

Uppföljning av  
**FAMILJEBOSTÄDERS**  
**AFFÄRSPLAN**

2016

2017-01-31



# UTVECKLA VÅRA FASTIGHETER

## MÅL:

Attraktiva och väl underhållna fastigheter och bostadsområden som skapar trivsamma livsmiljöer.

## STRATEGIER:

- Väl fungerande dialog- och inflytandeprocess
- Helhetssyn med utgångspunkt i de lokala förutsättningarna.

## ATT NÅ 2016:

- 84 Inflyttningsklara lägenheter i färdigställda nyproduktionsprojekt
- 20 inflyttningsklara lägenheter i befintliga fastigheter
- Produktindex 75 (73,8)
- 75% nöjda hyresgäster i projekt

	ATT NÅ 2016	PROGNOS 2016	UTFALL 2016
<b>Inflyttningsklara lägenheter i nyproduktion</b>	<b>84</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
<b>Inflyttningsklara lägenheter i befintliga fastigheter</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

	TIDIGARE UTFALL	ATT NÅ 2016	UTFALL 2016
<b>Produktindex</b>	<b>73,8</b>	<b>75</b>	<b>75,3</b>
<b>Nöjda hyresgäster i projekt*</b>	<b>-</b>	<b>75%</b>	<b>-</b>







## KOMMENTAR:

Skillnaden mellan mål och utfall på nyproduktion beror på att inflyttningen på Allmänna vägen är framflyttad till 2017. Bankogatan inflyttades under perioden juni till oktober.

\* Kommer ej att kunna redovisas under 2016



# AKTIVITETER 2016 – UTVECKLA VÅRA FASTIGHETER

Aktivitet	Status	Kommentar
Ta fram en styrmodell för hela projekt- och underhållsprocessen		En översyn av den ekonomiska projektstyrningen har genomförts. Vissa förändringar har skett. Verksamhetsförändring avseende nyproduktion samt personalförändringar gör att övriga delar inte genomförts.
Utveckla inflytandeprocessen i projekt		Avtal har träffats med hyresgästföreningen kring inflytande i ombyggnadsprojekt. Fastighetsutveckling har anställt en person som arbetar med utveckling av inflytande- och dialogprocessen i projekt.
Utveckla samarbete med byggherrebolag och Framtidens markgrupp		Gränsdragning mot byggherrebolag klar. Projekt överförda.
Främja utveckling av förnyelsebar energi/solel		Vi arbetar med att implementera solceller i alla våra om- och nyproduktionsprojekt. Fram till nu har vi planerat och byggt solceller i nybyggnadsprojekt. Gemensamt i koncernen har en inventering genomförts av möjliga tak för placering av solceller.
Skapa ytterligare trygghetsboenden		Vid årsskiftet fanns 147 lägenheter i trygghetsboende, 62 på Kalendervägen i Kortedala och 85 nya på Bankogatan i Högsbo. Trygghetsboendet i Kortedala kommer att utökas med ytterligare 46 platser. Därutöver finns planer för trygghetsboende på Virvelvindsgatan, ca 40-60 lgh, och Tynnered, ca 30-40 lgh.
Kompetensutveckling i tillgänglighetsfrågor och utveckla tillsynsrutinerna		En inventering av alla byggnader och entréer har påbörjats. Stora delar av beståndet är inventerat under 2016. Inventeringen gäller utvändigt och vissa delar inomhus (ej i lägenheter). Inventeringen dokumenteras i TIBB-databas. Aktiviteten är också kopplad till en utbildning i enkelt avhjälpna hinder.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# NÖJDA HYRESGÄSTER

## MÅL:

Vara bland de 25% bästa bolagen i landet vad det gäller kundnöjdhet.

## STRATEGIER:

- Fortsatt satsning på kundnöjdhet och "kund100%"
- Utveckla hyresgästernas inflytande
- Tidigt skapa bästa relationen med hyresgästerna

## ATT NÅ 2016.

- Serviceindex 78,0 (76,3)
- Inflytandeindex 68,0 (65,0)








	TIDIGARE UTFALL	ATT NÅ 2016	UTFALL 2016
Serviceindex	76,3	78	77,6
Inflytandeindex	65,0	68	69,2

## KOMMENTAR:

I kundundersökningen ökade serviceindex med hela 1,3 enheter, men målet nåddes inte fullt ut. Inflytandeindex ökade markant och målet överträffades klart.



# AKTIVITETER 2016 - NÖJDA HYRESGÄSTER

Aktivitet	Status	Kommentar
Utveckla kvalitetsronder		Ronderingar genomförs. Utvecklingsarbete för att hantera ronderingar i Fast2 har påbörjats.
Skapa verktyglåda för boinflytande		Avtal avseende boinflytande vid ombyggnad skrivet med HGF. Arbete pågår med att ta fram process och rutiner. Workshop med HGF inom kort om annan form av boinflytande, projekt, områdesaktiviteter mm.
Genomför kundserviceprocessen		Förändringen av vår kundserviceprocess är fullt ut genomförd.
Fastställ mål och måtetal för ärendehantering		Mål och måtetal är fastställda. Uppföljning kommer att ske löpande.
Löpande uppföljning genom exempelvis minienkäter		Arbete pågår med enkäter. Lime är förberett, manual finns, utförare utbildade, första test v 5.
Utveckla visning/introduktion för nya hyresgäster		Arbete pågår och nytt förslag finns framme gällande förändring av introduktion. Utveckling av visning kvarstår.
Utöka lokala hyresgästaktiviteter i områden och kvarter		Antalet aktiviteter har ökat under året.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# ÖKAD INTEGRATION OCH SYSSELSÄTTNING

## MÅL:

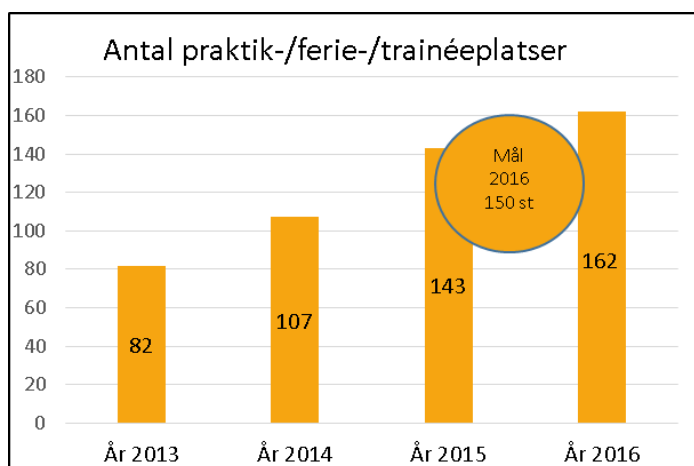
Vi ska främja integration, sysselsättning och bättre livsvillkor och bidra till en mer socialt hållbar stad.

## STRATEGIER:

- Främja sysselsättning för grupper som står långt från arbetsmarknaden
- Öka integrationen och minska utanförskapet
- Utveckla Bergsjön

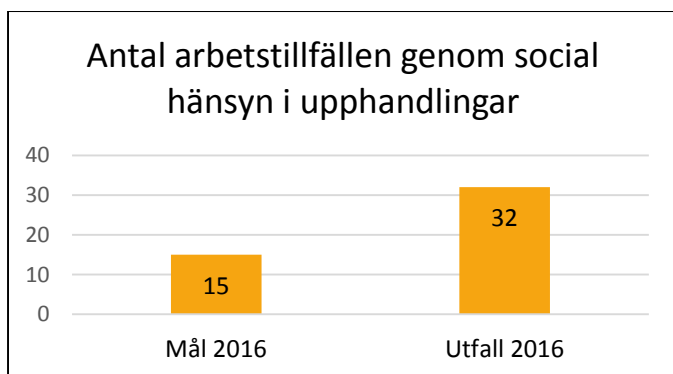
## ATT NÅ 2016:

- 15 arbetstillfällen genom social hänsyn i upphandlingar
- 150 praktik-/ferie-/trainéplatser
- Attraktivitet i Bergsjön 73 (71,6)



## KOMMENTAR:

Under 2016 har vi skapat 162 praktik- ferie- eller trainéplatser. Av dessa är 64 praktikplatser, 91 sommarplatser och 7 platser APL via upphandling.









## KOMMENTAR:

Familjebostäder har klausuler kring social hänsyn (Göteborgsmodellen) i samtliga upphandlingar som uppfyller grundkriteriet för att detta krav ska vara meningsfullt. Under 2016 har vi skapat 32 arbetstillfällen som har och kommer att tillsättas i samarbete med staden.

	TIDIGARE UTFALL	ATT NÅ 2016	UTFALL 2016
Attraktivitet Bergsjön	71,6	73	72



# AKTIVITETER 2016 - ÖKAD INTEGRATION OCH SYSSELSÄTTNING

Aktivitet	Status	Kommentar
Fortsätta utveckla samarbetet med stadsdelen i Nordost		Samarbetet har utökats under året. Bolaget träffar regelbundet förvaltningen och har möten på olika nivåer. Presidierna har också träffats och inledande möten har påbörjats avseende Gärdshöjd och Merkuriusgatan.
Ta initiativ till samverkan med övriga berörda stadsdelar		Samverkan med sdf Nordost pågår enligt ovan. Samverkan sker också med sdf Majorna inom ramen för Ekologisk stadsdel Majorna 2.0 samt med sdf Askim Frölunda Högsbo kring utveckling av Opaltorget.
Ta fram strategi för praktikanter		Ledningsgruppen har genomfört en workshop för att diskutera bolagsgemensam strategi för att skapa sysselsättning. Resultatet blev att vi som bolag skall ställa oss positiva och öppna till att ta emot praktikanter. Oavsett om det är inom ramen för en utbildning eller om det är en arbetsmarknadsåtgärd som sysselsättning för en individ.
Genomföra projekt "Gröna jobb" i Bergsjön		40% av alla som deltog i Gröna Jobb gick vidare i arbete. Det var svårt att få personer via Arbetsförmedlingen. Projektet har avslutats och tillsammans med övriga bolag i Framtidenkoncernen har vi istället startat "Riktiga viktiga jobb" som erbjuder nyanlända en möjlighet till ett första steg till arbetslivet i Sverige.
Tillsammans med Hyresgästföreningen driva "Best of Bergsjön"		Projektet har haft som syfte att stärka ungdomars boinflytande i Bergsjön och har engagerat 20-30 ungdomar. En mängd aktiviteter har genomförts. Projektet har förlängts på halvtid till och med 2017-06-30.
Riktad upphandling mot sociala företag		Under 2015 förbereddes för att ny lagstiftning inom upphandlingsområdet skulle träda ikraft 2016. Ett nytt område inom den nya lagstiftningen var vikande av marknad för sociala företag. Beslut om genomförande av ny lag har flyttats fram till 2017 och vi inväntar detta. 2016 har vi utrett möjligheten till upphandling av tjänstekoncession riktad mot sociala företag och samverkar nu med en biståndsorganisation avseende textil insamling.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# MILJÖTÄNKANDE I ALLA LED

## MÅL:

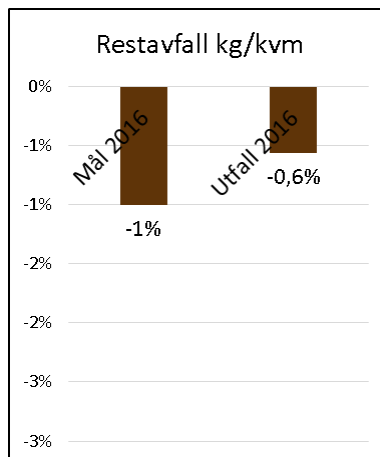
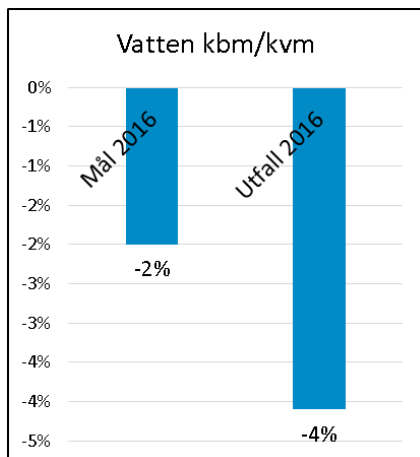
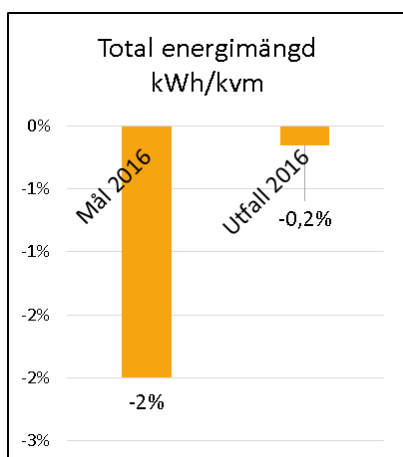
Vi ska minska vår miljöpåverkan

## STRATEGIER:

- Minska energianvändningen enligt Energivision 2020 (15 % till 2020 jämfört med snittet 2010-2012)
- Stödja hyresgäster att minska sin miljöpåverkan
- Förebygga mängden avfall och främja återvinning och återbruk

## ATT NÅ 2016:

- Energinvändningen ska minska med 2 %
- Avfallsmängderna ska minska med 1 %
- Vattenanvändningen ska minska med 2 %



## KOMMENTAR:

Total energimängd i kWh/kvm är i nivå med föregående år. För att nå målet i Energivision 2020 behöver vi minska användningen med i genomsnitt -2 % per år. Detta nåddes inte i år. En förklaring till att vi tappat fart bedömer vi är att antalet färdigställda nyproducerade lägenheter är lägre än vad vi antagit i handlingsplanen. En annan är att större ombyggnationer där energianvändningen minskar kraftigt har försenats eller skjutits på framtiden. För att nå målet behöver vi därför genomföra fler mindre åtgärder i redan befintliga fastigheter.






Vattenanvändningen har minskat med -4% under året jämfört med samma period föregående år. Målet för 2016 var en minskning på -2%. Vattensparåtgärder har genomförts i sammanlagt 6 500 lgh i bolaget de senaste två åren vilka minskar användningen med i genomsnitt ca -10% allt annat lika. Under 2016 har vi också infört individuell mätning och debitering av varmvatten i ytterligare drygt 120 lägenheter.

Mängden restavfall har minskat med -0,6 %.





# AKTIVITETER 2016 – MILJÖTÄNKANDE I ALLA LED

Aktivitet	Status	Kommentar
Utvärdera IMD-piloten och planera utbyggnad i övriga beståndet		IMD-pilotprojektet är avslutat och slutrapportering har skett. Rutinbeskrivning för införande av och förvaltning av IMD är också framtagen. Bolaget har beslutat att fortsätta med IMD varmvatten i samband med nybyggnad och ombyggnadsprojekt. En grupp har tillsatts för att ta fram förslag på eventuell utbyggnad av IMD i befintligt bestånd.
Fullfölja och utvärdera Miljömatchen i Nordost		Miljömatchen är avslutad och slutrapport framtagen. Slutsatser och goda exempel tar vi med oss i vårt fortsatta arbete i hela bolaget.
Tillsatt arbetsgrupp för att utveckla bolagets miljöarbete		Bolaget har tillsatt en ny miljögrupp som startade upp under hösten 2016. Gruppen har haft tre möten under hösten och genomfört ett antal olika studiebesök. Förslag på aktiviteter för minskad miljöpåverkan i bolaget har tagits fram.
Genomföra åtgärder som minskar bolagets och vår egen personals miljöpåverkan		Miljögruppen har tagit fram förslag på åtgärder inom ramen för "Avfallssnåla kontoret" som kommer att genomföras i bolaget under 2017. Ett arbete pågår också med att omhänderta stadens nya policy för resor i tjänsten vilket kommer att minska bilåkandet och öka det hållbara resandet i bolaget under 2017.
Aktiviteter för ökad återvinning och återbruk		Två praktikanter på inköp har genomfört ett examensarbete om hur bolaget kan vidareutveckla insamling av textilier tillsammans med idéburna organisationer. Inga hinder för fortsatt samverkan föreligger och bolaget fortsätter med fastighetsnära textilinsamling i våra områden. Inom ramen för Ekologisk stadsdel Majorna 2.0 och stadens projekt Cirkulära Göteborg pågår arbete med att utveckla lokala återbruksrum i såväl Kungsladugård/Majorna och på Siriusgatan. Detta görs i samarbete med studenter på Miljöbron.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

## MÅL:

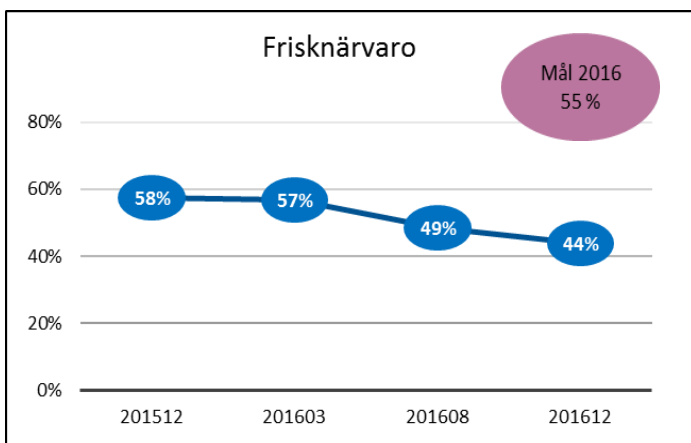
Vara en av de fem mest attraktiva arbetsgivarna inom Göteborgs Stad.

## STRATEGIER:

- Gott ledarskap och medarbetarskap
- Främja och underlätta god hälsa hos medarbetarna
- Förankring av Familjebostäders värderingar i det dagliga arbetet

## ATT NÅ 2016:

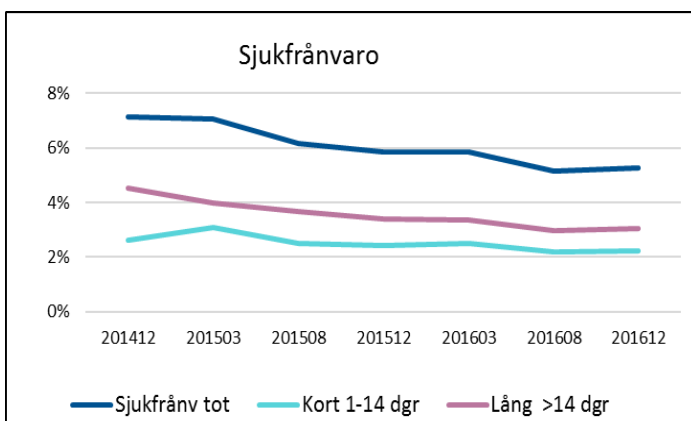
- MMI 68 (64)
- Frisknärvaro 55% (55)



## KOMMENTAR:

Frisknärvaron mäter hur många procent av bolagets tillsvidareanställda som under de senaste 12 månaderna har fyra sjukdagar eller färre.

Trots att sjukfrånvaron har minskat har frisknärvaron sjunkit under 2016. Närmare analys kommer att göras under 2017.



## KOMMENTAR:

Sjukfrånvaron visar sjukfrånvarotimmar i procent av totalt antal tillgängliga timmar, alla anställda oavsett anställningsform. Med lång frånvaro avses sjukfrånvaro över 14 dagar sammanhängande.

Sjukfrånvaron mäts löpande under året och avser ett helår vid mätpunkten i december.

Sjukfrånvaron har sjunkit med ca 2%-enheter sedan 2014 och ligger efter 2016 på 5,3% totalt i bolaget. Det är framförallt den långa sjukfrånvaron som har minskat. Hälsosamtal genomförs om anställd har korttidsfrånvaro vid 4 tillfällen under de senaste 12 månaderna, vilket haft en positiv påverkan på sjukfrånvaron.






## KOMMENTAR:

MMI –En temperaturmätning genomfördes i april. Resultatet låg då på samma nivå som föregående års medarbetarenkät.

I november fasade vi in i stadens medarbetarenkät, resultatet av denna kommer först i februari-mars 2017.



# AKTIVITETER 2016 – VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Aktivitet	Status	Kommentar
Aktivitet för stärkt ledarskap		Under året har en satsning gjorts på ledarskapet relaterat till ärendeprocessen. Coaching har genomförts för förvaltare, distriktschefer och chefer på Central kundservice och Marknad. Detta leddes av extern konsult och träffarna skedde distrikts- respektive avdelningsvis. Arbetet är nu avslutat. Arbetsrättsutbildning och arbetsmiljöutbildning är genomförd.
Arbeta med våra värderingar utifrån "Vår värld"		Arbetsmaterial är framtaget att arbeta med på APT. Alla grupper i bolaget har gått igenom materialet. Arbetet med våra värderingar ska pågå som en del i vår dagliga verksamhet.
Fortsätta satsning på friskvård och hälsosamtal		Fortsätter med hälsosamtal vid frekvent korttidsfrånvaro. Inga nya friskvårdssatsningar har gjorts under 2016. Däremot togs beslut att samtliga medarbetare kommer att erbjudas hälsokontroll under 2017.
Ta fram web-baserat introduktionsprogram		Genomfört workshop med leverantör avseende upplägg av introduktionsprogram. Arbetet fortsätter och nytt introduktionsprogram kommer att tas fram under 2017. Arbetar, tillsammans med extern konsult, med vidareutveckling av kompetensportalen för att denna också ska innefatta policys. Policy-utbildning "Under vårt tak" kommer att lanseras i början av 2017.
Utveckla interna informationen		Nytt intranätet lanserades i mitten av oktober. Innebar nya funktioner för att öka användandet. Sammanfattning av nyheter från samtliga kanaler görs månadsvis för att användas på alla APT. Vi har även under senare del av 2016 ökat mängd publicering av korta filmer om olika frågor, t ex rekrytering. Sammanställning av information/beslut lgr publiceras. Inkom kort fler releaser med bl. a. samarbetsytor på gång.



Aktiviteten är genomförd



Aktiviteten pågår



Aktiviteten ej påbörjad



# GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

## Mål:

Stabil ekonomisk utveckling

## STRATEGIER:

- Effektivitet i organisationen
- Vidareutveckling av hyressättningen

## ATT NÅ 2016:

- Fastighetsresultat före underhåll: 699 mnkr
- Fastighetsinvesteringarna ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5%

	ATT NÅ 2016	PROGNOS 2016	UTFALL 2016
Fastighetsresultat före underhåll (mnkr)	699	688	688
Beslutad nominell avkastning på fastighetsinvesteringar Ombyggnad.	5,0 %	-	4,7 %
Beslutad nominell avkastning på fastighetsinvesteringar Nybyggnad.	5,0 %	-	4,6 %





## KOMMENTAR:


Nominell avkastning beräknad på under året styrelsebeslutade projekt.

Fastighetsresultatet är lägre i utfall främst beroende på att utfallet i hyresförhandlingen blev lägre än budgeterat.



# AKTIVITETER 2016 – GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

Aktivitet	Status	Kommentar
Fortsätta jobba med resurseffektiviteten		Översyn har pågått för hur vi bättre kan utnyttja våra resurser.
Utveckla styrning och uppföljning av underhåll och inköp		Verksamhetsförändring avseende nyproduktion samt personalförändringar gör att aktiviteten inte genomförts.
Utveckla användningen av kvalitetshyra.		Arbetet med att genomföra kvalitetsbesiktningar har påbörjats. Bodok-systemet har uppdaterats och kommer att användas mer aktivt.
Inventera och marknadsföra mindre lokaler.		Inventering genomförd. Systemen har uppdaterats för att möjliggöra marknadsföring via webb. Tas med i web-utvecklingen för 2017.

 Aktiviteten är genomförd

 Aktiviteten pågår

 Aktiviteten ej påbörjad

