



Familjebostäder

## **Verksamhetsuppföljning år 2022**

---

Familjebostäder i Göteborg AB

Helår 2022

## Innehållsförteckning

<b>1 Väsentliga händelser .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Uppföljning Företagsplan .....</b>	<b>4</b>
2.1 Uppföljning per Målsättning .....	4
2.1.1 Kundmålet - Serviceindex 80 % år 2022 .....	4
2.1.2 Medarbetarmålet - Hållbart medarbetarindex 83 % år 2022.....	6
2.1.3 Klimatmålet - Energianvändning 120 kWh/kvm år 2022.....	8
2.1.4 Produktmål - Produktindex 76 % år 2022 .....	9
2.1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2025 .....	11
2.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 469 mnkr år 2022.....	13

# 1 Väsentliga händelser

Familjebostäder har sex övergripande målsättningar som mäts varje år och som sträcker sig till 2027. Ambitionen är att bli Sveriges ledande bostadsbolag. Varje år sätts årsmål utifrån denna långsiktiga plan. Målområdena är kund, produkt, medarbetare, klimat, utvecklingsområden och ekonomi. Mätningen sker av externa aktörer och officiell statistik som rapporteras till revisorer och Sveriges Allmännyttan.

Vi går framåt och når fem av sex övergripande mål 2022. Detta är ett fint utfall och visar på att vi har en god riktning och verksamhet. Vi bommar det ekonomiska målet (driftsöverskott) med 35 mnkr. Utvärdering sker för att uppfylla detta förtroendeskapande mål. Detta mål kan vi i högre utsträckning påverka i den egna verksamheten.

Bakom målen ligger 17 strategier som är en form av fokusområden där vi koncentrerar oss extra mycket. Ledningsgruppen prioriterar aktiviteter inom dessa områden som är viktiga att göra för att nå målen. Dessa så kallade prioriterade aktiviteter innebär att flera avdelningar är inblandade och behöver samverka med goda gränssnitt och relationer. Det är i denna "verkstadsdel" som det avgörs om vi klarar målen eller ej.

Under 2022 har vi tagit på oss att genomföra 113 prioriterade aktiviteter. Vi ökade nivån under året från ett sextiotal till nästan det dubbla. Utfallet är nu sammanställt och resultatet blev:

- 87 aktiviteter är genomförda
- 15 är försenade på grund av större omfattning är beräknat
- 3 är avbrutna och ska inte göras
- 8 är pågående och har flyttats fram till den 31/3 2023.

Här har vi en måluppfyllelse på cirka 80 procent. Det är ett bra utfall med tanke på att vi nästan fördubblade aktiviteterna under året.

Förseningarna varierar över alla mål. Exempelvis när det gäller kontorets utformning, koncerngemensamma villkor och förmåner (ej beslutade), gemensam kulturhandbok i koncernen och utvärdering av varsam renovering, test av att halvera klimatpåverkan i ett ombyggnadsprojekt, riskbedömningar vid avhopp från kriminell verksamhet samt tillvalssystem.

Varje avdelning och arbetsgrupp, vi har cirka 18 stycken sådana, gör också egna mindre aktiviteter som effektivt bidrar till att vi infriar många av våra mål. Den löpande verksamheten pågår hela tiden som en grundförutsättning för dessa extrasatsningar.

Sammantaget en god måluppfyllelse, en stark leverans på aktivitetsnivå och ett bra arbetsår för Familjebostäder trots svåra omvärldsförändringar med krig i närområdet, inflation, höga byggkostnader, organisationsjusteringar, ökade räntor och ett sämre ekonomiskt utfall än budgeterat.

Thorbjörn Hammerth, VD

## 2 Uppföljning Företagsplan

### 2.1 Uppföljning per Målsättning


#### 2.1.1 Kundmålet - Serviceindex 80 % år 2022

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				
	<b>Kundmått - serviceindex</b>	●	80 %	80 %
	<b>Rent och snyggt</b>	●	76,4 %	76 %
	<b>Inflytandeindex</b>	●	75,1 %	74 %
	<b>Trygghetsindex</b>	●	76,6 %	76 %

Aktiviteter	Status
Öka synligheten i våra områden, bidra till "design" av bomöten, skyltning, vepor m.m.	✓ Klar med förväntad effekt
Alla skyltar i våra stadsdelar och på våra fastigheter ska uppdateras och vara i gott skick	✓ Klar med avvikande effekt
Förbättra och intensiviera lokal kommunikation med våra hyresgäster utifrån temat "Vi lyssnar, vi gör, vi berättar"	✓ Klar med förväntad effekt
Presentera resultatet från årets kundundersökning till våra hyresgäster i 11 områden, när restriktionerna medger detta	✓ Klar med förväntad effekt
Utveckling av Kundenservice och Lime - inriktning, service och tid	✓ Klar med förväntad effekt
Producera en film om Familjebostäder	✓ Klar med förväntad effekt
Uppdatera vår grafiska profil och fastställa färger, maner och symbol	✓ Klar med förväntad effekt
Genomföra valkampanj under augusti/september	✓ Klar med förväntad effekt
Tillvarata Lime - ärendehanteringssystem i vårt kundförbättringsarbete	✓ Klar med avvikande effekt
Införa en koncernövergripande omflyttningsplats	✓ Klar med förväntad effekt
Genomföra en trygghetsanalys utifrån hyresgästenkäten 2021 och trygghetsdialoger, i syfte att stärka bolagets trygghetsarbete i samtliga områden	✓ Klar med förväntad effekt
Ta fram modell för införande av olika typer av boendebudget i våra områden, samt påbörja satsningen utifrån prioriteringsordning	✓ Klar med förväntad effekt
Projektledning av AktivBos mätning i hela bolaget	✓ Klar med förväntad effekt
Utvärdera genomförd trygghetsinventering av fastigheterna i utvecklingsområden och utifrån detta genomföra trygghetsinventering i övriga områden	✓ Klar med förväntad effekt

Aktiviteter	Status
<b>Ta fram och implementera en modell för systematisk rondning i våra fastigheter</b>	🟡 Pågående med förväntad effekt
<b>Införa Trygghetsvärdar i hela bolaget</b>	✅ Klar med förväntad effekt
<b>Anordna fyra hyresgästevent med hela bolaget</b>	✅ Klar med förväntad effekt
<b>Test utbildning i personligt bemötande</b>	✅ Klar med förväntad effekt
<b>Introduktionsapp för nya hyresgäster</b>	❗ Försenad
<b>Utveckla bolagets arbete kopplat till våld i nära relationer</b>	✅ Klar med förväntad effekt
<b>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</b>	✅ Klar med förväntad effekt
<b>Genomföra en förstudie om öppettider i förvaltningen</b>	❌ Avbruten

## 2.1.2 Medarbetarmålet - Hållbart medarbetarindex 83 % år 2022

Strategier	Mått		Utfall	Mål
Välkänt arbetsgivarvarumärke - behålla och locka till oss talanger				
Rollutveckling - personligt ansvar och befogenheter				
Hållbart medarbetarskap och ledarskap				
	<b>Medarbetarmått - hållbart medarbetarengagemang (HME)</b>		85	83

Aktiviteter	Status
<b>Genomföra koncernövergripande satsning på kompetensutveckling av medarbetare i utvecklingsområden (nolltolerans)</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Utveckla bolagets flexibla arbetssätt och fastställa formerna för detta - inklusive utrustning hemarbetsplats</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Ta fram en modell för bolagsövergripande strategisk kompetensförsörjningsplan</b>	🟡 Pågående med förväntad effekt
<b>Genomför en översyn av alla kläder när ny grafisk profil är klar</b>	✓ Klar med avvikande effekt
<b>Bemanna och rekrytera personal till nya funktionerna Marknad/Innovation, Säkerhet och Fastighetssupport</b>	🟡 Pågående med förväntad effekt
<b>Utveckling av arbetsplatsen på Södra Vägen – Aktivitetsbaserat cellkontor</b>	🔴 Försenad
<b>Översyn av samtliga arbetsplatsers förutsättningar för flexibelt arbetssätt</b>	✓ Klar med avvikande effekt
<b>Uppdatera vårt koncerngemensamma intranät</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Fastställa koncerngemensamma villkor och förmåner</b>	🔴 Försenad
<b>Fastställa den koncerngemensamma kulturstrategin</b>	🟡 Pågående med förväntad effekt
<b>Ta fram modell för utvecklings- och karriärvägar inom bolaget, exempelvis Fambo-akademin</b>	✓ Klar med avvikande effekt
<b>Utveckla rollbeskrivningar för alla yrkesgrupper</b>	🟡 Pågående med förväntad effekt
<b>Ta fram och implementera nytt arbetssätt och struktur för sjukfrånvaro, rehab och hälsa</b>	🔴 Försenad
<b>Jobba aktivt med vår värdegrund och exemplifiera vad PEPS står för</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Genomföra en översyn av samverkansavtalet</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Mentorskap för nyanställda/praktikanter i förvaltningen</b>	✓ Klar med avvikande effekt
<b>Utveckla distriktsorganisationen steg 2</b>	✓ Klar med förväntad effekt

Aktiviteter	Status
<b>Genomför utbildning för samtliga chefer i förvaltningen</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Fastställ en operativ krisorganisation</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Ta fram och implementera systemstöd för SBA</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Uppdatering av Vår Värld (kulturbok, värdering, medarbetarskap, ledarskap)</b>	! Försenad

### 2.1.3 Klimatmålet - Energianvändning 120 kWh/kvm år 2022

Strategier	Mått		Utfall	Mål
Energieffektivisering för en grön och nödvändig omställning				
Klimatvänligt boende – skapa förutsättningar för medvetna klimatval				
Mobilitet				
	<b>Klimatmått</b>		114	120
	<b>Minskad energianvändning</b>		3,5 %	2 %

Aktiviteter	Status
<b>Genomföra åtgärder och aktiviteter enligt planen för att nå målen i Klimatinitiativet</b>	Klar med förväntad effekt
<b>Utveckla förfrågningsunderlag för att ställa samma krav på våra leverantörer som på oss själva</b>	Försenad
<b>Genomföra åtgärder och aktiviteter enligt Avfallsplan 2020–2025</b>	Klar med förväntad effekt
<b>Genomföra extra installationer av solceller som ligger fram till 2022</b>	Klar med avvikande effekt
<b>Genomföra en miljöberäkning över hur stor vår miljöpåverkan är och vad som krävs för att sänka denna med 40 procent fram till 2027</b>	Klar med avvikande effekt
<b>Integrera modellen för återbruk i byggprocessen</b>	Klar med förväntad effekt
<b>Ta fram ny solcellsplan från 2023 och framåt</b>	Klar med förväntad effekt
<b>Inleda förstudie på ett off-grid projekt</b>	Klar med förväntad effekt
<b>Reducera avier som idag skickas ut (8000 st)</b>	Försenad
<b>Systematisk miljöledning utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram</b>	Klar med förväntad effekt
<b>Ta fram en plan för att halvera klimatpåverkan i byggprojekt till 2025</b>	Klar med avvikande effekt
<b>Test av upphandling av fossilfri entreprenad</b>	Klar med avvikande effekt
<b>Genomföra ett test med AI-teknik i tre fastigheter.</b>	Klar med avvikande effekt
<b>Ta fram en plan för att öka takten i IMD-projektet så att samtliga fastigheter har IMD senast 2027</b>	Klar med förväntad effekt
<b>Utvärdera leveransboxar i våra stadsdelar</b>	Klar med förväntad effekt
<b>Plantering och installation av ett vindträ i Eriksbo</b>	Klar med avvikande effekt
<b>Struktur och handlingsplan för Familjebostäders mobilitet</b>	Klar med förväntad effekt
<b>Starta förstudie för en stor cykelhubb i Majorna som test</b>	Klar med förväntad effekt




## 2.1.4 Produktmål - Produktindex 76 % år 2022












Strategier	Mått		Utfall	Mål
Tillval och designpaket för större attraktivitet i boendet				
Konvertering				
Underhållsstrategi - fastighetsutveckling och fastighetsägarrollen				
	<b>Produktmått - produktindex</b>	●	76 %	76 %
	<b>Nya bostäder genom konvertering</b>	●	54	54
	<b>Välkomna nya hushåll</b>	●	222	201

Aktiviteter	Status
<b>Följa upp och mäta kundupplevelse i nyproduktion samt utvärdera avslutade projekt</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Följa upp erfarenheter från projekt som genomförts enligt riktlinjen för varsam renovering</b>	! Försenad
<b>Bedömning av Vehicle-to-grid i förstudien Änggården</b>	✗ Avbruten
<b>Slutför konvertering till 44 nya lägenheter på Kustgatan, 5 lägenheter i Eriksbo, 5 nya lägenheter i Fjällbo Park, 2 på Spannländsgatan och 3 på Oljekvarnen.</b>	✓ Klar med avvikande effekt
<b>Fastställa volymen på konverteringar</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Ta fram förslag på ett arbetssätt för att bygga fler bostäder på egen mark</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Förtydliga bolagets interna ansvar och befogenheter under garantitiden - nyproduktion</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Medverka till färdigställande av nya programkrav och specifikt att energi- och installationstekniska frågor omhändertas</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Inventera och utrusta bolagets skyddsrum</b>	! Försenad
<b>Testa att halvera klimatpåverkan i ett ombyggnadsprojekt</b>	! Försenad
<b>Utveckla omvärldsanalysen av marknadens behov av lägenhetsstorlekar kopplad till varje nyproduktion och område</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Genomföra extra underhåll/investerings utifrån utvecklingsplanerna för Tynnered och Bergsjön</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Kommunicera allt underhåll från underhållsplanen</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Ta fram en ny underhållsstrategi</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Ta fram ny gemensam mall för avvikelserapportering</b>	✓ Klar med avvikande effekt
<b>Förstudie och projektering av egna hus och hus som hyrs av staden i Änggården</b>	✓ Klar med förväntad effekt

Aktiviteter	Status
<b>Uppföljning av underhållsfördelning, resurser och ansvar utifrån fastställd budget</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Förstudie om drift och utveckling av Framtidens bredband</b>	⚠ Klar med avvikande effekt
<b>Införa reviderad riktlinje för varsam renovering</b>	✓ Klar med förväntad effekt


## 2.1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2025




















Strategier	Mått	Utfall	Mål
Superförvaltning			
Stadsutveckling och samverkan med olika aktörer			
	<b>Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden</b>	 1	1
	<b>Trygghetsindex i Bergsjön</b>	 76,3 %	78 %
	<b>Trygghetsindex i Tynnered</b>	 74,5 %	75 %

Aktiviteter	Status
<b>Analysera och ta fram handlingsplaner för behovet av förvaltningspersonal sju dagar i veckan för respektive område</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Utreda och fatta beslut om möjligheten att anställa trygghetsvårdare i Tynnered, samt utveckla trygghetsvårdarnas arbetssätt i Bergsjön</b>	 Pågående med förväntad effekt
<b>Genomföra löpande trygghetsdialoger och fördjupade trygghetsmätningar för att identifiera otrygghet, samt vidta åtgärder utifrån dessa</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Utifrån genomförd trygghetsinventering vidta åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Ta fram arbetssätt för att åtgärda skadegörelse inom 24 timmar</b>	 Pågående med förväntad effekt
<b>Vidta åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agera när något inte står rätt till samt utveckla rutiner för personalen gällande nolltolerans i praktiken</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Arbeta systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla lägenheter</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Arbeta tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Följa upp arbetet med riskbedömningar för hela familjer vid enskild familjemedlems avhopp från kriminella nätverk.</b>	 Försenad
<b>Respektive område ska ta fram en aktivitetsplan för att stärka hälsan, öka sysselsättningen och stötta främjande aktiviteter för barn och unga i området</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Stimulera utbildning i Bergsjön med information och stöd</b>	 Klar med förväntad effekt

Aktiviteter	Status
<b>Aktivt delta i Destination Tynnered och den nya samverkansformen där Poseidon har det övergripande samordningsansvaret för Frölunda/Tynnered.</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Etablera en beredningsgrupp för arbetet med "Social investeringsfond" samt säkerställa samarbeten och aktiviteter utifrån satsningens intentioner</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Utveckla och projektera jobbhubb i Bergsjön</b>	✗ Avbruten

## 2.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 469 mnkr år 2022

Strategier	Mått		Utfall	Mål
Intäktsoptimering				
Kostnadsmedvetenhet				
Digitalisering				
	<b>Ekonomimått - driftöverskott</b>		434	469

Aktiviteter	Status
<b>Fastställ intäktstrategi för bilplatser och påbörja genomförandet</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Fastställa principer för kollektiva standardhöjande åtgärder</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Genomför hyresdifferentiering utifrån Bodok-modellen</b>	 Klar med avvikande effekt
<b>Förstudie för att ta fram uppdatering och utveckling av tillval</b>	 Försenad
<b>Fortsatt effektivisering av maskinparken med övergång mot fossilfri drift</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Förbättra rutiner vid evakuering och avställning av lägenheter för att minska tiden för tomställningen</b>	 Klar med avvikande effekt
<b>Konkreta verksamhetsplaner för respektive distrikt och avdelning</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Styrning och planering av de underhållsåtgärder som genomförs av distrikten – så att dessa utgår från företagets bruttolista över underhållsbehov</b>	 Klar med avvikande effekt
<b>Ta fram en faktureringsprocess för hela bolaget</b>	 Försenad
<b>Integrera budget och företagsplan</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Utveckla månadsrapportering till koncernen</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Utveckla modellen för upphandlingar av om- och tillbyggnader i syfte att sänka produktionskostnaderna</b>	 Försenad
<b>Återinföra MSCI (fastighetsindex)</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Utveckla uppföljningen i förvaltningen</b>	 Klar med avvikande effekt
<b>Genomföra uppföljning av förvaltningens prioriterade ramavtal</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Ta fram och fastställ en digitaliseringsstrategi, där erfarenheterna från testarenan Kustgatan omhändertas</b>	 Försenad
<b>Införa verksamhetssystemet Stratsys</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Konsolidering med kommungemensamma IT-tjänster</b>	 Pågående med förväntad effekt
<b>Översyn av modellen för IT-governance i koncernen</b>	 Klar med avvikande effekt