

Familjebostäder

# Företagsplan 2022 – 2027

GÖTEBORG  
19 JANUARI 2023







Målbild

# Det ledande bostadsbolaget 2027

Vårt mål är att vara det ledande bostadsbolaget i Sverige 2027. Det är en stark målsättning men bolaget har rätt förutsättningar och ambitioner för att nå denna position. Vi har duktiga och engagerade medarbetare och ett fastighetsbestånd som är finare och bättre än hos många andra bostadsbolag. För att nå ända fram krävs en målmedveten kraftansträngning. Därför är det viktigt att arbeta med tydliga planer och en tydlig struktur, men också att vara kreativa, våga testa nytt och våga göra fel. Dessutom ska vi tillsammans ha roligt på vägen dit.

Familjebostäder ingår i Framtiden som ägs av Göteborgs Stad. Vår verksamhet styrs därför av politiska beslut på olika nivåer, från kommunfullmäktige och Framtidens styrelse till bolagets egen styrelse. Det innebär att vi förhåller oss till stadens fattade beslut och budget samt Framtidens affärsplan, olika policys och uppdrag.

För att nå vår medvetna målsättning om att vara ett av de ledande bostadsbolagen i Sverige 2027 behöver det finnas rätt förutsättningar. Förutom att ha bra planer och struktur, behövs en organisation som klarar av att ta de rätta stegen. Rätt person ska vara på rätt plats och vi måste arbeta tillsammans och samtidigt ta vara på all den kompetens och energi som finns hos oss. Lägg till en budget som alla känner till, kunskap om de ramar som gäller och en strävan att ta vara på varje krona och att arbeta kostnadseffektivt. Där har vi receptet för att lyckas!

Thorbjörn Hammerth  
vd



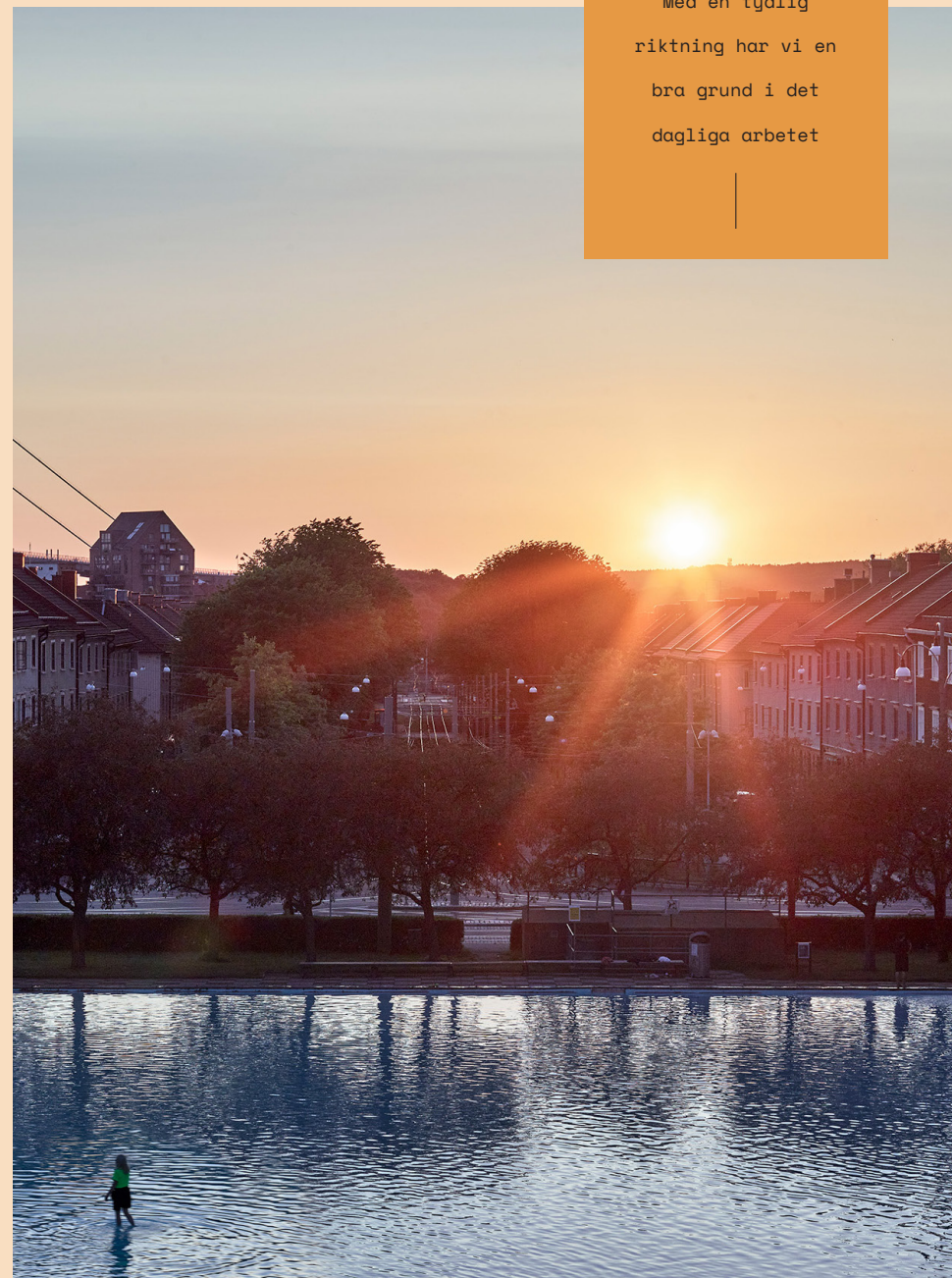
# Långsiktig plan

Detta är Familjebostäders fleråriga plan, 2022-2027. Den ska ge en tydlig bild av vilken riktning bolaget tar under de kommande åren. Den är också ett ramverk som på en övergripande nivå beskriver våra långsiktiga mål och de strategier vi valt för att ta oss dit. Med en tydlig riktning har vi en bra grund i det dagliga arbetet. När man vet vart man ska kan man fokusera på det som sker här och nu.

Utifrån den långsiktiga planen tar vi fram årliga planer. Förutom våra mål och strategier innehåller dessa beskrivningar av prioriterade aktiviteter. Allt prövas med interna uppföljningar och enkäter till våra hyresgäster, för kontinuerliga bedömningar av hur väl vi lyckas ta oss mot mål. Finns det behov av justeringar gör vi det.

Dessutom tar varje distrikt och avdelning fram egna årliga verksamhetsplaner där den företagsövergripande planen översätts till verksamhetens målsättningar och aktiviteter. Dessa arbetas fram och följs upp tillsammans med berörda medarbetare.

Med en tydlig  
riktning har vi en  
bra grund i det  
dagliga arbetet







Hur ska vi uppfattas i framtiden?

# Förflyttning mot 2027

## Idag

”Lillasyster”

Blygsam

Operativ

Planerbart

Standard

Aktiv

Fastighet

Internt

Bostadsbolag

Rätt

Information

IT

Stabil

Segregation

Delar

## Imorgon

”Storasyster”

Modig

Strategisk

Komplext

Flexibilitet

Proaktiv

Kund

Externt

Samhällsaktör

Experimenterande

Dialog

Digitalisering

Förändringsbenägen

Integration

Helhet



# Vision

Vår vision ska löpa som en röd tråd genom hela verksamheten och återspeglas i våra mål, strategier och aktiviteter. Visionen är en kompass att följa för bolagets samtliga medarbetare.

”Vi skapar morgondagens hem – trivsamt, tryggt och klimatvänligt tillsammans med göteborgarna.”

Det finns en sammansättning och en innebörd i varje ord enligt följande

Vi skapar...

Det är vi (alla medarbetare) som är kreativa i våra arbeten

morgondagens hem...

Vi tittar framåt, utvecklar vår verksamhet, vi arbetar med människors hem

trivsamt...

Rent och snyggt, god service, möjlighet till inflytande med mera

tryggt...

Våra hyresgäster ska känna sig trygga i sitt boende  
klimatvänligt – fokus på klimatet, ett mjukt och  
mänskligt ordval

klimatvänligt...

Fokus på klimatet, ett mjukt och mänskligt ordval

tillsammans...

Inkluderar hyresgäster, samarbetspartners, göteborgare

göteborgarna...

Vi finns i Göteborg, vi har fokus på människor





# Värdegrund

Familjebostäder har en värdegrund och tydliga värderingar som väl kommer till uttryck i organisationens praktiska handlingar. Vi brukar säga att vi är PEPS.

Positiva, Engagerade,

Pålitliga, Samspelta

Som ett komplement, vid sidan av PEPS, väljer vi två viktiga förhållningssätt som handlar om öppenhet och tillit.

## Öppenhet

Vi har endast en agenda och kör hederligt, rakt och transparent. Vi står för våra beslut och är något svårt så säger vi att det är svårt och ökar på så vis vår kunskap.

## Tillit

Tillit innebär att skapa goda relationer som bygger på genuint intresse för våra kollegor och för varandra. Tillit är en grundfaktor när man ska utveckla olika lag. Då kommer förtroende, respekt och omsorg som ett brev på posten.



# Affärsidé och företagsprofil

Familjebostäders affärsidé är att förvalta, förädla, förvärva och försälja fastigheter. Det ska ske effektivt, långsiktigt och med god ekonomi. Familjebostäder ska ha nöjda kunder och ge service och kvalitet på rätt nivå. Att bolaget har ordning och reda och håller vad vi lovar är självklart.

Med en tydlig identitet skapar vi en bild av vilka vi är och vad vi erbjuder. Våra målgrupper ska alltid känna igen oss. Oavsett var de möter oss ska de få samma bild och känsla. Om vi tillsammans talar samma språk, visuellt och innehållsmässigt, blir vi en aktör som har en tydlig profil som man känner igen och känner sig välkommen till.

Vår profil ska synas i allt visuellt, som på bilar, hus, skyltar, arbetskläder, i digitalt material och så vidare. Det skapar en känsla av gemenskap och tillhörighet.



# Familjebostäder





# Målsättningar

Målsättningarna bygger på en verksamhetsmodell som kommer från balanserad styrning (The Balanced Score Card). Det innebär att man inte ska suboptimera några mål utan de ska balanseras och därmed ge bästa effekt.

Vi har sex målområden som tillsammans bildar en helhet; kund, medarbetare, klimat, produkt, utvecklingsområden samt ekonomi.

Målen mäts varje år för att ge en statusbild och en signal för det kommande resultatet 2027. De långsiktiga målen i denna plan förändras inte över tid. Varje år sätter vi däremot nya mål i den årliga planen.

Att mäta på detta sätt gör jobbet roligare och mer kvalitetsinriktat. Även om vi gör mycket bra saker är det viktigt att det blir synliga effekter och resultat som andra uppskattar. Det bygger både stolthet och innovationskraft.

# Mål 2027

## Kund

- Källa: Serviceindex som mäts av AktivBo
- Ingångsvärde 2021: 79,2 procent
- 2027: 85 procent

## Medarbetare

- Källa: HME-index som mäts av Göteborgs stads medarbetarundersökning och realtidsmätningen Winningtemp inom koncernen
- Ingångsvärde 2021: 82 procent
- 2027: 85 procent

## Klimat

- Källa: Energiindex som mäts av Familjebostäder och rapporteras till Sveriges Allmännyttas
- Ingångsvärde 2021: 121,5 kWh/kvm
- 2027: Energianvändning 110 kWh/kvm
- Under 2022/2023 ska vi genomföra en beräkning av Familjebostädernas betydande klimatpåverkan. Det nya målet blir att sträva efter att bidra till ett klimatavtryck nära noll, i linje med Göteborgs stads Miljö- och Klimatprogram.

## Produkt

- Källa: Produktindex som mäts av AktivBo
- Ingångsvärde 2021: 75,3 procent
- 2027: 80 procent

## Utvecklingsområden

- Källa: Polisens lista och Framtidenkoncernens målsättningar
- Ingångsvärde 2021: Två särskilt utsatta områden; Tynnered och Bergsjön
- 2027: 0 områden

## Ekonomi

- Källa: Driftsöverskott som redovisas i årsredovisningar och granskas av våra auktoriserade revisorer
- Ingångsvärde 2021: Driftsöverskott 473 mnkr
- 2027: Driftsöverskott 570 mnkr



# Strategier

Strategierna koncentrerar verksamheten mot målen. Strategier handlar om att välja och att välja bort. Områden där vi kraftsamlar. Vi har 19 strategier för våra sex mål. Dessa strategier består i sin tur av hundratals aktiviteter som beskrivs i årliga företagsplaner samt distriktens och avdelningars verksamhetsplaner.





# Kundstrategier

## Kommunikation

Bolagets kommunikation är central i förmågan att ses som det ledande bostadsbolaget 2027. Vi ska satsa på att utveckla kommunikationen både lokalt och företagsövergripande för att skapa känslan av att vi lyssnar, vi gör och vi berättar. Den nya kanalen ”Boendeappen” är ett utmärkt redskap för detta men vi har många andra verktyg och kanaler att använda både internt och externt.

## Boinflytande

Vi ska involvera våra hyresgäster och låta dessa påverka sin närmiljö vid viktiga renoveringar och investeringar. Vi ska ha kontinuerlig kontakt med föreningar och säkerställa att fritidsmedlen används på rätt sätt. Boendebudget är en metod som öppnar för stor påverkan. Återkoppling av resultat från våra undersökningar ska förbättras, så att våra hyresgäster känner att vi lyssnar och berättar vad vi planerar att göra. Det koncerngemensamma dialogkonceptet med många bra verktyg ska tillämpas fullt ut.

## Förvaltningskvalitet

Familjebostäder har under många år jobbat med ett metodiskt kvalitetsarbete som även uppmärksammats av Sveriges Allmännytt. Detta ska vi vidareutveckla. Inte göra mer utan fördjupa och bearbeta grunderna. Vi ska prioritera rent och snyggt, hjälp när det behövs, fin service och bemötande.







# Medarbetarstrategier

## Arbetsgivarvarumärke

För att behålla dagens medarbetare och kunna rekrytera nya behöver bolaget vara välkänt och ha ett attraktivt erbjudande samt bra arbetsmiljö. Detta innebär att vi ska vidareutveckla kompetensförsörjningsplaner, flexibla arbetssätt, förstärka jämställdheten och den mångkulturella kompetensen, utveckla roller och visa att vi har en inspirerande arbetsmiljö.

## Rollbeskrivningar

Vi ska skapa en tydligare bild av vad våra olika roller innebär. Rollbeskrivningar ger en god struktur och ett bättre resultat på sikt. Det blir ett stöd och trygghet för alla medarbetare samt ett bra verktyg vid nyrekryteringar. En rollbeskrivning ska inte vara för snäv, när behoven förändras i takt med bolagets utveckling behöver även våra roller utvecklas.

## Medarbetarskap och ledarskap

Ett bra medarbetarskap förutsätter ett gott ledarskap och vice versa. Ingen klarar sig på egen hand och båda handlar om att få andra att växa. Dessa frågor kräver långsiktig samverkan med de fackliga organisationerna. När vi utvecklar medarbetarskapet får vi lägre sjukskrivningar, färre som slutar och fler innovationer. Vi blir en hälsosam och hållbar arbetsplats som man talar väl om. Både jämställdheten bland chefer och den mångkulturella kompetensen ska prioriteras.

# Klimatstrategier

## Energieffektivisering

I alla projekt och fastigheter beaktar vi möjligheten att utföra energieffektiviserande åtgärder för att sänka energianvändningen och bibehålla ett gott inomhusklimat för våra hyresgäster, liksom att reducera driftskostnader.

För att uppnå en effektivare energianvändning ska vi arbeta målstyrt med åtgärder som effektiviserar och sparar värmeenergi, elenergi och vatten. Dessutom ska vi utöka smart styrning i fastighetens system för en ännu effektivare energianvändning via ny AI-teknik.

## Fossilfri verksamhet och krav på leverantörer

En stor del av vår klimatpåverkan kommer från renoveringar genom om- och tillbyggnationer i egen regi. Här ska växthusgaserna minskas med 90 procent till år 2030, jämfört med 2020.

För att bli fossilfria till 2030 behöver vi gå över till eldrift i våra arbetsmaskiner samt egna eller leasade fordon. I strategin ingår även att göra det vi kan kopplat till köpt energi (el och fjärrvärme). Andra viktiga verktyg är att öka kraven på våra leverantörer och följa våra inköp.

## Klimatvänligt boende

En stor del av bolagets indirekta klimatpåverkan kommer från de koldioxidutsläpp som våra hyresgäster ger upphov till. En viktig del i bolagets klimatstrategi är därför att ge hyresgäster goda förutsättningar att leva hållbart. Några av de viktigaste områdena är bättre hantering av avfall, att främja en hälsosam livsmiljö med tillgång till fina grönområden samt införande av IMD i samtliga lägenheter.

## Hållbart resande

Våra hyresgästers resvanor har stor påverkan på klimatet. Vi stävar mot att minska behovet av egenägd bil och främja ett hållbart resande genom att erbjuda alternativ som bilpooler, cykelpooler, förmånliga kollektivresepaket, bra cykelparkeringar och laddmöjligheter för de som väljer elbil framför fossildriven bil. En annan och högre prisbild på parkeringsplatser, kan komma att bidra till minskat antal bilar i våra områden.



# Produktstrategier

## Underhåll

En stor del av Familjebostäders verksamhet består av att genomföra olika typer av renoveringar. Denna strategi utgör underlag för förbättrad ekonomi, klimatsatser och för att säkerställa bolagets fastighetsvärden samt boendeupplevelse. Verktygen är handlingsplaner och arbetsdokument och att göra rätt åtgärd vid rätt tidpunkt. Förvaltningen och avdelningen Fastighetsutveckling ska årligen synkronisera underhållsbudget och investeringsvolymen så att vi kan nå flera mål samtidigt.

## Tillval

Vi ska stärka hyresrätten genom att utveckla designpaket. Dessa paket ökar valfriheten och möjligheten att påverka sin boendekvalitet för våra hyresgäster. Det ska vara möjligt att välja tillval i samband med ombyggnationer men även löpande i förvaltningen enligt tydliga regler och anvisningar.

## Konvertering

Familjebostäder ska alltid beakta möjligheten att omvandla outnyttjade ytor som lokaler för olika verksamheter samt förråd till lägenheter. För att helheten ska bli bra bedömer vi alltid samtliga ytor utifrån olika parametrar som myndighetskrav, ekonomi, marknadsaspekter med flera. Vi strävar mot en ökad effektivitet genom att arbeta med större sammanhängande enheter.

## Trygghetssäkrade fastigheter

Att trygghetssäkra fastigheter ska långsiktigt ske i hela fastighetsbeståndet. Liksom att vidareutveckla fastighetsägaransvaret och prioritera bra skalskydd, brandskydd, lås- och passersystem samt kamerainstallationer där så är möjligt och rätt. Säkerheten kan också avse upplysta utomhusmiljöer som designas på ett professionellt sätt.



# Strategier för utvecklingsområden

## Superförvaltning

Utifrån ett koncerngemensamt åtagande finns ett uppdrag som benämns ”Superförvaltning”. De bostadsområden som är aktuella för detta uppdrag hos Familjebostäder är Tynnered och Bergsjön, vilka är bolagets så kallade utvecklingsområden.

Inom uppdraget är det åtta faktorer som ska vara genomförda 2023. Faktorerna avser bland annat trygghetssäkrade fastigheter, nolltolerans mot kriminell verksamhet, bemanning fram till 23.00 och förstärkt renlighet vid miljörum och sortering.



## Stadsutveckling

Även ”Stadsutveckling” är ett koncerngemensamt uppdrag för våra utvecklingsområden. Förutom fysisk utveckling som ombyggnationer och nyproduktion, ingår många åtgärder av social karaktär.

Familjebostäder ska i Tynnered och Bergsjön bidra till den sociala utvecklingen genom att erbjuda stöd till skolor, till exempel med läxhjälp samt sysselsättning för både unga och vuxna. För att få kraft i arbetet samarbetar vi med föreningar, staden och näringslivet.





# Ekonomistategier

## Intäktsoptimering

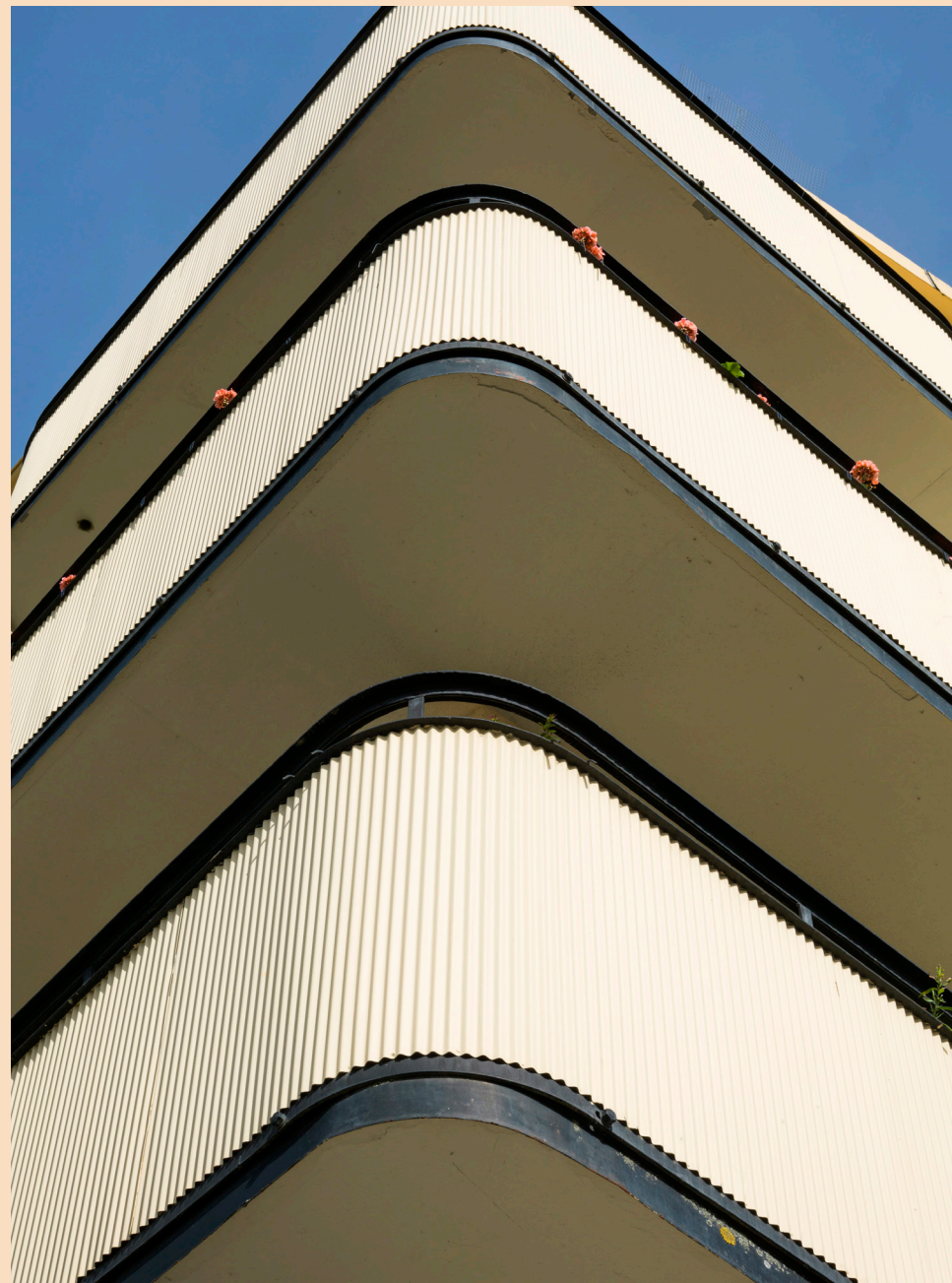
Familjebostäders intäkter sätter ramarna för vad vi kan göra. Intäkterna ökar vid de årliga hyresjusteringarna, vid ombyggnationer, höjningar av parkering, tillval och vid allmänna investeringar. Vi ska även aktivt söka efter olika bidrag som kan förbättra projektens ekonomi liksom att erbjuda och förpacka olika tjänster som kan öka bolagets intäkter.

## Kostnadsmedvetenhet

Det finns en potential inom bolaget att utveckla analyser av våra inköp, beställningar och uppföljningar. Detta stärker hela företagets beställar-kompetens. Eventuellt finns här besparingsmöjligheter när vi säkerställer att vi får vad vi beställer tillsammans med korrekt fakturering.

## Digitalisering

Familjebostäder ska fokusera på att ta en position inom detta område. Vi ska öka vår digitalisering inom tjänster till våra hyresgäster, inom förvaltning och inom vår drift. Även vårt arbetssätt och IT-system ska optimeras. En ökad digitalisering ger oss nöjdare hyresgäster och goda ekonomiska effekter.





# Organisation

Vår organisationsmodell utgår från en kärnverksamhet och en stödverksamhet. Kärnverksamheten består av hela vår förvaltning samt avdelningen Fastighetsutveckling, de övriga avdelningarna är stödverksamhet. De två delarna bildar en helhet. De ska hela tiden verka tillsammans för att skapa den bästa utvecklingen, med målet att bli ett av de ledande bostadsbolagen i Sverige 2027.



# Framtidenkoncernens ramverk

**Staden styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborg Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad. Staden kan i budgeten ge bolaget särskilda uppdrag som ska utföras.**

Familjebostäder styrs i vår tur av Framtidenkoncernen och den gemensamma fleråriga affärsplanen och övriga styrande dokument från koncernen. Även moderbolaget kan ge särskilda uppdrag i affärsplanen. Vi ska alltså leverera på koncernens mål, strategier och uppdrag parallellt med våra egna målsättningar.

Framtidens affärsplan har sex målområden, varav tre är fokusområden. Där kraftsamlar koncernen särskilt för att nå målen. Framtidens målområden är omhändertagna i Familjebostäders fleråriga och årliga företagsplan.





# Koncernens vision, mål och strategier

Visionen: Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

## Mål:

### Fokusområden

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

### Övriga målområden

- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi & effektiv verksamhet

De uppdrag som staden gett Framtiden och som berör och påverkar oss redovisas i den årliga företagsplanen.

## Nyproduktion

**Mål:** Vi ska bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet, med lägre hyror än snittet på jämförbara projekt och färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025.

## Strategi:

- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad social hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens volymmål kan uppnås
- Produktionskostnaden ska ligga på en nivå så att vi kan hålla hyror som är lägre än snittet

## Varsam renovering

**Mål:** Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i cirka 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering.

## Strategi:

- Vi ska renovera varsamt och bidra till ökad social hållbarhet
- Varsam renovering ska bidra till ekologisk hållbarhet
- Varsam renovering ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås
- Vi ska arbeta aktivt med konvertering av lokaler till lägenheter

## Utvecklingsområden

**Mål:** Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

### Strategi:

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030
- Strategi för lokala torg i utvecklingsområden

## Nöjda hyresgäster

**Mål:** Våra hyresgäster ska vara nöjda

### Strategi:

- Öka tryggheten i våra bostadsområden
- Minska olovlig andrahandsuthyrning och motverka oriktiga hyresförhållanden
- Utveckla tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet
- Arbeta med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning
- Hålla helt, rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden
- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudande

## Attraktiv arbetsgivare

**Mål:** Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

### Strategi:

- Stärka innovationskapaciteten hos chefer och medarbetare och tillvarata digitaliseringens möjligheter för ökad måluppfyllnad och effektivitet
- Säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning
- Skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv

## God ekonomi och effektiv verksamhet

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

### Strategi:

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Lägre nyproduktionskostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning