

Uppföljningsrapport 2 2022

Familjebostäder AB
Per augusti 2022

Innehållsförteckning

1 Väsentliga händelser	3
2 Uppföljning Företagsplan	4
2.1 Uppföljning per Målsättning	4
2.1.1 Kundmålet - Serviceindex 80 % år 2022	4
2.1.2 Medarbetarmålet - Hållbart medarbetarindex 83 % år 2022.....	5
2.1.3 Klimatmålet - Energianvändning 120 kWh/kvm år 2022.....	7
2.1.4 Produktmål - Produktindex 76 % år 2022	8
2.1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2025	9
2.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 469 mnkr år 2022.....	10

1 Väsentliga händelser

Detta är andra uppföljningen för verksamhetsåret 2022. De sex övergripande målen följer vi upp vid årsskiftet. Delårsmätningen av medarbetarmålet visar att vi ligger en procent över målet. Kund- och produktmålet mäts i oktober, utvecklingsområdesmålet mäts skarpt nästa år och klimat- samt ekonomimålet mäts vid årsskiftet.

Denna uppföljning avser våra prioriterade aktiviteter som utgörs av 113 prioriterade aktiviteter för innevarande år. Bedömningen är en självskattning som görs av den som är huvudansvarig för aktiviteten. Vi eftersträvar en gemensam syn och bedömning kring statusen på aktiviteterna. Vid detta tillfälle är 19 aktiviteter genomförda och klara. 67 pågår och bedöms ha avsedd effekt. 12 aktiviteter har inte påbörjats och resterande är försenade eller avbrutna. Sammantaget har vi rätt fokus och systemet gör att vi jobbar systematiskt och följer upp hur arbetet fortlöper. Några aktiviteter går över årsskiftet och avslutas först första kvartalet nästa år.

När det gäller kundaktiviteterna så går många stora insatser i mål detta år. Den nya omflyttningsplatsen är klar i november. Den nya grafiska profilen lanseras i början av oktober. Kundenservice och ärendehanteringssystemet Lime uppdateras innan ny upphandling och den lokala kommunikationen har stärkts för att nu nämna några inslag.

När det gäller aktiviteter kopplat till medarbetarmålet så har vi ett bra tempo. Vi sjösätter det flexibla arbetssättet i oktober och har tagit fram grunderna för ett nytt utbildnings- och utvecklingsprogram i Famboakademin. Översyn av samverkansavtalet har skett och nya rollbeskrivningar är färdiga runt årsskiftet.

Miljöaktiviteterna avser att vi genomför solcellsinstallationer som vi planerat. Vi slutför miljöberäkningen av hur stor miljöpåverkan bolaget har. Arbetet med systematisk miljöledning slutförs under året och en investeringsplan med införande av IMD har beslutats. Ramarna för mobilitetsfrågan fastställs under året. Här sker stark samverkan med koncernen.

Konverteringen av 44 lägenheter på Kustgatan slutförs. Vi levererar flest konverterade bostäder i koncernen. Ny underhållsstrategi är beslutad. Projektet Ånggården är igång och fördelning och ansvar kring underhållsplaner har diskuterats och definierats. Beslut om förprojektering av Jungmansgatan har tagits.

När det gäller aktiviteter för att nå våra utvecklingsområdesmål ska vi under året avgöra om det finns intresse av att ombilda till bostadsrättsförening i Bergsjön. Samarbetet i Tynnered och Västra Frölunda som leds av Poseidon går enligt plan. Vi har beslutat att ha egna trygghetsvårdare i Bergsjön som en fast grundorganisation men att vi köper tjänster ovanpå detta beroende på situation.

Stratsys som är vårt verksamhetssystem är nu infört för ledningsgruppen, fortsatt implementering och utbildningsinsatser sker under hösten. Hyresdifferentieringen är genomförd. Arbetet med en ny digitaliseringsstrategi har inletts. Ekonomisk uppföljning har skett med tydliga anvisningar om situationen detta år.

Sammantaget levererar vi mycket värde och gör det vi säger att vi ska göra. Nästa steg är att kvalitetssäkra så att vi har bra gränssnitt i organisationen och gör jobben med en god och hållbar kvalitet.

Göteborg den 20 september 2022

Thorbjörn Hammerth

2 Uppföljning Företagsplan












2.1 Uppföljning per Målsättning

2.1.1 Kundmålet - Serviceindex 80 % år 2022

Måluppfyllelse

 Uppnås Delvis

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Aktiv kommunikation – "Vi lyssnar, vi gör och berättar"			
Aktivt boinflytande som involverar många hyresgäster i alla distrikt			
Kvalitet i rutiner och processer			
	Kundmått - serviceindex	—	80 %
	Rent och snyggt	—	76
	Inflytandeindex	—	74 %
	Trygghetsindex	—	76 %

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Öka synligheten i våra områden, bidra till "design" av bomöten, skyltning, vepor m.m.	 Pågående med förväntad effekt	2022-10-31
Alla skyltar i våra stadsdelar och på våra fastigheter ska uppdateras och vara i gott skick	 Avvakta	2022-12-31
Förbättra och intensiviera lokal kommunikation 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 - inriktning, service och tid	 Pågående med förväntad effekt	2022-11-30
Producera en film om Familjebostäder	 Klar med förväntad effekt	2022-09-30
Uppdatera vår grafiska profil och fastställa färger, maner och symbol	 Pågående med förväntad effekt	2022-09-30
Genomföra valkampanj under augusti/september	 Pågående med förväntad effekt	2022-09-30
Tillvarata Lime - ärendehanteringssystem i vårt kundförbättringsarbete	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Införa en koncernövergripande omflyttningsplats	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Genomföra en trygghetsanalys utifrån hyresgästenkäten 2021 och trygghetsdialoger, i syfte att stärka bolagets trygghetsarbete i samtliga områden	 Pågående med förväntad effekt	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
Projektledning av AktivBos mätning i hela bolaget	Pågående med förväntad effekt	2022-10-31
Utvärdera genomförd trygghetsinventering av fastigheterna i utvecklingsområden och utifrån detta genomföra trygghetsinventering i övriga områden	Pågående med avvikande effekt	2022-12-31
Ta fram och implementera en modell för systematisk rondering i våra fastigheter	Pågående med förväntad effekt	2023-03-31
Införa Trygghetsvårdar i hela bolaget	Pågående med förväntad effekt	2022-09-30
Anordna fyra hyresgästevent med hela bolaget	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Test utbildning i personligt bemötande	Pågående med förväntad effekt	2022-09-30
Introduktionsapp för nya hyresgäster	Avvaktar	2022-12-31
Utveckla bolagets arbete kopplat till våld i nära relationer	Pågående med förväntad effekt	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	Klar med förväntad effekt	2022-09-30
Genomföra en förstudie om öppettider i förvaltningen	Försenad	2022-10-20

2.1.2 Medarbetarmålet - Hållbart medarbetarindex 83 % år 2022

Måluppfyllelse

Uppnås

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Välkänt arbetsgivarvarumärke - behålla och locka till oss talanger			
Rollutveckling - personligt ansvar och befogenheter			
Hållbart medarbetarskap och ledarskap			
	Medarbetarmått - hållbart medarbetarengagemang (HME)	84	83





Aktiviteter	Status	Slutdatum
Genomföra koncernövergripande satsning på kompetensutveckling av medarbetare i utvecklingsområden (nolltolerans)	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Utveckla bolagets flexibla arbetssätt och fastställa formerna för detta - inklusive utrustning hemarbetsplats	 Klar med förväntad effekt	2023-03-31
Ta fram en modell för bolagsövergripande strategisk kompetensförsörjningsplan	 Pågående med förväntad effekt	2023-03-31
Genomför en översyn av alla kläder när ny grafisk profil är klar	 Försenad	2022-12-31
Bemanna och rekrytera personal till nya funktionerna Marknad/Innovation, Säkerhet och Fastighetssupport	 Ej påbörjad	2023-03-31
Utveckling av arbetsplatsen på Södra Vägen – Aktivitetsbaserat cellkontor	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Översyn av samtliga arbetsplatsers förutsättningar för flexibelt arbetssätt	 Ej påbörjad	2022-12-31
Uppdatera vårt koncerngemensamma intranät	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Fastställa koncerngemensamma villkor och förmåner	 Ej påbörjad	2022-12-31
Fastställa den koncerngemensamma kulturstrategin	 Ej påbörjad	2023-03-31
Ta fram modell för utvecklings- och karriärvägar inom bolaget, exempelvis Fambo-akademin	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Utveckla rollbeskrivningar för alla yrkesgrupper	 Pågående med förväntad effekt	2023-03-31
Ta fram och implementera nytt arbetssätt och struktur för sjukfrånvaro, rehab och hälsa	 Pågående med avvikande effekt	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	 Pågående med förväntad effekt	2022-09-30
Mentorskap för nyanställda/praktikanter i förvaltningen	 Försenad	2022-09-30
Utveckla distriktsorganisationen steg 2	 Pågående med förväntad effekt	2022-09-30
Genomför utbildning för samtliga chefer i förvaltningen	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Fastställ en operativ krisorganisation	 Ej påbörjad	2022-06-30
Ta fram och implementera systemstöd för SBA	 Pågående med avvikande effekt	2022-12-31
Uppdatering av Vår Värld (kulturbok, värdering, medarbetarskap, ledarskap)	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31

2.1.3 Klimatmålet - Energianvändning 120 kWh/kvm år 2022

Måluppfyllelse

 Uppnås Delvis

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Energieffektivisering för en grön och nödvändig omställning			
Klimatvänligt boende – skapa förutsättningar för medvetna klimatval			
Mobilitet			
	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
Utveckla förfrågningsunderlag för att ställa samma krav på våra leverantörer som på oss själva	 Ej påbörjad	2022-09-30
Genomföra åtgärder och aktiviteter enligt Avfallsplan 2020-2025	 Pågående med förväntad effekt	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	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Integrera modellen för återbruk i byggprocessen	 Klar med förväntad effekt	2022-06-30
Ta fram ny solcellsplan från 2023 och framåt	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Inleda förstudie på ett off-grid projekt	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Reducera avier som idag skickas ut (8000 st)	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Systematisk miljöledning utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Ta fram en plan för att halvera klimatpåverkan i byggprojekt till 2025	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Test av upphandling av fossilfri entreprenad	 Ej påbörjad	2022-12-31
Genomföra ett test med AI-teknik i tre fastigheter.	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Ta fram en plan för att öka takten i IMD-projektet så att samtliga fastigheter har IMD senast 2027	 Klar med förväntad effekt	2022-06-30
Utvärdera leveransboxar i våra stadsdelar	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Plantering och installation av ett vindträ i Eriksbo	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Struktur och handlingsplan för Familjebostäders mobilitet	 Pågående med förväntad effekt	2022-05-31
Starta förstudie för en stor cykelhubb i Majorna som test	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31

2.1.4 Produktmål - Produktindex 76 % år 2022

Måluppfyllelse

 Uppnås Delvis

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Tillval och designpaket för större attraktivitet i boendet			
Konvertering			
Underhållsstrategi - fastighetsutveckling och fastighetsägarrollen			
	Produktmått - produktindex	—	76 %
	Nya bostäder genom konvertering	—	54
	Välkomna nya hushåll	—	201

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Följa upp och mäta kundupplevelse i nyproduktion samt utvärdera avslutade projekt	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Följa upp erfarenheter från projekt som genomförts enligt riktlinjen för varsam renovering	 Klar med förväntad effekt	2022-03-31
Bedömning av Vehicle-to-grid i förstudien Änggården	 Avbruten	2022-12-31
Slutför konvertering till 44 nya lägenheter på Kustgatan, 5 lägenheter i Eriksbo, 5 nya lägenheter i Fjällbo Park, 2 på Spannlandsgatan och 3 på Oljekvarnen.	 Pågående med avvikande effekt	2022-12-31
Fastställa volymen på konverteringar	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Ta fram förslag på ett arbetssätt för att bygga fler bostäder på egen mark	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Förtydliga bolagets interna ansvar och befogenheter under garantitiden - nyproduktion	 Klar med förväntad effekt	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	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Testa att halvera klimatpåverkan i ett ombyggnadsprojekt	 Ej påbörjad	2023-03-31
Utveckla omvärldsanalysen av marknadens behov av lägenhetsstorlekar kopplad till varje nyproduktion och område	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Genomföra extra underhåll/investeringar utifrån utvecklingsplanerna för Tynnered och Bergsjön	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Kommunicera allt underhåll från underhållsplanen	 Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Ta fram en ny underhållsstrategi	 Klar med förväntad effekt	2022-06-30

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Ta fram ny gemensam mall för avvikelserapportering	— Ej påbörjad	2022-09-30
Förstudie och projektering av egna hus och hus som hyrs av staden i Änggården	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Uppföljning av underhållsfördelning, resurser och ansvar utifrån fastställd budget	✓ Klar med förväntad effekt	2022-09-30
Förstudie om drift och utveckling av Framtidens bredband	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Införa reviderad riktlinje för varsam renovering	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31

2.1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2025

Måluppfyllelse

📌 Uppnås

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Superförvaltning			
Stadsutveckling och samverkan med olika aktörer			
	Utvecklingsområdes mått - inga särskilt utsatta områden	—	1
	Trygghetsindex i Bergsjön	—	78 %
	Trygghetsindex i Tynnered	—	75 %

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Analysera och ta fram handlingsplaner för behovet av förvaltningspersonal sju dagar i veckan för respektive område	✓ Klar med förväntad effekt	2022-09-30
Utreda och fatta beslut om möjligheten att anställa trygghetsvärdar i Tynnered, samt utveckla trygghetsvärdarnas arbetsätt i Bergsjön	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-06-30
Genomföra löpande trygghetsdialoger och fördjupade trygghetsmätningar för att identifiera otrygghet, samt vidta åtgärder utifrån dessa	✓ Klar med förväntad effekt	2022-12-31
Utifrån genomförd trygghetsinventering vidta åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter	✓ Klar med förväntad effekt	2022-12-31
Ta fram arbetsätt för att åtgärda skadegörelse inom 24 timmar	✓ Klar med förväntad effekt	2022-06-30
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

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Arbeta systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla lägenheter	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
Följa upp arbetet med riskbedömningar för hela familjer vid enskild familjemedlems avhopp från kriminella nätverk.	Ej påbörjad	2022-12-31
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	Pågående med förväntad effekt	2022-10-31
Aktivt delta i Destination Tynnered och den nya samverkansformen där Poseidon har det övergripande samordningsansvaret för Frölunda/Tynnered.	Pågående med förväntad effekt	2022-06-30
Etablera en beredningsgrupp för arbetet med "Social investeringsfond" samt säkerställa samarbeten och aktiviteter utifrån satsningens intentioner	Klar med förväntad effekt	2022-12-31
Utveckla och projektera jobbhubb i Bergsjön	Ej påbörjad	2022-12-31

2.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 469 mnkr år 2022

Måluppfyllelse

Uppnås Delvis

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Intäktsoptimering			
Kostnadsmedvetenhet			
Digitalisering			
	Ekonomimått - driftsöverskott	—	469

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Fastställ intäktstrategi för bilplatser och påbörja genomförandet	Pågående med förväntad effekt	2022-09-30
Fastställa principer för kollektiva standardhöjande åtgärder	Klar med förväntad effekt	2022-12-31
Genomför hyresdifferentiering utifrån Bodok-modellen	Klar med förväntad effekt	2022-03-31
Förstudie för att ta fram uppdatering och utveckling av tillval	Ej påbörjad	2022-12-31
Fortsatt effektivisering av maskinparken med övergång mot fossilfri drift	Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Förbättra rutiner vid evakuering och avställning av lägenheter för att minska tiden för tomställningen	Pågående med förväntad effekt	2022-09-30

Aktiviteter	Status	Slutdatum
Konkreta verksamhetsplaner för respektive distrikt och avdelning	✓ Klar med förväntad effekt	2022-03-31
Styrning och planering av de underhållsåtgärder som genomförs av distrikten – så att dessa utgår från företagets bruttolista över underhållsbehov	⏸ Avvaktar	2022-10-31
Ta fram en faktureringsprocess för hela bolaget	! Försenad	2022-12-31
Integrera budget och företagsplan	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-10-31
Utveckla månadsrapportering till koncernen	⏸ Avvaktar	2022-12-31
Utveckla modellen för upphandlingar av om- och tillbyggnader i syfte att sänka produktionskostnaderna	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Återinföra MSCI (fastighetsindex)	✓ Klar med förväntad effekt	2022-09-30
Utveckla uppföljningen i förvaltningen	! Försenad	2022-12-31
Genomföra uppföljning av förvaltningens prioriterade ramavtal	! Försenad	2022-12-31
Ta fram och fastställ en digitaliseringsstrategi, där erfarenheterna från testarenan Kustgatan omhändertas	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Införa verksamhetssystemet Stratsys	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31
Konsolidering med kommundemensamma IT-tjänster	▶ Pågående med förväntad effekt	2023-12-31
Översyn av modellen för IT-governance i koncernen	▶ Pågående med förväntad effekt	2022-12-31