

Uppföljningsrapport per mars 2022

Familjebostäder AB

Innehållsförteckning

1 Väsentliga händelser	3
2 Uppföljning Företagsplan	4
2.1 Uppföljning per Målsättning	4
2.1.1 Kundmålet.....	4
2.1.2 Medarbetarmålet	6
2.1.3 Klimatmålet.....	8
2.1.4 Produktmål.....	9
2.1.5 Utvecklingsområdesmål	11
2.1.6 Ekonomimål.....	13

1 Väsentliga händelser

Året 2022 har börjat stabilt. Jag har tillsammans med ekonomichef och ledningskoordinator träffat samtliga arbetsplatser och arbetslag för att presentera och samla in synpunkter på den nya företagsplanen. Justeringar kommer att göras och redovisas för alla medarbetare på gemensam personalresa i maj. Parallellt med detta har en projektgrupp lagt grunden för ett nytt verksamhetssystem som heter Stratsys. Det är en digital plattform där vi lägger in alla våra aktiviteter, synliggör mål, strategier och årshjulen så att alla jobbar med samma karta. På sikt kommer detta bidra till mer samordning och resultat när summan blir större än delarna.

Fokus är alltså målstyrning och nå de högt uppsatta övergripande målen som vi har fastställt. Vi mäter dessa huvudsakligen en gång per år. Bakom målen finns en rad prioriterade åtgärder.

På helhetsnivån har vi jobbat hårt internt med begrepp, definitioner och vem som är ansvarig för vad. Alltså ett stor internt fokus.

Ett dilemma är att vi startar lite för sent med externa åtgärder. Detta gäller inte bara detta år. För att få fullt genomslag på året är det ytterst viktigt att direkt påbörja jobbet. Vi kommer därför redan i oktober lägga fram en årlig företagsplan till styrelsen, så att vi hinner analyser och börja genomföra aktiviteter innan jul. Vanligtvis är att de flesta bostadsbolag kommer i gång i andra kvartalet och då har vi bara ett halvår på oss att leverera innan det blir nya kund- och medarbetarmätningar. Vi behöver mer anpassa vårt arbetssätt till när mätningarna sker.

Ser vi på sakläget så har vi 20 styrande strategier som ska vara verksamma i bolaget. Redan nu är 14 aktiva medan fem är passiva och en strategi har fullföljts helt. Ser vi till alla våra 60 prioriterade aktiviteter så är vi klara med fyra stycken. Cirka 25 stycken har påbörjats och resterande är röda, det vill säga där är vi inte igång. Dessa prioriterade aktiviteter bedömer vi alltså som väsentliga för att uppfylla våra mål.

Min prognos efter första kvartalet är att vi kommer ha genomfört 90 procent av dessa aktiviteter när året är slut.








Det kommer alltså hända mycket under kvartal två och tre när vi kör i kapp det mesta. Organisationen är medvetna om frågorna och engagerade att få dessa genomförda i närtid eftersom kundmätningen kommer redan i september. Vi gör flera mätningar men den årliga kundmätningen via Aktivbo innehåller hyresgästmålet, produktmålet och i princip vårt utvecklingsområdesmål. Därav vikten att ha ett framtungt driv i början av året. Denna mätning kommer också ligga till grund för Polisens bedömning av Bergsjön nästa gång de uppdaterar sin stora nationella lista över utsatta områden.











Göteborg den 11 april 2022
Thorbjörn Hammerth, VD

2 Uppföljning Företagsplan

2.1 Uppföljning per Målsättning

2.1.1 Kundmålet

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Aktiv kommunikation – "Vi lyssnar, vi gör och berättar" 			
Aktivt boinflytande som involverar många hyresgäster i alla distrikt 			
Superförvaltning och hållbar förvaltning - bryta ny mark 			
	Kundmätt - serviceindex		80 %
	Rent och snyggt		76
	Inflytandeindex		74 %
	Trygghetsindex		76 %

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Ta fram och genomföra åtgärder för att öka bolagets synlighet i våra områden	 Pågående med avvikande effekt	2022-06-30
Alla skyltar i våra stadsdelar och på våra fastigheter ska uppdateras och vara i gott skick	 Avvaktar	2022-12-31
Förbättra och intensifiera lokal kommunikationen med våra hyresgäster utifrån temat "Vi lyssnar, vi gör, vi berättar"	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Presentera resultatet från årets kundundersökning till våra hyresgäster i 11 områden, när restriktionerna medger detta	 Klar med förväntad effekt	2022-12-31
Utveckling av Kundservice och Lime	 Klar med avvikande effekt	2022-12-31
Förmedla resultatet av AktivBos mätning i hela bolaget	 Försenad	2022-12-31
Producera en film om Familjebostäder	 Ej påbörjad	2022-12-31
Uppdatera vår grafiska profil	 Ej påbörjad	2022-12-31
Genomföra valkampanj under augusti/september	 Ej påbörjad	2022-09-30
Genomföra en trygghetsanalys utifrån hyresgästenkäten 2021 och trygghetsdialoger, i syfte att stärka bolagets trygghetsarbete i samtliga områden	 Ej påbörjad	2022-12-31

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Ta fram modell för införande av olika typer av boendebudget i våra områden, samt påbörja satsningen utifrån prioriteringsordning	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Utvärdera genomförd trygghetsinventering av fastigheterna i utvecklingsområden och utifrån detta genomföra trygghetsinventering i övriga områden	— Ej påbörjad	2022-12-31
Ta fram och implementera en modell för systematisk rondering i våra fastigheter	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Tillämpa framtagna mall för förfrågningsunderlag inför kommande städupphandlingar	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Konkreta verksamhetsplaner för respektive distrikt och avdelning	✓ Klar med förväntad effekt	2022-12-31
Införa Trygghetsvärdar i hela bolaget	— Ej påbörjad	2022-12-31
Anordna fyra hyresgästevent med hela bolaget	— Ej påbörjad	2022-12-31
Genomföra en förstudie om öppettider i förvaltningen	— Ej påbörjad	2022-12-31
Test utbildning i personligt bemötande	— Ej påbörjad	2022-12-31
Införa en koncernövergripande omflyttningsplats	— Ej påbörjad	2022-12-31
Introduktionsapp för nya hyresgäster	— Ej påbörjad	2022-12-31
Utveckla bolagets arbete kopplat till våld i nära relationer	— Ej påbörjad	2022-12-31
Uthyrningsgruppen får i uppdrag att närmare undersöka vad som ytterligare kan göras för att säkerställa att det är våldsverkaren och inte den våldsutsatte som krävs att flytta från lägenheten	— Ej påbörjad	2022-12-31

2.1.2 Medarbetarmålet

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Välkänt arbetsgivarvarumärke - behålla och locka till oss talanger			
Rollutveckling - personligt ansvar och befogenheter			
Utveckla ledarskap och medarbetarskap			
	Medarbetarmått - hållbart medarbetarengagemang (HME)	—	82

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Genomföra koncernövergripande satsning på kompetensutveckling av medarbetare i utvecklingsområden	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Utveckla bolagets flexibla arbetssätt och fastställa formerna för detta	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Ta fram och fastställ en bolagsövergripande strategisk kompetensförsörjningsplan	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Förbereda för Fambo-akademin med moduler	Ej påbörjad	2022-12-31
Utveckla en hälsostrategi	Ej påbörjad	2022-12-31
Införa utbildningspaket kring strategin om Superförvaltning/stadsdelsutveckling "Kompetensplattform"	Ej påbörjad	2022-12-31
Reducera avier som idag skickas ut (8000 st)	Ej påbörjad	2022-12-31
Genomför en förstudie för att utveckla en lönemodell	Ej påbörjad	2022-12-31
Genomför en översyn av alla kläder när ny grafisk profil är klar	Ej påbörjad	2022-12-31
Bemanna och rekrytera personal till nya funktionerna Marknad/Innovation, Säkerhet och Fastighetssupport	Ej påbörjad	2022-12-31
Fastställa koncerngemensamma villkor och förmåner	Ej påbörjad	2022-12-31
Ta fram och implementera systemstöd för SBA	Ej påbörjad	2022-12-31
Ta fram modell för utvecklings- och karriärvägar inom bolaget	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Utveckla rollbeskrivningar för alla yrkesgrupper	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Fastställ mall för alla yrkesroller	Ej påbörjad	2022-12-31
Ta fram och implementera nytt arbetssätt och struktur för sjukfrånvaro, rehab och hälsa	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31





Aktiviteter	Status	Slutdatum
Ta fram en ny medarbetarhandbok	— Ej påbörjad	2022-12-31
Jobba aktivt med vår värdegrund och exemplifiera vad PEPS står för	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Genomföra en översyn av samverkansavtalet	— Ej påbörjad	2022-12-31
Mentorskap för nyanställda/praktikanter i förvaltningen	— Ej påbörjad	2022-12-31
Genomför en förstudie avseende innehåll i alla yrkesroller (förvaltningen)	— Ej påbörjad	2022-12-31
Utveckla distriktsorganisationen steg 2	— Ej påbörjad	2022-12-31
Genomför utbildning för samtliga chefer i förvaltningen	— Ej påbörjad	2022-12-31
Fastställ en operativ krisorganisation	— Ej påbörjad	2022-12-31
Uppdatera vårt koncerngemensamma intranät	— Ej påbörjad	2022-12-31
Fastställa den koncerngemensamma kulturstrategin	— Ej påbörjad	2022-12-31














2.1.3 Klimatmålet

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Energieffektivisering för en grön och nödvändig omställning			
Fossilfri förvaltning och krav på alla leverantörer			
Klimatvänligt boende – skapa förutsättningar för medvetna klimatval			
Hållbart resande			
	Klimatmått	—	120
	Minskad energianvändning	—	2 %

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Genomföra åtgärder och aktiviteter enligt planen för att nå målen i Klimatinitiativet	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Genomföra åtgärder och aktiviteter enligt Avfallsplan 2020–2025	Ej påbörjad	2022-12-31
Genomföra extra installationer av solceller som ligger fram till 2022.	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Genomföra en miljöberäkning över hur stor vår miljöpåverkan är och vad som krävs för att sänka denna med 40 procent fram till 2027.	Ej påbörjad	2022-12-31
Ta fram ny solcellsplan från 2023 och framåt	Ej påbörjad	2022-12-31
Inleda förstudie på ett off-grid projekt	Ej påbörjad	2022-12-31
Identifiera och föreslå åtgärder samt uppföljning inom ramen för koncernens åtagande i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram	Ej påbörjad	2022-12-31
Utveckla förfrågningsunderlag för att ställa samma krav på våra leverantörer som på oss själva	Ej påbörjad	2022-12-31
Genomföra ett test med AI-teknik i tre fastigheter.	Ej påbörjad	2022-12-31
Ta fram en plan för att öka takten i IMD-projektet så att samtliga fastigheter har IMD senast 2027	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Utvärdera leveransboxar i våra stadsdelar	Ej påbörjad	2022-12-31
Genomföra åtgärder för att nå målen i Framtidens målbild för mobilitet	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Genomföra mobilitetsåtgärder i testområde Högsbo i enlighet med planen för hållbar mobilitet	Avvaktar	2022-12-31
Utveckla en stor cykelhubb i Majorna som test	Ej påbörjad	2022-12-31





2.1.4 Produktmål










Strategier	Mått	Utfall	Mål
Tillval och designpaket för större attraktivitet i boendet 			
Konvertering 			
Fastighetssäkerhet - att utveckla fastighetsägaransvaret 			
Renoverings- och fastighetsutveckling - rätt åtgärder vid rätt tidpunkt 			
	Produktmått - produktindex	—	76 %
	Nya bostäder genom konvertering	—	54
	Välkomna nya hushåll	—	201





Aktiviteter	Status	Slutdatum
Följa upp och mäta kundupplevelse samt utvärdera erfarenheter i avslutade projekt	 Ej påbörjad	2022-12-31
Följa upp erfarenheter från projekt som genomförts enligt riktlinjen för varsam renovering	 Avvaktar	2022-12-31
Utveckla fastighetsnätet med nya tjänster	 Ej påbörjad	2022-12-31
Genomföra en förstudie kring tillval nyproduktion och befintliga hyresgäster	 Ej påbörjad	2022-12-31
Utveckla Pilotprojekt för Vehicle-to-grid	 Ej påbörjad	2022-12-31
Slutför konvertering till 44 nya lägenheter på Kustgatan och 10 nya lägenheter i andra fastigheter samt 5 lägenheter i Eriksbo	 Pågående med avvikande effekt	2022-12-31
Fastställa volymen på konverteringar	 Ej påbörjad	2022-12-31
Inleda förstudie av egna hus och hus som hyrs av staden i Änggården	 Ej påbörjad	2022-12-31
Medverka till färdigställande av nya programkrav och specifikt att energi- och installationstekniska frågor omhändertas	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Inventera och utrusta bolagets skyddsrum	 Ej påbörjad	2022-12-31
Förtydliga bolagets interna ansvar och befogenheter under garantitiden	 Ej påbörjad	2022-12-31
Testa att halvera klimatpåverkan i ett ombyggnadsprojekt	 Ej påbörjad	2022-12-31
Utveckla analysen av marknadens behov av lägenhetsstorlekar kopplat till varje projekt och område	 Ej påbörjad	2022-12-31

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Ta fram förslag på ett arbetssätt för att försäkra oss om rådighet över mark för dubbelt så många bostäder som vi planerar att bygga fram till 2030	Ej påbörjad	2022-12-31
Tydliggöra bolagets roll i tidigt skede i projektutvecklingen	Ej påbörjad	2022-12-31
Genomföra extra underhåll/investeringar utifrån utvecklingsplanerna för Tynnered och Bergsjön	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Integrera modellen för återbruk i byggprocessen	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Konkret omfördelning av budget för underhåll	Ej påbörjad	2022-12-31
Kommunicera allt underhåll från planen	Ej påbörjad	2022-12-31
Genomföra flera nyproduktionsenkäter	Ej påbörjad	2022-12-31
Ta fram en ny underhållsstrategi	Ej påbörjad	2022-12-31
Införa det reviderade konceptet för varsam renovering	Ej påbörjad	2022-12-31
Ta fram ny gemensamma mall för avvikelserapportering	Ej påbörjad	2022-12-31
Utveckla konkreta åtgärder för effektivare laststyrning av el- och fjärrvärmenätet	Ej påbörjad	2022-12-31

2.1.5 Utvecklingsområdesmål

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Nolltolerans mot kriminell verksamhet 			
Utveckla yrkesrollen trygghetsvårdar 			
Stadsdelsutveckling och samverkan med olika aktörer 			
Superförvaltning 			
	Utvecklingsområdesmått - inga särskilt utsatta områden	■	1
	Trygghetsindex i Bergsjön	■	78 %
	Trygghetsindex i Tynnered	■	75 %

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Utifrån genomförd trygghetsinventering vidta åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter	 Klar med förväntad effekt	2022-12-31
Vidta åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agera när något inte står rätt till samt utveckla rutiner för personalen gällande nolltolerans i praktiken	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Arbeta systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla lägenheter	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Följa upp arbetet med riskbedömningar för hela familjer vid enskild familjemedlems avhopp från kriminella nätverk. Syftet med riskbedömningen är att möjliggöra flytt av hela familjen till ett nytt boende vid behov efter genomförd riskbedömning	 Ej påbörjad	2022-12-31
Analysera och ta fram handlingsplaner för behovet av förvaltningspersonal sju dagar i veckan för respektive område	 Klar med förväntad effekt	2022-12-31
Utreda och fatta beslut om möjligheten att anställa trygghetsvårdar i Tynnered, samt utveckla trygghetsvårdarnas arbetssätt i Bergsjön	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Genomföra löpande trygghetsdialoger och fördjupade trygghetsmätningar för att identifiera otrygghet, samt vidta åtgärder utifrån dessa	 Klar med förväntad effekt	2022-12-31
Ta fram arbetssätt för att åtgärda skadegörelse inom 24 timmar	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Arbeta tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Respektive område ska ta fram en aktivitetsplan för att stärka hälsan, öka sysselsättningen och stötta främjande aktiviteter för barn och unga i området	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Stimulera ombildning i Bergsjön med information och stöd	 Ej påbörjad	2022-12-31
Aktivt delta i Destination Tynnered och den nya samverkansformen där Poseidon har det övergripande samordningsansvaret för Frölunda/Tynnered.	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Etablera en beredningsgrupp för arbetet med "Social investeringsfond" samt säkerställa samarbeten och aktiviteter utifrån satsningens intentioner	 Ej påbörjad	2022-12-31

2.1.6 Ekonomimål

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Hyressättningsmode II inför renoveringar och aktivt söka bidrag			
Kostnader – inget får slösas bort och inga överdrag i projekt			
Digitalisering – här finns en lucka som vi ska ta			
	Ekonomimått - driftsöverskott	—	469

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Fastställ intäktstrategi för bilplatser och påbörja genomförandet	Ej påbörjad	2022-12-31
Se över upplägg för tillval och gemensamma standardhöjande åtgärder	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Genomför hyresdifferentiering utifrån Bodok-modellen	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Återinföra MSCI (fastighetsindex)	Ej påbörjad	2022-12-31
Utveckla modellen för entreprenadupphandlingar i syfte att sänka produktionskostnaderna	Ej påbörjad	2022-12-31
Fortsatt effektivisering av maskinparken med övergång mot fossilfri drift	Ej påbörjad	2022-12-31
Förbättra rutiner vid evakuering och avställning av lägenheter för att minska tiden för tomställningen	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Styrning och planering av de underhållsåtgärder som genomförs av distrikten – så att dessa utgår från företagets bruttolista över underhållsbehov	Avvaktar	2022-12-31
Utveckla uppföljningen i förvaltningen	Ej påbörjad	2022-12-31
Genomföra uppföljning av alla ramavtal	Ej påbörjad	2022-12-31
Ta fram en ekonomiprocess för hela bolaget	Ej påbörjad	2022-12-31
Integrera budget och företagsplan	Ej påbörjad	2022-12-31
Utveckla månadsrapportering till koncernen	Ej påbörjad	2022-12-31
Ta fram och fastställ en digitaliseringsstrategi, där erfarenheterna från testarenan Kustgatan omhändertas	Ej påbörjad	2022-12-31

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Implementera systematisk miljöledning i bolaget	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Införa verksamhetssystemet Stratsys	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Konsolidering med kommungemensamma IT-tjänster	— Ej påbörjad	2023-12-31
Översyn av modellen för IT-governance i koncernen	— Ej påbörjad	2022-12-31