

# Årsrapport 2023

---

Familjebostäder i Göteborg AB  
Helår 2023

## 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 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 Väsentliga händelser

Vikten av en god och gemensam planering går inte nog att understryka. Vår modell med att sätta mätbara och konkreta mål, tydliga strategier och prioriterade aktiviteter ger en stark styrkedja. Det ger en helhetsbild och förankring i organisationen. Vi har sex målsättningar som vi styr bolaget efter.

Strategierna är de större vägarna för att nå målen. Vi har ungefär tre strategier bakom varje mål. Detta är kanske i mesta laget och inför nästa år ska vi minska dessa till två så att strategierna inte bara finns där, utan blir ett starkt stöd som fokuserar våra handlingar.

Bakom både mål och strategier finns de så kallade prioriterade aktiviteterna. Det är ledningsgruppens gemensamma koordinering och åtagande. Dessa aktiviteter är breda och kräver mycket samarbete mellan flera avdelningar och har stor effekt på måluppfyllelsen. Svårigheten är att klara av dessa inom angiven tid eftersom vi inte kan styra allt.

Måluppfyllelsen för 2023 är lite bättre än själva känslan för året. Det har varit ett år som verkligen gett och tagit. En tuff lågkonjunktur, mycket svår media, hissolyckan, hög tjänsteinflation, relativt mycket bränder i fastighetsbeståndet och höga hyreshöjningar som trots allt, inte på långa vägar täcker våra kostnadshöjningar. Ovanpå detta nedskrivningar i hundramiljonersklassen och ökade krav på bättre lönsamhet i alla projekt. Ekonomin har på ett helt annat sätt än tidigare kommit i centrum och påverkat alla avdelningar och distrikt. Även företagsplanen utgår numera från budget istället för tvärtom.

Ser vi till våra målområden så uppnår vi i princip fem av sex mål. Inte helt på decimalen men riktningen är rätt. Här går vi framåt och inte bakåt. Även ekonomin uppfyller vi, trots att resultatet som helhet går back. Vårt mål är driftsnetto och där ligger vi klart över målet för 2023.

Att vi går fram på kundområdet och produktområdet är särskilt glädjande och visar att förra årets uppgång eller året innan dess inte är några engångsföreteelser. Vi ökar för sjätte året i rad och orsaken är att vi har en bra modell i botten med bra chefer och medarbetare som gör skillnad i staden. Detta skiner också igenom i och med att vi ökar på medarbetarbetyget som mäter hållbart medarbetarengagemang. Att jobba med en god arbetsmiljö, kompetensutveckling och tydligt ledarskap är nycklarna för att fortsätta denna utvecklingsresa.

När det gäller våra prioriterade aktiviteter så är dessa 65 stycken till antalet. 48 är genomförda, det vill säga sjuttiofem procent. En bra måluppfyllelse med tanke på den stora omfattningen. 20 procent är försenade och resten är avbrutna. De som är försenade pågår och blir färdiga 2024. Här finns aktiviteter som att fastställa principer för villkor och förmåner i bolaget utifrån kommunfullmäktiges beslut. Detta behandlas just nu. När det gäller mobilitet så handlar det om en offensiv förklaring varför vi höjer avgifterna och hur den stora bilden ser ut. Att bli mer offensiva att marknadsföra våra energisparkampanjer, vattensparkampanjer, avfallskampanjer ligger också framför oss.

Utöver alla dessa 65 aktiviteter som redovisas till styrelsen så pågår flera hundra aktiviteter på våra olika avdelningar och distrikt. Allt material finns i vårt verksamhetssystem Stratsys för att åskådliggöra, så att alla kan se den röda tråden. Alla aktiviteter som vi gör på Familjebostäder ska ge effekt och påverka våra mål framåt. Det är det som målstyrning handlar om. En god planering men också vara beredd på oförutsedda saker som behöver fångas upp.

Göteborg den 28 januari 2024

Thorbjörn Hammerth


# Uppföljning Företagsplan

## 1.1 Uppföljning per Målsättning

### 1.1.1 Kundmålet - Serviceindex 81 % år 2023

#### Måluppfyllelse

 Uppnås


Strategier	Mått	Utfall	Mål
Kommunikation			
Boinflytande			
Förvaltningskvalitet			
	<b>Kundmätt - serviceindex</b>	 80,8 %	81 %

Aktiviteter	Status
<b>Utveckla den lokala, fastighetsnära kommunikationen med olika verktyg, inte minst Boendeappen</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Appen ska marknadsföras i samtliga kontaktytor med hyresgäster för att nå en hög grad av nedladdning</b>	✓ Klar 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>	! Försenad
<b>Ta position och berätta om vår utvecklingsresa i Bergsjön och Tynnered internt såväl som externt</b>	✓ Klar 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>	! Försenad
<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>	✓ Klar 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>	✓ Klar 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>	✓ Klar 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 bemötandeutbildning 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>	✓ Klar 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>	✓ Klar med förväntad effekt

## 1.1.2 Medarbetarmålet - Hållbart medarbetarindex 83 % år 2023

### Måluppfyllelse

 Uppnås


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















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

### 1.1.3 Klimatmålet - Energianvändning 118 kWh/kvm år 2023

#### Måluppfyllelse

 Uppnås


Strategier	Mått	Utfall	Mål
Energieffektivisering			
Klimatvänligt boende			
Hållbart resande			
Fossilfri verksamhet			
	<b>Klimatmätt</b>	 114	118













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>	 Klar med avvikande effekt
<b>Genomföra en vattenspar kampanj samt vattensparåtgärder i samband med IMD-installationer</b>	 Försenad
<b>Genomföra energibesparande åtgärder i enlighet med handlingsplan för Klimatinitiativet.</b>	 Försenad
<b>Förankra resultatet i enkäten "Klimatsmart boende" i hela bolaget.</b>	 Försenad
<b>Genomföra utbildningen "Miljömässig förvaltning" i syfte att skapa förutsättningar för en trivsamt och hållbar utemiljö.</b>	 Klar 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>	 Klar med förväntad effekt
<b>Påbörja införandet av grunderbjudandet i mobilitetssatsningen.</b>	 Klar med förväntad effekt
<b>Införa elladdspunkter i syfte att skapa möjligheter till laddning i majoriteten av våra områden.</b>	 Klar med avvikande 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>	 Försenad
<b>Ta fram en plan för hur vi ska fasa ut den fossila maskinparken.</b>	 Klar med förväntad effekt

## 1.1.4 Produktmål - Produktindex 77 % år 2023

### Måluppfyllelse

 Uppnås


Strategier	Mått	Utfall	Mål
Tillvalspaket			
Konvertering			
Underhåll			
Trygghetsäkrade fastigheter			
	<b>Produktmått - produktindex</b>	 76,6 %	77 %

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

## 1.1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2025

### Måluppfyllelse

 Uppnås Delvis

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Superförvaltning			
Stadsutveckling			
	<b>Utvecklingsområdesmått - inga särskilt utsatta områden</b>	 1	0


Aktiviteter	Status
<b>Genomföra programmet "Allt vi kan" för samtliga medarbetare</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Införa trygghetsvärdar i egen regi i Bergsjön</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Definiera vad vi menar med nolltolerans mot kriminell verksamhet</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Berätta internt och externt om utvecklingen inom superförvaltning i Tynnered och Bergsjön</b>	✓ Klar 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>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Ansvara för "Handslaget i Bergsjön" med två stora näringslivsaktörer för att skapa fler arbetstillfällen för våra boende</b>	✓ Klar med förväntad effekt
<b>Ansvara och utveckla "destination Tynnered" tillsammans med Bostadsbolaget, Stena Fastigheter och Volvo</b>	✓ Klar med förväntad effekt













## 1.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 537 mnkr år 2023

### Måluppfyllelse

 Uppnås

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Intäktsoptimering			
Kostnadsmedvetenhet			
Digitalisering			
	<b>Ekonomimått - driftöverskott</b>	 581	537

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