



Familjebostäder

Uppföljningsrapport per mars 2024

Familjebostäder i Göteborg AB

Mars 2024

Innehållsförteckning

1 Summering av första kvartalet	3
Uppföljning Företagsplan.....	4
1.1 Uppföljning per Målsättning.....	4
1.1.1 Kundmål - Serviceindex 81,6 % år 2024	4
1.1.2 Medarbetarmål - Hållbart medarbetarengagemang 84 % år 2024	5
1.1.3 Klimatmål - Energianvändning 110,0 kWh/kvm år 2024.....	6
1.1.4 Produktmål - Produktindex 77,2 % år 2024	7
1.1.5 Utvecklingsområdesmål - ett särskilt utsatt område år 2024.....	8
1.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 675 mnkr år 2024.....	9

1 Summering av första kvartalet

Familjebostäder har sex övergripande mål som styr verksamheten. Bakom dessa mål finns 14 strategier och 44 prioriterade aktiviteter. Utöver detta så gör varje avdelning, distrikt och förvaltningsområden sina egna aktiviteter som uppgår till tusentals åtgärder.

I den årliga företagsplanen fastställer vi bolagets viktigaste aktiviteter. Dessa diskuteras i ledningsgruppen och i relation till budget och ekonomi. Nytt denna gång är att vi utgår från den ekonomiska budgeten innan vi bestämmer aktiviteter.

Vi har skurit ner aktiviteter från 66 stycken som vi hade 2023 till 44 stycken för detta år. Skälet är att dessa prioriterade aktiviteter tar längre tid, försämrad ekonomi och mer fokus på samarbetsformer och att utveckla gränssnitt.

Av 44 aktiviteter är 30 pågående med förväntad effekt, fyra pågår med avvikande effekt. 4 stycken ligger på planeringsstadium och 6 stycken har inte påbörjats.

Det är en bra inledning på året. I ledningsgruppen diskuterar vi igenom status tre gånger per år då vi tar aktivitet för aktivitet. Ser vi lite övergripande så ser utfallet ut så här:

Samtliga aktiviteter under kundmålet är igång.

Medarbetaraktiviteter är också igång med ett undantag, vidareutveckla vår ledarfilosofi som ligger i planeringsfasen.

För våra klimataktiviteter är det mesta igång men även här finns avvikande effekt, ej påbörjat och planeringsfas för klimatanpassningsplanen.

Produktaktiviteter har samma status som klimataktiviteterna. En bra start med några avvikande resultat.

Utvecklingsområdesaktiviteter har inte riktigt kommit igång på grund av att dessa ligger lite längre fram i tiden. Dessa handlar om att utveckla våra trygghetsvärdar, plats- och torgstrategin och städ i egen regi.

Ekonomiaktiviteter pågår för fullt med huvudsakligen förväntad aktivitet.

Allt material systematiseras i verksamhetssystemet Stratsys. En digital plattform som är enkel att följa. Det är staben som ansvarar för rapporteringen och följer upp aktiviteterna. Arbetetsättet har utvecklats och implementerats hos alla delar i företaget.

Göteborg den 21 april 2024

Thorbjörn Hammerth

Uppföljning Företagsplan

1.1 Uppföljning per Målsättning






1.1.1 Kundmål - Serviceindex 81,6 % år 2024

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Boinflytande			
Kvalitet			
	Kundmått - serviceindex	81,6 %	

Aktiviteter	Status
Ta fram en boendeinflytandeplan och genomför denna i 11 områden	▶ Pågående med förväntad effekt
Vi ska ha minst ett dokumenterat möte med alla aktiva lokala hyresgästföreningar för att bland annat diskutera typer av boendeinflytande och påverkan	▶ Pågående med förväntad effekt
Utveckla samrådsavtalet med Hyresgästföreningen så att det bidrar till öppenhet och tillit för varandras ståndpunkter	▶ Pågående med förväntad effekt
Utveckla hanteringen av serviceanmälan så att vi upprätthåller en god effektivitet inför upphandling av nytt kund- och ärendehanteringssystem	▶ Pågående med förväntad effekt
Fastställa en uppdaterad in- och avflyttningsprocess	▶ Pågående med förväntad effekt
Sprida och uppdatera garantiprocessen för att undvika dubbelarbete och att vi står för kostnader som hör hemma hos Framtiden Byggutveckling samt kontrakterade entreprenörer	▶ Pågående med förväntad effekt










1.1.2 Medarbetarmål - Hållbart medarbetarengagemang 84 % år 2024

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Medarbetare			
Ledarskap			
	Medarbetarmått - hållbart medarbetarengagemang (HME)	84 %	

Aktiviteter	Status
Implementera Medarbetarboken	 Pågående med förväntad effekt
Starta Fambo-akademin med fokus på att stärka befintliga roller	 Pågående med förväntad effekt
Fastställa och implementera Hälsostrategin: "Ett välmående Familjebostäder"	 Pågående med förväntad effekt
Koncerngemensamma ledarutvecklingsinsatser	 Pågående med förväntad effekt
Vidareutveckla vår ledarfilosofi som ligger till grund för vårt ledarskap	 Planeringsfas










1.1.3 Klimatmål - Energianvändning 110,0 kWh/kvm år 2024

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Energieffektivisering			
Klimatvänligt boende			
Miljöledning			
	Klimatmått	110	

Aktiviteter	Status
Påbörja arbetet med införande av IMD i bostäder och lokaler i etapp 2	 Pågående med avvikande effekt
Genomföra vattenoptimeringsåtgärder i 6 000 lägenheter samt i anslutning till det, informera hyresgästerna om hur de kan spara vatten	 Pågående med förväntad effekt
Optimera avfallskärl och tömningsfrekvenser	 Pågående med förväntad effekt
Öka biologisk mångfald genom exempelvis nyplanteringen av träd, med hänsyn tagen till pågående projekt	 Ej påbörjad
Fortsätta införandet av grunderbjudandet i mobilitetssatsningen enligt mobilitetsplanen	 Pågående med avvikande effekt
Inventera riskfastigheter utifrån klimatanpassningsplanen	 Planeringsfas
Genomföra föreslagna åtgärder för att implementera systematisk miljöledning.	 Pågående med förväntad effekt
Genomföra en modell för renovering med halverad klimatpåverkan som därefter kan införas i alla projekt (återbruk ingår).	 Pågående med förväntad effekt
Vid inköp och upphandling öka andelen inköpt material som främjar biologisk mångfald, samt minska andelen engångsartiklar.	 Pågående med förväntad effekt






1.1.4 Produktmål - Produktindex 77,2 % år 2024

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Underhåll			
Drift och skötsel			
	Produktmått - produktindex	77,2 %	

Aktiviteter	Status
Utveckla projektprocessen med omvärldsanalyser, kommunikation, ekonomiska kalkyler etc	 Pågående med förväntad effekt
Ta fram en produktindexanalys och synkronisera med serviceindexanalys och budget för att identifiera åtgärder för höjda betyg	 Pågående med förväntad effekt
Omvandla ytor i befintligt bestånd till minst 25 nya lägenheter	 Pågående med avvikande effekt
Fastställa vad vi ska ha för tillval och hur vi ska jobba med tillvalet	 Planeringsfas
Fastställa struktur för passersystem med hänsyn till lönsamhet och standardnivå	 Pågående med förväntad effekt
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.	 Planeringsfas
Framtagning av anvisning för systematisering av återbruk inom förvaltningen	 Ej påbörjad
Ta fram en plan för hur vi ska fasa ut den fossila maskinparken	 Pågående med förväntad effekt
Minska användningen av farliga kemikalier i både byggprojekt och förvaltning	 Pågående med avvikande effekt

1.1.5 Utvecklingsområdesmål - ett särskilt utsatt område år 2024

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Superförvaltning			
Stadsutveckling			
	Utvecklingsområdesmått 1		
	- inga särskilt utsatta områden		

Aktiviteter	Status
Genomföra modul 3, "Allt vi kan", för att stärka nolltolerans mot kriminell verksamhet	 Pågående med förväntad effekt
Utveckla trygghetsvärdarnas arbetssätt och samarbete med dagpersonalen	 Ej påbörjad
Plats- och torgutveckling av torgen i Gärdås, Rymdtorget och Eriksbo	 Ej påbörjad
Städ i egen regi införs som test i Bergsjön under 2024, modellen ska utvärderas efter ett år	 Ej påbörjad
Utreda om vi lägger rätt resurser i Bergsjön 2031, Handslaget och Destination Tynnered	 Pågående med förväntad effekt

1.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 675 mnkr år 2024

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Intäkt			
Kostnad			
Digitalisering			
	Ekonomimått - driftöverskott	675	

Aktiviteter	Status
Ta fram och implementera en riktlinje för intäktsoptimering	▶ Pågående med förväntad effekt
Genomföra hyreshöjningar för parkeringsplatser och garage enligt Framtidens mobilitetsstrategi	▶ Pågående med förväntad effekt
Reducera vakanser och avställda lägenheter, parkeringar och garage	▶ Pågående med förväntad effekt
Utveckla en rutin för uppföljning av inköp	— Ej påbörjad
Utforma och implementera en ekonomisk uppföljningsstruktur som ger bättre möjlighet att prioritera och omfördela för att nå resultatmål	▶ Pågående med förväntad effekt
Ta fram och besluta om ramar för lönsamhetsnivåer vid investeringar	▶ Pågående med förväntad effekt
Upphandla ett nytt kund- och ärendehanteringssystem för lansering 2025	▶ Pågående med förväntad effekt
Konsolidering av våra verksamhetssystem till extern partner - såsom Fast 2 och Lime	▶ Pågående med förväntad effekt
Ta fram och besluta om en ny digitaliseringsstrategi för att koordinera internt och ta ledarskap i frågan	▶ Pågående med förväntad effekt
Skapa en organisation och fastställa vem som ansvarar för det tekniska nätet hos Familjebostäder	▶ Pågående med förväntad effekt