

Familjebostäder

Företagsplan 2023

Trygghetsåret

GÖTEBORG
19 JANUARI 2023



På stabil grund även vid sämre konjunktur

2023 kommer sannolikt att präglas av hög inflation, höjda räntor, fallande bostadspriser, kraftigt höjda elkostnader, eventuell elbrist, fallande byggvolym och sannolikt ett fortsatt krig i Ukraina, pandemi och leveransproblem. Vi behöver helt enkelt vara förberedda på en lågkonjunktur som sannolikt biter sig fast ett par år.

Detta innebär att våra driftskostnader ökar. I det räknar vi fjärrvärme, avfall, el, vatten, försäkringar, löner med mera. Avskrivningar och räntor höjs påtagligt i budgeten. Resultatet är satt till cirka 80 mnkr samt ett krav på ett kassaflöde på 70 mnkr. Våra ekonomiska förutsättningar sätter ramar och begränsningar för våra investeringar.

Familjebostäder står dock väl rustad inför en lågkonjunktur. Vi har begränsade lån, lågt bokförda värden och relativt låga hyror. För att dra nytta av denna situation bör vi fokusera på smarta och bra inköp, uppföljningar av projekt och bra ekonomisk styrning för hela vår verksamhet. Vi ska förbättra våra intäktsmöjligheter som avser årliga hyresjusteringen, tillval, parkeringsplatser, vi ska öka

graden av bidragsansökningar samt ta betalt vid allmänna renoveringar. Till sist ska vi bli ännu bättre på att minska tomställda lägenheter vid renoveringar för att få en bättre ekonomisk marginal.

Företagsplan 2023 bygger på vår fleråriga plan 2022-2027. Årets plan beskriver mål, strategier och prioriterade aktiviteter inom respektive område. Vi har dessutom extra fokus på trygghet, därför kallar vi 2023 för *Trygghetsåret*. Arbetet med att öka tryggheten för våra hyresgäster ska öka i hela bolaget och för att lyckas med det behöver vi ta oss an frågan på olika sätt. Vi ska långsiktigt arbeta med att trygghetssäkra våra fastigheter men också möta våra hyresgäster och utföra trygghetsåtgärder som de tycker är viktiga. Samarbeten med andra samhällsaktörer inom trygghet och säkerhet är också centrala.

Varje avdelning och distrikt tar fram egna verksamhetsplaner med konkreta aktiviteter som läggs in i verksamhetssystemet Stratsys. Dessa följs regelbundet upp under verksamhetsåret av respektive avdelning och distrikt och redovisas på APT.

Thorbjörn Hammerth, vd

Framtidenkoncernens mål och uppdrag till Familjebostäder 2023

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.

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.

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.

Nöjda hyresgäster

Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.

Uppdrag till Familjebostäder:

- De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling, exempelvis i form av växthus. Uppdraget ska hanteras med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer. Uppdraget ska återsäkras skriftligt senast 2023-06-30.
- De förvaltande bolagen får i uppdrag att öka nyplanteringen av träd i syfte att bidra till bättre stadsmiljö och biologisk mångfald. Uppdraget ska hanteras med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer. Uppdraget ska återsäkras skriftligt senast 2023-06-30.

Attraktiv arbetsgivare

Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

God ekonomi och effektiv verksamhet

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

Mål 2023

Kund

- Källa: Serviceindex som mäts av AktivBo
- Ingångsvärde 2021: 79,2 procent
- 2023: 81 procent

Medarbetare

- Källa: HME-index som mäts av Göteborgs stads medarbetarundersökning och realtidsmätningen Winningtemp inom koncernen
- Ingångsvärde 2021: 82 procent
- 2023: 83 procent

Klimat

- Källa: Energiindex som mäts av Familjebostäder och rapporteras till Sveriges Allmännyttas
- Ingångsvärde 2021: 121,5 kWh/kvm
- 2023: Energianvändning 118 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
- 2023: 77 procent

Utvecklingsområden

- Källa: Polisens lista och Framtidenkoncernens målsättningar
- Ingångsvärde 2021: Två särskilt utsatta områden; Tynnered och Bergsjön
- 2023: 0 områden

Ekonomi



Strategier och prioriterade aktiviteter under 2023

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 och dessa strategier består i sin tur av en stor mängd aktiviteter, 65 av dem är prioriterade.

De prioriterade aktiviteterna är extra viktiga att genomföra samt är bredare än normala aktiviteter. Dessa följs upp av ledningsgruppen en gång i månaden. Oftast är flera avdelningar inblandade. För varje prioriterad aktivitet finns en ansvarig och tidplan.

Strategierna
koncentrerar
verksamheten mot
målen



Kundstrategier

Kommunikation

Vi ska satsa på att utveckla kommunikationen både lokalt och företagsövergripande för att visa 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 internt och externt. Ett gott samarbete mellan distrikten och avdelningen Kommunikation är grunden för ett lyckat resultat.

Prioriterade aktiviteter

- Utveckla den lokala, fastighetsnära kommunikationen med olika verktyg, inte minst Boendeappen.
- Appen ska marknadsföras i samtliga kontaktytor med hyresgäster för att nå en hög grad av nedladdning.
- Kommunicera innehållet i underhållsplanen och marknadsföra alla projekt över 10 mkr. Extra stort fokus på klimatåtgärder och energieffektiviseringar, gårdslyft och andra gröna frågor.
- Ta position och berätta om vår utvecklingsresa i Bergsjön och Tynnered internt såväl som externt.
- Kommunicera mobilitetssatsningen så att våra hyresgäster och medarbetare får en högre kunskap om vad det handlar om, tycker att den är bra och ser möjligheter i en egen beteendeförändring.



Boinflytande

Vi ska involvera våra hyresgäster och låta dessa påverka sin närmiljö vid viktiga renoveringar och investeringar. Vi ska även 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.

Prioriterade aktiviteter

- Samtliga elva områdeskontor ska bjuda in hyresgäster, antingen till ett webinar eller öppet hus och berätta om enkäten och vad vi planerar att satsa på utifrån resultatet och synpunkterna.
- Utveckla ett nytt boinflytandeavtal och utöka antalet möten med de lokala hyresgästföreningarna som finns i alla våra områden för att stärka relationer och tillit.
- Utveckla en process för ”boendebudgetar” och införa detta i alla områden för att ge hyresgästerna en tydlig möjlighet till påverkan och inflytande.
- Skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling, exempelvis i form av växthus, med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer.

Förvaltningskvalitet

Familjebostäder har under många år jobbat med ett metodiskt kvalitetsarbete som även uppmärksammats av Sveriges Allmännytt. Detta ska vi förstärka och vidareutveckla. Vi ska inte göra mer utan fördjupa och förädla det vi har. Prioritera rent och snyggt, hjälp när det behövs, fin service och bemötande. Med hög kvalitet utförs arbetet mer effektivt med fler nöjda medarbetare och hyresgäster som resultat.

Prioriterade aktiviteter

- Genomföra en bemötandeutbildning inom förvaltningen för att stärka vår service.
- Tryggheten ska stärkas i hela bolaget. Vi tar därför fram en förstudie hur delar av superförvaltning kan införas i samtliga distrikt.
- Definiera rondderingar och vilka arbetsmoment som vi kan lägga in som arbetsorder för att få en systematik i hela bolaget.

Medarbetarstrategier

Arbetsgivarvarumärke

För att bibehålla dagens medarbetare och kunna rekrytera nya behöver företaget vara välkänt och ha ett attraktivt erbjudande och arbetsmiljö. Detta innebär att vi ska vidareutveckla kompetensförsörjningen, flexibla arbetssätt, förstärka jämställdheten och utveckla roller samt ha en inspirerande arbetsmiljö.

Prioriterade aktiviteter

- Utveckla en hälsostrategi för ett hållbart yrkesliv.
- Införa Famboakademin – ett utvecklings- och kompetensprogram.
- Ta fram och fastställa en kompetensförsörjningsplan.



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. Varje yrkesgrupp ska ha en rollbeskrivning som gärna får kopplas till ett befattningsvärderingssystem.

Prioriterade aktiviteter

- Varje yrkesgrupp ska ha en rollbeskrivning som är väl förankrad.
- Bolaget tar fram fyra huvudprocesser som är mest kritiska och där vi kan få störst effekt. Dessa definieras i ledningsgruppen och resurser för detta avsätts.
- Införa det flexibla arbetssättet inom förvaltningen.

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.

Prioriterade aktiviteter

- Fastställa principer för villkor och förmåner i bolaget utifrån kommunfullmäktiges beslut.
- Utveckling av enhetliga arbetssätt för uppföljning av temperaturmätaren Winningtemp.
- Uppdatera kulturboken Vår värld.

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.

Prioriterade aktiviteter

- Genomföra en energisparkampanj i hela bolaget och marknadsföra att vi satsar nästan 100 mkr i energiinvesteringar 2023.
- Genomföra IMD-installationer i cirka 4 000 lägenheter i exempelvis Högsbo och Eriksbo.
- Genomföra en vattensparkampanj samt vattensparåtgärder i samband med IMD-installationer.
- Genomföra energibesparande åtgärder i enlighet med handlingsplan för Klimatinitiativet.



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 och 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 så att dessa agerar på samma sätt som vi gör.

Prioriterade aktiviteter

- Genomföra en pilotupphandling för fossilfri entreprenad.
- Genomföra en modell för renovering med halverad klimatpåverkan som därefter införs i alla projekt.
- Ta fram en plan för hur vi ska fasa ut den fossila maskinparken.

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, energieffektivisering och att främja en hälsosam livsmiljö med tillgång till fina grönområden.

Prioriterade aktiviteter

- Förankra resultatet i enkäten ”Klimatsmart boende” i hela bolaget.
- Genomföra utbildningen ”Miljömässig förvaltning” i syfte att skapa förutsättningar för en trivsamt och hållbart utemiljö.
- Genomföra en avfallskampanj för att uppmuntra bättre sortering och återvinning.
- Öka nyplanteringen av träd i syfte att bidra till bättre stadsmiljö och biologisk mångfald, med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer.

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.

Prioriterade aktiviteter

- Genomföra hyreshöjningar för alla parkeringsplatser efter uppsägning av avtalen.
- Påbörja införandet av grunderbjudandet i mobilitetssatsningen.
- Införa elladdpunkter i syfte att skapa möjligheter till laddning i majoriteten av 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. Verktøyen 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.

Prioriterade aktiviteter

- Ta fram en produktindexanalys. Titta på fastigheter med svagt driftnetto och produktindex. Identifiera åtgärder i underhålls- och investeringsplanen.
- Genomföra projekt enligt projektplan 2023, där vi bland annat beaktar ekonomi, klimat och boendeinflytande.



Tillvalspaket

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

Prioriterade aktiviteter

- Genomföra och utforma ett nytt tillvalssystem, digitalt och fysiskt.
- Tillföra lämpligt tillval vid ledig lägenhet.
- Framtagning av professionellt säljprogram för att fler ska välja tillval vid ombyggnad.

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.

Prioriterade aktiviteter

- Ta fram en gemensam konverteringsplan för Fjällbo Park.
- Omvandla ytor i befintligt bestånd till minst 22 nya lägenheter.
- Uppdatera planen för nya lägenheter i befintligt bestånd med fokus på vindar och påbyggnader.

Trygghetssäkrade fastigheter

Att trygghetssäkra fastigheter ska ske långsiktigt 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.

Prioriterade aktiviteter

- Genomföra trygghetsanalyser för samtliga distrikt.
- Ta fram en modell för trygghetsinventeringar.
- Systematiskt genomföra trygghetsdialoger med stöd utifrån det koncerngemensamma dialogkonceptet.
- Genomföra trygghetsvandringar i samtliga distrikt.

Strategier för utvecklingsområden

Superförvaltning

Inom Framtidenkoncernens strategi för att bidra till en positiv utveckling i stadens så kallade särskilt utsatta områden ingår två arbetsområden. Det ena är "Superförvaltning". Inom detta finns en mängd områden som ska vara genomförda under 2023.

Prioriterade aktiviteter

- Genomföra programmet "Allt vi kan" för samtliga medarbetare.
- Införa trygghetsvårdar i egen regi i Bergsjön.
- Definiera vad vi menar med nolltolerans mot kriminell verksamhet.
- Berätta internt och externt om utvecklingen inom superförvaltning i Tynnered och Bergsjön.





Stadsutveckling

Det andra arbetsområdet inom strategin är ”Stadsutveckling”. 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.

Prioriterade aktiviteter

- Införa jobb-hubbar i Bergsjön och Tynnered för att stärka sysselsättningen.
- Utveckla BID-nätverket Bergsjön 2031 så att vi får in flera aktörer och samverkan med staden.
- Ansvara för ”Handslaget i Bergsjön” med två stora näringslivs-aktörer för att skapa fler arbetstillfällen för våra boende.
- Ansvara och utveckla ”destination Tynnered” tillsammans med Bostadsbolaget, Stena Fastigheter och Volvo.

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.

Prioriterade aktiviteter

- Ta fram en intäktsstrategi för optimering av intäkter.
- Minska avställda lägenheter med 25 procent mot 2022 års nivå.
- Ta fram en faktureringsprocess för hela företaget.



Kostnadsmedvetenhet

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

Prioriterade aktiviteter

- Utveckla inköpsavdelningen.
- Utveckla befintlig inköpsprocess från beställning till betalning.
- Återuppta konceptet ”Bra beställare” och genomföra en utbildning av denna för samtliga medarbetare.

Digitalisering

Familjebostäder ska 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.

Prioriterade aktiviteter

- Genomföra en förstudie för ett nytt kundhanteringssystem (där kunden kan följa sin felanmälan och få tider och moment).
- Ta fram en ny digitaliseringsstrategi.
- Ta över den koncerngemensamma förvaltningen av Framtidens bredband från Bostads AB Poseidon.
- Utredda möjligheten att lägga över fastighetsnätet till Framtidens bredband.