

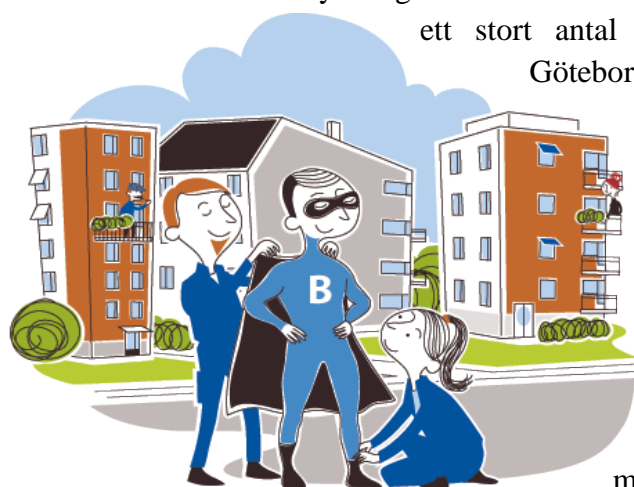
Bostadsbolaget

Verksamhetsplan 2018



Vilka vi är

Bostadsbolaget med sina tre kommanditbolag är en av Sveriges största hyresvärdar. Vi är Göteborgs äldsta allmännyttiga bolag och har idag mer än 24 000 hyreslägenheter fördelade över stadens alla stadsdelar. Vi äger också ett stort antal lokaler som förvaltas och hyrs ut av GöteborgsLokaler.



Bostadsbolaget har länge arbetat med hållbarhetsfrågor och är en aktiv part i samhälls- och stadsutvecklingen. Vi arbetar inte bara för att skapa bra boenden. Vi arbetar för att skapa goda boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetsparter. Majoriteten av våra cirka 300 medarbetare arbetar nära kunden med placering i något av de tre distrikten. Vd-stab och bolagets stödfunktioner är placerade i centrala Göteborg. Där finns också bolagets och tillika stadens första Bobutik dit hyresgäster kommer för att ta del av vårt tillvalssystem. I Bobutiken sitter även bolagets kundcenter.

Vi har en lång och god historia av såväl nyproduktion som underhåll. Vi har byggt nytt där det getts möjlighet, byggt om där det gått och på olika sätt försökt hitta nya lösningar för att minska bostadsbristen i Göteborg. Byggtakten i staden ska öka kraftigt och som ett led i detta driver nu det nybildade bolaget Framtiden Byggutveckling AB framtidenskoncernens nyproduktion. Arbetet sker i samråd med Bostadsbolaget som kommer att ta över och förvalta de färdigställda husen.

Varje dag arbetar vi för att leverera goda hem och bra service till de boende. Vi tar ansvar för såväl miljö som samhälle och ekonomi. Vi gör det helt enkelt ännu bättre att vara göteborgare.

Våra vägvisare

Bostadsbolagets verksamhet baseras på ägardirektivet, fastställt av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, och moderbolagets affärsidé. Riktningen för vår verksamhet styrs av den **koncerngemensamma visionen** *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.*

Koncernen ska bidra till en hållbar framtid genom goda resultat inom de åtta områdena Livsmiljö, Bostadsutbud, Miljöpåverkan, Ett sammanhållet Göteborg, Arbetsförhållanden, Ekonomi, Kunskapsutveckling samt Öppenhet och transparens.

Bostadsbolagets uppgift är att erbjuda hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd. Våra bostäder har kvalitetshyra och våra lokaler skall ha en marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning.

Vår värdegrund beskriver vårt sätt att vara – mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån värderingarna glädje, tillsammans och utmana och genom att alltid ha kunden i fokus ska vi uppnå **målet...**



Glädje
Tillsammans
Utmana

... att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige.

Spelregler



I ägaren Göteborgs Stads budget återfinns **kommunfullmäktiges prioriterade mål** (se bilaga 2). Målen ligger till grund för **Framtidenkoncernens affärsplan**.

Nytt för i år är att vi har en gemensam affärsplan med Framtidenkoncernen. Till affärsplanen kopplas de bolagsspecifika breven. I de bolagsspecifika breven preciseras krav på oss som dotterbolag.

Baserat på detta har Bostadsbolagets styrelse fastställt ett **mål- och inriktningsdokument** (se bilaga 2) för det kommande året vilket bolagets verksamhetsplan grundas på.

För 2018 prioriterar Bostadsbolaget sex fokusområden som vi har delat upp på följande fyra huvudområden:

- Nöjda hyresgäster
- Utvecklingsområden
- Underhåll/Reovering
- Befintligt bestånd/Nyproduktion

samt två resursområden;

- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi & effektiv verksamhet

Verksamhetsplanen som du nu håller i din hand anger koncernen **Bostadsbolagets strategier, nyckeltal** och ett urval av **aktiviteter** för 2018.

Som bilaga 1,3,4 och 5 finner du även uppdrag från Stadens budget 2018, bolagets budget, styrelsens mål- och inriktningsdokument samt investeringar och underhåll för 2018.

Spelplan

SWOT-analysen sammanfattar våra styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Faktorerna påverkar verksamheten och har identifierats av bolagets företagsledning genom bland annat omvärldsbevakning, kundundersökningar och erfarenhet.

Styrkor

- God ekonomi med höga övervärden.
- Vi arbetar aktivt med oriktiga hyresförhållanden.
- Vi tar ett stort socialt ansvar i hela staden.
- Vi skapar arbetstillfällen.
- Koncernen ökar byggtakten för att skapa nya lägenheter.
- Väl underhållna och prisvärda bostäder i attraktiva områden.
- Lyhörd och långsiktig hyresvärd.
- Flexibel boendeform m. tillvalsmöjligheter.
- Kompetent och engagerad personal.
- Trygg arbetsgivare.
- Goda kunskaper om fastigheter och kommande utmaningar.
- Stor aktör på marknaden (inköp).
- Allmännyttans etablerade nätverk.
- Lokalt anpassade servicenivåer (tex öppettider) för våra hyresgäster.

Möjligheter

- Är en del av Göteborgs stad.
- Tillhör Sveriges största allmännyttiga bostadskoncern, bra nätverk och samarbete.
- Starkt varumärke.
- God dialog med Hyresgästföreningen.
- Många aktörer har fokus på trygghetsfrågor.
- Göteborg växer och är en attraktiv plats.
- Ingen vakansrisk (bostäder).
- Låg räntenivå.

Svagheter

- Kan inte möta efterfrågan på lägenhet (avseende både antal och storlek).
- Inomhusklimatet, upplevd värme och temperatur.
- Bolagets övergripande styrmodell (nyckeltal) är inte färdigutvecklad.
- Otydlig koncernstruktur
- Ekonomiska konsekvenser vid en kraftigt ökad nyproduktion behöver analyseras ytterligare.
- Bestånd med hög energiförbrukning.
- Fastigheter med för höga radonvärden.

Hot

- Kriminalitet och otrygghet i våra bostadsområden.
- Arbetslöshet och segregation.
- Svårt att rekrytera kompetenta personer.
- Ökade skador (bl.a. brand, sabotage, skadedjur och klimatförändringar).
- Bostadsbrist och EBO skapar trångboddhet.
- Överhettad byggmarknad – inköp.
- Bolaget påverkas av politiska valcykler.
- Stadsdelstorgen har svårt att överleva.
- Omfattande stadsdelsutvecklingsprojekt under kommande år i centrala Gbg, kan ha negativ påverkan på hyresgäster under genomförandet, ex Västlänken.

Nöjda hyresgäster

Enligt styrelsens inriktningsdokument *ska vi ge service i toppklass. Hyresgästerna ska få samma servicegrad och positiva upplevelse av sin boendemiljö oavsett bostadsområde. Detta innebär bland annat att vara mer tillgänglig för hyresgästerna och ha kundnyttan i fokus.*

Bolaget ska arbeta med att skapa trygghet och trivsel i koncernens bostadsområden. Vi ska fortsätta vårt arbete med att motverka de oriktiga hyreskontrakten, då de är en viktig del i arbetet med att skapa trygghet i våra områden. För att lyckas med att skapa trygghet och trivsel krävs också ett nära samarbete med myndigheter, stadsdelsnämnder och det lokala föreningslivet.

Konkret betyder det att Bostadsbolaget ska ...

- ... ge personlig kontakt och hjälp till alla som ringer.
- ... öka tillgänglighet och återkoppling till hyresgästerna.
- ... utveckla och utöka arbetet gällande information och dialog med hyresgästerna.
- ... öka hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö.
- ... utveckla hyresgästernas inflytande över sitt boende, bland annat genom att erbjuda efterfrågade tillvalsmöjligheter.
- ... arbeta med att motverka oriktiga hyreskontrakt, via störningsjouren.

Nyckeltal

- Serviceindex bör som minst bibehållas på 81,2.
- Produktindex ska öka 1 procentenhet (77,1).
- Betyget för ”ta kunden på allvar” bör öka med minst 1 enhet (87,1).
- Betyget för ”hjälp när det behövs” bör öka med minst 2 enheter (86,4).
- Boinflytande bör öka med minst 1 enhet och uppgå till lägst 78.
- Oriktiga hyresförhållanden – antalet friställda lägenheter ska vara minst 100.

Nöjda hyresgäster

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter:



- Fortsätta utveckla bolagets kundcenter och servicearbete.
- Förbättra olika kommunikationskanaler för hyresgäst.
- Nya tjänster och funktioner på webbsidan.
- Fortsätta arbeta strukturerat med oriktiga hyresförhållanden.
- Arbeta med beteendeförändringar avseende avfallsfrågor.
- Utveckla tillvalsutbudet, beställningsrutiner och uppföljning.
- Förbättra registreringen av felanmälningar i Fast2.
- Genomföra kundenkäten som hjälper oss att prioritera rätt åtgärder i våra olika bostadsområden.

Utvecklingsområden

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi göra särskilda insatser i Bostadsbolagets utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården avseende ökad respekt, förståelse och gemenskap för att skapa bland annat ökad trygghet. Satsningar ska göras på både fastigheter och utemiljö. Bostadsbolaget ska arbeta för att skapa fler jobbmöjligheter för hyresgäster och arbetssökande.

Hyresgäster ska ges möjlighet till en meningsfull fritid och att kunna engagera sig i sin boende- och närmiljö. Bolaget ska särskilt stärka Hammarkulletorget och Friskvåderstorget som lokala centrum med god kommersiell och offentlig service, tät bostadsbebyggelse, blandade boendeformer och höga estetiska kvaliteter.

Vi ska normalt inte köpa, sälja, byta eller ombilda befintliga bostäder men kan göra undantag när det är strategiskt viktigt för att utveckla områden som behöver stödjas. Ett exempel kan vara att en fastighet ombildas till andelsägarlägenhet, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt i ett område dominerat av hyresrätter, vilket kan öka mångfalden, stärka områdets utveckling och därmed skapa förutsättningar för en ökad nyproduktion av hyresrätter. I bolagets strategiska plan för utvecklingsområdena ska bostadsrätter i första hand åstadkommas genom nyproduktion.

Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden och säkerställas i konsekvensanalyser.

Det betyder att Bostadsbolaget ska...

- ... fortsätta det strategiska underhållsarbetet
- ... utveckla fastigheterna, satsa på hållbara och långsiktiga renoveringar.
- ... arbeta med att tillföra blandade boendeformer
- ... fortsätta med ett långsiktigt utvecklingsarbete i samverkan med koncernen
- ... förstärka serviceorganisationen och komplettera med åtgärder för ökad närvaro.
- ... bidra till att skapa arbetsmöjligheter & integrationsprojekt i olika former.

Utvecklingsområden

Aktiviteter



Exempel på aktiviteter:

- Göra särskilda verksamhetsplaner för Norra Biskopsgården och Hammarkullen.
- Sommarvärdar och särskilda satsningar på barn och ungdom.
- Utvärdera serviceorganisationen och anpassade öppettider på Boservice.
- Tätare samarbete med Marknad & Kommunikation för ökad kommunikationen med hyresgäst.
- Skapa en dialoglokal i respektive område och arenor för samverkan.
- Erbjuder traineeplatser, praktik, sommarjobb, sociala upphandlingar och andra sysselsättningsprojekt.
- Skapa en trygghetsgrupp och ökad närvaro utanför ordinarie arbetstid, kvällar och helger.
- Tillföra blandade boendeformer.

Nyckeltal

- Serviceindex i båda utvecklingsområdena ska öka med 2 procentenheter.
- Produktindex i båda utvecklingsområdena ska öka med 2 procentenheter.
- Vid sociala upphandlingar ska minst 50 % av arbetstillfällena bemannas av boende i våra utvecklingsområden.
- Trygghetsindex ska uppgå till lägst 70 i Norra Biskopsgården och lägst 72 i Hammarkullen.
- Implementering av utökad närvaro, antal h/ vecka då vi har personal i området.
- Antalet sommarvärdar ska minst uppgå till 20 stycken.

Underhåll/Renovering

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi genom att underhålla bolagets fastigheter gynna en god boendemiljö och ombyggnationer ska ske i dialog och samverkan med de boende. Hyresgäster ska ges möjlighet att påverka och utforma den egna bostaden utifrån egna önskemål och behov. Målet är att ingen ska behöva flytta på grund av renoveringskostnader.

Bolagets nya ombyggnadsmodell ska snarast utvärderas avseende bostadssociala effekter och konsekvenser för bolagets fastighetsförvaltning, underhåll och ekonomi. Målsättningen är att modellen därefter ska användas i samtliga renoveringsprojekt. För varje område ska modellen anpassas för att bibehålla en stor andel lägenheter med låg hyra.

Bostadsbolaget ska aktivt arbeta med att finna nya lösningar som främjar trivsel och kvarboende. Under ombyggnation liksom vid nyproduktion skall alla möjligheter beaktas för minskad klimatpåverkan.

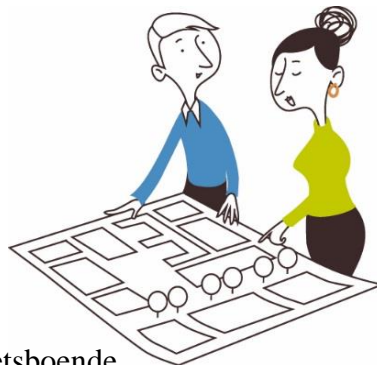
För Bostadsbolaget betyder det att vi ska ...

- ... gå varsamt fram vid renovering så att hyresgäster kan bo kvar vid ombyggnad.
- ... beakta hyresgästers möjlighet att påverka standardhöjning vid större renoveringsprojekt.
- ... värna lägenheter med låg hyra.
- ... bidra till att utveckla och satsa på konceptboende i olika former tillsammans med koncernen.
- ... arbeta aktivt med energieffektivisering.
- ... vidta insatser för att minska energianvändningen.
- ... prioritera underhållet för att få lägre reparationskostnader.
- ...prioritera åtgärder i fastigheter med höga radonvärden.

Underhåll/ Renovering

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter:



- Fortsätta satsningen med konceptet Trygghetsboende.
- Konvertera vakanta lokaler till bostäder.
- Öka antalet solceller och laddstationer.
- Omflyttningsgraden vid ombyggnation ska följas upp.
- Testa framtagen ombyggnadsmodell med olika nivåer, där ett underhållsalternativ finns valbart utan hyreshöjning.
- Arbeta med vårt framtagna tillvalsutbud.

Nyckeltal

(mätetalen kommer att definieras under 2018)

- Hyreshöjning kr/kvm efter ombyggnation.
- Andelen lägenheter som har en hyra under 1 000 kronor/kvm.
- Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering.
- Total energimängd kwh/ kvm.
- Antal tillförda lägenheter i trygghetsboenden.

Befintligt bestånd/ Nyproduktion

Enligt styrelsens inriktningsdokument *ska vi i samarbete med Framtiden Byggutveckling AB arbeta för att öka produktionstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nyproduktion. Olika boendialternativ ska utvecklas. Förslagen ska präglas av öppenhet och idériakedom. Goda idéer ska aldrig avslås på tjänstemannanivå utan ska lyftas till Bostadsbolagets styrelse för ställningstagande.*

Bolaget ska sträva efter en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendekostnader inom varje primärområde. Bolaget ska aktivt bidra till minst 350 av de 1 400 nya bostäder som Framtidenkoncernen ska färdigställa per år.

För att underlätta det hållbara resandet bör nyproduktion ske i områden med god kollektivtrafikförsörjning och helst som en del av den täta stadsväven.

Det betyder att Bostadsbolaget ska ...

... stötta Framtiden Byggutveckling AB i arbetet med att uppfylla nyproduktionsmålet.

... stötta Förvaltnings AB Framtiden med att identifiera byggbara ytor på egen mark, så som parkeringsytor och förtätning etc.

... vara beredd att pröva olika bostadskoncept.

... arbeta med olika upplåtelseformer som förutom hyresrätten kan vara andelsägarlägenheter, kooperativ hyresrätt, bygg-gemenskaper och trygghetsboende.

Nyproduktion

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter:



- Delta i detaljplaneprocessen som stöd till Framtiden Byggutveckling AB.
- Utveckla samarbetet med Framtiden Byggutveckling AB.
- Vara en aktiv part till Framtiden Byggutveckling AB vid framtagande av projekt/produkt så att de ger bästa utväxling för förvaltningen.
- Samverka, delta vid dialogprocessen med avd. ”tidiga skeden” vid framtagande av projektidéer.
- Samverka och delta i dialogprocessen under produktionsfasen.
- Samverka kring varumärkesbyggandekommunikation under byggfasen.

Nyckeltal

- Antal färdigställda bostäder/ boendeform per år (mål 350 lgh/år).
- Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet.
- Andelen uthyrda lägenheter inom nyproduktion.

Attraktiv arbetsgivare

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *vara en förebild som arbetsgivare, både inom staden och inom fastighetsbranschen. Lönetilläggen i bolagets utvecklingsområden och egen städpersonal är goda exempel som bör spridas till övriga förvaltningar och bolag i staden.*

Det betyder att Bostadsbolaget ska ...

... attrahera, anställa och behålla kompetent personal bland annat genom att öka ungas branschkunskap och arbeta med kompetensutveckling.

... främja och underlätta för medarbetare att ha en god hälsa genom att bland annat jobba med friskvård och systematiskt följa upp frisknärvaro.

... skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete.

... utveckla medarbetarskap och ledarskap med utgångspunkt i de gemensamma förhållningssätten där samarbete och nytänkande särskilt ska betonas.

... vara en jämställd arbetsplats där mångfaldsperspektivet beaktas.

... främja trygghet och säkerhet på arbetsplatsen.

... erbjuda praktik och sommarjobb samt delta i olika jobsatsningar.

Nyckeltal

- HME- Hållbart medarbetarindex bör till nästa mätning bibehållas på minst 79. Bolaget bör särskilt uppmärksamma hur medarbetarna upplever arbetsbelastningen och arbetsmängd.
- Ca 150 sommarjobb & ca 50 tjänster via jobsatsningar ska skapas.
- Personalomsättning
- Frisknärvaron ska uppgå till minst 75%.
- Sjukfrånvaro

God ekonomi och effektiv verksamhet



Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *ha god ekonomi och en låg belåningsgrad. För att hålla nere hyresnivåerna och få kalkylerna för ny- och ombyggnadsprojekt att gå ihop ska projektens avkastningskrav minimeras inom ramen för ägarens krav, och vid behov varieras mellan olika projekt.*

Det betyder att Bostadsbolaget ska ...

... sträva efter affärsmässighet i balans med det sociala och ekologiska perspektivet.

... öka andelen upphandlingar med social hänsyn.

... säkerställa att vi fördelar våra resurser rätt och vist.

... bidra till effektivitet genom att mäta och följa upp definierade nyckeltal.

... säkerställa soliditeten genom att aktivt verka för att frigöra kapital inom de olika parametrarna; intäkter, effektivisering, minskat underhåll/reparationer/ investering i befintligt bestånd, avyttring samt extern upplåning.

... tillsammans med Moderbolaget ta fram en långsiktig ekonomisk analys av effekterna av väsentligt ökad nyproduktion.

Nyckeltal

- Kassaflöde före nyproduktion (fastighetsresultat minskat med finansnetto, underhåll och investeringar) skall uppgå till 313 Mkr.
- Underhåll, reparationer och investeringar i befintligt bestånd skall uppgå till maximalt 564 Mkr.
- Totalavkastning över tid (ca 5 - 10 år) bör nå en genomsnittlig nivå på 4,5 procent.
- Fortsatt lönsamhetsuppföljning av projekt som har en beräknad produktionskostnad som överstiger 5 Mkr

Bilagor

Bilaga 1 - Uppdrag från Stadens budget 2018

Bilaga 2 - Kommunfullmäktiges budget 2018 - prioriterade mål

Bilaga 3 - Budget 2018 Bostadsbolagskoncernen

Bilaga 4 - Styrelsens mål- och inriktningsdokument 2018

Bilaga 5 - Investerings och underhållsbudget 2018

Har du frågor angående verksamhetsplanen?

Kontakta Magnus Adamsson, ekonomiansvarig på Bostadsbolaget,
031-731 50 30.

2017-09-29

Bilaga 1
Uppdrag från Stadens budget att genomföra 2018

Uppdrag	Ansvar
Fler trygghets- och gemenskapsboenden ska inrättas.	Förvaltnings AB Framtiden
Möjligheten och konsekvenserna av att avsätta mark och tak för att bygga solparker där mindre aktörer kan gå in i delägarskap ska utredas. Skulle resultatet vara positivt kan ett sådant arbete inledas.	Fastighetsnämnden i samverkan med Göteborgs Energi och Förvaltnings AB Framtiden
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv	Samtliga nämnder och styrelser
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.	Samtliga nämnder och styrelser
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerande verksamheter ska överstiga andel kvinnor inom samma verksamhet.	Samtliga nämnder och styrelser
Inom ramen för fokusområde tre ”Skapa förutsättningar för arbete” i jämlikt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.	Samtliga nämnder och styrelser

Uppdrag från Stadens budget 2018 som berör oss där någon annan nämnd har huvuduppdraget

	Ansvar
Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället enligt modellen från Västra Göteborg. En ansvarig ska utses för samarbetet.	SDN Västra Göteborg i samverkan med kommunstyrelsen. Ska genomföras 2018.
Alla förvaltningar och bolag ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpna hinder.	Fastighetsnämnden
Assisterande tjänster ska erbjudas i förvaltningar och bolag utifrån det stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer.	Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning i samverkan med samtliga nämnder och bolag
Minst 50 procent av alla Göteborgs Stads tjänsteupphandlingar ska göras med modellen för social hänsyn	Nämnden för inköp och upphandling

Bilaga 2
Kommunfullmäktiges budget 2018 – prioriterade mål

Göteborgs Stad kommunfullmäktiges prioriterade mål 2016	... med anknytning till Bostadsbolagets verksamhet
<p>Göteborg ska vara en jämlik stad. Skillnader i livsvillkor och hälsa ska minska. Jämlikhetsarbetet ska utgå ifrån de fem fokusområdena i programmet Jämlikt Göteborg. Processägare: Social resursnämnd</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter. Arbetet ska fokusera såväl på staden som arbetsplats som på mötet med invånarna. Göteborgs Stad ska sträva efter att alla som vistas i staden ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda. Processägare: Kommunstyrelsen</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra. Stadens verksamheter ska konsekvent analysera könsdiskrimineringen och ta fram strategier och konkreta åtgärder. Processägare: Kommunstyrelsen</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka. Göteborgs Stads arbete ska inriktas på att möjliggöra deltagande och inflytande för grupper som vanligtvis inte är aktiva i beslutsprocesser. Processägare: Nämnden för konsument och medborgarservice</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper. Deltagandet i idrotts- och föreningslivet ska öka bland grupper som vanligtvis inte är aktiva. Processägare: Idrotts- och föreningsnämnden</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras. Göteborgs Stad ska särskilt arbeta för ökad tillgänglighet och större möjlighet till arbete eller annan meningsfull sysselsättning. Processägare: Fastighetsnämnden och SDN Västra Göteborg</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för Göteborgs invånare. Med långsiktigt och evidensbaserat arbete ska staden ge invånarna jämlika förutsättningar genom att motverka socialt och ekonomiskt bestämda skillnader. Processägare: Social resursnämnd och SDN Askim-Frölunda-Högsbo</p>	
<p>Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential. Alla elever ska ges förutsättningar att nå bättre kunskapsresultat och de skolor som har lägst kunskapsresultat ska öka mest. Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå. Alla elever ska ges möjlighet att finna och utveckla sin unika egenart. Processägare: Utbildningsnämnden och SDN Norra Hisingen</p>	
<p>Äldres livsvillkor ska förbättras. Livsvillkoren förbättras genom att äldres självbestämmande stärks och att hälsoskillnader utjämnas. Processägare: SDN Örgryte-Härlanda och SDN Askim- Frölunda-Högsbo</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp. 2020 ska utsläppen av koldioxid ekvivalenter i Göteborg från icke-handlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare. Processägare: Miljö- och klimatnämnden</p>	<p style="text-align: center;">X</p>

<p>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.</p> <p>Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåerna anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta. Processägare: Fastighetsnämnden</p>	X
<p>Det hållbara resandet ska öka.</p> <p>Biltrafiken ska minska och tillgängligheten för gående och cyklister ska öka liksom resandet med kollektivtrafiken. Stadsrummet ska användas effektivt utifrån rättvise- och hälsoskäl. Trafikens negativa påverkan på hälsa, klimat och miljö ska minska. Processägare: Trafiknämnden</p>	
<p>Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.</p> <p>Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa. Processägare: Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning</p>	X
<p>Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt.</p> <p>Göteborgs Stad ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhällsförbättrande innovationer. Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och låg arbetslöshet. Processägare: Business Region Göteborg AB</p>	X
<p>Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.</p> <p>Göteborg ska vara en hållbar turist-, mötes- och evenemangsstad med flera öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka. Processägare: Göteborg & Co</p>	
<p>Tillgängligheten till kultur ska öka.</p> <p>Fler ska bli delaktiga i stadens kulturliv och särskilt fokus ska ligga på barn, unga och äldre. Antalet kulturutövare ska öka. Processägare: Kulturnämnden och SDN Östra Göteborg</p>	X
<p>Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.</p> <p>Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt löneskillnader inom samma intervall i arbetsvärderingssystemet BAS. Processägare: Kommunstyrelsen</p>	X
<p>Göteborg Stad ska öka andelen hållbara upphandlingar.</p> <p>Arbete ska inriktas på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor och som bidrar till en bättre miljö. Processägare: Nämnden för inköp och upphandling</p>	X

Budget 2018 Tkr

Resultaträkning, Tkr	Budget 2018 jan – dec	Prognos 3 2017 jan – dec	Avvikelse BU 2018 – P317
Hysesintäkter	1 783 792	1 752 223	31 569
Förvaltningsintäkter	23 808	23 169	639
	1 807 600	1 775 392	32 208
Driftkostnader	-772 983	-769 934	-3 049
Planerade Underhållskostnader	-42 000	-168 736	126 736
Distriktspecifika underhållskostnader	-133 000	-133 000	0
Utökade underhållskostnader – Utv.omr.	-12 000	-11 000	-1 000
Fastighetsskatt	-38 540	-38 166	-374
Avskrivningar i förvaltningen	-284 135	-276 010	- 8 125
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-1 282 658	- 1 396 846	114 188
Centrala kostnader	-45 534	-47 761	2 227
Avskrivningar, centrala kostnader	0	-1	1
Jämförelsestörande kostnader	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	3 148	3 461	-313
Övriga rörelsekostnader	0	-42	42
Rörelseresultat	482 556	334 203	148 353
Finansiella poster avseende tillgångar	702	1 368	-666
Finansiella poster avseende skulder	-96 172	-104 833	8 661
Finansnetto	-95 470	-103 465	7 995
Resultat efter finansnetto	387 086	230 738	156 348
Varav Koncerngemensamma kostnader	25 548	25 573	
Investeringar i befintligt bestånd	-383 000	-308 817	
Kassaflöde	313 769	223 505	
Genomsnittlig total yta (kvm)	1 625 749	1 625 546	

Inledning

Följande dokument anger inriktningen för Bostadsbolaget och i tillämpliga delar för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB för 2018 utifrån det budgetbeslut som Göteborgs Kommunfullmäktige antagit. Alla stadens nämnder och styrelser ska ta fram ett mål- och inriktningsdokument som tar avstamp ur den beslutade budgeten och som innehåller övergripande inriktningar och prioriterade mål. I arbetet med mål- och inriktningsdokumentet har styrelsen även tagit hänsyn till Framtidens affärsplan. I affärsplanen lyfter Framtiden fram de mål som bedöms är av stor vikt att jobba med och uppdrag som ligger på de allmännyttiga bostadsbolagen att genomföra. I detta dokument lägger styrelsen till inriktning för de områden som är viktiga utifrån verksamheten.

Mål- och inriktningsdokumentet fokuserar på fyra huvudområden: **Nöjda hyresgäster, Utvecklingsområden, Underhåll / renovering, Nyproduktion**, samt två resursområden **Attraktiv arbetsgivare** och **God ekonomi & effektiv verksamhet**. Styrelsen överlåter åt VD att ta fram förslag på strategier och aktiviteter i verksamhetsplanen för 2018 inom dessa områden.

Nöjda hyresgäster

Bostadsbolaget ska ge en service i toppklass. Hyresgästerna ska få samma servicegrad och positiva upplevelse av sin boendemiljö oavsett boendeområde. Detta innebär bland annat att vara mer tillgängliga för hyresgästerna och ha kundnyttan i fokus.

Utvecklingsområden

I Bostadsbolagets utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården ska särskilda insatser göras avseende ökad respekt, förståelse och gemenskap för att skapa bland annat ökad trygghet. Satsningar ska göras på både fastigheter och utemiljö. Bostadsbolaget ska arbeta för att skapa fler jobb- och utvecklingsmöjligheter för hyresgäster och arbetssökande. Hyresgäster ska ges möjlighet till en meningsfull fritid och att kunna engagera sig i sin boende- och närmiljö. Bolaget ska särskilt stärka Hammarkulletorget och Friskvåderstorget som lokala centrum med god kommersiell och offentlig service, tät bostadsbebyggelse, blandade boendeformer och höga estetiska kvaliteter.

Bolaget ska normalt inte köpa, sälja, byta eller ombilda befintliga bostäder men kan göra undantag när det är strategiskt viktigt för att utveckla områden som behöver stödjas. Ett exempel kan vara att en fastighet ombildas till kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt i ett område dominerat av hyresrätter, vilket kan öka mångfalden, stärka områdets utveckling och därmed skapa förutsättningar för en ökad nyproduktion av hyresrätter.

I bolagets strategiska plan för utvecklingsområdena ska bostadsrätter i första hand åstadkommas genom nyproduktion.

Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden och säkerställas i konsekvensanalyser.

Underhåll / renovering

Genom att underhålla bolagets fastigheter gynnas en god boendemiljö och ombyggnationer ska ske i dialog och samverkan med de boende. Hyresgäster ska ges möjlighet att påverka och utforma den egna bostaden utifrån egna önskemål och behov. Målet är att ingen ska behöva flytta på grund av renoveringskostnader.

Bolagets nya ombyggnadsmodell ska snarast utvärderas avseende bostadssociala effekter och konsekvenser för bolagets fastighetsförvaltning, underhåll och ekonomi. Målsättningen är att modellen därefter ska användas i samtliga renoveringsprojekt. För varje område ska modellen anpassas för att bibehålla en stor andel lägenheter med låg hyra.

Bostadsbolaget ska aktivt arbeta med att finna nya lösningar som främjar trivsel och kvarboende.

Under ombyggnation liksom vid nyproduktion skall alla möjligheter beaktas för minskad klimatpåverkan.

Nyproduktion

Bostadsbolaget ska i samarbete med Framtiden Byggutveckling AB arbeta för att öka produktionstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nyproduktion. Olika boendialternativ ska utvecklas. Nya kreativa modeller och tillfälliga bostadslösningar ska testas. Förslagen ska präglas av öppenhet och idériedom. Goda idéer ska aldrig avslås på tjänstemannanivå utan ska lyftas till Bostadsbolagets styrelse för ställningstagande om eventuell "överprövning".

Bolaget ska sträva efter en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendekostnader inom varje primärområde. Bolaget ska aktivt bidra till minst 350 av de 1400 nya bostäder som Framtidenkoncernen ska färdigställa per år.

För att underlätta det hållbara resandet bör nyproduktion ske i områden med god kollektivtrafikförsörjning och helst som en del av den täta stadsväven.

Attraktiv arbetsgivare

Bolaget ska vara en förebild som arbetsgivare, både inom staden och inom fastighetsbranschen.

Lönetilläggen i bolagets utvecklingsområden och egen städpersonal är goda exempel som bör spridas till övriga förvaltningar och bolag i staden.

God ekonomi & effektiv verksamhet

Bolagets ekonomi är god och belåningsgraden är låg. För att hålla nere hyresnivåerna och få kalkylerna för ny- och ombyggnadsprojekt att gå ihop ska projektens avkastningskrav därför minimeras inom ramen för ägarens krav och vid behov varieras mellan olika projekt.

Uppdrag till VD

Mål- och inriktningsdokumentet vänder sig ytterst till VD, som ska beskriva hur bolaget avser att bryta ner, arbeta med, följa upp och utvärdera de områden styrelsen angett. Detta utgör bolagets grund till verksamhetsplan. För att leva upp till uppdragen ansvarar VD för att medarbetare och ledning har en aktuell kunskap om bolagets omvärldsfaktorer och det åligger VD att se till att berörda är väl informerade om det som sker. För att nå måluppfyllelse ska bolaget söka dialog och samverkan med hyresgäster och andra intressenter samt de processägare som är ansvariga för de frågor där bolaget har en aktiv roll.

I bolagets verksamhetsplan ska Framtidenkoncernens mål och måttetal omhändertas.

Investeringar 2018

Totala investeringar beräknas uppgå till 718 Mkr, fördelat på

Fastighetsinvesteringar	372
Investeringar i nyproduktion	308
Mark (se underlag från FBU)	27
Övriga investeringar (var av konst 2 Mkr)	11
Summa	718

Fastighetsinvesteringar

Renovering Kyrkbyn, etapp 2, 3	55
Badrum Järnbrott, Södra Dragspelsgatan	46
Tusenårgatan/Veckogatan	38
Fasad/balkonger Landabergen, etapp 3,4	38
Badrum Relä-/Bildradiogatan	34
Fönsterbyte Träkilsgratan, etapp 1, 2	24
Fasad/balkonger/fönster Dr Westrings gata	17
Badrumsrenovering Bredfjällsgatan, etapp 1	12
Badrumsrenovering Gregorianska gatan	10
Upprustning mark Klarvädsgatan	8
FTX Torpa	6
Sättningskador Inlandsgatan	6
FTX Inlandsgatan	6
Fasadåtgärder Kyrbytorget, hus C	6
Markupprustning Eketrä-Äringsgatan	5
Klimatskärm	10
Övriga installationer	15
Utemiljö	15
Energisparåtgärder	10
OVK-åtgärder	6
Övrigt	5
Summa	372

Nyproduktion

Kortedala Torg	94
Tuve Centrum	79
Syster Estrids gata	76
Askimsviken	74
Radiatorget	9
Övriga projekt	3
Summa	335

Övriga investeringar

Immateriella tillgångar	2
Inventarier	9
Summa	11

Underhåll 2018

**Totalt underhåll beräknas uppgå
till 187 Mkr, fördelat på**

Planerat underhåll	42
Distriktsspecifika underhållsmedel	133
Utv.omr. N. Biskopsgården/Hammarkullen	12
Summa	187

Planerat underhåll

Vattenskador	13
Klimatskärm	10
Övriga installationer	5
Radonåtgärder	5
Energisparåtgärder	4
Utemiljö	2
Övrigt	3
Summa	42