

Uppföljningsrapport per augusti 2024

Familjebostäder i Göteborg AB
Augusti 2024

Innehållsförteckning

1 Summering och verksamhetsuppföljning.....	3
2 Uppföljning Företagsplan	4
2.1 Uppföljning per Målsättning.....	4
2.1.1 Kundmål - Serviceindex 81,6 % år 2024	4
2.1.2 Medarbetarmål - Hållbart medarbetarengagemang 84 % år 2024	4
2.1.3 Klimatmål - Energianvändning 110,0 kWh/kvm år 2024.....	5
2.1.4 Produktmål - Produktindex 77,2 % år 2024	5
2.1.5 Utvecklingsområdesmål - ett särskilt utsatt område år 2024.....	6
2.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 675 mnkr år 2024.....	6

1 Summering och verksamhetsuppföljning

Samarbetsåret 2024

I företagsplanen 2024 finns bolagets sex konkreta målsättningar, strategier, organisation och prioriterade aktiviteter. Dessa aktiviteter har ledningsgruppen tagit fram tillsammans efter olika diskussioner inför året. Materialet finns i Stratsys som är både ett verksamhetssystem och rapporteringssystem i Göteborgs stad. När det gäller verksamhetsdelen så är det ett system som passar oss mycket väl.

Ledningsgruppen stämmer av status tre gånger per år och bedömer hur vi ligger till.

Aktuellt läge:

6 aktiviteter är färdiga med förväntad effekt och fyra är försenade. De som är försenade är koncerngemensamma ledarutvecklingsinsatser, konsolidering av verksamhetssystemen, systematisering av återbruk inom förvaltning samt att ta fram och implementera en riktlinje för intäktsoptimering.

27 pågår med förväntad effekt och sju stycken med avvikande effekt som beror på att uppdraget har förändrats eller justerats under resans gång. Exempelvis koncernens strategi för plats- och torgutveckling. Oftast upptäcker vi nya saker som vi behöver anpassa oss till eller ta hänsyn till. Det är i grunden en bra process och stärker kvaliteten.

Vi har inga aktiviteter som inte påbörjats eller som ligger i planeringsfasen. Allt är under arbete förutom fyra aktiviteter som är reellt försenade.

Jag tycker vår uppföljningsmodell har satt sig och fungerar väldigt bra. Vi synliggör hur vi ligger till och vad som återstår. Hur slutleveransen ska se ut. Ibland har olika projekt och processer en tendens till att aldrig bli slutförda. Det är viktigt att slutföra och stänga igen butiken och sedan öppna på nytt. Då blir det ett rakt och tydligt spel.

Göteborg den 26 september 2024







Thorbjörn Hammerth

2 Uppföljning Företagsplan

2.1 Uppföljning per Målsättning






2.1.1 Kundmål - Serviceindex 81,6 % år 2024

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Boinflytande			
Kvalitet			

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

2.1.2 Medarbetarmål - Hållbart medarbetarengagemang 84 % år 2024

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Medarbetare			
Ledarskap			

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

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




Strategier	Mått	Mål	Utfall
Energieffektivisering			
Klimatvänligt boende			
Miljöledning			

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	🔄 Pågående med förväntad effekt
Fortsätta införandet av grunderbjudandet i mobilitetssatsningen enligt mobilitetsplanen	🔄 Pågående med avvikande effekt
Inventera riskfastigheter utifrån klimatanpassningsplanen	🔄 Pågående med avvikande effekt
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

2.1.4 Produktmål - Produktindex 77,2 % år 2024






Strategier	Mått	Mål	Utfall
Underhåll			
Drift och skötsel			

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	🔄 Pågående med förväntad effekt
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	🔄 Pågående med avvikande effekt

Aktiviteter	Status
fastigheter. Avfall, fjärrvärme, el, vatten och avlopp, ventilation, radon, brandsäkerhet, hissar osv.	
Framtagning av anvisning för systematisering av återbruk inom förvaltningen	 Försenad
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






2.1.5 Utvecklingsområdesmål - ett särskilt utsatt område år 2024






Strategier	Mått	Mål	Utfall
Superförvaltning			
Stadsutveckling			

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

2.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 675 mnkr år 2024

Strategier	Mått	Mål	Utfall
Intäkt			
Kostnad			
Digitalisering			

Aktiviteter	Status
Ta fram och implementera en riktlinje för intäktsoptimering	 Försenad
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	 Pågående med avvikande effekt
Utforma och implementera en ekonomisk uppföljningsstruktur som ger bättre möjlighet att prioritera och omfördela för att nå resultatmål	 Klar med förväntad effekt

Aktiviteter	Status
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	 Försenad
Ta fram och besluta om en ny digitaliseringsstrategi för att koordinera internt och ta ledarskap i frågan	 Klar med förväntad effekt
Skapa en organisation och fastställa vem som ansvarar för det tekniska nätet hos Familjebostäder	 Pågående med förväntad effekt