

Verksamhetsuppföljning 2025

Helår

Familjebostäder i Göteborg AB

Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppföljning Företagsplan.....	3
1 Uppföljning per Målsättning.....	4
1.1 Kundmål - Serviceindex 82 % år 2025.....	4
1.2 Produktmål - Produktindex 77 % år 2025.....	5
1.3 Medarbetarmål - Hållbart medarbetarengagemang 85 % år 2025	6
1.4 Klimatmål - Energianvändning 109 kWh/kvm år 2024	7
1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2025.....	8
1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 710 mnkr år 2025.....	9

Inledning

Sammanfattande årsuppföljning 2025

År 2025 har varit ett mycket starkt verksamhetsår där bolaget tydligt har tagit steg framåt mot de långsiktiga målen i företagsplanen 2022–2027. På helhetsnivå går bolaget i rätt riktning med en tydlig kurs mot ambitionen att år 2027 vara Sveriges ledande bostadsbolag. Året präglas av hög aktivitet, stark leverans och god måluppfyllelse inom flera centrala områden.

Bolagets arbete under året har utgått från företagsplanens sex målområden, tolv fokusområden och trettiosex prioriterade aktiviteter, vilka utgör ledningsgruppens gemensamma åtaganden och följs upp löpande med rapportering till styrelsen. Samtliga prioriterade aktiviteter, utom en, har påbörjats under 2025, vilket visar på en hög genomförandekraft i organisationen.

Utifrån måluppföljningen konstateras att bolaget utvecklas positivt inom fyra av de sex målområdena, ett målområde är oförändrat och ett visar en svagare utveckling under året. Särskilt tydligt är framstegen inom kund-, produkt- och ekonomimålen, vilket indikerar att bolaget arbetar på ett ändamålsenligt och strategiskt riktigt sätt.

Utvecklingen har möjliggjorts genom en kombination av tillitsbaserad styrning och tydlig struktur, med ett starkt fokus på hyresgästen. Arbetssättet bidrar till ökat engagemang, ansvarstagande och trivsel, vilket i sin tur stärker förutsättningarna för långsiktigt hållbara boendemiljöer.

Antalet prioriterade aktiviteter 2025 har medvetet minskats jämfört med 2024 för att möjliggöra ökat fokus och större effekt i genomförandet. Av årets 36 aktiviteter har 24 uppnått god måluppfyllelse, 10 bedöms ha viss måluppfyllelse och 2 har inte uppnått önskat resultat. De två aktiviteter som inte uppnått målen avser gränsdragning av driftansvar samt implementeringen av ledarskapsmodellen DAC (riktning, koordinering och åtagande). Flera aktiviteter kommer att fortsätta utvecklas under kommande år för att säkerställa önskad långsiktig effekt.

Sammanfattningsvis visar 2025 på en stabil och positiv utveckling för bolaget, med starka resultat, hög genomförandekraft och tydliga framsteg mot de långsiktiga målen. Arbetet under året lägger en god grund för fortsatt utveckling och stärker bolagets position på vägen mot visionen för 2027.

Uppföljning Företagsplan

1 Uppföljning per Målsättning

1.1 Kundmål - Serviceindex 82 % år 2025

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Serviceindex	80,8 %	80,9 %	 81,9 %	82 %

Aktivitet	Måluppfyllelse	Kommentar
Fastställa kundlöftet och kommunicera det till alla hyresgäster	 God måluppfyllelse	Kundlöftet är framtaget och lanserat internt. Kommunikationsplan för extern lansering upprättad och kommer genomföras 2026.
In- och avflyttningsprocessen	 God måluppfyllelse	Aktiviteten har genomförts så långt vi kunnat under året. Vi kommer fortsätta arbeta med den under 2026 och framåt.
Boinflytande	 God måluppfyllelse	Möten har hållits med nästan alla hyresgästföreningar och den sammantagna bedömningen är att samarbetet förbättrats under året.
Trygghetssäkra fastigheter	 God måluppfyllelse	Projekt har genomförts och i hög grad slutförts under 2025.
Rent och snyggt	 Viss måluppfyllelse	Bolaget har genomfört många aktiviteter under året och ökar index på rent och snyggt med 2 procent. Vi når därmed inte målet om 3 procent höjning.
Yrkeskläder	 God måluppfyllelse	Aktiviteten är genomförd enligt plan.

1.2 Produktmål - Produktindex 77 % år 2025

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Produktindex	76,6 %	76,4 %	 76,9 %	77 %

Aktivitet	Måluppfyllelse	Kommentar
Lägenhetsbesiktningar	 God måluppfyllelse	Förstudie framtagen och kommer ligga till grund för framtida arbete.
Gemensamma ytor (entréer, trapphus, källare, tvättstugor)	 Viss måluppfyllelse	Aktiviteter har genomförts under året men resultat syns inte på övergripande nivå där vi ökar 0,2 % (målet var att öka 2 %).
Sämsta produktindex-fastigheter	 God måluppfyllelse	Aktiviteten är genomförd enligt plan och resultatet i kundenkäten visar att vi nått målet om ökat produktindex. I t.ex. Gårda ser vi en ökning av produktindex med 3,6 %, och även en ökning av serviceindex med 4,7 %.
Struktur skötsel	 God måluppfyllelse	Aktiviteten genomförd och bolaget har tagit fram ett grundkoncept som vi kommer jobba vidare med under 2026, bl.a. anpassas till underhållsstrategin.
Gränsdragning driftansvar	 Ingen måluppfyllelse	Samtal har pågått under 2025 men bolaget har inte landat i en organisatorisk lösning, utan frågan fortsätter hanteras under 2026.
Profilprogram för tvättstugorna	 God måluppfyllelse	Material framtaget och uppsatt på förvaltningsdagen i september. Då togs även allt gammalt ner och snyggades till.

1.3 Medarbetarmål - Hållbart medarbetarengagemang 85 % år 2025

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
HME-index	85 %	84 %	 82 %	85 %

Aktivitet	Måluppfyllelse	Kommentar
Chefoskopet	 God måluppfyllelse	Aktiviteter har genomförts enligt plan för 2025. Arbetet fortsätter 2026.
Ledarskapsmodellen DAC (Riktning, koordinering och åtagande)	 Ingen måluppfyllelse	Satsningen för bolagets chefer under 2025 blev Chefoskopet. Bedömningen var initialt att DAC kunde ingå i denna satsning, men koppling till DAC har inte kunnat göras och aktiviteten har därmed inte genomförts.
Medarbetarundersökning	 Viss måluppfyllelse	Aktiviteter är genomförda enligt plan för 2025. Dock gick HME ned med 2 enheter och vi uppnår därmed inte uppsatta mål.
Fambo-akademin	 God måluppfyllelse	Arbetet med Fambo-akademin har genomförts enligt plan.
Serviceskolan	 God måluppfyllelse	Aktiviteter genomförda enligt plan för 2026. Arbetet fortsätter 2026.
Medarbetarboken	 Viss måluppfyllelse	Aktiviteter är genomförda enligt plan, t.ex. har APT-material tagits fram och föreläsning kopplat till medarbetarboken genomfördes på bolagskonferens. Dock gick HME ned med 2 enheter och vi uppnår därmed inte uppsatta mål.

1.4 Klimatmål - Energianvändning 109 kWh/kvm år 2024

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Miljö och klimat 109 kWh/kvm	114	111	 107	109

Aktivitet	Måluppfyllelse	Kommentar
Klimatberäkna verksamheten	 God måluppfyllelse	Klimatberäkning är genomförd och presenterad för ledningsgruppen. Fortsatt diskussion och beslut om framtida användning sker under 2026.
Ombyggnadsprojekt	 Viss måluppfyllelse	Bolaget har jobbat aktivt med handlingsplan för minskad klimatpåverkan i stora byggprojekt och genomfört en mängd åtgärder under året. För de projekt som avslutats under 2025 har vi ett genomsnitt på 19 % minskad klimatpåverkan och når därmed inte målet om 50 %.
Godkända kemikalier	 God måluppfyllelse	Aktiviteten är genomförd enligt plan. Rensning har skett och alla områden har fått en uppdaterad kemikalielista över vad som finns och vad som kan köpas in.
Fastighetsnära insamling	 God måluppfyllelse	Aktiviteten är genomförd enligt plan under 2025. Resterande kommer genomföras innan 1 januari 2027.
Miljöenkäten	 God måluppfyllelse	Aktiviteten är genomförd och resultatet redovisat i ledningens genomgång av det systematiska miljöarbetet.
Mobilitetserbudande	 Viss måluppfyllelse	Aktiviteter är genomförda enligt plan, men mätning visar att vi inte nått målet att 70 % av hyresgästerna ska ha om kännedom om vårt mobilitetserbudande.

1.5 Utvecklingsområdesmål - inga särskilt utsatta områden år 2025

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Inga särskilt utsatta områden	1	1	 1	0

Aktivitet	Måluppfyllelse	Kommentar
Handslag Bergsjön	 God måluppfyllelse	Aktiviteter har genomförts enligt plan, vi har haft en god framdrift under 2025 och stärkt våra samarbeten.
Mötesplats Galaxen	 God måluppfyllelse	Avtal är tecknade och det finns en aktör som kommer gå in och driva verksamheten framåt.
Riskområden	 Viss måluppfyllelse	Under 2025 har bolaget arbetat med frågan och genomfört vissa aktiviteter. Inga nya områden togs med på Polisens lista 2025, men vi ser att arbetet behöver förstärkas under 2026.
Storyn om Bergsjön	 God måluppfyllelse	Aktiviteten är genomförd enligt plan och distribuerad till berörda internt.
Jobbhubben i Bergsjön och Frölunda/Tynnered	 God måluppfyllelse	Arbetet med jobbhubbarna har utvecklats positivt under året och många aktiviteter har genomförts. Vi har sett en stor ökning bland besöksantalet.
Platsvarumärket	 God måluppfyllelse	Aktiviteten är genomförd enligt plan.

1.6 Ekonomimål - Driftöverskott på 710 mnkr år 2025

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Målvärde 2025
Driftöverskott	581	691	 737	710

Aktivitet	Måluppfyllelse	Kommentar
Intäktsansvaret i organisationen	 God måluppfyllelse	Aktiviteten är genomförd enligt de förutsättningar som funnits under 2025. Arbetet kommer fortsätta enligt framtagna plan under 2026.
Minska vakanser och hyresbortfall	 Viss måluppfyllelse	Under året har ett antal åtgärder införts och genomsnittet av vakanta och tillfälligt utdömda lägenheter har minskat. Arbetet kommer att fortsätta 2026.
Förebygga lediga lägenheter	 God måluppfyllelse	Aktiviteten är genomförd och handlingsplan framtagna.
Affärsmässighet i beställarrollen	 Viss måluppfyllelse	Aktiviteten är delvis genomförd men arbetet kommer att fortsätta under 2026.
Effektiviseringsbegreppet	 God måluppfyllelse	Aktiviteten har genomförts enligt plan.
Varsamma investeringar	 Viss måluppfyllelse	Flera aktiviteter har genomförts under året, men arbetet kommer att fortsätta under 2026.