

Tjänsteutlåtande, information

Styrelsehandling nr 15

Utfärdat 2026-06-10

Ärendenummer BOS-2026-00204

Handläggare

Lena Borin

Telefon: 031-731 50 30

E-post: lena.borin@bostadsbolaget.se

Verksamhetsuppföljning Tertial 1 2026

Informationsärende

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning anteckna bolagets rapport för Verksamhetsuppföljning Tertial 1 2026.

Sammanfattning

Rapporten beskriver bolagets måluppfyllelse utifrån bolagets måluppfyllelse som beslutats enligt Företagsplanen 2026.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Rapporten beskriver bolagets måluppfyllelse utifrån bolagets målområden, däribland den ekonomiska dimensionen. Bolaget har viss måluppfyllelse för de två delmål som skall bidra till att uppnå det centrala målet ”1 100 miljoner kronor i driftöverskott”.

Bedömning ur ekologisk dimension

Rapporten beskriver bolagets måluppfyllelse utifrån bolagets målområden, däribland ekologisk dimension. Bolaget har både viss och god måluppfyllelse för de mål som skall bidra till det centrala målet ”-5% minskning av totala Co2 ekvivalenter”. Det är bland annat god måluppfyllelse för delmålet ”Genomföra en förstudie för att starta och driva en återbrukshubb inom koncernen”.

Bedömning ur social dimension

Rapporten beskriver bolagets måluppfyllelse utifrån målområden, däribland den sociala dimensionen. Bolaget har merparten god måluppfyllelse för delmålen som skall bidra till det centrala målet som långsiktigt är att inte ha några särskilt utsatta områden. Ett av delmålen med god måluppfyllelse är ”Genomföra torgsprintar Friskvärdestorget och Hammarkulletorget om innebär fysiska åtgärder/förbättringar runt torget”.

Bilagor

1. Verksamhetsuppföljning Tertial 1 2026

Lena Borin
Ekonomichef

Thorbjörn Hammerth
VD



Verksamhetsuppföljning 2026 Tertial 1

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Uppföljning Verksamhetsplan | 3 |
| Kund..... | 3 |
| <i>Centrala mål: 81 % i serviceindex.....</i> | <i>3</i> |
| Fastigheter..... | 5 |
| <i>Centrala mål: 770 miljoner kronor i investeringar i befintligt bestånd och underhåll.....</i> | <i>5</i> |
| Ekonomi..... | 6 |
| <i>Centrala mål: 1 100 miljoner kronor i driftöverskott.....</i> | <i>6</i> |
| Medarbetare | 7 |
| <i>Centrala mål: 81% i HME-index i Göteborgs Stads medarbetarenkät.</i> | <i>7</i> |
| Särskilt utsatta områden..... | 9 |
| <i>Centrala mål: Det långsiktiga målet ”inga särskilt utsatta områden” gör att vi 2026 fokuserar på Hammarkullen där tre av fyra mätområden ska vara gröna utifrån koncernens definition. Polisens nya lista, med nya klassificeringar, som presenteras i november 2025 kan innebära att Biskopsgården och Tynnered flyttas upp till särskilt utsatta områden. Oavsett detta ligger fokus på Hammarkullen.</i> | <i>9</i> |
| Klimat/Miljö | 10 |
| <i>Centrala mål: - 5 % minskning av total CO2 ekvivalenter.....</i> | <i>10</i> |


Uppföljning Företagsplan

Kund

Centrala mål: 81 % i serviceindex

Mål/delmål: Säkerställa effektiva processer i kund- och ärendehanteringssystemet.

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar

Arbetet med att utveckla effektiva processer inom kund- och ärendehantering fortgår på flera plan. Vi har startat ett arbete för Ärendehantering 2.0, i ett första steg med fokus på de områden där Kundenservice får flest ärenden – felanmälan samt övriga ärenden till Fastighetsvärd. Den 28 maj genomför vi en workshop, där vi gemensamt kommer att identifiera vilka delar av ärendehantering som fungerar väl idag och vilka delar vi behöver utveckla – utifrån kundens perspektiv.


Parallellt införs nya funktioner i Lime under tertial 2 för att stärka informationsdelning och återkoppling, vilket också ligger i linje med insikterna från samtalsanalysen för Q1 som visar att just återkoppling i pågående ärenden är en prioriterad utvecklingspunkt.

Sammanfattningsvis är arbetet i gång enligt plan, och vi ser att både utvecklingsinsatser i arbetssätt, systemstöd och samarbete samverkar för att stärka måluppfyllelsen.

Implementering av chattbot Davy pågår enligt plan.

Mål/delmål: Implementera utvecklingsstrategin 2.0 i våra tre utvecklingsområden: Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Vi har arbetat aktivt med del olik delarna i strategin och fortsatt med aktiviteter som slår mot målen. Vi har kvar arbete inom boendemobilisering samt ytterligare aktiviteter inom platsutveckling.

Mål/delmål: Införa Kamerabevakning i miljöhus - för att främja rent och snyggt som efterfrågas av hyresgäster.

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Projektet fortskrider enligt plan med en engagerad arbetsgrupp och drivande projektledare. Attitydundersökning är genomförd i samtliga utvecklingsområden, där majoritet av hyresgäster ställer sig positiva till sanktion genom kameraövervakning. Styrgruppen har beslutat att dela upp projektet i olika etapper varav Hammarkullen är utsedd till att vara etapp 1 och där pågår nu inventering och dokumentering av samtliga miljöhus och avfallsrum för att skapa ett underlag och säkerställa ett behov av kameraövervakning. Enligt nuvarande tidsplan är målet att kameror ska vara på plats i Hammarkullen i oktober månad, rollen som operatör är även tillsatt internt. I och med att vi arbetar med implementeringen i etapper så kommer inte alla utvecklingsområden att ha kameror under 2026.

Mål/delmål: Utveckla bostäder för äldre och äldrekoncept.

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Vi har identifierat område samt kontaktat ett antal hyresgäster som visat intresse. Ansökan inskickat till länsstyrelsen. Fler områden kommer undersökas och hyresgästernas intresse undersökas.

Mål/delmål: Skapa 50 trygghetsbostäder under 2026

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar


Arbetet fortlöper enligt plan, ett antal lägenheter samt hyresgäster har kontaktats och identifierats.

Fastigheter

Centrala mål: 770 miljoner kronor i investeringar i befintligt bestånd och underhåll

Mål/delmål: Implementera tydlig och förutsägbar investeringsprocess för bolagets fastighetsprojekt.

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Investeringsprocessen är klarlagd men ännu inte formellt beslutad.

Mål/delmål: Implementera underhållsstrategin

Måluppfyllelse


 God måluppfyllelse

Kommentar

Underhållsstrategin är implementerad. Förvaltningen hanterar minder löpande underhåll och reparationer (0 - 3 mkr i projekt) i syfte att förlänga renoveringsintervallen. Fastighetsutveckling hanterar större projekt (3 mkr och uppåt) uppdelat i fler renoveringskategorier så som fönsterrenovering, fasadrenovering osv.

Mål/delmål: Skapa konkret lista med årets underhållsprojekt och investeringsprojekt som följs upp 3 gånger per år.

Måluppfyllelse


 God måluppfyllelse

Kommentar

Lista över underhålls-/investeringsprojekt är framtagen och beslutad. Projekt följs upp tre ggr per år.

Mål/delmål: Aktivt delta i utvecklingsarbetet av nyproduktionsprojekten för att bland annat säkerställa förvaltningsaspekterna.

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar

Bolaget deltar aktivt i utvecklingsarbetet av nyproduktionsprojekt där nyproduktionsansvarig samt projektutvecklare deltar löpande.

Ekonomi

Centrala mål: 1 100 miljoner kronor i driftöverskott

Mål/delmål: Utveckla och förbättra svaga nyckeltal utifrån MSCI och Sveriges Allmännytta

Måluppfyllelse

■ Viss måluppfyllelse

Kommentar

Presentation för MSCI 2025 är inbokad till onsdagen 3/6 därefter görs vidare analys och uppföljning.

Löpande arbete görs för att stärka den input som levereras till MSCI. Vi arbetar just nu med att se över avvikande kostnader för bla värme och avfall för att säkerställa korrekt redovisning per fastighet.

Mål/delmål: Utforma arbetssätt och systemstöd för att möjliggöra uppföljning av driftnetto per fastighet för våra chefer inom förvaltningen.

Måluppfyllelse

■ Viss måluppfyllelse

Kommentar


Vidareutveckling och stöd av vårt arbetssätt behövs för att kunna nyttja det systemstöd vi har idag. Då det systemstöd vi använder idag inte lever upp till våra önskemål är det också en punkt vi behöver jobba vidare med. Supporten som erbjuds levererar inte utifrån de krav och överenskommelser vi gjort. Ett pågående arbete görs gemensamt med systerbolagen och Hypergenes ledning.

Medarbetare

Centrala mål: 81% i HME-index i Göteborgs Stads medarbetarenkät.

Mål/delmål: Ta fram en ledarplattform som innefattar det kommunikativa ledarskapet.

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Resultatet av Chefoskopet och Chalmersprojektet SFP, vilka båda har genomförts under våren, visar tydligt på behovet av en gemensam ledarplattform. Arbetet kommer att tas vidare under hösten, som en naturlig följd av de båda insatserna och tillsammans med ny VD som tillträder i augusti.

Mål/delmål: Genomföra och följa upp undersökningar och handlingsplaner utifrån Chefoskopet.

Måluppfyllelse


 God måluppfyllelse

Kommentar

Chefoskopet har genomförts under hösten 2025 och våren 2026, handlingsplanen presenterades för ledarforum i maj 2026 och fastställdes därefter av Företagsledningen.

Mål/delmål: Ta fram en handlingsplan för de tre sämst betygsatta områdena för varje arbetsgrupp, utifrån föreslagna förbättringsåtgärder i B-Engaged.

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar

Möten har genomförts mellan VD och samtliga avdelningschefer för genomgång av resultatet i B-Engaged med fokus på handlingsplan. En deluppföljning genomfördes i april, resultatet på övergripande nivå visade på marginella förflyttningar för prioriterade fokusområden. Under våren har även ett samarbetsprojekt, SFP, genomförts tillsammans med Chalmers för att öka dialogen mellan medarbetare och företagsledning.

Mål/delmål: Prioritera lokalvården (arbetssätt, yrkesstolthet och kvalitet), Affärsstöd (samarbete) och Trygghetsvärdar (arbetsmiljö).

Måluppfyllelse

■ Viss måluppfyllelse

Kommentar

Förvaltningservice

Ett pågående arbete med kvalitetsuppföljning i samtliga områden för att höja kvaliteten, öka kundnöjdheten, säkerställa ergonomiska arbetssätt och skapa stolta medarbetare. Fokus på att kunskapsutveckla medarbetare både inom städmetoder och städmaterial, öka användandet och förståelse av digitala verktyg pågår.

Affärsstöd

Ny rekrytering av chef har genomförts som börjar 11/5. Ligger på dennes agenda att se över och fortsätta stärka samarbetet på avdelningen.

Trygghetsvärdar

Inom trygghetsorganisationen har ett chefsstöd rekryterats samt en handlingsplan upprättats. En arbetsgrupp arbetar med punkter som identifierats i handlingsplanen som följs upp kontinuerligt.

Mål/delmål: Renovera 7 Boservice kontor (ytskikt, inredning, skyltning, flexibla arbetsplatser).

Måluppfyllelse

■ Viss måluppfyllelse

Kommentar


Arbete pågår med renovering av de sju kontoren. Boservice i Brunnsbo utgår då denna byggnad kommer att rivas inom 2–3 år.

Särskilt utsatta områden

Centrala mål: Det långsiktiga målet "inga särskilt utsatta områden" gör att vi 2026 fokuserar på Hammarkullen där tre av fyra mätområden ska vara gröna utifrån koncernens definition. Polisens nya lista, med nya klassificeringar, som presenteras i november 2025 kan innebära att Biskopsgården och Tynnered flyttas upp till särskilt utsatta områden. Oavsett detta ligger fokus på Hammarkullen.

Mål/delmål: *Ta fram områdesplaner enligt beslut och genomföra dem i Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered.*

Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse


Kommentar

VD beslutade under våren 2026 att vi ska börja med att ta fram en områdesplan för Hammarkullen, vilket inletts. Ett utkast har skickats ut till samtliga berörda och sammanställning och färdigt förslag beräknas till innan sommaren.

Mål/delmål:

[Redacted]

Måluppfyllelse


 God måluppfyllelse

Kommentar

[Redacted]

Mål/delmål: *Genomföra torgsprintar Friskväderstorget och Hammarkulletorget om innebär fysiska åtgärder/förbättringar runt torget.*

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar


Torgsprint för Hammarkullens torg samt Friskväderstorget är genomförda och klara.

Klimat/Miljö

Centrala mål: - 5 % minskning av total CO2 ekvivalenter.

Mål/delmål: Färdigställa klimatanpassningsplanen.

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Risk- och Sårbarhetsanalys är utförd på våra fastigheter, baserad på tidigare genomförd inventering, för att fastställa risker för värme och skyfall. Handlingsplanen för klimatanpassning är klar. Nu påbörjas en åtgärdsplan för klimatanpassning.

Mål/delmål: Säkerställa fossilfri förvaltning.

Måluppfyllelse


 Viss måluppfyllelse

Kommentar

Maskiner och redskap byts ut enligt satt plan och budget för 2026, där vi är affärsmässiga i våra beslut att byta ut maskiner och redskap till fossilfritt.

Mål/delmål: Genomföra en förstudie för att starta och driva en återbrukshubb inom koncernen.

Måluppfyllelse


 God måluppfyllelse

Kommentar

Gemensam förstudie i koncernen är igång. Man kommer starta upp ett lager på Poseidon och kommer påbörja rekrytering av en person för att hantera detta. Detta kommer vara en koncerngemensam resurs. Miljöavdelningen på Bostadsbolaget samordnar arbetet. En framtidsspaning är att hitta en lämplig lokal för återbrukshubb även på Bostadsbolaget i distrikt centrum.

Mål/delmål: Genomföra energieffektivisering i linje med Bostadsbolagets energiplan.

Måluppfyllelse

 Viss måluppfyllelse


Kommentar

Projekt för installation av individuell mätning och debitering (IMD) har startats upp. Tre

projekt är under upphandling. Även tre solcellsprojekt har startats upp.

Mål/delmål: Arbeta för minskad klimatpåverkan i byggprojekt – både ur ett inköps- och genomförande perspektiv.

Måluppfyllelse

 God måluppfyllelse

Kommentar

Arbetet med minskad klimatpåverkan hanteras i underhåll-/investeringsprojekt där klimatberäkningar och avvägningar genomförs för att nå bästa möjliga resultat. Även återbruk har ökat i projekten. Rutin för hantering av avyttring av material vilket bolaget inte har användning av i egen verksamhet har tagits fram.