



# Uppföljning av Familjebostäders Verksamhetsplan 2018

2018-12-31



# 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	23





MÄTETAL 2018	UTFALL 2018
Antal färdigställda bostäder /boendeform per år	94 hyreslägenheter
Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boende	2 projekt
Produktionskostnad kr/kvm	44 682 kr/kvm
Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet	1 714 kr/kvm 915 kr/kvm

## KOMMENTAR:

Produktionskostnader och hyresnivå är genomsnitt för inflyttningsklara lägenheter både i nyproduktion och konvertering av lokaler till lägenheter.



# 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, Bergsjön Centrum och Tynnered m fl. Åtgärdsprogram för Gåsagången och Eriksbo 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 används för att ha rätt dialog och kommunikation i respektive projekt. Ett koncerngemensamt arbete sker som vi behöver beakta.
<b>Skapa fler bostäder i befintliga fastigheter</b>		Omvandling av lokaler till lägenheter har skett eller är i slutskedet i Högsbo, Kortedala, Hisingen och Eriksbo samt vindslägenheter tillförts 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%	+ 0,5%








MÄTETAL 2018	UTFALL 2018
Hyreshöjning kr/kvm efter ombyggnation <sup>1</sup>	189 kr/kvm
Andel lägenheter med hyra under 1000 kr/kvm	29%
Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering	1,5%
Total energimängd kWh/kvm	163,3 kWh/kvm
Tillförda lägenheter i trygghetsboenden	40 st

## KOMMENTAR:

Projekt som vi räknat in i energieffektiviseringen har blivit försenade och påverkar utfallet och att vi inte når årets mål.



# Aktiviteter 2018 – Underhåll/Renovering

Aktivitet	Status	Kommentar
Genomföra Gärdåsprojektet		Produktion pågår.
Införa ny modell för styckvisa renovering av badrum med stora behov		Projektering etapp 4 startat, 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 etapp 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 erbjuds i de nybyggda garagen 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 Gärdås.
Pröva och utveckla affärsmodell för flexibel parkering		Tillståndsparkering i egen regi prövas i Majstångsgatans garage. I Uggleberget prövas en modell där tjänsten köps från ett parkeringsföretag.
Upprätta och genomföra en plan för i vilka områden trygghetsboenden och förbättrad fysisk tillgänglighet kan tillskapas inom två år		Under 2018 har 40 nya trygghetslägenheter tillskapats. Planen var 50 lägenheter. Familjebostäder har sedan våren 2018 två ansökningar inne om totalt 73 lägenheter hos Fastighetskontoret. Beslut har tyvärr dröjt då staden ser över kriterier för trygghetsboende.



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

MÅL 2018	ATT NÅ 2018	UTFALL 2018
Trygghetsindex	75	72,4

## MÄTETAL 2018

## UTFALL 2018

Antal tillförda bostäder per boendeform	5 kedjehus med hyresrätt har förvärvats
Arbetsplatser/praktikplatser /feriearbeten som skapats för hyresgäster	186


## 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 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. Samarbetet fortgår enligt plan. Under året har detaljplanen för nybyggnationen startat och ett flertal aktiviteter för att stärka lokalsamhället har genomförts i Bergsjön 2021:s regi.
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 personal	●	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 vill få sällskap från hållplatsen till lägenheten.
Skapa mötesplatser där kontakter kan knytas mellan arbetsgivare och arbetsökande	●	Sysselsättning är en del av arbetet inom Utveckling Gärdsås. En företagarfrukost är genomförd. Svårt att få till aktiviteter och ett nytt omtag av mål ska göras.



<b>Genomföra masterplan för Gärdsås</b>		Inriktningen för Utveckling Gärdsås 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	76,3
Boinflytandeindex	71,0	68,4
Ta kunden på allvar	83,9	81,9
Hjälp när det behövs	84,4	83,6

## KOMMENTAR:



# Aktiviteter 2018 – Nöjda hyresgäster

Aktivitet	Status	Kommentar
<b>Utökad och mer anpassad områdes-/fastighetsinformation</b>		Under hösten innan och efter kundenkät har digitala nyhetsbrev skickats från ny applikation i Lime. Lokala resurser/medarbetare finns i flertalet av våra områden. De är utförare och kontaktpersoner.
<b>Ökat fokus på att alla arbetsgrupper uppnår målen för kundbetygen</b>		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.
<b>Säkerställa att leverantörsärenden utförs i tid och återkopplas till hyresgäst</b>		Vi genomför en test i upphandlingen för måleri, där vi kommer att prova en ny process för hyresgästkontakter. Pilotprojekt genomfört under 2018, nu sker utvärdering för att se om vi kan implementera detta i flera avtal. Vi har uppdaterat rutinen när det gäller uppföljningsmöten med de 10 viktigaste ramavtalen för förvaltningen.
<b>Skapa nya digitala tjänster för hyresgästen</b>		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.
<b>Förbättra skicket i gemensamma utrymmen genom rondering och snabbare åtgärder (helt, rent och snyggt)</b>		Nytt städavtal med utökade städytor 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

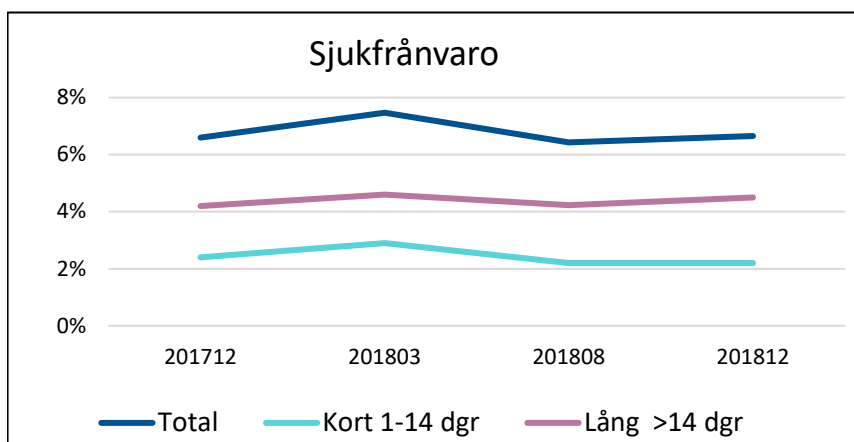
MÅL 2018	ATT NÅ 2018	UTFALL 2018
HME	74	-

## MÄTETAL 2018





## UTFALL 2018

## KOMMENTAR

Personalomsättning	11,4%	Rekrytering till trygghetsgruppen i Bergsjön har påverkat omsättning jmf med 2017 (10,7)
Sjukfrånvaro	6,6%	Innefattar bland annat 7 sjukfall som varat över 180 dagar
Frisknärvaro	49%	Frisknärvaron har ökat med 2%



# Aktiviteter 2018 – Attraktiv arbetsgivare

Aktivitet	Status	Kommentar
Skapa ytterligare karriärvägar i bolaget		En modell för successionsordning för byggprojektledare är beslutad. Vi arbetar nu vidare med fokus på karriärvägar för medarbetare i förvaltningen. Haft WS med distriktschefer och områdeschefer.
Förstärk utvecklingsmöjligheterna för medarbetarna		En modell för successionsordning för byggprojektledare är beslutad. Vi arbetar nu vidare med fokus på karriärvägar för medarbetare i förvaltningen. Haft WS med distriktschefer och områdeschefer.
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 arbetssätt 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
Kassaflöde före nyproduktion	100 Mnkr	123 Mnkr*	173 Mnkr
Underhåll/investeringar i befintligt bestånd.	577 Mnkr	548 Mnkr*	532* Mnkr

MÄTETAL 2018	UTFALL 2018
Totalavkastning	2,0%
Avkastning fastighetsinvesteringar**	3,7%
Justerad soliditet	62,5%

## KOMMENTAR:

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

\* Nominell avkastning är beräknade på under året styrelsebeslutade projekt



# 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 klar. Delar presenterade vid styrelsekonferensen. Koncerngemensam grupp för framtagande av gemensamma riktlinjer för renovering startad.
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

