



Familjebostäder

# **Uppföljningsrapport per augusti 2023**

---

Familjebostäder AB

## Innehållsförteckning

<b>1 Väsentliga händelser .....</b>	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
<b>2 Uppföljning Företagsplan .....</b>	<b>5</b>
2.1 Uppföljning per Målsättning .....	5
2.1.1 Kundmålet - Serviceindex 81 % år 2023 .....	5
2.1.2 Medarbetarmålet - Hållbart medarbetarindex 83 % år 2023.....	6
2.1.3 Klimatmålet - Energianvändning 112 kWh/kvm år 2023.....	7
2.1.4 Produktmål - Produktindex 77 % år 2023 .....	8
2.1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2023 .....	9
2.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 537 mnkr år 2023.....	10

## 1 . Summering och verksamhetsuppföljning

Familjebostäder har valt ut 65 prioriterade aktiviteter som är extra viktiga att genomföra för att nå våra sex olika målområden under detta år. Aktiviteterna ligger relativt jämnt fördelat över målområdena.

86 procent av alla aktiviteter pågår och är klara (10 stycken är klara). Syftet är att aktiviteterna som vi beslutar om i ledningsgruppen ska slutföras under året men att saker som vi inte styr över kan påverka utfallet.

Två stycken aktiviteter har precis startats upp och sju stycken är antingen försenade eller ej påbörjade.

När det gäller målområden så är utfallen bra för kund, produkt, utvecklingsområden och klimat. Inom medarbetarskap och ekonomi är några aktiviteter sena beroende på att vi väntar på stadens villkor kring förmåner och organisationsutveckling inom förvaltningen. Inom ekonomi så kommer de försenade aktiviteterna att ha startats men inte genomförts beroende på rekryteringar som tagit tid.

Sammantaget en god måluppfyllelse av aktiviteter och leverans. Uppdraget är att slutföra så mycket som möjligt eftersom vi vill uppnå våra högt ställda mål. Missar vi i våra åtaganden så kan sådant påverka hur väl vi uppfyller målen.

Vår ambition är också att Bergsjön redan i år, 2023 ska bort från Polisens lista som särskilt utsatt område. Detta är ovisst men vi har en möjlighet. Listan presenteras i November månad. I annat fall så kämpar vi inför 2025. Jag tycker personligen inte att Bergsjön motsvarar Polisens beskrivning av ett särskilt utsatt område. Det påminner mer om ett riskområde som är nästa lägre nivå. Första nivån är utsatt område och där ligger Gårdsten och Backa.

Bakom dessa prioriterade aktiviteter finns sedan varje avdelnings olika aktiviteter som vi inte redovisar till styrelsen. Varje aktivitet är alltså kopplad till ett målområde och en bakomliggande strategi.

Bolaget tillämpar målstyrning och avsikten är att ha en balans mellan målen så att verksamheten hänger ihop. Viss extra betoning sker på kund men inte så att vi suboptimerar våra resurser.

Göteborg den 24 september 2023

Thorbjörn



## 2 . Uppföljning Företagsplan

### 2.1 Uppföljning per Målsättning










#### 2.1.1 Kundmålet - Serviceindex 81 % år 2023

Strategier	Mått	Mål 23	Mål 27
Kommunikation			
Boinflytande			
Förvaltningskvalitet			
	<b>Kundmätt - serviceindex</b>	81	85 %

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















## 2.1.2 Medarbetarmålet - Hållbart medarbetarindex 83 % år 2023

Strategier	Mått	Mål 23	Mål 27
Arbetsgivarvarumärke			
Rollbeskrivningar			
Medarbetarskap och ledarskap			
	<b>Medarbetarmått - hållbart medarbetarengagemang (HME)</b>	83 %	85 %

Aktiviteter	Status
Utveckla en hälsost strategi 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 avvikande 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.	 Försenad
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 23	Mål 27
Energieffektivisering			
Klimatvänligt boende			
Hållbart resande			
Fossilfri verksamhet			
	<b>Klimatmätt</b>	112 kWh/kvm	105 kWh/kvm

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

## 2.1.4 Produktmål - Produktindex 77 % år 2023

Strategier	Mått	Mål 23	Mål 27
Tillvalspaket			
Konvertering			
Underhåll			
Trygghetsäkrade fastigheter			
	<b>Produktmått - produktindex</b>	77 %	80%

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



## 2.1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2025

Strategier	Mått	Mål 23	Mål 27
Superförvaltning			
Stadsutveckling			
	<b>Utvecklingsområdes mått - inga särskilt utsatta områden</b>	0	0

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

## 2.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 537 mnkr år 2023

Strategier	Mått	Mål 23	Mål 27
Intäktsoptimering			
Kostnadsmedvetenhet			
Digitalisering			
	<b>Ekonomimått - driftöverskott</b>	537	575

Aktiviteter	Status
Ta fram en intäktsstrategi för optimering av intäkter	❗ Försenad
Minska avställda lägenheter med 25 procent mot 2022 års nivå	▶ Pågående med förväntad effekt
Ta fram en faktureringsprocess för hela företaget	❗ Försenad
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	▶ Pågående med förväntad effekt
Genomföra en förstudie för ett nytt kundhanteringssystem (där kunden kan följa sin felanmälan och få tider och moment)	✔ Klar 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 förväntad effekt
Utreda möjligheten att lägga över fastighetsnätet till Framtidens bredband	▶ Pågående med förväntad effekt