



Uppföljning av Familjebostäders Verksamhetsplan 2019

2019-03-31



Nyproduktion

MÅL:

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

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 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.



MÅL 2019	ATT NÅ 2019	PROGNOS 2019	UTFALL 2019
Nya bostäder i befintligt bestånd	15	15	0
Välkomna nya hushåll	380	379	160







MÄTETAL 2019	UTFALL 2019
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:

Mätetalen redovisas per helår.



Prioriteringar 2019 - Nyproduktion

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Konvertering av ytor till nya lägenheter i befintligt bestånd	Fastighetsutvecklingschef		Vårt mål 2019 är 15. 5 närmar sig färdigställande på Lisa Sass gata, 8 i Majorna/Kungsladugård och 2 för i Eriksbo pågår projektering.
Vidareutveckla underlag till beslut i både styrelsen och ledningen kring investeringar i nybyggnation.	VD		Arbete pågår i koncerngrupp där VD är representant för förvaltande bolag. Nya riktlinjer och process beräknas vara framme för beslut i juni.
Säkerställa förvaltningsaspekter i nybyggnadsprocessen.	Förvaltningsutvecklingschef		Avstämningsmöten för alla projekt är beslutat hos Framtiden Byggutveckling (FBU). Rekrytering av egen kompetens inom installationsteknik och för utemiljö pågår hos FBU.
Stärka delar i nybyggnationsprocessen som är viktiga för Familjebostäder, med särskilt fokus på hyressättning, uthyrning, överlämning och hantering av garantier.	Förvaltningsutvecklingschef		Standardisering av info-gränssnitt från FBU -> förvaltningen klart till 50%. Statusrapporter ur FBU's system klart. Uthyrningsprocess kartlagd och avstämning med marknadsavdelningen startad. Checklista för förvaltningen vid övertag är klar. Checklista för FBU inför överlämning pågår.
Ta fram rutin för marknads-kommunikation för nya bostäder	Kommunikationschef		Rutiner kommer att vara på plats i juni månad. En grupp med olika kompetenser arbetar fram denna.
Bidra till ökad förståelse och riktlinjer för införandet av moderna mobilitetslösningar.	Förvaltningsutvecklingschef		Uppdaterat strategi för hemmaladdning av elbilar samt beslut i ledningsgrupp om att informera internt om denna strategi på områdes-APT. Detta arbete är påbörjat.



Aktiviteten är genomförd



Aktivitet pågår



Aktiviteten ej påbörjad



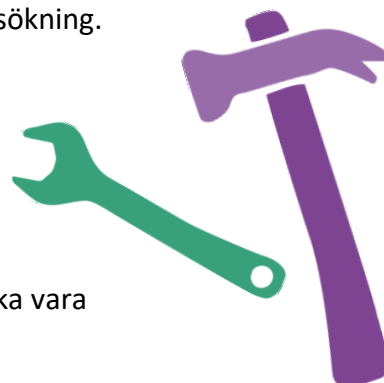
Underhåll/Renovering

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 och att bidra till minskade klimatutsläpp ska vara ett aktivt arbete.










MÅL 2019	ATT NÅ 2019	PROGNOS 2019	UTFALL 2019
Minskad energianvändning	2 %	2 %	Redovisas per helår
Nya lägenheter i trygghetsboenden	50	50	2

MÄTETAL 2019	UTFALL 2019
Hyreshöjning kr/kvm efter ombyggnation	Redovisas per helår
Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering	0
Total energimängd kWh/kvm	Redovisas per helår
Tillförda lägenheter i trygghetsboenden	2

KOMMENTAR:



Prioriteringar 2019 – Underhåll/Renovering

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Utveckla koncept för hållbar renovering av landshövdingehus.	DC Majorna/ Kungsladugård		Samtal och konceptutveckling är påbörjat, definition av hållbar renovering pågår.
Genomföra energibesparingsprojekt i syfte att nå energivision 2020 t ex IMD, solceller och eleffektivisering.	Fastighets- utvecklings- chef		Vi deltar i SABO:s Klimatinitiativ. Flera projekt är igång, t ex IMD och solceller.
Ta fram strategi för hållbar och varsam renovering.	Fastighets- utvecklings- chef		Tillsammans med övriga bolag i koncernen. Rapportering sker i vår.
Utveckla metoder för att göra målprioriteringar, exempelvis tillgänglighet kontra låg hyra.	Förvaltnings- utvecklings- chef		Prioriteringen håller på att förtydligas.
Fortsatt arbete med digitalisering av fastigheter och arbetsätt.	Fastighets- utvecklings- chef		En App för projektering och upphandling används i flera projekt tex renovering av trapphus i Majorna/ Kungsladugård. Studiebesök genomfört.
Förtydliga och utveckla arbetsätt för hyresgästinflytande i projekt.	Fastighets- utvecklings- chef		Utvärdering pågår. Nytt projekt startat, Vårmanadsgatan.
Genomföra planen för trygghetsboende som kan tillskapas inom två år.	Förvaltnings- utvecklings- chef		Diskussion med Fastighetskontoret pågår, vad gäller nya kriterier. Fambo har ytterligare förslag på trygghetsboende i Backa och Bergsjön centrum.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



Styrelsens uppdrag – Underhåll/Renovering

Uppdrag	Ansvar	Status	Kommentar
Ta fram och redovisa en strategi/modell för varsam renovering där alla hållbarhetsperspektiv vägs in i bedömningen.	Fastighets- utvecklings- chef	●	Se ovan koncerngemensamt arbete med riktlinjer för renovering. Internt arbete med hållbar renovering klar.
Ta fram en långsiktig plan för varsam upprustning av landshövdingehus i Majorna.	Fastighets- utvecklings- chef	●	Arbete pågår.



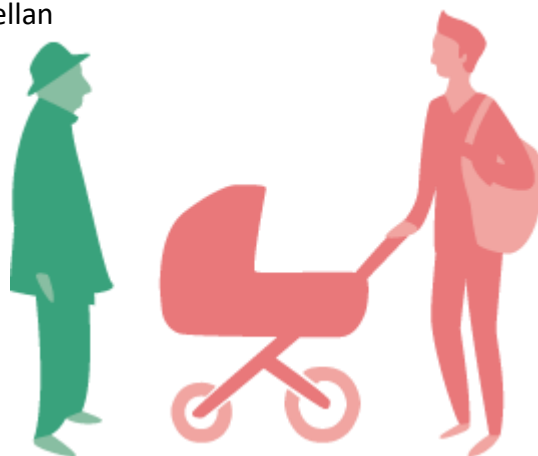
Utvecklingsområden

MÅL:

Vi ska bidra till att 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.
- 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.



MÅL 2019

ATT NÅ 2019

UTFALL 2019

Trygghetsindex	75	
----------------	----	--

MÄTETAL 2019

UTFALL 2019









Antal tillförda bostäder per Boendeform	
Arbetsplatser/praktikplatser /feriearbeten som skapats för hyresgäster	20 st

KOMMENTAR:

Bostäder per boendeform och utfallet för Trygghetsindex redovisas per helår.



Prioriteringar 2019 - Utvecklingsområden

Prioritering	Ansvar	Status	Kommentar
Erfarenhetsutbyte mellan Bergsjön och Tynnered och övriga utvecklingsområden i koncernen.	DC Södra Göteborg		Pågår via deltagande i gruppen med distriktscheferna i koncernens utvecklingsområden. Erfarenhetsutbyte internt ej påbörjat.
Ta fram övergripande plan för Tynnered i samverkan med övriga intressenter.	DC Södra Göteborg		Arbete pågår. Arbete sker i samarbete med Bostadsbolaget.
Revidera den gällande strategiska planen för Bergsjön.	DC Norra Göteborg		Ett utkast har tagits fram och ska presenteras för styrelsen i augusti.
Vidareutveckla trygghetsvärdarnas relationsbyggande såväl som situationella brottsprevention.	DC Norra Göteborg		Utbildning är i gång för trygghetsvärdar.
Pröva socialt hållbar ombildning.	DC Norra Göteborg		Avvaktar ett övergripande beslut.
Vidareutveckla metoderna för att öka måluppfyllelsen i de lokala skolorna.	DC Norra Göteborg		Läxhjälp är igång på fyra skolor i Bergsjön.
Skapa arbetstillfällen genom social hänsyn i upphandlingar, praktik och entreprenörskap.	Fastighetsutvecklingschef		Pågår i alla våra entreprenader.
Familjebostäder ska vara en uppskattad och välkänd drivande kraft i arbetet för en mer jämlik stad.	VD		Deltagit i konferenser och medarrangör i konferens om självbyggeri. Bergsjöns distriktschef har varit samordnare för utvecklingsområden i koncernen.



Aktiviteten är genomförd




Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



Styrelsens uppdrag - Utvecklingsområden

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Ordna en konferens under år 2019 för att lyfta utvecklingsarbetet i Bergsjön.	DC Norra Göteborg		I stället för en konferens pågår planering för en "Bergsjö gala".



Nöjda hyresgäster

MÅL:

- Öka antalet koncerngemensamma digitaliserade processer.
- Säkerställa ett koncerngemensamt dialog- och kommunikationskoncept.

STRATEGIER:

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



MÅL 2019

ATT NÅ 2019

UTFALL 2019






MÅL 2019	ATT NÅ 2019	UTFALL 2019
Serviceindex	80	
Boinflytandeindex	71	
Ta kunden på allvar	84	
Hjälp när det behövs	84	

KOMMENTAR:

Redovisas per helår.



Prioriteringar 2019 – Nöjda hyresgäster

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Göra en företagsövergripande analys av vad kunderna tycker och fatta beslut om tre företagsgemensamma fokusområden 2019.	Förvaltnings- utvecklings- chef		En företagsgemensam analys har presenterats i ledningsgrupp, ledarforum och frukostseminarium. Fokusområden har identifierats och jobbas vidare med.
Omhänderta arbetet med fokusområden på distrikten genom konkreta aktiviteter med ansvarig för att följa upp arbetet.	Samtliga DC		Planering och aktiviteter pågår inom alla fokusområden.
Ta fram en kommunikationsplan för ökad kundnöjdhet.	Kommunikationschef		Det finns en plan för kommunikation av kundenkät samt övergripande kommunikationsstrategi för fokusområden och övriga viktiga frågor.
Stärka arbetet med boendeinflytande i vardagsförvaltningen.	Förvaltnings- utvecklings- chef		En inventering är på gång och arbetet görs tillsammans med ett arbete som görs på koncernen kring framtagandet av metoder.
Lyfta fram och dra lärdom av goda exempel som finns inom bolaget andra fastighetsbolag och branscher.	Förvaltnings- utvecklings- chef		Arbetet är igång. Indirekt gjordes detta i workshopen kring fokusområden då AktivBo presenterade förslag som kommer ifrån andra bolag (branschen). Både Ledarforum och personalkonferensen har lyft fram goda exempel.



Aktiviteten är genomförd





Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



Styrelsens uppdrag – Nöjda hyresgäster

Uppdrag	Ansvar	Status	Kommentar
Presentera en plan som beskriver hur bolaget arbetar med boinflytande och vilka metoder och processer som kan utvecklas.	Förvaltnings- utvecklings- chef		En kartläggning är påbörjad.
Utreda förutsättningarna för ytterligare personal anställd i egen regi.	HR-chef		Ej påbörjat.



Vara en attraktiv arbetsgivare

MÅL:

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

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 allmännyttan. 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.



MÅL 2019

ATT NÅ 2019

UTFALL 2019

HME	75	
-----	----	--

MÄTETAL 2019

UTFALL 2019







Personalomsättning	
Sjukfrånvaro	7,4%
Inkluderande arbetsplats	

KOMMENTAR:

Personalomsättning och Inkluderande arbetsplats redovisas per helår liksom utfallet för HME.



Prioriteringar 2019 – Attraktiv arbetsgivare

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Fortsätta arbetet med att skapa karriärvägar och utvecklingsmöjligheter i bolaget.	HR-chef		En modell för successionsordning för byggprojektledare är beslutad. Vi arbetar nu vidare med fokus på karriärvägar för medarbetare i förvaltningen.
Implementera temperaturmätning i realtid i hela bolaget och säkerställa att det blir ett verktyg för både chefer och medarbetare.	HR-chef		Efter att piloter avslutats kommer vi successivt implementera temperaturmätningen i bolaget. Från 1 april är Förvaltningsutveckling, Ekonomiavdelningen, Norra Göteborg och Södra Göteborg samt Ledningsgruppen igång. Resten av bolaget kommer att starta efter sommaren.
Öka bolagets attraktivitet som arbetsgivare genom att arbeta med Employer Branding.	HR-chef		En plan för Employer Branding håller på att tas fram. Målsättning att den ska presenteras i ledningsgruppen före sommaren.
Utvärdera och utveckla ledarskapet enligt ledarfilosofin.	HR-chef		Den nya mallen för medarbetarsamtal för chefer som bygger på ledarfilosofin har använts inför årets lönerevision.
Öka normmedvetenheten hos chefer och medarbetare.	HR-chef		Alla medarbetare har inbjudits till kortkurs i normmedvetenhet den 24 maj.
Ta fram strategi/modell för omhändertagande av praktikanter.	HR-chef		Arbete påbörjat med att ta fram ett årshjul över de åtaganden vi har för att ta emot praktikanter från skolor. Möte inbokat med förvaltningsutveckling för att kartlägga vilka typer av sysselsättningsåtgärder och praktikplatser vi har i bolaget.



Aktiviteten är genomförd





Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



Styrelsens uppdrag - Attraktiv arbetsgivare

Uppdrag	Ansvar	Status	Kommentar
Ta fram och presentera en plan som beskriver hur bolaget marknadsför sig och uppfattas som arbetsgivare av potentiella, nuvarande och tidigare anställda.	HR-chef		En plan för Employer Branding håller på att tas fram. Målsättning att den ska presenteras i ledningsgruppen före sommaren.
Presentera en djupgående analys av hur olika anställningsformer används i bolaget, samt andelen konsulter och entreprenörer som anlitas i den löpande verksamheten.	HR-chef		HR har gjort en sammanställning avseende anställningsformer i bolaget. Fortsatt arbete kommer att ske.



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.

STRATEGIER:

Aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra inom:

- Intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Minska nyproduktionskostnader
- Samarbeta externa parter
- Upplåning



MÅL 2019	ATT NÅ 2019	PROGNOS 2019	UTFALL 03
Kassaflöde före nyproduktion	98 Mnkr	76 Mnkr	42 Mnkr






MÄTETAL 2019	UTFALL 2019
Avkastning fastighetsinvesteringar	
Justerad soliditet	
Självfinansieringsgrad	
Belåningsgrad	

KOMMENTAR:

Redovisas på helår.



Prioriteringar 2019 – god ekonomi och effektiv verksamhet

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Effektivisera maskinparken utifrån behov, möjligheter till korttidsförhyrning och anlita av entreprenörer.	DC Majorna/ Kungsladugård		Första kontakt tagen med Göteborg Stad Leasing kring upphandling och ett startmöte för intern maskingrupp är bokad.
Fullfölja arbetet kring ökad koncernsamverkan.	Ekonomichef		Nya gemensamma tjänster inom HR har etablerats. Diskussioner kring samarbete förs inom koncern-gemensam IT-översyn.
Inriktning mot koncerngemensamma IT-lösningar för effektivare förvaltning.	Ekonomichef		Prototyp för gemensam hyresgäst-app har tagits fram. Offert har begärts på gemensam plattform i fastighetsystemet med sikte på gemensam webb. Diskussioner förs inom ramen för koncerngemensam IT-översyn.
Förnyad utbildning i beställarrollen – hur gör bra affärer.	Fastighets- utvecklings- chef		Arbetsgrupp ska startas, workshop och utbildning med uppstart i juni. Spendanalys pågår. Arbetet påverkas av vakanser.
Utveckla arbetet kring underhållsplaneringen för ökad samsyn kring prioriteringar.	Fastighets- utvecklings- chef		Utkast till arbetsmodell för underhållsplanering klar. Presenteras i ledningsgrupp i april.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad

