

# **Familjebostäder i Göteborg AB**

## **Verksamhetsplan 2021**

**Förslag 2021-01-11**

## **Inledning**

### **Syftet med verksamhetsplanen**

Verksamhetsplanen är ett centralt dokument för styrning av bolagets verksamhet. I verksamhetsplanen anges i huvudsak områden som behöver förändras eller utvecklas eller av annan anledning särskilt behöver uppmärksammas.

### **Vem omfattas av planen**

Verksamhetsplanen gäller för Familjebostäder i Göteborg AB.

### **Giltighetstid**

Verksamhetsplanen gäller för verksamhetsåret 2021.

### **Bakgrund**

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen årligen upprätta en verksamhetsplan. Bolagets verksamhetsplan kan fastställas efter att stadens budget och koncernens affärsplan beslutats.

### **Koppling till andra styrande dokument**

Göteborg Stads budget 2021 och Framtidenkoncernens affärsplan för 2021-2023 är utgångspunkter för verksamhetsplanen.

I centrala koncerngemensamma styrande dokument förtydligas strategier och inriktningar som koncernen har beslutat om och som har stark påverkan på verksamhetsplanen.

Planer och andra styrande dokument i staden påverkar verksamhetsplanen.

### **Uppföljning av planen**

Verksamhetsplanen följs upp i samband med delårsboksluten per mars och augusti och i samband med årsbokslutet.

## Verksamhetsplanen

Verksamhetsplanen gäller för 2021. Den beskriver vad vi vill uppnå, utveckla och förändra under det kommande verksamhetsåret.

### Det här är vi

Familjebostäder i Göteborg AB är ett av stadens kommunala bostadsbolag. Vi ingår i Framtidenkoncernen som är helägt av Göteborgs Stad. I takt med att allt fler bostäder byggs har bolaget idag drygt 19 000 lägenheter. Vi är cirka 230 medarbetare i bolaget.

Bolaget ska vara en proaktiv fastighetsförvaltare och bedriva kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning. Förvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service.

Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd.

Familjebostäder fyllde 70 år 2020. Det blev ett stillsamt firande. Vårt varumärke är starkt vilket vi ska vårda på alla sätt och vis, inte minst i vår service. Vi har en tydlig målbild som tillsammans med våra fyra värdeord bildar en ram kring hur vi ska agera och hur vi vill uppfattas.

### Vision och affärsidé

I Framtidenkoncernen har vi en gemensam vision och övergripande affärsidé.

Framtidenkoncernens vision	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.</li></ul>
Framtidenkoncernens övergripande affärsidé	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum. Vi ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.</li><li>• Vi ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.</li></ul>

### Målbild

Familjebostäder har tagit fram en målbild som visar vägen för oss.

Familjebostäders målbild	Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare.
--------------------------	--

## Så här styrs vi

Familjebostäder ingår i Framtidenkoncernen som ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad. Både staden och Framtiden kan i budgeten och affärsplanen ge bolaget särskilda uppdrag som ska tas om hand.

## Vår verksamhetsplan

Framtidenkoncernens gemensamma affärsplan för 2021 - 2023 ligger främst till grund för bolagets arbete med verksamhetsplanen. Verksamhetsplanen är förändringsinriktad och innehåller det som särskilt behöver utvecklas och förändras. Även de delar av bolagets verksamhet som inte omnämns är självklart viktiga och ska också fortsätta att utvecklas.

Verksamhetsplanen omfattar tre fokusområden, där vi särskilt kraftsamlar för att nå målen, och tre övriga målområden.

Våra fokusområden	Övriga målområden
<ul style="list-style-type: none"><li>• Nyproduktion</li><li>• Varsam renovering</li><li>• Utvecklingsområden</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nöjda hyresgäster</li><li>• Attraktiv arbetsgivare</li><li>• God ekonomi &amp; effektiv verksamhet</li></ul>

I verksamhetsplanen anges för varje område koncernens mål och strategier. Bolagets viktigaste aktiviteter och målen 2021 beskrivs. Dessutom redovisas koncerngemensamma måttetal och de viktigaste styrande dokumenten för området.

De uppdrag som staden direkt eller indirekt gett och som berör bolaget redovisas i också verksamhetsplanen. Det gäller även de uppdrag koncernen lämnat till bolaget.

Bolagets mål och aktiviteter bryts ner i en rad olika aktiviteter på distrikt och avdelningar i det fortsatta arbetet. Genomförandet av dessa aktiviteter blir en del av medarbetarsamtalen.



## Nyproduktion

### Koncernens mål

- Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.

### Koncernens strategier

- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad social hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens volymmål kan uppnås
- Produktionskostnaden ska sänkas med 30 procent

Familjebostäder ansvarar för bolagets pågående nybyggnadsprojektet i Tynnered. Alla övriga och kommande projekt utvecklas och drivs helt av Framtiden Byggutveckling. Vi ska på bästa sätt bidra under byggnationen och stå väl rustade för att ta emot nya hyresgäster. Under 2021 beräknas 324 bostäder färdigställas för inflyttning.

För att lyckas väl behöver vi ha ett gott samarbete med en tydlig rollfördelning mellan bolagen. En tydligare ekonomisk rapportering från Framtiden Byggutveckling till styrelsen ska också införas 2021.

Viktiga steg har tagits mot att införliva förvaltningens aspekter i den övergripande nybyggnadsprocess som ägs av Framtiden Byggutveckling. Under 2020 har erfarenheter från övertagandet av färdigställda hus varit i fokus. Viktiga lärdomar har dragits av hanteringen under garantitiden och detta område ska vidareutvecklas under 2021. Byggutveckling leder arbetet med att utveckla garantiprocessen och vi deltar ihop med övriga förvaltande bolag. Vi förstärker också bolagets resurser inom detta område.

I förtätningsprojekt är det viktigt att bedöma hur våra områden påverkas och om det finns behov som måste tas omhand för att skapa bra boendemiljöer, både för nyproduktionen och befintliga fastigheter. Ofta påverkas våra hyresgäster och då har vi en nyckelroll i dialog och information. Därför ska vi också delta tidigt i processen.

Mobilitetsområdet är viktig för nyproduktionen, för att begränsa behovet av nya bilplatser, frigöra mark för ytterligare byggnation och självklart även öka förutsättningarna för våra boende att ta eget ansvar för sin miljöpåverkan. Ett gemensamt arbete har bedrivits inom koncernen där bolaget på många sätt varit pådrivande. Under 2021 kommer kompetensen i koncernen inom mobilitetsområdet att utvecklas och formerna kommer att bli tydligare för hur vi ska fortsätta utvecklingen inom området.

Bolaget fortsätter att bidra till fler bostäder genom att konvertera ytor i befintliga fastigheter. Inventeringar har genomförts under senaste året för att hitta fler möjliga projekt som kommer att arbetas vidare med under 2021. Lokaler fyller en viktig funktion i våra områden men tomma lokalytor som inte bedöms behövas är det som främst byggs om. Men även vindar och vissa andra ytor som ej är uthyrningsbara idag har identifierats.

## Mål 2021

- Nya bostäder genom konvertering: 54
- Välkomna 324 hushåll i nybyggnation\*

\*Varav 97 i blockhyresavtal

## Prioriterade aktiviteter 2021

- Konvertering till nya lägenheter på Kustgatan och 10 nya lägenheter i andra fastigheter
- Prioritera och påbörja nya konverteringar utifrån genomförd inventering av lokaler och vindar
- Vidareutveckla arbetssätt ihop med Framtiden Byggutveckling för att säkra förvaltningsaspekter
- Säkerställ ansvar och hantering under garantitid, i bolaget och i gränssnitt mot Framtiden Byggutveckling
- Upprätta rutiner för genomförande av mobilitetsavtal och införliva nya mobilitetsavtal i bolagets strategi

## Övriga mätetal

- Antal färdigställda bostäder/boendeform
- Installerad effekt solceller kW

## Styrande dokument

- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030

## Varsam renovering

<b>Koncernens mål</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.</li></ul>
<b>Koncernens strategier</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 20 procent av lägenheterna ska renoveras utan standardhöjning</li></ul>

Familjebostäder arbetar med helhetssyn och en underhållsstrategi där vi utgår från fastigheternas behov. Alla våra renoveringar är varsamma och vi tittar alltid på möjligheten att sänka energianvändningen.

Vi följer riktlinjen för varsam renovering och avser titta på nya metoder och lösningar för att sänka byggkostnaderna. Riktlinjen tillämpas hittills i två projekt, men på lite olika sätt. Under 2021 kommer vi att analysera och utvärdera tillvägagångssätt, risker mm. i projekten utifrån några olika parametrar.

Strategin för utvecklingsområden innebär ytterligare stora satsningar på fastigheterna i dessa områden. Det görs en stor mängd åtgärder i satsningen med superförvaltning och stadsutveckling. Exempel på åtgärder är stambyte, byggande av miljörum för bättre avfallshantering och trygghetssäkra fastigheter.

I Bergsjön ligger också vårt stora projekt i Gärdås som omfattar cirka 1 200 lgh. Projektet är i full gång och kommer dessutom att utökas i enlighet med kompletteringen av inriktningsbeslutet som gjorts 2020. Första etappen av områdesutveckling Gärdås inklusive tre nya lägenheter färdigställs nu. 2021 påbörjar vi etapp 4 som är den sista etappen av den utvändiga renoveringen i det nedre området.

För att nå målen i Klimatinitiativet, en fossilfri allmännytta senast 2030 och 30 % lägre energianvändning till 2030, har en projektgrupp med olika fokusgrupper arbetat fram förslag till åtgärder. Med start 2021 genomförs dessa inom områdena energieffektivisering, fossilfrihet, klimatsmart boende, krav på leverantörer och effektoppar & förnybar energi. Målen ska nås med innovation och kommunikation.

Enligt Göteborgs Stads handlingsplan för miljön ska åtgärder genomföras för att minska avfallet med minst 30 procent till 2030, jämfört med 2010. Avsikten är att röra sig uppåt i avfallstrappan, dvs att förebygga och återanvända snarare än att återvinna och deponera. Bolaget har nu beslutat om en avfallsplan som anger inriktningen för arbetet och som ska börja genomföras 2021.

I koncernens riktlinje för varsam renovering finns ett övergripande mål att återanvändning av material bör övervägas. Under 2020 genomfördes därför ett arbete att skapa en modell/process för att öka graden av återbruk i ombyggnadsprojekt. Modellen testades på två pilotprojekt och resulterade i ett antal föreslagna åtgärder för att uppnå ett mer cirkulärt materialflöde. Under 2021 ska föreslagna åtgärder implementeras och därmed förbättra hanteringen av återbruk i ombyggnadsprojekt.

Projekt Kustgatan, där vi tillskapar 44 nya lägenheter och gemensamma ytor som kan utnyttjas för trygghetsboendet och gemensamma aktiviteter, är också en testarena. Idéer som klimatsmart boende och innovation inom mobilitet kommer att testas. Trygghet, gemenskap och digitalisering har stort fokus i projektet. Tekniskt arbetar vi med hållbara material och nya tekniska lösningar som till exempel värmeåtervinning på spillvatten. Vi strävar efter lönsamhet i projektet samtidigt som vi värnar om lägenheter med låg hyra och utför därför inga onödiga standardhöjande åtgärder.

## Mål 2021

- Minskad energianvändning: 2%\*

\* Mätt som genomsnittlig årlig total energianvändning (normalårskorrigerad fjärrvärme, el för uppvärmning och övrig fastighetsel) per kvm uthyrbningsbar yta 2019 – 2021 jämfört med 2018 – 2020.

## Prioriterade aktiviteter 2021

- Genomföra Kustgatan där digitalisering, energianvändning och mobilitet är i fokus och testa nya tjänster och teknik
- Fortsätta förnyelsen av Gäldsås
- Genomföra extra underhåll/investeringar utifrån utvecklingsplanerna för Tynnered och Bergsjön
- Uppföljning av erfarenheter från projekt som genomförts enligt riktlinjen för varsam renovering
- Testa nya metoder och lösningar för att möjliggöra varsam renovering med sänkta kostnader
- Tillämpa modellen för återbruk i renoveringsprojekt
- Genomföra åtgärder och aktiviteter enligt planen för att nå målen i Klimatinitiativet
- Implementera Avfallsplan 2020-2025 och prioritera åtgärder för att nå stadens mål

## Övriga mätetal

- Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning
- Installerad effekt solceller kWh/kvm
- Total energi kWh/kvm
- Lönsamhet %

## Styrande dokument

- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar



## Utvecklingsområden

### Koncernens mål

- Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

### Koncernens strategier

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Familjebostäder ska med utgångspunkt i vårt kärnuppdrag verka för att minska segregationen i Göteborg. Vi har som allmännyttigt bostadsbolag en särskilt viktig roll att fylla. Göteborgs Stads budgetmål innebär att det 2025 inte ska finnas några särskilt utsatta områden, det vi kallar utvecklingsområden.

Framtidenkoncernen har pekats ut som den aktör som starkt ska bidra till målpuffyllelsen. För oss våra systerbolag som förvaltar fastigheter i alla Göteborgs sex särskilt utsatta områden är detta ett viktigt uppdrag, men också en stor utmaning. Bolaget har fastigheter i två av dessa områden, Bergsjön och Tynnered.

Satsningen görs utifrån att bidra till ett mer jämlikt samhälle där ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område. Satsningen görs också utifrån affärsmässiga principer där investeringarna på sikt bedöms öka fastigheternas värde.

Under 2020 har koncernen fastställt en övergripande strategi och lokala strategier för Bergsjön och Tynnered har också fastställts. Strategierna innebär mycket omfattande satsningar inom superförvaltning och stadsutveckling. Betydande belopp har satts av för detta och en omfattande förstärkning av den lokala organisationen ska ske.

Utifrån redan gjorda satsningar har Bergsjön idag en god organisering för det utvecklingsarbete som bedrivs. Genom att förstärka den lokala distriktsorganisationen möjliggörs hög målpuffyllelse på koncernens samtliga målområden i superförvaltningen och Framtidens stadsutveckling. Samverkan med områdesaktörer på strategisk men också operativ nivå kommer att vara en viktig del i arbetet med Bergsjöns utveckling. Fokus kommer under 2021 vara att skapa förutsättningar genom förstärkt organisering att arbete enligt koncernens strategi och den lokala utvecklingsplanen för Bergsjön.

De särskilda insatserna i Tynnered har startat betydligt senare och har hittills inte alls varit lika omfattande som i Bergsjön. Detta innebär att det finns en betydligt större ansats att göra i Tynnered när det gäller organiseringen för att ta sig an uppgiften. Arbetet har igångsatts och prioriteras men startsträckan är något längre. För utvecklingsområde Tynnered diskuteras också formerna för samverkan mellan koncernens bolag som har fastigheter i Tynnered/Frölunda Torg.

## Mål 2021

- Trygghetsindex i utvecklingsområden: 75

## Prioriterade aktiviteter 2021

- Inventera fastigheterna utifrån trygghetsperspektiv och vidta åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter
- Finnas på plats med egen personal sju dagar i veckan
- Genomföra löpande trygghetsdialoger för att identifiera otrygghet, vidta åtgärder och återkoppla resultatet
- Trygghetsvärdar ska finnas på plats även i Tynnered
- Vidta åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agera när vi ser att något inte står rätt till
- Arbeta systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla lägenheter
- Åtgärda skadegörelse och klotter inom 24 timmar
- Arbeta tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning
- Stimulera utbildning i Bergsjön med information och stöd
- Arbeta för att stärka hälsan, öka sysselsättningen och stötta främjande aktiviteter för barn och unga i området

## Uppdrag från Framtiden

- Öka antalet utbildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter i enlighet med koncernens beslutade modell

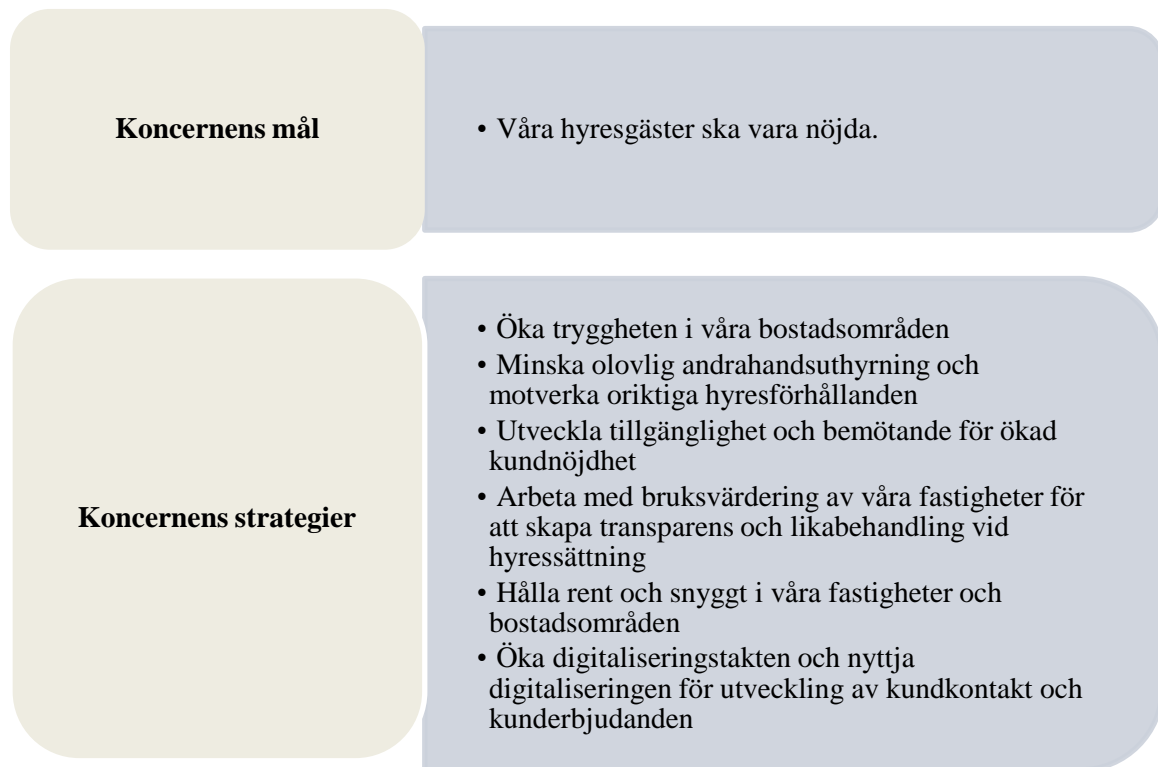
## Övriga mätetal

- Arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten som skapats för hyresgäster
- Antal genomförda utbildningar
- Andel hyresrätter i utvecklingsområden
- Antal utvecklingsområden

## Styrande dokument

- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
- Framtidenkoncernens modell för utbildning av hyresrätter till bostadsrätter

## Nöjda hyresgäster



Familjebostäder har ett tydligt fokus på hyresgästerna. Vi finns till för våra hyresgäster och varje dag jobbar vi med att förbättra för våra hyresgäster och skapa trivsamma och trygga livsmiljöer. Våra hyresgäster ska mötas på ett bra sätt och vi ska leva upp till vad som kan förväntas av oss.

Vi har arbetat metodiskt med att analysera kundundersökningarna, genomföra riktade åtgärder och återkoppla förbättringar vi genomfört till hyresgästerna. Satsningen de senaste åren har varit lyckad och resultatet i kundenkäten har utvecklats mycket positivt, två år i rad. Under 2021 ska vi fortsätta att arbeta aktivt för nöjda hyresgäster. Målen kring inflytande och servicenivå ska nås genom att fortsätta utveckla verksamheten i dialog med hyresgästerna.

God service och nöjda hyresgäster stärker också betalningsviljan och det blir också lättare att attrahera nya hyresgäster. På så sätt stärker det även våra intäkter. Genom bruksvärdering av våra fastigheter skapas en transparent och systematisk hyressättning.

Boinflytande handlar mycket om kommunikation och sedan länge arbetar vi aktivt med boinflytande i många former. Idag sker det till exempel genom vår hyresgästenkät, gårdsmöten och en stark närvaro ute i bostadsområdena. I samarbete med olika föreningar har våra hyresgäster också kunnat delta i olika typer av aktiviteter. Det nya boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen ska börja tillämpas under 2021 och är en viktig del i arbetet med boinflytande.

Genom vår nya hyresgäst-app ges nya möjligheter till en förbättrad dialog med hyresgästerna. Samtidigt ska vi värna om den personliga och nära kontakten som vi byggt upp under många år. En hyresgästnära organisation är också fortsättningsvis en förutsättning för en positiv utveckling.

Samverkan är en förutsättning för de stora samhällsutmaningar vi står inför. Där kan vi som bostadsbolag tidigt fånga upp behov och vara en länk och ett stöd i olika bosociala frågor. Det sociala arbetet utvecklas ständigt och vi måste vara lyhörda för behov som uppstår inom ramen för vårt uppdrag, som främst handlar om att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer.

## Mål 2021

- Serviceindex: 78,5
- Rent och snyggt: 74
- Boinflytande: 71

## Prioriterade aktiviteter 2021

- Utifrån resultatet av kundenkäten 2020 prioritera de åtgärder inom våra fokusområden som är viktigast för hyresgästerna
- Ordna aktiviteter och hyresgästräffar i samverkan med föreningar och andra aktörer i våra områden för att skapa trygghet, inflytande och attraktiva boendemiljöer
- Utveckla arbetssätt hur vi kan trygghetssäkra våra fastigheter
- Genomföra trygghetsskapande tekniska åtgärder i våra områden
- Fortsätta utveckla vårt arbetssätt med kvalitetsronderingar inomhus
- Implementera den nya boende-appen i våra områden
- Förbättra den löpande kommunikationen till våra hyresgäster om projekt, förvaltning och vårt arbetssätt

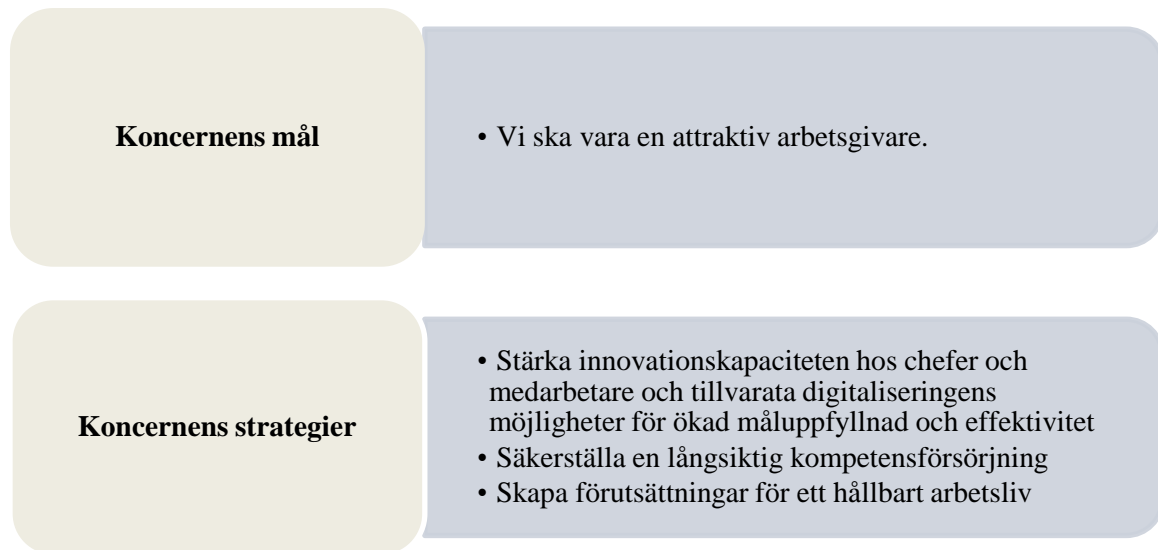
## Övriga mätetal

- Trygghet
- Produktindex

## Styrande dokument

- Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder
- Uthyrningspolicy för lokaler

## Attraktiv arbetsgivare



Familjebostäder ska förknippas med ett starkt arbetsgivarvarumärke. Vi vill att våra befintliga medarbetare trivs, känner stolthet och engagemang som gör att de vill stanna kvar i bolaget. Dessutom vill vi attrahera nya medarbetare och ny kompetens samt vårda relationen med tidigare medarbetare. En strategisk plan för employer branding har därför tagits fram.

Arbetet med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke har inletts med att alla medarbetare fått möjlighet att besvara en enkät. Syftet med enkäten var bland annat att få veta våra medarbetares syn på vad som generellt gör en arbetsgivare attraktiv, vad som skapar stolthet över att arbeta på Familjebostäder samt vad vi kan förbättra för att göra vårt arbetsgivarvarumärke ännu starkare. Vi kommer att arbeta vidare med specifika frågor i olika fokus- och arbetsgrupper.

Genom att vara en modern arbetsplats kan vi som arbetsgivare stärka vår position på arbetsmarknaden. Därför behöver vi kontinuerligt jobba med att anpassa arbetsmiljö, arbetssätt och organisation till det som händer och efterfrågas i omvärlden. Även våra hyresgäster förväntar sig att vi som hyresvärd följer med i utvecklingen vad gäller arbetssätt och rutiner.

Attraktiviteten som arbetsgivare ökar om vi ligger i framkant i att nyttja teknikens möjligheter. Coronapandemin har gjort att vi i bolaget på kort tid ökat digitaliseringstakten och lärt oss att anpassa oss till en ny verklighet. Vi behöver ta tillvara det vi lärt oss när krisen är över. Vad vi vill behålla och vad vi vill vidareutveckla långsiktigt för att uppfattas som en modern arbetsplats.

Familjebostäder värnar om ett hållbart arbetsliv för våra medarbetare. Vi ska ha en god arbetsmiljö och ett gott arbetsklimat. Vi vill främja en god hälsa för våra medarbetare så att det finns förutsättningar att klara sitt jobb genom hela arbetslivet. Ett hållbart arbetsliv genomsyras exempelvis av gott ledarskap, inflytande över arbete, god kommunikation och balans mellan arbete och fritid. Våra medarbetare ska känna sig trygga och säkra på jobbet.

Vår verksamhet kräver ledare som har förmåga att sätta mål, delegera, följa upp resultat och motivera sina medarbetare samt skapa engagemang och arbetsglädje. Vår ledarfilosofi beskriver vilka prioriterade beteenden vi vill se hos våra ledare. Chefer med underställda chefer ska regelbundet ha dialog kring ledarfilosofin och följa upp de prioriterade beteendena. Ett digitalt utbildningsprogram för chefer kopplat till olika delar av ledarfilosofin kommer att ta fram.

### **Mål 2021**

- HME - Hållbart medarbetarindex: 81

### **Prioriterade aktiviteter 2021**

- Jobba enligt vår plan med employer branding
- Följa upp bolagets ledarfilosofi
- Fortsatt fokus på rehab och frånvaro
- Rekryteringsinsatser för att bemanna upp våra utvecklingsområden enligt utvecklingsplanerna
- Utveckla den förvaltningsnära introduktionen och dokumentation av viktiga processer och rutiner
- Rekryteringsinsatser för att bemanna upp våra utvecklingsområden enligt utvecklingsplanerna
- Utveckla den förvaltningsnära introduktionen och dokumentation av viktiga processer och rutiner

### **Övriga mätetal**

- Sjukfrånvaro
- Personalvolym i arbetad tid
- Trygg och säker arbetsmiljö
- Inkluderande arbetsplats
- Personalomsättning

## God ekonomi & effektiv verksamhet

### Koncernens mål

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

### Koncernens strategier

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Lägre nyproduktionskostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning

Familjebostäder och hela koncernen ska genomföra omfattande investeringar i nyproduktion och beslutade stora satsningar i våra utvecklingsområden. Samtidigt har vi stora underhållsbehov i våra övriga fastigheter. Detta är en finansiell utmaning som ställer krav på långsiktighet och affärsmässighet. Vi måste frigöra kapital för satsningarna och bibehålla en långsiktigt god soliditet och låg belåningsgrad. Detta ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar.

Bolaget måste skapa ett tillräckligt kassaflöde för att nå Framtidens krav. Kravet på kassaflöde ställs före nyproduktion och de särskilda satsningarna i våra utvecklingsområden och utgör den del av satsningarna som ska finansieras med egna medel. Kassaflödet stärks genom en god intäktsutveckling, renovera varsamt och bedriva en effektiv verksamheten.

Förutom nyproduktion är investeringar och underhåll i befintliga fastigheter den i särklass största utgiften. De åtgärder som är mest angelägna ur ett bolagsperspektiv ska prioriteras. Inriktningen mot varsam renovering innebär också att omfattningen av kommande projekt behöver prövas.

Förändring av intäkterna i befintligt bestånd sker främst vid årshyresförhandlingar och separata förhandlingar om standardhöjningar. Då de senare även kräver medgivande från hyresgästen innebär detta en omfattande hantering. Genom bolagets nya hyresgäst-app kan detta ske digitalt och processen effektiviseras. Här finns även ett behov att säkerställa hanteringen av mindre standardhöjande åtgärder.

Bolagets inköp uppgår till mycket stora belopp. Hur väl vi lyckas genomföra våra upphandlingar och avrop har därför en mycket stor ekonomisk påverkan. Vi arbetar mycket aktivt med detta och planerar att under 2021 utveckla den strategiska rapporteringen av inköp för att tydligare belysa detta.

Vi behöver bli bättre på att ta tillvara möjligheter till effektiviseringar. Digitaliseringen skapar nya möjligheter. Här ser vi stora möjligheter genom koncernsamverkan där vi har ambitionen att ha en framträdande roll. Maskinparken är ett annat område som binder stora resurser och där vi fortsätter att se över

### **Mål 2021**

- Kassaflöde före nyproduktion och extrasatsning i särskilt utsatta områden: 140 mnkr

### **Prioriterade aktiviteter 2021**

- Uppföljning av utökade satsningar i utvecklingsområden avseende mätetal i styrkort och ekonomi
- Förtydliga arbetssätt och riktlinjer för hyreshöjningar vid mindre standardhöjande åtgärder
- Utveckla den strategiska rapporteringen av inköp till ledning och styrelse
- Fortsatt utveckling av koncerngemensamma IT-stöd där vi tar aktiva roller
- Fortsätta effektivisera fordons- och maskinpark med övergång mot fossilfri drift

### **Övriga mätetal**

- Självfinansieringsgrad
- Belåningsgrad
- Justerad soliditet

### **Styrande dokument**

- Framtidenkoncernens finansiella strategi



## Uppdrag i kommunfullmäktiges budget som berör Familjebostäder

### Uppdrag riktade direkt till Framtiden

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och styrelser att fortsätta ta tillvara på de goda exempel som finns i Gårdsstensmodellen för att på sikt implementera i andra utanförskapsområden.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda bolag verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta.
- Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att arbeta aktivt mot målet att få bort alla utsatta områden från polisens lista senast 2025.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att fortsätta sitt arbete med strategin för utveckling av Göteborgs särskilt utsatta områden. I arbetet är det viktigt att säkerställa varierade upplåtelseformer, särskilt där hyresrätten är dominerande.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden.

## Uppdrag till kommunstyrelsen som indirekt kan beröra Familjebostäder

### Kommunstyrelsen

- Kommunstyrelsen, tillsammans med övriga nämnder och styrelser, får i uppdrag att ta fram en handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta områden år 2025.

### Kommunstyrelsen

- Kommunstyrelsen får i uppdrag att ta fram en 24-timmars-garanti mot klotter.

### Kommunstyrelsen

- Kommunstyrelsen får i uppdrag att samordna arbetet mot svartkontrakt och att sprida arbetet över staden.

### Kommunstyrelsen

- Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler.

### Kommunstyrelsen

- Kommunstyrelsen får i uppdrag, att tillsammans med nämnder och styrelser, ta fram en stadenövergripande krishanteringsplan. Planen ska implementeras i alla nämnder och styrelser.