



# Uppföljning av Familjebostäders Verksamhetsplan 2018

2018-03-31



# Nyproduktion

## MÅL:

Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

## STRATEGIER:

- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras.
- Bygga blandade boendeformer i samma kvarter.
- Leta mark med bra förutsättningar att bygga till en lägre produktionskostnad.
- Prova verktyg/metoder för att beräkna klimatavtryck över livscykeln för produkter och material.
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet.



## ATT NÅ 2018:

- Nya bostäder i befintligt bestånd: 23 st.

MÅL 2018	ATT NÅ 2018	PROGNOS 2018	UTFALL 2018
Nya bostäder i befintligt bestånd	23	23	0





MÄTETAL 2018	UTFALL 2018
Antal färdigställda bostäder /boendeform per år	
Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boende	
Produktionskostnad kr/kvm	
Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet	

## KOMMENTAR:

Mätetal redovisas endast på helår.



# Aktiviteter 2018 - Nyproduktion

Aktivitet	Status	Kommentar
<b>Bidra till bra bostäder med effektiv byggprocess</b>		En nybyggnadsansvarig har rekryterats som ska upprätta en process för nybyggnation som säkerställer de behov vi har utifrån ett förvaltande perspektiv. Detta innebär att bostäder byggs på ett effektivt sätt och säkerställer kvalitet både så att de passar våra hyresgäster och vår förvaltning.
<b>I samband med förtätningsprojekt genomföra angeläget underhåll och förbättringar i befintliga byggnader och boendemiljöer</b>		Pågår i Gärdsås och Tynnered.
<b>Vara kontakt/länk mot hyresgäster och andra intressenter som berörs av nyproduktion</b>		Dialogen med både hyresgäster och andra intressenter är viktig för att vi ska kunna säkerställa att det som byggs är i enlighet med de behov som finns. Varje projekt är unikt. En verktygslåda med olika metoder för dialog och kommunikation används för att ha rätt dialog/kommunikation i respektive projekt.
<b>Skapa fler bostäder i befintliga fastigheter</b>		Omvandling av lokaler till lägenheter pågår i Högsbo, Kortedala, Hisingen och Eriksbo samt vindslägenheter tillförs på Långängen.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten är påbörjad



Aktiviteten är ej påbörjad



# Underhåll/Renovering

## Mål

Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

## Strategier

- Vi ska renovera varsamt
- De boendes möjligheter att påverka sina boendekostnader ska stärkas.
- Vi ska värna lägenheter med låg hyra.
- Energieffektivisering ska vara ett aktivt arbete.



## Att nå 2018

- Minskad energianvändning med 2%

MÅL 2018	ATT NÅ 2018	PROGNOS 2018	UTFALL 2018
Minskad energianvändning	2 %	2 %	Redovisas per helår








MÄTETAL 2018	UTFALL 2018
Hyreshöjning kr/kvm efter ombyggnation <sup>1</sup>	87 kr/kvm
Andel lägenheter med hyra under 1000 kr/kvm	30 %
Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering	0
Total energimängd kWh/kvm	Redovisas på helår
Tillförda lägenheter i trygghetsboenden	1 st

## KOMMENTAR:

<sup>1</sup>) Förhandlingsöverenskommelse tecknades kv 1 2018. Södra Vägen 30: Ny hyra efter ombyggnad 1152 kr/kvm jmf nuvarande hyra 1065 kr/kvm = hyreshöjning 87 kr/kvm. Ny hyra efter totalrenovering i vakanta lgh 1571 kr/kvm jmf nuvarande hyra 1065 kr/kvm = hyreshöjning 506 kr/kvm



# Aktiviteter 2018 – Underhåll/Renovering

Aktivitet	Status	Kommentar
Genomföra Gärdsåsprojektet		Pågår, projektering, förhandling, planarbete, investeringsärendet etc.
Införa ny modell för styckvisa renovering av badrum med stora behov		Ett steg 3 upphandlat, internt utbildningsmaterial framtaget.
Genomföra IMD i enlighet med bolagets strategi		Bolaget projekterar IMD för att bygga ut i ca 5000 lägenheter under 3 år med start i år. Projektering av ett steg 1 i Bergsjön pågår.
Fortsätta bidra till fler laddmöjligheter för elfordon		Strategin är att efter förfrågan erbjuda laddmöjligheter i garage och p-däck. Under första kvartalet har ytterligare två laddplatser med bidrag från Klimatklivet hyrts ut. Laddplatser kommer också att erbjudas i nybyggda garage på Majstångsgatan och Uggleberget.
Genomföra något innovationsprojekt inom förnyelsebar energi		Ett projekt har påbörjats med en ny typ av vindgenerator, en s.k. Windtree, som skall passa inom tätbebyggelse. Solcellsutbyggnaden pågår enligt koncernens plan.
Pröva och utveckla affärsmodell för flexibel parkering		Tillståndsparkering i egen regi kommer att prövas i Majstångsgatans garage. Upplägg för Uggleberget pågår.
Upprätta och genomföra en plan för i vilka områden trygghetsboenden och förbättrad fysisk tillgänglighet kan tillskapas inom två år		Plan för trygghetsboende framtagen. Mål för 2018 = 50 trygghetslägenheter Mål för 2019 = ej fastlagt.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# Utvecklingsområden

## MÅL:

Vi ska utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

## STRATEGIER:

- Införa trygghetsskapande åtgärder.
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena.
- Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena.

## ATT NÅ 2018:

- Trygghetsindex: 75 (74,5)



## MÅL 2018

## ATT NÅ 2018

## UTFALL 2018

Trygghetsindex	75	Redovisas på helår
----------------	----	--------------------

## MÄTETAL 2018







## UTFALL 2018

Antal tillförda bostäder per boendeform	0
Arbetsplatser/praktikplatser /feriearbeten som skapats för hyresgäster	34 st.

## KOMMENTAR:



# Aktiviteter 2018 - Utvecklingsområden

Aktivitet	Status	Kommentar
Förstärka samverkan med stadsdelsförvaltning och andra viktiga aktörer som bidrar till Bergsjöns utveckling		Förstärkt samverkan med framförallt stadsdelen, polisen och Göteborgslokaler är etablerad. Därutöver deltar Familjebostäder aktivt i den gemensamma satsningen Mobilisering Bergsjön med ett stort antal samverkansaktörer.
Fortsätta och vidareutveckla samarbetet mellan fastighetsägare i stadsdelen genom Bergsjön 2021		Genomfört årsstämma med antagande av ny verksamhetsplan för 2018. Familjebostäders representant är ordförande i föreningen. Flera möten är genomförda och kontakter tagna för att få till en start av detaljplanen för bostäder i Bergsjön Centrum, kallat Vintergatan, väntar besked under våren 2018.
Beskriva målbild och upprätta plan för ökad säkerhet och trygghet		En utvecklingsplan för Bergsjön är under framarbetande. Säkerhet och trygghet är ett viktigt strategiområde av flera i den.
Etablera utökad närvaro med egen person		Sex trygghetsvärdar tillträder sitt uppdrag i distrikt Bergsjön med start 16 april. Rekryteringen, utformningen av uppdraget samt introduktionen har genomförts gemensamt med Poseidon, Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder.
Skapa mötesplatser där kontakter kan knytas mellan arbetsgivare och arbetssökande		Syssetsättning är en del av Utveckling Gärdsås. En arbetsmässa planeras att genomföras ihop med Arbetsförmedlingen och Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.
Genomföra masterplan för Gärdsås		Inriktningen för Utveckling Gärdsås ligger för beslut om godkännande av styrelsen i april. Det åtföljs av ett förslag om beslut av investeringsärende för etapp 1 avseende renoveringen.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# Nöjda hyresgäster

## MÅL:

Våra hyresgästers och kunders trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas.

## STRATEGIER:

- Fokusera på kundbetygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs".
- Arbeta med att motverka oriktiga hyreskontrakt.
- Prioritera områden med låga kund- och inflytandebetyg.
- Utveckla en strategi för digitalisering.

## ATT NÅ 2018.

- Serviceindex 78,6 (77,6)
- Boinflytande 71,0 (69,4)
- Ta kunden på allvar 83,9 (81,9)
- Hjälp när det behövs 84,4 (82,4)



## MÅL:

Bolagets serviceindex ska senast 2019 vara >79.

MÅL 2018	ATT NÅ 2018	UTFALL 2018
Serviceindex	78,6	-
Boinflytandeindex	71,0	-
Ta kunden på allvar	83,9	-
Hjälp när det behövs	84,4	-

## KOMMENTAR:

Redovisas efter nästa kundundersökning.





# Aktiviteter 2018 – Nöjda hyresgäster

Aktivitet	Status	Kommentar
Utökad och mer anpassad områdes-/fastighetsinformation	●	Plan är under framtagande. Kommer att presenteras och beslutas under maj månad. Start införande sker succesivt under hösten 2018.
Ökat fokus på att alla arbetsgrupper uppnår målen för kundbetygen	●	Genomfört ett antal möten med bolagets ledarforum med fokus på kundnöjdhet. Varje distrikt tar fram och beskriver satsningar för 2018.
Säkerställa att leverantörsärenden utförs i tid och återkopplas till hyresgäst	●	Vi genomför en test i upphandlingen för måleri, där vi kommer att prova en ny process för hyresgästkontakter.
Skapa nya digitala tjänster för hyresgästen	●	Inventering har gjorts av behov för att säkerställa en vidareutveckling av våra system. Det pågår även ett mera visionärt arbete som handlar om att lyfta hela bolagets digitala erbjudande till hyresgäster. Detta arbete är i sin linda och handlar om att identifiera vad som är möjligt, för att i nästa steg ta fram konkreta förslag. Samtidigt pågår en översyn av IT inom koncernen som kan påverka detta.
Förbättra skicket i gemensamma utrymmen genom rondering och snabbare åtgärder (helt, rent och snyggt)	●	Nytt städavtal med utökade städtytor och hantering av felanmälningar från lokalvårdarna har införts samt täta uppföljningar för att säkerställa kvaliteten.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# Vara en attraktiv arbetsgivare

## MÅL:

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

## STRATEGIER:

- Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete.
- Utveckling av medarbetarskap och ledarskap med utgångspunkt i de gemensamma förhållningssätten där samarbete och nytänkande särskilt ska betonas.
- Kompetensförsörjning genom medarbetarutveckling, rekryteringsutveckling och profilering av koncernen som arbetsgivare.

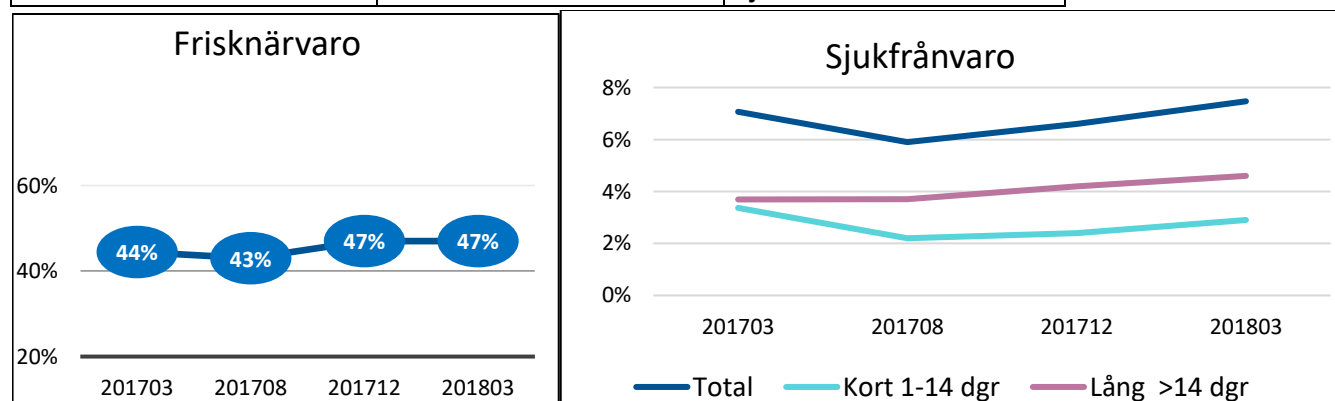
## ATT NÅ 2018:

- HME - Hållbart medarbetarindex: 74 (72)







MÅL 2018	ATT NÅ 2018	UTFALL 2018
HME	74	-

MÄTETAL 2018	UTFALL 2018	KOMMENTAR
Personalomsättning	3,57 %	Nytt måtetal som kommer att följas upp under året
Sjukfrånvaro	7,27 %	Innefattar bland annat 7 sjukfall som varat över 180 dagar
Frisknärvaro	46,6 %	Bedöms som relativt bra med tanken på den höga sjukfrånvaron



# Aktiviteter 2018 – Attraktiv arbetsgivare

Aktivitet	Status	Kommentar
Skapa ytterligare karriärvägar i bolaget		Diskussioner påbörjade i ledningsgruppen.
Förstärk utvecklingsmöjligheterna för medarbetarna		Diskussioner påbörjade i ledningsgruppen.
Ta fram och genomföra ledarskapsprogram för alla chefer		Diskussioner genomförda i ledningsgruppen och ett första förslag finns framtaget.
Alla medarbetare ska delta i en gemensam utvecklingsresa		Strategi: Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete. Familjebostäders nya uppdrag förtydligades att vara renodlat förvaltning. Med dessa nya förutsättningar för verksamheten gör vi en gemensam utvecklingsresa med syfte att utveckla och vässa vår förvaltningsverksamhet med fokus på hyresrätten som boendeform. Utvecklingsresan handlar om att vi tillsammans, alla medarbetare på Familjebostäder, arbetar med vår personliga utveckling, kompetensutveckling, teamarbete, nya arbetsätt för att nå gemensamma mål, nöjda kunder och glada medarbetare. Vi gör detta i olika former som APT, medarbetardagar, ledarforum och i koncernens gemensamma värdegrundsarbete.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# God ekonomi och effektiv verksamhet

## Mål:

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

## STRATEGIER:

- Uppföljning av risk och lönsamhet genom implementering av ny månadsrapport.
- Implementera långsiktig finansiell scenarioanalys.
- Bidra till effektivitet i organisationen genom att mäta och följa upp i affärsplanen definierade nyckeltal.
- Säkerställa soliditeten genom att aktivt verka för att frigöra kapital inom de olika parametrarna; intäkter, effektivisering, minskat underhåll/reparationer/investering i befintligt bestånd, avyttring samt extern upplåning.



## ATT NÅ 2018:

- Kassaflöde före nyproduktion: 100 mnkr.
- Underhåll/investeringar i befintligt bestånd: max 577 mnkr.

MÅL 2018	ATT NÅ 2018	PROGNOS 2018	UTFALL 2018-03
Kassaflöde före nyproduktion	100 Mnkr	71 Mnkr*	-2 Mnkr
Underhåll/investeringar i befintligt bestånd.	577 Mnkr	581 Mnkr*	147 Mnkr

MÄTETAL 2018	UTFALL 2018
Totalavkastning	
Avkastning fastighetsinvesteringar	
Justerad soliditet	

## KOMMENTAR:

\* I posterna ingår investeringar hänförliga till nya bostäder. Exklusive dessa uppnås målen.

Mätetal för 2018 redovisas endast på helår.



# Aktiviteter 2018 – god ekonomi och effektiv verksamhet

Aktivitet	Status	Kommentar
<b>Fokusera på och följa upp bolagets kassaflöde</b>	●	Kassaflödet är i fokus i rapportering och följs upp löpande. Utveckling av nya rapporter för verksamheten pågår.
<b>Utveckla prioriteringar mellan nödvändiga åtgärder</b>	●	Arbete med underhållsstrategi och varsam renovering pågår
<b>Konsekvensanalys av bantade renoveringsplaner</b>	●	Arbetet med underhållsstrategi och konsekvenser pågår.
<b>Se över möjligheterna att effektivisera organisationen och belysa besparingspotentialen</b>	●	Det kommer att genomföras två Ledarforum som ämnar stärka medarbetares och chefers affärsmannaskap, både genom att jobba med att höja intäkter och sänka kostnader.
<b>Ta tillvara samverkan inom och utom bolaget</b>	●	Familjebostäder har en stor mängd samverkan både inom Göteborgs Stad och koncernen, med Hyresgästföreningen, branschorganisationer och privata företag samt ingår i en mängd nätverk och arrangemang. Det pågår en koncernöversyn inom HR, Inköp och IT.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad

