av IMD av varmvatten.	 Pågående Projektering av Rannebergen och Eriksberg påbörjad.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Vi ska genomföra inventering av träd i hela beståndet.	 Pågående Pågående enligt tidplan.
Implementera mobilitetserbjudande grund samt tillståndsparkering enligt Bostadsbolagets plan.	 Pågående med avvikelse Tillståndsparkering går enligt plan och förväntas nå koncernens mål vid årets slut. Grunderbudandet avviker. På grund av begränsad budget och resursbrist kommer målet kopplat till el-ladd inom 400m och målet kopplat till grundnivå cykelparkering ej att uppnås.
Implementering av koncerngemensam plan för energieffektivisering.	 Pågående Bostadsbolaget har tagit fram en egen energiplan 2025–2030 som är antagen av företagsledningen och styrelsen som går i linje.
Installerad effekt solceller (kWp) - 1050 kWp	 Pågående Majorna i gång och projektering Rannebergen pågår.
Undersöka möjligheterna till miljöklassning av fastigheter i befintligt bestånd.	 Ej påbörjad Planerad att påbörjas hösten 2025.
Ta fram en plan för klimatanpassning och biologisk mångfald.	 Pågående Upphandling pågår för att ta expert för inventering av fastigheter och utemiljö. Biologisk mångfald: Klart – Det finns en handlingsplan för 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

Förvaltningen har under tertial 1 fokuserat på att fortsatt implementera ny organisation utifrån förändringen 1 februari 2024. Från oktober 2024 ingår uthyrningsgruppen i avdelningen vilket ger ökade möjligheter till effektivt samarbete.

Genom nya ekonomisystem och processer involveras fler medarbetare i budget och prognosarbete samt i uppföljningsarbete varje månad. Fastighetsvärdarna har börjar arbeta i nytt ärendehanteringssystem och sedan februari 2025 är alla användare i det nya systemet LIME.

Löpande kundmätning har planerats för och implementerats under tertial 1.

I många frågor har vi lyckats öka samordningen mellan distrikten vilket gynnar såväl medarbetare som kund. Utbytet mellan de olika distrikten har stärkts vilket ger ett ökat lärande över de geografiska gränserna.

Kunskap om fastigheternas underhållsbehov inhämtas på olika sätt vilket är stöd i skapandet av långsiktig underhållsplan.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Införandet av ärendehantering.	 Avslutad Klar på avdelningsnivå. Samtliga uthyrare, Fastighetsvärdar och deras chefer. (HME, Service)
Skapa verksamhetsplan och områdesplaner	 Pågående Verksamhetsplan avdelningsnivå klar. De flesta områden är klara med sina planer med något enskilt undantag. Alla områden klara under maj månad. (HME, Service, Produkt)
Process för evakueringslägenheter införd.	 Avslutad Oftast del av planering och hyresgäst dialog inför större moderniseringsprojekt. (Ekonomi, Service)
Periodisk kundmätning införd med start i april månad	 Avslutad Arbetssätt och årshjul har tagits fram. Utvärdering av resultat och rapportering ska ske systematiskt på olika nivåer. (Inflytande, Service, Trygghet)
Nytt Boinflytandeavtal.	 Avslutad Förhandling med Hyresgästförening är klar och nytt avtal ska tas i bruk.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	(Inflytande)
Framtagning av arbetssätt och start av arbete enligt metod.	▶ Pågående Verksamhetsutvecklare har analyserat kundbetyg. Dialog med berörda distrikt/områden är påbörjad. (Service)
Skapat ny arbetsgrupp med fokus på driftsfrågor.	✔ Avslutad Ansvarar för att analysera behov och säkerställa en effektiv och säker drift av Bostadsbolagets byggnader och anläggningar genom strategisk planering och avtalshantering. Rapporterar till Förvaltningschef och Energi och Miljöchef. (HME, Produkt, Ekonomi)
Samverkan med fackliga parter.	▶ Pågående Arbete enligt samverkansavtal. 2 st Lokala samverkansmöten genomförda enligt plan tertial 1. Samverkan om organisationsförändringar. Gemensam riskbedömning vid tillsättning av chefstjänst. (MME)
Arbeta med standardiserade produkter (visst urval). I samarbete med Inköpsavd.	▶ Pågående Dialog påbörjad mellan Förvaltning och Inköp där vi identifierar lämpliga produkter att standardisera. (HME, Ekonomi, Produkt)

Ekonomi

Centrala mål

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

Kommentar

Vi nådde målet för kassaflödeskravet under perioden och det förklaras i huvudsak av minskade driftkostnader. Vi har ett flertal pågående aktiviteter för att jobba med effektivisering vårt arbete och arbetssätt.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025 Tertial 1	Målvärde 2025
Operativt kassaflöde		232	57,8 (56,5)	210
Självfinansieringsgrad			82,7 %	50,1 %
Belåningsgrad	16,2 %	15,1 %	15,6 %	19,7 %
Justerad soliditet	65,9 %	66,8 %	66,5 %	64,7 %
Antal tillsvidareanställda	415	426	428	420
Driftöverskottsmarginal			33,6 %	44,5 %
Avkastning på sysselsatt kapital			2,3 %	3,6 %

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Besluta och implementera femårig företagsplan.	⏸ Pågående med avvikelse Framtagen men ej godkänd av styrelsen.
Besluta och införa ny modell för verksamhetsstyrning.	▶ Pågående Pågående arbete som förväntas att bli klart i augusti.
Effektivisera bolagets verksamhet genom ökad digitalisering.	▶ Pågående Ett fortsatt arbete pågår för effektivisering med hjälp av digitalisering. Det har erbjudits AI-utbildning/workshop.
Restriktivitet med återbesättning av tjänster.	▶ Pågående Löpande översyn på diverse tjänster innan nyanställningar. Månatliga avstämningar med antalet anställda.
Följa upp den genomförda organisationsförändringen utifrån organisationens effektivitet och funktion, samt vad som behöver utvecklas.	▶ Pågående Uppföljning och analyser har påbörjats.