



# Uppföljning av Familjebostäders Verksamhetsplan 2018

2018-08-31



# 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	3





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. Åtgärdsprogram för Gåsagången ska också tas fram.
<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. Efter sommaren startar ett koncerngemensamt arbete som vi behöver beakta.
<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. Vi startar planering för nästa års möjliga omvandlingar.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten är påbörjad



Aktiviteten 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>	Redovisas på helår
Andel lägenheter med hyra under 1000 kr/kvm	29 %
Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering	Redovisas på helår
Total energimängd kWh/kvm	Redovisas på helår
Tillförda lägenheter i trygghetsboenden	2 st

## KOMMENTAR:

Svårighet att definiera hyreshöjning efter ombyggnation och orsak till flyttning.



# Aktiviteter 2018 – Underhåll/Renovering

Aktivitet	Status	Kommentar
Genomföra Gärdsåsprojektet		Upphandling av entreprenör klar, planerad produktionsstart i oktober. I övrigt pågår bygglovsärendet, detaljplanearbete och förhandling med Hgf.
Införa ny modell för styckvisa renovering av badrum med stora behov		Ettapp 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 ettapp 1 i Bergsjön pågår. Informationsfilm klar.
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, främst i Tynnered och Gärdsås.
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.



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	-
----------------	----	---

## MÄTETAL 2018

## UTFALL 2018

Antal tillförda bostäder per boendeform	0
Arbetsplatser/praktikplatser /feriearbeten som skapats för hyresgäster	157 st.

## KOMMENTAR:

- Redovisas efter nästa kundundersökning



# 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 och Familjebostäder är en mycket aktiv aktör i områdesutvecklingsarbetet.
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. SBK har startat arbetet med detaljplanen för Vintergatan.
Beskriva målbild och upprätta plan för ökad säkerhet och trygghet	●	En modell för områdesutveckling i Bergsjön är framtagen och presenterad på mål- och strateginivå för styrelsen. Säkerhet och trygghet är ett viktigt strategiområde av flera i den. Kvarstår att på aktivitetsnivå planera ihop med trygghetsgruppen och områdesgrupperna.
Etablera utökad närvaro med egen person	●	Sex trygghetsvärdar och en trygghetschef är rekryterade. Trygghetsgruppen arbetar kl 15/16–23 måndag till söndag året runt. De är närvarande, relationsbyggande och gränssättande vuxna och arbetar för ett helt, rent och snyggt Bergsjön samtidigt som de rapporterar och vidtar åtgärder mot det som påverkar tryggheten negativt. Trygghetsgruppen har även ett gemensamt nummer som hyresgäster kan ringa om de t ex vill få sällskap från hållplatsen till lägenheten.
Skapa mötesplatser där kontakter kan knytas mellan arbetsgivare och arbets sökande	●	Sysselsättning är en del av arbetet inom Utveckling Gärdås. En företagarfrukost är genomförd och en arbetsmessa för våra hyresgäster planeras att genomföras ihop med Arbetsförmedlingen och Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.



## Genomföra masterplan för Gäldsås



Inriktningen för Utveckling Gäldsås är antaget och investeringsärendet för etapp 1 av renoveringen är beslutad. Nu fokuserar vi särskilt på att även nå fram till beslut om nyproduktionen i området.



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 beslutad i ledningsgrupp. Start införande sker succesivt under hösten 2018.
Ökat fokus på att alla arbetsgrupper uppnår målen för kundbetygen		Vi har genomfört ett antal möten med bolagets ledarforum med fokus på kundnöjdhet. Varje distrikt har analyserat och arbetat fram satsningar för 2018. Genomförandet pågår.
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. Resultatet har hittills fallit ut olika bra. Täta uppföljningar krävs.



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.

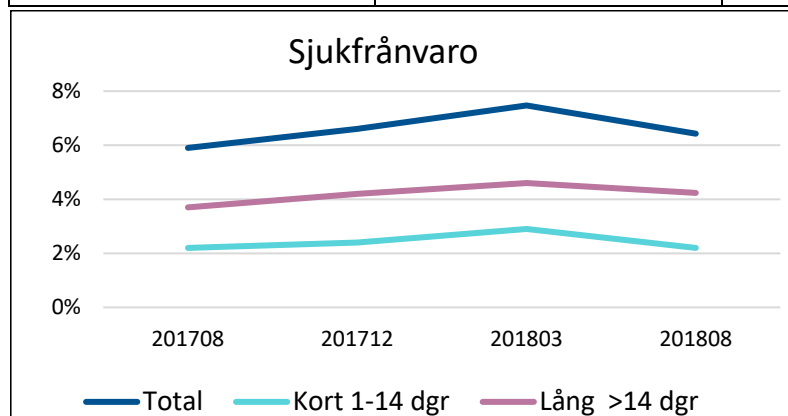
## ATT NÅ 2018:

- HME - Hållbart medarbetarindex: 74 (72)







MÅL 2018	ATT NÅ 2018	UTFALL 2018
HME	74	-

MÄTETAL 2018	UTFALL 2018	KOMMENTAR
Personalomsättning	10,7 %	Motsvarar samma nivå vid samma tidpunkt föregående år
Sjukfrånvaro	6,4 %	Innefattar bland annat 9 sjukfall som varat över 180 dagar
Frisknärvaro		Redovisas i samband med årsutfallet.



# Aktiviteter 2018 – Attraktiv arbetsgivare

Aktivitet	Status	Kommentar
Skapa ytterligare karriärvägar i bolaget		Diskussioner genomförda i ledningsgruppen och WS är inbokad med uppdrag att ta fram underlag för beslut.
Förstärk utvecklingsmöjligheterna för medarbetarna		Diskussioner genomförda i ledningsgruppen och WS inplanerad för fördjupat arbete med uppdrag att ta fram underlag för beslut.
Ta fram och genomföra ledarskapsprogram för alla chefer		Ledarfilosofi beslutad i ledningsgruppen och lanserad i Ledarforum.
Alla medarbetare ska delta i en gemensam utvecklingsresa		Målet är att skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete. 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. Första fasen av koncernens värdegrundsarbete är genomfört.



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 2018-08
Kassaflöde före nyproduktion	100 Mnkr	123 Mnkr*	121 Mnkr
Underhåll/investeringar i befintligt bestånd.	577 Mnkr	548 Mnkr*	347 Mnkr

MÄTETAL 2018	UTFALL 2018
Totalavkastning	
Avkastning fastighetsinvesteringar	
Justerad soliditet	






## KOMMENTAR:

\* I posterna ingår investeringar hänförliga till nya bostäder i befintligt bestånd.

Mätetal för 2018 redovisas endast på helår.



# Aktiviteter 2018 – god ekonomi och effektiv verksamhet

Aktivitet	Status	Kommentar
Fokusera på och följa upp bolagets kassaflöde		Kassaflödet är i fokus i rapportering och följs upp löpande. Utveckling av nya rapporter har skett. Ny modell för koncernrapportering införd.
Utveckla prioriteringar mellan nödvändiga åtgärder		Arbete med underhållsstrategi och varsam renovering pågår. Delar presenterade vid Styrelsekonferensen.
Konsekvensanalys av bantade renoveringsplaner		På styrelsekonferensen har underlag redovisats och diskussioner förts om nivåer, behov, resurser och effekter.
Se över möjligheterna att effektivisera organisationen och belysa besparingspotentialen		Det har genomförts ett Ledarforum för att stärka chefers och medarbetares affärsmannaskap, både genom att höja intäkter och sänka kostnader. Ett löpande arbete pågår för att se möjligheter till effektivisering. En koncerngemensam översyn har skett av HR och inköp och översyn av IT pågår. Bolaget har deltagit i arbetet. En mer generell genomlysning av besparingspotentialen i bolaget bedöms inte vara möjlig att genomföra under 2018.
Ta tillvara samverkan inom och utom bolaget		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. Koncernöversyn inom HR och Inköp är genomförda. Pågår inom IT.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad

