

Familjebostäder

Företagsplan 2024

Samarbetsåret

Detta är vår årliga företagsplan som är sammankopplad med den långsiktiga planen. Planen har skapats av ledningsgruppen genom diskussion och samtal och är vårt roder för att uppnå målen på kort och lång sikt.

GÖTEBORG
18 JANUARI 2024

Samarbetsåret 2024

Temat för 2024 sätter fokus på ett fördjupat samarbete inom företaget, mellan avdelningar, mellan avdelningar och distrikt samt även med externa aktörer i stadens förvaltningar, koncernen, näringsliv, Hyresgästförening och andra partners.

Extra vikt läggs på driftsfrågor, renoveringar, klimat, ekonomiuppföljning, hyresförhandlingar, inköpsfrågor och mobilitet. Alltså breda frågor som involverar många avdelningar och distrikt.

Målet med samarbetsåret är alltså att bena ut vissa gränssnittsfrågor, att bli effektivare i vår leverans, att nå tuffa mål och klara av sämre ekonomiska tider. Även om det finns ljusglimtar inom ekonomin så blir det mindre resurser att använda och fortsatt ökade räntekostnader, avskrivningar och taxehöjningar och andra ökade driftkostnader. I budgeten finns inga så kallade "kuddar" eller marginaler.

Om alla kliver fram ett steg för att hitta nya lösningar, kommer vi ur lågkonjunkturen som vinnare och är ett starkare företag än tidigare. Liksom att tillämpa PEPS full ut och inte minst sista begreppet S:et som är samspelta.

När det gäller vår organisation är maxtaket 300 medarbetare. Ska vi tillätta nya tjänster kan vi inte återbesätta andra. De tjänster som vi tagit

beslut om genomförs under 2024. Inför varje ersättningsrekrytering ska vi göra en behovsanalys och se om vi kan lösa det på nytt sätt eller om vi rekryterarar. Vi har en god dimensionering och blir vi mer produktiva, kan vi göra mer satsningar och stärka vår egen kompetensutveckling.

2024 kommer också präglas av organisationsutvecklingen. Förändringarna sker genom att marknad, kommunikation och IT blir en ny avdelning. Inköp flyttas till ekonomiavdelningen och vi utvecklar en ny funktion, stab för styrning och ökad uppföljning. Syftet är att få färre stödfunktioner med ett starkare kund- och styrningsfokus.

Inom förvaltningen blir det tre stora distrikt, vi kan därmed fördela resurser mer jämnt och stärka helheten. Förvaltningssupporten utökas med kundservice, säkerhet och kvalitet. Här handlar det om att befintliga avdelningar och personer flyttas till förvaltningssupporten. Inom förvaltningen ser vi över bovärdarnas och miljövärdarnas arbetssätt, samarbeten och möjlighet till flexibla former. Detta arbete ska präglas av öppenhet, involvering och att tänka i nya banor. Förändringarna ska ske stegvis och lägga grunden för framtidens förvaltning.

Avslutningsvis ska vi eftersträva att stärka banden med Hyresgästföreningen för att tillsammans utveckla hyresrätten och morgondagens hem.

Thorbjörn Hammerth, vd

Framtidenkoncernens affärsplan 2024

Målområden

Nyproduktion

Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i vår bostadsproduktion över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden.

Underhåll och renovering

Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.

Utvecklingsområden

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

Miljö & Klimat

Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.

Förvaltning & Hyresgäster

Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.

Ekonomi

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

De här målområdena ligger till grund för vår företagsplan.

Våra målsättningar 2024

Kund

- Källa: Serviceindex som mäts av AktivBo
- Ingångsvärde 2021: 79,2 procent
- 2024: 81,6 procent

Medarbetare

- Källa: HME-index som mäts av Göteborgs stads medarbetarundersökning och realtidsmätningen Winningtemp inom koncernen
- Ingångsvärde 2021: 82
- 2024: 84,0 procent

Miljö- och klimat

- Källa: Energiindex som mäts av Familjebostäder och rapporter till Sveriges Allmännyttas
- Ingångsvärde 2021: 121,5 kWh/kvm
- 2024: Energianvändning 110.0 kWh/kvm

Produkt

- Källa: Produktindex som mäts av AktivBo
- Ingångsvärde 2021: 75,3 procent
- 2024: 77,2 procent

Utvecklingsområden

- Källa: Polisens lista över särskilt utsatta områden
- Ingångsvärde 2021: 2 särskilt utsatta områden (Tynnered och Bergsjön)
- 2024: 1 område

Ekonomi

- Källa: Driftsöverskott som redovisas i vår officiella statistik
- Ingångsvärde 2021: Driftsöverskott 475 mnkr
- 2024: Driftsöverskott 675 mnkr

Familjebostäders position – en grön profil

Familjebostäders position utgår från vår vision:

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

Visionen är något som vi siktar mot, en vägledning till hur vi ska vara och uppfattas. De olika orden innehåller många viktiga delar. Vi skapar morgondagens hem, handlar om att vi tittar framåt, vi är kreativa, vi har fokus på utveckling mot det som finns runt hörnet. Hem är ett ord som signalerar vikten av att vi arbetar med hem. Inte hus, fastigheter, utan människors hem. Vi bidrar till människors trygga och trivsamma liv. Slutligen är vi tydliga med att klimat är viktigt och att vi inte fixar allt själva, utan vi behöver utveckla verksamheten tillsammans med andra i staden – göteborgarna.

Utifrån vår vision tar vi nu ett stort kliv och positionerar oss för att bli ett ledande grönt företag tillsammans med våra hyresgäster. Dagens utsläpp av växthusgaser rubbar naturens balans och får effekter i klimatet nu och på lång sikt. Vi behöver bidra med allt vi kan för att minska utsläppen och uppfylla stadens miljömål. Vi gör redan en hel del, men från och med i år ska vi växla upp. Vi ska göra det på vårt sätt utifrån vår vision och våra värderingar PEPS - Positiva, Engagerade, Pålitliga, Samspelta.



Strategier och prioriterade aktiviteter under 2024

Strategierna koncentrerar verksamheten mot målen. Strategier handlar om att välja och att välja bort. Områden där vi kraftsamlar. Vi har 14 strategier för våra sex mål. För varje strategi finns tre till fem prioriterade aktiviteter, alla beskrivna i detta dokument Företagsplan 2024. Totalt 44 prioriterade aktiviteter.

De prioriterade aktiviteterna är extra viktiga att genomföra samt är bredare än normala aktiviteter. Dessa läggs in i ett digitalt verktyg och följs upp av ledningsgruppen tre gånger per år. För varje prioriterad aktivitet finns en ansvarig och tidplan.



Kund

Strategi Boinflytande

Enligt Allbolagen och vårt ägardirektiv är vi skyldiga att erbjuda våra hyresgäster inflytande över sitt boende. Det handlar många gånger om att låta våra hyresgäster påverka lägenhetsunderhållet, delta i förberedelser inför olika förändringar i den gemensamma miljön. Förutom traditionell form av inflytande som deltagande på fysiska möten och att svara på enkäter, har vi idag många verktyg för boinflytande, inte minst digitala.

Prioriterade aktiviteter

1. Ta fram en boendeinflytande och genomföra den i 11 områden
2. Vi ska ha minst ett dokumenterat möte med alla aktiva lokala hyresgästföreningar för att bland annat diskutera typer av boinflytande och påverkan
3. Utveckla samrådsavtalet med Hyresgästföreningen så att det bidrar till öppenhet och tillit för varandras ståndpunkter

Strategi Kvalitet

Familjebostäder har som ambition att bli ett av de ledande bostadsbolagen i Sverige 2027. Med det avser vi till största delen att våra hyresgäster ska vara nöjda med sitt boende och den kvalitet vi erbjuder framför allt inom service, underhåll och skötsel. I ett större perspektiv stärker vår ambition hyresrättens attraktivitet och konkurrenskraft.

Prioriterade aktiviteter

1. Utveckla hanteringen av serviceanmälan så att vi upprätthåller en god effektivitet inför upphandling av nytt kund- och ärendehanteringssystem
2. Fastställa en uppdaterad in- och avflyttningsprocess
3. Sprida och uppdatera garantiprocessen för att undvika dubbelarbete och att vi står för kostnader som hör hemma hos Framtiden Byggutveckling samt kontrakterade entreprenörer

Medarbetare

Strategi Ledarskap

För att nå våra högt satta mål behöver vi ett tydligt ledarskap som bidrar till att skapa engagemang, trivsel och resultat. Våra chefer ska ges goda förutsättningar att lyckas nå sina mål samt stödja, vägleda och hjälpa när det behövs. Ett närvarande och tillgängligt ledarskap är en ledstjärna. Vi har en organisation som bygger på relativt små arbetsgrupper och därmed en hög chefstäthet. När det finns många chefer är det viktigt att vi tillämpar samma principer kring ledarskapet som har sin utgångspunkt i våra värderingar. Våra chefer ska känna sig trygga i vad som förväntas av dem, vilket finns beskrivet i vår ledarfilosofi.

Prioriterade aktiviteter

1. Genomföra koncerngemensamma ledarutvecklingsinsatser
2. Vidareutveckla vår ledarfilosofi som ligger till grund för vårt ledarskap

Strategi Medarbetare

För att en arbetsplats ska fungera väl och utvecklas i en positiv riktning krävs ett gott medarbetarskap. Det handlar om hur vi alla vårdar och hanterar relationen till vår arbetsgivare, våra kollegor och det egna arbetet. Det innebär också att ta ansvar för att nå resultat och överenskomna mål och ha förmåga till självledarskap. Det handlar också om att medverka till att skapa samhörighet, visa omsorg, respekt och lojalitet samt att bidra till egen och andras arbetsglädje. Ett gott medarbetarskap är också att ta hand om sig själv, att tänka på sin hälsa för att orka prestera över tid.

Prioriterade aktiviteter

1. Implementera Medarbetarboken
2. Starta Fambo-akademin med fokus på att stärka befintliga roller
3. Fastställa och implementera Hälsostrategin: ”Ett välmående Familjebostäder”

Miljö och klimat

Strategi miljöledning

En stor del av vår miljö- och klimatpåverkan kommer från renoveringar. Här ska staden växthusgaser minskas med 90 procent fram till 2030 (jämfört med siffror för 2020). Vi fortsätter även under 2024 att arbeta med återbruk och att minska byggavfall. Under året ska vi också prioritera att systematiskt arbeta med miljöfrågan för bolagets samtliga verksamhetsområden.

Prioriterade aktiviteter

1. Genomföra föreslagna åtgärder för att implementera systematisk miljöledning
2. Genomföra en modell för renovering med halverad klimatpåverkan som därefter kan införas i alla projekt (återbruk ingår)
3. Vid inköp och upphandling öka andelen inköpt material som främjar biologisk mångfald, samt minska andelen engångsartiklar

Strategi Energieffektivisering

För att sänka energianvändningen och samtidigt erbjuda ett gott inomhusklimat och påverkan för våra hyresgäster, är energieffektiviserande åtgärder viktiga. Vi genomför åtgärder som sparar vatten, värme och el. De bidrar också till lägre driftskostnader och klimatpåverkan.

Prioriterade aktiviteter

1. Påbörja arbetet med införande av IMD i bostäder och lokaler i etapp 2
2. Genomföra vattenoptimeringsåtgärder i 6 000 lägenheter samt i anslutning till det, informera hyresgästerna om hur de kan spara vatten



Strategi Klimatvänligt boende

Våra hyresgäster ska ges goda förutsättningar att leva hållbart, exempelvis genom förbättrad hantering av avfall. För att möta de önskade effekterna av klimatförändringar ser vi till att skapa robusta utemiljöer. Vi tar tillvara det som finns, planterar klokt samt ser till att skapa en helhet, ett fungerande system med vatten, planteringar och träd. En annan bidragande orsak till klimatförändringar är hur vi förflyttar oss i staden. Inom ramen för en koncerngemensam satsning ska vi stötta våra hyresgäster till ett mer hållbart resande. Att arbeta tillsammans med våra hyresgäster i dessa frågor är högst väsentligt.

Prioriterade aktiviteter

1. Optimera avfallskärl och tömningsfrekvenser
2. Öka biologisk mångfald genom exempelvis nyplanteringen av träd, med hänsyn tagen till pågående projekt
3. Fortsätta införandet av grunderbjudandet i mobilitetssatsningen enligt mobilitetsplanen
4. Inventera riskfastigheter utifrån klimatanpassningsplanen



Produkt

Strategi Underhåll

En stor del av Familjebostäders verksamhet består av att genomföra olika typer av renoveringar. Dessa ska utföras med de rätta åtgärderna vid rätt tidpunkt. Renoveringar bidrar till en bättre boendeupplevelse, stärker fastighetsvärden och skapar över tid en god ekonomi. Detta gör att vi tillsammans infriar bolagets övergripande mål för områdena produkt, klimat, kund och ekonomi. I praktiken innebär det bland annat satsningar på en väl fungerande projektprocess för både mindre och mer omfattande projekt, tillval och fortsatt arbete med att skapa nya lägenheter av outnyttjade ytor.

Prioriterade aktiviteter

1. Utveckla projektprocessen med omvärldsanalyser, kommunikation, ekonomiska kalkyler etc
2. Ta fram en produktindexanalys och synkronisera med serviceindexanalys och budget för att identifiera åtgärder för höjda betyg
3. Omvandla ytor i befintligt bestånd till minst 25 nya lägenheter
4. Fastställa vad vi ska ha för tillval och hur vi ska jobba med tillvalet





Strategi Drift och skötsel

Drift och skötsel är fastighetsnära service som syftar till att övervaka och styra fastigheter, ge god boendeupplevelse samt att bibehålla våra fastigheters värde.

Daglig skötsel och tillsyn av fastigheten handlar om att våra hyresgäster får fel åtgärdade både i lägenhet och i husets allmänna utrymmen. Dessutom ska el, värme och avfall fungera som det ska. Hållbarhet är ett alltmer viktigt perspektiv inom vår drift och skötsel. Vi har idag ett stort fokus på att hitta hållbara lösningar för alla perspektiv; ekologiskt, socialt och ekonomiskt.

Prioriterade aktiviteter

1. Fastställa struktur för passersystem med hänsyn till lönsamhet och standardnivå
2. Fastställa en tydlig driftmodell över vem som har huvudansvaret för driften av våra fastigheter. Avfall, fjärrvärme, el, vatten och avlopp, ventilation, radon, brandsäkerhet, hissar osv.
3. Framtagning av anvisning för systematisering av återbruk inom förvaltningen
4. Ta fram en plan för hur vi ska fasa ut den fossila maskinparken.
5. Minska användandet av farliga kemikalier i både byggprojekt och förvaltning

Utvecklingsområden

Strategi 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" som består av åtta faktorer och mäts två gånger per år. Framtidenkoncernen avser att uppdatera strategin under 2024 i och med att våra åtaganden är lösta.

Prioriterade aktiviteter

1. Genomföra modul 3, "Allt vi kan", för att stärka nolltolerans mot kriminell verksamhet
2. Utveckla trygghetsvärdarnas arbetssätt och samarbete med dagpersonalen





Strategi 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

1. Plats- och torgutveckling av torgen i Gärdsås, Rymdtorget och Eriksbo
2. Städ i egen regi införs som test i Bergsjön under 2024 – modellen ska utvärderas efter ett år
3. Utreda om vi lägger rätt resurser i Bergsjön 2031, Handslaget och Destination Tynnered

Ekonomi

Strategi Intäkt

Familjebostäders intäkter sätter ramarna för vad vi kan göra. Intäkterna ökar vid de årliga hyresjusteringarna, vid ombyggnationer, hyreshöjning av parkeringsplatser, tillval och vid förhandlade investeringar. Vi ska säkerställa att våra ombyggnationsprojekt är lönsamma, dels genom att erbjuda olika tjänster till våra hyresgäster som både ökar bolagets intäkter och skapar nytta för våra hyresgäster. Vi ska också undvika att förlora intäkter i samband med vakanser samt vid tomställande inför ombyggnation av en fastighet.

Prioriterade aktiviteter

1. Ta fram och implementera en riktlinje för intäktsoptimering
2. Genomföra hyreshöjningar för parkeringsplatser och garage enligt Framtidens mobilitetsstrategi
3. Reducera vakanser och avställda lägenheter, parkeringar och garage





Strategi Kostnad

Att skapa en kostnadseffektivitet innebär att vi kan arbeta mer effektivt, att vi med mindre resurser får samma eller bättre resultat. Det kräver ett metodiskt kvalitets- och uppföljnings-arbete och att vi arbetar tillsammans inom bolaget för att nå gemensamma mål. Vi ska även utveckla ett mer strategiskt arbetssätt för bolagets inköpsverksamhet. Det handlar om bättre flöden, analyser och stärkt kompetens.

Prioriterade aktiviteter

4. Utveckla en rutin för uppföljning av inköp
5. Utforma och implementera en ekonomisk uppföljningsstruktur som ger bättre möjlighet att prioritera och omfördela för att nå resultatmål
6. Ta fram och besluta om ramar för lönsamhetsnivåer vid investeringar

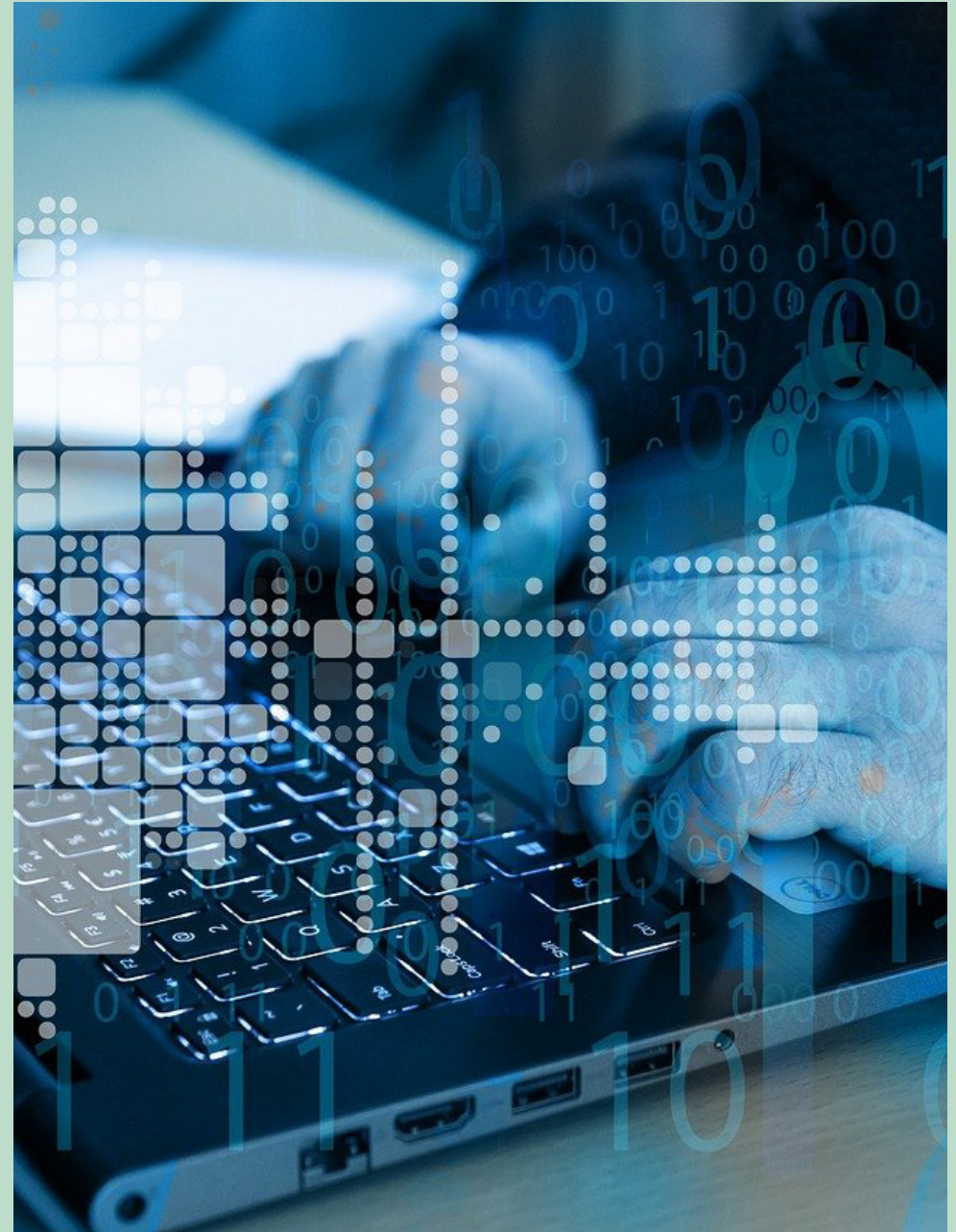
Digitalisering

Strategi digitalisering

Att utveckla vår verksamhet hänger idag nära samman med olika digitala lösningar. De i sin tur innebär ofta installation av nya system och därmed nya arbetssätt. För att vara en attraktiv arbetsgivare och en fastighetsvärd som erbjuder en servicenivå som efterfrågas på marknaden, är det viktigt att vi följer utvecklingen och tar modiga och kloka beslut. Att digitalisera på rätt sätt skapar nya möjligheter och effektiva arbetssätt.

Prioriterade aktiviteter

1. Upphandla ett nytt kund- och ärendehanteringssystem för lansering 2025
2. Konsolidering av våra verksamhetssystem till extern partner – såsom Fast 2 och Lime
3. Ta fram och besluta om en ny digitaliseringsstrategi för att koordinera internt och ta ledarskap i frågan
4. Skapa en organisation och fastställa vem som ansvarar för det tekniska nätet hos Familjebostäder



Organisation

Familjebostäder har både en decentraliserad och centraliserad organisationsmodell. Vi har två kärnverksamheter och en stödverksamhet som reflekterar ledningsgruppens sammansättning. Vår modell bygger på förvaltning och utveckling i balans.

Förvaltningen finns nära våra hyresgäster och hus med 11 områdeskontor i tre geografiska distrikt. På varje områdeskontor finns en grundbemanning som består av chef, teknisk förvaltare, samordnare, miljövärdar och bovärdar på ungefär cirka femton personer. I våra prioriterade stadsdelar finns även utvecklingsteam och i distrikten finns distrikts-kommunikatörer och boendeutvecklare. Förvaltningssupporten består av sex enheter och bistår distrikten och övriga bolaget med samordning.

Fastighetsutveckling består av två team. Ombyggnad och Miljö/Energi som jobbar med underhåll, renoveringar, energieffektivisering, klimatfrågor, mobilitet, konverteringar samt hyresgästernas inflytande vid renoveringar.

De två kärnverksamheterna backas upp av våra stödfunktioner: Marknad/kommunikation, HR, Ekonomi och Stab. Stödfunktionerna är både styrande och stöd för hela bolaget.

Samtliga stödfunktioner är centraliserade till Södra vägen där allt administrativt arbete med media, Göteborg staden, Framtidenkoncernen, rapporteringar, avtal och upphandlingar sker. Stödfunktionerna driver också egna prioriterade aktiviteter och har egna ansvarsområden.

Bolaget har 292 anställda vid planens ingång. Under samarbetsåret är ambitionen att göra varandra bättre, stärka interna processer och stärka olika gränssnitt. Den långsiktiga visionen är att bli det ledande bostadsbolaget i landet och dit ska vi nå.

Se organisationsschema på nästa sida.

Hyresgäster

Förvaltning

Distrikt

Nordost: Bergsjön, Gärdsås, Kortedala/Eriksbo

Sydväst: Hisingen, Centrum, Högsbo, Tynnered

Majorna: Majorna Öst, Majorna Väst,
Kungsladugård Öst, Kungsladugård Väst

Förvaltningssupport

Uthyrning

Kundservice

Säkerhet

Förvaltnings-
kvalitet

Framtidens
bredband

Social
hållbarhet

Fastighetsutveckling

Ombyggnad

Energi/Miljö

Marknad

Marknad, Kommunikation,
IT, Digitalisering

HR

Ekonomi

Hyresadministration, Inköp,
Redovisning, Controller

Stab

Diarium, Verksamhetscontroller,
Kontorsservice, Hyresförhandling,
Ledningskoordination, Juridik