



Uppföljning av Familjebostäders Verksamhetsplan 2020

Uppföljning per 2020-12-31



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 2020	ATT NÅ 2020	UTFALL 2020
Nya bostäder genom konvertering	15	30
Välkomna nya hushåll i nyproduktion	230	230

MÄTETAL	UTFALL 2020
Antal färdigställda bostäder /boendeform per år	Hysesrätter: 260

KOMMENTAR:



Prioriteringar 2020 – Nybyggnation

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Konvertering av ytor till nya lägenheter i befintligt bestånd	Chef Fastighets-utveckling		Genom kraftsamling på frågan under året och forcering har 30 nya lägenheter rapporterats klara. Inventering är klar och kommer att redovisas i januari.
Fortsätta stärka förvaltningsaspekter i samarbetet med Framtiden Byggutveckling	VD		Ytterligare ett antal rutiner är införda under året. Gränsdragningslista gentemot Byggutveckling är utformad och klar. Området kräver fortsatt utveckling men vi bedömer att målet för 2020 har uppnåtts.
Säkerställa en process och organisation för hantering under garantitid	VD		Gemensamma erfarenheter har formulerats ihop med Byggutveckling. Rutiner och förtydliganden kring ansvarsfrågor har utvecklats och processöversyn hos Byggutveckling genomförs. Fortsatt intrimningsarbete för rutinerna behövs. Garantikoordinator installerad.
Befästa/standardisera överenskommet arbetssätt i överlämningskedet till förvaltning	VD		Rutiner för dokumentation och överlämning finns på plats. Checklista i övertagandeskedet för förvaltning understödjer och standardiserar.
Säkra uthyrningen för nyproduktion med tydliggörande av gränssnittet mellan oss och Boplats	Chef Förvaltnings-utveckling		Gränssnittet har tydliggjorts i förhållande till Boplats och samarbetet fungerar i frågan.



Aktiviteten genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten 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 %	1,2 %

MÄTETAL

UTFALL 2020






Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering	Ej mätt under året. Forskningsprojekt följer detta.
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning	Avvaktar uppföljning av projekt med varsam renovering
Installerad effekt solceller	435 kW
Total energimängd kWh/kvm	157 kWh/kvm

KOMMENTAR:

* Mätt som genomsnittlig årlig total energianvändning (normalårskorrigerad fjärrvärme, el för uppvärmning och övrig fastighetsel) per kvm uthyrningsbar yta 2018 – 2020 jämfört med 2017 – 2019.



Prioriteringar 2020 – Varsam renovering

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Genomföra projekt i enlighet med riktlinjen för underhåll och renovering.	Chef Fastighetsutveckling		Två projekt, Vår månads- och Spannlandsgatan, är i produktion där riktlinjen tillämpas. Utvärdering av erfarenheterna sker löpande.
Förbättra metoder för bedömningar och analyser av kostnader och alternativa lösningar.	Chef Fastighetsutveckling		Arbetet pågår i bland annat stambytesprojektet Rymdtorget och framtagning av nyckeltal för olika åtgärder. Vi har inte kommit så långt som avsikten ursprungligen var.
Ta fram en process för återbruk och testa i ett renoveringsprojekt.	Chef Fastighetsutveckling		Test sker i projekten på Kustgatan och rivningen av panncentralen i Högsbo. Modellen är nu klar och testad i praktiken.
Stärka organisationen och satsningen på att nå målen i Klimatinitiativet.	Chef Fastighetsutveckling		Organisation och arbetsformer har etablerats under året. Därmed är vi bra igång med arbetet. Åtgärder är planerade för 2021.
Starta ett renoverings- och omvandlingsprojekt där digitalisering, energianvändning och mobilitet är fokus i konceptet.	Chef Fastighetsutveckling		Detta genomförs i projekt Kustgatan. Besluten om projektet är tagna och projektet är startat i produktion.



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

MÅL 2020	ATT NÅ 2020	UTFALL 2020
Trygghetsindex*	75	71,3

MÄTETAL 2020

UTFALL 2020-08





MÄTETAL 2020	UTFALL 2020-08
Arbetsplatser/praktikplatser /feriearbeten som skapats för hyresgäster	274
Antal genomförda ombildningar	-
Andel hyresrätter i utvecklingsområden	23%
Antal utvecklingsområden	2

KOMMENTAR:

*Trygghetsindex avser bolagets utvecklingsområden





Prioriteringar 2020 - Utvecklingsområden

Prioritering	Ansvar	Status	Kommentar
Sjösätta planerna för utvecklingsområdena Tynnered och Bergsjön.	Distriktschef Bergsjön och Tynnered		Lokala handlingsplaner har tagits fram för respektive utvecklingsområde utifrån Framtidens fastställda strategi. Utvecklingsplanen för Tynnered och Bergsjön är fastslagen Familjebostäder och Framtidens styrelse. En lokal handlingsplan med budget är klar och påbörjas 2021.
Starta arbetet med att ombilda till bostadsrätter.	Chef Förvaltningsutveckling		Efter att ha gjort uppehåll i arbetet med ombildningar som en följd av pandemin och Framtidens styrelses beslut att pausa arbetet utifrån situationen med Covid19, bedömer vi nu att det är läge att ta nästa steg och göra det som är möjligt inom ramen för den pågående pandemin.
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. Under året har det genomförts digital trygghetsenkät och planerade trygghetsprojekt. I utvecklingsplanerna sker omfattande satsningar inom området.
Fortsätta vara aktiv med åtgärder för att höja sysselsättningen för boende.	Chef Förvaltningsutveckling		Detta arbete kommer framöver att integreras mer koncerngemensamt och styras genom satsningen i våra utvecklingsområden. Det ligger då inom ramen för det som kallas för "Framtidens Stadsutveckling"



Uppdrag från Framtiden – Utvecklingsområden

Uppdrag	Ansvar	Status	Kommentar
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.	VD		Framtiden fastställde övergripande strategi för koncernen i juni. Bolaget har utifrån strategi fastställt lokala strategier för utvecklings-områdena Bergsjön och Tynnered. De lokala strategierna har även fastställts av Framtidens styrelse.
Störningsjouren får tillsammans med Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon i uppdrag att utveckla arbetet med trygghetsvärdar tillsammans med berörda aktörer.	Distriktschef Bergsjön och Södra		Störningsjouren har hållit i ett möte med trygghetschefer. Omfattar inte Tynnered idag. En FKU är genomförd, kommer att köpa tjänsten av entreprenör från och med jan 2021.



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 kunderbudanden.

MÅL 2020	ATT NÅ 2020	UTFALL 2020
Serviceindex	78	78,9
Boinflytande	71	72,4
Rent och snyggt	73	74,5

MÄTETAL 2020	UTFALL 2020
Tillförda lägenheter i trygghetsboenden	12
Trygghetsindex	74,2
Produktindex	74,8
Andel riktiga hyreskontrakt	Ej mätt

KOMMENTAR:




Prioriteringar 2020 – Nöjda hyresgäster

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Öka tryggheten i våra gemensamma utrymmen.	Distriktschef Södra	●	Säkerhetspaket har genomförts i Tynnered. Projektet är avslutat enligt plan, och det finns en mall framme för koncerns gemensam trygghetsinventering.
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. Kundbetygen förbättrades avsevärt för trappstädningen.
Stärka den lokala fastighetsnära kommunikationen.	Distriktschef Majorna/ Kungsladugård	●	En utvecklad kanalstrategi är framtagen. Årsplan framme för kvartersnytt. Mall vid projektkommunikation implementerad. Upphandling av ny boende-app klar. Testområde i Kungsladugård är framtaget och projekt pågår.
Fler digitala tjänster för hyresgäster.	Chef Förvaltnings-utveckling	●	Arbetet fortsätter med Kustgatan där 5-7 nya digitala tjänster kommer att testas. En koncerngemensam boendeapp införs i början av 2021. Ytterligare delar i ärendehantering och uthyrningen har digitaliserats, t.ex. elektronisk signering och visningar.
Stärka arbetet med att ge hyresgästerna inflytande.	Chef Förvaltnings-utveckling	●	Ett nytt mer transparent boendeinflytandeavtal med HGF är tecknat och ska implementeras. Implementeringsplan för boinflytande är klar och ska implementeras när Corona tillåter.



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 är klara. Genomfört en medborgardialog kring Stigbergstorget och planering pågår för Majorna. I Tynnered ska det ske via Tillsammans för Tynnered. Arbetet har pausats med anledning av pandemin.



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

MÅL 2020	ATT NÅ 2020	UTFALL 2020
HME	80	82

MÄTETAL 2020

UTFALL 2020

MÄTETAL 2020	UTFALL 2020
Personalomsättning	6,1 %
Sjukfrånvaro	6,6 %
Inkluderande arbetsplats*	8,3
Personalvolym i arbetad tid	253
Trygg och säker arbetsmiljö**	8,3






KOMMENTAR:

* Mätning december 2020

** Årsbasis



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. Nya skattemässiga regler gör att det upplägg vi utgått från inte är genomförbart. Till detta kommer också översyn av stadens policy kring gemensamma förmåner. Vi kommer istället under 2021 ha fokus på rehab och frånvaro.
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. På senaste Ledarforum presenterades ett antal nya funktioner i Winningtemp.
Följa upp bolagets ledarfilosofi.	HR Chef		Chefer i ledningsgruppen som har underställda chefer har bokats in för uppföljning av ledarskapet utifrån ledarfilosofin. Ledarforum i december handlade om ledarskap och Employer Branding.
Utveckla den lokala förvaltningsnära introduktionen.	Chef Majorna/ Kungsladugård		Under hösten har vi haft totalt 5 möten i gruppen, ett utkast finns nu framme som kommer att bearbetas under 2021.



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	UTFALL 2020
Kassaflöde före nyproduktion, mnkr	132	151

MÄTETAL 2020	UTFALL 2020
Självfinansieringsgrad i nybyggnation	21 %
Nominell avkastning projekt >10 Mnkr*	4,8 %
Justerad soliditet	62,5 %

KOMMENTAR:

* Beräknad utifrån investeringsbeslut för projekt som beslutats under 2020. Genomsnittlig avkastning vägd med hänsyn till projektens storlek.







Prioriteringar 2020 – god ekonomi och effektiv verksamhet





Uppdrag	Ansvar	Status	Kommentar
Förbättra uppföljning och styrning av leverantörer.	Chef Fastighets-utveckling	●	Arbete har utvecklats med bland annat Spend-analys. Inköpsrapport avseende 2019 redovisades för styrelsen.
Fler underhållsåtgärder i konceptform istället för löpande och akuta åtgärder.	Chef Fastighets-utveckling	●	Test med koncept pågår för gemensamma utrymmen i landshövdingehusen.
Utveckla arbetssätt kring hyreshöjande åtgärder.	Chef Förvaltnings-utveckling	●	Digital köksväljare och ny utställning i entrén på Södra Vägen är på gång. Nya tillvalspaket är framtagna och ska förhandlas och implementeras.
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. Appen kommer att lanseras första kvartalet 2021. Bolaget har en aktiv roll i övergripande styrgrupp. Bolagets it-strateg är projektledare för app-projektet och är även i övrigt involverad i gemensam utveckling.
Effektivisering av maskinpark och övergång mot fossilfri drift.	Distriktschef Majorna/Kungsladugård	●	En representant för bolaget har ingått i en grupp inom staden som har tagit fram en övergripande strategi om fossilfritt. Under året har vi bytt ut fyra fordon till elkraft som innan drivits med diesel. Vi har även två testprojekt igång, ett med robotgräsklippare och ett med att läsa av driftstiden på våra större traktorer.



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 förh. 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		Strategiarbete har gjorts i ledningen. Prioritering av angelägna utvecklingsområden. Utveckling av app, ny hyresgästportal, övergång till stadens ekonomisystem pågår. Digitala mötesformer har slagit igenom hos i princip alla medarbetare.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetade tid, under mandatperioden.	HR Chef		Mätetal för hur arbetad tid ska beräknas är framtaget gemensamt i koncernen. Syftet är bl.a. att kunna följa om ev. ökning av personalvolym beror på vår satsning i utvecklingsområden eller om fastighetsbeståndet ökat.



<p>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.</p>	<p>VD</p>		<p>Detta ingår i de fastställda strategierna för utvecklingsområdena. Omfattande samarbete inom koncernen kring modellen. Av Framtiden föreslagna ny organisering med bolagsbildning i Tynnered/ Frölunda Torg ger ökade möjligheter.</p>
<p>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.</p>	<p>VD</p>		<p>Arbete har påbörjats i Bergsjön. Detta har kraftigt begränsats av pandemin. Framtiden har fattat beslut om avsteg från målet 2020. Särskild rapport om arbetet och fortsättningen har lämnats till styrelsen i december.</p>
<p>Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med styrelser och i samverkan med regionen, att införa trygghetsvakter och värdar i kollektivtrafiken och på hållplatser.</p>	<p>VD</p>		<p>Berör ej direkt Familjebostäder. Koncerngemensam beredning har avvaktats.</p>
<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att överse implementeringen av Göteborgs Stads plan för jämställdhet 2019 - 2023 i stadens verksamheter.</p>	<p>HR Chef</p>		<p>Uppdraget är riktat till KS. Vi avvaktar hur Stadsledningskontoret tänker implementera planen för jämställdhet i stadens verksamheter.</p>



Uppdrag till Familjebostäder som tilldelats efter budgetbeslut 2020 från Göteborgs Stad

Prioriteringar	Ansvar	Status	Kommentar
Stadens kommunala bostadsbolag, Göteborg Energi AB och Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att underlätta en snabb omställning för fossilfria fordon och fossilfritt resande. Det innefattar t.ex. goda möjligheter till laddning för fordon, och att använda och parkera cyklar och lastcyklar.	VD		I nybyggnation och vid större underhållsåtgärder skapas laddplatser för elfordon. Förberedelser görs för större utbyggnad. I nya projekt och i vissa befintliga fastigheter skapas möjligheter till bättre cykel-parkeringar med ladd-möjligheter.
Alla stadens nämnder och bolagsstyrelser som har fordon får i uppdrag att utse en mobilitetsansvarig för sin verksamhet samt att tillse att den mobilitetsansvarige får adekvat utbildning via Göteborgs Stads Leasing AB.	VD		Mobilitetsansvarig är utsedd. Har deltagit i arbete i staden. Omfattande mobilitetsarbete pågår i bolaget.
Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att införa verksamhets-specifika klimatmål som en del i det ordinarie uppföljningssystemet senast 2020. Målen ska vara baserade på att vi globalt uppnår 1,5-gradersmålet.	VD		Verksamhetsspecifika klimatmål har använts redan sedan tidigare.

