

Familjebostäder

Företagsplan 2025

Hållbarhetsåret

Det här 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
5 DECEMBER 2024

För och tillsammans med våra hyresgäster

Familjebostäders arbete med att skapa goda relationer med våra hyresgäster fortsätter. I det erbjudandet är boendeflyttande mycket viktigt. Boendeflyttande handlar om allt från att underlätta för den lokala hyresgästföreningen att organisera sig, arrangera evenemang i kvarteret till att ta det nära samtalet på sivalen eller ute på gården med boende som har något på hjärtat. Det är Familjebostäders medarbetare som bygger relationer för att skapa tillit mellan bolaget och hyresgästerna – det vill säga hyresgästerna vet att hjälp finns när det behövs och Familjebostäder vet att hyresgästerna är måna om att ta hand om bolagets kåkar och gårdar – alltså deras hem.

En viktig pusselbit för att skapa denna tillit är att alla våra hyresgäster ska ha förutsättningar för att kunna bo kvar i sina hem. Bolaget har därför ett ansvar att kontinuerligt bearbeta sina planer för drift och underhåll, vilket bidrar till att undvika dyra hyreshöjningar som upplevs som orimliga av hyresgästerna. God kommunikation i god tid samt att kommunicera med flerspråkigt material för att öka förståelsen är ytterligare en viktig pusselbit. Hyresgästernas brustna tillit kan komma att kosta pengar i form av ökad omflyttning och ökat slitage på lägenheter och gemensamma miljöer. Det är inte ett enkelt arbete, men här behöver AB Framtiden, styrelsen och bolagsledningen fatta kloka beslut och ta hjälp av de medarbetare som har den dagliga kontakten med hyresgästerna.

Ett av stadens budgetmål är att ”Segregationen i Göteborg ska brytas”. Familjebostäders huvudstrategi är att få bort Bergsjön och Tynnered från Polisens lista innan 2035. I dessa områden ska bolaget fortsätta arbetet med ”Jobbhubbarna” ett koncerngemensamt initiativ för att hjälpa boende komma i arbete, börja studera, starta företag. Familjebostäder ska arbeta för att minska risken att fler områden kommer på listan. Backa är ett utsatt område och här driver bolaget tillsammans med systerbolag inom Framtiden och privata fastighetsägare ett förebyggande arbete. För att kunna bryta segregationen är det viktigt att blanda upplåtelseformerna, det inkluderar att bygga billiga hyresrätter i villa- och bostadsrättsdominerade områden. Familjebostäder styr inte nyproduktionen själva men bistår med förslag på byggbar mark, behovs- och andra analysunderlag. Den kommande planeringen av nyproduktionen ska främja den så kallade blandstaden i våra stadsdelar.

Ett annat av stadens budgetmål är att ”Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist”. Familjebostäder försöker därför konvertera lokalytor till bostäder. Årligen omvandlas ungefär 20–30 nya bostäder genom att förändra vindar och lokaler till nya bostäder. Bolaget samverkar med Framtidens byggtutveckling för att få fram fler byggrätter och tipsar om möjliga fastighetsaffärer. Detta arbete ska fortsätta och inriktningen ska vara att komplettera

med saknade, och av våra hyresgäster och göteborgarna efterfrågade, lägenhetsstorlekar i varje område. För detta krävs ett gediget planeringsarbete, marknads- och omvärldsanalyser för att göra de rätta och efterfrågade satsningarna.

Familjebostäders strävan är att allt arbete ska präglas av transparens, delaktighet inför beslut och en schysst arbetsmiljö. Ambitionen är att kunskapen ska styra och alltid ge argument inför olika förändringar. Vid genomförandet av förändringar är metodiken att stega sig in och ta ett steg i taget och mäta effekterna av genomförda förändringar. Tydligt syfte, varför, vilka effekter som ska uppnås och löpande utvärdering.

2025 är året då Familjebostäder tar nya steg mot högt satta målsättningar – tillsammans med våra hyresgäster.

Styrelsen i Familjebostäder



Hållbarhetsåret 2025

Styrelsens intentioner ska tillvaratas i denna plan tillsammans med hur vi i verksamheten gör rätt prioriteringar för att nå högt ställda mål. Denna årliga företagsplan har skapats av ledningsgruppen genom diskussioner och remisser och är bolagets styråra för att ta ett nytt utvecklingssteg. Den årliga planen är också kopplad till bolagets långsiktiga plan som stäcker sig till 2027.

Varje år sker en tematisering för att sätta extra fokus på områden som behöver förstärkas. 2025 sätter fokus på fortsatt samarbete inom tre områden, det sociala, miljömässiga och ekonomiska och temat blir därmed hållbarhetsåret. På detta sätt fortsätter vi med samarbetstemat, fast vi ringar in vilka områden där vi ska samverka mer.

Vi har som ambition att ha en stark position inom det gröna området. Det innebär fortsatt fokusering på att få ner koldioxidanvändningen vid ombyggnad, i den dagliga förvaltning och driften av fastigheterna. Liksom ett systematiskt miljöledningsarbete, tydligt mobilitetserbjudande, ökad biologisk mångfald, minskade avfallsmängder samt godkända kemikalier på alla arbetsplatser. På längre sikt ska vi ha en verksamhet med nära noll utsläpp. Även den sociala dimensionen i våra bostadsområden ska förstärkas med ökat boinflytande och bred boendemobilisering i våra utvecklingsområden. Det ekonomiska perspektivet handlar om att bli ännu mer effektiv med våra resurser och stärka kunskapen

och affärsmässigheten vid inköp, investeringar och användning av konsulter och entreprenörer.

Nytt för 2025 är att vi kvantifierar alla aktiviteter så att dessa tydligt går att avgöra om vi har genomfört dessa eller inte. Det blir antingen 0 eller 1. Beskrivningen av varje aktivitet sker i verksamhetssystemet Stratsys. Beskrivningarna ska var konkreta och avgränsade så att dessa aktiviteter är realistiska att kunna slutföras under ett år. Utöver dessa bolagsgemensamma aktiviteter finns sedan respektive avdelnings specifika aktiviteter som ska genomföras under året. Många av årets aktiviteter kräver hög grad av samarbetsförmåga och är centrala för bolagets framgång på kort och lång sikt.

Året kommer också präglas av organisationsutveckling av förvaltningen där vi ska förbättra och utveckla våra arbetssätt så att vi skapar en robust modell som är anpassad till dagens och morgondagens önskemål bland hyresgästerna. Förändringen är att ta ett steg i taget och att processen är öppen, transparent, involverande och har ett tydligt varför och syfte. Grundbemanningen på 300 anställda ska inte utökas under året.

Thorbjörn Hammerth, vd

Framtidenkoncernens målområden 2025

Målområden

Familjebostäder följer koncernens målområden som tas omhand i våra egna målsättningar och fokusområden. Uppdrag som kommer från koncernen läggs som specifika uppdrag i verksamheten.

Nyproduktion

Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen 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.

Uppdrag till samtliga nämnder och styrelse i kommunfullmäktiges budget 2025

- Kommunstyrelsen får i uppdrag att i samverkan med samtliga nämnder och bolagsstyrelser utveckla det systematiska arbetsmiljöarbetet. Metoder ska tas fram och spridas för att förebygga sjukskrivningar.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att säkerställa en hållbar livscykelhantering av bärbar elektronik.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att analysera sina inköp utifrån Göteborgs Stads spendrappport och ta fram förslag på hur inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Inköps- och upphandlingsnämnden ska stötta i detta arbete.

Våra målsättningar 2025

Utifrån vår ambition att bli ett ledande bostadsbolag 2027 sätter vi årliga mål som är en nedbrytning av slutmålen 2027. Vi har med få undantag gått framåt varje år på alla områden men det krävs extra ordinära insatser för att uppfylla visionen helt och hållet. Våra mål omhändertar också koncernens mål och uppdrag.

Kund

- Källa: Serviceindex som mäts av AktivBo
- Ingångsvärde 2021: 79,2 procent
- 2025: 82 procent

Medarbetare

- Källa: HME-index som mäts av Göteborgs stads medarbetarundersökning
- Ingångsvärde 2021: 82
- 2025: 85

Miljö- och klimat

- Källa: Energiindex som mäts av Familjebostäder och rapporteras till Sveriges Allmännyttas
- Ingångsvärde 2021: 121,5 kWh/kvm
- 2025: Energianvändning 109 kWh/kvm

Produkt

- Källa: Produktindex som mäts av AktivBo
- Ingångsvärde 2021: 75,3 procent
- 2025: 77 procent

Utvecklingsområden

- Källa: Polisens lista över särskilt utsatta områden
- Ingångsvärde 2021: 2 särskilt utsatta områden (Tynnered och Bergsjön)
- 2025: 0 område

Ekonomi

- Källa: Driftnetto som redovisas i vår ekonomiska uppföljning till styrelsen
 - Ingångsvärde 2021: Driftsöverskott 475 mnkr
 - 2025: Driftsöverskott 710 mnkr
- I målet ligger också att klara koncernens krav på ett kassaflöde på 110 mnkr

Familjebostäders vision och gröna inriktning

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 ett kliv framåt för att bli ett starkt 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.



Våra fokusområden och prioriterade aktiviteter 2025

I de årliga företagsplanerna har vi haft begreppet strategi för att koncentrera våra prioriterade aktiviteter mot målen. Detta begrepp har upplevts som oklart och därför väljer vi att gå över till fokusområde under respektive mål. Områden där vi fokuserar och koncentrerar verksamheten mot målen. När det gäller den fleråriga planen fram till 2027 ska denna ses över under 2025.

Strukturen i planen bygger på sex mål, tolv fokusområden och 36 prioriterade aktiviteter. Dessa är ledningsgruppens gemensamma åtagande och följs upp under året och rapporteras till styrelsen. Dessa aktiviteter är finansierade och finns med i budget 2025 och överensstämmer med styrelsens intentioner.

De prioriterade aktiviteterna är områden som vi ser som extra viktiga att stärka vid sidan av den löpande verksamheten. Genomförs dessa aktiviteter och tillämpas så kommer vi att uppfylla våra målsättningar. Det handlar mycket om implementering, skapa rutiner, tillämpa, följa upp och se till att det blir hållbart över tid.



Kund

Fokusområde: Kundrelationer

Familjebostäder har en kundnära verksamhet i våra stadsdelar. Vi har ett tjugotal bostadsområden och elva områdeskontor. Fokusområdet handlar om att stärka relationer, bjuda in till delaktighet och att förstärka återkoppling och jobba förebyggande. Ambitionen är att de digitala systemen ska frigöra tid som kan läggas på hyresgästerna.

Prioriterade aktiviteter

1. Kundlöfte

Kvantifiering/mått: Fastställa kundlöftet och kommunicera det till alla hyresgäster

Ansvarig: Marknad och Förvaltning

2. In- och avflyttningsprocessen

Kvantifiering/mått: 85 procent Nöjd med inflyttning och 90% besiktning inom 10 dagar

Ansvarig: Förvaltning

3. Boinflytande

Kvantifiering/mått: Minst ett gemensamt möte med samtliga 50 lokala Hyresgästföreningar och där behov finns flera möten

Ansvarig: Förvaltning

Fokusområde: Trygghet

Tryggheten är basen i allt boende och en hörnpelare i vår vision. Olika bostadsområden har olika utmaningar som kräver olika lokala lösningar. Trygghet betyder här att våra fastigheter fungerar korrekt, att vi har effektiva ruiner som tillämpas, bra skalskydd, rent och snyggt, samt att vi succesivt inför ronderingar.

Prioriterade aktiviteter

1. Trygghetssäkra fastigheter

Kvantifiering/mått: Redovisa vilka insatser som gjorts utifrån extrasatsning på 10 mnkr

Ansvarig: Förvaltning

2. Rent och snyggt

Kvantifiering/mått: Indexet trapphus/tvättstugor/källare ska öka 3 procent

Ansvarig: Förvaltning

3. Yrkeskläder

Kvantifiering/mått: Fastställa sortiment, rensa ut och skapa hållbara rutiner för kläder

Ansvarig: Förvaltning

Medarbetare

Fokusområde: Ledarskap

Familjebostädernas ledarskap bygger på tillitsbaserad styrning och att vi vill göra våra kollegor bättre. Ledarskapet ska präglas av vår värdegrund och ledarskapsmodell. En viktig del i ledarskapet är att ha tid för sina medarbetare. Att prioritera detta och finnas tillgänglig för dialog och synpunkter. Ledarskapet ska vara transparent och öppet och arbetsmiljön ska alltid prioriteras.

Prioriterade aktiviteter

1. Chefoskopet

Kvantifiering/mått: Alla chefer ska genomgå den här staden-utbildningen

Ansvarig: HR

2. Ledarskapsmodellen DAC

(Riktning, koordinering och åtagande)

Kvantifiering/mått: Alla chefer ska genomgå intern utbildning/seminarium

Ansvarig: Vd

3. Medarbetarundersökning

Kvantifiering/mått: Identifiera de tre viktigaste förbättringsområdena och åtgärda

Ansvarig: HR och Vd

Fokusområde: Medarbetare

Vi är alla medarbetare med olika roller. Att stärka medarbetarskapet görs genom en öppen dialog, uppföljningar, samtal, utbildningar, lära på jobbet och via en god arbetsmiljö. Att vi praktiserar PEPS i jobbet gör oss tydliga för våra hyresgäster och varandra. Självledarskap som börjar etablera sig handlar om hur man leder sig själv och bidrar till gruppens utveckling.

Prioriterade aktiviteter

1. Fambo-akademin

Kvantifiering/mått: Redovisa vilka utbildningstillfällen som skett och utvärdera dem

Ansvarig: HR

2. Serviceskolan

Kvantifiering/mått: Alla hyresgästnära roller ska ha genomgått serviceutbildningen

Ansvarig: Förvaltning

3. Medarbetarboken

Kvantifiering/mått: Delindexet Engagemang ska öka med 1 procent

Ansvarig: HR och Vd

Miljö och klimat

Fokusområde: Miljö- och klimatpåverkan underhåll, drift och skötsel

En stor del av vår miljö- och klimatpåverkan kommer från renoveringar, driften av våra fastigheter och hela maskinparken som används i den dagliga skötseln. I takt med att staden ökar sina ambitioner behöver vi utveckla våra arbetssätt, samarbete och rutiner för att på sikt ha ett klimatavtryck nära noll.

Prioriterade aktiviteter

1. Klimatberäkna verksamheten

Kvantifiering/mått: Utföra klimatberäkningen och ta fram ett värde

Ansvarig: Fastighetsutveckling

2. Ombyggnadsprojekt

Kvantifiering/mått: Uppföljning av projekt för att redovisa om vi når 50 procent minskning av CO²

Ansvarig: Fastighetsutveckling

3. Medarbetarboken

Kvantifiering/mått: Endast godkända medel med dokumentation vid internkontroller

Ansvarig: Förvaltning



Fokusområde: Klimatvänligt boende

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. Fastighetsnära insamling

Kvantifiering/mått: Inventera 100 procent samt säkerställa i 50 procent av miljörummen

Ansvarig: Fastighetsutveckling

2. Miljöenkäten

Kvantifiering/mått: Identifiera och åtgärda de tre viktigaste förbättringsområdena

Ansvarig: Fastighetsutveckling och Förvaltning

3. Mobilitetserbjudande

Kvantifiering/mått: 70 procent ska känna till vårt mobilitetserbjudande

Ansvarig: Marknad



Produkt

Fokusområde: Fastighetskvalitet

Våra fastigheter har en stor spännvidd. Från sekelskiftet till dagens moderna hus i Selma Stad och Fjällbo Park. Hyresgästerna förlitar sig på oss och vår fastighetsägarroll är viktig för att undvika olyckor, tillbud och att man som hyresgäst känner att vi uppdaterar och håller våra fastigheter i fint skick. Det ska vara välskött rakt igenom.

Prioriterade aktiviteter

1. Lägenhetsbesiktningar

Kvantifiering/mått: Fastställa servicekoncept för löpande lägenhetsbesiktning

Ansvarig: Förvaltning

2. Gemensamma ytor (entréer, trapphus, källare, tvättstugor)

Kvantifiering/mått: Öka indexet allmänna utrymmen med 2 procent

Ansvarig: Förvaltning

3. Sämsta produktindex-fastigheter

Kvantifiering/mått: Åtgärda de 3 sämsta fastigheterna som drar ner produktindex

Ansvarig: Fastighetsutveckling





Fokusområde: Drift- och skötsel

Daglig skötsel och tillsyn av fastigheten handlar om att våra hyresgäster får fel åtgärdade både i lägenhet och i husets gemensamma utrymmen. En god skötsel ger också minde underhåll på sikt och förebygger skador. Skötseln är det som hyresgästerna upplever mest och här ska vi vara lika bra som vi är på skötseln av utomhusmiljön. Ett förstärkt fokus på inomhusmiljön enligt serviceindex med andra ord.

Prioriterade aktiviteter

- 1. Struktur skötsel**
Kvantifiering/mått: Fastställa skötselstruktur
Ansvarig: Förvaltning och Vd
- 2. Gränsdragning driftansvar**
Kvantifiering/mått: Fastställa driftansvar
Ansvarig: Förvaltning, Fastighetsutveckling och Vd
- 3. Profilprogram för tvättstugorna**
Kvantifiering/mått: Alla tvättstugor ska ha nytt profilprogram och allt gammalt tas bort
Ansvarig: Marknad

Utvecklingsområden

Fokusområde: Samverkan

I slutet av 2025 ska vi i koncernen fastställa Utvecklingsstrategin 2.0. Där är nytt fokus bl a boendemobilisering samt en plats- och torgstrategi. Vi har tre områden som Polisen har på sin lista. Backa är ett utsatt område, Tynnered är ett riskområde och Bergsjön är ett särskilt utsatt område. Inom dessa stadsdelar krävs att vi som bostadsbolag är spindeln i nätet och jobbar brett med alla områdets aktörer och andra fastighetsägare för att skapa trygghet och attraktivitet.

Prioriterade aktiviteter

1. Handslagen i Bergsjön och Tynnered

Kvantifiering/mått: Att respektive Handslag når sin målpuppfyllelse

Ansvarig: Förvaltning och Vd

2. Mötesplats Galaxen

Kvantifiering/mått: Fler besökare och verktyg som kan mäta detta

Ansvarig: Förvaltning

3. Riskområden

Kvantifiering/mått: Kortedala och Eriksbo ska inte hamna på Polisens lista samt att Backa inte höjs ytterligare en nivå till riskområde

Ansvarig: Förvaltning





Fokusområde: Kommunikation

Både Tynnered och Biskopsgården har förflyttats från särskilt utsatta områden till riskområden och det visar att det går att påverka Polisens lista. I dessa områden sker en stark kommunikation, samverkan och flera sociala insatser, samt i Tynnered även omfattande nyproduktion. Detta sker också i Bergsjön men här saknas den större berättelsen om vad som hänt sedan början av 2010-talet.

Prioriterade aktiviteter

- 1. Storyn om Bergsjön**
Kvantifiering/mått: Skriva ihop en berättelse och kommunicera den brett. Vad har gjorts och planeras
Ansvarig: Marknad
- 2. Jobbhubben i Bergsjön och Frölunda/Tynnered**
Kvantifiering/mått: Öka besöksantalet med 25 procent bland boende
Ansvarig: Förvaltning
- 3. Platsvarumärket**
Kvantifiering/mått: Genomföra en nollmätning om kännedomen och vad man förknippar Bergsjön med bland hyresgäster och allmänheten utanför Bergsjön
Ansvarig: Marknad och Förvaltning

Ekonomi

Fokusområde: 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 standardhöjningar. Vi ska också undvika att förlora intäkter i samband med vakanser samt att vi undviker avställda lägenheter vid renoveringar. Kvarboendet ska alltid gälla som förstaval.

Prioriterade aktiviteter

1. **Intäktsansvaret i organisationen**
Kvantifiering/mått: Öka faktureringen med 2 mnkr
Ansvarig: Ekonomi
2. **Minska vakanser och hyresbortfall**
Kvantifiering/mått: Öka intäkterna med 2 mnkr
Ansvarig: Förvaltning
3. **Förebygga lediga lägenheter**
Kvantifiering/mått: Inga vakanser orsakade av svag efterfrågan
Ansvarig: Marknad





Fokusområde: Kostnad

Kostnadseffektivitet innebär att vi kan arbeta mer effektivt, att vi med mindre resurser får samma eller bättre resultat. Det kräver ett metodiskt kvalitets- och uppföljningsarbete och att vi arbetar tillsammans inom bolaget. Vi ska även utveckla våra arbetssätt för bolagets inköp, så att vi blir bättre beställare och ökar vår affärsmässighet.

Prioriterade aktiviteter

1. Affärsmässighet i beställarrollen

Kvantifiering/mått: Alla beställare genomgår intern utbildning

Ansvarig: Ekonomi

2. Effektiviseringsbegreppet

Kvantifiering/mått: Fastställa vad effektivisering är och innebär

Ansvarig: Ekonomi

3. Varsamma investeringar

Kvantifiering/mått: Alla investeringar ska påvisa hur vi pressar produktionskostnader och säkerställer låga hyror vid renoveringar

Ansvarig: Ekonomi och Fastighetsutveckling

Ledningsgruppens åtagande

I ett stort företag finns en hel del utveckling och processer som kräver samordning och breda diskussioner innan de kan kokas ner i konkreta aktiviteter. De är både komplexa och rör hela bolagets struktur.

Därför har ledningsgruppen ett antal strukturfrågor som ligger vid sidan av och är en förutsättning för att kunna genomföra de prioriterade aktiviteterna:

1. Organisationsutveckling steg 3 som drivs av förvaltningen med stöd av HR och Vd. Övergripande mål är att utveckla arbetssätten för bovärdar och miljövärdar samt andra tjänster som påverkas av dessa förändringar. Sannolikt delas projektet upp och genomförs under en treårsperiod, där vi tar ett steg i taget och ska ha tydlig koppling på serviceindex.
2. Gå vidare med digitaliseringsstrategin som innefattar migrering, systemstöd och en utdataplattform så att vi har rätt faktauppgifter att utgå ifrån i hela organisationen, samt samverka i ledningsgruppen inför implementeringen av det nya kund- och ärendehanteringssystemet.
3. Synliggöra målkartan liksom totala aktivitetskartan i hela organisationen.
4. I början av 2025 ska vi diskutera den långsiktiga planen och se vad vi behöver revidera och förändra, så att den utgör en viktig funktion för att uppfylla visionen att bli det ledande bostadsbolaget.



Organisation och laguppställning

Familjebostäder har både en decentraliserad och centraliserad organisationsmodell. Vi har två kärnverksamheter; förvaltning och fastighetsutveckling och en stödverksamhet som består av fyra centrala avdelningar: Marknad, HR, Ekonomi och Stab.

Förvaltningen finns nära våra hyresgäster med 11 områdeskontor i tre geografiska distrikt. På varje områdeskontor finns en grundbemannning som består av cirka 10-15 medarbetare samt distriktsresurser. Förvaltningssupporten består av sex enheter som bistår distrikten och övriga bolaget.

Hela bolaget är knappt 300 medarbetare och denna nivå ska inte överskridas. Vi ha haft en stor tillväxt de senaste fem åren och nu handlar det om att få full effekt och tillvarata våra resurser så väl som möjligt. Vi har idag en god dimensionering och fokus är att bli mer effektiva genom kompetensutveckling, samarbete och rutiner som tillämpas fullt ut. En ökad tillämpningskultur.

Se organisationsschema på nästa sida.



Styrelsen

Hyresgäster

Vd

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