



# **Verksamhetsuppföljning 2025**

---

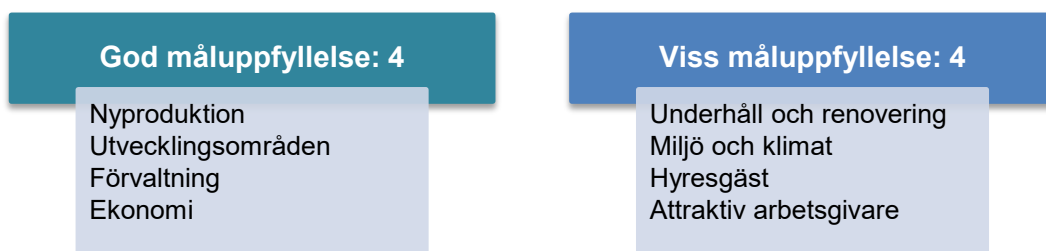
Bostads AB Poseidon

## **Innehåll**

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Nyproduktion</b> .....	<b>5</b>
<b>Underhåll och renovering</b> .....	<b>6</b>
<b>Utvecklingsområden</b> .....	<b>7</b>
<b>Miljö och klimat</b> .....	<b>8</b>
<b>Förvaltning och hyresgäster</b> .....	<b>10</b>
<b>Ekonomi</b> .....	<b>13</b>
<b>Attraktiv arbetsgivare</b> .....	<b>15</b>

# Inledning

Denna verksamhetsuppföljning sammanfattar Poseidons arbete under 2025 utifrån verksamhetsplanens mål, inriktning och prioriteringar, i linje med stadens styrning och koncernens mål, uppdrag och affärsplan. Sammantaget bedöms måloppfyllelsen som stabil, med god måloppfyllelse i hälften av målområdena och viss måloppfyllelse i resterande. Områden med viss måloppfyllelse präglas främst av förskjutningar i tid, pågående omställningar och långsiktiga effekter, snarare än av avbrutna eller uteblivna insatser.



*(Låg måloppfyllelse: 0)*

Bolaget har fortsatt bidra till bostadsförsörjningen i Göteborg under 2025 genom nyproduktion, påbyggnad och konverteringar i befintligt bestånd. Bolaget har genomfört underhåll och renoveringar med fokus på prioritering för ett välfungerande fastighetsbestånd. Vissa delar av underhållsarbetet, som inventering av underhållsstatus, har skjutits fram i tid, samtidigt som viktiga förutsättningar satts för ett mer systematiskt underhållsarbete i och med kommande införande av gemensamma verktyg för underhållsplanering inom koncernen.

Inom utvecklingsområden har samverkan och långsiktig områdesutveckling fortsatt med tydlig inriktning mot trygghet. Den tidigare strategin för utvecklingsområden har vidareutvecklats och Strategi 2.0 för utvecklingsområden samt strategi för torg i utvecklingsområden har antagits av koncernen, vilket skapar en gemensam grund för det fortsatta arbetet i Poseidon. Den upplevda tryggheten utvecklas i positiv riktning och inga nya områden inom bolagets bestånd har tillkommit på polisens lista över utsatta eller särskilt utsatta områden.

Under 2025 har bolaget arbetat med att förbättra service och tillgänglighet för hyresgästerna genom Digitalt först, vilket inneburit förändringar i hur hyresgäster kontaktar oss och får hjälp i vardagen. Införandet av ett digitalt ärendehanteringssystem och boendeappen har inneburit ett skifte mot ett mer digitalt och strukturerat arbetssätt. Omställningen ska öka tillgängligheten för hyresgästerna och samtidigt skapa bättre förutsättningar för verksamheten att följa upp service, ärenden och svarstider. I samband med omställningen kan tillgängligheten tillfälligt upplevas som lägre, innan nya arbetssätt och kontaktvägar etablerats fullt ut. Det långsiktiga arbetet riktat till både hyresgäster och medarbetare är viktiga för att de nya arbetssätten ska fungera fullt ut och ge önskad effekt i serviceupplevelse.

Inom miljö- och klimatområdet har bolaget fortsatt arbetet för att nå stadens och koncernens mål. Bolagets energieffektiviseringsplan har färdigställts och beslutats av styrelsen, andelen fossilfria drivmedel har ökat och klimatberäkningar genomförs i projekt. Sammantaget visar indikatorerna och aktiviteterna en fortsatt utveckling mot uppsatta miljö- och klimatmål, även om målet om halverad klimatpåverkan till 2025 jämfört med 2020 inte har uppnåtts för året och behöver fortsatt fokus kommande år.

Under målområdet Attraktiv arbetsgivare har utvärdering av fastighetsförvaltarrollen genomförts för att förbättra förutsättningarna och arbetet med att stärka bolagets chefer har pågått genom Chefsoskopet. Medarbetarundersökningen visar fortsatt relativt höga nivåer, även om målvärdena för 2025 inte fullt ut nås.


De ekonomiska indikatorerna visar att bolaget har en stabil och kontrollerad ekonomi under 2025. Kassaflödet uppgår till 403 mnkr, vilket överstiger budgetkravet på 360 mnkr och innebär att bolaget skapar ett ekonomiskt handlingsutrymme. Soliditeten uppgår till 32,9 procent, vilket ligger i nivå med målet. Kostnader för reparationer är något högre än mål, samtidigt som kostnader för fastighetsskötsel, skador och administration ligger lägre än planerat, vilket innebär att kostnadsutvecklingen är balanserad. Den samlade bedömningen är att bolaget uppnår målet om en stabil ekonomisk utveckling under 2025.

Verksamhetsuppföljningen för helåret 2025 visar att Poseidon har levererat resultat inom flera målområden, samtidigt som fortsatt utvecklingsarbete behöver prioriteras inom vissa delar. I kommande avsnitt redovisas uppföljningen per målområde, med indikatorutfall, genomförda aktiviteter och bedömning av måluppfyllelse. Bedömningen görs utifrån en helhetsbedömning i linje med Göteborgs Stads riktlinjer, där indikatorutfall, genomförande av aktiviteter och verksamhetens egna analyser vägs samman. Måluppfyllelse redovisas enligt stadens modell som god, viss eller låg.

## 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.**

### Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Bedömningen är god måluppfyllelse inom målområdet på helåret utifrån att bolaget under 2025 bidragit till bostadsbyggandet genom påbyggnad, förtätning och konverteringar. Totalt 19 lägenheter har färdigställts genom påbyggnad och förtätning, och 11 lägenheter genom konvertering, vilket överstiger planerad nivå för året. Även arbetet med att säkra byggrätter följer plan. Samtidigt har förutsättningarna förändrats för inventering av befintliga fastigheter för möjliga påbyggnader. Aktiviteten har inte genomförts av affärsmässiga skäl då bedömningen är att denna typ av projekt i nuläget inte är tillräckligt lönsamma utifrån marknadsläget. Arbetet med att stärka bolagets arbete med garantiprocessen har pågått under 2025. Kunskapslyftet är genomfört och har bidragit till ökad tydlighet. Nästa steg är att införa ett systemstöd, vilket planeras ske under 2026 och stärker bolagets långsiktiga förutsättningar inom målområdet.


Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Påbyggnad/förtätning, färdigställda lägenheter	0	0	19	19
Konvertering, färdigställda lägenheter	1	31	11	9
Antal byggrätter	27	28	30	30

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Inventering av befintliga fastigheter för påbyggnad.	 Ej påbörjad Inventeringen av möjliga påbyggnader har inte genomförts då bedömningen är att den här typen av projekt inte är lönsamma i nuläget. Arbetet återupptas när bättre förutsättningar råder utifrån marknadsläget
Genomföra kunskapslyft inkluderat systemstöd avseende garantiprocessen	 Avslutad Kunskapslyft kring garantiprocessen är påbörjat. Behov av systemstöd har identifierats och utreds vidare under 2026, med inriktning mot Antura, ett digitalt verktyg.

## Underhåll och renovering

**Mål/delmål: Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.**

### Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse



Bedömningen för helåret är viss måluppfyllelse, då flera delar har genomförts enligt plan medan andra är förskjutna i tid. Under 2025 har arbetet inom underhåll och renovering haft fokus på att genomföra prioriterade renoveringar och samtidigt lägga grunden för ett mer långsiktigt och strukturerat underhållsarbete.

Indikator visar att lägenheter som renoverats med minst basnivå basnivå genomförts enligt uppsatt målvärde för året. Detta bidrar till ett förbättrat boende för hyresgästerna och ett mer robust fastighetsbestånd. Däremot har utbyggnaden av solceller inte nått planerad nivå under året. Arbetet har gått långsammare än planerat men utbyggnadstakten bedöms öka under 2026.

Arbetet med att inventera fastighetsbeståndets underhållsstatus har avvaktats i väntan på införandet av ett nytt koncerngemensamt underhållsplaneringssystem, som ska ge bättre kvalitet och jämförbarhet i underlagen. Implementeringen av verktyg och arbetssätt för underhållsplanering är påbörjad genom det koncerngemensamma arbetet med upphandling av underhållsplaneringssystem. Tillsammans med den gemensamma strategin för underhållsplanering bedöms detta stärka bolagets förutsättningar för ett mer effektivt, affärsmässigt och långsiktigt underhålls- och renoveringsarbete i linje med målet framöver.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Antal lägenheter som renoverats med minst basnivå.	75	146	329	340
Lönsamhet, procent	-	-	Utgår*	Utgår*
Installerad effekt solceller kW	409	106	170	600


\* ) Indikatorn "Lönsamhet" beräknas i dagsläget ej på hela projektportföljen, varför denna indikator utgår. Lönsamhet följs i utvalda projekt i samband med efterkalkyl.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Inventera fastighetsbeståndets underhållsstatus.	 Pågående med avvikelse Inventeringen är pausad i väntan på införande av ett koncerngemensamt system för underhållsplanering. Pilot startar under våren 2026 och upphandling sker under hösten 2026. Inventering kan därefter påbörjas, tidigast under hösten 2026..
Implementera verktyg och arbetssätt för underhållsplanering	 Pågående Arbetet med att införa verktyg och arbetssätt för underhållsplanering sker koncerngemensamt. En pilot för underhållsplaneringssystemet startar under våren 2026 och upphandling planeras till hösten 2026. Införande och fortsatt arbete sker därefter.

## 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.**

### Måluppfyllelse



 God måluppfyllelse

Bedömningen för helåret är god måluppfyllelse. Arbetet under 2025 har i stor utsträckning utgått från den tidigare strategin för utvecklingsområden. Fokus har varit att förankra arbetssätt, roller och prioriteringar för att skapa samsyn kring hur strategin ska omsättas i bolaget utifrån att stärka trygghet, samverkan och långsiktig områdesutveckling. Under året har detta arbete vidareutvecklats genom att koncernens strategi för utvecklingsområden 2.0 samt strategi för torg i utvecklingsområden antagits. Dessa strategier bygger vidare och utvecklar tidigare inriktning och utgör nu den gemensamma grunden för bolagets fortsatta arbete framåt.

Arbetet med att utvärdera och utveckla samverkansavtal har genomförts. Befintliga avtal har inventerats och analyserats i dialog med forum för yrkesroller och utvecklingschefer, för att skapa bättre överblick och bolagsövergripande lösningar, samtidigt som lokala behov fortsatt kan hanteras på distriktsnivå.

I polisens lista över särskilt utsatta områden som publicerades i december 2025 finns Hjällbo och Lövgärdet fortsatt kvar som särskilt utsatta områden, medan Biskopsgården, Hisings Backa och Tynnered fortsatt bedöms som utsatta områden. Samtidigt visar både bolagets egen bedömning och resultat från AktivBo att utvecklingen går i positiv riktning, och inga nya områden inom bolagets bestånd har tillkommit eller uppvisar negativ utveckling. De fastigheter som skulle trygghetsäkras har färdigställts. Sammantaget bedöms arbetet under året ha skapat förbättrade förutsättningar för ett fortsatt stabilt, samordnat och långsiktigt arbete i bolagets utvecklingsområden för att nå målet.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Antal särskilt utsatta områden	2	2	2	2
Andel trygghetsäkrade fastigheter	Mättes inte	100%	100%	100%


Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Implementera strategin 2.0.	 Pågående Dialog och samverkan sker internt genom olika forum för att skapa samsyn om strategin och vilka aktiviteter som skall genomföras per distrikt och bostadsområde. Arbetet med att skapa förutsättningar med främst boendemobilisering pågår brett inom verksamheten. Bolaget deltar även i samverkan med våra systerbolag i bland annat superrådet för att hitta gemensamma former för arbetet framåt. Aktiviteten kommer att fortsätta in i år 2026.
Utvärdera och utveckla våra samverkansavtal.	 Avslutad Sammanställning av samverkansavtal har gjorts tillsammans med en analys om det finns avtal som kan skrivas bolagsövergripande i stället för lokalt.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
	Ett exempel på ett sådant avtal är vårt samverkansavtal med Rädda Barnen och Cykelfrämjandet. Arbetet kommer att fortsätta i aktuella forum för att hela tiden säkerställa att vi ingår i samverkan med de parter som täcker ett lokalt eller övergripande behov inom bolaget.

## Miljö och klimat

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

### Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse

Bedömningen för helåret är viss måluppfyllelse. Bolaget är på rätt väg i och med det som genomförts 2025 och kommande arbete 2026, men att takten behöver vara hög framåt för att nå måluppfyllelse i koncernen. Bolaget har bidragit till att ge hyregästerna goda förutsättningar att leva klimatsmart men når inte målet om att halvera vår klimatpåverkan mellan 2020 och 2025. Bolagets miljö- och klimatarbete utgår från stadens och koncernens mål och styrning som konkretiseras i bolagets egen strategi och omsätts i aktiviteter i verksamhetsplanen bland annat. Uppföljningen i verksamhetsplanen fokuserar på bolagets prioriterade insatser, medan den koncerngemensamma uppföljningen styrelsen får en gång per år inom den ekologiska dimensionen följer utvecklingen i dotterbolagen på övergripande nivå.

Indikatorerna visar sammantaget en positiv utveckling för 2025. Andelen förnybart drivmedel i bolagets arbetsmaskiner uppgår till cirka 70 procent, vilket överstiger målvärdet. Mängden restavfall per lägenhet har minskat jämfört med tidigare år och är lägre än uppsatt målvärde, vilket ska tolkas som en positiv utveckling. Samtidigt når indikatorn för minskad klimatpåverkan i underhålls- och investeringsprojekt inte målvärdet för 2025, främst eftersom många projekt beslutats och påbörjats innan nuvarande krav på klimatstyrning infördes.





Under året har energieffektiviseringsplanen färdigställts och beslutats av styrelsen. Arbetet har inneburit att data samlats in per byggnad och sammanställts på fastighets- och bolagsnivå, vilket ger ett tydligare underlag för prioritering av åtgärder för energieffektivisering och minskad klimatpåverkan framåt.

Övergången till fossilfria drivmedel har fortsatt enligt plan. Samtliga dieselcisterner fylls nu med fossilfritt bränsle där det är möjligt och arbetet med att ersätta bensindrivna verktyg med batteridrivna alternativ pågår. Begränsningar finns fortsatt kopplat till tillgång till drivmedel och nuvarande fordonsflotta. Arbetet med återbruk har fortsatt, men genomförandet påverkas i nuläget av frågor kring organisering och lagerhållning. Förberedelser är gjorda och nästa steg är att fatta beslut om hur arbetet ska bedrivas framåt.

Sammantaget bedöms bolaget vara på rätt väg inom miljö- och klimatområdet, med flera viktiga förflyttningar genomförda. För att nå de långsiktiga klimatmålen krävs fortsatt hög takt och prioritering framåt.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Hållbarhetsindex (AktivBo)	82,6	_*	83,3	86
Mängden restavfall/blandat avfall per lägenhet, kg/lgh	297	280	274	300
Minskad mängd köpt normalårskorrigerad energi med 2007 som basår.	Mättes inte	16 %	19%	20%
Minskad klimatpåverkan i underhålls- och investeringsprojekt.	Mättes inte	Mättes inte	10	50
Andel förnybart drivmedel till bolagets arbetsmaskiner (%)	Mättes inte	Mättes inte	70%	20%


\* Hållbarhetsindex mäts vartannat år

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Upprätta och implementera energiplan för alla fastigheter enligt stadens energiplan 2.1.	 Avslutad Energiplanen är färdigställd och beslutad av styrelsen.
Utveckla och implementera bolagets återbruksstrategi och arbetssätt med relevanta rutiner.	 Pågående En uppdaterad återbruksstrategi är framtagen. Nästa steg är att börja arbeta enligt strategin, men det kräver beslut om hur arbetet ska organiseras och bemannas. Under året har olika alternativ utretts, bland annat möjlig gemensam användning av lokaler, både som arbetsplats och lager. När inriktning och organisation är beslutade kan genomförandet starta.
Minska användningen av fossila drivmedel.	 Avslutad Användningen av fossilfria drivmedel har ökat. Alla dieselcisterner fylls nu med fossilfritt bränsle och cirka 70 procent av inköpt drivmedel är fossilfritt. Hinder för full övergång är tillgång till drivmedel och nuvarande fordonsflotta. Samtidigt byts bensindrivna verktyg successivt ut mot batteridrivna.
Använd förenklat/koncernens klimatberäkningsverktyg i alla projekt över 3 miljoner kronor.	 Avslutad Alla projekt över 3 miljoner kronor som har avslutats under året är klimatberäknade och rapporterade till Framtiden. För att säkerställa att även pågående och planerade projekt klimatberäknas på ett enhetligt sätt stöttas fastighetsingenjörer i arbetet.

## Förvaltning och hyresgäster

### Mål/delmål Förvaltning: Vi har en superslipad förvaltning.

#### Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Bedömningen för helåret är god måluppfyllelse. Under 2025 har arbetet inom målområdet i huvudsak fokuserat på att stärka förvaltningens effektivitet.





Indikatorerna visar sammantaget att förvaltningen fungerar stabilt. Energi- och resursanvändningen ligger i linje med uppsatta målvärden, bland annat för fjärrvärme och el per kvadratmeter. Antalet avställda lägenheter för reparation har ökat under året och överstiger målvärdet, vilket påverkar indikatorutfallet. Utvecklingen av vakanser och avställda lägenheter följs kontinuerligt på flera nivåer i bolaget och hanteras löpande inom verksamheten.

Arbetet med att införa en ny beställar- och avtalsorganisation har gått framåt under 2025. Implementeringen planeras ske fullt ut under 2026 och samordnas med den nya distriktsindelningen. Inventering av trygghetssäkrade fastigheter pågår, där prioritering av åtgärder även den utgår från den nya distriktsindelningen.

Det pågår arbete med att tydliggöra gemensamma arbetssätt inom bolaget för att förenkla och jobba mer gemensamt, bland annat genom processkartläggning i olika delar av organisationen. Under året har behovsprocess för digitalisering tagits fram, kartläggning av befintliga processer gjorts och arbete med att validera bolagets övergripande processkarta startats upp.


Sammantaget bedöms årets arbete ha bidragit till en mer effektiv och långsiktig hållbar förvaltning. Den nya distriktsindelningen som genomförts vid årsskiftet bedöms ge goda förutsättningar att fortsätta utvecklingen under kommande år.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Antal avställda lägenheter för reparation	133	157	237	140
Värme, besparing per år i befintligt bestånd i planerade effektiviseringsprojekt, MWh	665	365	1770	4 700
El, besparing per år i befintligt bestånd i planerade effektiviseringsprojekt, MWh	144	141	158	815
Vatten, minskning förbrukning, i befintligt bestånd i planerade effektiviseringsprojekt (%)	1 %	1 %	1 %	2 %
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm	131	131	127	127
El, kWh/kvm	18,5	18,4	18,1	18,3
Vatten, kbm/kvm	1,7	1,7	1,7	1,66

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Ta fram strategi för hantering av ökade vakanser (lägenheter och parkeringsplatser) och avställda lägenheter.	 Avslutad Bolagets arbete med att minska antalet avställda lägenheter och vakanser följs upp och kommer under år 2026 fortsatt att följas upp genom olika ledningsforum. Vi har däremot inte tagit fram en strategi för ökande vakanser då analyser visat att behovet snarare är att medvetandegöra numerären, följa upp och säkerställa uthyrningsprocessen.
Ta fram och implementera ny beställar- och avtalsorganisation samt tydliggöra roller och mandat.	 Pågående Arbetet fortgår tillsammans med en konsult och en arbetsgrupp av verksamhetsrepresentanter. Arbeta med att ta fram en detaljerad beskrivning av de nya arbetssätten och rollerna pågår. Arbetet fortsätter under 2026.
Ta fram plan för prioritering av basnivå för trygghetssäkrad fastighet.	 Pågående med avvikelser Inventering kommer slutföras under 2026 prioritering påbörjas Q1 utifrån den nya distriktsindelningen.
Tydliggöra gemensamma arbetssätt.	 Pågående Arbetet med att tydliggöra gemensamma arbetssätt har pågått under 2025 och fortsätter under 2026 inom ramen för målbild 2030. Nuvarande fokus är att validera bolagets övergripande processkarta samt vidareutveckla behovsprocessen inom IT och digitalisering. Arbetet följer plan och utgör en grund för fortsatt utveckling av arbetssätt och processer.

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

### Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse

Bedömningen för helåret är viss måluppfyllelse. Under 2025 har arbetet haft tydligt fokus på att förbättra tillgänglighet och skapa mer likvärdig service för hyresgästerna. Flera viktiga steg har tagits under året, men målet om att nå topp 25 procent i serviceindex har inte uppnåtts.

Indikatorerna visar att bolagets totala serviceindex för 2025 är i stort sett oförändrat jämfört med 2024. Flera index visar positiv utveckling, bland annat inom trygghet, medan andra områden ligger under uppsatta målvärden. Sammantaget bedöms indikatorerna visa att bolaget rör sig i rätt riktning, men att analys, insatser och utveckling behövs inom vissa områden.



Under 2025 har bolaget arbetat med att förbättra service och tillgänglighet för hyresgästerna genom Digitalt först, vilket inneburit förändringar i hur hyresgäster kontaktar oss och får hjälp i vardagen. Införandet av ett digitalt ärendehanteringssystem och boendeappen har inneburit ett skifte mot ett mer digitalt och strukturerat arbetssätt. Omställningen ska öka tillgängligheten för hyresgästerna och samtidigt skapa bättre förutsättningar för verksamheten att följa upp service, ärenden, åtgärder och svarstider. Genom ett mer strukturerat arbetssätt stärks överblicken och hanteringen av ärenden, och förbättrar förutsättningarna för en mer likvärdig service i hela bolaget. Resultat i AktivBo, exempelvis ”Hjälp när det behövs”, visar att effekten 2025 inte fullt ut har uppnåtts då målvärdet inte nås. Resultaten är viktigt underlag för utvecklingen av både omställningen, service och interna processer. Det fortsatta arbetet med omställningen omfattar

både justering av befintliga lösningar och utveckling av arbetssätt som underlättar för såväl medarbetare som hyresgäster.

Arbetet med in- och utflyttning har också tagit steg framåt under året. En utredning av digitalt stöd för avflyttningsbesiktningar har genomförts och ett inriktningsbeslut har fattats. Parallellt har uthyrningsprocessen setts över och gemensamma arbetssätt mellan uthyrning och distrikt tagits fram. Arbetet fortsätter under 2026 med att förenkla informationen vid in- och utflyttning samt att förbättra introduktionen av nya hyresgäster.

Samtidigt som målet om topp 25 procent inte uppnåts, finns tecken på positiv utveckling inom målområdet. Bland annat når distrikt Angered för första gången ett serviceindex över 80 procent, vilket även överstiger bolagets genomsnitt. Sammantaget bedöms årets arbete ha stärkt förutsättningarna för en mer tillgänglig och likvärdig service, men ytterligare analys och riktade insatser krävs under 2026 för att öka kundnöjdheten.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Produktindex	75,8 %	76,0 %	76,3	76,7 %
Serviceindex	78,8 %	78,9 %	78,9	82,1 %
Trygghet	77,7 %	79,0 %	79,9	80,0 %
Rent- och snyggt	76,4 %	75,7 %	77,6	77,5 %
Hjälp när det behövs	81,6 %	82,4 %	82,4%	86,8 %
Ta kunden på allvar	80,7%	80,2%	76,4	87,8%
Boinflytandeindex	74,6 %	69,6 %	69,4%	77,4 %

Aktiviteter	Aktivitetens 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. Bolaget håller en stadig nivå av procentandel digitala ärenden.
Implementera rutin kring in- och utflyttning.	 Avslutad En utredning har genomförts tillsammans med leverantören av bolagets kund- och hyresgästs system för att bedöma förutsättningarna för ett mer användarvänligt stöd vid lägenhetsbesiktningar. Det finns fortsatt tekniska begränsningar i hur bolagets system kan kopplas ihop, och arbetet med att värdera olika lösningar fortsätter under 2026. Parallellt tas underlag fram för att kunna ställa krav och genomföra upphandling av ett nytt fastighetsdatasystem. Uthyrningsprocessen har setts över och gemensamma rutiner mellan uthyrning och distrikt har tagits fram för att säkerställa att nya hyresgäster får rätt information i rätt tid. Arbetet fortsätter även med att utveckla mer digitala arbetssätt och förbättra onboarding av nya hyresgäster för att skapa en bättre upplevelse vid in- och utflyttning

## Ekonomi

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

### Måluppfyllelse

#### ■ God måluppfyllelse

Bedömningen för helåret är god måluppfyllelse då de ekonomiska indikatorerna visar att bolaget har en stabil och kontrollerad ekonomi under 2025.

Kassaflödet efter underhåll och investeringar uppgår till 403 mnkr, vilket överstiger budgetkravet om 360 mnkr. Soliditeten uppgår till 32,9 procent, vilket ligger i nivå med målvärdet och visar att bolaget behåller en god finansiell styrka. Kostnaderna per kvadratmeter ligger överlag nära eller under målvärdena, vilket indikerar god kostnadskontroll. Kostnader för reparationer är något högre än målvärdet, samtidigt som kostnader för fastighetskötsel, skador och administration ligger lägre än målvärdet. Sammantaget innebär detta att kostnadsutvecklingen är balanserad.

Totalavkastning rapporteras via MSCI för helåret 2025 i mars 2026 och följs över tid.

Gällande aktiviteterna har framtagandet av en bolagsgemensam digitaliseringsstrategi skjutits fram i tid. I stället har digitaliseringen under 2025 drivits genom verksamhetsnära initiativ kopplade till identifierade behov, bland annat inom kundservice och besiktning.




Arbetet med att stärka bolagets ekonomiska uppföljning och analys pågår. Bland annat genomförs uppföljningsmöten tre gånger per år med respektive distrikt med fokus på ekonomiskt utfall och analys. Som ett led i organisationsöversynen kommer ekonomiavdelningen att förstärkas inom controlling under år 2026 i syfte att stärka uppföljning och analys samt stöd till distrikten.

Granskning av fakturor och uppföljning av avtal stärks genom införandet av en ny beställar- och avtalsorganisation. Arbetet med att tydliggöra ansvar, roller och arbetssätt pågår och bedöms ge bättre förutsättningar för en enhetlig och långsiktig uppföljning.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Totalavkastning (%), följs över tid	-4,5%	9,4%	Utfall rapporteras mars 2026 via MSCI*	Följs över tid
Soliditet (%)	32,8 %	33,1 %	32,9%	33,0%
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar, mnkr	121	361	403	360
Superdriftnetto, kr/kvm	625	682	731	738
Fastighetsskötsel, kr/kvm	148	150	153	157
Reparationer, kr/kvm	125	120	126	117
Skador, kr/kvm	91	77	65	70

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Administration, kr/kvm	179	178	185	190
Antal tillsvidareanställda	395	405	396	400
Överskottsgrad	30,4%	36,4%	34,8%	38,0%

\*) MSCI står för Morgan Stanley Capital International och tar fram nyckeltal och bostadsindex.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram en digitaliseringsstrategi.	 Ej påbörjad Aktiviteten skjuts framåt i tid. Dock pågår ett antal digitaliseringsprojekt trots avsaknad av strategi, bland annat inom kundserviceområdet, besiktning m.m.
Stärka kunskaper inom ekonomisk uppföljning och analys.	 Pågående Uppföljningsmöten hålls 3 gånger per år med respektive distrikt i syfte att analysera bland annat det ekonomiska utfallet. Som en följd av organisationsöversynen kommer central ekonomiavdelning förstärkas med ytterligare ekonomer med fokus på controlling. Utbildningsinsats för att stärka kunskaperna skjuts till 2026
Stärka granskning av fakturor och uppföljning av avtal.	 Pågående En ny beställar- och avtalsorganisation är under införande. Det förväntas stärka kontroll, uppföljning och efterlevnad i bolagets inköp och avtal.

## Attraktiv arbetsgivare

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

### Måluppfyllelse



#### Viss måluppfyllelse

Bedömningen för helåret är viss måluppfyllelse för 2025 då aktiviteterna genomförts enligt plan med fokus på att stärka roller, ledarskap och organisatoriska förutsättningar, samtidigt som effekterna ännu inte fullt ut avspeglas i indikatorerna. Indikatorerna mäts genom medarbetarundersökningen i oktober 2025 och visar fortsatt relativt höga nivåer, men når inte de uppsatta målvärdena för året. Resultaten visar att det finns en stabil grund, men också ett behov av fortsatt utveckling för att nå målet.

Under året har utvärderingen av fastighetsförvaltarrollen genomförts, inklusive workshop med förvaltarna. Arbetet har gett ett tydligt underlag kring rollens förutsättningar och identifierade utvecklingsbehov, som tas vidare i det fortsatta utvecklingsarbetet.

Aktiviteten för att stärka bolagets chefer har också pågått under året. Chefsoskopet startade enligt plan under fjärde kvartalet 2025 och utgör en central del i det långsiktiga arbetet med att utveckla ledarskapet i bolaget. Under året har även HR-funktionen förstärkts med ytterligare resurser med fokus på chefsstöd. Arbetet med att nå uppsatta målvärden utifrån medarbetarundersökningen och genomföra aktiviteter att nå målet fortsätter under 2026.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
HME- totalindex	82	80	78	82
HME- delindex ledarskap	Mättes inte	83	80	85
Index- Vår arbetsplats	Mättes inte	75	75	77

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Utvärdera förutsättningar för fastighetsförvaltarrollen utifrån målbilden vid införandet.	 Avslutad Utvärderingen är genomförd under året tillsammans med distriktschef Helga Valdimarsdottir och övriga i förvaltningsledningen.
Stärka Poseidons chefer för att vara trygga och säkra i sin roll som ledare.	 Avslutad Genomförandet av chefsoskopet för bolagets chefer är påbörjat som planerat under 2025 och kommer fortsätta 2026. Under året har det också rekryterats ytterligare en medarbetare till HR-avdelningen som arbetar med stöd till cheferna fast.