



# Uppföljning av Familjebostäders Verksamhetsplan 2019

2019-12-31



# 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	11
Välkomna nya hushåll	380	372+7	372+7*







MÄTETAL 2019	UTFALL 2019
Antal färdigställda bostäder /boendeform per år	Hyresrätt 383 BMSS 7
Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boende	2
Produktionskostnad kr/kvm	43 246
Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet	1 833/951

## KOMMENTAR:

\*7 lägenheter i nyproduktionen i Tynnered är BMSS-lägenheter. Dessa är uthyrda på lokalkontrakt till Göteborgs stad.



# Prioriteringar 2019 - Nyproduktion

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Konvertering av ytor till nya lägenheter i befintligt bestånd	Fastighetsutvecklingschef		11 av 15 blev klara under 2019, övriga blir klara under kvartal 1 2020.
Vidareutveckla underlag till beslut i både styrelsen och ledningen kring investeringar i nybyggnation.	VD		Ny process framtagen och igångsatt.
Säkerställa förvaltningsaspekter i nybyggnadsprocessen.	Förvaltningsutvecklingschef		Avstämningsmöten för alla projekt förankrat/igång. Process/ansvarsfördelning har upprättats från start detaljplan till överlämning. Standard för teknisk dokumentation är klar för vad som lämnas över vid övertagande i förvaltning.
Stärka delar i nybyggnationsprocessen som är viktiga för Familjebostäder, med särskilt fokus på hyressättning, uthyrning, överlämning och hantering av garantier.	Förvaltningsutvecklingschef		Statusrapporter ur Antura är klart. Uthyrningsprocess är kartlagd och rullar. Nästa steg att utse ansvarig. Process hyressättning klar.
Ta fram rutin för marknads-kommunikation för nya bostäder	Kommunikationschef		Vi har vi tagit fram en process-beskrivning. Vi arbetar nu utifrån denna.
Bidra till ökad förståelse och riktlinjer för införandet av moderna mobilitetslösningar.	Förvaltningsutvecklingschef		Uppdaterat strategi för hemmaladdning av elbilar som är informerad internt på alla förvaltningsområdets APT.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten 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 %	2,2%
Nya lägenheter i trygghetsboenden	50	52	35








MÄTETAL 2019	UTFALL 2019
Hyreshöjning kr/kvm efter ombyggnation	124
Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering	..*
Total energimängd kWh/kvm	162
Tillförda lägenheter i trygghetsboenden	35

## KOMMENTAR:

\*Svårigheter att mäta detta på ett tillförlitligt sätt. En studie genomförs på Chalmers (CMB) under ett antal år för att undersöka flyttmönster i samband med en planerad renovering. Hitintills visar studien att det är förvånansvärt få som flyttar på grund av renoveringen.



# Prioriteringar 2019 – Underhåll/Renovering

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Utveckla koncept för hållbar renovering av landshövdingehus.	DC Majorna/ Kungsladugård		Projekt enligt konceptet pågår i två kvarter varav ett är klart till årsskiftet. Efter avslut skall en utvärdering genomföras.
Genomföra energibesparingsprojekt i syfte att nå energivision 2020 t ex IMD, solceller och eleffektivisering.	Fastighets- utvecklings- chef		Vi deltar i Sveriges allmännyttas Klimatinitiativ. Flera projekt är igång, t ex IMD och solceller.
Ta fram strategi för hållbar och varsam renovering.	Fastighets- utvecklings- chef		Riktlinje beslutad.
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. Ytterligare projekt startade där digitalisering är i fokus.
Förtydliga och utveckla arbetsätt för hyresgästinflytande i projekt.	Fastighets- utvecklings- chef		Utvärdering pågår. Nytt projekt Vårmanadsgatan startat.
Genomföra planen för trygghetsboende som kan tillskapas inom två år.	Förvaltnings- utvecklings- chef		Diskussion med Fastighetskontoret pågår vad gäller nya kriterier. Vi hade en grundplan på 50 trygghetslägenheter för 2019, 30 st 2020 samt 70 st 2021.



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-utvecklingschef		Klart.
Ta fram en långsiktig plan för varsam upprustning av landshövdingehus i Majorna.	Fastighets-utvecklingschef		Klart. Projekt pågår.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



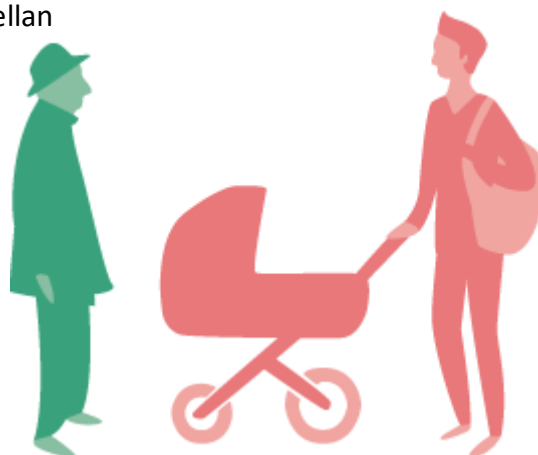
# Utvecklingsområden

## 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	75
------------------	----	----

## MÄTETAL 2019

## UTFALL 2019









Antal tillförda bostäder per Boendeform	BMSS	7
	Hysesrätt	96
Arbetsplatser/praktikplatser /feriearbeten som skapats för hyresgäster		255


## KOMMENTAR:

\*Index avser hela bolaget



# 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 påbörjat.
Ta fram övergripande plan för Tynnered i samverkan med övriga intressenter.	DC Södra Göteborg		Arbete har skett i samarbete med Bostadsbolaget. Plan presenterad för ledningsgruppen och koncernledningen med förslag på åtgärder.
Revidera den gällande strategiska planen för Bergsjön.	DC Norra Göteborg		Ett utkast har tagits fram och är presenterad för styrelsen i augusti. Inväntar beslut.
Vidareutveckla trygghetsvärdarnas relationsbyggande såväl som situationella brottsprevention.	DC Norra Göteborg		Utbildning är genomförd med trygghetsvärdar. Trygghetsrapporter/händelser görs i IA-systemet och ett ärende i Lime skapas
Pröva socialt hållbar ombildning.	DC Norra Göteborg		Förberedande arbeten gjordes i Bergsjön. Beslut från Framtiden har avvaktats. Modell beslutad i december 2019 av Framtiden.
Vidareutveckla metoderna för att öka måluppfyllelsen i de lokala skolorna.	DC Norra Göteborg		Läxhjälp är igång på fyra skolor i Bergsjön. Samt i två lokaler med föräldraföreningar i Gärdsås och Bergsjön. Ökade betyg under 2019.
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		VD i Familjebostäder är ordf. för Bergsjön 2021 (ett BID-inspirerat fastighetsägarpartnerskap). Arrangerat och deltagit i flera seminarier och rundabordssamtal på årets Almedalsvecka.

 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		En nationell konferens för socialt byggande och modernt självbyggeri genomfördes 19 - 20 september. Detta medförde att utvecklingsarbetet i Bergsjön uppmärksammades.

 Aktiviteten är genomförd

 Aktiviteten pågår

 Aktiviteten ej påbörjad



# 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 Allmännyttas gemensamma forum.



## MÅL 2019

## ATT NÅ 2019






## UTFALL 2019

MÅL 2019	ATT NÅ 2019	UTFALL 2019
Serviceindex	80	77,9
Boinflytandeindex	71	70,3
Ta kunden på allvar	84	82,8
Hjälp när det behövs	84	82,9


## KOMMENTAR:




# Prioriteringar 2019 – Nöjda hyresgäster

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
<b>Göra en företagsövergripande analys av vad kunderna tycker och fatta beslut om tre företagsgemensamma fokusområden 2019.</b>	Förvaltnings- utvecklings- chef		En företagsgemensam analys genomfördes. Fokusområden har identifierats och beslutades att arbeta vidare med under året
<b>Omhänderta arbetet med fokusområden på distrikten genom konkreta aktiviteter med ansvarig för att följa upp arbetet.</b>	Samtliga DC		Planering och aktiviteter har pågått under året inom alla fokusområden. Serviceindexet för 2019 ökade.
<b>Ta fram en kommunikationsplan för ökad kundnöjdhet.</b>	Kommunika- tionschef		Det finns en plan för kommunikation av kundenkät samt övergripande kommunikationsstrategi för fokusområden och övriga viktiga frågor.
<b>Stärka arbetet med boendeinflytande i vardagsförvaltningen.</b>	Förvaltnings- utvecklings- chef		Arbetet pågår – intervjuer med alla områdeschefer i syfte att kartlägga vad vi gör i dag. Rapport med förslag om åtgärder kommer.
<b>Lyfta fram och dra lärdom av goda exempel som finns inom bolaget andra fastighetsbolag och branscher.</b>	Förvaltnings- utvecklings- chef		Efter kundenkäten genomfördes en workshop i alla arbetsgrupper kring fokusområden där AktivBo presenterade förslag från andra bolag. Både på Ledarforum och på personalkonferensen har goda exempel lyfts fram.

 Aktiviteten är genomförd

 Aktiviteten pågår

 Aktiviteten ej påbörjad



# Styrelsens uppdrag – Nöjda hyresgäster

Uppdrag	Ansvar	Status	Kommentar
<b>Presentera en plan som beskriver hur bolaget arbetar med boinflytande och vilka metoder och processer som kan utvecklas.</b>	Förvaltnings- utvecklings- chef	●	Två arbeten genomförs. En intern kartläggning i bolaget som ska leda till en plan inom förvaltningen. Ett koncerngemensamt dialogkoncept har tagits fram och beslutats.
<b>Utreda förutsättningarna för ytterligare personal anställd i egen regi.</b>	HR-chef	●	Redovisas ihop med uppdraget rörande andelen konsulter och entreprenörer som anlitas i den löpande verksamheten. Se sidan 15

● Aktiviteten är genomförd

● Aktiviteten pågår

● Aktiviteten ej påbörjad



# 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	79
-----	----	----

## MÄTETAL 2019







## UTFALL 2019

Personalomsättning	8,9%
Sjukfrånvaro	6,8%
Inkluderande arbetsplats	8,1

## KOMMENTAR:



# 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. Kommer fortsatt omhändertas i vår plan för attraktiv arbetsgivare.
Implementera temperaturmätning i realtid i hela bolaget och säkerställa att det blir ett verktyg för både chefer och medarbetare.	HR-chef		Fr o m oktober månad är samtliga avdelningar och distrikt igång.
Öka bolagets attraktivitet som arbetsgivare genom att arbeta med Employer Branding.	HR-chef		En plan för Employer Branding är framtagen och beslutad i ledningsgruppen och även presenterad för styrelsen. Ett antal aktiviteter kommer nu att planeras och genomföras enligt planen.
Utvärdera och utveckla ledarskapet enligt ledarfilosofin.	HR-chef		Ny mall för medarbetarsamtal för chefer som bygger på ledarfilosofin har använts i år. Möten genomförda med HR-chef och chefer som har underställda chefer för genomgång av kompetensbehov eller andra åtgärder.
Öka normmedvetenheten hos chefer och medarbetare.	HR-chef		Våra medarbetare har genomfört en kort kurs i normmedvetenhet under våren. Under hösten har det varit workshop för samtliga chefer.
Ta fram strategi/modell för omhändertagande av praktikanter.	HR-chef		Årshjul med åtaganden för praktikanter från skolor är framtagen. Kartläggning av vilka typer av sysselsättningsåtgärder och praktikplatser vi har i bolaget är genomförd ihop med ansvarig för sysselsättningsfrågor 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 är framtagna och beslutad i ledningsgruppen och även presenterad för styrelsen.
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. Avrapportering sker till styrelsen under kvartal 1 under 2020.

 Aktiviteten är genomförd

 Aktiviteten pågår

 Aktiviteten ej påbörjad



# 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 2019
Kassaflöde före nyproduktion	98 Mnkr	87 Mnkr	117 Mnkr

MÄTETAL 2019	UTFALL 2019
Avkastning fastighetsinvesteringar *	3,2%
Justerad soliditet	63,2%
Självfinansieringsgrad	17%
Belåningsgrad**	19%

## KOMMENTAR:






\*Nominell avkastning är beräknad på under året styrelsebeslutade projekt.

\*\* Belåningsgrad mot marknadsvärdet.





# 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		En intern maskingrupp har bildats och inventering av maskiner är klar. En upphandling av service och korttidshyrning påbörjad med Göteborg Leasing.
Fullfölja arbetet kring ökad koncernsamverkan.	Ekonomichef		Gemensamma tjänster inom HR har etablerats. Förslag till gemensam lönehantering inom koncernen har tagits fram. Målbilden är fastställd för IT inom koncernen och gap-analys pågår. Resursbehov inom IT diskuteras och planeras över bolagsgränserna. Bolaget deltagit aktivt i gemensamma projekt.
Inriktning mot koncerngemensamma IT-lösningar för effektivare förvaltning.	Ekonomichef		Projekt för ny hyresgäst-app har startat. Förslag till gemensam tjänsteplattform för resterande webbtjänster finns framme. Nya systembehov bereds gemensamt inom koncernen. Förstudie kring införande av stadens ekonomisystem är genomförd.
Förnyad utbildning i beställarrollen – hur gör bra affärer.	Fastighets- utvecklings- chef		Arbetsgrupp ska startas, workshop och utbildning med uppstart i juni 2020. Spendanalys gjord för 2019. Arbetet har påverkats av vakanser inom avdelning Inköp.
Utveckla arbetet kring underhållsplaneringen för ökad samsyn kring prioriteringar.	Fastighets- utvecklings- chef		Klart.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad

