



# Uppföljning av Familjebostäders Verksamhetsplan 2020

Uppföljning per 2020-08-31



# Nyproduktion

## Koncernens mål:

Koncernen ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020–2022.

## Koncernens strategier:

- Pröva kostnadsänkande åtgärder inom område avtal/upphandling, tex risknivåer, entreprenadformer och standard.
- Prioritera industriellt byggande och koncepthus.
- Bredda marknaden.
- Konvertera utrymmen till bostäder.
- Förvärv och avyttra mark.
- Anpassa prissättning på parkering i nivå med andra aktörer.



MÅL 2019	ATT NÅ 2020	PROGNOS 2020	UTFALL 2020-08
Nya bostäder genom konvertering	15	19	5
Välkomna nya hushåll	230	230	199






MÄTETAL 2020	UTFALL 2020
Antal färdigställda bostäder /boendeform per år*	

## KOMMENTAR:

\* Redovisas vid årets slut.



# Prioriteringar 2020 - Nyproduktion

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
<b>Konvertering av ytor till nya lägenheter i befintligt bestånd</b>	Chef Fastighets- utveckling		Nytt mål 19 med anledning av 4 försenade från 2019. 5 är klara. Produktion startad för övriga. Inventering av möjliga ytterligare ytor för konvertering till lägenheter har startats med hjälp av konsult. Inventeringen är i tre delar. Del ett gäller lokaler av olika slag och är i princip klar. Del två gäller vindar och är påbörjad. I del tre tittar vi på påbyggnad och förtätning. Inventeringen innebär en bättre framförhållning och planering.
<b>Fortsätta stärka förvaltningsaspekter i samarbetet med Framtiden Byggutveckling</b>	VD		Ytterligare ett antal rutiner är införda. Gränsdragningslista FBU-FB är utformad och klar. Ytterligare rutiner kommer att arbetas fram under hösten.
<b>Säkerställa en process och organisation för hantering under garantitid</b>	VD		Processen förbättrad och organisering beslutad men ytterligare arbete kvarstår. Rekrytering av garantikoordinator pågår.
<b>Befästa/standardisera överenskommet arbets sätt i överlämningskedet till förvaltning</b>	VD		Arbetet startat. Det finns en stomme till beskrivning men återstår ett antal moment att göra.
<b>Säkra uthyrningen för nyproduktion med tydliggörande av gränssnittet mellan oss och Boplats</b>	Chef Förvaltnings- utveckling		Kartläggning av hur systerbolagen arbetar med marknadsföring och uthyrning av nyproduktion har gjorts. Arbetsgrupp har upprättats i samarbete med Boplats kring frågan.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten är ej påbörjad



# Varsam renovering

## Koncernens mål

Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjligheter att bo kvar.

## Koncernens strategier

- Underhålla våra fastigheter kontinuerligt, långsiktigt och varsamt.
- Ge boendes möjlighet att påverka sina boendekostnader.
- Värna lägenheter med låg hyra.
- Arbeta aktivt med energieffektivisering och att bidra till minskade klimatutsläpp.



## MÅL 2020

## ATT NÅ 2020

## UTFALL 2020

MÅL 2020	ATT NÅ 2020	UTFALL 2020
Minskad energianvändning	2 %	

## MÄTETAL 2020

## UTFALL 2020






Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering	
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning	
Installerad effekt solceller kW	
Total energimängd kWh/kvm	

## KOMMENTAR:

Utfall 2020 redovisas per helår.



# Prioriteringar 2020 – Varsam renovering

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Genomföra projekt i enlighet med riktlinjen för underhåll och renovering.	Chef Fastighetsutveckling		Två projekt är igång avseende projektering, Vår månads- och Spannlandsgatan. Vår månads-gatan är upphandlad.
Förbättra metoder för bedömningar och analyser av kostnader och alternativa lösningar.	Chef Fastighetsutveckling		Vissa åtgärder görs men arbetet bedöms inte kunna bli genomfört under året.
Ta fram en process för återbruk och testa i ett renoveringsprojekt.	Chef Fastighetsutveckling		Arbetet är i full gång. Test sker i projekten på Kustgatan och rivningen av panncentralen i Högsbo. Workshop har hållits. Arbetsmodellen presenteras under hösten.
Stärka organisationen och satsningen på att nå målen i Klimatinitiativet.	Chef Fastighetsutveckling		Organisationen har stärkts och arbete har startat i fokusgrupper.
Starta ett renoverings- och omvandlingsprojekt där digitalisering, energianvändning och mobilitet är fokus i konceptet.	Chef Fastighetsutveckling		Projekt Kustgatan har valts för detta. Workshop rörande digitalisering har hållits. Upphandling pågår.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# Utvecklingsområden

## Koncernens mål:

Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

## Koncernens strategier:

- Utvärdera Gårdstensmodellen och implementera hela eller delar av den i andra utvecklingsområden.
- Använda innovativa modeller och samarbeten som möjliggör en väsentlig förflyttning av utvecklingsområdena i samverkan med andra aktörer, akademi och näringsliv.
- Bidra till att skapa arbetstillfällen/sysselsättning för boende i områdena.
- Utveckla arbetet med trygghetsvårdar.
- Ta fram styrkort för att följa förflyttningen av våra utvecklingsområden över tid.
- Öka antalet ombildningar.



## MÅL 2020

## ATT NÅ 2020

## UTFALL 2020

Trygghetsindex*	75	
-----------------	----	--

## MÄTETAL 2020

## UTFALL 2020-08

Arbetsplatser/praktikplatser /feriearbeten som skapats för hyresgäster	274
Antal genomförda ombildningar**	
Andel hyresrätter i utvecklingsområden**	
Antal utvecklingsområden**	





## KOMMENTAR:

\*Trygghetsindex avser bolagets utvecklingsområden.

\*\*Mätetalen redovisas per helår.



# Prioriteringar 2020 - Utvecklingsområden

Prioritering	Ansvar	Status	Kommentar
Sjösätta planerna för utvecklingsområdena Tynnered och Bergsjön.	Distriktschef Bergsjön och Tynnered		Arbetet pågår övergripande i samarbete med koncernen, ledningsgrupp och distriktspersonal. Arbetet sker utifrån Framtidens fastställda strategi.
Starta arbetet med att ombilda till bostadsrätter.	Chef Förvaltningsutveckling		Arbetet är uppstartat efter att uppdraget har förtydligats. Plan tas fram och lärdomar från andra liknande ombildningar tas in. Fastigheter har identifierats preliminärt och konsulter/samarbetspartners håller på att identifieras. Nästa steg att inventera intresset hos hyresgäster avvaktas, då det inte är lämpligt i coronatider.
Genomföra program för ökad trygghet.	Distriktschef Bergsjön och Tynnered		Arbetet fortgår kontinuerligt bland annat genom trygghetsvärdarnas dagliga arbete, trapphusmöten, uppdatering låssystem. Trygghetsvandringar och hyresgästforum är också ett pågående arbete.
Fortsätta vara aktiv med åtgärder för att höja sysselsättningen för boende.	Chef Förvaltningsutveckling		Inom "Välkommen till Framtiden" startade en ny grupp i augusti med fyra deltagare. Att gruppen blev betydligt mindre än planerat beror på det begränsade antalet deltagare Arbetsförmedlingen fått fram. Bolaget har under sommaren haft cirka 230 feriearbetare. Vi jobbar aktivt i förnyelseprojektet i Gärdsås för att få in praktikanter mm i olika delar av projektet. Området ingår i strategin för utvecklingsområden.



Aktiviteten är genomförd





Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# Uppdrag från Framtiden - Utvecklingsområden

Uppdrag	Ansvar	Status	Kommentar
<b>Familjebostäder ges i uppdrag att ha uppdaterade och aktuella strategier för varje utvecklingsområde. Dessa ska godkännas av koncernstyrelsen. Strategier som ännu inte är antagna av koncernstyrelsen ska återrapporteras senast 30/6 2020 för ställningstagande.</b>	VD		En koncerngemensam strategi för utvecklingsområden är beslutad. Lokala strategier för varje utvecklingsområde är under framtagande och beslutas i september/oktober.
<b>Störningsjouren får tillsammans med Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon i uppdrag att utveckla arbetet med trygghetsvårdar tillsammans med berörda aktörer.</b>	Distriktschef Bergsjön och Södra		Störningsjouren har hållit i ett möte med trygghetschefer. Omfattar inte Tynnered idag.



Uppdraget är genomfört



Uppdraget pågår



Uppdraget är ej påbörjat





# Nöjda hyresgäster

## Koncernens mål:

- Våra hyresgäster ska vara nöjda

## Koncernens strategier:

- Öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Minska olovlig andrahandsuthyrning och motverka oriktiga hyresförhållanden.
- Utveckla tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet.
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.
- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.

MÅL 2020	ATT NÅ 2020	UTFALL 2020
Serviceindex	78	
Boinflytande	71	
Rent och snyggt	73	






MÄTETAL 2020	UTFALL 2020
Tillförda lägenheter i trygghetsboenden.	20
Trygghetsindex*	
Produktindex*	
Andel riktiga hyreskontrakt*	

## KOMMENTAR:

\* Mätetalen redovisas per helår.



# Prioriteringar 2020 – Nöjda hyresgäster

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Öka tryggheten i våra gemensamma utrymmen.	Distriktschef Södra		Säkerhetspaket pågår i Tynnered och beräknas vara klart under september.
Förbättra städningen i våra gemensamma utrymmen.	Distriktschef Norra		Nya upphandlingar är gjorda. Arbete med att utveckla löpande uppföljning pågår. Mall för nya städupphandlingar är framtagen där städning i gemensamma utrymmen hanteras bättre.
Stärka den lokala fastighetsnära kommunikationen.	Distriktschef Majorna/ Kungsladugård		Årsplan framme för kvartersnytt. Mall vid projektkommunikation implementerad. Upphandling av ny boende-app klar och beräknas tas i drift under året.
Fler digitala tjänster för hyresgäster.	Chef Förvaltnings-utveckling		I renoveringen av Kustgatan kommer 5-7 nya digitala tjänster att testas. I ett koncerngemensamt samarbete tas en gemensam boendeapp fram. Ärendehantering digitaliseras ytterligare och delar av uthyrningen digitaliseras i samarbete med Boplats. Test görs även kring digital signering av kontrakt och visningar.
Stärka arbetet med att ge hyresgästerna inflytande.	Chef Förvaltnings-utveckling		Vi har nu börjat arbeta efter det koncerngemensamma dialog-konceptet. Vi har i projekt Kustgatan dessutom prövat digital dialog i form av workshops. Efter kartläggning arbetas nu fram på vilket sätt vi ytterligare kan stärka hyresgästernas inflytande i förvaltningen.



Aktiviteten är genomförd




Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# Uppdrag från Framtiden – Nöjda hyresgäster

Uppdrag	Ansvar	Status	Kommentar
Familjebostäder får i uppdrag att genomföra medborgardialoger lokalt för att identifiera otrygga platser.	Samtliga Distriktschefer		Gåsagången, Eriksbo och Lundby klara. Bergsjön ej påbörjat. Genomfört en medborgardialog kring Stigbergstorget och planering pågår för Majorna. I Tynnered ska det ske via Tillsammans för Tynnered, vilket är pausat.



Uppdraget är genomfört



Uppdraget pågår



Uppdraget är ej påbörjat



# Attraktiv arbetsgivare

## Koncernens mål:

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

## Koncernens strategier:

- Utveckla effektivitet och organisatoriskt lärande genom att nyttja digitaliseringen och samarbeta inom koncernen och branschen.
- Kompetensförsörjning genom att använda våra stolta medarbetare som ambassadörer för koncernen.
- Ge medarbetarna förutsättningar till ett hållbart arbetsliv med fokus på en trygg och säker arbetsmiljö, att motverka stressrelaterad ohälsa och vara en inkluderande arbetsplats.



MÅL 2020	ATT NÅ 2020	UTFALL 2020
HME	80	






MÄTETAL 2020	UTFALL 2020
Personalomsättning*	
Sjukfrånvaro	6,8
Inkluderande arbetsplats*	
Personalvolym i arbetad tid	174
Trygg och säker arbetsmiljö*	

## KOMMENTAR:

\*Mätetalen redovisas per helår!



# Prioriteringar 2020 – Attraktiv arbetsgivare

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Strategiskt arbeta med hälsa- och friskvård.	HR Chef		Påbörjat arbetet genom att vi identifierat ett antal möjliga leverantörer. Troligtvis skjuts arbetet till 2021 när vi vet mer om förutsättningar utifrån bland annat corona samt stadens policy kring förmåner och nya skattemässiga regler.
Ta fram strategisk kompetensförsörjningsplan.	HR Chef		Planen har varit att starta arbetet genom workshop med ledningsgruppen under våren. Detta är ej genomfört pga corona. Lämpligt att starta arbetet när ny VD är på plats.
Genomföra förbättringsåtgärder utifrån Winningtemp.	HR Chef		HR följer upp och stöttar cheferna. Har även använts för mätningar om situationen med corona. Koncerngemensamt pågår diskussioner kring nya funktioner i Winningtemp.
Följa upp bolagets ledarfilosofi.	HR Chef		Kommer boka in chefer i ledningsgruppen som har underställda chefer, efter genomförda medarbetarsamtal. Ledarforum i december kommer handla om ledarskap och Employer Branding.
Utveckla den lokala förvaltningsnära introduktionen.	Chef Majorna/ Kungsladugård		Första möte med nyrekryterade Bovärddar/ Miljövärddar är genomförd, planering pågår för kommande möten.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# God ekonomi och effektiv verksamhet

## Koncernens mål:

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

## Koncernens strategier:

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

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion.
- Effektivisering.
- Besparingsaktiviteter.
- Minskade nyproduktionskostnader.
- Samarbeta externa parter.
- Upplåning



MÅL 2020	ATT NÅ 2020	PROGNOS 2020	UTFALL 2020-08
Kassaflöde före nyproduktion, mnkr	132	104	159






MÄTETAL 2020	UTFALL 2020
Självfinansieringsgrad i nybyggnation	
Nominell avkastning projekt >10 Mnkr	
Justerad soliditet	

## KOMMENTAR:

Mätetal redovisas per helår.



# Prioriteringar 2020 – god ekonomi och effektiv verksamhet

Uppdrag	Ansvar	Status	Kommentar
Förbättra uppföljning och styrning av leverantörer.	Chef Fastighets-utveckling		Arbete har startat med bland annat spendanalys.
Fler underhållsåtgärder i konceptform istället för löpande och akuta åtgärder.	Chef Fastighets-utveckling		Test med koncept pågår för gemensamma utrymmen i landshövdingehus.
Utveckla arbetssätt kring hyreshöjande åtgärder.	Chef Förvaltnings-utveckling		Priser på tillval har under året justerats efter förhandling. Arbete pågår med att gå igenom de olika paket som vi erbjuder. Olika fastighetsanpassade åtgärder har samlats i paket och förhandlats under året. Strategi för att kunna höja priset på parkeringsplatser har tagits fram. Samordning med koncerngemensamt initiativ avvaktas.
Vara drivande i koncerngemensamma it-satsningar på ny web och app för hyresgäster.	Ekonomichef		Appen är upphandlad. Arbete med ny tjänsteplattform till webben pågår men måste avvakta lösning för omflyttningsplatsen. Bolaget är väl representerat i styrgrupp. En medarbetare i bolaget är projektledare och drivande för Appen.
Effektivisering av maskinpark och övergång mot fossilfri drift.	Distriktschef Majorna/Kungsladugård		Analys av fordonspark pågår. 97 % av våra bilar är fossilfria. Ny rutin för nyanskaffning är på gång. Deltar i ett projekt med staden i denna fråga.



Aktiviteten är genomförd







Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad







# Övriga uppdrag som riktas till Framtiden och Familjebostäder i kommunfullmäktiges budget 2020 för Göteborgs Stad

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte att stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt.	VD		Inte startat. Avvaktar besked från moderbolaget.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnadstäckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt.	Ekonomichef		Hyror, tillval och liknande för bostäder fastställs i förhandlingar. Debitering vid skador ska vara självkostnad. För lokaler tillämpas marknadsprissättning. För bilplatser är bolaget på väg mot samma princip efter att förhandlingsöverenskommelsen upphört.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.	Ekonomichef		Ledningsgruppen har tagit fram förslag på digitaliseringsstrategi och gjort prioritering av de mest angelägna utvecklingsområden. Flera projekt pågår.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetade tid, under mandatperioden.	HR Chef		Diskussion pågår i koncernen hur detta ska mätas.





Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utvärdera Gårdstensmodellens processer och ta tillvara på de goda exempel som finns i projektet, för att i ett senare skede kunna implementera hela eller delar av processen i arbetet med andra utanförskapsområde.	VD		Ingår i arbetet med att skapa en modell för utvecklingsområden och är genomfört på koncernnivå.
Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att öka antalet ombildningar inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2020.	VD		Ett projekt påbörjat och förbereds för genomförande.
Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med styrelser och i samverkan med regionen, att införa trygghetsvakter och värdar i kollektivtrafiken och på hållplatser.	VD		Berör ej direkt Familjebostäder.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att överse implementeringen av Göteborgs Stads plan för jämställdhet 2019 - 2023 i stadens verksamheter.	HR Chef		Uppdraget är riktat till KS. Vi avvaktar hur SLK tänker implementera planen för jämställdhet i stadens verksamheter.



Uppdraget är genomfört



Uppdraget pågår



Uppdraget är ej påbörjat

