

Årsrapport 2024

Familjebostäder i Göteborg AB
Helår 2024

Innehållsförteckning

Väsentliga händelser	3
----------------------------	---

1 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
---	---

Väsentliga händelser

Det är dags att summera 2024 och hur vi uppfyllt våra målsättningar och prioriterade aktiviteter i bolaget. På helhetsnivå går bolaget framåt och har en tydlig kurs mot våra långsiktiga mål för 2027. Två mål uppfylls helt och det är medarbetare och ekonomi. Två mål går framåt men når inte målsättningen och dessa är kund och energi, trots att vi lyckats minska energianvändningen med två procent. Ett mål är oförändrat beroende på att Polisen inte gör någon mätning 2024. Däremot fortsätter utvecklingsområdet Bergsjön att vara koncernens bästa och ligger i samma nivå som Gårdsten. Ett mål backar och det avser produkten (det vill säga lägenheten, trapphus, källare, tvättstuga) med några tiondelar. Sammantaget hänger systemet ihop och har tagit ett steg framåt även om vi gärna sett ett älgkliv.

En god måluppfyllelse genererar alltid en bra verksamhet som dessutom bygger på en god ekonomi och minskar målkonflikter.

När det gäller året så har vi haft 44 prioriterade aktiviteter. Det är en minskning med cirka tjugo aktiviteter sedan 2023. Skälet är att varje aktivitet kräver omfattande samarbete och förberedelser och oftast tar längre tid än ett år.

Utfallet ser ut på följande sätt:

- 31 genomförda med förväntat resultat
- 9 genomförda med avvikande resultat
- 4 försenade

Det innebär att 90 procent av vårt åtagande är genomfört och att dessa redan från början var finansierade i budget.

De aktiviteter som har avvikelser är bland annat; att utveckla samrådsavtalet med Hyresgästföreningen, IMD etapp 2, inventera riskfastigheter utifrån klimatanpassningsplanen, öka andelen material som främjar biologisk mångfald vid upphandling och inköp samt att vi inte helt nådde målet med konvertering av 25 lägenheter årligen.

De aktiviteter som är försenade är systematisering och plan för återbruk i förvaltningen, struktur för passersystem, fastställa tillval och konsolidering av våra verksamhetssystem. Dessa frågor ska hanteras och återkommer under året.

Göteborg den 29 januari 2025

Thorbjörn Hammerth

VD

1 Uppföljning Företagsplan

1.1 Uppföljning per Målsättning

1.1.1 Kundmål - Serviceindex 81,6 % år 2024

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Boinflytande			
Kvalitet			
	Kundmått - serviceindex	 80,9 %	81,6 %

Aktiviteter	Status
Ta fram en boendeinflytandeplan och genomför denna i 11 områden	 Klar 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	 Klar med förväntad effekt
Utveckla samrådsavtalet med Hyresgästföreningen så att det bidrar till öppenhet och tillit för varandras ståndpunkter	 Klar med avvikande effekt
Utveckla hanteringen av serviceanmälan så att vi upprätthåller en god effektivitet inför upphandling av nytt kund- och ärendehanteringssystem	 Klar med förväntad effekt
Fastställa en uppdaterad in- och avflyttningsprocess	 Klar 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	 Klar med förväntad effekt

1.1.2 Medarbetarmål - Hållbart medarbetarengagemang 84 % år 2024

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

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

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

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Energi-effektivisering			
Klimatvänligt boende			
Miljöledning			
	Klimatmått	 111	110

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

1.1.4 Produktmål - Produktindex 77,2 % år 2024

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Underhåll			
Drift och skötsel			
	Produktmått - produktindex	 76,4 %	77,2 %

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

1.1.5 Utvecklingsområdesmål - ett särskilt utsatt område år 2024

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

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 torget i Gärdås, Rymdtorget och Eriksbo	 Klar 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	 Klar med förväntad effekt

1.1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 675 mnkr år 2024

Strategier	Mått	Utfall	Mål
Intäkt			
Kostnad			
Digitalisering			
	Ekonomimått - driftöverskott	 691	675

Aktiviteter	Status
Ta fram och implementera en riktlinje för intäktsoptimering	 Klar med avvikande effekt
Genomföra hyreshöjningar för parkeringsplatser och garage enligt Framtidens mobilitetsstrategi	 Klar med förväntad effekt
Reducera vakanser och avställda lägenheter, parkeringar och garage	 Klar med förväntad effekt
Utveckla en rutin för uppföljning av inköp	 Klar med förväntad effekt
Utforma och implementera en ekonomisk uppföljningsstruktur som ger bättre möjlighet att prioritera och omfördela för att nå resultatmål	 Klar med förväntad effekt
Ta fram och besluta om ramar för lönsamhetsnivåer vid investeringar	 Klar med förväntad effekt
Upphandla ett nytt kund- och ärendehanteringssystem för lansering 2025	 Klar 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	 Klar med avvikande effekt