

Tjänsteutlåtande, information

Styrelsehandling nr 18

Utfärdat 2026-02-06

Ärendenummer BOS-2026-00015

Handläggare

Magnus Envall

Telefon: 031-731 50 30

E-post: magnus.envall@bostadsbolaget.se

Rapport verksamhetsuppföljning 2025

Informationsärende

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

Rapport verksamhetsuppföljning 2025 för Bostadsbolagskoncernen antecknas.

Sammanfattning

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning anteckna bolagets rapport för verksamhetsuppföljning 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Rapporten beskriver bolagets måluppfyllelse utifrån bolagets målområden, däribland den ekonomiska dimensionen. Bolaget lämnar ett kassaflöde på 244,9 mkr och når kassaflödeskravet för året. Årets resultat överstiger prognos 3 med 8,2 mkr. Utfallet drivs i huvudsak av lägre drifts- och underhållskostnader samt ökade försäkringsersättningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Rapporten beskriver bolagets måluppfyllelse utifrån bolagets målområden, däribland ekologisk dimension. Under avdelningen *Miljö och klimat* finns bland annat ett antal aktiviteter relaterade till den ekologiska dimensionen. Exempelvis en trädinventering och projekt gällande mobilitet.

Bedömning ur social dimension

Rapporten beskriver bolagets måluppfyllelse utifrån bolagets målområden, däribland den sociala dimensionen. Under avdelningarna *Social hållbarhet*, *Nyproduktion* och *Förvaltningen* hanteras mål och aktiviteter kopplat till den sociala dimensionen. För avdelningen Nyproduktion avser det bland annat trygghetsbostäder. För Förvaltningen är en av aktiviteterna kopplat till att ta fram ett nytt boinflytandeavtal.

Bilaga

1. Verksamhetsuppföljning 2025

Magnus Envall
Ekonomichef

Thorbjörn Hammerth
VD

Verksamhetsuppföljning 2025

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag



Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppföljning Verksamhetsplan	4
Nyproduktion	4
<i>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.</i>	<i>4</i>
Underhåll & renovering	6
<i>Centrala mål: Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.....</i>	<i>6</i>
Utvecklingsområden	8
<i>Centrala mål: Vi ska leda stadens arbete med att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.....</i>	<i>8</i>
Miljö & klimat	10
<i>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.</i>	<i>10</i>
Förvaltning & hyresgäster.....	13
<i>Centrala mål: Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.</i>	<i>13</i>
Ekonomi.....	16
<i>Centrala mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	<i>16</i>

Inledning

Resultat

Trots det höga ränteläget i kombination med de största investeringarna på många lämnar Bostadsbolaget ett kassaflöde 2025 på **244,9 mkr** vilket är 24,9 mkr över prognos 3 och 54,9 mkr över AB Framtidens kassaflödeskrav för året. Årets resultat efter finans uppgår **289,8 mkr**, vilket är 8,2 mkr över prognos 3. Utfallet drivs i huvudsak av lägre drifts- och underhållskostnader samt ökade försäkringsersättningar. Jämfört med föregående år ökar årets resultat med **188,5 mkr** i huvudsak till följd av den årliga hyresökningen, tillkommande nyproduktion och lägre underhålls- och nedskrivningskostnader.

Underhållsskuld

Det är en fortsatt utmaning med vår underhållsskuld där våra fastigheter, på grund av åldersstrukturen, står inför stora underhålls- och renoveringsbehov. Fokus ligger på att skapa möjligheter till prioritering så våra resurser fördelas utifrån fastigheternas behov, kundnyttan och områdesutvecklingen.

Organisation

2025 har varit ett jubileumsår för bolaget vilket firats tillsammans med våra hyresgäster med ett flertal 80-års kalas runt om i våra områden.

Under tertial 2 har resultatet av arbetsmiljöutredningen och visuellblåsarapporten presenterats. Konsekvenserna av dessa har inneburit vissa organisatoriska förändringar och att omprioriteringar gjorts där vissa mål har blivit lidande. Förändring får ta tid och vi gör stegvisa justeringar utifrån långsiktiga mål och ambitioner.

Uppföljning Verksamhetsplan




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 har varit enligt tidplan och under 2025 har samtliga 249 planerade lägenheter i projektet Smörslottsgatan färdigställts. Sista inflyttningen skedde i december.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Utöka bostadsytan genom exempelvis konvertering och identifiering av byggbara möjligheter i eget bestånd.	 Pågående Arbetet med vindslägenheter i Haga pågår. Konvertering av tidigare äldreboende till bostäder i Hammarhus pågår. Förslag att bygga studentbostäder respektive bostäder arbetas intensivt med. Ekonomin för konverteringen är utmanande.
Påverka kommande nyproduktion genom marknadsanalyser och målgruppsanpassad byggnation till rätt hyra.	 Pågående Löpande analyser görs och bostadsbolaget är delaktiga från idé till färdiga bostäder.
Minimera vakanser i nyproduktion genom effektiv samt målgrupps- och kundanpassad marknadsföring och uthyrningsaktiviteter.	 Avslutad Vi har jobbat med anpassade insatser och i flera kanaler för att möta olika målgruppers efterfrågan. Totalt 249 lägenheter i nyproduktion Robertshöjd. Fastigheterna innehåller trygghetsbostäder.

Mål/delmål: Inga vakanser i nyproduktion

Måluppfyllelse


 God måluppfyllelse

Kommentar

Totalt 249 lägenheter. Nyproduktion Robertshöjd. I fastigheterna finns trygghetsbostäder.

Mål/delmål: Öka antalet konceptbostäder, ex studentbostäder, trygghetsbostäder, boegenskaper med 50 nya bostäder

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar


Projektet Smörslottsgatan är färdigställt.

Produktion av bogemenskap i Kålltorp pågår.

Idé kring studentbostäder i Hammarkullen har lyfts och fått OK i företagsledningen och kommer att arbetas vidare med under 2026.

Mål/delmål: Ta fram minst ett projektförslag för utökad bostadsyta.

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar

Vi sonderar löpnade möjligheter till förtätning på egen mark.




Rambergsstaden har presenterats för Framtiden Byggutveckling som en framtida möjlig expansion av bostäder. I detta område finns möjligheter till byggnation på bl.a. parkeringsplatser.

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 har vi därför ansett det extra viktigt att skapa möjligheter till prioritering av vart vi lagt resurserna utifrån fastigheternas behov, kundnytta och områdesutveckling.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Ta fram underhållsplaner för respektive utvecklingsområde samt övriga områden som helhet utifrån koncernens underhållsstrategi.	 Pågående Pilotprojekt kopplat till nytt underhållssystem startar upp under Q1 2026.
Minska vår klimatpåverkan i underhållsprojekt genom t.ex. återbruk, cirkularitet och energieffektivisering.	 Pågående Det är ett pågående arbete.
Skapa attraktiva kunderbjudanden för tillval för att öka hyresgästernas möjlighet att påverka sitt eget boende.	 Avslutad Flertal tillval erbjuds i samtliga underhålls-/investeringsprojekt där detta är möjligt. På så vis kan den boende själv påverka sitt eget boende samt sin boendekostnad.

Mål/delmål: Bostadsbolagets underhållsplaner ska vara klara och beslutade.

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Pilotprojekt startas upp Q1 2026. Efter utvärdering av systemet, vilket genomförs inom koncernen, beslutas kring system och arbetssätt framöver.

Mål/delmål: Ta fram en miljö- och klimatplan kopplad till underhållsstrategi och underhållsplaner.

Måluppfyllelse


 Ingen måluppfyllelse

Kommentar

Arbetet har senarelagts och ambitionen är att arbeta vidare med detta under 2026.

Mål/delmål: Nytt avtal för debitering av tillval.

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Nytt avtal är under en långdragen förhandling med Hyresgästföreningen.

Mål/delmål: Genomföra efterkalkyler på alla investeringsprojekt beslutade i styrelsen.

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar

Projektavslut genomförs i samtliga projekt. Uppföljning sker och redovisas vilket kan likställas efterkalkyler. Samtliga projekt, vilka beslutats av styrelsen, redovisas till styrelsen tre ggr per år.






Utvecklingsområden


Centrala mål: Vi ska leda stadens arbete med 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. Utifrån senaste bedömningen har både Biskopsgården (2023) och Tynnered (2021) som tidigare flyttats ner till riskområden nu bedömts som utsatta områden (begreppet riskområde har utgått). 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. Därför har vi under 2025 fokuserat på att öka tryggheten i alla våra bostadsområden.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Besluta och implementera framtaget förslag till strategi för utvecklingsområden.	 Avslutad Framtagen och beslutad, strategin grundar sig i de åtgärderna som gett störst effekt 2019–2024. Ny strategiplan för 2025–2030 från koncernen som kommer att implementeras framöver.
Öka tryggheten i alla områden.	 Pågående Genom trygghetslyft, ökat fokus på de lägsta trygghetsbetygen och ett generellt förstärkt fokus på utsatta områden. Vi har även sett att vårt arbete gett effekt i trygghetsindexet.
Analysera omflyttningmönster och möjligheterna att erbjuda trygghetsbostäder i befintligt bestånd.	 Pågående Målgruppsanalys, omflyttningsstatistik, omflyttningmönster 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 utsatt områden.	 Pågående med avvikelser Utvecklingsplanen kommer inkluderas i verksamhetsplanen för bolaget framöver.

Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
80-årsfirande tillsammans med Hyresgästföreningen med fokus på trygghet, i alla våra områden.	 Avslutad Löpande aktiviteter har skett under året. 25 kalas genomfördes i våra bostadsområdet mellan maj och oktober 2025 och flertalet Hyresgästföreningar har varit engagerade och involverade i kalasen.

Mål/delmål: Inga särskilt utsatta områden på polisens lista 2030.

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Arbetet fortsätter med ett extra fokus på Hammarkullen för att även få bort det från polisens lista. Bolaget följer koncernens gemensamma strategiplan och fortsätter med geografiskt anpassade satsningar.

Mål/delmål: Identifiera 50 lägenheter som kan göras om till trygghetsbostäder i befintligt bestånd innan sommaren 2025.

Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Arbetet har påbörjats och är under en analysfas. Områden har identifierats där det skulle kunna etableras men vidare arbete krävs.

Mål/delmål: Resultat från hyresgästundersökning:

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Trygghetsindex	77,9 %	78,7 %	80 %	80 %
Torgindex	82,3 %	82,6 %	82,9 %	83 %
Torgindex - Hammarkullen	62,7 %	65,1 %	67,1 %	66 %
Inflytande index - utvecklingsområden	76,1 %	75,9 %	75,8 %	74 %
Rent och snyggt	77,4 %	76,9 %	77,4 %	73,9 %
Ta kunden på allvar	82,7 %	82,4 %	80,4 %	81 %




Miljö & klimat


Centrala mål: Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetsätt 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 fokuserades 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 har genomförts. 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. Indikatorer visar att energianvändningen minskar enligt målsättningarna, men ytterligare insatser krävs för att nå det högt satta målvärdet för installerad solcellseffekt.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
Påbörja implementering av IMD av varmvatten.	 Pågående Projektering av Eriksberg är påbörjad. Rannebergen ströks under projekteringen då man såg stora brister och stamrenovering krävs innan IMD.
Ta fram en plan för klimatanpassning och biologisk mångfald.	 Pågående I samband med upphandlingen för att ta in en expert för inventering av fastigheter och utemiljö har arbetet för att ta fram en handlingsplan för klimatanpassning påbörjats. Förväntas att bli klart Q2 2026 för att sedan tas beslut om. Biologisk mångfald: Klart – Det finns en handlingsplan för 2025.
Implementera mobilitetserbjudande grund samt tillståndsparkering enligt Bostadsbolagets plan.	 Pågående med avvikelser Tillståndspakering har gått enligt plan och har nått koncernens förväntade mål vid årets slut. Grunderbjudandet avviker. På grund av begränsad budget och resursbrist har målet kopplat till el-ladd inom 400m och målet kopplat till grundnivå cykelparkering ej att uppnåtts.
Undersöka möjligheterna till miljöklassning av fastigheter i befintligt bestånd.	 Ej påbörjad Aktiviteten struken.

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
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 med koncernens energiplan. Vi ser dock en svårighet eftersom budgeterade medel inte stämmer med energiplanens volym på planerade åtgärder.

Mål/delmål: Total energi (kWh) - minskning i förhållande till utfall 2024

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse


Kommentar

Vi kan inte följa upp vattenanvändning i dagsläget då vi inte har haft tillgång till vattenmätare på 6 mån efter vattenmätarbyte.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Vatten (m3)				-2,5 %
Fastighetsel (kWh)			-3,4 %	-2 %
Värme (kWh graddagsjusterad)			-3,5 %	-2,1 %

Mål/delmål: Installerad effekt solceller (kWp) – 1 050 kWp

Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse

Kommentar


Total installerad effekt 2025 = 258 kWp (Ettapp 1 Majorna)

Majorna upphandlad men entreprenaden avbröts halvvägs av leverantören. Ettapp 2 kommer därför gå ut på upphandling igen och levereras under 2026. Rannebergens tak visade sig vara för dåliga och behöver bytas. Underlag framme för beslut i investeringskommittén men har inte levererats under 2025.

Förstudie Landala och ett tak i Rannebergen påbörjad för leverans under 2026.

Mål/delmål: IMD av varmvatten ska installeras i 3 500 lägenheter.

Måluppfyllelse

 Ingen måluppfyllelse

Kommentar

Inget projekt utfört under 2025. Mycket internt arbete i samband med ny debiteringsmodell. FU har inte haft resurser att leverera enligt dem. En konsult är upphandlad för att arbete fullt med IMD under 2026.

Mål/delmål: Vi ska uppfylla målen i Framtidens beslutade mobilitetsstrategi.

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Arbetet med mobilitetserbudanden fortskrider, men vissa delmål som el-laddplatser och cykelparkeringar i hela vårt bestånd har inte nått upp till målen på grund av budget- och resursbegränsningar.

Mål/delmål: Vi ska genomföra inventering av träd i hela beståndet.

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar

Trädinventeringen är slutförd i enighet med tidplanen.

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 haft ett fortsatt fokus på att implementera ny organisation utifrån förändringarna som skett. Från oktober 2024 ingår uthyrningsgruppen i avdelningen och från juli 2025 ingår även Kundservice vilket ger ökade möjligheter till effektivt samarbete.

Löpande kundmätning som tidigare planerats för har implementerats. Det har även jobbats fram en rutin för hur uppföljningen skall ske på bästa sätt.

Samarbetet mellan distrikten fortsatt för att gynna såväl medarbetare som kund. Utbytet mellan de olika distrikten fortsätter att stärkas 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	Aktivitets status och kommentar
Effektivisera och utveckla våra arbetssätt för att öka produktiviteten och därmed lönsamhet/ekonomiskt utrymme samt ökad kundnöjdhet.	 Avslutad Införandet av <i>Ett nummer in</i> och Lime. Fungerar som IT-stöd för ärendehantering. Vi har skapat en ny rutin för hanteringen av avställda lägenheter i syfte att minska hyresbortfall. Framtagning av besiktningshandbok som används vid avflyttningsbesiktning. Fungerar som stöd för att jobba mer lika och ha en rättvis bedömning i vår kundservice.
Jobba utifrån resultatet i hyresgästenkäten och följa upp åtgärdsplaner.	 Avslutad Vi har infört löpande kundmätning. Skapat ett årshjul som innehåller och beskriver samtliga moment som exempelvis analys och prioritering av åtgärder. Berörda chefer har utbildats i det nya arbetssättet.
Identifiera de lägsta resultaten/värdena kopplat till hyresgästenkäten för att kunna erbjuda jämlik service.	 Avslutad Uppdrag till våra verksamhetsutvecklare att stödja berörda chefer med analys, beslutsunderlag osv. Syftet är att öka lärandet mellan våra områden där vi har lägsta och högsta resultat i kundmätningen. Målet är att minska gapet mellan det högsta och lägsta resultatet på områdesnivå för att på så sätt höja betyget på företagsnivå.
Implementera dialogkonceptet för att stärka hyresgästernas inflytande över sitt boende och samtidigt bidra till områdesutveckling.	 Avslutad Arbetet har inte genomförts 2025 och aktiviteten utgår.
Besluta och implementera bolagets strategi för kulturutveckling för 2025–2030.	 Avslutad

Aktiviteter	Aktivitetens status och kommentar
	Den är framtagen och beslutad.
Antalet avställda och outhyrda lägenheter ska minimeras genom att se över befintliga rutiner och eventuellt skapa nya rutiner för att öka uthyrningen.	 Avslutad Vi har jobbat med att skapa en ny rutin för att effektivisera arbetet med våra avställda lägenheter. Vi ser en positiv trend med minskat antal avställda lägenheter vilket innebär att vi minskar vårt hyresbortfall. Outhyrda lägenheter följs upp månadsvis av uthyrningschef.
Upprätthålla samverkan med fackliga parter.	 Avslutad Arbete enligt samverkansavtal. Samverkan om organisationsförändringar. Gemensam riskbedömning vid tillsättning av chefstjänst.

Mål/delmål: Resultat från hyresgästundersökning.

Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse


Kommentar

Löpande kundmätning påbörjades 2025-04-04.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Trygghetsindex	77,9 %	78,7 %	80 %	80 %
Serviceindex	79,7 %	80,2 %	80 %	81 %
Produktindex	76 %	76,5 %	76,6 %	77 %
Inflytandeindex	73,1 %	73 %	72,7 %	73,5 %

Mål/delmål: Initierat minst två processer för effektiviserade arbetssätt.

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse


Kommentar

Process 1: Avställda lägenheter. Vi har etablerat ett gemensamt arbetssätt på samtliga 3 distrikt med målsättning att minska hyresbortfallet. För 2025 ser vi ett tydligt positivt resultat där vi lyckats minska hyresbortfallet. Vi fortsätter på liknande sätt under 2026.

Process 2: Elsäkerhetsarbete. Vi har etablerat en ny arbetsmodell för att leva upp till de krav som finns på oss som fastighetsägare enligt gällande regelverk. Ny tjänst har implementerats i organisationen. Fastighetsvärdar har fått nya instruktioner och utbildning. Elsäkerhetsverket har efter besök och kontroll godkänt vår arbetsmodell. Övriga bolag i koncernen efterfrågar vår modell för att utveckla sitt eget arbete.

Mål/delmål: Under 2025 ska vi införa periodisk kundmätning.

Måluppfyllelse


 God måluppfyllelse

Kommentar

Periodisk kundmätning är införd. Årshjul för de olika arbetsmomenten är framtaget och implementerat.

Mål/delmål: 75 procent av alla ärenden/felanmälningar ska utföras genom eget arbete.

Måluppfyllelse


 Ingen måluppfyllelse

Kommentar

Antalet eget utförda arbetsordrar uppgick till 64% på bolagsnivå, på distriktsnivå varierar det mellan 61–69%. Totalt antal arbetsordrar på bolagsnivå var 72 615st.

Mål/delmål: Lime ska vara implementerat i hela bolaget.

Måluppfyllelse


 God måluppfyllelse

Kommentar

Samtliga distrikt är användare sedan Q1 2025. Detta innebär att införandet av Lime är genomfört för de stora användargrupperna.

Mål/delmål: Vakansgrad outhyrda lägenheter: 1,25%.

Måluppfyllelse


 God måluppfyllelse

Kommentar

Vakansgrad hela beståndet lägenheter per dagens datum = 0,08%.

Mål/delmål: Vi ska ha ett HME-index i medarbetarundersökningen ska vara minst 80%.

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar






HME 80% på avdelningen Förvaltning.

Ekonomi

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

Kommentar

Vi når målet för kassaflödeskravet för året och det förklaras i huvudsak av den årliga hyresökningen, tillkommande nyproduktion och lägre underhålls- och nedskrivningskostnader. Vi har ett flertal pågående aktiviteter i syfte att effektivisera vårt arbete och arbetssätt.


Aktiviteter	Aktivitets status och kommentar
Besluta och implementera femårig företagsplan.	 Avslutad Framtagen men ej godkänd av styrelsen. Kommer ej att genomföras.
Besluta och införa ny modell för verksamhetsstyrning.	 Pågående Arbetet förväntades att bli klart under augusti men har blivit framflyttat pga. arbetsmiljörapporteringen och dess konsekvenser. Arbetet fortsätter under 2026
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 men avvaktar med djupare analys för att fokusera på de 20-tal punkter som tagits fram för att åtgärda den problematik som lyft i bl.a. arbetsmiljörapporten.

Mål/delmål: Rapportering enligt koncernens nyckeltal.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Operativt kassaflöde	206,6	232	244,9	190
Belåningsgrad	16,2 %	15,1 %	15,4 %	19,7 %
Justerad soliditet	65,9 %	66,8 %	66,6 %	64,7 %
Antal tillsvidareanställda	415	426	420	426
Kassaflödesmässig överskottsgrad	9,6	10,6	10,3	9,2
Driftöverskottsmarginal			36,4 %	44,5 %
Avkastning på sysselsatt kapital			5,7 %	3,6 %

Mål/delmål: Femårig företagsplan ska vara beslutad våren 2025.

Måluppfyllelse


 Ingen måluppfyllelse

Kommentar

En femårig företagsplan togs fram och lyftes till styrelsen utan att bli godkänd. Målet är reviderat och tills vidare pausat.

Mål/delmål: Ny modell för verksamhetsstyrning ska vara klar augusti 2025.

Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse

Kommentar


Till följd av arbetsmiljöutredningen, visselblåsarrapporten och dess konsekvenser har det planerade arbetet inte genomförts.

I samband med upprättandet av verksamhetsplanen 2026 har ett förslag på styrmodell presenterats och kommer att arbetas utefter under kommande år.

Löpande arbete sker med att se över vad för typ av underlag, rapporter, analyser verksamheten behöver och hur vi skall kunna leverera det med de förutsättningar vi har.

Mål/delmål: Uppföljning av organisationsförändring ska vara klar hösten 2025.

Måluppfyllelse

 Ingen måluppfyllelse

Kommentar

Till följd av arbetsmiljöutredningen, visselblåsarrapporten och dess konsekvenser har den planerade uppföljningen inte genomförts. För att åtgärda de brister som framkom av rapporterna så har ett 20-tal punkter tagits fram som godkänts av styrelse.

Gällande organisationsförändringarna som skett behöver tid ges för att åtgärda de 20-tal punkter som tagits fram innan någon djupare uppföljning och utvärdering sker.