



Familjebostäder

Uppföljningsrapport per mars 2023

Familjebostäder i Göteborg AB

Innehållsförteckning

1 Väsentliga händelser	Fel! Bokmärket är inte definierat.
2 Uppföljning Företagsplan	4
2.1 Uppföljning per Målsättning	4
2.1.1 Kundmålet - Serviceindex 81 % år 2023	4
2.1.2 Medarbetarmålet - Hållbart medarbetarindex 83 % år 2023.....	5
2.1.3 Klimatmålet - Energianvändning 118 kWh/kvm år 2023.....	6
2.1.4 Produktmål - Produktindex 77 % år 2023	7
2.1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2025	8
2.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 537 mnkr år 2023.....	9

1 Summering och verksamhetsuppföljning

Trygghetsåret 2023 har inletts med ett påtagligt försämrat ekonomiskt läge, speciellt med tanke på skenande räntekostnader. Samtidigt har vi inte kommit i mål med de årliga hyresjusteringarna vilket innebär att kostnaderna tynger första kvartalet.

Bolaget har 65 prioriterade aktiviteter. Dessa ligger under respektive målområden och för varje mål finns konkret mått som ska uppfyllas i år. Dessa prioriterade aktiviteter följer vi upp en gång i månaden i ledningsgruppen. Varje avdelning har sedan aktiviteter som inte följs upp av ledningsgruppen utan uppföljningen sker på den egna avdelningen. Mycket är alltså i gång och det finns inget område som avviker.

Vi har 12 kundaktiviteter och av dessa är samtliga igång med ett undantag, att vi inte påbörjat att kommunicera höjningar för parkeringsavgifter och mobilitetsfrågan. Detta bör vi omgående påbörja. När det gäller våra nio medarbetaraktiviteter så är sex påbörjade och en i planeringsfas. Två stycken har inte påbörjats och dessa är att fastställa villkor och förmåner för våra medarbetare och att definiera fyra kritiska processer (detta görs i översyn av organisationen som pågår just nu).

Klimat- och energiåtgärder består av 14 stycken varav tio pågår med förväntad effekt och en med avvikande effekt. Det är IMD som tar längre tid. Två aktiviteter befinner sig i planeringsfas och en aktivitet som rör energisparkampanj har inte påbörjats.

När det gäller våra produktaktiviteter har vi 12 prioriterade åtgärder. Nio pågår med förväntad effekt och en som avser konvertering av lokaler, vindar, kontor till bostäder pågår med avvikande effekt. I år sak vi leverera 22 bostäder. Två aktiviteter har inte påbörjats, dessa är ett nytt tillvalssystem och säljprogram för tillval.

Vi har åtta aktiviteter för våra utvecklingsområden Bergsjön och Tynnered. Sex pågår med förväntad effekt och en prioriterad aktivitet som rör hubbarna i Tynnered och Bergsjön är klar. En aktivitet, att definiera nolltolerans mot kriminell verksamhet, har inte påbörjats och bör genomföras i koncernen så att vi jobbar lika.

Avslutningsvis så har vi 10 ekonomiaktiviteter. Sex pågår och en är klar. En befinner sig i planeringsfas och två har ej påbörjats som är att ta fram en ny intäktsstrategi och faktureringsprocess för hela bolaget.

Summa summarum: 75 procent av alla prioriterade aktiviteter pågår. Det är en mycket fin start på året. Två aktiviteter är färdiga. Här handlar det om ett metodiskt arbete och fokusera på dessa aktiviteter som är ledningsgruppens åtagande för att nå våra mål. Snart startar nya mätningar av målen och då är det bra att så många aktiviteter som möjligt är genomförda.

Göteborg den 15 april 2023

Thorbjörn Hammerth

2 Uppföljning Företagsplan

2.1 Uppföljning per Målsättning










2.1.1 Kundmålet - Serviceindex 81 % år 2023

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Kommunikation			
Boinflytande			
Förvaltningskvalitet			
	Kundmätt - serviceindex	81 %	

Aktiviteter	Status
Utveckla den lokala, fastighetsnära kommunikationen med olika verktyg, inte minst Boendeappen	▶ Pågående med förväntad effekt
Appen ska marknadsföras i samtliga kontaktytor med hyresgäster för att nå en hög grad av nedladdning.	▶ Pågående med förväntad effekt
Kommunicera innehållet i underhållsplanen och marknadsföra alla projekt över 10 mkr. Extra stort fokus på klimatåtgärder och energieffektiviseringar, gårdslyft och andra gröna frågor.	▶ Pågående med förväntad effekt
Ta position och berätta om vår utvecklingsresa i Bergsjön och Tynnered internt såväl som externt.	▶ Pågående med förväntad effekt
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.	— Ej påbörjad
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.	▶ Pågående med förväntad effekt
Utveckla ett nytt boinflytandeavtal och utöka antalet möten med de lokala hyresgästföreningarna som finns i alla våra områden för att stärka relationer och tillit.	▶ Pågående med förväntad effekt
Utveckla en process för "boendebudgetar" och införa detta i alla områden för att ge hyresgästerna en tydlig möjlighet till påverkan och inflytande.	▶ Pågående med förväntad effekt
Skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling, exempelvis i form av växthus, med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer.	▶ Pågående med förväntad effekt
Genomföra en bemötandebildning inom förvaltningen för att stärka vår service.	▶ Pågående med förväntad effekt
Tryggheten ska stärkas i hela bolaget. Vi tar därför fram en förstudie hur delar av superförvaltning kan införas i samtliga distrikt.	▶ Pågående med förväntad effekt
Definiera ronderingar och vilka arbetsmoment som vi kan lägga in som arbetsorder för att få en systematik i hela bolaget	▶ Pågående med förväntad effekt

2.1.2 Medarbetarmålet - Hållbart medarbetarindex 83 % år 2023

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Arbetsgivarvarumärke			
Rollbeskrivningar			
Medarbetarskap och ledarskap			
	Medarbetarmått - hållbart medarbetarengagemang (HME)	83 %	

Aktiviteter	Status
Utveckla en hälsostrategi för ett hållbart yrkesliv.	 Pågående med förväntad effekt
Införa Fambo-akademien – ett utvecklings- och kompetensprogram.	 Pågående med förväntad effekt
Ta fram och fastställa en kompetensförsörjningsplan.	 Pågående med förväntad effekt
Varje yrkesgrupp ska ha en rollbeskrivning som är väl förankrad.	 Pågående med förväntad effekt
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.	 Ej påbörjad
Införa det flexibla arbetssättet inom förvaltningen.	 Planeringsfas
Fastställa principer för villkor och förmåner i bolaget utifrån kommunfullmäktiges beslut	 Ej påbörjad
Utveckling av enhetliga arbetssätt för uppföljning av temperaturmätaren Winningtemp	 Pågående med förväntad effekt
Uppdatera kulturboken Vår värld	 Pågående med förväntad effekt













2.1.3 Klimatmålet - Energianvändning 118 kWh/kvm år 2023

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Energieffektivisering			
Klimatvänligt boende			
Hållbart resande			
Fossilfri verksamhet			
	Klimatmål	118	

Aktiviteter	Status
Genomföra en stor energispar kampanj i hela bolaget och marknadsföra att vi satsar nästan 100 mkr i energiinvesteringar 2023.	— Ej påbörjad
Genomföra IMD-installationer i cirka 4 000 lägenheter i exempelvis Högsbo och Eriksbo.	▶ Pågående med avvikande effekt
Genomföra en vattenspar kampanj samt vattensparåtgärder i samband med IMD-installationer	◐ Planeringsfas
Genomföra energibesparande åtgärder i enlighet med handlingsplan för Klimatinitiativet.	▶ Pågående med förväntad effekt
Förankra resultatet i enkäten "Klimatsmart boende" i hela bolaget.	◐ Planeringsfas
Genomföra utbildningen "Miljömässig förvaltning" i syfte att skapa förutsättningar för en trivsamt och hållbar utemiljö.	▶ Pågående med förväntad effekt
Genomföra en avfallskampanj för att uppmuntra bättre sortering och återvinning.	▶ Pågående med förväntad effekt
Öka nyplanteringen av träd i syfte att bidra till bättre stadsmiljö och biologisk mångfald, med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer	— Ej påbörjad
Genomföra hyreshöjningar för alla parkeringsplatser efter uppsägning av avtalen.	▶ Pågående med förväntad effekt
Påbörja införandet av grunderbjudandet i mobilitetssatsningen.	▶ Pågående med förväntad effekt
Införa elladdspunkter i syfte att skapa möjligheter till laddning i majoriteten av våra områden.	▶ Pågående med förväntad effekt
Genomföra en pilotupphandling för fossilfri entreprenad.	▶ Pågående med förväntad effekt
Genomföra en modell för renovering med halverad klimatpåverkan som därefter införs i alla projekt.	▶ Pågående med förväntad effekt
Ta fram en plan för hur vi ska fasa ut den fossila maskinparken.	▶ Pågående med förväntad effekt

2.1.4 Produktmål - Produktindex 77 % år 2023

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Tillvalspaket			
Konvertering			
Underhåll			
Trygghetsäkrade fastigheter			
	Produktmått - produktindex	77 %	

Aktiviteter	Status
Genomföra och utforma ett nytt tillvalssystem, digitalt och fysiskt	 Ej påbörjad
Tillföra lämpligt tillval vid ledig lägenhet	 Pågående med förväntad effekt
Framtagning av professionellt säljprogram för att fler ska välja tillval vid ombyggnad	 Ej påbörjad
Ta fram en gemensam konverteringsplan för Fjällbo Park	 Pågående med förväntad effekt
Omvandla ytor i befintligt bestånd till minst 22 nya lägenheter	 Pågående med avvikande effekt
Uppdatera planen för nya lägenheter i befintligt bestånd med fokus på vindar och påbyggnader	 Pågående med förväntad effekt
Ta fram en produktindexanalys. Titta på fastigheter med svagt driftnetto och produktindex. Identifiera åtgärder i underhålls- och investeringsplanen.	 Pågående med förväntad effekt
Genomföra projekt enligt projektplan 2023, där vi bland annat beaktar ekonomi, klimat och boendeflytande	 Pågående med förväntad effekt
Genomföra trygghetsanalyser för samtliga distrikt	 Pågående med förväntad effekt
Ta fram en modell för trygghetsinventeringar	 Pågående med förväntad effekt
Systematiskt genomföra trygghetsdialoger med stöd utifrån det koncerngemensamma dialogkonceptet	 Pågående med förväntad effekt
Genomföra trygghetsvandringar i samtliga distrikt	 Pågående med förväntad effekt











2.1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2025

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Superförvaltning			
Stadsutveckling			
	Utvecklingsområdesmåt	0	
	- inga särskilt utsatta områden		

Aktiviteter	Status
Genomföra programmet "Allt vi kan" för samtliga medarbetare	▶ Pågående med förväntad effekt
Införa trygghetsvärdar i egen regi i Bergsjön	▶ Pågående med förväntad effekt
Definiera vad vi menar med nolltolerans mot kriminell verksamhet	— Ej påbörjad
Berätta internt och externt om utvecklingen inom superförvaltning i Tynnered och Bergsjön	▶ Pågående med förväntad effekt
Införa jobb-hubbar i Bergsjön och Tynnered för att stärka sysselsättningen.	✓ Klar med förväntad effekt
Utveckla BID-nätverket Bergsjön 2031 så att vi får in flera aktörer och samverkan med staden	▶ Pågående med förväntad effekt
Ansvara för "Handslaget i Bergsjön" med två stora näringslivsaktörer för att skapa fler arbetstillfällen för våra boende	▶ Pågående med förväntad effekt
Ansvara och utveckla "destination Tynnered" tillsammans med Bostadsbolaget, Stena Fastigheter och Volvo	▶ Pågående med förväntad effekt

2.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 537 mnkr år 2023

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Intäktsoptimering			
Kostnadsmedvetenhet			
Digitalisering			
	Ekonomimått - driftöverskott	537	

Aktiviteter	Status
Ta fram en intäktsstrategi för optimering av intäkter	 Ej påbörjad
Minska avställda lägenheter med 25 procent mot 2022 års nivå	 Pågående med förväntad effekt
Ta fram en faktureringsprocess för hela företaget	 Ej påbörjad
Utveckla inköpsavdelningen	 Pågående med förväntad effekt
Utveckla befintlig inköpsprocess från beställning till betalning	 Pågående med förväntad effekt
Återuppta konceptet "Bra beställare" och genomföra en utbildning av denna för samtliga medarbetare	 Planeringsfas
Genomföra en förstudie för ett nytt kundhanteringssystem (där kunden kan följa sin felanmälan och få tider och moment)	 Pågående med förväntad effekt
Ta fram en ny digitaliseringsstrategi	 Pågående med förväntad effekt
Ta över den koncerngemensamma förvaltningen av Framtidens bredband från Bostads AB Poseidon	 Klar med avvikande effekt
Utreda möjligheten att lägga över fastighetsnätet till Framtidens bredband	 Pågående med förväntad effekt