

FAMILJEBOSTÄDERS VERKSAMHETSPLAN 2019





Framtidenkoncernens vision:

**VI SKAPAR DET HÅLLBARA
SAMHÄLLET FÖR FRAMTIDEN.**



Familjebostäders målbild:

**VI SKAPAR TRIVSAMMA
LIVSMILJÖER TILLSAMMANS MED ALLT
FLER GÖTEBORGARE.**

Detta innebär målbilden för oss:

TRIVSEL

Vi vill att våra hyresgäster ska tycka om att komma hem och tycka om att vara hemma. Hemma för oss börjar redan vid entrén till området, gården och trapphuset.

FRAMÅT

Vi är alltid på väg. Vi vågar anta nya utmaningar. Detta för att det ska bli bättre för våra boende, miljön och våra hus, såväl gamla som nya.

TILLSAMMANS

Allt blir så mycket bättre och roligare om vi lyssnar på varandra, tar hänsyn och arbetar tillsammans. Ett samspel mellan medarbetare såväl som med hyresgäster.

Familjebostäder i Göteborg AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med fler än 18 500 lägenheter. Vi utvecklar trivsamma livsmiljöer. Familjebostäder arbetar för en hållbar bostadsutveckling med människan i centrum. Vi ingår i Framtidenkoncernen som är helägt av Göteborgs Stad.

FÖRVALTNING & UTVECKLING FÖR HELA STADEN

Göteborg växer så det knakar. Vart man än åker är det byggkranar. Och till Familjebostäder börjar det nu flytta in allt fler nya hyresgäster. De första har flyttat in på Uggleberget i Hovås. Det är riktigt roligt att vi äntligen kan bidra med vår boendeform i en stadsdel där den tidigare helt har saknats. Och vi kommer inom en snar framtid få ta emot nya hyresgäster på Donsö, i Sisjödalen och Bergsjön. För att nämna några platser. Vi kommer snart kunna säga att cirka 35 000 göteborgare bor hos oss!

Det är ett stort ansvar att förvalta människors hem, vilket jag känner att vi tar på största allvar. Vår uppgift är att sköta om husen och miljön, så att våra hyresgäster känner att det är trivsamt och tryggt. Jag är övertygad om att vi kan göra skillnad för människor och därmed också för staden. Vi ska alltid utgå från att alla våra boende ska ha lika stora möjligheter att vara en del av samhället. Vi är en mycket viktig part i att skapa ett "Jämligt Göteborg".



Verksamhetsplanen är ett strategiskt verktyg som ligger till grund för planeringen av bolagets verksamhet. Planen är en av pusselbitarna i en större helhet som utgår från en fastställd budget av kommunfullmäktige i Göteborg. Utifrån budgeten tar vårt moderbolag, Framtiden, fram en affärsplan med övergripande mål och strategier för samtliga bolag. Nästa nivå är vår verksamhetsplan. Som en sista pusselbit tar varje distrikt och avdelning fram sina egna verksamhetsplaner som beskriver de aktiviteter och satsningar som behöver utföras för att resultera i en bra helhet.

Så alla behövs, var och en. Vi ska fortsätta att arbeta tillsammans för att skapa en trivsam livsmiljö. Tillsammans med allt fler göteborgare. Och det ska vi göra ännu bättre under 2019!

Per-Henrik

Per-Henrik Hartmann, VD



DET HÄR ÄR VI

Till Familjebostäder är alla välkomna. Det spelar ingen roll var man kommer ifrån, vilket liv man lever, vilken typ av familj man tillhör. Hos oss finns något för alla. Gamla lägenheter med relativt låga hyror, renoverade med lite högre och nyproducerat med de högsta hyresnivåerna.

Genom intern omflyttning, direktbyte eller via Boplats får många tillgång till det boende man önskar. För de som köar på Boplats kan det dock ta tid och många sökande får under en tid lösa sitt boende med att bo i andra hand eller inneboende. Ett sätt att råda bot på problemet är att bygga nytt. Tillsammans med vårt systerbolag Framtidens Byggutveckling genomför vi flera projekt i våra områden och fler är planerade.

Hos oss bor cirka 35 000 göteborgare i någon av våra drygt 18 000 lägenheter. Lägenheterna är fördelade på fyra distrikt, Söder, Norr, Majorna/Kungsladugård och Bergsjön.

Vår målbild är att vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare. Detta innebär att vi har stort fokus på sociala frågor, vi förvaltar och sköter inte bara våra hus, vi arbetar för att våra boende ska trivas, känna sig trygga och att involvera våra hyresgäster i många frågor. Vi tror på att det blir bättre om man arbetar tillsammans.

Familjebostäder ingår i Framtidenkoncernen som är en del av Göteborgs Stad. Tillsammans med våra systerbolag, Gårdstensbostäder, Poseidon och Bostadsbolaget äger vi drygt 70 000 lägenheter.



Vi deltar i aktiviteter som till exempel Kulturkalaset.



Familjebostäder genomsyras av ett hållbarhetstänk.



De första hyresgästerna på Uggleberget har flyttat in.



Under våra tak är alla välkomna!



Nytt landshövdingehus på gång i Majorna.

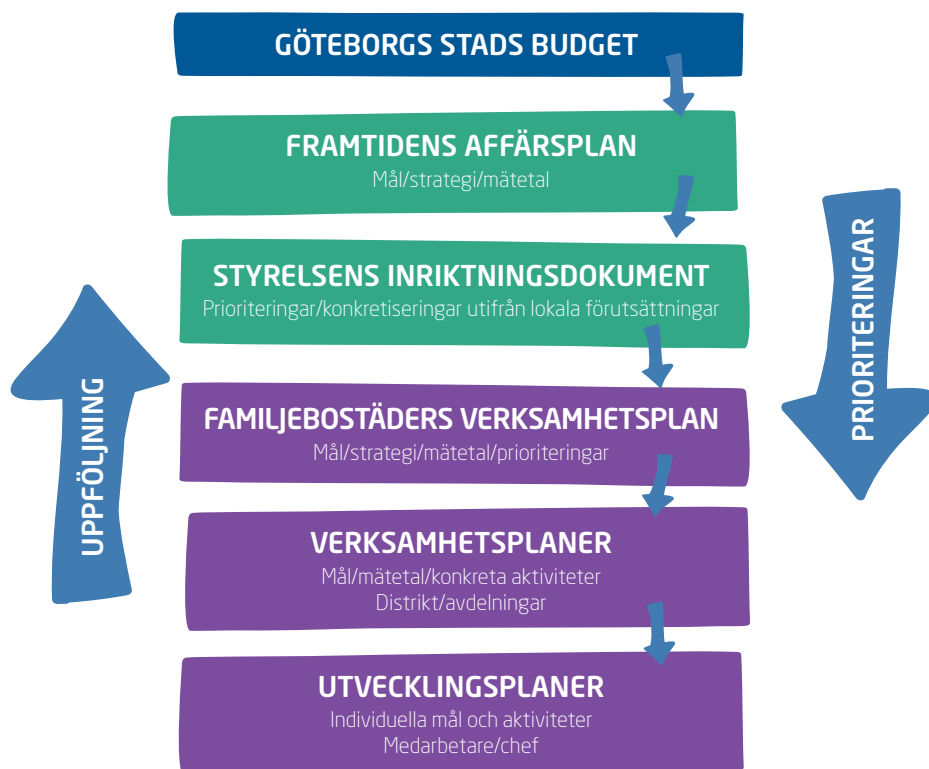


Snart börjar renoveringen på Siriusgatan.



Nyanställda trygghetsvårdare i Bergsjön.

AFFÄRSPLANEPROCESSEN



Det finns en gemensam affärsplan för hela Framtidenkoncernen. Till affärsplanen kopplas ett bolagsspecifikt brev med preciserade krav. Familjebostäders styrelse har därefter arbetat fram ett inriktningsdokument som stödjer moderbolagets styrelses inriktningsdokument samt koncernens affärsplan. Utifrån detta har denna verksamhetsplan för 2019 arbetats fram.

SEX MÅLOMRÅDEN SOM TAR OSS MOT MÅLBILDEN

Verksamhetsplanen består av sex områden som är speciellt viktiga för att vi ska nå våra gemensamma mål. Inom varje område anges koncernens mål och strategier. Där anges vad bolaget ska nå 2019 i de viktigaste mätetalen, varav några är bolagets egna mätetal. Övriga koncerngemensamma mätetal finns också redovisade. I verksamhetsplanen anges de viktigaste prioriteringarna i bolaget för 2019. Dessa kommer att brytas ner i en rad olika aktiviteter i bolagets fortsatta arbete med planeringen av 2019 års verksamhet.

Vi arbetar med sex övergripande målområden:

- ➔ Nyproduktion
- ➔ Underhåll/renovering
- ➔ Utvecklingsområden
- ➔ Nöjda hyresgäster
- ➔ Attraktiv arbetsgivare
- ➔ God ekonomi & effektiv verksamhet

NYPRODUKTION

MÅL

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

ATT NÅ 2019

- Nya bostäder i befintligt bestånd: 15
- Välkomna 380 hushåll

KONCERNENS STRATEGIER

- Verka för blandade upplåtelseformer, hustyper samt olika boendeformer inom området.
- Verka för nyproduktion i större områden med fler aktörer, där sammanhållande strukturer och rätt samhällsservice ingår från början.
- Utveckla metoder för flexibla detaljplaner, hög genomförbarhet och effektiv markanvändning samt möjligheter att bygga ut allmän plats.
- Utveckla en långsiktig portföljstyrning för nyproduktion.
- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras.
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet.
- Bredda marknaden.

Koncernen har en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla göteborgare har råd med. Koncernens mål är att färdigställa 1 400 bostäder per år. Den viktigaste upplåtelseformen är hyresrätten men i vissa områden är det viktigt att tillföra bostadsrätter och egnahem för en blandad stad för alla. Även andra boendeformer så som kooperativ hyresrätt, byggemenskaper och trygghetsbostäder för äldre är viktiga komplement.

Familjebostäder har ansvar för två nybyggnadsprojekt med inflyttning 2018 - 2021 men som drivs av Framtiden Byggutveckling. Ansvaret för övrig nyproduktion ligger på moderbolaget och Framtiden Byggutveckling. För att lyckas väl behöver vi ha ett gott samarbete med tydlig rollfördelning mellan Familjebostäder, moderbolaget och Framtiden Byggutveckling.

Vår syn på marknadsförutsättningarna, lägenhetssammansättning och behov av bostäder för bland annat stora barnfamiljer är viktiga ingångsvärden för projekten. Vi ska på bästa sätt bidra under byggnationen och stå väl rustade för att ta emot de nya hyresgästerna. Under 2019 bli ett stort antal lägenheter färdiga för inflyttning. Det är en viktig uppgift att ta emot dessa hushåll på ett välkomnande sätt.

I förtätningsprojekt berörs ofta våra hyresgäster. Här har vi en nyckelroll i dialog och information. Vi ska tidigt i processen bedöma hur våra områden påverkas och om det finns behov som vi behöver ta om hand för att skapa bra bostadsmiljöer, både i nyproduktionen och i våra befintliga områden.

Familjebostäder bidrar till fler bostäder också genom att konvertera ytor i befintliga fastigheter. Främst är det tomma lokaler som byggs om men även andra ytor som till exempel vindar har utnyttjats. Några projekt pågår och utöver detta kommer en ny kartläggning av möjligheterna att göras 2019.

PRIORITERINGAR 2019

- Konvertering av ytor till nya lägenheter i befintligt bestånd.
- Vidareutveckla underlag till beslut i både styrelsen och ledningen kring investeringar i nybyggnation.
- Säkerställa förvaltningsaspekter i nybyggnadsprocessen.
- Stärka delar i nybyggnationsprocessen som är viktiga för Familjebostäder, med särskilt fokus på hyressättning, uthyrning, överlämning och hantering av garantier.
- Ta fram rutin för marknadskommunikation för nya bostäder.
- Bidra till ökad förståelse och riktlinjer för införandet av moderna mobilitetslösningar.

ÖVRIGA MÄTETAL

- Antal färdigställda bostäder/boendeform per år.
- Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boendet.
- Produktionskostnad kr/kvm.
- Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet.

UNDERHÅLL/RENOVERING

UNDERHÅLL

MÅL

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

ATT NÅ 2019

- Minskad energianvändning: 2%
- Nya lägenheter i trygghetsboenden: 50

KONCERNENS STRATEGIER

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

Vi arbetar med helhetssyn och en underhållsstrategi där vi utgår från fastigheternas behov – vi renoverar inte mer än nödvändigt. Alla våra renoveringar är varsamma och vi tittar alltid på möjligheten att sänka energianvändningen på olika sätt. Under 2019 kommer vi att ytterligare definiera begreppet varsam renovering och förfinna vår strategi. Vi arbetar i enlighet med vår energivision 2020.

För att nå helhetssyn och varsamhet gör vi åtgärdsprogram för hela områden. Under 2019 gör vi klart programmet för Tynnered – vårt nya utvecklingsområde. Vi kommer också att göra ett för Gåsagången, området i anslutning till Selma stad. I åtgärdsprogrammen tas stor hänsyn till de sociala aspekterna. Detta sker i samverkan med övriga aktörer i området och till exempel tillskapas mötesplatser och aktiviteter i samarbete med skola och torgbolag. I samband med projekt undersöks också möjligheter att skapa trygghetsboenden, lägenheter för stora barnfamiljer samt mobilitetslösningar, för både cykel och bil.

Vi ska arbeta fram modeller och koncept för varsam renovering och utveckling av våra landshövdingehus utifrån det framtagna åtgärdsprogrammet. I detta arbete kommer dialog och hyresgästernas möjlighet att påverka boendekostnader vara viktiga inslag. Mobilitetslösningar och miljömål är också viktigt att belysa.

För att nå vår energivision och våra högt ställda miljömål ökar vi kunskaperna om metoder för energieffektivisering. Vi deltar bland annat i forskningsprojekt och planerar för att testa innovationer. Utbyggnad av solcellsanläggningar i enlighet med Framtidenkoncernens gemensamma projekt kommer att ta fart ordentligt med start i Tynnered. Vi arbetar vidare med att införa IMD i vårt bestånd och fokus under 2019 blir Bergsjön och Högsbo.

PRIORITERINGAR 2019

- Utveckla koncept för hållbar renovering av landshövdingehus.
- Genomföra energibesparingsprojekt i syfte att nå energivision 2020 t ex IMD, solceller och eleffektivisering.
- Ta fram strategi för hållbar och varsam renovering.
- Utveckla metoder för att göra målprioriteringar, exempelvis tillgänglighet kontra låg hyra.
- Fortsatt arbete med digitalisering av fastigheter och arbetssätt.
- Förtydliga och utveckla arbetssätt för hyresgästinflytande i projekt.
- Genomföra planen för trygghetsboenden som kan tillskapas inom två år.

STYRELSENS UPPDRAG

- Ta fram och redovisa en strategi/modell för varsam renovering där alla hållbarhetsperspektiv vägs in i bedömningen.
- Ta fram en långsiktig plan för varsam upprustning av landshövdingehus i Majorna.

ÖVRIGA MÄTETAL

- Hyreshöjning kr/kvm efter ombyggnation.
- Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering.
- Total energimängd kWh/kvm.
- Tillförda lägenheter i trygghetsboenden.

UTVECKLINGSOMRÅDEN

MÅL

- Vi ska bidra till att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

ATT NÅ 2019

- Trygghetsindex: 75

KONCERNENS STRATEGIER

- Införa trygghetsskapande åtgärder.
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena.
- Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena.
- Vi ska vara drivande i stadens samordnade arbete för en mer jämlik stad.
- Arbeta fram en koncernövergripande social förvaltningsstrategi.
- Strategiska utvecklingsplaner ska tas fram och styra arbetet i alla utvecklingsområden och innefatta nyproduktion, förvaltning, underhåll och renovering.

Vi har i huvudsak bra bostadsområden inom koncernen, de flesta hyresgäster trivs bra. Men det finns områden där livsvillkoren är sämre än i övriga delar av Göteborg. Dessa områden kännetecknas bland annat av hög andel försörjningsstöd, arbetslöshet och ohälsa.

För att göra staden mer jämlik har vi därför beslutat att göra extra satsningar i Bergsjön och Tynnered precis som i koncernens övriga utvecklingsområden Norra Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Gårdsten och Lövgärdet. Vi ser långsiktighet och systematik som avgörande för ett effektivt områdesutvecklingsarbete. Lika viktigt är ett allt närmare samarbete med andra samhällsaktörer, såsom andra fastighetsägare, skolor, föreningsliv och inte minst de boende själva.

Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, bidra till ökad målluppfyllelse i de lokala skolorna samt arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden.

PRIORITERINGAR 2019

- Erfarenhetsutbyte mellan Bergsjön och Tynnered och övriga utvecklingsområden i koncernen.
- Ta fram övergripande plan för Tynnered i samverkan med övriga intressenter.
- Revidera den gällande strategiska planen för Bergsjön.
- Vidareutveckla trygghetsvärdarnas relationsbyggande såväl som situationella brottsprevention.
- Pröva socialt hållbar ombildning.
- Vidareutveckla metoderna för att öka målluppfyllelsen i de lokala skolorna.
- Skapa arbetstillfällen genom social hänsyn i upphandlingar, praktik och entreprenörskap.
- Familjebostäder ska vara en uppskattad och välkänd drivande kraft i arbetet för en mer jämlik stad.

STYRELSENS UPPDRAG

- Ordna en konferens under år 2019 för att lyfta utvecklingsarbetet i Bergsjön.

ÖVRIGA MÄTETAL

- Antal tillförda bostäder per boendeform.
- Arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten som skapats för hyresgäster.

NÖJDA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER

MÅL

- Öka antalet koncern-gemensamma digitaliserade processer
- Säkerställa ett koncern-gemensamt dialog- och kommunikationskoncept.

ATT NÅ 2019

- Serviceindex: 80
- Boinflytande: 71
- Ta kunden på allvar: 84
- Hjälp när det behövs: 84

KONCERNENS STRATEGIER

- Öka takten på redan påbörjad digitalisering av koncern-gemensamma kundprocesser så som kontraktsskrivning, lägenhetsbyte, uppsägning av kontrakt och SMS-utskick.
- Agera som en tydlig koncern-gemensam beställare för digitalisering.
- Säkerställa en koncern-gemensam teknisk plattform i ett utförande.
- En koncern-gemensam kommunikationsbyrå.
- Lansera Sveriges största Allmännyttan i gemensamma forum.

Vi jobbar varje dag med att förbättra våra hyresgästers livsmiljöer. Arbetet handlar om två delar; både om ett kontinuerligt arbete, där vi har cirka 400 000 möten med våra hyresgäster och hanterar cirka 110 000 ärenden per år, och ett förbättringsarbete där vi ständigt försöker att vidareutveckla vårt kundarbete. Arbetet är komplext och består av att utveckla boendemiljöer, tjänster och service, vårt bemötande, information och kommunikation samt möjligheterna till inflytande.

Kundarbetet behöver balanseras både i förhållande till våra ekonomiska resurser och vårt fastighetsbestånd. Det behöver också ligga till grund för ett mer långsiktigt arbete där vi kan bidra till en social, ekonomisk och ekologiskt hållbar utveckling.

Kundarbetet är viktigt då det är en central del av vårt uppdrag. Det stärker också betalningsviljan och i tider av vakanser blir det också lättare att attrahera nya hyresgäster. På så sätt stärker det även våra intäkter.

Vi är nöjda och stolta över vårt resultat i kundundersökningen. Samtidigt är vi måna om att ta hyresgästers negativa resultat och synpunkter på stort allvar och att ständigt sträva efter att bli bättre. Utifrån senaste kundundersökningen fokuserade vi på tre områden; städning i trapphus, trygghet i trapphus och fastighetsnära information. Kundundersökningen 2018 ger oss svaret på om hyresgästernas prioriteringar förändrats.

Vi kommer även att ha särskilt fokus på att stärka vårt arbete med boendeinflytande och en fortsatt digital utveckling som skapar värde för hyresgäster.

PRIORITERINGAR 2019

- Göra en företagsövergripande analys av vad kunderna tycker och fatta beslut om tre företags-gemensamma fokusområden 2019.
- Omhänderta arbetet med fokusområden på distrikten genom konkreta aktiviteter med ansvariga för att följa upp arbetet.
- Ta fram en kommunikationsplan för ökad kundnöjdhet.
- Stärka arbetet med boendeinflytande i vardagsförvaltningen.
- Lyfta fram och dra lärdom av goda exempel som finns inom bolaget, andra fastighetsbolag och branscher.

STYRELSENS UPPDRAG

- Presentera en plan som beskriver hur bolaget arbetar med boendeinflytande och vilka metoder och processer som kan utvecklas.
- Utreda förutsättningarna för ytterligare personal anställd i egen regi.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

MEDARBETARE

MÅL

- Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

ATT NÅ 2019

- HME - Hållbart medarbetarindex: 75

KONCERNENS STRATEGIER

- Utveckla organisation, medarbetarskap och ledarskap genom det koncerngemensamma värdegrundsarbetet.
- Kompetensförsörjning genom att använda våra stolta medarbetare som ambassadörer för koncernen.
- Förtydliga möjligheterna och synliggöra mervärdet med att vara anställd i Sveriges största allmännytta. Påbörja arbetet med att erbjuda utbildning/utvecklingsinsatser, karriärmöjligheter samt stimulera intern rörlighet inom Framtidenkoncernen.
- Ge medarbetarna förutsättningar för ett hållbart arbetsliv där fokus ligger i att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö och att vara en inkluderande arbetsplats.

Familjebostäder ska präglas av engagerade och kompetenta medarbetare och ledare som känner stolthet, delaktighet och arbetsglädje. Vi erbjuder medarbetarna möjlighet att ta ansvar och utvecklas med en god och trygg arbetsmiljö och goda anställningsvillkor.

Vi strävar efter mångfald och motverkar all form av diskriminering och mobbning. Vi ska alltid vara en inkluderande arbetsplats. Vi agerar alltid utifrån våra värdeord; positiv, engagerad, pålitlig och samspelt.

Våra medarbetare är en förutsättning för att vi ska kunna utföra vårt uppdrag. Medarbetarskap kan beskrivas som hur medarbetare hanterar relationen till chefen och till övriga medarbetare. Ett gott medarbetarskap innebär att man förutom att utföra sina arbetsuppgifter också är med och bidrar till utveckling och förbättring av verksamheten. Vår verksamhet kräver att vi har medarbetare som är engagerade, tar ansvar och som vill och får möjlighet att utvecklas.

Att utveckla ett gott ledarskap och kompetenta ledare är en strategisk viktig fråga för bolaget. Vår verksamhet kräver ledare som har förmåga att sätta mål, delegera, följa upp resultat och motivera sina medarbetare samt skapa engagemang och arbetsglädje.

Vi arbetar med att på olika sätt profilera och marknadsföra bolaget, koncernen och fastighetsbranschen som en attraktiv arbetsgivare och framtida arbetsplats.

PRIORITERINGAR 2019

- Fortsätta arbetet med att skapa karriärvägar och utvecklingsmöjligheter i bolaget.
- Implementera temperaturmätning i realtid i hela bolaget och säkerställa att det blir ett verktyg för både chefer och medarbetare.
- Öka bolagets attraktivitet som arbetsgivare genom att arbeta med Employer Branding.
- Utvärdera och utveckla ledarskapet enligt ledarfilosofin.
- Öka normmedvetenheten hos chefer och medarbetare.
- Ta fram strategi/modell för omhändertagande av praktikanter.

STYRELSENS UPPDRAG

- Ta fram och presentera en plan som beskriver hur bolaget marknadsför sig och uppfattas som arbetsgivare av potentiella, nuvarande och tidigare anställda.
- Presentera en djupgående analys av hur olika anställningsformer används i bolaget, samt andelen konsulter och entreprenörer som anlitas i den löpande verksamheten.

ÖVRIGA MÄTETAL

- Personalomsättning
- Sjukfrånvaro
- Inkluderande arbetsplats

GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

LÅNGSIKTIGA FINANSIELLA MÅL:

- Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.
- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50% över 10 år.
- Självfinansieringsgrad om minst 30% vid nyproduktion över 10 år.

ATT NÅ 2019

- Kassaflöde före nyproduktion: 98 mnkr

KONCERNENS STRATEGIER

Aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital inom:

- Intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Minskade nyproduktions-kostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning

Koncernens mål är att färdigställa 1 400 bostäder per år. Detta är en stor finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsrämsighet. För att klara detta måste koncernen frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla långsiktigt god soliditet. Då säkerställs en stabil ekonomisk utveckling som möjliggör ett långsiktigt agerande. Bolaget ska bedriva en ändamålsenlig ekonomistyrning och effektiv verksamhet på såväl kort- som lång sikt. Fastigheterna ska förvaltas utifrån ett långsiktigt ägarperspektiv.

Ekonomiskt utrymme skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. Vi måste ha fokus på kassaflöde exklusive nyproduktion. Detta kassaflöde är den del av nybyggnationen som vår verksamhet kan finansiera utan nya lån.

Kravet på kassaflöde ger en ökad tydlighet i bolaget. Hur vi gör rätt prioriteringar blir avgörande. Underlaget för prioriteringar behöver utvecklas. Konsekvensen för våra hyresgäster är en viktig del i bedömningen utöver tekniska och ekonomiska aspekter.

Vi ska se över möjligheter att effektivisera organisationen. Vi ska bidra till utökat samarbete inom koncernen, både inom de områden som identifierats av Framtiden och andra där vi själva ser möjligheter. IT är ett område där vi ser stora utmaningar och möjligheter.

Vi behöver se över vad som är lämpligast att utföra i egen regi och att köpa in. Hur maskiner och fordon utnyttjas är en viktig del i bedömningen. Vår förmåga att agera som bra beställare måste ständigt utvecklas. Fortsatta satsningar på kompetensutveckling är viktigt för många olika roller i bolaget.

PRIORITERINGAR 2019

- Effektivisera maskinparken utifrån behov, möjligheter till korttidsförhyrning och anlita av entreprenörer.
- Fullfölja arbetet kring ökad koncernsamverkan.
- Inriktning mot koncerngemensamma IT-lösningar för effektivare förvaltning.
- Förnyad utbildning i beställarrollen – hur göra bra affärer.
- Utveckla arbetet kring underhållsplaneringen för ökad samsyn kring prioriteringar.

ÖVRIGA MÅTETAL

- Avkastning fastighetsinvesteringar
- Justerad soliditet
- Självfinansieringsgrad
- Belåningsgrad

SWOT-ANALYS

STYRKOR

- Attraktiva bostäder.
- Starkt varumärke.
- Kundfokus – nöjda kunder.
- Motiverade och kompetenta medarbetare.
- Stort fokus på social hållbarhet.
- Klimatåtgärder i fastigheterna.
- God ekonomi och finansiell styrka.
- Helhetsperspektiv kring boendet.
- Mångfald av fastigheter med god geografisk spridning.

SVAGHETER

- Stora pensionsavgångar.
- Bygger relativt dyrt.
- Många äldre fastigheter.
- Kunskap om kundernas varierande och förändrade önskemål.
- Uppfattas som byråkratiska.
- För lite variation i boendeformer.

MÖJLIGHETER

- Stark ägare.
- Stor efterfrågan på bostäder.
- Riktade individuella erbjudanden.
- Renoveringskoncept.
- Hyresnivån.
- Intäktsfokus.
- Nyproduktion.
- Bättre matchning av boende utifrån behov.
- Samverkan med större kraftsamling kring utvecklingsområden.

HOT

- Höga produktionskostnader.
- Byggkonjunkturen gör det svårt att få in anbud.
- Stelhet i hyresförhandlingssystemet.
- Krångligare opinionsmässigt landskap.
- Låg acceptans kring nya mobilitetslösningar.
- Kostnadsökningar och utebliven effektivisering.
- Brist på arbetskraft.
- Ökad otrygghet.
- Stigande ränta.

UPPDRAG I KOMMUN- FULLMÄKTIGES BUDGET

I Göteborgs Stads budget 2019 ges följande uppdrag som berör koncernens och Familjebostäders verksamhet:

UPPDRAG:



Lokala trygghetsvärdar ska anställas.



Göteborgs Stads plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor ska få ett tydligare genomslag i stadens verksamheter.



Fler trygghets- och gemenskapsboenden ska inrättas.



Ett särskilt stadsbyggnadslyft för utbyggnad av Angered, Biskopsgården och Tynnered/Frölunda ska startas



Fler funktionsnedsatta ska anställas i ordinarie verksamhet genom att förvaltningar och bolag, med stöd från nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning, underlättar möjligheten till övergång från arbetsmarknadspolitisk insats till anställning.



Andelen chefer födda utanför Norden ska öka och aktivt följas upp.



Betalda arbetskläder ska erbjudas till yrkesgrupper med behov av detta.

ANSVAR:

Social resursnämnd i samverkan med AB Framtiden. Ska genomföras 2019.

Alla nämnder och bolag. Ska genomföras under mandatperioden.

Förvaltnings AB Framtiden i samverkan med fastighetsnämnden. Ska genomföras 2019.

Byggnadsnämnden i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden. Ska genomföras under mandatperioden.

Alla nämnder och bolag. Ska genomföras 2019.

Samtliga nämnder och styrelser

Alla nämnder och bolag.