



Uppföljningsrapport av verksamhetsplan per mars 2021

Familjebostäder i Göteborg AB

Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppföljning Verksamhetsplan 2021	4
<i>Område 1: Nyproduktion</i>	<i>4</i>
<i>Område 2: Varsam renovering</i>	<i>5</i>
<i>Område 3: Utvecklingsområden.....</i>	<i>6</i>
<i>Område 4: Nöjda hyresgäster.....</i>	<i>8</i>
<i>Område 5: Attraktiv arbetsgivare.....</i>	<i>9</i>
<i>Område 6: God ekonomi och effektiv verksamhet</i>	<i>10</i>

Inledning

Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

De rekommendationer som kom i slutet av 2020 med anledning av den stora smittspridningen ledde i januari i år till de mest omfattande begränsningarna av bolagets verksamhet under pandemin. Bland åtgärderna ingick att endast göra akuta åtgärder i lägenheter, stoppa vissa beställningar och begränsa starten av ett antal projekt. Dessutom började all personal inom förvaltningen arbeta hemma minst en dag i veckan. Dessa begränsningar har gällt fram till början av april. Bolaget har trots de utmaningar som pandemin inneburit i huvudsak bedrivit en normal verksamhet och tagit hand om såväl hyresgäster som fastigheter på ett bra sätt.

Hos medarbetare har det självklart funnits oro både under tiden med de utökade begränsningarna och inför att vi minskar begränsningarna. Vi har försökt möta detta med tydliga regler för arbetet och omfattande intern kommunikation. Förmågan att arbeta digitalt har utvecklats hos alla anställda och lett till mycket större möjligheter att snabbt kunna mötas i diskussioner i små och stora grupper. Vi blev stärkta av bolagets utmärkta resultat i stadens medarbetarundersökning och har jobbat vidare utifrån detta.

Arbete pågår intensivt med att genomföra de lokala strategierna för våra utvecklingsområden Bergsjön och Tynnered. I Bergsjön har personalen utökats och ytterligare rekryteringar pågår. Arbete pågår enligt plan. Det finns ännu inget beslut om bolagsbildning i Tynnered. I avvaktan på detta har inga nyrekryteringar genomförts men trots detta har en mängd aktiviteter och åtgärder kunnat genomföras.

Nybyggnation har löpt på enligt plan. 41 lägenheter har haft inflyttning under första kvartalet. Framtidens styrelse har fattat beslut om att godkänna investering i projekt Högsbo Bogemenskap. I Tynnered beräknas sista etappen gå i produktion under april. Arbetet med konverteringar fortskrider enligt plan, men det finns en viss oro för att Kustgatan kan förskjutas.

Även om begränsningar funnits i att starta vissa projekt har de stora ombyggnadsprojekten kunnat fortgå enligt plan. Framtidens styrelse fattade i februari beslut om etapp 4 i Gärdsås.

Pandemins negativa påverkan på intäkterna har fortsatt varit mycket begränsad. Bolaget visar i marsbokslutet en stor positiv avvikelse mot prognosen. Största orsaken till detta är att åtgärder inte genomförts i den takt som planerats för ett normalt verksamhetsår.

Uppföljning av verksamhetsplan 2021




Familjebostäders verksamhetsplan är indelad i sex områden, där tre utgör fokusområden där vi särskilt kraftsamlar för att nå målen, och tre utgör övriga målområden. Koncernen har satt mål för respektive område och bolaget har utifrån dessa tagit fram ett antal aktiviteter som ska bidra till måloppfyllelse. Det finns även ett antal indikatorer som tydliggör inriktningen, där bolaget satt upp målvärde för verksamhetsåret.

Uppföljningsrapport 1 för 2021 innehåller en redovisning av statusen i bolagets aktiviteter, i syfte att ge styrelsen en lägesbild. Trots att coronapandemin inneburit utmaningar på många sätt är bolaget igång med majoriteten av de uppsatta aktiviteterna. Nedan redovisas status för samtliga aktiviteter och indikatorer, uppdelade efter område.

Område 1: Nyproduktion

Framtidenkoncernens 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.

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2021
Nya bostäder genom konvertering	11	30	10	54
Välkomna nya hushåll	372	230	41	324

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Konvertering till nya lägenheter på Kustgatan och 10 lägenheter i andra fastigheter	 Pågående Konverteringen på Kustgatan har startat i produktion men det finns risk för försening. Vad gäller konvertering i det övriga beståndet är målet om 10 lägenheter uppfyllt och klart.
Prioritera och påbörja konverteringar utifrån genomförd inventering av lokaler och vindar	 Pågående Ett antal nya projekt har startats, däribland vindslägenheter och påbyggnad.
Vidareutveckla arbetssätt ihop med Framtidens Byggutveckling för att säkra förvaltningsaspekter	 Pågående En ny byggstandard som ger lägre produktionskostnad är under utarbetande och planeras vara klar till hösten. Överlämning till förvaltning sker enligt överenskommen rutin. Byggutveckling garanterar installationsteknisk kompetens i all projektering.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Säkerställ ansvar och hantering under garantitid, i bolaget och i gränssnitt mot Framtiden Byggutveckling	<p>▶ Pågående</p> <p>Bolaget har tagit fram ett förslag på intern process som inkluderar ansvar och roller. Byggutveckling tar fram en processbeskrivning för bl.a. eftermarknad som beräknas klar senast i juni, därefter ska den förankras med berörda inom bolaget.</p>
Upprätta rutiner för genomförande av mobilitetsavtal och införliva nya mobilitetsavtal i bolagets strategi	<p>▶ Pågående</p> <p>Bolaget inväntar beslut om koncernens målbild och handlingsplan. Bolaget har formerat en arbetsgrupp som har i uppdrag att ta fram rutiner och stärka genomförandet av mobilitetsavtal.</p>

Område 2: Varsam renovering

Framtidenkoncernens 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 möjlighet att bo kvar.

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2021
Minskad energianvändning.		1,2%	N/A*	2%

*Mäts endast på årsbasis

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Fortsätta förnyelsen av Gärdås	<p>▶ Pågående</p> <p>Etapp fyra är beslutad och upphandling pågår.</p>
Genomföra extra underhåll/investeringar utifrån utvecklingsplanerna för Tynnered och Bergsjön.	<p>▶ Pågående</p> <p>Ett antal projekt har startats upp och befinner sig i olika faser. Ett av de större projekten är stamrenovering av Rymdorget låghus (ca 70 lgh) vilket ska vara utfört senast till årsskiftet.</p>
Uppföljning av erfarenheter från projekt som genomförts enligt riktlinjen för varsam renovering.	<p>▶ Pågående</p> <p>Två projekt har initierats och ett erfarenhetsmöte med övriga berörda bolag är bokat. Utvärdering/revidering sker i koncernens fastighetsutvecklingsråd.</p>
Testa nya metoder och lösningar för att möjliggöra varsam renovering med sänkta kostnader	<p>▶ Pågående</p> <p>Test sker i flera projekt på olika sätt, t.ex. byggande av vindslägenheter, renovering av badrum i Tynnered och stambyte på Rymdorget.</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Tillämpa modellen för återbruk i renoveringsprojekt	<p>▶ Pågående</p> <p>Återbruksrapporten är klar och tillämpas i flera projekt, bl.a. Kustgatan, Märbspiksgatan och Jungmansgatan.</p>
Genomföra åtgärder och aktiviteter enligt planen för att nå målen i Klimatinitiativet	<p>▶ Pågående</p> <p>Bolaget gör en årlig plan. Ett flertal projekt har initierats i syfte att uppfylla målen i Klimatinitiativet.</p>
Implementera Avfallsplan 2020–2025 och prioritera åtgärder för att nå stadens mål	<p>▶ Pågående</p> <p>Avfallsplan har fastställts och informationsmaterial är under framtagande. Inom ramen för superförvaltningen pågår projekt "Sophantering utan nedskräpning" i Bergsjön och Tynnered. Befintlig textilinsamling utökas i Majorna/Kungsladugård och Tynnered.</p>
Genomföra Kustgatan där digitalisering, energianvändning och mobilitet är i fokus och testa nya tjänster och teknik	<p>▶ Pågående</p> <p>Byggproduktion är startad och övriga delar av projektet pågår för att ta fram system och lösningar.</p>

Område 3: Utvecklingsområden

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

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2021
Trygghetsindex i utvecklingsområden	73,7	71,3	N/A*	75

*Mäts endast på årsbasis

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Inventera fastigheterna utifrån trygghetsperspektiv och vidta åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter	<p>▶ Pågående</p> <p>Inventering är påbörjad och mallen som koncernen tagit fram används i arbetet. Efter avslutad inventering kommer en åtgärdsplan upprättas för att trygghetssäkra det som återstår.</p>
Finns på plats med egen personal sju dagar i veckan	<p>▶ Pågående</p> <p>I Bergsjön är aktiviteten uppfylld sedan tidigare då trygghetsvårdar finns på plats alla kvällar under året. Externt anlidade trygghetsvårdar är numera på plats alla dagar också i Tynnered.</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Genomföra löpande trygghetsdialoger för att identifiera otrygghet, vidta åtgärder och återkoppla resultatet	<p>— Ej påbörjad</p> <p>Med anledning av coronapandemin har de löpande trygghetsdialogerna tillfälligt pausats.</p>
Trygghetsvårdar ska finnas på plats även i Tynnered	<p>✓ Avslutad</p> <p>Trygghetsvårdar är från och med den 1 februari på plats i Tynnered varje vardag mellan kl. 16.00 - 00.00 och under helger mellan kl. 16.00 - 02.00.</p>
Vidta åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agera när vi ser att något inte står rätt till	<p>▶ Pågående</p> <p>I Tynnered deltar bolaget i nätverket Trygga trappan tillsammans med polisen. Vad gäller Bergsjön har samverkan med polisen stärkts och personal agerar omgående vid kriminell verksamhet genom att anmäla direkt till polisen.</p>
Arbeta systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla lägenheter	<p>▶ Pågående</p> <p>I Tynnered har ett tätt samarbete med Störningsjouren upprättats, bland annat kommer en workshop hållas med samtlig personal inom kort. För Bergsjöns del har anmälningarna till Störningsjouren har ökat till följd av att personalen håller extra uppsikt.</p>
Åtgärda skadegörelse och klotter inom 24 timmar	<p>▶ Pågående</p> <p>Ett systematiskt arbete för att omgående rapportera klotter/skadegörelse på bolagets bestånd finns på plats och fungerar väl. Utöver detta finns också ett områdesperspektiv som innebär att klotter/skadegörelse ska åtgärdas även om det inte är på bolagets mark/fastigheter. Avtal med klotterentreprenör är under framtagande på koncernnivå.</p>
Arbeta tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning	<p>▶ Pågående</p> <p>I Bergsjön deltar bolaget i ett forskningsprojekt som syftar till att uppnå en sophantering utan nedskräpning. Arbetet har påverkats av coronapandemin, men intervjuer har hållits med hyresgäster i syfte att få till ett ändrat beteende. I Tynnered har arbete kring sophantering också påbörjats.</p>
Stimulera utbildning i Bergsjön med information och stöd	<p>▶ Pågående</p> <p>Upphandlingsunderlag är framtaget. Nästa steg är att genomföra upphandling av konsult som ska arbeta med utbildningsfrågan.</p>
Arbeta för att stärka hälsan, öka sysselsättning och stötta främjande aktiviteter för barn och unga i området	<p>▶ Pågående</p> <p>Bolaget har vidtagit ett flertal åtgärder för att främja hälsan och sysselsättningen. I Tynnered pågår olika samarbetsprojekt med idrottsföreningar och läxhjälp tillsammans med Räddningsmissionen i Tynnered. I Bergsjön har bolaget 11 anställda läxhjälpare som hjälper cirka 150 barn i veckan med läxorna fördelat på ett flertal skolor och fristående lokaler, samt digital läxhjälp.</p>

Område 4: Nöjda hyresgäster

Framtidenkoncernens mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2021
Rent och snyggt	72,9%	74,5%	N/A*	74
Serviceindex	77,9%	78,9%	N/A*	78,5%
Inflytandeindex	70,3%	72,4%	N/A*	71%

*Mäts endast på årsbasis

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Utifrån resultatet av kundenkäten 2020 prioritera de åtgärder inom våra fokusområden som är viktigast för hyresgästerna	<p>▶ Pågående</p> <p>Berörda personalgrupper har analyserat kundundersökningen och tillsammans gjort en prioritering samt tagit fram en handlingsplan för vad som ska genomföras.</p>
Ordna aktiviteter och hyresgästträffar i samverkan med föreningar och andra aktörer i våra områden för att skapa trygghet, inflytande och attraktiva boendemiljöer.	<p>— Ej påbörjad</p> <p>Till följd av coronapandemin har aktiviteter och hyresgästträffar tillfälligt pausats.</p>
Utveckla arbetssätt hur vi kan trygghetssäkra våra fastigheter	<p>▶ Pågående</p> <p>Bolagets säkerhetssamordnare och koncernens säkerhetsråd har tagit fram utkast för detta arbete. Utvecklingsområdena är igång med att inventera.</p>
Genomföra trygghetsskapande tekniska åtgärder i våra områden.	<p>▶ Pågående</p> <p>Bolaget har avsatt medel i årets budget för att genomföra trygghetsskapande tekniska åtgärder. Utifrån en nulägesanalys har ett antal åtgärder och aktiviteter valts ut och beställts.</p>
Fortsätta utveckla vårt arbetssätt med kvalitetsrondering inomhus	<p>▶ Pågående</p> <p>I samtliga distrikt pågår arbete. Under februari-mars kommer alla hus i Tynnered få en genomsyn. Antalet kvalitetsronder som städentreprenören ska genomföra har ökat till 10–15 trapphus per vecka. Vad gäller Bergsjön pågår ett arbete där samtliga bovärdar fått möjlighet till analys och reflektion över hur ronderingarna kan utvecklas.</p>
Implementera den nya boende-appen i våra områden.	<p>▶ Pågående</p> <p>Appen är klar inom kort och implementering kommer att påbörjas under april.</p>
Förbättra den löpande kommunikationen till våra hyresgäster om projekt, förvaltning och vårt arbetssätt	<p>▶ Pågående</p> <p>Boendeutvecklare rekryteras till distrikten vilket är en viktig resurs för att stärka arbetet. Nyhetsbrev skickas löpande ut i samtliga distrikt. För Bergsjöns del har man påbörjat arbete med en analog tidning/skrift, Bergsjöbladet, i syfte att stärka kommunikationen till samtliga hyresgäster samt andra områdesaktörer.</p>

Område 5: Attraktiv arbetsgivare

Framtidenkoncernens mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare






Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2021
HME	79	82	N/A*	81

*Mäts endast på årsbasis

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Jobba enligt vår plan med employer branding	<p>▶ Pågående</p> <p>Utifrån genomförd employer branding-enkät planeras det för fokusgrupper och genomförande av aktiviteter enligt plan. Arbete pågår också med att ta fram innehåll för att införa pre-boarding (digitalt, inför anställning).</p>
Följa upp bolagets ledarfilosofi.	<p>▶ Pågående</p> <p>HR har genomfört samtal med samtliga chefer som har underställda chefer för att följa upp ledarskapet. Ett digitalt utbildningspaket för chefer kopplat till ledarfilosofin har också lanserats.</p>
Fortsatt fokus på rehab och frånvaro.	<p>▬ Ej påbörjad</p> <p>Ordinarie rutiner för rehab pågår, men ingen särskild extra aktivitet är ännu påbörjad.</p>
Rekryteringsinsatser för bemanna upp våra utvecklingsområden enligt utvecklingsplanerna.	<p>▶ Pågående</p> <p>I Bergsjön har bovärdar, fastighetsskötare och trygghetsvärdar rekryterats och inom kort kommer också utvecklingsledare att rekryteras. I avvaktan på beslut om bolagsbildning görs inga tillsvidarerekryteringar i Tynnered.</p>
Utveckla den förvaltningsnära introduktionen och dokumentation av viktiga processer och rutiner.	<p>▶ Pågående</p> <p>Ett uppstartsmöte är inbokat med berörda parter inom bolaget.</p>

Område 6: God ekonomi och effektiv verksamhet

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

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Uppföljning av utökade satsningar i utvecklingsområden avseende mätetal i styrkort och ekonomi.	 Pågående Koncernen arbetar fram styrkort för utvecklingsområdena. Berörda distriktschefer har löpande dialog och avstämningar med ekonom.
Förtydliga arbetssätt och riktlinjer för hyreshöjningar vid mindre standardhöjande åtgärder	 Pågående Ett upplägg för arbetet är framtaget och en gemensam diskussion kring dessa frågor har påbörjats i koncernen. Detta påverkar bolagets arbete och gränsdragningen inom koncernen måste redas ut.
Utveckla den strategiska rapporteringen av inköp till ledning och styrelse.	 Pågående Mall för rapportering av inköp och upphandling är framtagen.
Fortsatt utveckling av koncerngemensamma IT-stöd där vi tar aktiva roller	 Pågående De koncerngemensamma projekten ny boende-app och byte till stadens ekonomisystem drivs av projektledare från bolaget och kommer att slutföras under 2021. Bolaget deltar också i diskussioner om nya gemensamma lösningar.
Fortsätta effektivisera fordons- och maskinpark med övergång mot fossilfri drift	 Pågående Bolaget deltar i stadens nätverk för området och har initierat två projekt. Under året kommer två dieselfordon bytas ut till eldrivna fordon.