



Uppföljningsrapport av verksamhetsplan per augusti 2021

Familjebostäder i Göteborg AB

Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppföljning Verksamhetsplan 2021	3
<i>Område 1: Nyproduktion</i>	<i>4</i>
<i>Område 2: Varsam renovering</i>	<i>5</i>
<i>Område 3: Utvecklingsområden.....</i>	<i>7</i>
<i>Område 4: Nöjda hyresgäster.....</i>	<i>7</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

Bolagets nya vd tillträdde 1 maj. Efter inledande fas har arbetet initierats med att ta fram en företagsplan med sikte att utveckla och vässa bolaget ytterligare inom olika områden. Detta arbete kommer att genomföras under hösten med bred förankring innan planen föreläggs styrelsen för beslut.

Vid behandlingen av ärendet i kommunfullmäktige blev det inget beslut om bolagsbildning i bolagets utvecklingsområde Tynnered. Bolagets inriktning har därefter varit att hitta samarbetsformer med systerbolagen för att stärka den gemensamma kraften och dessa diskussioner pågår.

I både utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered pågår omfattande arbete utifrån de lokala strategierna. Den utökade organisationen i Bergsjön är nu fullt bemannad. Utökningen av Tynnereds bemanning har avvaktat beslutet om bolagsbildning men viss rekrytering påbörjas nu. I Tynnered har trygghetsvärdar anlåtats från extern part vilket har fungerat väl. Samarbeten med andra aktörer är en viktig del och i Tynnered har samarbete med Stena och Volvo Cars Stena påbörjats genom Destination Tynnered.

Utifrån rekommendationer och smittläge öppnades under våren upp för att även göra icke-akuta ärenden hos hyresgästerna. Personalen i fastighetsskötseln började arbeta fullt ut på plats men många restriktioner har fortsatt att gälla. Detta har fortsatt begränsat möjligheterna till dialog med hyresgäster och aktiviteter. Efter semestern har beslut tagits om att öppna upp verksamheten gentemot hyresgästerna. Detta är mycket viktigt för bolagets kundarbete men kommer självklart genomföras under säkra former.

Beroende på pandemin har det självklart funnits en oro hos medarbetarna. I samband med att vi minskade begränsningarna för vissa arbeten har bolaget tagit fram tydliga regler för arbetet och omfattande intern kommunikation. Den samlade bilden, som styrks av mätning av personalens uppfattning, är att detta fungerat väl.

Nybyggnationen har i huvudsak löpt på enligt plan. Sista etappen i bolagets egna projekt i Tynnered är nu igångsatt och inflyttning av de 52 lägenheterna planeras börja kvartal 3 nästa år. Tyvärr har problemen fortsatt i några av Byggutvecklings inflyttade projekt, främst Donsö. Detta har en stor påverkan på både hyresgäster och bolagets personal.

Arbetet med konverteringar löper på, förutom att de 44 lägenheterna på Kustgatan har förskjutits till 2022. Ombyggnads- och underhållsprojekten har mycket begränsat påverkats av pandemin. Projekten löper också i huvudsak enligt plan.

Pandemins negativa påverkan på intäkterna har fortsatt varit mycket begränsad. Fortsatt har vissa hyreslätnader lämnats till vissa lokalhyresgäster där kriterierna för statligt bidrag har följts. Restriktionerna har lett till att vissa kostnader visar lägre utfall än ett normalt år. Det är något osäkert hur överskottet gentemot prognos 2 kommer att utvecklas under hösten.

Trots pandemin har bolaget sammanfattningsvis i huvudsak kunnat bedriva en normal verksamhet och fullgjort uppdrag och åtaganden. Det är mer osäkert hur hyresgästernas nöjdhet påverkats och därför angeläget att kunna återgå till ett mer normalt läge.

Uppföljning av verksamhetsplan 2021


Familjebostädernas 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 målluppfyllelse. Det finns även ett antal indikatorer som tydliggör inriktningen, där bolaget satt upp målvärde för verksamhetsåret.

Uppföljningsrapport 2 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	146	324

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Konvertering till nya lägenheter på Kustgatan och 10 lägenheter i andra fastigheter.	 Försenad 2021-08-25 Konverteringen på Kustgatan (44 lägenheter) har startat i produktion men kommer inte kunna slutföras förrän 2022. 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	 Avslutad 2021-08-25 6 lägenheter i nystartade konverteringar planeras bli klara i år, ytterligare 10–15 lägenheter startar i produktion.
Vidareutveckla arbetssätt ihop med Framtidens Byggutveckling för att säkra förvaltningsaspekter	 Pågående 2021-08-25

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	<p>En ny byggstandard som ger lägre produktionskostnad är under utarbetande. Första versionen av nya programkrav är beslutad. Kvarvarande delar som bl.a. avser installationer och utemiljö, planeras bli klara under året. Byggutveckling garanterar installationsteknisk kompetens i alla projekt. Överlämning till förvaltning sker enligt överenskommen rutin, vilken ytterligare kommer att förtydligas utifrån Byggutvecklings kartläggning.</p>
<p>Säkerställ ansvar och hantering under garantitid, i bolaget och i gränssnitt mot Framtiden Byggutveckling</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Bolaget har en etablerad process för egen hantering (roller, ansvar, flöde). Byggutveckling har tagit fram ett bör-läge för gemensam garantiprocess som matchar vår interna process. Fortsatt arbete sker med intern förankring för att säkerställa en god efterlevnad.</p>
<p>Upprätta rutiner för genomförande av mobilitetsavtal och införliva nya mobilitetsavtal i bolagets strategi.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Arbete pågår i styrgrupp, Fastighetsutvecklingsråd samt i olika arbetsgrupper.</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
<p>Minskad energianvändning.</p>		<p>1,2%</p>	<p>N/A*</p>	<p>2%</p>

*Mäts endast på årsbasis

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Fortsätta förnyelsen av Gäldsås</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Ettapp 1–4 är i produktion. Planering och projektering av invändig renovering har startat.</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Genomföra extra underhåll/investeringar utifrån utvecklingsplanerna för Tynnered och Bergsjön.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Ett antal projekt har startats upp och befinner sig i olika faser. Ett av de större projekten är stamrenovering av Rymdtorget låghus (ca 70 lgh) vilket ska vara utfört senast till årsskiftet. Planering för kommande års projekt pågår.</p>
<p>Uppföljning av erfarenheter från projekt som genomförts enligt riktlinjen för varsam renovering.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Reviderad och kompletterad riktlinje har beslutats av koncernstyrelsen. Utvärdering av två pågående projekt pågår.</p>
<p>Testa nya metoder och lösningar för att möjliggöra varsam renovering med sänkta kostnader.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Test sker i flera projekt på olika sätt, t.ex. byggande av vindslägenheter, renovering av badrum i Tynnered och stambyte på Rymdtorget.</p>
<p>Tillämpa modellen för återbruk i renoveringsprojekt.</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p>2021-08-25</p> <p>Återbruksrapporten är klar och tillämpas i flera projekt, bl.a. Kustgatan, Märslåpiksgatan och Jungmansgatan.</p>
<p>Genomföra åtgärder och aktiviteter enligt planen för att nå målen i Klimatinitiativet.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Bolaget gör en årlig plan. Ett flertal projekt har initierats i syfte att uppfylla målen i Klimatinitiativet.</p>
<p>Implementera Avfallsplan 2020–2025 och prioritera åtgärder för att nå stadens mål.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Staden har antagit en ny avfallsplan och bolagets egna plan har reviderats i enlighet med denna. Familjebostäder och de andra bolagen deltar i arbetsgrupper och tar fram åtgärder för att nå målen i den nya planen.</p>
<p>Genomföra Kustgatan där digitalisering, energianvändning och mobilitet är i fokus och testa nya tjänster och teknik</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Produktion pågår men kommer bli cirka 6 månader försenad. En workshop med tema digitalisering planeras.</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>2021-08-25</p> <p>Inventering är genomförd och mallen som koncernen tagit fram har använts i arbetet. Nu pågår arbete med att ta fram en åtgärdsplan och projektera genomförandet.</p>
Finns på plats med egen personal sju dagar i veckan.	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>I Bergsjön är aktiviteten uppfyllt sedan tidigare då trygghetsvårdar finns på plats alla kvällar under året. Externt anlidade trygghetsvårdar är numera på plats alla dagar också i Tynnered.</p>
Genomföra löpande trygghetsdialoger för att identifiera otrygghet, vidta åtgärder och återkoppla resultatet.	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-26</p> <p>Coronapandemin har försvårat genomförandet av trygghetsdialoger under våren. I Tynnered har man under sommaren genomfört trygghetsdialog med boende, på gårdar, torg och i kollektivtrafik.</p>
Trygghetsvårdar ska finnas på plats även i Tynnered.	<p>✓ Avslutad</p> <p>2021-08-25</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. Verksamheten har utökats med två extra vårdar.</p>
Vidta åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agera när vi ser att något inte står rätt till.	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</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>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>Arbeta systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla lägenheter.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>I Tynnered har ett tätt samarbete med Störningsjouren upprättats och en särskild satsning mot oriktiga hyresförhållanden har initierats. Även Bergsjön har ett tätt samarbete med Störningsjouren och planerar att hålla en workshop inom kort.</p>
<p>Åtgärda skadegörelse och klotter inom 24 timmar.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Ett systematiskt arbete för att omgående rapportera klotter/skadegörelse på bolagets bestånd finns på plats och fungerar väl. Koncernen har tagit fram ett avtal med klotterentreprenör som nu implementerats.</p>
<p>Arbeta tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-26</p> <p>I Bergsjön deltar bolaget i ett forskningsprojekt som syftar till att uppnå en sophantering utan nedskräpning. Vidare har en konsultbyrå anlåtats med uppdrag att bereda en sophanteringsstrategi med konkreta åtgärdsförslag på beteendeförändrande arbete och eventuella ny- och ombyggnationer av miljöhus. I Tynnered har arbete kring sophantering påbörjats och en bygglovsansökan är inskickad i syfte att bygga 5–6 moloker samt genomföra upprustning och renovering.</p>
<p>Stimulera utbildning i Bergsjön med information och stöd.</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Upphandlingen är klar och avtal har skrivits med ett företag som har gedigen erfarenhet av att arbeta med att ombilda hyresrätter till bostadsrätter i socioekonomiskt svaga områden.</p>
<p>Arbeta för att stärka hälsan, öka sysselsättning och stötta främjande aktiviteter för barn och unga i området</p>	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</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, som också öppnat en ny skola i området under sommaren. För Bergsjöns del satsas fortsatt på läxhjälp och simundervisning har erbjudits under sommaren i samarbete med Sjöräddningssällskapet. Vidare har 282 sommarjobbare tagits emot under sommarlovet i samarbete med ArbVux, en satsning som utökas till att ta emot ferieungdomar under årets alla lov.</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	 Pågående 2021-08-25 Fokusområden har tagits fram utifrån analys av kundenkäten 2020 och distrikten arbetar utifrån framtagna handlingsplaner. I slutet av augusti startar bolaget en kampanj som syftar till att sprida kunskap och information om alla konkreta åtgärder vi har gjort för att ge bättre service, skötsel, komfort och bemötande till våra hyresgäster sedan förra enkäten.
Ordna aktiviteter och hyresgästräffar i samverkan med föreningar och andra aktörer i våra områden för att skapa trygghet, inflytande och attraktiva boendemiljöer.	 Försenad 2021-08-25 Ordinarie hyresgästräffar har inte kunnat utföras på grund av pandemirestriktioner. Dock har en större satsning på sommaraktiviteter för barn skett i Bergsjön i samband med ferieanställningarna.
Utveckla arbetssätt hur vi kan trygghetssäkra våra fastigheter	 Pågående 2021-08-27 Bolagets säkerhetssamordnare och koncernens säkerhetsråd har tagit fram utkast för detta arbete. Utvecklingsområdena är igång med att inventera. Vad gäller övriga distrikt/områden kommer arbetet påbörjas efter utvärdering av genomförandet i utvecklingsområdena.
Genomföra trygghetsskapande tekniska åtgärder i våra områden.	 Pågående 2021-08-25 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. Exempelvis åtgärder kring skalskydd. Kravet på medgivandehantering i samband med standardhöjning innebär en viss begränsning av genomförandet.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Fortsätta utveckla vårt arbetssätt med kvalitetsronderingar inomhus	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>I samtliga distrikt pågår arbete. Antalet kvalitetsronder som städentreprenören ska genomföra har ökat till 10–15 trapphus per vecka i Tynnered. Vad gäller Bergsjön utökas antalet kvalitetsronderingar succesivt.</p>
Implementera den nya boende-appen i våra områden.	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>Appen är försenad men kommer att lanseras i testområde inom kort. Därefter kommer lansering ske i hela bolaget.</p>
Förbättra den löpande kommunikationen till våra hyresgäster om projekt, förvaltning och vårt arbetssätt	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-26</p> <p>Rekrytering av boendeutvecklare till distrikten är i slutskedet. Detta är en viktig resurs för att stärka arbetet, i Bergsjön och Tynnered finns dessutom lokala kommunikatörer. Nyhetsbrev skickas löpande ut i samtliga distrikt. I område Bergsjön görs en papperstidning, Bergsjöbladet, i syfte att stärka kommunikationen till samtliga hyresgäster samt andra områdesaktörer. När appen lanserats kommer den att användas för hyresgästkommunikation.</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>2021-08-24</p> <p>Utifrån genomförd employer branding-enkät planeras det för fokusgrupper och genomförande av aktiviteter enligt plan. Ett digitalt verktyg för förberedande introduktion, så kallad pre-boarding, har lanserats. Arbete pågår med att planera för hur vi ska arbeta efter pandemin, där ambitionen är ett mer flexibelt arbetssätt.</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Följa upp bolagets ledarfilosofi.	<p>✓ Avslutad</p> <p>2021-08-24</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. Utbildningen har också kompletterats med ett antal exempelbeteenden i syfte att förtydliga ledarfilosofin.</p>
Fortsatt fokus på rehab och frånvaro.	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-24</p> <p>Arbete utifrån ordinarie rutiner för rehab pågår. Möjligheten att köpa en kvalitetshöjande tjänst för sjuk-och friskanmälan via företagshälsovården är under utredning.</p>
Rekryteringsinsatser för bemanna upp våra utvecklingsområden enligt utvecklingsplanerna.	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-24</p> <p>I Bergsjön har bovärdar, fastighetsskötare, trygghetsvärdar och utvecklingsledare rekryterats. I Tynnered är det beslutat att en distriktschef ska rekryteras. Övrig bemanningsplanering är under utarbetande.</p>
Utveckla den förvaltningsnära introduktionen och dokumentation av viktiga processer och rutiner.	<p>▶ Pågående</p> <p>2021-08-25</p> <p>En workshop har hållits med områdescheferna och en projektplan har tagits fram.</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.	 Avslutad 2021-08-25 I samarbete med koncernen arbetar vi utifrån olika styrtalet för att mäta utvecklingen i våra utvecklingsområden. I distrikt Bergsjön arbetar vi också utifrån uppföljningsverktyget Stratsys för att kunna ha en mer noggrann uppföljning av distriktets arbete.
Förtydliga arbetssätt och riktlinjer för hyreshöjningar vid mindre standardhöjande åtgärder	 Försenad 2021-08-26 Ett upplägg för arbetet är framtaget och en gemensam diskussion kring dessa frågor har påbörjats i koncernen. Detta påverkar bolagets arbete och gränsdragningen mot koncernens arbete behöver beaktas.
Utveckla den strategiska rapporteringen av inköp till ledning och styrelse.	 Pågående 2021-08-25 Mall för rapportering av inköp och upphandling är framtagen. Rapportering enligt den nya modellen kommer att ske till styrelsen under hösten och framöver.
Fortsatt utveckling av koncerngemensamma IT-stöd där vi tar aktiva roller	 Avslutad 2021-08-26 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 2021-08-25 Bolaget deltar i stadens nätverk för området och har initierat två projekt. Under året kommer två dieselfordon bytas ut till eldrivna fordon.