

Verksamhetsplaner 2018

Förslag till beslut i styrelsen

Styrelsen föreslås besluta

att att tillstyrka bolagens verksamhetsplaner gällande 2018

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

Bilagor

1. Verksamhetsplaner

Expedieras

1. Poseidon
2. Familjebostäder
3. Bostadsbolaget
4. Gårdstensbostäder
5. Framtiden Byggutveckling
6. Egnahemsbolaget
7. Störningsjouren

Bostadsbolagets Verksamhetsrapport 2017-08-31



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.
- Framtidens bredband driftsatt.
- Vi arbetar aktivt med oriktiga hyresförhållanden.
- Vi tar ett stort socialt ansvar i hela staden.
- Vi skapar arbetstillfällen.
- Väl underhållna och prisvärda bostäder i attraktiva områden.
- Seriös, lyhörd och långsiktig hyresvärd.
- Stark dialogprocess, internt och externt.
- Flexibel boendeform m. tillvalsmöjligheter.
- Kompetent och engagerad personal.
- Öppna för nya kunskaper och erfarenheter.
- Decentraliserad organisation, nära kund.
- Starkt systemstöd (ISO 14001, E-rapporten, Fast2 och SundaHus).
- Trygg arbetsgivare.
- Goda kunskaper om fastigheter och kommande utmaningar.
- Stor aktör på marknaden (inköp).
- Lokalt anpassade servicenivåer (tex öppettider) för våra hyresgäster.

Möjligheter

- Tillhör en stor koncern, bra nätverk och samarbete.
- Starkt varumärke (allmännyttan).
- Boinflytandeavtal och dialogavtal med Hyresgästföreningen.
- Göteborg växer och är en attraktiv plats.
- Ingen vakansrisk (bostäder).
- Låg räntenivå.

Svagheter

- Osäkert vilken bemanning vi behöver på kort/lång sikt mht koncernens förändrade organisation.
- Kan inte möta efterfrågan på lägenhet (avseende både antal och storlek).
- Inomhusklimatet, upplevd värme och temperatur.
- Bestånd med hög energiförbrukning.
- Fastigheter med för höga radonvärden.
- Långsamma byggprocesser.

Hot

- Kriminalitet och otrygghet med ökat antal omflyttningar som följd.
- Arbetslöshet och segregation.
- Risk för försämrade anställningsvillkor, svårt att rekrytera personal.
- Svårt att rekrytera kompetenta personer, särskilt inom vissa yrkesgrupper (tex specialister).
- Ökade skador (bl.a. brand, sabotage, skadedjur och klimatförändringar).
- Bostadsbrist skapar trångboddhet.
- Ekonomiska konsekvenser vid en kraftigt ökad nyproduktion behöver analyseras ytterligare.
- Överhettad byggmarknad – inköp.
- Småtorgen har svårt att överleva.
- Andelen överklaganden vid nyproduktion ökar.

Service i toppklass



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 tillgängliga för hyresgästerna och ha kundnyttan i fokus.*

Konkret betyder det att Bostadsbolaget ska ...

- ... ha nyttan för kunden i fokus i vårt utvecklingsarbete.
- ... tillåta lokala anpassningar i vår service till hyresgästerna.
- ... 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.
- ... utveckla hyresgästernas inflytande över sitt boende, bland annat genom att erbjuda efterfrågade tillvalsmöjligheter.

Nyckeltal – Mäts per 2017-12-31

- Serviceindex ska öka 1 procentenhet.
- Produktindex ska öka 1 procentenhet.
- Betyget för Tagen på allvar ska öka med minst 2 enheter.
- Betyget för Hjälp när det behövs ska öka med minst 2 enheter.
- Framtidenskoncernens Inflytandeindex > 75.
- Oriktiga hyresförhållanden –antalet friställda lägenheter ska vara minst 100 (per augusti har Bolaget 72 st).

Service i toppklass

Aktiviteter

Exempel på aktiviteter	Status
Förbättra olika kommunikationskanaler för hyresgäst; såsom lokala Trivas-tidningar, digitala nyhetsbrev, månadsbrev i trapphus, förbättrad hemsida, instruktionsfilmer.	Pågår kontinuerligt. Kundtidning Trivas 4 ggr/år, Trivas lokalt 6 ggr/år, digitalt nyhetsbrev skickas ut månadsvis- 8 st hittills. Månadsbrev i trapphus är infört på samtliga distrikt. Film skapad om hur hg kan logga in på Mina Sidor, hur man rengör vattenlås och golvbrunnar etc.
Dialogmöten genomförs med ökad information till hyresgäst inför aktuella projekt i området, snöröjningen, etc.	Pågår på samtliga distrikt. Dialogmöte har tex genomförts i Tynnered i samarbete med Rädda barnen och HGF.
Läxhjälp i bl.a. V. Järnbrott.	Startades i jan-17 och pågått under våren. Ska genomföras under Q3-4 baserat på att läraren önskar fortsätta sitt ideella arbete.
Maskin- och verktygsutlåning till hyresgäster i Centrum.	Pågår
Satsning på trygghet genom belysningsprojekt, gallring av buskar, städning av miljöhus, Troaxnät i källarförråd, etc.	Belysningsprojekt färdigställt i Biskopsgården. Förfrågningsunderlag klara för Haga, Kortedala och Tynnered.
Uppstart av stadsnära odling (odlingslotter) i Majorna, Bredfjällsgatan och Tuve.	Ca 60 st odlingslotter klara, varav 50 st i Hammarkullen samt 10 st i Majorna.
Utveckla bolagets kundcenter och servicearbete.	Pågår
Arbeta enligt de nya reglerna i uthyrningspolicyn.	Pågår. Kommuniserad i våra egna kanaler. Avstämningar genomförs för att följa upp ev. konsekvenser.
Genomgång av vår broschyr "Service i toppklass" med våra ramavtalsentreprenörer vid upphandling.	Pågår

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 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.*

Det betyder att Bostadsbolaget ska...

... fortsätta det strategiska underhållsarbetet.

... fortsätta med ett långsiktigt utvecklingsarbete i samverkan med

Moderbolags avdelning "tidigare skede".

... förstärka serviceorganisationen och komplettera med åtgärder för

ökad närvaro.

... bidra till att skapa arbetsmöjligheter & integrationsprojekt i olika former.

... utveckla fastigheterna, satsa på hållbara och långsiktiga renoveringar.

Nyckeltal – Måts per 2017-12-31

- Serviceindex i både utvecklingsområdena ska öka med 2 procentenheter.
- Produktindex i båda utvecklingsområdena ska öka med 2 procentenheter.
- Antalet sommarvärdar ska minst uppgå till 20 stycken.
- Personaltätheten ska ligga på 2016 års nivå.
- Vid sociala upphandlingar ska minst 50 % av arbetstillfällena bemannas av boende i våra utvecklingsområden.
- Betyget för Trygghet ska öka med minst 2 enheter.
- Betyget för Besökstider ska öka med minst 3 enheter.
- Betyget för Rent & snyggt ska öka med minst 2 enheter.
- Betyget för Service (reparationer) inom rimlig tid ska öka med minst 2 enheter.

Utvecklingsområden

Aktiviteter



Exempel på aktiviteter	Status
Upprätta särskilda verksamhetsplaner för Norra Biskopsgården och Hammarkullen.	Klart - upprättas per mars, aug och dec.
Anställa en utvecklingsledare i Norra Biskopsgården och en förvaltare i Hammarkullen.	Klart
Öppna parkleken i Hammarkullen.	Hammarparken klar.
Lekplatser upprustade i Norra Biskopsgården.	Lekplatser på gård 1 och 4 är klara.
Satsa på stadsnära odling i Hammarkullen, Bredfjällsgatan.	Ca 50 st odlingslotter är klara i Hammarkullen. Det finns ett engagemang som vi gärna vill möta och satsningen kan även öka gemenskapen i området.
Utvärdera serviceorganisationen och nya öppettider på Boservice.	Pågår
Kartlägga och utveckla dialogprocessen med hjälp av konsult (Radar)	Pågår
Tätare samarbete med Marknad & Kommunikation för ökad kommunikation med hyresgäst genom bl.a. nyhetsbrev, instruktionsfilmer och pek-böcker.	Pågår kontinuerligt. Se text under aktiviteter "Service i toppklass"
Skriva 17 samarbetsavtal med lokala föreningar.	Klart. Skrivit 22 st samarbetsavtal hittills.

Ombyggnation

Enligt styrelsens inriktningsdokument ska vi *underhålla bolagets fastigheter för att skapa 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.*

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 ...

- ... bidra till att utveckla och satsa på konceptboende i olika former tillsammans med avdelningen "tidiga skeden" på Moderbolaget och övriga systerbolag .
- ... beakta hyresgästers möjlighet att påverka standardhöjning vid större renoveringsprojekt.
- ... vidta insatser för att minska energianvändningen.
- ... prioritera underhållet för att få lägre reparationskostnader.

Nyckeltal – Mäts per 2017-12-31

- Samtliga projekt i befintliga fastigheter ska utföras enligt miljödatabasen SundaHus.
- Elanvändningen ska minska med minst 1 %.
- Fjärrvärmeanvändningen ska minska med minst 1 %.
- Andelen lägenheter som har en hyra under 1 000 kronor/kvm ska inte understiga 50 %.
- Vi ska utöka antalet laddstolpar med 50 stycken.
- Antal fastigheter med ett radonvärde över 200 BQ/m³ ska minska jämfört med 2016.

Ombyggnation

Aktiviteter



Exempel på aktiviteter	Status
Badrumsrenovering i G:a Järnbrott, Kortedala och Landala efter hyresgästdialog (ca 375 st).	Landala och Gamla Järnbrott försenade. Ny prognos 275 st badrum klara under 2017.
Belysningsprojekt i Haga, Tynnered och Guldheden.	Haga klart. Tynnered och Guldheden pågår.
Stor ombyggnad i Kyrkbyn (ROT).	Pågår till ca år 2021
Arbeta med valbara renoveringsnivåer i Hammarkullen (Bredfjällsgatan).	Arbetet pågår. Uppstart i Hammarkullen med modellen (Bredfjällsgatan). Dialogarbetet startar upp under september.
Samtliga nya projekt läggs upp i SundaHus.	Samtliga nya projekt läggs upp i Sunda Hus. Pågår löpande när nya projekt öppnas.
Energikartläggning	Kartläggning pågår.
Energiplan för 2017 - 2030	Utkast framtaget, under bearbetning.

Nya lägenheter

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 boendearter 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 1 400 nya bostäder som Framtidenkoncernen ska färdigställa per år fr.o.m. 2018. 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

Nya lägenheter

Aktiviteter



Exempel på aktiviteter	Status
"Upprop 2018" genomförs där identifiering av lokaler som kan byggas om till lägenheter, listas upp.	Kartläggning pågår. Ca 80 lgh kan vara möjliga att tillskapa.
Stötta och vara behjälpliga i Framtidens "Tidiga skeden"-grupp, i framtagning av nya projektidéer.	Nyproduktionsansvarig deltar aktivt i arbetet med Tidiga skeden
Stöttar Framtiden Byggutveckling i framdriften av våra byggprojekt	Nyproduktionsansvarig deltar aktivt i Bostadsbolagets projekt tillsammans med respektive projektchef.
Verka för fler boendeformer i våra områden.	Konceptet kring andelsägarlägenheter presenterades för styrelsen i augusti. Arbeta med föreningen Bolhop pågår i Kålltorp.
Verka för tillskapande av nya bostadsprojekt inom Bostadsbolagets befintliga mark.	Sex projekt har lämnats till Tidiga skeden (Drakblommegatan, Hisingen, Hängmattan, Majorna samt fyra områden i Kortedala). Informationsträffar med Tidiga skeden har bokats in under hösten gällande utvecklingsplaner/-möjligheter för resp distrikt.

Resursområde - Personal

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.
- ... vara en jämställd arbetsplats där mångfaldsperspektivet beaktas.
- ... främja trygghet och säkerhet på arbetsplatsen.
- ... erbjuda praktik och sommarjobb samt delta i olika jobbsatsningar.

Nyckeltal – Mäts per 2017-12-31

- Nöjd medarbetarindex ska uppgå till minst 79.
- Ca 150 sommarjobb & ca 50 tjänster via jobbsatsningar ska skapas.
- Frisknärvaron ska uppgå till minst 75%. (prognos för 2017 är 73%)

Personal

Aktiviteter



Exempel på aktiviteter	Status
Fortsatt friskvårdssatsning för lokalvårdare.	En extra friskvårdstimme infört.
"Trygghetsår" för personalen.	Delvis uppstart under företagskonferensen i maj.
Kompetensutveckling nya LOU.	Utbildning nya LOU för berörda är genomfört.
Arbeta med projekt Fastighetslabbet.	Pågår och går under slutet av oktober in i en förvaltningsfas.
Arbeta med Fastighetsakademin, där "Employer branding" ingår.	En mängd aktiviteter genomförs för att marknadsföra våra tjänster bl.a. är en App introducerad, via frukostmöten, filmer kring våra olika yrkesroller finns, Instagram konto används.

Resursområde - Ekonomi

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.

Nyckeltal – Mäts per 2017-12-31

- Driftsnetto exkl. underhåll ska uppgå till 951 Mkr (prognos 3, 942 Mkr).
- Resultat efter finansnetto ska uppgå till 236 Mkr (prognos 3, 236 Mkr).
- Direktavkastning/totalavkastning och värdeutveckling ska följas upp.

Ekonomi

Aktiviteter



Exempel på aktiviteter	Status
Ständig bevakning av avtalstrohet.	Under 2017 har ett en programvara inköpts för att bevaka avtalstrohet och övrig leverantörsstatistik. Årligen görs även en spendanalys.
Social hänsyn ingår i upphandlingar.	Ständigt pågående process hos inköpsavdelningen.
Ekonomisk genomgång med alla nyanställda.	Implementerat. Sker vid två tillfällen per år.
Moderniserar processen vid den årliga hyresförhandlingen. Sker i ett koncerngemensamt arbete.	2018 års hyresförhandlingar kommer att ske koncerngemensamt för samtliga i koncernen ingående bostadsbolag.
Direktavkastning/totalavkastning och värdeutveckling ska följas upp.	Följs upp årligen via MSCI.



FAMILJEBOSTÄDERS VERKSAMHETSPLAN 2018





Framtidenkoncernens vision:

**VI SKAPAR DET HÅLLBARA
SAMHÄLLET FÖR FRAMTIDEN.**



Familjebostäders målbild:

**VI SKAPAR TRIVSAMMA
LIVSMILJÖER TILLSAMMANS MED ALLT
FLER GÖTEBORGARE.**

Familjebostäders tre vägledande principer:

TRIVSEL

Vi vill att våra hyresgäster ska tycka om att komma hem och tycka om att vara hemma. Hemma för oss börjar redan vid entrén till området, gården och trapphuset.

FRAMÅT

Vi är alltid på väg. Vi vågar anta nya utmaningar. Detta för att det ska bli bättre för våra boende, miljö och våra hus, såväl gamla som nya.

TILLSAMMANS

Allt blir så mycket bättre och roligare om vi lyssnar på varandra, tar hänsyn och arbetar tillsammans. Ett samspel mellan medarbetare såväl som med hyresgäster.



Familjebostäder i Göteborg AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med fler än 18 500 lägenheter. Vi utvecklar trivsamma livsmiljöer. Familjebostäder arbetar för en hållbar bostadsutveckling med människan i centrum. Vi ingår i Framtidenkoncernen som är helägt av Göteborgs Stad.

FÖRVALTNING & UTVECKLING FÖR HELA STADEN

Nu ser vi fram emot ännu ett år där vi får möjlighet att jobba tillsammans med det vi är bäst på – att ge förstklassig service till våra hyresgäster.

Familjebostäders verksamhetsplan för 2018 har vi döpt till "Hela staden 2018". Planen ska som tidigare ligga till grund för våra verksamheter på Familjebostäders alla distrikt och avdelningar. Vår verksamhetsplan ingår som en del i Framtidenkoncernens affärsplan som är gemensam för alla bolagen i koncernen och utgår från Göteborgs stads budget.

Familjebostäders uppdrag är, tillsammans med övriga dotterbolag, att vara en långsiktig fastighetsägare med fokus på kundnära förvaltning.

Framtidens uppdrag är att vara en strategisk aktör med syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Koncernens strategiska fokusområden handlar om nybyggnation, renovering och integration.

I vår roll inom koncernen ingår för oss på Familjebostäder att också utveckla kompetensen att förvalta vårt fastighetsbestånd. Vårt fokus ska ligga på att ytterligare stärka trygghet och trivsel i våra bostadsområden där vi prioriterar arbetet i utvecklingsområde Bergsjön.

Alla vi som arbetar på Familjebostäder kan vara stolta över både välskötta och fina fastigheter. Som Sveriges största trähusägare har vi ett särskilt ansvar för just denna kulturskatt. Jag tar gärna del av berättelser och historier från vardagen och det stora engagemang alla medarbetare visar för våra hyresgäster gör mig riktigt glad.

Familjebostäder är och ska vara en attraktiv arbetsplats för många människor idag och i morgon, med en attraktivitet och trivsel som vi skapar tillsammans.

Verksamheten har tydliga ekonomiska mål definierade av moderbolaget. För oss innebär detta att långsiktigt kunna investera i nya bostäder, underhålla och sköta om våra befintliga hus och ta hand om våra hyresgäster så att människor verkligen trivs och känner sig trygga i sina hem.

Framtidenkoncernen har bestämt sig för att vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad, med fokus på låga hyror och bra kvalitet. Med sikte på en jämlik stad med tryggare bostadsområden ska vi tillsammans verka för en ökad integration.

Härav vår näsa för nya innovativa lösningar inom miljö och social utveckling av såväl befintliga som nybyggda områden.

En stor koncern som Framtiden har muskler att förverkliga idéer och planer, något vi som ingående bolag både kan dra nytta av och se fördelar med.

Per-Henrik Hartmann, VD



DET HÄR ÄR VI

Hos Familjebostäder kan alla bo. Det spelar ingen roll vem man är, i vilken livsfas man befinner sig. Vi har bostäder som passar alla och vi är stolta över att vara en av Göteborgs största fastighetsägare, med uppdrag att skapa trivsamma livsmiljöer. Med allt fler göteborgare.

Familjebostäder ingår i Framtidenkoncernen som en del av Göteborgs Stad. Tillsammans med våra systerbolag, Gårdstensbostäder, Poseidon och Bostadsbolaget äger vi drygt 70 000 lägenheter. Vårt gemensamma uppdrag sträcker sig till mer än att äga och förvalta hus och bostäder. Vi har även ett stort ansvar för att skapa trygga och trivsamma områden tillsammans med andra aktörer som Göteborgs Stads olika verksamheter, föreningar, privata aktörer med flera. Inte minst handlar det om att minska segregationen, öka människors möjligheter att skapa sig ett gott liv med arbete och bostad. Inom koncernen finns det sex utvecklingsområden, varav Bergsjön är ett.

Familjebostäder äger idag drygt 18 000 lägenheter i många av stadens områden. Under de närmaste åren kommer antalet att öka i takt med att vi inom koncernen bygger nya lägenheter. För vår del handlar det främst om Uggleberget i Nya Hovås, Sisjödalen, Tynnered, Selma Stad och Bergsjön.



Deltar i aktiviteter som till exempel Kulturkalaset



Hållbarhetstänk genomsyrar Familjebostäder



Vi erbjuder sommarjobb och praktik



Under vårt tak är alla välkomna



Personaldagar

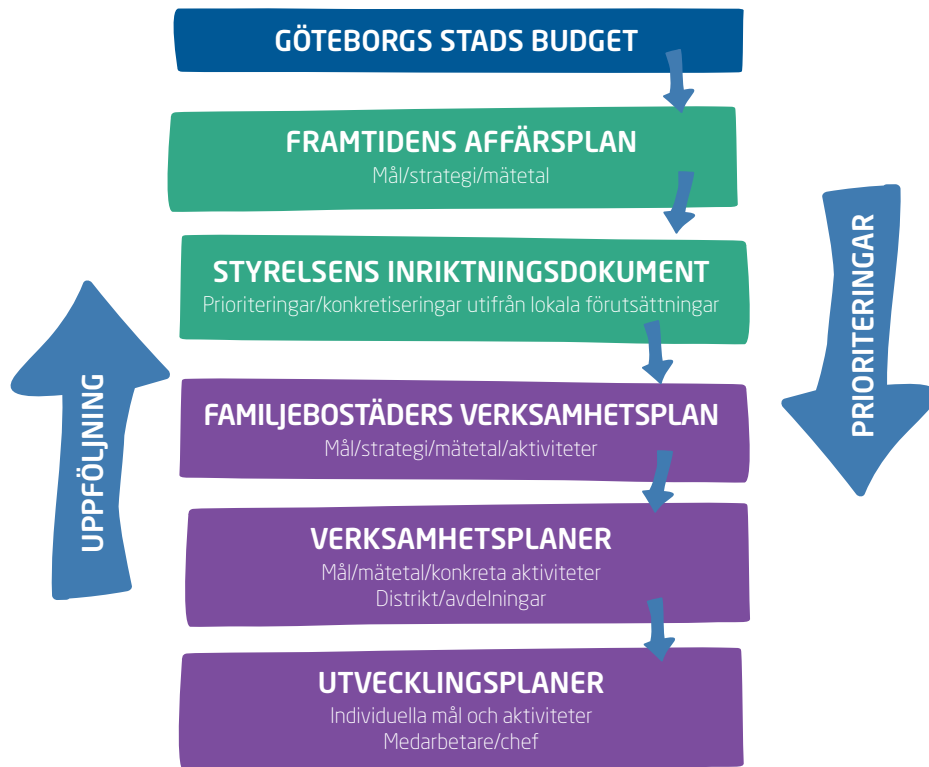


Vi gör fint för våra hyresgäster



Samarbete med lokala föreningar

AFFÄRSPLANEPROCESSEN



I år finns för första gången en gemensam affärsplan för hela Framtidenkoncernen. Till affärsplanen kopplas ett bolagsspecifikt brev med preciserade krav. Familjebostäders styrelse har därefter arbetat fram ett inriktningsdokument som stödjer moderbolagets styrelses inriktningsdokument samt koncernens affärsplan. Utifrån detta har denna verksamhetsplan för 2018 arbetats fram.

SEX MÅLOMRÅDEN SOM TAR OSS MOT MÅLBILDEN

Verksamhetsplanen består av sex områden som är speciellt viktiga för att vi ska nå våra gemensamma mål. Inom varje område anges koncernens mål och strategier. Där anges vad bolaget ska nå 2018 i de viktigaste mätetalen, varav några är bolagets egna mätetal. Övriga koncerngemensamma mätetal finns också redovisade. Verksamhetsplaneringen leder fram till en mängd aktiviteter på olika nivåer i bolaget. I verksamhetsplanen anger vi några av de viktigaste aktiviteterna i bolaget.

Vi arbetar med sex övergripande målområden:

- ➔ Nyproduktion
- ➔ Underhåll renovering
- ➔ Utvecklingsområden
- ➔ Nöjda hyresgäster
- ➔ Attraktiv arbetsgivare
- ➔ God ekonomi & effektiv verksamhet

NYPRODUKTION

VÅRA
FASTIGHETER

MÅL

- Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

STRATEGIER

- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras.
- Bygga blandade boendeformer i samma kvarter.
- Leta mark med bra förutsättningar att bygga till en lägre produktionskostnad.
- Prova verktyg/metoder för att beräkna klimatavtryck över livscykeln för produkter och material.
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet.

ATT NÅ 2018

- Nya bostäder i befintligt bestånd: 23 st.

Koncernens mål är att från och med 2018 färdigställa 1 400 bostäder per år. Koncernen har en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla göteborgare har råd med. Den viktigaste upplåtelseformen är hyresrätten men i områden där hyresrätten dominerar är det viktigt att tillföra bostadsrätter och egnahem. Även andra boendeformer så som kooperativ hyresrätt, byggemenskaper och trygghetsbostäder för äldre ska tillskapas.

Familjebostäder har ansvar för två nybyggnadsprojekt med inflyttning 2018 - 2021 men som drivs av Framtiden Byggutveckling. Ansvaret för all annan nyproduktion ligger på moderbolaget och Framtiden Byggutveckling.

För att lyckas väl behöver vi ha ett gott samarbete med tydlig rollfördelning mellan Familjebostäder, moderbolaget och Framtiden Byggutveckling. Vi ska på bästa sätt bidra under byggnationen och stå väl rustade för att ta emot de nya fastigheterna. Uthyrningen och mottagandet av de nya hyresgästerna ska självklart skötas på ett välkomnande sätt.

I förtätningsprojekt berörs ofta våra hyresgäster. Här har vi en nyckelroll i dialog och information. Vi ska tidigt i processen bedöma hur våra områden påverkas och om det finns behov som vi behöver ta om hand för att skapa bra bostadsmiljöer.

Det är Familjebostäders ansvar att tillskapa nya lägenheter i befintliga fastigheter. Främst är det lokaler som byggts om till bostäder men även vindslägenheter har skapats. Ett antal projekt planeras att genomföras 2018 och arbetet med att hitta nya möjligheter fortsätter.

AKTIVITETER

- Bidra till bra bostäder med effektiv byggprocess.
- I samband med förtätningsprojekt genomföra angeläget underhåll och förbättringar i befintliga byggnader och boendemiljöer.
- Vara kontakt/länk mot hyresgäster och andra intressenter som berörs av nyproduktion.
- Skapa fler bostäder i befintliga fastigheter.

ÖVRIGA MÄTETAL

- Antal färdigställda bostäder/boendeform per år
- Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boendet
- Produktionskostnad kr/kvm
- Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet

UNDERHÅLL/RENOVERING

UNDERHÅLL

MÅL

- Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

STRATEGIER

- Vi ska renovera varsamt.
- De boendes möjligheter att påverka sina boendekostnader ska stärkas.
- Vi ska värna lägenheter med låg hyra.
- Energieffektivisering ska vara ett aktivt arbete.

ATT NÅ 2018

- Minskad energianvändning med 2%

Vi arbetar med helhetssyn och en underhållsstrategi där vi utgår från fastigheternas behov – vi renoverar inte mer än nödvändigt. Alla våra renoveringar är varsamma och vi tittar alltid på möjligheten att sänka energianvändningen på olika sätt. Vi arbetar i enlighet med vår energivision 2020. För att nå helhetssyn och varsamhet gör vi åtgärdsplaner för hela områden eller som senast för alla våra Landshövdingehus.

Vi utgår från ett ramverk för mer hållbar renovering som arbetats fram inom den nationella forskningsmiljön SiRen "Sustainable Integrated Renovation" med koppling till det nationella Renoveringscentrat och med stöd från Formas. Ramverket för hållbar renovering beaktar sociala, miljömässiga, tekniska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter.

Under 2018 kommer vi att arbeta med projektet i Gärdås där vi har valt att koncentrera oss på fasader och utemiljö som ett sätt att kombinera varsamhet ur flera aspekter, som till exempel ekonomi, socialt och energimässigt. Vi kommer också att arbeta fram modeller för varsam renovering av våra Landshövdingehus utifrån det framtagna åtgärdsprogrammet. I båda dessa projekt kommer dialog och hyresgästernas möjlighet att påverka boendekostnader vara viktiga inslag.

För att öka kunskaperna om metoder för energieffektivisering deltar vi bland annat i forskningsprojekt och planerar för att testa nya innovationer, t ex vindträd.

AKTIVITETER

- Genomföra Gärdåsprojektet.
- Införa ny modell för styckvisa renoveringar av badrum med stora behov.
- Genomföra IMD i enlighet med bolagets strategi.
- Fortsätta bidra till fler laddmöjligheter för el-fordon
- Pröva och utveckla affärsmodell för flexibel parkering.
- Genomföra något innovationsprojekt inom förnyelsebar energi.

ÖVRIGA MÅTETAL

- Hyreshöjning kr/kvm efter ombyggnation.
- Andel lägenheter med hyra under 1 000 kr/kvm
- Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering.
- Total energimängd kWh/kvm.
- Tillförda lägenheter i trygghetsboenden

UTVECKLINGSOMRÅDEN

UTVECKLING

MÅL

- Vi ska utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

STRATEGIER

- Införa trygghetsskapande åtgärder.
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena.
- Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena.

ATT NÅ 2018

- Trygghetsindex: 75 (74,5)

Vi har i huvudsak bra bostadsområden inom koncernen, de flesta hyresgäster trivs bra. Men det finns områden där livsvillkoren är sämre än i övriga delar av Göteborg. Dessa områden kännetecknas bland annat av hög andel försörjningsstöd, arbetslöshet och ohälsa.

Vi har beslutat att göra extra satsningar i Bergsjön precis som i koncernens övriga utvecklingsområden Norra Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Gårdsten och Lövgärdet. Ett nära samarbete ska utvecklas med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med och utveckla dessa områden. I de här områdena har vi en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och minska segregationen.

Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden. Detta arbete kräver samverkan både med boende i våra områden och med andra aktörer i staden.

AKTIVITETER

- Förstärka samverkan med stadsdelsförvaltning och andra viktiga aktörer som bidrar till Bergsjöns utveckling.
- Fortsätta och vidareutveckla samarbetet mellan fastighetsägare i stadsdelen genom Bergsjön 2021.
- Beskriva målbild och upprätta plan för ökad säkerhet och trygghet.
- Etablera utökad närvaro med egen personal.
- Skapa mötesplatser där kontakter kan knytas mellan arbetsgivare och arbetssökande.
- Genomföra masterplan för Gårdsås.

ÖVRIGA MÄTETAL

- Antal tillförda bostäder per boendeform
- Arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten som skapats för hyresgäster.

NÖJDA HYRESGÄSTER

HYRESGÄSTER

MÅL

- Våra hyresgästers och kunders trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas.

STRATEGIER

- Fokusera på kundbetygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs".
- Arbeta med att motverka oriktiga hyreskontrakt.
- Prioritera områden med låga kund- och inflytandebetyg.
- Utveckla en strategi för digitalisering.

ATT NÅ 2018

- Serviceindex 78,6 (77,6)
- Boinflytande 71,0 (69,4)
- Ta kunden på allvar 83,9 (81,9)
- Hjälp när det behövs 84,4 (82,4)

Familjebostäder arbetar aktivt för att skapa trygga och trivsamma bostadsområden. De som bor i ett område känner det bäst. Därför vill vi att de boende ska bidra med sina erfarenheter och idéer om hur vi kan utveckla området på ett bra sätt. Boendedialog är för oss ett sätt att få höra från hyresgäster vad som fungerar bra och vad som kan förbättras.

Vi samlar in synpunkter genom hyresgästaktiviteter, dörrknackning och bostadsmöten där hyresgästerna kan komma till tals. Kundenkäterna som görs årligen används som underlag för att skapa handlingsplaner utifrån hyresgästernas behov.

Vi ska fortsätta att utveckla vår ärendehanteringsprocess som ska leda till snabbare och bättre service. Arbetsflöden ska trimmas och effektiviseras genom att arbeta med ständiga förbättringar. En framgångsfaktor är att ta tillvara den kunskap och erfarenhet som hyresgästerna ger oss i enkäter och annan återkoppling. Dessa förbättringar ska leda till en högre servicenivå.

Det personliga kundbemötandet är en av de viktigaste sakerna för att få nöjda hyresgäster. Att vilja, våga och kunna ge ett personligt bemötande är vägen till framgång i mötet med hyresgästen. Under 2018 ska vi stärka våra medarbetares kompetens i kundbemötande.

Jobbet med oriktiga hyresförhållanden har under 2017 varit väldigt lyckat. Detta arbete kommer också fortsätta under 2018.

AKTIVITETER

- Utökad och mer anpassad områdes-/fastighetsinformation med fokus på ökad digitalisering.
- Ökat fokus på att alla arbetsgrupper uppnår målen för kundbetygen.
- Säkerställa att leverantörsärenden utförs i tid och återkopplas till hyresgäst.
- Skapa nya digitala tjänster för hyresgästen.
- Förbättra skicket i gemensamma utrymmen genom rondering och snabbare åtgärder (helt, rent och snyggt).

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

MEDARBETARE

MÅL

- Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

STRATEGIER

- Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete.
- Utveckling av medarbetarskap och ledarskap med utgångspunkt i de gemensamma förhållningssätten där samarbete och nytänkande särskilt ska betonas.
- Kompetensförsörjning genom medarbetarutveckling, rekryteringsutveckling och profilering av koncernen som arbetsgivare.

ATT NÅ 2018

- HME - Hållbart medarbetarindex: 74 (72)

Familjebostäder ska präglas av engagerade och kompetenta medarbetare och ledare som känner stolthet, delaktighet och arbetsglädje. Vi erbjuder medarbetarna möjlighet att ta ansvar och utvecklas med en god och trygg arbetsmiljö och goda anställningsvillkor.

Vi strävar efter mångfald och motverkar all form av diskriminering och vi agerar alltid utifrån våra värdeord; positiv, engagerad, pålitlig och samspelt.

Våra medarbetare är en förutsättning för att vi ska kunna utföra vårt uppdrag. Medarbetarskap kan beskrivas som hur medarbetare hanterar relationen till chefen och till övriga medarbetare. Ett gott medarbetarskap innebär att man förutom att utföra sina arbetsuppgifter också är med och bidrar till utveckling och förbättring av verksamheten. Vår verksamhet kräver att vi har medarbetare som är engagerade, tar ansvar och som vill och får möjlighet att utvecklas.

Att utveckla ett gott ledarskap och kompetenta ledare är en strategisk viktig fråga för bolaget. Vår verksamhet kräver ledare som har förmåga att sätta mål, delegera, följa upp resultat och motivera sina medarbetare samt skapa engagemang och arbetsglädje.

Vi arbetar med att på olika sätt profilera och marknadsföra bolaget, koncernen och fastighetsbranschen som en attraktiv arbetsgivare och framtida arbetsplats. Framtidens Fastighetslabb, som främst vänder sig till skolor, är ett modernt och viktigt verktyg i detta arbete.

AKTIVITETER

- Skapa ytterligare karriärvägar i bolaget.
- Förstärk utvecklingsmöjligheterna för medarbetarna.
- Fortsatt förändringsarbete utifrån medarbetarenkäten.
- Ta fram och genomföra ledarskapsprogram för alla chefer.
- Alla medarbetare ska delta i en gemensam utvecklingsresa.

ÖVRIGA MÄTETAL

- Personalomsättning
- Sjukfrånvaro
- Frisknärvaro

GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

MÅL

- Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Koncernens mål är att färdigställa 1 400 bostäder per år från 2018. Detta är en stor finansiell utmaning och vi måste frigöra kapital för nyproduktion för att klara detta. Då kan vi säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. En stabil ekonomi skapar också trygghet för våra hyresgäster.

Ekonomiskt utrymme ska skapas genom främst lägre nivåer på underhåll/investeringar i befintliga fastigheter samt effektivisering av organisationen. Frigjort ekonomiskt utrymme mäts i koncernens krav genom kassaflödet, exklusive nyproduktion.

Kravet på kassaflöde ger en ökad tydlighet och bolaget måste ha större fokus på detta i den löpande verksamheten. Prioriteringen mellan olika åtgärder men också omfattningen av åtgärder blir än viktigare. Hur vi kan göra rätt prioriteringar behöver utvecklas. Konsekvensen för våra hyresgäster är en viktig del i detta.

Vi måste se över olika möjligheter att effektivisera organisationen. Utökad samarbete inom koncernen är en del där vi ska bidra för att hitta bästa lösningarna. Vi behöver se över vad som är lämpligast att utföra i egen regi och att köpa in. Att veta hur våra resurser används och vilken effekt de ger är mycket viktigt ur styrningssynpunkt. Att jobba mer med tydliga mätetal och nyckeltal, både internt och genom benchmark mot andra, ger viktig information om detta.

STRATEGIER

- Uppföljning av risk och lönsamhet genom implementering av ny månadsrapport.
- Implementera långsiktig finansiell scenarioanalys.
- Bidra till effektivitet i organisationen genom att mäta och följa upp i affärsplanen 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.

ATT NÅ 2018

- Kassaflöde före nyproduktion: 100 mnkr.
- Underhåll/investeringar i befintligt bestånd: max 577 mnkr.

AKTIVITETER

- Fokusera på och följa upp bolagets kassaflöde.
- Utveckla prioriteringen mellan nödvändiga åtgärder
- Konsekvensanalys av bantade renoveringsplaner.
- Se över möjligheterna att effektivisera organisationen och belysa besparingpotentialen.
- Ta tillvara samverkan inom och utom bolaget.

ÖVRIGA MÄTETAL

- Totalavkastning
- Avkastning fastighetsinvesteringar
- Justerad soliditet

SWOT-ANALYS

STYRKOR

- Stort fokus på hållbarhet och sociala insatser.
- Väl underhållna fastigheter.
- Motiverade och kompetenta medarbetare.
- God ekonomi och finansiell styrka.
- Helhetsperspektiv kring boendet.
- Mångfald av fastigheter med god geografisk spridning.
- Samverkan med stadens aktörer inom bostadsbyggande.

SVAGHETER

- Obalans i åldersstruktur bland medarbetare.
- Svårt att nå målet färdigställda bostäder 2018
- Bygger relativt dyrt.
- Höga nyproduktionshyror.
- För lite variation i boendeformer.
- Koncernens övergripande styrmodell är inte färdigutvecklad
- För att nå målen om antal färdigställda bostäder och bygga bostäder till en rimlig hyra är vi beroende av stadens aktörer inom bostadsbyggande.

MÖJLIGHETER

- Stark ägare.
- Stor efterfrågan på bostäder.
- Ökad nyproduktionstakt genom kortade handläggningstider.
- Bygga snabbare med koncepthus.
- Fler nya infrastruktursatsningar gör mer mark tillgänglig

HOT

- Höga produktionskostnader.
- Långa ledtider i planprocessen.
- Stora parallella infrastrukturprojekt påverkar byggplanering och driver kostnader.
- Byggkonjunkturen gör det svårt att få in anbud.
- Svårt att rekrytera viktiga kompetenser.
- Ökad otrygghet.
- Stigande ränta.

UPPDRAG

I stadens budget 2018 ges följande uppdrag där moderbolaget, vilket indirekt påverkar oss, eller Familjebostäder har ansvaret:

UPPDRAG:



Fler trygghets- och gemenskapsboenden ska inrättas.



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.



Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.



Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.



Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerande verksamheter ska överstiga andel kvinnor inom samma verksamhet.



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.

ANSVAR:

Förvaltnings AB Framtiden

Fastighetsnämnden i samverkan med Göteborgs Energi och Förvaltnings AB Framtiden.

Samtliga nämnder och styrelser

Samtliga nämnder och styrelser

Samtliga nämnder och styrelser

Samtliga nämnder och styrelser

I stadens budget 2018 ges följande uppdrag som berör Familjebostäder men där någon annan har huvudansvaret:

UPPDRAG:



Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället enligt modellen från Västra Göteborg. En ansvarig ska utses för samarbetet.



Alla förvaltningar och bolag ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpta hinder.



Assisterande tjänster ska erbjudas i **förvaltningar och bolag** utifrån det stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer.



Minst 50 procent av alla Göteborgs Stads tjänsteupphandlingar ska göras med modellen för social hänsyn.

ANSVAR:

SDN Västra Göteborg i samverkan med kommunstyrelsen. Ska genomföras 2018.

Fastighetsnämnden

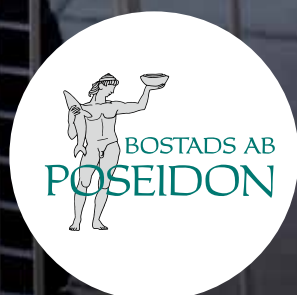
Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning i **samverkan med samtliga nämnder och bolag.**

Nämnden för inköp och upphandling.

2018

Verksamhetsplan

Styrelsehandling nr 9 a
2017-10-26
Bilaga 3



Verklig nytta och glädje

Ihop med koncernen arbetar vi för att tillföra fler bostäder. Samtidigt är hyresgästen som redan bor hos oss i fullt fokus. Under 2018 drar vi igång projekt för att de boende ännu mer ska få säga sitt, och göra rätt. Inkludering är en viktig fråga.



Denna verksamhetsplan, fastställd 2017-XX-XX ansluter till Stadens och Kommunfullmäktiges budget, Poseidons styrelses inriktningsdokument, Framtidenkoncernens bolagsspecifika brev samt affärsplan där koncernens detaljerade mål är fördelade under våra sex fokusområden. Verksamhetsplanen beskriver våra huvudaktiviteter för 2018.

Från 2018 delar vi affärsplan med övriga bolag i koncernen. Våra gemensamma fokusområden är nyproduktion, underhåll / renovering, utvecklingsområden, nöjda hyresgäster, attraktiv arbetsgivare och god ekonomi / effektiv verksamhet.

Hitta i verksamhetsplanen

4	VÅRT BALANSERADE STYRKORT
5	PROJEKT 2.1
6	VÅRA FOKUSOMRÅDEN
6	Nyproduktion
8	Underhåll / renovering
10	Utvecklingsområden
12	Nöjda hyresgäster
15	Attraktiv arbetsgivare
17	God ekonomi och effektiv verksamhet
19	BILAGOR
20	1. Budget 2018
25	2. Pågående ny- och ombyggnadsprojekt
28	3. Uppdrag från Stadens budget att genomföra 2018
29	4. Kommunfullmäktiges förslag till budget 2018
33	5. Bolagsspecifikt brev från Framtiden
36	6. Inriktningsdokument från styrelsen

Vårt balanserade styrkort

Styrkortet ger oss förutsättningarna för en nyanserad och långsiktig styrning utifrån våra övergripande mål och strategier.

Hyresgäster

- Serviceindex 79,5
- Inflytandeindex 71
- Kundbetyg "Ta kunden på allvar" 85,4
- Kundbetyg "Hjälp när det behövs" 84,8
- Kundbetyg "Info om vad som ska hända i fastigheten" 82,8

Personal

- Frisknärvaro minst 70 %
- HME minst 75 %

Verksamhet

- Öka utsorteringen av matavfall med 10 procentenheter
- Total energianvändning 159 kWh/kvm

Ekonomi

- Kassaflöde före nyproduktion 490 mkr
- Underhåll och investeringar i befintligt bestånd max 606 mkr
- Totalavkastning (exkl förändringar i direktavkastningskravet) 4,5 %

Projekt 2.1

2018 startar ett nytt 4-årigt utvecklingsprojekt upp, med digitalisering som bas. Syftet är att vi inom ramen för fyra fokusområden ska få nöjdare hyresgäster, erbjuda en effektivare förvaltning och bli en mer attraktiv arbetsgivare.

DIGITALISERING

Vi tar fram förutsättningarna för effektiva rutiner och moderna kundrelationer och fokuserar på Smarta hus.

BOINFLYTANDE

Vi tar fram modeller och smidiga verktyg för inflytande från hyresgästen.

AVFALLSHANTERING

Tillsammans med hyresgästerna blir vi kända för vår effektiva sortering av avfall.

MEDARBETARE

Vi höjer Poseidons attraktionskraft med input från medarbetarna och koncernens värdegrundsarbete.



Nyproduktion

Som Göteborgs Stads största bostadsförvaltare spelar vår koncern en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla Göteborgare har råd med. Målet är att från 2019 färdigställa 1 400 bostäder årligen. Poseidon letar aktivt efter mellanrum där fler bostäder kan tillföras.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Att öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla Göteborgare.

Strategier

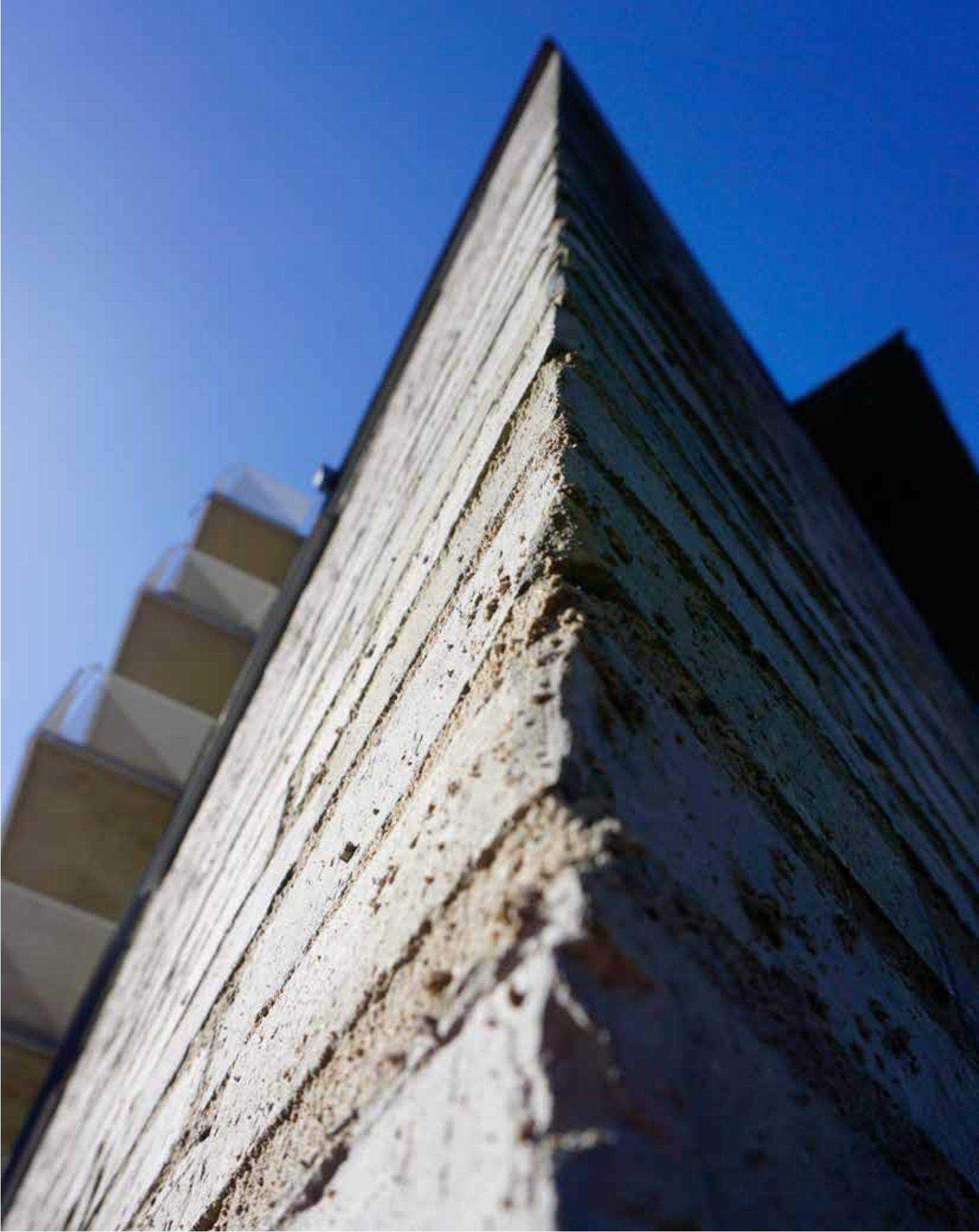
- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras
- Bygga blandade boendeformer i samma kvarter
- Leta mark med bra förutsättningar att bygga till en lägre produktionskostnad
- Prova verktyg/metoder för att beräkna klimatavtryck över livscykeln för produkter och material
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet

POSEIDONS MÅL

- Rapportera om möjliga förtätningar med kompletteringsbebyggelse i våra områden
- Inventera möjliga konverteringar från lokal till boenden i våra områden
- 234 nya hyresrätter tillförs bostadsmarknaden under 2018*
- Produktionskostnad 40 000 kr/kvm
- Genomsnittlig hyresnivå 1 925 kr/kvm samt relativhyra 1 140 kr/relativ enhet
- Öka tillgången av bostäder för människor med funktionsnedsättning
- Ta fram kooperativa hyresrätter och andra typer av alternativboenden, i samverkan inom koncernen

Nya nyproduktionsprojekt initieras och projektleds av FBU, Framtiden Byggutveckling AB.

*Bilaga 2 sid 25: Pågående ny- och ombyggnadsprojekt inklusive strategi



Underhåll / renovering

I våra hus ska man ha råd att bo kvar även efter renovering och underhåll. Hyresgästen är med och påverkar, tidigt i processen. I vår förvaltning värnar vi om långsiktighet i boendet, både inomhus och utomhus. Även här deltar de boende. Lägenheter med låg hyra slår vi vakt om.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

Strategier

- Vi ska renovera varsamt
- De boendes möjligheter att påverka sina boendekostnader ska stärkas
- Vi ska värna lägenheter med låg hyra
- Energieffektivisering ska vara ett aktivt arbete

POSEIDONS MÅL

- Utforma en modell för hyresjusteringar i samband med ombyggnationer, så att hyresgästerna har råd att flytta tillbaka
- Förhandlade hyreshöjningar efter ombyggnation ska i snitt inte överstiga 180 kr/kvm för den generella ombyggnadsnivån
- 5 950 lägenheter ska ha en hyra under 1 000 kr/kvm
- Total energianvändning 159 kWh/kvm
- Cirka 210 lägenheter byggs om under året*
- Skapa sysselsättning åt boende vid upprustning i våra områden, enligt Göteborgs stads modell för social hänsyn
- Klargöra möjligheten till gemenskapsboenden i beståndet

Bilaga 2 sid XX: Pågående ny- och ombyggnadsprojekt inklusive strategi*

KRETSLOPP

- Öka betyget för Rent och snyggt: Sophantering med i medel 2,5 enheter, Möjligheter till källsortering 2,5 enheter samt Städning av sopotrymmen 3 enheter (jfr med 2016)
- Öka utsortering av matavfall med 10 procentenheter (jfr med 2016)
- Via teamupplägg i kampanjen Sortera Matresten, engagera fler medarbetare på distrikten för tillsyn, information och praktisk förvaltning inom avfallsområdet
- Via enkät i början och slutet av kampanjen Sortera matresten, se ökat engagemang hos våra hyresgäster med fokus på ökad sortering av matavfall
- Poseidons dokument RÅDA Miljöhus och Miljöhuskonceptet ska utgöra grund i samtliga nyproduktions- och ombyggnadsprojekt
- Genomföra minst 2 ronderingar av miljöhus/miljörum i digitala verktyget Poseidon avfallsdata

UTEMILJÖ

- Öka betyget för Rent och snyggt: Städning av gård och närmiljö med i medel 1,5 enheter, Skötsel av rabatter och buskar 1,5 enheter samt Snöröjning och sandning 2 enheter (jfr med 2016)
- Öka andelen reparations- och underhållsarbete utfört i egen regi
- Poseidons RÅDA utemiljö och/eller AB Framtidens standard för utemiljöer ska utgöra grund i samtliga nyproduktions- och ombyggnadsprojekt
- 80 % av alla handhållna maskiner som köps in ska vara eldrivna
- Göra förvaltningsplaner för ytterligare 5 naturmarksområden i vårt fastighetsbestånd
- 20 % av alla högräsytor och 100 % av alla ängsytor ska slå med lie
- Sjösätta digitala verktyg för Rondering av utemiljö samt Funktionskontroll av lekplatser

ENERGI

- Implementera nya optimerande verktyg för driftövervakning och energiuppföljning
- Testa och utvärdera nya lösningar för varmvatten och rörförluster
- Genomföra workshops, studiebesök samt utbildningsblock i möten för fastighetsingenjörer, husvärdar och projektchefer, för ökat engagemang och kunskap inom energiområdet
- Installera solceller i en takt som motsvarar koncernens mål
- Nå en fjärrvärmeanvändning om högst 137 kWh/kvm
- Ta fram en strategi för laddning av elbilar för boendeparkering
- Genomföra energideklarationer för hela beståndet

MILJÖ

- Utredda om vi kan ta över vår innemiljökontroll i egen regi
- Öka den goda nyttjandegraden av vår bilpool för interna tjänsteresor ytterligare, och sänka antalet resor med privat bil med 15 %
- Utföra ny inventering och utrensning av kemikalier i hela verksamheten, för att minimera användandet av kemikalier samt säkerställa att vi uppfyller stadens kemikalieplan

Utvecklingsområden

I Hjällbo och Lövgärdet fortsätter vi jobba för ökad trivsel och trygghet. Inte minst för barnen och ungdomarna. Vi arbetar med den fysiska miljön, engagerar boende i områdena för lokala projekt, skapar fler arbetstillfällen och ser över möjligheten till fler boendeformer.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

Strategier

- Införa trygghetsskapande åtgärder
- Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena

POSEIDONS MÅL

- Trygghetsindex Hjällbo lägst 74, Lövgärdet lägst 77
- 78 arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten som skapas för hyresgäster
- Starta upp och bidra i lokala samverkansprojekt, för ökad trygghet och sysselsättning i Hjällbo
- Via projekt Tryggare vackrare Hjällbo ihop med Hyresgästföreningen, driva den lokala utvecklingen framåt ihop med civilsamhället, fånga upp boendes åsikter samt erbjuda Boskola
- Finansiera en Folkhälsovetare för dagligt värdegrundsarbete med elever i åk 4-6 på Bergsgårdskolan
- Tillsätta trygghetsvärdar
- Utredda möjligheten att vid ombyggnationer genom strategisk partnering upphandla längre avtal med en entreprenör per område, där ett socialt ansvarstagande ska ingå gällande arbetstillfällen för de boende
- Ställa krav på socialt hänsynstagande i minst 50 % av tjänsteupphandlingarna som har en löptid på minst fyra månader och berör mer än en uppdragstagare
- Utforma en plan för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter
- Erbjuder läxhjälp till elever i området

”De boende ska ges möjlighet
att utveckla sin egen välfärd.”

Ur Framtidenkoncernens Affärsplan 2018



Nöjda hyresgäster

Det är för våra hyresgästers nytta och glädje vi finns. Tillsammans med dem, lokala föreningslivet och stadsdelarna bygger vi goda livsmiljöer. Och ser till att det går rätt till. Vi behöver ta reda på var våra hyresgäster finns digitalt – idag och imorgon. Vi vill ta hyresgästen på allvar.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Att våra hyresgästers och kunders trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas.

Strategier

- Fokusera på kundbetygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs"
- Arbeta med att motverka oriktiga hyreskontrakt
- Prioritera områden med låga kund- och inflytandebetyg
- Utveckla en strategi för digitalisering (för nöjda hyresgäster)

POSEIDONS MÅL

- Identifiera angelägna områden där digitalisering kan stödja och underlätta för våra hyresgäster, detta inom ramen för Poseidons 4-åriga kampanj 2.1
- Serviceindex 79,5 (78,5 2016)
- Inflytandeindex 71 (69,0 2016)
- Kundbetyg på "Ta kunden på allvar" 85,4 (83,4 2016)
- Kundbetyg på "Hjälp när det behövs" 84,8 (82,8 2016)
- Kundbetyg på "Information om vad som ska hända i fastigheten" 82,8 (80,8 2016)
- Genomföra kundenkäten AktivBo under hösten 2018, jämföra med 2016
- Etablera ny kommunikationsoperatör i Framtidens bredband

KOMMUNIKATION OCH MARKNAD

- Utreda och utveckla våra digitala verktyg och närvaron i sociala medier, för en bättre och snabbare kundservice
- Utveckla vårt koncept för Boskola
- Informera digitalt vid akuta vatten- och elavbrott
- 20 % färre telefonsamtal om p-platser till växel och uthyrare
- Sprida fler bra idéer och berättelser internt, där minst hälften av intranätets nyheter ska handla om verksamhet i distrikten

BOINFLYTANDE

- Vi ska ha 130 aktiva gårdsföreningar vid årets slut, där minst 3 nya gårdsföreningar engagerar unga vuxna eller barn/ungdomar, och minst 4 gårdsföreningar driver återbrukarrum och/eller välkomnar och stöttar nya hyresgäster i egna området
- I skyltprojektet märks samtliga odlande gårdsföreningar ut, samt över hälften av övriga gårdsföreningar
- 2 temakvällar samt Gårdsföreningarnas dag arrangeras under året
- 120 hyresgäster ansluts till konceptet Trygghetsboende
- Starta projekt Språkvän, för ökad integration mellan äldre hyresgäster på Poseidons trygghetsboenden och nyanlända i området
- Alla hushåll ges möjlighet att göra ett eller flera tillval, där det är ekonomiskt hållbart
- En kundundersökning genomförs senast september 2018 för att mäta upplevelsen av butikens bemötande, tillgänglighet, produkturval samt leveransen



UTHYRNING

- Vakansnivån under året ska i genomsnitt ligga under 28 lägenheter per månad
- Minst 190 kommunala kontrakt – Bomedla, F 100, Bostad först och Bodil
- Cirka 195 kontrakt förmedlade enligt nya bostättningslagen

ORIKTIGA HYRESKONTRAKT

Parallellt med vårt arbete med Störningsjouren:

- Boendeutvecklare kontrollerar att hyresgäster är skrivna på sina lägenhetsadresser, returnerade brev, hyresgäster som hör av sig gällande utebliven hyresavi samt störningsrapporter
- Hus- och miljövårdar meddelar misstankar om oriktig andrahandsuthyrning
- Arbeta för att socialtjänsten enbart godtar andrahandsuthyrningar som är godkända och signerade av fastighetsägare, och att de alltid hör av sig till oss om de misstänker olovlig andrahandsuthyrning

HYROR

- Justera hyrorna under året så de bättre avspeglar den enskilda lägenhetens bruksvärdeshyra
- Utifrån den årliga hyresförhandlingen, differentiera hyrorna med utgångspunkt från den systematiska hyresmodellen som tagits fram ihop med Hyresgästföreningen
- Införa Lägenhetsunik hyra i 3 bostadsområden löpande under året. Genom detta sänks hyran för de lägenheter som i relation till andra har för hög hyra och vise versa.

INKÖP

Följa upp samtliga avtalsleverantörer inom byggservice, köksrenovering, golvläggning, målning, vitvaror, utemiljö och fastighetsstäd – och därmed säkerställa att avtalad kvalitet och leveranskapacitet uppnås.

Attraktiv arbetsgivare

Våra medarbetare är vår kärna. Hur de trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är helt avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens. I projekt 2.1 jobbar vi för balans mellan arbete och fritid. Vi bidrar till koncernens värdegrundsarbete. Mångfald är en självklar strategisk tillgång.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Mål: Att vara en attraktiv arbetsgivare

Strategier

- Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete.
- Utveckling av medarbetarskap och ledarskap med utgångspunkt i de gemensamma förhållningssätten där samarbete och nytänkande särskilt ska betonas.
- Kompetensförsörjning genom medarbetarutveckling, rekryteringsutveckling och profilering av koncernen som arbetsgivare.

POSEIDONS MÅL

- Öka HME från 73 till 75 (ny mätning hösten 2018, test pulsmätning gemensamt i Framtiden)
- Personalomsättning ska inte överstiga 11 %
- Sjukfrånvaro högst 4 %
- Frisknärvaro minst 70 % (70 % av personalen sjuka mindre än 4 dagar/år)
- Arbeta med medarbetarnas trivsel och företagets attraktivitet i projekt 2.1
- Fokusera på ledarskap och organisatorisk tillit via återkoppling och information från ledning till medarbetare och tvärtom
- Fokusera på hög arbetsbelastning och arbetsmängd genom att följa övertidsarbete, analysera underlag, för fortsatta diskussioner i distriktsråd, HK-råd och Företagsråd. I medarbetarsamtal sätter vi fokus på arbetsbelastning.
- För kompetensförsörjning, göra en analys av bolagets kompetenser via kompetensmodul i Hogia
- Utfärda 15 kompetensbevis inom Utemiljöyrket enligt Valideringsmetoden OCN
- Ta fram och implementera likabehandlingsplaner utifrån samtliga diskrimineringsgrunder i samverkan
- Öka andelen kvinnliga chefer samt chefer med utomnordisk härkomst
- Samverka med ArbVux i det koncerngemensamma projektet "Vägen till viktiga, riktiga jobb"
- Informera alla medarbetare om tillgänglighet i bostäder och lokaler
- Bjuda in ArbVux till Företagsledningen för information om "Stegvisa jobb och kunskapslyftet"
- Utbilda medarbetare för att få bort strukturell könsdiskriminering
- Genomföra den årliga lönekartläggningen för att förhindra osakliga löneskillnader
- Ta emot 40 nyanlända praktikanter inom ramen för det koncerngemensamma projektet "Vägen till viktiga, riktiga jobb"



”Vi ska uppfattas som en
modern arbetsplats.”

Ur Framtidenkoncernens Affärsplan 2018

God ekonomi och effektiv verksamhet

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Mål: Att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande

Strategier

- Uppföljning av risk och lönsamhet genom implementering av ny månadsrapport
- Implementera långsiktig finansiell scenarioanalys
- Bidra till effektivitet i organisationen genom att mäta och följa upp i affärsplanen 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

EKONOMI

- Kassaflöde före nyproduktion 490 mkr
- Underhåll och investeringar i befintligt bestånd max 606 mkr
- Totalavkastning (exkl förändringar i direktavkastningskravet) 4,5 %

INKÖP

- Verka för ökad konkurrens och att minst 3 företag lämnar anbud per upphandling
- Få anbud från företag som tidigare inte lämnat anbud, via mer aktiv marknadsföring
- Ställa krav på socialt hänsynstagande i minst 50 % av tjänsteupphandlingarna som har en löptid på minst fyra månader och berör mer än en uppdragstagare (se även Utvecklingsområden)

ADMINISTRATIV UTVECKLING

- Slutföra implementationen av åtgärder inför den nya Dataskyddsförordningen som träder i kraft maj 2018, utbilda och informera medarbetare
- Utredda möjligheten att införa ett nytt projektledningssystem för ombyggnadsprojekt
- Utredda möjligheten att utöka vårt datalager med ytterligare data för att kunna presentera nyckeltal och göra analyser
- Ta fram ett verktyg för regelbunden uppföljning av verksamhetsplanens definierade nyckeltal
- Medarbetarna ska nyttja funktionerna inom plattformen FDA, samt utbildas utifrån behov
- Fler ska nyttja våra IT-system än mer effektivt, utbildning ska erbjudas där det behövs

Bilaga 1 sid 20: Budget 2018 inklusive resultaträkning och kommentarer

”Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet.”

Ur Framtidenkoncernens Affärsplan 2018

Bilagor



Budget 2018

Sammanfattning

Moderbolagets budgetkrav om ett kassaflöde exklusive nyproduktion, konvertering lokaler till lägenheter och koncernarvode om 490 mkr nås i budget 2018. Budget 2018 ger 490 mkr.

Likasa nås kravet om att underhåll och investeringar i befintligt bestånd maximalt får uppgå till 606 mkr. Budget 2018 ger 592 mkr.

Budgeterat resultat efter finansnetto 2018-12-31 är 313 mkr.

	Budget 2017 mkr	Krav 2018 mkr
Budgetkrav		
Kassaflöde exkl nyproduktion, konvertering lokaler till lägenheter och koncernarvode	490	490
Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	592	max 606

Resultat efter finansnetto uppgår till 313 mkr i budget 2018 och inkluderar underhållskostnader om -311 mkr.

	Budget 2018 mkr	Budget 2018 kr/kvm	Prognos 3 2017 mkr	Prognos 3 2017 kr/kvm	Avvikelse BU/P3 mkr	Avvikelse BU/P3 kr/kvm
Resultaträkning						
Intäkter	2 085	1 152	2 044	1 127	41	25
Driftkostnader	-839	-463	-835	-460	-4	-3
Fastighetsavgift/skatt	-44	-24	-44	-24	0	0
Underhåll	-311	-172	-383	-211	72	39
Driftöverskott	891	493	782	432	109	61
Av- och nedskrivningar	-430	-238	-431	-238	1	0
Bruttoresultat	461	255	351	194	110	61
Centrala kostnader	-43	-24	-43	-24	0	0
Övriga intäkter och kostnader	2	1	2	1	0	0
Jämförelsestörande poster	0	0	9	5	-9	-5
Rörelseresultat	420	232	319	176	101	56
Finansnetto	-107	-59	-122	-67	15	8
Resultat efter finansnetto	313	173	197	109	116	64
Fastighetsresultat före underhåll	1 189	657	1 153	636	36	21
Kassaflöde exkl nyproduktion, konvertering lokaler till lägenheter och koncernarvode	490	271	381	210	109	61

Investeringar	Budget 2018, mkr	Prognos 3 2017, mkr
Förvärv mark	0	63
Nyproduktion	778	341
Konvertering av lokaler till lägenheter	59	19
Investeringar i befintligt bestånd	281	257
Inventarier och immateriella anläggningstillgångar	2	10
S:a Investeringar	1 120	690

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Budget 2018 mkr	Budget 2018 kr/kvm	Prognos 3 2017 mkr	Prognos 3 2017 kr/kvm	Avvikelse BU/P3 mkr	Avvikelse BU/P3 kr/kvm
Underhåll	311	172	383	211	-72	-39
Investeringar befintligt bestånd	281	155	276	152	5	3
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	592	327	659	363	-67	-36

Balansräkning	Budget 2018-12-31 mkr	Prognos 3 2017-12-31 mkr
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	13 328	12 638
Omsättningstillgångar	112	112
S:a Tillgångar	13 440	12 750

EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 988	4 676
Obeskattade reserver	163	163
Avsättningar	693	693
Skulder	7 596	7 218
S:a eget kapital och skulder	13 440	12 750

Nyckeltal	Budget 2018	Prognos 3 2017
Soliditet, %	38,1	37,7
Kassaflöde exkl investeringar, mkr	743	628
Kassaflöde exkl nyproduktion, konvertering lokaler till lägenheter och koncernarvode, mkr	490	381
Kassaflöde inkl investeringar, mkr	-377	-62
Nettoförändring av låneskuld, mkr	350	-10
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,72	1,87
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,0
Vakansgrad lokaler, %	5,2	6,3
Lägenheter, antal	27 099	26 865
BOA genomsnittlig, kvm	1 713 504	1 714 897
LOA genomsnittlig, kvm	97 274	99 196
TOA genomsnittlig, kvm	1 810 778	1 814 093
Antal anställda	266	258

KOMMENTARER

Intäkter

Totala intäkter budgeteras till 2 085 mkr, vilket är en ökning med 41 mkr jämfört med prognos för 2017. Förändringen består av högre intäkter för bostäder 41 mkr, lägre lokalintäkter -1 mkr, högre intäkter parkeringsplatser 1 mkr samt oförändrad nivå förvaltningsintäkter.

En generell hyreshöjning på 1,3 procent har antagits för bostäder. De högre intäkterna för bostäder, 41 mkr, förklaras av budgeterad hyreshöjning 24 mkr, årseffekt av 2017 års hyreshöjning 6 mkr, tre avyttrade fastigheter hösten 2017 -6 mkr, tillkommande hyror i ny-, ombyggnad och tillval 12 mkr samt ett lägre hyresbortfall avseende avställda 5 mkr.

Lägre lokalintäkter förklaras av avyttrade fastigheter hösten 2017 -2 mkr samt budgeterad hyreshöjning 1 mkr. Högre parkeingsintäkter förklaras budgeterad hyreshöjning 1 mkr.

Driftkostnader

Driftkostnader budgeteras till -839 mkr, vilket är -4 mkr högre kostnader än prognos för 2017.

I budget 2017 har vi räknat med följande taxejusteringar: värme 0,5%, el 2%, vatten 5,5% och avfallshantering 6%. Den allmänna prisökningen är satt till 2%.

Inom taxebundet avviker värme -6 mkr vilket förklaras av att budget upprättas enligt normalår samt taxehöjning, el 0 mkr då prishöjning motverkas av en något lägre förbrukning, vatten -3 mkr till följd av prisökning i kombination med något lägre förbrukning och avfall -3 mkr till följd av prisökning.

Högre kostnader för fastighetsskötsel förklaras av allmän prisökning samt högre personalkostnader -1 mkr och tillkommande kostnader för trygghetsvårdar i utvecklingsområdena Hjällbo och Lövgärdet -5 mkr.

Reparationskostnader bedöms 5 mkr lägre på grund av färre budgeterade skador.

Driftsadministration ökar med -1 mkr och beror främst på högre personalrelaterade kostnader.

Lägre övriga driftskostnader 11 mkr beror på färre budgeterade försäkringsskador.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt budgeteras till -44 mkr vilket är i nivå med prognos för 2017.

Underhåll

Underhåll budgeteras till -311 mkr vilket motsvarar 172 kr/kvm.

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar budgeteras till -430 mkr, vilket är 1 mkr lägre än prognos för 2017.

Skillnaden förklaras av högre avskrivningar till följd av tillkommande investeringar -8 mkr, lägre avskrivningar till följd av helt avskrivna komponenter i vissa fastigheter 6 mkr, lägre utrangeringskostnad vid komponentutbyte 2 mkr samt lägre avskrivningar till följd av avyttrade fastigheter 1 mkr.

Centrala kostnader

Centrala kostnader budgeteras till -43 mkr vilket är i nivå med 2017. I centrala kostnader ingår koncernledningsarvode med -22 mkr samt arvode Framtidens Byggutveckling med -6 mkr.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader budgeteras till 2 mkr vilket är i nivå med 2017.

Jämförelsestörande poster

Några jämförelsestörande poster har ej medtagits i budget 2018. I prognos 2017 ingår realisationsresultat vid fastighetsförsäljning.

Finansnetto

Finansnettot budgeteras till -107 mkr vilket är 15 mkr lägre än prognos för 2017. Det lägre budgeterade finansnettot beror på lägre räntekostnader 12 mkr, nyupplåning -2 mkr samt högre aktiverad ränta 5 mkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden är budgeterad till 1,72 %.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto budgeteras till 313 mkr vilket är 116 mkr högre än prognos för 2017.

Investeringar

De totala investeringarna år 2018 budgeteras till 1 120 mkr, vilket är xx mkr högre än prognos för 2017.

Nyproduktion ingår med 778 mkr, konvertering av lokaler till lägenheter 59 mkr, ombyggnation av befintligt bestånd 281 mkr samt maskiner och inventarier med 2 mkr.

Totalavkastning exklusive förändringar i direktavkastningskrav, skall över tid (ca 5-10 år) ha en genomsnittlig nivå på 4,5 procent.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd budgeteras till 592 mkr vilket motsvarar 327 kr/kvm.

Skulder

Totala skulder 2018-12-31 budgeteras till 7 596 mkr, varav låneskulder utgör 7 000 mkr. Prognostiserade låneskulder 2017-12-31 är 6 650 mkr.

Behov av nyupplåning är 350 mkr baserat på budgeterad investeringsvolym 2018.

Antal och ytor

Antalet lägenheter beräknas till 27 099 per 2018-12-31, vilket är ett nettotillskott med 234 lägenheter under året. Genomsnittlig totalyta 2018 beräknas till 1 810 778 kvm.

Antal anställda

Antal anställda beräknas till 266 per 2018-12-31, vilket är en bedömd nettoökning med 8 anställda under året.

Pågående ny- och ombyggnadsprojekt

NYPRODUKTION	START	KLART	LGH TOTALT	KLARA 2018
Näverlursgatan etapp III	2018	2019	20	0
Mandolingatan etapp I*	2018	2019	100	0
Wadköpingsgatan*	2017	2019	67	0
Torpagatan*	2018	2019	170	0
Adventsvägen*	2017	2019	125	0
Örgryte Torp etapp II	2016	2019	155	155
Titteridamm*	2018	2020	162	0
Tunnbindaregatan*	2017	2019	11	0
Hogenskildsgatan	2017	2019	58	0
Kv Makrillen*	2017	2019	100	0
Kaverös, etapp II	2018	2021	180	20
Nya Kvibergshuset*	2018	2020	226	0
Konvertering lokal – lägenhet	2016	2017	59	59
Totalt				234

*Byggnation via Framtiden Byggutveckling AB

OMBYGGNAD	START	KLART	LGH TOTALT	KLARA 2018
Lövgärdet etapp IV	2018	2021	387	100
Näverlursgatan etapp III	2018	2019	100	0
Kv Skäppan	2017	2019	81	40
Zachrissonsgatan	2018	2019	136	70
Hjällbo Lillgata	2018	2019	222	0
Beväringsgatan	2018	2021	485	0
Totalt				210

Planarbeten

Framtiden Byggutveckling AB handlägger från år 2017 Bostads AB Poseidons nya planarbeten.

PROJEKT	OMRÅDE	ANTAL LGH	STATUS
Litteraturgatan*	Backa Röd	400	Antagande
Mandolingatan*	Frölunda-Högsbo	400	Samrådsskede
Gamlestadens torg etapp II*	Gamlestaden	50	Samrådsskede
Gamlestadsvägen m fl*	Gamlestaden	50	Startat höst 2

* Projekt via Framtiden Byggutveckling AB

Poseidons ombyggnads- och underhållsstrategi

- Vi prioriterar underhåll utifrån distriktens framtagna 5-åriga underhållsplaner
- Med beaktande av tillgängliga resurser är vår målsättning att genomföra ombyggnationer så att husens tekniska kvaliteter säkras
- Vi identifierar möjliga påbyggnader och kompletteringar på befintliga hus, p-däck etc.
- Vi prioriterar underhåll på byggnadens regnkappa, våtrum och installationer. Hänsyn tas till lagkrav och säkerhetsfrågor
- Vi utför underhåll för att säkerställa minskade reparationskostnader
- Vi verkar för att erbjuda fler standardnivåer och hyresnivåer samt för ökat individuellt inflytande över lägenhetens kvaliteter
- Vår utgångspunkt är att befintliga hyresgäster ska ha möjlighet att bo kvar efter ombyggnad
- Vi arbetar i en strukturerad ombyggnadsprocess tillsammans med hyresgäster och Hyresgästföreningen
- Vi prioriterar extra underhåll i socioekonomiskt svaga områden där också kvalitetsbetyget ligger lågt, t ex Hjällbo
- Vi tillämpar kvalitetshyra för att bättre blanda och differentiera hyrorna i våra bostadsområden
- Vi bedömer en ombyggnadstakt på cirka 500 lägenheter per år, vilket motsvarar cykler på 50 år



Uppdrag från Stadens budget att genomföra 2018

Fler trygghets- och gemenskapsboenden ska inrättas.

Ansvar för uppdraget: 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.

Ansvar för uppdraget:

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.

Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.

Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerande verksamheter ska överstiga andel kvinnor inom samma verksamhet.

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.

Ansvar för uppdraget: Samtliga nämnder och styrelser

Kommunfullmäktiges förslag till budget 2018 – PRIORITERADE MÅL

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

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

Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra ✓

Stadens verksamheter ska konsekvent analysera könsdiskrimineringen och ta fram strategier och konkreta åtgärder. Processägare: Kommunstyrelsen

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

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

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

Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för stadens 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

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

Äldres livsvillkor ska förbättras ✓

Livsvillkoren förbättras genom att äldres självbestämmande stärks och att hälsoskillnader utjämnas. Processägare: SDN Örgryte-Härlanda och SDN Askim- Frölunda-Högsbo

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 klimatinämnden

Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre ✓

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

Det hållbara resandet ska öka

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: Trafikinämnden

Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka ✓

Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa. Processägare: Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning

Göteborgs ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt ✓

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

Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

Göteborg ska vara en hållbar turist-, mötes- och evenemangsstad med flera öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka. Processägare: Göteborg & Co

Tillgängligheten till kultur ska öka ✓

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

Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra ✓

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt löneskillnader inom samma intervall i arbetsvärderingssystemet BAS. Processägare: Kommunstyrelsen

Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar ✓

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



Bolagsspecifikt brev från Framtiden

Till Bostads AB Poseidon
Att. Anders Söderman
2017-07-04

Affärsplan 2018

Så här styr vi med de bolagsspecifika breven

Varje bolag får ett bolagsspecifikt brev där det framgår vilken nivå respektive bolag förväntas att minst nå inom de olika områdena i affärsplanen eller hur bolaget förväntas bidra för att vi ska nå koncernens mål. Om det är något krav som ni bedömer inte kan nå återkopplas detta skriftligen till oss med motivation senast två veckor före det att er verksamhetsplan lämnas in till oss den 2 oktober 2018. Detta skapar då ett utrymme tidsmässigt för diskussion kring de målen ni eventuellt inte anser er kunna nå. Vi återkommer med tid för uppföljningsmöte i oktober.

Utöver de mål som anges i affärsplanen för 2018 kommer vi även att följa utvecklingen på andra nyckeltal. Affärsplanen är förändringsinriktad och följer styrelsens inriktningsdokument.

Befintligt bestånd/Nyproduktion

För att bidra till målet att från och med 2018 ska koncernen årligen färdigställa 1 400 bostäder är det viktigt att ni arbetar kontinuerligt med att fastighetsutveckla ert bestånd. Ni ska aktivt arbeta med att t ex undersöka möjligheter till att konvertera lokaler till bostäder, undersöka möjligheter att bygga på befintliga fastigheter till en rimlig kostnad, se över om det finns parkeringsplatser eller annan mark i era områden som är lämplig för nyproduktion. I de fall det finns parkeringsplatser/mark som är lämplig att använda skall kontakt tas med tidiga skeden för vidare utredning och handläggning.

Underhåll/renovering

Koncernen har ett tydligt uppdrag i att gå varsamt fram vid renovering så att hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad samt att värna lägenheter med låg hyra. Poseidon uppdras att ta fram en modell/modeller som visar hur bolaget kommer att arbeta med frågan vid underhåll/renovering av sitt fastighetsbestånd.

Utvecklingsområden

Hjällbo och Lövgärdet är två av koncernens sex utvecklingsområden. Utöver de mätetal som är angivna i affärsplanen kommer vi även att följa de nyckeltal som finns i Framtidens eget Göteborgsblad och brottsstatistik.

Utöver trygghetsskapande åtgärder finns det också ett uppdrag att arbeta med att tillföra blandande boendeformer i våra utvecklingsområden. Detta kan dels ske genom nyproduktion men även genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

En strategisk plan skall arbetas fram hur denna utveckling kan se ut de närmsta tio åren i respektive område. Denna plan skall också innehålla andra övergripande mål för området samt en plan för utvecklingen av det offentliga rummet.

Trygghetsindex 2018 bör uppgå till lägst 74 i Hjällbo och lägst 77 i Lövgärdet.

Enligt beslut kommer även implementering av utökad närvaro att följas upp.

Nöjd kund

I våra mätningar där vi jämför oss med andra bostadsföretag ska vi över tid vara bland de 50 procent bästa bostadsföretagen. Vid senaste kundmätningen uppmättes Poseidons serviceindex till 78,5. Betygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs" uppmättes till 83,4 respektive 82,8. Samtliga betyg når inte upp till nivån att vara bland de 50 procent bästa bostadsföretagen.

Betygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs" bör öka med minst 2 enheter vardera och Serviceindex öka med minst 1 enhet.

Boinflytande bör öka med minst 2 enheter och uppgå till lägst 71.

Attraktiv arbetsgivare

Våra medarbetare är viktiga för att vi ska nå våra mål. 2016/2017 mätte vi för första gången Hållbart medarbetarindex. Poseidon nådde en nivå på 73 i mätningen och Framtidenkoncer- nen 75. Snittet i Göteborgs Stad var 76. Betyget bör till nästa mätning öka med minst 2 enheter genom ett särskilt fokus på ledarskap och organisatorisk tillit.

En ytterligare viktig förutsättning för en positiv utveckling är att bolaget kontinuerligt arbetar för att komma tillrätta med känslan av hög arbetsbelastning och arbetsmängd.

Ekonomiska krav

Koncernens mål är att färdigställa 1 400 bostäder per år från 2018. Detta är en stor finansiell utmaning som både ställer krav på långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla god soliditet. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste utvecklas och en gemensam organisation ska skapas för HR, IT och upphandling. Under flera år har underhåll, reparationer och investeringar legat på relativt konstant nivå. För att ha en strategiskt god finansiell position om fem år är det av stor vikt att koncernen redan nu positionerar sig och under en period ställer om.

Kassaflöde

- Poseidons kassaflöde* före nyproduktion skall uppgå till 490 MSEK (Prognos 2 2017 efter normalisering av värmekostnad, återläggning av koncernarvode samt justering av finansnetto pekar på 350 MSEK, vilket innebär ett totalt besparingskrav på 140 MSEK mot P2)
- Underhåll, reparationer och investering i befintligt bestånd skall uppgå till maximalt 606 MSEK (Prognos 2 2017 pekar på 673 MSEK vilket innebär ett besparingskrav på minst 67 MSEK mot P2)

* Definition Kassaflöde före nyproduktion: Fastighetsresultat minskat med finansnetto samt underhåll och investeringar i befintligt bestånd.

Totalavkastning

Utifrån bolagets förvaltning av fastighetsportföljen, dvs. en rimlig utveckling av driftnettot och ökning av fastighetsvärdet, bör bolagets totalavkastning över tid (ca 5-10 år) nå en genomsnittlig nivå på 4,5 procent. Totalavkastningen kommer vid uppföljningen att rensas för förändringar i direktavkastningskraven.

Under den senaste 5-årsperioden uppgick bolagets totalavkastning, rensat för förändringar i direktavkastningskraven till 4,0 procent.

Uppföljning

En fortsatt uppföljning av lönsamhet kommer att ske av de projekt som har en beräknad produktionskostnad som överstiger 5 mnkr.

I övrigt gäller koncernens principer för redovisning.

Göteborg 2017-07-04
Mariette Hilmersson
Förvaltnings AB Framtiden

Inriktningsdokument från Styrelsen

Prioriterade mål för verksamheten 2018 för Poseidon utifrån Göteborgs Stads budget.

Styrelsen har fastställt följande inriktningsbeslut – med utgångspunkt från bolagets ägardirektiv, bolagsordning och beslutad budget samt regleringsbrev från AB Framtiden – avseende verksamhetsåret 2018.

Inom följande prioriterade mål ska Poseidon AB aktivt bidra och samverka:

Göteborg ska vara en jämlik stad.

Skillnader i livsvillkor och hälsa ska minska. Jämlikhetsarbetet ska utgå ifrån de fem fokusområdena i programmet Jämlikt Göteborg.

Göteborg har under lång tid haft en stor befolkningstillväxt och samtidigt en stor bostadsbrist. Under det senaste året har antalet nyanlända ökat kraftigt i vår stad och bristen på bostäder har lett till en ytterligare ökad trångboddhet. Allt fler väljer att söka bostad hos vänner och släktingar. Detta ökar segregationen ytterligare mellan stadsdelarna i Göteborg. Många unga söker också sin första bostad vilket blir allt svårare när bristen på hyreslägenheter är stor. Det gäller framförallt för personer med låga inkomster som har det extra svårt att få en bostad till rimlig hyra.

I huvudsak är det väldigt bra bostadsområden inom Framtidskoncernen, de flesta hyresgästerna trivs bra, men i ett antal områden har segregationen bitit sig fast. Vi har därför beslutat att ta oss an den utmaningen i första hand i följande 6 områden: Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Hammarkullen, Lövgärdet och Gårdsten. Vi kommer att utveckla nära samarbeten med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med att utveckla dessa områden. Utan tvekan har man kommit längst i arbetet i Gårdsten därför kan den stadsdelen dela med sig av sina erfarenheter och vara en god förebild för utvecklingen i andra stadsdelar. I våra bostadsbolag blir det nu en huvuduppgift att skapa trygghet och trivsel i områden. För att lyckas krävs det ett nära samarbete med stadsdelsnämnderna och det lokala föreningslivet samt att fortsätta fokusera på social upphandling. Arbetet med att motverka de oriktiga hyreskontrakten ska fortsätta.

POSEIDONS MÅL

Integrationen ska öka i våra bostadsområden och sysselsättningsaktiviteter ska prioriteras.

- Arbetet med inriktning på trygghet och säkerhet för områdena Hjällbo och Lövgärdet ska fortsätta.
- Vi ska medverka i de koncerngemensamt projekt för ökad trygghet och trivsel i de sex utpekade områdena.
- Vi ska utveckla ett samarbete med civilsamhället enligt modell från Västra Göteborg.
- Vi ska stödja de lokala initiativ inom jämlikhetsinsatserna i de socioekonomiskt mest utsatta områdena.

De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stads verksamheter.

Arbetet ska fokusera såväl på Göteborgs Stad som arbetsplats som på mötet med invånarna. Göteborgs Stad ska sträva efter att alla som vistas i Göteborg ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda.

POSEIDONS MÅL

- Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.

Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.

Göteborgs Stads verksamheter ska konsekvent analysera könsdiskrimineringen och ta fram strategier och konkreta åtgärder.

POSEIDONS MÅL

- Talarstatistiken som fördes under 2017 ska analyseras och vid behov ska förslag på åtgärder för att få en jämn fördelning av talartid tas fram.

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.

I våra mätningar där vi jämför oss med andra bostadsföretag ska vi över tid vara bland de 50 procent bästa bostadsföretagen. Vid senaste kundmätningen uppmättes Poseidons serviceindex till 78,5. Betygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs" uppmättes till 83,4 respektive 82,8. Samtliga betyg når inte upp till nivån att vara bland de 50 procent bästa bostadsföretagen.



”Vi ska främja integration och
motverka diskriminering.”

Ur Framtidenkoncernens Affärsplan 2018

POSEIDONS MÅL

- Betygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs" bör öka med minst 2 enheter vardera och Serviceindex öka med minst 1 enhet.
- Boendeflytande bör öka med minst 2 enheter och uppgå till lägst 71.
- Arbetet med att hyrorna justeras så det bättre avspeglar den enskilda lägenhetens bruksvärdeshyra ska fortsätta.
- Arbetet med inflyttningshyror ska fortsätta.
- Arbetet med modellen för lägenhetsunika hyror ska fortsätta.
- Arbetet med kvaliteten på Poseidons utemiljöer ska fortsätta.
- Arbetet med lekplatssäkerhet ska fortsätta.
- Arbetet med lokala hyresgästföreningar i samarbete med Hyresgästföreningen ska fortsätta.
- Arbetet med att nå alla berörda vid ombyggnadsprojekt ska fortsätta.
- Arbetet med trygghetsboenden/lägenheter ska fortsätta.
- Arbetet med möjlighet att göra ett eller flera tillval, där det är ekonomiskt hållbart ska fortsätta.
- Arbetet med gemensamma riktlinjer och anvisningar för uthyrning, vräkningsförebyggande åtgärder samt åtgärder för att motverka oriktiga hyresförhållanden med systerbolagen ska fortsätta.
- Arbetet med varumärket ska fortsätta.
- Arbetet med intern och externa kommunikation ska förbättras.

Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper.

Deltagandet i idrotts- och föreningslivet ska öka bland de grupper som vanligtvis inte är aktiva.

POSEIDONS MÅL

- Sponsring och bidrag ska framförallt användas i Hjällbo och Lövgärdet.

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.

POSEIDONS MÅL

- Poseidon ska vara behjälplig i arbetet med att undanröjda alla enkelt avhjälpta hinder i Göteborgs Stads publika lokaler och på allmän platsmark.
- Poseidon ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpta hinder.

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 ickehandlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare.

Produktion av förnybar el och biogas ska öka bland annat genom utbyggnad av vindkraft, solceller och solvärme samt ökad biogasproduktion från matavfall. Energieffektivisering ska fortsatt vara ett aktivt arbete. Uppvärmningsbehovet ska minska genom energieffektivisering av de kommunala bolagens bostäder och Göteborgs Stads egna lokaler. Husen ska vara miljöanpassade och energisnåla med god tillgänglighet. För att avgöra vår klimatpåverkan och minska den krävs att vi beräknar våra klimatavtryck. Vid nybyggnation och renovering ska energieffektivitet alltid eftersträvas.

Vi vill använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt och uppföra laddstolpar vid parkering, samarbete för detta bör ske med Göteborg Energi. Möjligheten och konsekvenserna av att avsätta mark och tak, enligt med KF:s uppdrag, för att bygga solparker där mindre aktörer kan gå in i delägarskap ska utredas. Skulle resultatet vara positivt kan ett sådant arbete inledas.

Avfallsmängderna ska minska, Kretslopp och vattennämnden ska särskilt ansvara för detta. Göteborgs Stad ska i första hand arbeta för att förebygga uppkomsten av avfall och i andra hand för en högre grad av återanvändning och återvinning. Inköp av produkter som har längre livslängd ska uppmuntras och utvecklingen av cirkulär ekonomi främjas. Infrastruktur för avfall ska finnas med tidigt i den fysiska planeringen. Avfallsplanen ska genomföras och revidering påbörjas. Kemikalieplanen ska genomföras, vilket innebär att Göteborgs Stad ska sluta använda farliga kemikalier inom sina verksamheter. Eftersom barn är känsligare än vuxna ligger kemikalieplanens fokus på miljöer där barn vistas.

Åtgärdsprogrammet mot buller ska genomföras så att negativ påverkan på människors hälsa från omgivningsbuller minskar.

POSEIDONS MÅL

- Arbetet med att minska elanvändningen i elintensiva fastigheter ska fortsätta.
- Arbetet med avvecklingen av kollektiv elmätning ska fortsätta.
- Vi medverkar i koncerngemensamma projekt för utvärdering av teknik och ekonomi vid solcellsinstallationer på tak.
- Vi ska nå en energianvändning på maximalt 60 kWh/kvm år i vår nyproduktion.
- Vi ska arbeta för att ha sänkt vår fjärrvärmeanvändning med 1 % (jämfört med 2016 – 139,4 kWh/kvm år – för att nå minst 3 % sänkning 2019).
- 5 % lägre restavfall, bland annat via fastighetsnära insamling av Hushållsavfall och återvinning som omfattas av FTL, samt insamling av kläder.
- Vi utreder förutsättningarna för laddstolpar i bostadsbeståndet tillsammans med våra systerbolag.
- Arbetet med Innemiljökontrollsystemet ska fortsätta.

Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.

Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåer 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.

De allmännyttiga bostadsbolagen ska fortsatt samverka med stadsdelsnämnderna och civilsamhället för att utveckla förvaltningen av sina bostäder. Många bostäder är i behov av upprustning. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering. Målet är att människor inte ska behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning. Energieffektivisering ska göras vid renovering.

I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för social hänsyn användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i de bostadsområden som ska upprustas.

AB Framtiden som stadens största bostadsförvaltare har en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla göteborgare har råd med. Vårt mål enligt Kommunfullmäktige är att från 2018 årligen färdigställa 1400 bostäder. Detta är en stor utmaning för koncernen som innebär krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs stora förändringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste utvecklas och gemensam organisation ska skapas för HR, IT och upphandling. Inriktning på dotterbolagens verksamhet måste mer inriktas på huvuduppdraget enligt koncernens ägardirektiv och att effektivisera och förändra sina organisationer i takt med att uppdrag försvinner eller förändras.

Framtiden Byggutveckling AB som har den samlande kompetensen för nyproduktion inom hela Framtidskoncernen är en central resurs.

Vi vill bygga i hela Göteborg men också med en tydlig inriktning mot våra utvecklingsområden samt i Selma i Backa, Dag Hammarskjölds boulevard och Frihamnen. Vidare kommer vi att arbeta med olika upplåtelseformer i nyproduktion. Hyresrätten kommer att vara den viktigaste upplåtelseformen. I områden där hyresrätten är dominerande kommer vi bygga bostadsrätt och småhus via Egnahemsbolaget, men även andra alternativa boendeformer som kooperativ hyresrätt, byggemenskaper och trygghetsbostäder för äldre. Förvaltnings AB Framtiden kommer arbeta med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation enligt KF:s uppdrag.

Komboflex eller andra koncept ska starkt prioriteras vid nyproduktion för att hålla nere kostnader och hyror. Vi vill bygga bostäder för alla Göteborgare och med gångavstånd till kollektivtrafik, kommersiell service, skolor och omsorg. Vi kommer att bygga vackert, varierat och vara nyskapande vid planeringen av nya områden, som ska vara både trygga och jämställda. Våra områden ska också präglas av grönområden och kulturella aktiviteter. Koncernen ska sträva efter att inte bygga parkeringsgarage utan istället bygga parkeringshus som frikopplar parkeringskostnaden från boendet.

Framtiden ska utveckla nya metoder och tänka innovativt ihop med dotterbolagen för att stärka koncernkänslan för att uppnå flera mål tillsammans. Fler koncerngemensamma utvecklingsprojekt bör startas.

Framtidskoncernen ska vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad genom att aktivt arbeta med fokus på låga hyror i samspel med bra kvalitet, bättre sammanhållande och tryggare bostadsområden med ökad integration samt ligga i framkant när det gäller nya innovativa lösningar inom miljö och social utveckling av våra befintliga och nybyggda områden.

Hjällbo och Lövgärdet är två av koncernens sex utvecklingsområden. Utöver de mätetal som är angivna i affärsplanen kommer vi även att följa de nyckeltal som finns i Framtidens eget Göteborgsblad och brottsstatistik.

Utöver trygghetsskapande åtgärder finns det också ett uppdrag att arbeta med att tillföra blandande boendeformer i våra utvecklingsområden. Detta kan dels ske genom nyproduktion men även genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. En strategisk plan ska arbetas fram hur denna utveckling kan se ut de närmsta tio åren i respektive område. Denna plan ska också innehålla andra övergripande mål för området samt en plan för utvecklingen av det offentliga rummet.



”Våra hyresgästers inflytande
över sin livsmiljö ska utvecklas.”

Ur Framtidenkoncernens Affärsplan 2018

POSEIDONS MÅL

- Poseidon ska aktivt undersöka möjligheter till att konvertera lokaler till bostäder, undersöka möjligheter som är lämplig för nyproduktion. I de fall det finns att bygga på befintliga fastigheter till en rimlig kostnad, se över om det finns parkeringsplatser eller annan mark i era områden parkeringsplatser/mark som är lämplig att använda ska kontakt tas med tidiga skeden för vidare utredning och handläggning.
- Poseidon uppdras att ta fram en modell/modeller som visar hur bolaget kommer att arbeta med frågan vid underhåll/renovering av sitt fastighetsbestånd.
- Poseidon ska vara behjälplig att ta fram en gemensam policy för renovering och upprustning som pekar på de bästa exemplen.
- Arbetet med och implementering av utökad närvaro ska fortsätta.
- Poseidon ska uppnå trygghetsindex 74 i Hjällbo och 77 i Lövgärdet.
- Vi prioriterar underhåll av byggnadens regnkappa, våtrum och installationer.
- Med beaktande av tillgängliga resurser är vår målsättning att genomföra ombyggnationer så att husens tekniska kvaliteter säkras.
- Vår utgångspunkt är att befintliga hyresgäster ska ha möjlighet att bo kvar efter ombyggnad.
- Vi verkar för att erbjuda fler standardnivåer och hyresnivåer.
- Det hållbara resandet ska öka.
- Biltrafiken ska minska och tillgängligheten för gående och cyklister ska öka liksom resandet med kollektivtrafik. Stadsrummet ska användas effektivt utifrån rättvis- och hälsoskäl. Trafikens negativa påverkan på hälsa, klimat och miljö ska minska.

POSEIDONS MÅL

- Arbetet med bilpooler ska fortsätta.

Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.

Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa.

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.

POSEIDONS MÅL

Integrationen ska öka i våra bostadsområden och sysselsättningsaktiviteter ska prioriteras.

- Vi ger förutsättningar för långsiktig etablering på arbetsmarknaden för 40 nyanlända inom ramen för projektet "Viktiga riktiga jobb".
- Ett forskningsprojekt startas som syftar till att ta fram rutiner för uppföljning av sociala effekter vid renovering.

Göteborg ska vara en hållbar innovations stad med ökande jobbtillväxt.

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.

POSEIDONS MÅL

- Poseidon ska aktivt delta i olika nätverk och organisationer för att öka jobbtillväxten.

Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt löneskillnader inom samma intervall i arbetsvärderingssystemet BAS.

Attraktiv arbetsgivare där våra medarbetare är en viktig resurs för att vi ska nå våra mål. Vi genomförde för första gången 2016-17 en mätning av hållbart medarbetarindex. Poseidon nådde en nivå på 73 i mätningen och Framtidenkoncernen 75. Snittet i Göteborgs Stad var 76. En ytterligare viktig förutsättning för en positiv utveckling är att bolaget kontinuerligt arbetar för att komma tillrätta med känslan av hög arbetsbelastning och arbetsmängd.

POSEIDONS MÅL

- Betyget bör till nästa mätning öka med minst 2 enheter genom ett särskilt fokus på ledarskap och organisatorisk tillit.
- Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.
- Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.
- Sjukfrånvaro bör minska.
- Arbetet med frisknärvaro ska fortsätta.
- NME bör öka.
- Ny likabehandlingsplan tas fram under 2018.

Göteborgs Stad ska öka andelen hållbara upphandlingar.

Arbetet ska inriktas på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor och som bidrar till en bättre miljö.

POSEIDONS MÅL

- Uppföljningsmöten gällande avtal och kvalité ska hållas med våra 35 största leverantörer, för ökad affärsmässighet i bolagets upphandlingar.
- Samarbete med Skatteverket utvecklas för att motverka svart arbetskraft. En skriftlig rutinbeskrivning upprättas som kontrollerar att totalentreprenören ansvarar för att underentreprenörer i alla led sköter inbetalning av skatter och avgifter korrekt.
- För att motverka social dumpning och säkerställa en sund arbetsmiljö ställer vi krav på att våra leverantörer erbjuder anställningsvillkor i nivå med kollektivavtal. Lämpliga avtalsklausuler för tjänste- och entreprenadupphandlingar tas fram under året.
- Vi ställer krav på socialt hänsynstagande i minst 50 % av våra tjänsteupphandlingar som har en löptid på minst 4 månader och överstiger 4 miljoner kronor i avtalsvärdet.

Ekonomiska krav

Koncernens mål är att färdigställa 1 400 bostäder per år från 2018. Detta är en stor finansiell utmaning som både ställer krav på långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla god soliditet. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste utvecklas och en gemensam organisation ska skapas för HR, IT och upphandling. Under flera år har underhåll, reparationer och investeringar legat på relativt konstant nivå. För att ha en strategiskt god finansiell position om fem år är det av stor vikt att koncernen redan nu positionerar sig och under en period ställer om.

POSEIDONS MÅL

- Poseidons kassaflöde* före nyproduktion ska uppgå till 490 MSEK
- Underhåll, reparationer och investering i befintligt bestånd ska uppgå till maximalt 606 MSEK
- Totalavkastning: Utifrån bolagets förvaltning av fastighetsportföljen, dvs. en rimlig utveckling av driftnettot och ökning av fastighetsvärdet, bör bolagets totalavkastning över tid (ca 5-10 år) nå en genomsnittlig nivå på 4,5 procent.
- Uppföljning: En fortsatt uppföljning av lönsamhet kommer att ske av de projekt som har en beräknad produktionskostnad som överstiger 5 mnkr.

Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för Göteborgs invånare.

Med långsiktigt och evidensbaserat arbete ska Göteborgs Stad ge invånarna jämlika förutsättningar genom att motverka socialt och ekonomiskt bestämda skillnader.

- Arbetet med Bomedla, F100, Bostads Först och Bodil ska fortsätta.
- Arbetet med Barnfamiljer med osäkra boendeförhållanden ska fortsätta.

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.

- Arbetet med läxhjälp ska fortsätta.
- Poseidon ska fortsätta samt utveckla samarbetet med skolor i de utpekade områdena.

Äldres livsvillkor ska förbättras.

Livsvillkoren förbättras genom att äldres självbestämmande stärks och att hälsoskillnaderna utjämnas.

- Arbetet med att trygghetslägenheter (70+) ska utvecklas.

INOM FÖLJANDE PRIORITERADE MÅL GÖR STYRELSEN FÖR BOSTADS AB
POSEIDON BEDÖMNINGEN ATT VI INTE AKTIVT KAN BIDRAGA:

Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

Göteborg ska vara en hållbar turist-, mötes- och evenemangsstad med fler öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka.

Tillgängligheten till kultur ska öka.

Fler ska bli delaktiga i stadens kulturliv och särskilt fokus ska ligga på barn, unga och äldre. Antalet kulturutövare ska öka.

VÅR VISION

Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden – är gemensam för alla bolag inom Framtidenkoncernen.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Poseidon strävar efter att vara det bästa personliga bostadsalternativet som möter göteborgarnas krav på ett föränderligt och varierande hyresrättsboende.

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Grundar sig på de tre dimensionerna för ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.



Verksamhetsplan 2018



Trygghetsgruppen i Gårdsten verksam sedan 2002.

Verksamhetsplan 2018 – VD ord	3
Verksamhetsplan 2018 – en sammanfattning	4
Mål- och inriktningsdokument för Gårdstensbostäder 2018	5
Strategi, vision, affärsidé och uppdrag	9
Gårdstensbostäder mätbara mål 2018 enligt bolagsspecifikt brev	11
Bostäder och Verksamheter – Minska segregation.....	12
Gårdsten Vision 2025	12
Nybyggnationer och lokaler	12
Lokaluthyrning	15
Lägenheterna	16
Idéum i Gårdsten	16
Sociala dimensionen – Minska segregation	17
Sysselsättning och aktiviteter	18
Hälsoprojekt Gårdsten 2018	20
Samarbeten	20
Utbildning.....	21
Renovera varsamt.....	22
Hållbara lösningar.....	22
Hel & Ren	22
Underhåll	22
Energi	23
Solhus 4.....	23
Odlingsmöjligheter i Gårdsten	23
Grön vindkraftsel	23
Individuell mätning.....	24
Elbilspool	24
Nöjd Kund	25
Ta kunden på allvar	25
Hjälp när det behövs.....	25
Trygghet	26
Rent & snyggt.....	27
Produktindex.....	28
Boendeinflytande	30
Attraktiv arbetsgivare	32
Medarbetarundersökning.....	32
Ständig kompetensutveckling	32
Friskvård.....	34
Likabehandlingsplan	35
Ekonomi	36
Låga driftskostnader	36
Fullt uthyrt.....	36
Investeringar.....	38
God soliditet.....	38
Trygghet = god investering	39
Budget 2018.....	40
SWOT - Styrkor, svagheter, utmaningar och möjligheter	41
Omvärldsbevakning – Statistik om Gårdstensborna	46
AFFÄRSPLAN 2018 - Framtidenkoncernen.....	54

Verksamhetsplan 2018 – VD ord

Gårdstensbostäder är ett utvecklingsbolag och ett av stadens kända varumärken, både nationellt och internationellt, och vi är det goda exemplet för förnyelse av miljonprogram. Huvudstrategin har från början varit helhetssyn, samverkan och mobilisering och har många gånger kallats för "Gårdstensmodellen". Strategin har också varit bolagets närvaro i området och boende i styrelsen som framgångsfaktorer.

I Gårdstensbostäders styrelses inriktningsdokument till bolaget, pekar de framför allt på att Gårdsten är det goda exemplet på förnyelsearbete. Vi ska fortsätta vara en god förebild för andra områden i staden och dela med oss av våra kunskaper.

Gårdstens Vision 2025, som numera består av 1200 nya bostäder, blir allt mer verklighet i planer, skisser och dialoger med de boende. Centrumutvecklingen i Gårdstens Centrum blir central när bolaget planerar äga de nya lokalytorna som ska byggas.

Vi kommer allt närmare byggstart för både p-garage med bostäder på Saffransgatan och förverkligandet av Generationsboendet.

Kryddhyllans nyinflyttningar under 2017 och 2018 innebär totalt 210 nya bostäder. Både Egnahemsbolagets 34 bostadsrättsradhus och Robert Dicksons stiftelses 132 hyreslägenheter blir inflyttningsklara 2018. Detta ställer krav på servicen även på Kaneltorget som nu ses över.

Mycket av arbetet i stadsdelen sker i samverkan. Det är oerhört viktigt att fortsätta arbeta med samarbetspartners på olika nivåer inom både jobbförmedling och aktiviteter för unga och gamla. Även samarbetet med Göteborg Energi och Chalmers är en viktig del i den fortsatta utvecklingen av Solhus 4 med fler solceller.

Trygghetsåtgärder i samverkan kommer fortsatt vara primärt för bolaget. Det är tack vare samverkan och Trygghetsgruppens service 365 dagar om året som är en framgångsfaktor. Det blir både nya trygghetsvandringar och trygghetsmässor under 2018 likt 2017. Men även Gårdstensbyråns verksamhet med jobb för unga är fortsatt viktigt för ett tryggt Gårdsten. I alla upphandlingar vi gör jobbar vi med social upphandling vilket varit mycket framgångsrikt för bolaget.

Det nya Hälsoprojekt som startade 2017 för våra hyresgäster har samlats under namnet Hälsostugan och även detta är ett samarbete med bl a Närsjukhuset i Angered, en viktig del för att stärka hälsan i gårdstensbornas vardag.

Gårdsten i oktober 2017



Michael Pirosanto, VD, Gårdstensbostäder

Verksamhetsplan 2018 – en sammanfattning

Gårdstensbostäder har sedan starten 1997 arbetat utifrån de tre dimensionerna – ekologisk, social och ekonomisk där stor tyngdpunkt har legat på den sociala dimensionen, vilket framgår även i 2018 års verksamhet.

Förutom den fysiska förändringen innebär uppdraget ett omfattande och systematiskt arbete för att förbättra stadsdelen ur ett hållbarhetsperspektiv. Det dagliga arbetet bedrivs i störst utsträckning tillsammans med de boende.

Bolaget bedriver ett arbete där de boende inspireras och inspirerar till nya idéer som utvecklar den sociala dimensionen i dialogträffar. Resultatet visar sig bl a i att skapa jobb, hälsa och träning, alla aktiviteter för barn och unga som drivs i samarbeten och inte minst en pådrivare vad gäller välfärdsfrågorna.

I verksamhetsplanen 2018 har vi fokus på den hållbara utvecklingen och att fortsatt stärka den. Det handlar om den ekologiska dimensionen med den viktiga utvecklingen av solenergin med solceller på flera tak.

I den ekonomiska dimensionen gäller det att stärka affären Gårdsten. Den övergripande visionen för Gårdsten 2025 ligger till grund för hur Gårdsten ska se ut i framtiden. Den nya bebyggelsen på Kryddhyllan och vid Kaneltorget stärker Gårdsten i utvecklingen av stadsdelen.

Under 2018 startar flera nybyggnationer inom ramen för vision 2025; norra Gårdsten, Gårdstens Centrum och öster om Kaneltorget.

De prioriterade mål som kommunfullmäktige gett koncernen framgår på sidan 6. 2018 års plan är uppbyggd utifrån koncernens mål, det bolagsspecifika brevet och koncernens affärsplan.

Kundundersökningen som AktivBo genomför, görs för fjärde gången under oktober 2017 och redovisas vid delårsbokslut våren 2018. I planen redovisas återigen resultatet från 2016 års undersökning.

Mål- och inriktningsdokument för Gårdstensbostäder 2018

Gårdstensbostädernas mål- och inriktningsdokument bygger på Förvaltnings AB Framtidens övergripande mål- och inriktningsdokument för 2018, vilket i sin tur bygger på Göteborgs Stads budget 2018 som innehåller övergripande inriktningar och prioriterade mål för Staden. Styrelsen har också tagit hänsyn till Framtidens affärsplan för 2018 samt bolagsspecifikt brev. Styrelsen har valt att ta med de mål som är särskilt viktiga att arbeta med.
Framtidens AP 2018, sidorna 54-68.

Styrelsen ger i uppdrag till Gårdstensbostäder att ta fram förslag på strategier och aktiviteter i verksamhetsplanen för 2018 som stöder styrelsens mål- och inriktningsdokument.

Minska segregation, sidan 12-21

Gårdstensbostäder ska vara en långsiktigt aktiv part i utvecklingen av området Gårdsten, och det positiva arbetet som hitintills har gjorts för att locka nya aktörer till Gårdsten ska fortsätta. Under det senaste året har antalet nyanlända ökat kraftigt i vår stad och bristen på bostäder har lett till en ytterligare ökad trångboddhet så också i Gårdsten. Det är viktigt att området Gårdsten fortsätter att utvecklas genom olika boendeformer för att möta olika behov. Många unga söker sin första bostad och detta blir extra svårt när bristen på hyreslägenheter är stor. Personer med låga inkomster har extra svårt att få en bostad till rimlig hyra. Vi ska fortsätta vårt arbete med att erbjuda bostäder till en rimlig hyra. Vi ska tillsammans med andra aktörer fortsätta att ta fram nya metoder och tänka innovativt för att kunna erbjuda olika alternativa boendeformer som t. ex. kooperativ hyresrätt, bygg-gemenskaper, seniorbostäder, generationsboende och trygghetsbostäder för äldre.

Vi ska fortsätta att arbeta med aktörer som vill vara med och utveckla Gårdsten med olika boendeformer.

Vårt systematiska arbete med trygghet, trivsel och sociala åtgärder ska fortsätta att utvecklas för att öka måluppfyllelsen. Trygghetsgruppen, Gårdstensbyrån, Hälsoprojektet samt det arbete som vi bl a gör tillsammans med föreningar är viktiga beståndsdelar i vårt arbetssätt. Aktiviteter för barn, ungdomar och äldre är viktiga för att utveckla området socialt. Vi ska fortsätta vara en god förebild för andra områden i staden och dela med oss av våra kunskaper. Arbetet med att motverka de oriktiga hyreskontrakten ska fortsätta.

För att vi ska bli framgångsrika krävs ett nära samarbete med stadsdelsförvaltning, skola, föreningslivet, näringsliv och akademi.

Renovera varsamt, sidan 22-24

Vid renovering och ombyggnad ska vi fortsätta att gå varsamt fram. Det är viktigt att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. De boendes påverkan

på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. I takt med att elbilar ökar ska vi erbjuda våra hyresgäster ett utökat antal laddstolpar i området. Vi ska fortsätta att arbeta med solenergiproduktion där det är lämpligt.

Vi ska fortsätta att arbeta aktivt med fokus på lägre hyror i samspel med bra kvalitet, bättre sammanhållande och tryggare bostadsområden med ökad integration samt ligga i framkant när det gäller nya innovativa lösningar inom miljö och social utveckling.

Nöjd kund, sidan 25-30

Vi ska fortsätta att arbeta med våra kundbetyg. Vi ska fokusera på att höja betygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs". Dessa bör öka med minst två enheter vardera. Vi ska också fortsätta att arbeta med vårt boinflytandebetyg som bör öka med minst en enhet.

Attraktiv arbetsgivare, sidan 32-35

Våra medarbetare är viktiga för att vi ska nå våra mål. Vårt mål ska vara att öka Hållbart medarbetarindex med minst 2 enheter genom ett särskilt fokus på främjande internt klimat. Vi bör också kontinuerligt arbeta med att komma tillrätta med känslan av hög arbetsbelastning och arbetsmängd.

Ekonomi, sidan 36-40

Vi har fått ett uppdrag av moderbolaget att tillsammans med övriga bolag i koncernen arbeta för att förenkla organisationen. En gemensam organisation ska skapas för HR, IT och upphandling. Vårt kassaflöde före nyproduktion ska uppgå till lägst 16 MSEK (beräknad på en normaliserad värmekostnad, återläggning av koncernarvode samt justering av finansnetto). Underhåll, reparationer och investeringar i befintligt bestånd får högst uppgå till 60 MSEK.

Följande prioriterade mål ska vi fokusera på:

- *Göteborg ska vara en jämlik stad.*

Skilnader i livsvillkor och hälsa ska minska. Jämlikhetsarbetet ska utgå ifrån de fem fokusområdena i programmet Jämlikt Göteborg. Processägare: Social resursnämnd

- *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

- *Äldres livsvillkor ska förbättras.*

Livsvillkoren förbättras genom att äldres självbestämmande stärks och att hälsoskillnader utjämnas. Processägare: SDN Örgryte-Härlanda och SDN Askim- Frölunda-Högsbo

- *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 klimatsnämnden

- *Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.*
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

- *Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.*
Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa. Processägare: Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning

- *Göteborgs ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt.*
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 lågarbetslöshet. Processägare: Business Region Göteborg AB

Uppdrag från stadens budget som skall genomföras 2018

- Fler trygghets- och gemenskapsboenden ska inrättas.
Ansvarig: 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. Ansvariga: 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 Ansvariga: Samtliga nämnder och styrelser

- Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp. Ansvariga: Samtliga nämnder och styrelser

- Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerande verksamheter ska överstiga andel kvinnor inom samma verksamhet. Ansvariga: 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. Ansvariga: Samtliga nämnder och styrelser

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

- Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället enligt modellen från Västra Göteborg. En ansvarig ska utses för samarbetet. Ansvarig: SDN Västra Göteborg i samverkan med kommunstyrelsen. Ska genomföras 2018.
- Alla förvaltningar och bolag ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpta hinder. Ansvarig: Fastighetsnämnden
- Assisterande tjänster ska erbjudas i förvaltningar och bolag utifrån det stegvisa jobb och kunskapslyftet samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer. Ansvarig: 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
Ansvarig: Nämnden för inköp och upphandling

2017-09-19 Gårdstensbostäder styrelse

Strategi, vision, affärsidé och uppdrag

Gårdstensbostäder verksamhetsplan 2018 bygger på de styrdokument staden och moderbolaget formulerat samt det mål- och inriktningsdokument styrelsen beslutat om för bolaget.

- Framtiden-koncernens Affärsplan 2018 med bilagor (sidan 54-68)
- Mål- och inriktningsdokument för Gårdstensbostäder 2018 (sid 5-9)

Övergripande för bolaget är moderbolagets vision och bolagets hållbarhetsidé.

Koncernens vision och gällande för dotterbolagen, enligt koncernstyrelsens beslut

"Vi bygger det hållbara samhället för framtiden"

Gårdstens Hållbarhetsidé:

"Gårdsten är en bra plats att leva och bo i och som är vårt hem. Vi bryr oss om varandra. Vi engagerar oss. Gårdsten är den del av Göteborg, som vi är stolta över. I Gårdsten fortsätter vi att utveckla den sunda, trygga och hållbara livsmiljön med väl fungerande välfärd. Här tror traktens barn och ungdom på framtiden."

Beslutat av bolagets styrelse juni 2015

Gårdstensbostäders fokusområden för 2018

Utöver koncernens fokusområden inriktar sig bolaget också på följande:

- Stärka varumärket Gårdsten
- Gårdsten Vision 2025
 - Centrumutveckling
 - Generationsboendet
 - P-garage och bostäder
- Trygghet
- Kundservice

Affärsidé 2018 för Gårdstensbostäder AB

"Att erbjuda attraktiva bostäder med omtanke om människor, som själva tar en aktiv del i sin livsmiljö och tillsammans med Gårdstensbostäder skapar och stärker sin välfärd och framtid."

Genom ett metodiskt mobiliserings- och dialogarbete inspireras de boende till delaktighet, omtanke för området och varandra. Bolaget anser att hyresgästerna är boendeexperterna. De som bor i området är också de som bäst känner till det och vet vad som behövs. Ett tydligt exempel är att de boende sitter i bolagets styrelse. Fastighetsägarrollen förenas med ett socialt engagemang. Bolaget förvaltar inte bara bostäder utan är även

samhällsbyggare, ofta på ett okonventionellt sätt. Miljöhänsyn är en ledstjärna liksom en bolagsstabil ekonomisk utveckling.

Ett samhällsbygge som Gårdsten är aldrig avslutat och en lyckad förändring får inte stanna av. Därför eftersträvar bolaget att stå i ständig utveckling.

Vårt uppdrag har sitt ursprung i våra styrande dokument.

Gårdstensbostäder mätbara mål 2018 enligt bolagsspecifikt brev

	Mål 2018	2016
Serviceindex Ta kunden på allvar Hjälp när det behövs Trygghet Rent & Snyggt Produktindex Boinflytande	81 % 88,3 % 85,3 % 79 % 78 % 78 % 79 %	80,6 % 86,3 % 83,3 % 78,4 % 76,7 % 77,3 % 77,8 %
		2017
Miljömål Fjärrvärme Total mängd El Vatten	162 kWh/kvm 40 kWh/kvm 2,0 m3/kvm	163 kWh/kvm (prognos) 41 kWh/kvm (prognos) 2,1 m3/kvm (prognos)
Hyresgäster Uthyrning	Fullt uthyrt	0 vakanser
Välfärd Antal jobb Antal jobb i upphandlingar	150 4	195 (aug) 0 social upphandling, mål 4
Medarbetare Hållbart Medarbetarindex	77	75
Sjukfrånvaron, korttid Frisknärvaro Antal tillsv. Anst. Max 4 sjukdgr, senaste 12 mån	3,0 % 15 medarbetare 48 %	3,0 %, (aug -17) 15 medarbetare (aug -17) 50 %
Ekonomi Fastighetsresultat	80,4 Mkr	80,2 Mkr

Bostäder och Verksamheter – Minska segregation

Gårdsten Vision 2025

Gårdstensbostäder arbetar okonventionellt och med ständigt fokus på utvecklingsfrågor. Det är viktigt att det blir blandade boendeformer i Gårdsten med fler villor och bostadsrätter. Många betydelsefulla utvecklingsområden har angivits i årets verksamhetsplan.

Inom ramen för detta behov finns tre för stadsdelen viktiga frågor:

1. Porten till Gårdsten – det södra infartsområdet. Det är viktigt att Gårdsten, som område blir tillgängligt och intressant
2. Förbindelsen mellan Östra och Västra Gårdsten, för att på ett mer naturligt sätt binda samman delområdena och för att stärka centrumhandeln
3. Utbyggnad och utveckling av småhus, lägenheter och verksamheter utmed Gårdstensvägen

Under 2015 togs en ny vision fram i samarbete med Fastighetskontoret och arkitektkontoret QPG, kallad Gårdsten Vision 2025. Den bygger på den ursprungliga arkitektoniska översiktsplanen från 2002 som gjordes av arkitekt Gunilla Svensson. Målet i vision 2025 är att bygga 1000 nya bostäder i Gårdsten på 10 år (fram till 2025). Förslaget är att bygga ut och förtäta i området.

Nybyggnationer och lokaler

Centrumutveckling

Ett 50-tal företag har sin verksamhet i Gårdsten. Och dessa blir fler när Sernekes företagsetablering i södra Gårdsten fortsätter byggas ut. Visionen kring Gårdstens Centrum är kopplad till den övergripande vision 2025 och är viktig att ta hänsyn till vid byggnationer kring centrum. Koncentrationen med handel till detta område är viktigt för hela Gårdsten samt att inte bygga barriärer kring centrat. Viktigt är också att trafiklösningar blir så bra som möjligt.

Detaljplanen ställdes ut i staden och hos Gårdstensbostäder under juli-augusti 2017. Sernekes nybyggnation beräknas starta under 2018. Totalt är det ca 300 bostäder, fler parkeringsplatser samt fler lokaler i byggnaderna vid centrum. Avtal om ägande av samtliga nya lokalytor är under upprättande. Målet är att Gårdstensbostäder äger och förvaltar samtliga lokalytor.

Gårdstensbostäder kommer under 2018 att bevaka och driva förutsättningarna för ett gott företagarklimat samt löpande skapa möjligheter för butikerna att utvecklas.

Serviceutveckling

Kommunikationer och tillgången på offentlig service med bl a vård, skola och barnomsorg är avgörande frågor när man väljer boende. I takt med Gårdsten Vision 2025 är det viktigt att fortsätta påverka Västtrafik och Trafikkontor för att vara med och utöka och utveckla servicen med kommunikationer. Gårdsten behöver fortsatt utvecklas i nivå med snittet för Göteborg vad gäller offentlig service.

Inom ramen för Vision 2025 kommer det finnas förutsättningar för ett apotek vid Gårdstens Centrum. En vårdcentral håller på att etablera sig på Muskotgatan 10 i direkt anslutning till centrum.

Visionen för centrumutvecklingen:

Gårdsten Centrum ska bli en plats med familjär och livfull saluhallskänsla. En prisvärd vardagsknutpunkt i hjärtat av Gårdsten för de personer som bor, lever och verkar här, men också för andra för vilka Gårdsten Centrum ska vara värt en omväg.

Kaneltorget

Bolaget arbetar också med att utveckla den kommersiella servicen på Kaneltorget. Här finns exempelvis den förberedande restaurangskolan som drivs av Schillerska. Idag finns här en minilivs, frisör, en pizzeria, Idéum och Hälsostugan. Ytterligare satsning behöver ske de närmaste åren för att stärka torgets attraktionskraft, detta ställt bl a i förhållande till Kryddhyllans expansion med både hyresrätter och fler villor.

Kryddhyllan och Vindkraftsområdet

Med samtlig nybyggnation på Kryddhyllan blir det 210 nya bostäder. Under våren 2018 startar inflyttningen i de 34 nya bostadsrättsradhusen som byggs av Egnahemsbolaget. I Robert Dicksons stiftelses hyreslägenheter är det inflyttning våren 2018 i första huset. Totalt är det 132 lägenheter.

Gårdstensbostäders andel av bostäder i området är idag 84,6%. Med ovanstående tillskott av nya bostäder klara 2018 sjunker andelen till 80,5%.

Serneke planerar ytterligare byggnationer kring vindkraftsområdet. Nu fortsätter planeringen i området med hotell och byggskola.

I området öster om GLC planeras en depå. Det är skogsområdet på andra sidan Kronorättarens väg som kan bli buss- och lastbilsdepå.

Byggnadsnämnden har beslutat att starta en ändring av detaljplanen eftersom gällande plan bara medger utveckling av industri och kontor. Idag finns runt 400 uppställningsplatser i Göteborg för större fordon, men eftersom dessa ytor kommer användas till annat behövs nya depåer.

Enligt Stadsbyggnadskontoret skulle en depå på den föreslagna fastigheten även innebära mindre tomgångskörning och att den nuvarande uppställningsplatsen på Spadegatan skulle kunna användas till annat.
(Källa: GP.)

Generationsboendet

Vid årsskiftet avslutades samrådsutställningen för handlingarna vad gäller byggnation av nya Generationsboendet som är planerat öster om Kaneltorget. Boendet ger en tryggare miljö i dalen och bygger samman östra och västra Gårdsten. Detaljplanen beräknas ställas ut vid årsskiftet 2017-2018. Byggnationen beräknas starta senare delen av 2018.

Bolaget arbetar parallellt med samtal med boende och juridiska rådgivare hur uthyrningen kommer att se ut för lägenheterna, som ska vända sig till människor som vill bo tillsammans i flera generationer.

Norra Gårdsten

Nybyggnation i norra Gårdsten är planerad av Botrygg, Egnahemsbolaget och Framtidens Byggutveckling. Detaljplanen har ställts ut under juli-augusti 2017 – både på stadsbyggnadskontoret och hos Gårdstensbostäder. Totalt blir det ca 250 nya bostäder i första etappen. Planerad byggstart 2018.

Botrygg planerar flerfamiljshus med bostadsrätter på Gårdstensvägen och ner Kryddvägen mot Lövgärdet. Första etappen är ca 150 bostäder och ingår i BoStad2021.

Egnahemsbolaget planerar bostäder på Saffransgatan. Det blir ca 60 lägenheter/radhus och tillhör också BoStad2021.

Framtidens Byggutveckling planerar byggnation av p-garage (ca 450 p-platser) och 55+boende (ca 40 lägenheter) längst in på Saffransgatan, vilket måste stå klart innan Egnahemsbolagets byggnation kan starta. Fastigheten kommer förvaltas av Gårdstensbostäder.

Temporära bostäder

Ett nytt hushållsområde för temporära bostäder i Askimsviken etablerades inom bolaget och startade upp september 2017. Bostäderna beräknades vara klara för inflyttning i mars 2018, men har överklagats.

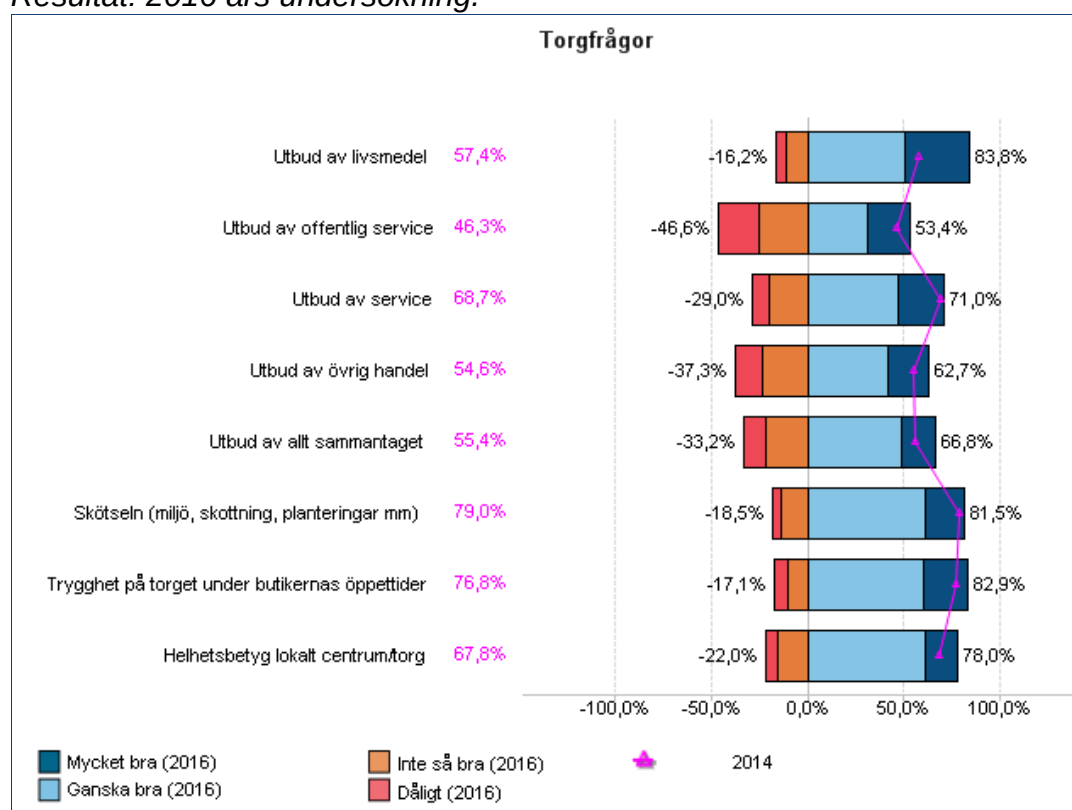
Förvaltningen gör en separat verksamhetsplan för denna verksamhet inför 2018.

Utställningslokal och bodialoger

I Gårdstens Centrum finns en utställningslokal där information ges om samtliga nybyggnationer i Gårdsten. Den är öppen en gång i veckan och ibland oftare beroende på olika aktiviteter.

Under 2018 kommer bolaget bjuda in till fler träffar när fler delbeslut är tagna angående nybyggnation inom ramen för Gårdstens Vision 2025.

Resultat: 2016 års undersökning.



Helhetsbetyget har ökat från 67,8 % till 78,0 %. Snittet inom koncernen är 78,0 % (75,2 %).

Lokaluthyrning

I dagsläget finns det totalt 19 755 kvm lokalyta. Det finns 13 (14 st) outhyrda lokaler. 6 av lokalerna är mindre lokaler för uthyrning som inte är momsbelagda.

Lägenheterna

Alla lägenheter ska hålla en bra standard till en rimlig hyra.

I augusti 2017 hade Gårdstensbostäder följande antal lägenheter fördelat på lägenhetsstorlek:

Storlek	Östra	Västra	Norra	Totalt
1 rok	132	134	0	266
2 rok	373	353	336	1062
3 rok	365	398	302	1065
4 rok	149	94	96	339
5 rok	8	9	0	17
6 rok	0	2	0	2
	1027	990	734	2751

Antal seniorlägenheter: 47 i Västra Gårdsten och 104 i Östra Gårdsten, totalt 151 st.

Hyra

För att få en rättvis och likartad hyressättning har vi en hyresmodell som baseras på en grundhyra med tillägg. Tilläggen kan exempelvis vara för; uteplats, inglasningar, bastu i lägenhet eller för var i huset lägenheten ligger. Gårdstensbostäder tillämpar inga tillval till lägenheten.

Hyresförhandling se avsnittet om Ekonomi.

Idéum i Gårdsten

Konferensanläggningen Idéum i Gårdsten är inrymt i garaget vid Kaneltorget. Lokalen tar upp till 200 personer och ger möjlighet till att ta emot stora grupper med studiebesök, seminarier, utställningar mm. Lokalen fortsätter att utvecklas och blir mer och mer känd som konferensanläggning.

De tre mindre konferensrummen och grupprummet i angränsning till Idéum möjliggör även mindre grupper av bokningar från 4 till 15 personer från såväl privata företag som stadens bolag.

Sociala dimensionen – Minska segregation

Information och kommunikation är grunden för möjligheterna till delaktighet och dialog. Det går inte att generalisera eller försöka hitta standardlösningar. Den personliga och nära dialogen med hyresgästerna är den viktigaste av kommunikationsvägarna.

Gårdsten är en stadsdel med många nationaliteter. Det ställer stora krav på oss som företag med information som är enkel, lättförståelig och lättillgänglig. Mötet med boende i vardagen, Gårdstensbladet och hemsidan är fortsatt viktiga informationskanaler.

Det är viktigt att bolaget har nöjda hyresgäster, som trivs och bor kvar.

Gårdstensmodellen med delaktighet och helhetssyn, utifrån att skapa den hållbara stadsdelen är väl beprövad och integrerad i bolagets organisation och arbetssätt. En modell som lockar till studiebesök i Gårdsten i fortsatt stor skala, både nationellt och internationellt.

Sammantaget har både arbetet i Gårdsten, studiebesök, seminarier, deltagande i många formella forum, arbetet med samarbetspartners gjort att både området och bolaget är ett av de mest kända varumärkena inom branschen i Sverige.

Att fortsatt arbeta med den sociala dimensionen är samhällsekonomiskt lönsamt. Framtiden-koncernen har givit bolaget ett tydligt välfärdsdirektiv genom kommunfullmäktiges prioriterade mål. Bolaget skall göra det möjligt för de boende att utveckla sin egen välfärd. Den offentliga servicen har minskat betydligt i Gårdsten de senaste åren och är idag helt obefintlig.

Staden pratar om folkhälsoproblematiken där livslängden är betydligt lägre i nordost än i övriga stadsdelar.

Ohälsotalet bland boende i Gårdsten har visserligen minskat, men för de kommande åren är fortsatt den sociala skörheten en utmaning i området. Allt fler hyresgäster måste få jobb, bättre ekonomi och allt fler måste gå ut skolan med fullständiga betyg.

Bolaget har sedan flera år tillbaka ett nära samarbete med socialtjänsten i Angered. I samarbetet läggs stor vikt vid att stödja och underlätta situationen för behövande människor.

Sysselsättning och aktiviteter

Gårdstensbyrån - Arbete och försörjning

Arbetslöshet är ett stort problem för våra hyresgäster och hänger ihop med hälsoproblematiken. Se statistik under Omvärldsbevakning.

Som en service till hyresgästerna är det väsentligt att fortsätta med den egenfinansierade jobbförmedlingen "Gårdstensbyrån". Av ungdomarnas berättelser vet vi vad ett jobb genom Gårdstensbostäder kan betyda.

ÅR	Män	Kvinnor	Tillsvidareanställning	TOTALT
1998	28	24	28	52
1999	29	44	42	73
2000	50	49	36	99
2001	78	46	31	124
2002	68	58	51	126
2003	42	50	34	92
2004	30	30	13	60
2005	73	53	18	126
2006	63	53	11	116
2007	73	40	5	113
2008	92	50	2	142
2009	104	58	3	162
2010	128	55	1	183
2011	112	52	3	164
2012	145	47	6	192
2013	111	55	2	166
2014	176	89	3	265
2015	194	72	1	266
2016	144	111	7	254
aug-17	116	79		195
TOTALT	1856	1115	297	2970

Antalet arbetstillfällen som förmedlats genom åren via Gårdstensbyrån, vilket uppgår till närmare 3000 jobb. Mål 2018, se sidan 12.

Social upphandling

I samtliga upphandlingar ställer bolaget skalkrav på att anställa arbetslösa Gårdstensbor till viss del, s.k. social upphandling. Gårdstensbyrån är i detta sammanhang en länk för entreprenörerna för att skaffa lokal arbetskraft. Under 2016 har det tillkommit 17 jobb i social upphandling när bolaget gjort nya upphandlingar. Resultatet för 2017 är för närvarande 0, men flera upphandlingar är under arbete och det förväntade resultatet är 4.

Bolaget fortsätter också att stötta de sociala företag och Kooperationer som finns i stadsdelen och ser gärna att fler startas.

Barn och Ungdomsaktiviteter

Stadsdelen Gårdsten är rikt på barn och ungdomar. *Se omvärldsbevakning.* Skola och sysselsättning för boende i Gårdsten är ett av de viktigaste strategiska områdena. Därför är det viktigt att fortsätta med aktiviteter såsom filmvisning och musikstudion varje vecka för barn och unga.

Barnfamiljer som väljer ett framtida boende i Gårdsten, kommer att värdera den kommunala skolans kvalitet.

Gårdstensbostäder är aktivt engagerade i den kommunala skolans utveckling. Gårdstensbostäder och dess samarbetspartners har via Stiftelsen Läxhjälpn gett medel för läxhjälpstöd till elever i åk 8 och 9 även under 2017.

Kraftfulla insatser för barn och ungdom är avgörande för en fortsatt positiv utveckling i stadsdelen. Bolaget jobbar med att skapa möjligheter till aktiva och meningsfulla fritidsaktiviteter såsom fotboll med GAIS, seglarskola med GKSS och Rotary Långedrag, skidresa mm. Många ungdomar har gått vidare och har under 2017 fått fasta anställningar utanför Gårdsten. Uppgiften under 2018 blir fortsatt att på olika sätt få fler ungdomar i arbete och fördjupa ungdomsverksamheten för att barn och ungdomar i Gårdsten skall tro på sin framtid.

Gårdstensbostäders utdelning av stipendier till duktiga elever och klasser fortsätter 2018, vilket blir tionde året i rad. Stipendierna delas ut till elever med bästa betyg för årkurs 8 och 9 samt till elever som har utvecklats och förbättrat skolmiljön för sina kamrater. Även bästa klass får utmärkelse för bättre närvaro eller att klassen arbetat för en bättre miljö i skolan.
Skolresultat: Se Omvärldsbevakning.

Seniorverksamheten

Bolaget har idag 151 lägenheter speciellt utvalda som seniorlägenheter, s.k. 55+. Bolaget erbjuder åtta gemensamhetslokaler för seniorer. Dessa är fördelade i västra respektive östra Gårdsten; en i finska seniorhuset, fem i seniortrapphusen på Muskotgatan, en för Salviagatans seniorer samt ett stort "vardagsrum" i Gårdstenshuset. Den lokalen är öppen för alla seniorer i Gårdsten. Öppethållande och aktiviteter drivs fortsatt av seniorerna själva.

Hälsoprojekt Gårdsten 2018

Folkhälsa har en nära koppling till hållbarhetsarbetet och handlar om den sammansatta hälsan i en befolkning, grupp eller i ett område. Hälsan skall vara så bra som möjligt för så många som möjligt och den skall även vara så jämnt fördelad mellan olika grupper.

Gårdstensbostäder vill stärka de sociala förutsättningarna genom hälsofrämjande insatser i linje med Göteborgs stads fokusområden för att minska skillnader i hälsa.

Hälsoprojektet är en utveckling av bolagets sociala hållbarhetsarbete med syfte att stärka folkhälsan i området genom att sprida kunskap kring faktorer som påverkar hälsan och öka hyresgästernas delaktighet och egenmakt.

Ett nytt samarbete med Närsjukhuset i Angered har gjort Hälsostugan i Gårdsten möjlig till utveckling. Alla hälsofrämjande aktiviteter drivs nu genom detta. Träningsträffar, öppethållande på gymmet, yoga och andra aktiviteter finns under samma tak i gymmet på Kaneltorget.

Samarbeten

Barn och ungdomars förutsättningar för vettiga och bra aktiviteter behöver ytterligare stärkas i Gårdsten. Bolaget fortsätter att ta initiativ till nya lösningar på aktiviteter tillsammans med samarbetspartners, exempelvis GKSS (Göteborgs Kungliga Segel Sällskap), Rotary Långedrag, Göteborgsvarvet och GAIS.

2017 fortsatte samarbetet med Göteborgsgiro. I maj månad hade båda långloppen depåstopp i Gårdstensdalen samt start av halvgirot. Bolagets personal hjälpte till med dricka och diverse förnödenheter till alla cyklister i depån. Årets elever i cykelskolan deltog i år i halvgirot. Eventuellt nytt samarbetsavtal tecknas för 2018.

El Sistema fortsatte sin undervisning i körsång på fredagar för ett par förskolor i Gårdsten på Timjansgården. De uppträdde även på årets 20-årsjubileum i Dalen. Bolaget fortsätter också samarbetet med ABF som håller keyboardkurs i Musikstudion.

2015/2016 inleddes ett samarbete med TMK, Torslanda motorklubb där 10 ungdomar så småningom ska få möjlighet att lära sig tävla inom folkrace. Detta samarbete har fortgått med prova-på aktiviteter på banan.

En stor träff med samtliga samarbetspartners genomförs varje höst.

Samarbeten och samverkan är en viktig del i förändringsarbetet. Vad gäller energiutvecklingen är Göteborg Energi, Chalmers och Balco viktiga samarbetspartners för den fortsatta utvecklingen. Därutöver finns elbilspoolen där också Göteborgs Stads Leasing AB är en viktig partner.

Sprida vårt know-how

Bolaget har nu en lång erfarenhet och kunskap vad gäller förändringsarbete i ett miljonprogramsområde. Detta vill många ta del av både nationellt och internationellt och bolaget tar årligen emot många besök.

Bolaget ska fortsatt vara en förebild för andra områden i staden som vill ta del av bolagets kunskap.

Utbildning**Fastighetsakademin**

Varje år har bolaget erbjudit praktikplatser för personer som går på Fastighetsakademin i Göteborg. Akademin ägs numera av Fabur, där Gårdstensbostäder genom Framtiden-koncernen är delägare. Samarbetet kommer därför att fortsätta och vi kan erbjuda praktikplatser inom förvaltningen.

Yrkesutbildning för ungdomar

Den förberedande restaurangskolan, som numera drivs av Schillerska gymnasiet, invigdes hösten 2008. Skolan har årligen ca 15 elever och är en viktig satsning för att fånga upp fler ungdomar som inte är behöriga till den ordinarie gymnasieskolan. Skolan är ett samarbetsprojekt i stadsdelen. Ungdomarna kan idag läsa upp ämnen för att få sin gymnasiekompetens.

Renovera varsamt

Hållbara lösningar

För att arbeta för ett hållbart Gårdsten arbetar bolaget utifrån de tre dimensionerna; **ekologiska, sociala och ekonomiska**.

Den ekologiska dimensionen

Fokus på miljön, solcells-utvecklingen, elbilspoolen, individuell mätning och en fortsatt utveckling av odlingslotter och växthus är viktiga ingredienser i det ekologiska tänkandet. Detta fortgår även 2018 och beskrivs i "Varsam renovering".

Miljöhänsyn är en ledstjärna för bolaget i allt från energilösningar med förnyelsebar energi till underhåll, renoveringsarbeten och i planerna för nyinvesteringar. Miljöområdet är en viktig del av marknadsstrategin.

Den sociala dimensionen – se sidan

Gårdstensbostäders aktivitetsverksamhet för både barn, ungdomar och vuxna är viktigt inom den sociala dimensionen. Olika boendegrupper och seniorgrupperna är viktiga för att stimulera att sammanhållning och kontakten med de boende ska fungera. Många av aktiviteterna sker i samverkan. Denna dimensionen beskrivs under "Minska segregation".

Den ekonomiska dimensionen

Att skapa jobb är ekonomiskt lönsamt enligt tidigare forskning. Under rubriken Gårdstensbyrån beskriver vi verksamheten där jobbskapande är i fokus samt viktigheten att skapa jobb genom social upphandling.

Hel & Ren

Det dagliga underhållet fortgår inom ramen för "Hel & ren" som bolaget arbetat med sedan starten 1997. Detta bidrar till att hålla en låg hyra till rimligt pris. I huschefernas verksamhetsplaner beskrivs mer ingående vad som kommer att göras i de olika områdena.

Underhåll

I varje huschefsområde fortsätter renoveringen av badrum vid behov enligt Hel & ren. Flest badrum är planerade i norra Gårdsten. Relining av avloppsstammar görs i höghusen i västra och östra Gårdsten.

Östra

- Ombyggnad fristående tvättstuga Muskotgatan
- Fogar och målning burspråk och inglasningar 2 st höghus Muskotgatan 23-37 och 39-53
- Hissunderhåll

Norra

- Ombyggnad lägenhetssförråd Timjansgatan till gallerburar
- Fönsterbyten fortsätter på fler hus

Västra

- Fogning och målning gavlar på loftgångshus fortsätter
- Borttagning slipers på gårdar, arbetet påbörjades 2017

Energi

Energianvändningen ska minska med en procent per år och vi ska ha ett miljötänkande i alla delar av vår verksamhet.

Nedan specificeras nyckeltalmål för 2018:

- Fjärrvärme 162 kWh/kvm
- Total mängd EI 40 kWh/kvm*)
- Vatten 2,0 m3/kvm

**) Ca 50 % av elen är hyresgästrelaterat.*

Solhus 4

Bolaget fortsätter planeringen för fler solceller i Gårdsten. Totalt har bolaget sökt bidrag för 5 500 kvm solceller i västra Gårdsten. Tidigare installationer ger 254 kW solcellseffekt.

Under 2017 har ytterligare solceller installerats på sju tak; Kastanjgården 4-6, Akaciagården 11 & 12-14, Bokgården 19 & 20-22, Lindgården 28 och 29-31. Vilket kommer ge totalt 305 kW solcellseffekt. Ytterligare bygglov är sökt till tre tak (drygt 100 kW solcellseffekt) som beräknas installeras hösten 2017. Tre ytterligare batterilager ska också installeras i området.

Odlingsmöjligheter i Gårdsten

De nya odlingsområdena på Salviagatan och Muskotgatan fortsätter att utvecklas tillsammans med boende och huschefer. Här har fler möjlighet att odla och vara med och utveckla odlingsområdet.

Det nya växthuset på Lindgården i västra Gårdsten skapar förutsättningar för boende på gården att komma igång tidigt med odlingssäsongen. Växthuset invigdes våren 2017 och har skapat stort intresse på gården.

Grön vindkraftsel

Sedan 2009 har Gårdstensbostäder en försörjning av miljöriktig grön el till 100 %, genom Göteborg Energis Vindkraftverk och i övrigt kompletterad vindkraftsel. Bolaget fortsätter köpa vindel.

Individuell mätning

Bolaget har en 100 % nivå av individuell mätning, undantaget kategoriboende med 90 lägenheter. Det innebär att bolagets lägenheter mäts utifrån individuell förbrukning av el, värme, varmt och kallt vatten. Normalförbrukning beroende på lägenhetsstorlek och komfortvärme på 21° C ingår i hyran. En mindre förbrukning ger lägre hyra och är på det sättet en morot för positiv förändring av beteende och därmed påverka sina boendekostnader. Hyresgästerna har möjlighet att via hemsidans "Mina sidor" följa sina respektive förbrukningar. På hyresavin finns en tydlig information om avräkningen för förbrukningen. Individuell mätning ger hyresgästerna möjlighet att ta ansvar för miljön.

Ett uppdaterat system för mätningen är under utredning och beräknas installeras med början 2018 i samtliga fastigheter

Elbilspool

Bolagets målsättning är att stärka och utveckla Gårdsten inom den ekologiska dimensionen. Symboliska miljögenombrott är fortsatt viktiga för Gårdsten. Elbilspoolen, att hyra en elbil, finns tillgänglig sedan 2013 för alla hyresgäster i Gårdsten. Det finns i dagsläget två bilar – en på Salviagatan och en på Kaneltorget som är till för bolagets alla hyresgäster, både lägenhets- och lokalhyresgäster. Det är viktigt att fler ansluter sig till bilpoolen och prova-på-kampanjer görs under året. Så även under 2018. Elbilspoolen är ett samarbete mellan Göteborgs Leasing AB, Balco och Göteborg Energi.

Nöjd Kund

Sedan många år tillbaka arbetar vi aktivt och systematiskt med våra kundvårdsinsatser, både generellt och specifikt. Vi vårdar, ur hyresgästperspektiv, vår mycket höga tillgänglighet dygnet runt, 365 dagar om året.

Under oktober-november 2017 genomförs en ny kundundersökning av AktivBo. Vi behöver hyresgästernas kunskaper och deras synpunkter för att fokusera på rätt saker under året. Detta kräver att vi är fortsatt professionella, engagerade och har förmågan att ständigt förändra oss i förhållande till omgivningen. Serviceindex och Produktindex i denna undersökning speglar resultatet av vårt arbete vad gäller relationen till hyresgästerna, lägenheten och området vilket har fått mycket bra resultat genom åren på alla områden.

Systematiska uppföljningar av viktiga förvaltningsuppgifter är en uppskattad metod av alla i bolaget. Resultatansvariga planerar både kundvårdsåtgärder och förvaltningsuppgifter i sina verksamhetsplaner för 2018 som till viss del baserar sig på resultatet av undersökningen. För att bibehålla denna höga nivå behövs fin slipning och ett fortsatt stort engagemang. Målet är att samtliga områden ska ligga på bolagets nuvarande snitt vad gäller samtliga betyg. (Se uppsatta mål sidan 12.)

Gårdstensbostäder fortsätter att synliggöra "eldsjälar" bland de boende. "Årets Gårdstensbor" och premiering av duktiga ungdomar sker varje år.

I kundservicen är insatserna i vardagen oerhört betydelsefulla. Att kvalitetssäkra kedjan av arbete hos boende är fortsatt viktigt 2018. På grund av ständigt nya upphandlingar av entreprenörer för service inom staden. Byten av entreprenörer påverkar servicegraden till våra hyresgäster.

Ta kunden på allvar

Basen är kontakten som skapas mellan hyresgäst och huschef i det dagliga mötet, telefonsamtalet eller kontakt via mail eller brev. Det är viktigt att bygga förtroende mellan huschef och hyresgäst och ha ett kundanpassat förhållande till kunderna. Undersökningen visar att det både är viktigt att få kontakt och att ärenden återkopplas. Det är också viktigt att information som ansås är aktuell, sitter på rätt ställen och är av intresse för hyresgästerna. En viktig del är att nyinflyttade hyresgäster blir bokade på samtal med huschefen inom en månad efter inflyttning. Målet är att höja betyget två enheter.

Hjälp när det behövs

Det ska vara lätt att anmäla ett fel till bolaget. Mina Sidor, på hemsidan, är ett bra forum för detta samt att hyresgästen där kan se sin hyresavi, följa sina förbrukningar på energin eller byta lägenhet med andra i området. Den

responsiva hemsidan innebär att allt även kan göras på mobilen eller surfplattan. Dessutom ska felet avhjälpas inom rimlig tid och vara riktigt utfört. Återkoppling till hyresgästen och uppföljning med entreprenören sker för att kontrollera att arbetet blivit utfört. Att boka tvättstuga på Mina Sidor är under arbete. Målet är att höja detta betyg två enheter.

Trygghet

Service 365 dagar om året

Det är viktigt för bolaget att hyresgästerna har någon man kan vända sig till oavsett tid på dygnet. Dygnet runt kan de få hjälp av olika slag allt från felanmälningar till störningar. Huschefer och kontorspersonal på dagtid, trygghetsgruppen på kvällar och helger samt Störningsjouren och SOS Alarm på nätterna.

En trygg boende- och livsmiljö är mycket viktigt för våra hyresgäster. Vi fortsätter att arbeta med både trygghetsskapande tekniska åtgärder, trygghetsvandring och mässo som ska hållas varje år i samarbete med polis, boende och personal. Brottsstatistiken ser fortsatt bra ut för Gårdsten, trots prognosen för 2017. Se *diagram under Omvärldsbevakning*.

Trygghetsgruppen

Det är viktigt att hela tiden ha människor i rörelse i stadsdelen, speciellt under tider och på platser som upplevs otrygga. Trygghetsgruppen, som arbetar kvällar och helger, är en viktig servicegrupp till de boende och en uppskattad resurs. Genom sitt arbetssätt fångar gruppen snabbt upp Gårdstensbornas behov och kan på så sätt erbjuda dagligt stöd och service samtidigt som de ansvarar för jourverksamheten under sin arbetstid. Under övrig tid är bolaget anslutet till Störningsjourens verksamhet.

Gruppen har under året fortsatt haft ett utökat uppdrag för att förstärka tryggheten i Gårdsten Centrum, där öppettiderna utökades hösten 2014 och fler människor rör sig på kvällar och helger. Det stärker därmed bolagets affärsmässighet. Trygghets- och huschefsgruppen har en tät dialog i vardagen. Och gruppen har även en nära dialog med polisen.

Brottsförebyggande rådet, BRÅ

Det brottsförebyggande rådet i Gårdsten, som drivs av Gårdstensbostäder, är ett viktigt samverkansforum där polis, skola, Park & Natur, LF, stadsdelsförvaltning, företagarförening, bostadsrättsföreningar, hyresgästföreningen, grannsamverkan och säkerhetschef för Gårdstensbostäder finns representerade. Nätverket har minst fyra möten i Gårdsten per år. Därutöver samverkar fastighetsägarna i Angered i brottsförebyggande åtgärder. Stadsdelen är sammankallande och träffas tio

gångar per år. Bolagets vd sitter som representant för Framtiden-koncernen i Angereds Trygghetsråd.

Brandsäkerhet

Gårdstensbostäder arbetar aktivt med brandsäkerheten. Brandinformatörerna har delat ut brandfiltar till hyresgästerna i västra Gårdsten, ca 1000 hushåll samtidigt som brandvarnarna kontrolleras. Nu fortsätter arbetet i östra Gårdsten. Nyinflyttade hyresgäster informeras vid inflyttning och varje huschef har ansvar för sitt område.

Stöld och skadegörelse

Under 2018 fortsätter bolaget sitt alltfjämt systematiska förebyggande arbete för att ytterligare minska stöld och skadegörelse. Egen tillsyn, morgonrundan, fortsatta ungdomssatsningar, arbetstillfällen, utbildningar, skolsamarbete och tidigare nämnda samverkansforum är några exempel.

Tekniska trygghetsåtgärder

Gårdstens tekniska trygghetsåtgärder har utvecklats från ingenting till en idag hög nivå. Det finns idag 50 (44) övervakningskameror i området. Samtliga entréer, tvättstugor och källare har passersystem. Samtliga hyresgäster som hyr en p-plats erbjuds att låna en rattkrycka.

Störningar

Bolaget arbetar kontinuerligt och systematiskt med störningsfrågor. Huschefernas kontakter med hyresgästerna är viktiga i detta arbete, liksom en snabb uppföljning av störningarna. Tydlighet gentemot hyresgäst vid störningar är viktigt, liksom vid vandalism.

Rent & snyggt

Att Gårdsten är vackert och välskött är viktigt för att hyresgästerna ska trivas och känna sig stolta över sitt bostadsområde. Det gäller såväl de gemensamma utrymmena i husen som utemiljön. Bolaget eftersträvar att ständigt motivera hyresgästerna att ta ansvar för sitt avfall och hålla Gårdsten rent och snyggt. Arbetet har en hög ambitionsnivå.

Uppföljningar och avstämningar sker kontinuerligt av hur entreprenörer utför sitt arbete. I det stora hela har bolaget fått ett mycket bra betyg på rent & snyggt i området genom åren. Både muntlig och skriftlig information är viktig i detta arbete. Fortsatta informationsinsatser vad gäller sophantering kommer ske både i större och mindre skala. En utvärdering för 2017 ska göras av kampanjen "Vi är Gårdsten" och de extra insatser som gjorts i norra Gårdsten under 2016-2017.

Miljögruppen inom bolaget, som startade 2013, är en viktig grupp för det vidare arbetet för att underlätta för hyresgästerna att göra rätt. Det är också viktigt att bibehålla den höga nivån av städning i trapphus och skötseln av utemiljön.

Miljögruppen jobbar också vidare med förbättringsåtgärder och informationsinsatser i området för att skapa dialog och förståelse från de boende.

Det egna dagliga arbetet med tillsyn inne och ute är väsentligt och skall fortsatt speglas i huschefernas verksamhetsplaner för 2018.

Vi fortsätter påverka stadens förvaltningar i området att hålla rent och snyggt på gångvägar, gator och grönområden som inte ägs av Gårdstensbostäder.

Återvinning och källsortering

Grovsoprum finns på samtliga gårdar och hyresgästerna har närhet till kompostering av matavfall i hela Gårdsten. Det finns möjlighet till kläd och textilinsamling via Human Bridge, undantaget norra Gårdsten där andra aktörer finns. Till stor del handlar källsortering om beteende- och attitydförändringar som måste lösas tillsammans med de boende.

Se diagram under Omvärdsbevakning.

Taxebundna kostnader blir allt dyrare och påverkar boendekostnaderna. Det är ett angeläget ämne i det hållbara samhället. Gårdstensbostäder har under många år drivit kravet på sju återvinningsstationer i Gårdsten. I dagsläget finns det fem stycken.

Sammanfattningsvis – ett fortsatt rent och snyggt Gårdsten med engagerade och ansvarstagande hyresgäster som trivs visar på ett fortsatt hållbart samhällsbygge.

Produktindex

Lägenheten

Betyget på lägenheten har den största betydelsen på det som kallas Produktindex. Betyget har ökat kraftigt men det finns hela tiden förbättringar att göra. Något som genomsyrar hela området är att betyget på temperatur i lägenheten vintertid ökat kraftigt. Det har tagit tid att vända detta betyg och vi fortsätter med ett metodiskt arbete med olika insatser för att förbättra inomhusklimatet för hyresgästerna. Fönsterbyten som gjorts i stora delar i västra Gårdsten har förbättrat inomhusklimatet betydligt. Fönsterbyten i norra Gårdsten som fortsatt under 2017 kommer innebära förbättringar i inomhusklimat.

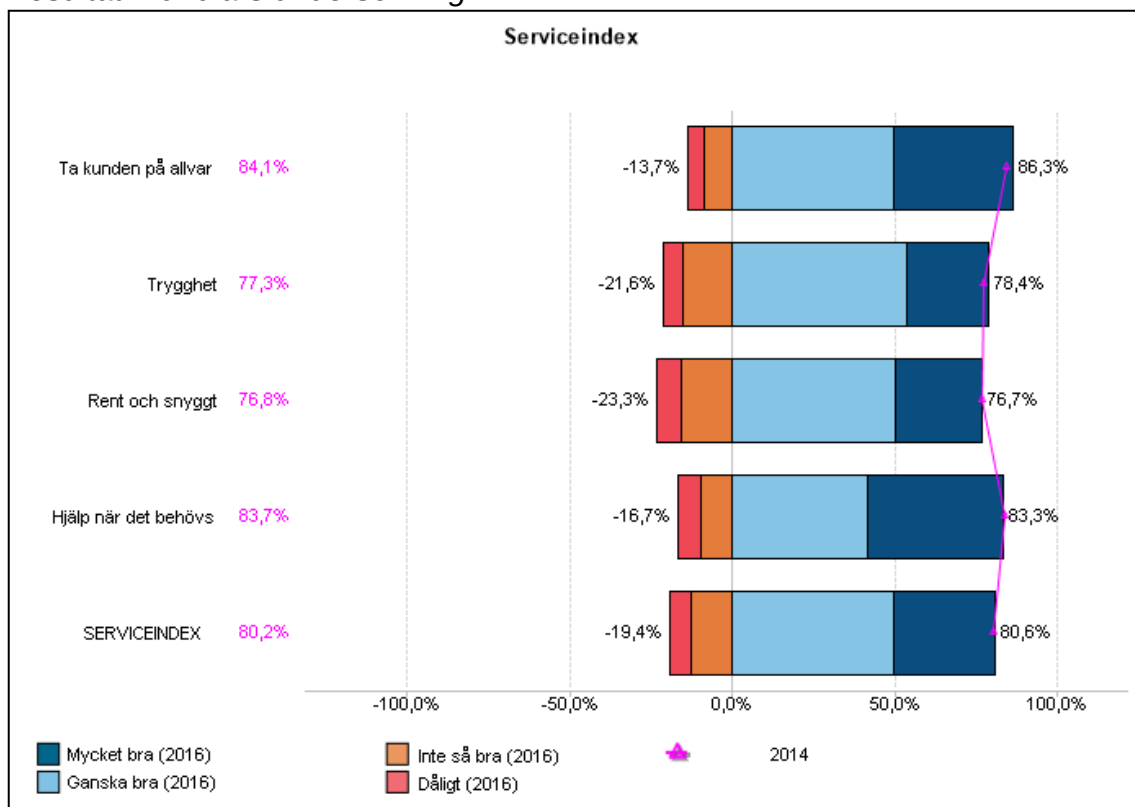
Allmänna utrymmen

Här är det viktigt att bibehålla den höga nivån vad gäller både tvättstugor och trapphus med bl a städ, underhåll och utrustning.

Utemiljön

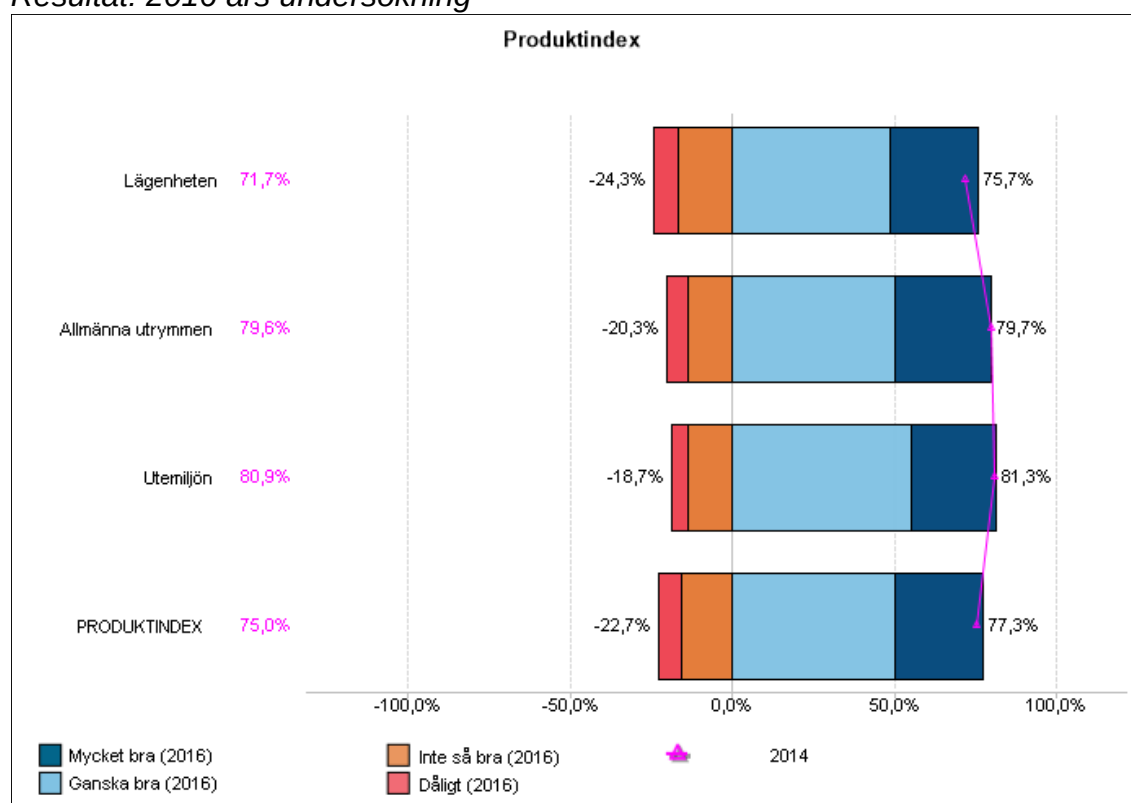
Hyresgästerna tycker det är viktigt med den yttre miljön både utseende och hur den brukas. En översyn sker ständigt över hela Gårdsten vad gäller behov av bänkar och bord men också ytterligare planteringar och odlingslotter i området.

Resultat: 2016 års undersökning



Gårdstensbostäders resultat 80,6 % (80,2 %) på serviceindex är ett mycket bra resultat och är näst högst inom koncernen. Framtiden totalt fick 78,7 % (78,4 %) i 2016 års undersökning. Mål för 2018 – se sidan 12.

Resultat: 2016 års undersökning



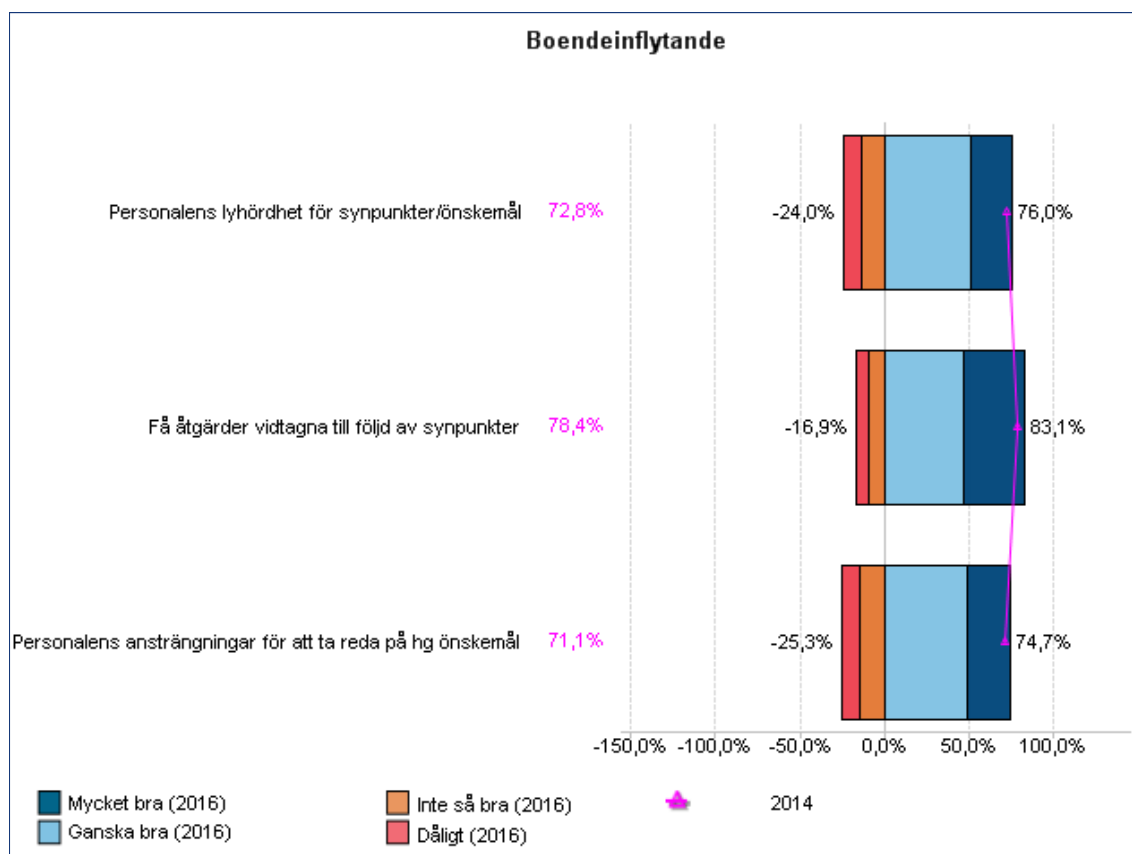
Bolagets Produktindex blev 77,3 % (75,0 %) vilket var det högsta i koncernen och jämfört med Framtiden totalt 75,4 % (74,9 %). Mål 2018 – se sidan 12.

Boendeflytande

Helhetssyn och inflytande lockar till delaktighet

Möjligheten till inflytande och delaktighet är väsentligt för våra hyresgäster. Resultatet 2016 på betyget Boendeflytande blev 77,8 % (74 %) i undersökning. Bolaget har fortfarande det högsta betyget i koncernen. Arbetet med inflytande och delaktighet har alltid varit centralt. Det är ett viktigt verktyg för oss att fortsatt vara framgångsrika. Viljan till engagemang i boendefrågor stärker också viljan till engagemang i andra samhällsfrågor som kan påverka och utveckla stadsdelen i sin helhet. Målet är att höja betyget en enhet 2018.

Exempel på engagemang är gårdsgrupper och seniornätverk. Även samtliga aktiviteter som sker i stadsdelen är viktiga platser för nätverk och påverkan.



Diagrammet visar de tre delbetyg som ingår i Boendeinflytande betyget. Totalbetyget för Gårdstensbostäder blev 77,8 % (74,0 %). Mål 2018 se sidan 12.

Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarundersökning

Inom ramen för målstyrning görs en utvärdering av hur motiverade medarbetarna är. Bolagen inom Framtiden-koncernen genomförde medarbetarundersökningen med övriga staden i november 2016. Motiverade medarbetare i kombination med målstyrning är nyckelfaktorer för nöjda hyresgäster.

Resultatet i 2016 års undersökning blev följande:

Nöjd medarbetarindex (NMI) = 60

Hållbart medarbetarindex (HME) = 75

Kommunikationsindex (Komi) = 70

Målet för nästa undersökning är att höja HME två enheter till 77. Fokus ska särskilt vara på främjande internt klimat och arbeta med att komma tillrätta med känslan av hög arbetsbelastning och arbetsmängd hos medarbetarna.

Gårdstensbostäders grundläggande uppfattning är att ett gott ledar- och medarbetarskap förutsätter förtroende, ansvar, befogenheter, inflytande, öppenhet och lyhördhet. Därutöver är stöd och kompetens i en kombination av målstyrning viktiga parametrar för medarbetarnas trivsel samt att ha kul på jobbet.

Samtliga anställda har ett eget ansvar att i sitt arbete tillämpa en god etik som bygger på gällande normer och värderingar. Bolaget har också ett ramverk med många av styrelsen beslutade policys från staden och koncernen.

Ständig kompetensutveckling

Bolaget har generellt en hög utbildning. 29 % har akademisk utbildning varav 33 % har inriktning fastighet, 68 % gymnasieutbildning, och 3 % grundskoleutbildning. För 2018 har kompetensutveckling budgeterats för både gemensam och individuell karaktär. En plan för året görs i samverkan med varje medarbetare vid medarbetarsamtalen.

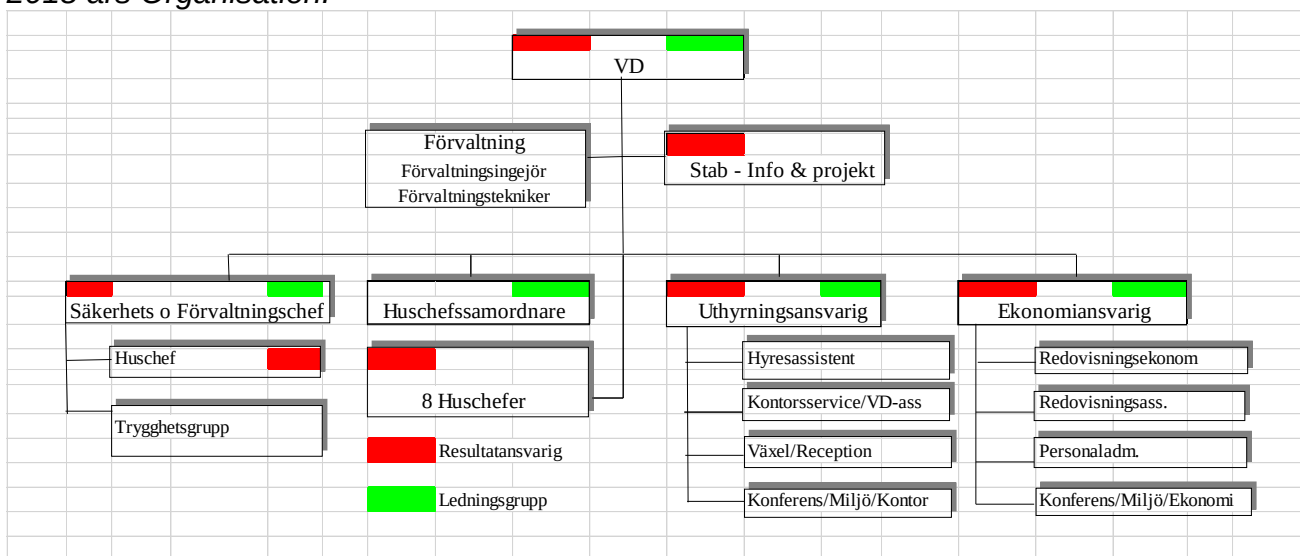
En annan utbildning som bolaget använder sig av är UGL - Utveckling av Grupp och Ledare. UGL är en utbildning inom företeelserna hur en grupp utvecklas och mognar över tid och vad som främjar respektive hämmar en positiv utveckling. Alla inom bolaget erbjuds att gå. 28 av totalt 31 tillsvidareanställda har hittills gått den individuella UGL-utbildningen. Under året genomförs lag/grupputveckling utifrån inspiration kopplat till UGL.

Organisation

Gårdstensbostäder har en decentraliserad organisation med korta beslutsvägar. Organisationens utformning är baserad på närhet till och kommunikation med hyresgästerna. De åtta huscheferna, som är direkt underställda VD, har därför långtgående befogenheter och ansvar. Övriga resultatansvariga har detsamma inom sina respektive områden.

Utvecklingsarbetet med de interna forumen Lednings-, Medarbetar-, Huschefs- och Trygghetsgrupp pågår kontinuerligt. Det syftar till att stärka samsyn, samarbete och därmed bättre kundnytta. Huschefs-samordnaren är ett starkt stöd både till förvaltningen och huschefsgruppen.

2018 års Organisation:



Friskvård

Hälsa handlar om att vara långtidsfrisk. Individens eget ansvar är självklart. Gårdstensbostäder tar också som arbetsgivare ansvar för att främja vanor för god hälsa. Detta är ett strategiskt arbete.

Bolaget har en god företagshälsovård och regelbundna hälsoundersökningar. Vartannat år genomförs dessa för samtliga medarbetare. Bolaget stödjer därutöver medarbetare inom friskvård, enligt stadens ersättningsnivå.

Samtliga tillsvidareanställda är heltidsanställda inom bolaget. Tre personer har på eget önskemål och initiativ reducerad arbetstid från och med 2018.

Bolaget ser mycket allvarligt på hot mot personal. Uppföljning och åtgärder är viktigt.

Trivselaktiviteter

Medarbetarna ansvarar för de årliga trivselaktiviteterna för personalen. Dessa aktiviteter ska ske ett par gånger per år.

Låg sjukfrånvaro

					Aug
	2013	2014	2015	2016	2017
Män	1,4%	1,9%	1,1%	2,9%	4,4%
Kvinnor	0,8%	5,9%	6,1%	3,6%	4,5%
Samtliga anställda	1,2%	3,7%	3,4%	3,2%	4,4%
Sjukfrånvaro minst 60 dagar i % av total sjukfrånvaro	-	51,9%	44,5%		32,6%
Korttid	1,2%	1,8%	1,9%	3,2%	3,0%
Långtid	-	1,9%	1,5%	-	1,4%

Jämställdhetsarbete

Av samtliga anställda är 49 % kvinnor. Viss ojämnheter finns i fördelningen av kön mellan olika grupper; trygghetsgruppen har 15 % kvinnor, hushållsgruppen har 0 % och det administrativa kontoret har 94 %. Två av fem i ledningsgruppen är kvinnor.

Åldersfördelning 2016-08-31

- 29 år	30 – 39 år	40 – 49 år	50 – 59 år	60 år -
1	6	8	8	8

Medelåldern ligger på 50 år (49 år). Anställda i Trygghetsgruppen är generellt sett yngre medan anställda på det administrativa kontoret generellt sett är äldre. Vid nyrekrytering är det viktigt att se till jämställdhet, där kvinnor behövs inom både hushålls- och trygghetsgruppen och fler män inom kontorspersonal.

Gårdstensbostäder har 31 anställda. 16 av dessa, det vill säga 52 % har annan etnisk bakgrund än svensk (första eller andra generationens invandrare). Inom olika grupper är det dock skillnader på hur stor andel som har denna bakgrund; Trygghetsgruppen 72 %, hushållsgruppen 56 % samt kontoret 40 %.

Personalen talar sammanlagt 20 olika språk (se nedan).

Svenska	Franska	Spanska	Lunyankole	Grekiska
Danska	Tyska	Arabiska	Bosniska	Kantonesiska
Engelska	Ryska	Kinyarwanda	Kurdiska	Mandarin
Albanska	Lugunda	Ungerska	Assyriska	Makedonska

Likabehandlingsplan

Ett övergripande arbete startade 2017 inom koncernen. Målet är att ta fram en egen likabehandlingsplan för bolaget under år 2018.

Ekonomi

Låga driftskostnader

Bolaget ligger på en låg nivå vad gäller driftskostnader per kvadratmeter. Detta är viktigt att bibehålla och arbeta vidare med för att Gårdsten fortsatt ska kunna utvecklas. Budget 2018: 479 kr/kvm.

Fullt uthyrt

Uthyrningspolicy

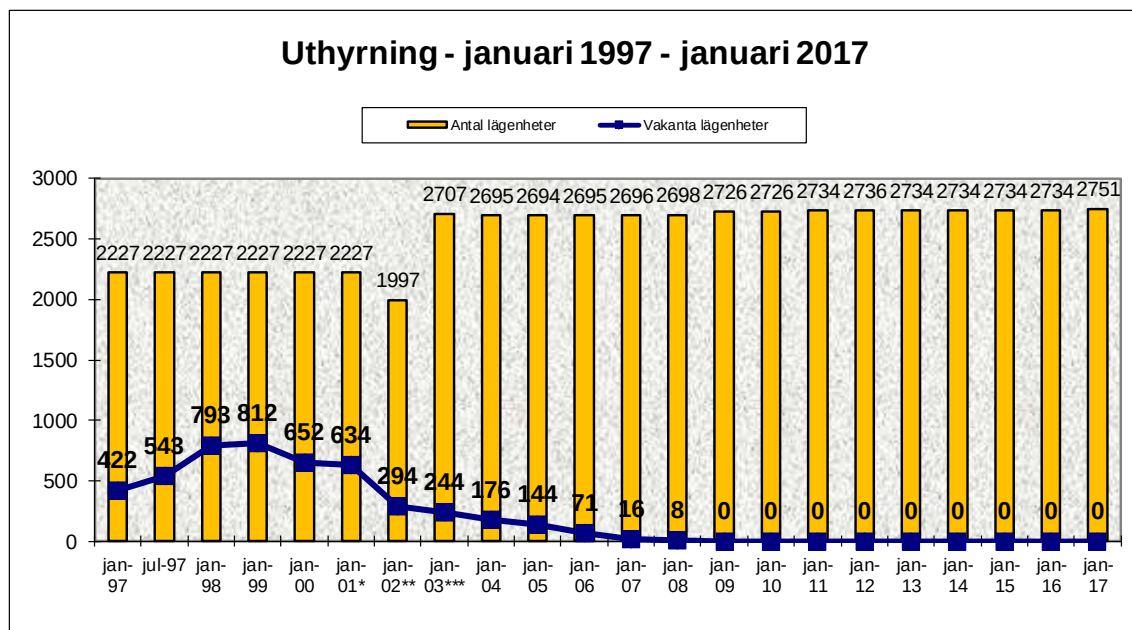
Från årsskiftet 2017 gäller en ny uthyrningspolicy inom Framtidenkonceren. Den stora förändringen är att det inte finns något inkomstkrav i nya policyn.

Gårdsten är sedan nio år tillbaka fullt uthyrt, vilket inte var en realitet, inte ens när området var nybyggt för över 40 år sedan. Det är många sökande till varje uppsagd lägenhet. Det finns därför ett stort behov av nya bostäder i stadsdelen.

Inom ramen för Gårdstens Vision 2025 är tillskottet på 1000 nya bostäder en möjlighet för fler människor att få bostad i Gårdsten. Det innebär också att Gårdstensborna kan göra boendekarriär i stadsdelen för att köpa en bostads- eller äganderätt i Gårdsten. Det som sålts i Gårdsten har visat sig att över 60 % kommer från Angereds-området.

Se tidigare beskrivning över Bostadsbyggande.

De socioekonomiska förutsättningarna i Gårdsten är fortfarande svaga och sköra men trots det är Gårdsten en bra plats att leva och bo på.



* Solhusen inflyttningsklara från mars 2000

** Rivning av Lill-Salvia april 2001

*** Köp av norra Gårdsten 2002-09-01

Fortsatt fokus både på uthyrningstempot direkt vid uppsägningar och att förebygga hyresfordringar genom samtal och personliga besök.

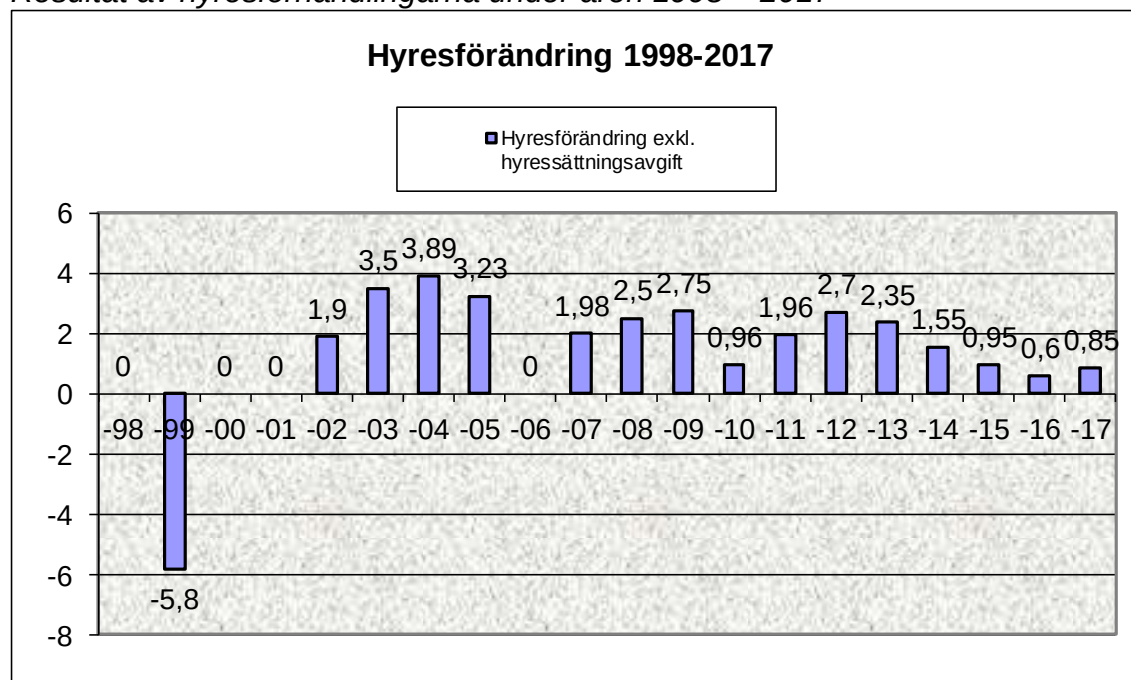
Bolaget använder sig av Intrum Justitia för inkassokraven. Hyresgästerna vänder sig direkt till Intrum vad gäller försenade hyresbetalningar.

Till följd av den stora bostadsbristen i staden försöker en del hyresgäster hyra ut sina lägenheter utan hyresvärdens godkännande. Bolaget kommer att fortsätta det systematiska arbetet med otillåten andrahandsuthyrning under 2018. Gårdstensbostäder har genom sitt arbete frigjort 32 lägenheter sedan starten. Effekten av arbetet har bl a inneburit att ett av våra områden blivit lugnare och renare.

Den genomsnittliga hyresnivån på grundhyran är **2017: 870 kr/kvm** (858 kr/kvm).

Hyresförhandlingarna för 2017 resulterade i en hyreshöjning på +0,85 % fr o m maj. 2018 års hyresförhandlingar sker koncernövergripande för samtliga bolag. Lokala överenskommelser görs inom verksamhetsmedel och tillägg.

Resultat av hyresförhandlingarna under åren 1998 – 2017



Total om- och avflyttningsgrad

År	Om och avflyttningar %	Antal lägenheter i beståndet	
1999	16	2.227	
2000	22	2.227	
2001	19	1.997	(Två höghus på Salviagatan demonterades)
2002	10	2.707	(Norra Gårdsten tillkom)
2003	15	2.695	
2004	16	2.694	
2005	15	2.695	
2006	14	2.698	
2007	16	2.698	
2008	13	2.698	
2009	13	2.726	
2010	12	2.726	
2011	11	2.736	
2012	10	2.734	
2013	10	2.734	
2014	10	2.734	
2015	9	2.734	
2016	7	2.752	
2017	7	2.751	

P-platser och garage

Den 1/1 har bolaget 2 284 + 50 platser extra i centrumgaraget (2016 2 264)
Totalt 2 334 parkeringsplatser inom Gårdstensbostäders bestånd. Det innebär 0,85 (0,83) platser per lägenhet. Den stora upprustningen av p-garaget i Gårdsten Centrum blev klart november 2017 och p-platserna har hyrts ut igen. Från 1/7-18 tillkommer ytterligare 12 parkeringsplatser vilket innebär att bolaget kommer ha totalt 2 346 parkeringsplatser.

Investeringar

- P-garage (2018) och bostäder (2019) Saffransgatan
- Garage renovering P5, Muskotgatan 23-37
- Mark, trappa ner till skolan från Gårdsten centrum
- Gymmet klart våren

God soliditet

Bolaget har en god soliditet. I årsredovisning 2016 var den justerade soliditeten 67,8 %.

Trygghet = god investering

Den gynnsamma utvecklingen av brottsstatistiken som varit under många år, gör att nya företag investerar i området. Både Sernekes företagsetableringar i södra Gårdsten och intresset från andra husbyggare som vill vara med och bygga det framtida Gårdsten, är ett kvitto på detta.

Brottsstatistik, se Omvärldsbevakning.

Budget 2018

Resultaträkning, tkr	Budget 2018	Kr/kvm
Hysesintäkter	201 234	922
Förvaltningsintäkter	4 025	18
	205 259	941
Driftskostnader		0
Värme	-24 800	-114
Elström	-10 700	-49
Vatten & Avlopp	-8 700	-40
Renhållning	-5 800	-27
Fastighetsskötsel	-20 797	-95
Reparationer	-11 500	-53
Driftadministration	-15 540	-71
Övrigt	-6 678	-31
Totalt	-104 515	-479
Fastighetsskatt	-4 348	-20
Underhållskostnader	-30 800	-141
Driftnetto	65 596	
Avskrivning i förvaltning	-20 000	
Bruttoresultat	45 596	
Centrala kostnader	-8 599	-39
Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelsekostnader	-9 529	-44
Rörelseresultat	27 468	
Finansnetto	-4 673	
Resultat före disp o skatt	22 795	
FASTIGHETSRESULTAT	80 438	

SWOT - Styrkor, svagheter, utmaningar och möjligheter

Styrkor

Social dimensionen

- Nöjda, engagerade hyresgäster
- Professionellt & nytänkande bolag
- Tydliga ungdomssatsningar och jobb genom Gårdstensbyrå
- Mångkulturell personal
- Ett bolag med mycket hög tillgänglighet - synlighet även kvällar och helger
- Trygghetsgruppen
- Trygghetsvandring och trygghetsmässa
- Engagerade, motiverade & jämställda medarbetare
- Hyresgäster i styrelsen
- Väl utvecklat seniorkoncept
- Olika former av dialoger med tydliga insatser - Hyresgästinflytande
- Läxhjälp
- Upphandling med social hänsyn
- Hela Gårdsten cyklar
- Hålsostugan, Hålsoprojekt - *TräningsTräffen med GöteborgsVarvet, Löparskola, Angered Arena (Simskola), Angered's Närsjukhus*
- Aktiviteter i samverkan: *Göteborgsgiro, GAIS i Gårdsten, TMK*
- Huschefgruppen
- Nyskapande jobb genom samarbete med nya entreprenörer
- *20 språk – utökat med spanska och makedonska*

Ekologiska dimensionen

- Individuell mätning 100 %
- Fortsatta miljöåtgärder
- Grön el, 100 %
- Leverantör av grön värme
- Vacker natur och frisk luft
- Miljögrupp och Miljövårdar
- Solhus 1, 2 & 3 samt fortsättning solhus 4
- Elbilspool – bilar som går längre
- Odlingsslotter – Salvia, Muskot, Peppar & norra

Ekonomiska dimensionen

- Fullt uthyrt
- Attraktiva hyresnivåer jfr med nordost
- Flera alternativa, boendeformer i Gårdsten
- Konferenslokalen Idéum samt nya konferensrum
- Stabil ekonomisk grund
- Utvecklat vårdutbud i Angered
- Fortsatt ökad service i Angered
- Bred satsning kompetens-utbildning av personal
- Utmärkelser

- Fortsatt utbyggnad Kryddhyllan
- Stärkt varumärke
- Samarbetspartners i näringslivet
- P-garage Gårdstens Centrum
- Arbetet med olovlig andrahand
- Systematiserat sätt för oriktiga hyresförhållande
- Företagande och butiker: ICA – attraktivt, Fiskbutik, Colorama, Köttbutik
- Salviagården
- Vårdcentral
- Mamas Retro – Gårdstens Centrum

Gårdsten 2025

- Bygget av Generationsboendet
- Nybyggnation i Centrum
- Lastbilscentral samt utveckling kring vindkraftverket
- Nybyggnation norra Gårdsten

Svagheter

- Skolans kvalitet
- Arbetslöshet
- Resurssvagt område
- Kriminella grupperingar
- 173:ans – turtäthet till Göteborg Centrum
- Barn och ungdomars förutsättningar
- Föräldrars synlighet
- Nyanlända Barn & ungdomar – inget föräldrastöd
- Bristande utbud av ungdomssysselsättning
- Göteborgarnas attityder gentemot nordost
- Otillräckligt antal återvinningsstationer
- Svagt föreningsliv
- Idrottsföreningar saknas, bara GAIS
- Polisens frånvaro i området
- Dalens upplevda otrygghet
- Fritidsgården
- Parkeringsbrist
- Nedskräpning
- Tomma lokaler
- Fel verksamhet
- Försämring av villkor för anställda (friskvårdsbidrag)
- Motortrafiken vid centrum
- Avsaknad av civilkurage
- Kaneltorget oattraktivt
- Ökad mängd skräp – dumpning

Utmaningar

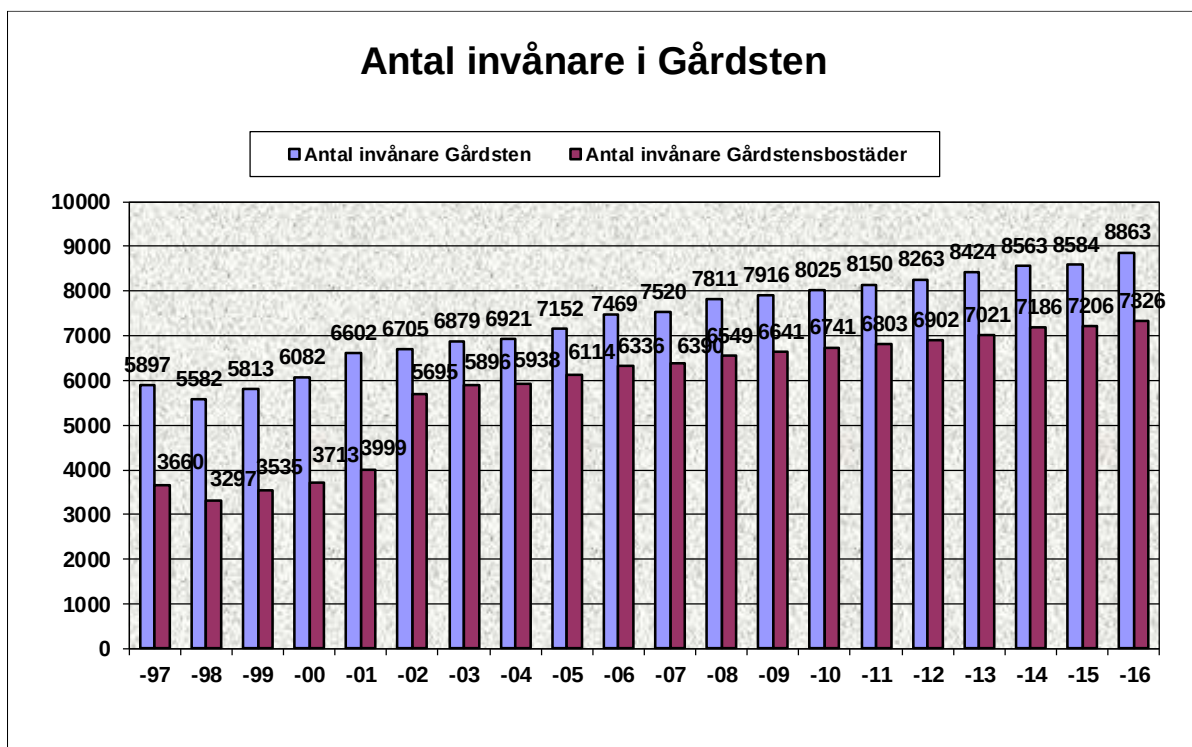
- Arbetslöshet
- Undermålig skola
- Kriminella grupperingar
- Ökad marginalisering av förorten
- Fler inneboende pga flyktinginvandring
- Grannsamverkan
- Radikala/extremistiska politiska organisationer
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Förebygga ohälsa
- Hyresgästföreningen vissa områden
- Nedskräpning, dumpning
- Sopsortering/Avfallssortering
- Föreningssatsningar
- Öka miljömedvetenheten bland hyresgäster
- Stadens satsningar på verksamheter i Gårdsten
- Engagera hyresgäster för närmiljön
- Politiska beslut
- Uthyrningspolicy
- Nya verksamheter i Gårdstens centrum i enlighet med framarbetad vision
- Generationsboendet
- Skolan – svår situation med alla nyanlända
- Väcka engagemanget hos företagarna i centrum och övriga företagare
- Nya boendeformer och samarbete
- Kaneltorget
- Temporära bostäder - Askimsviken
- Etablerat föreningsliv
- Gårdsten 2025

Möjligheter

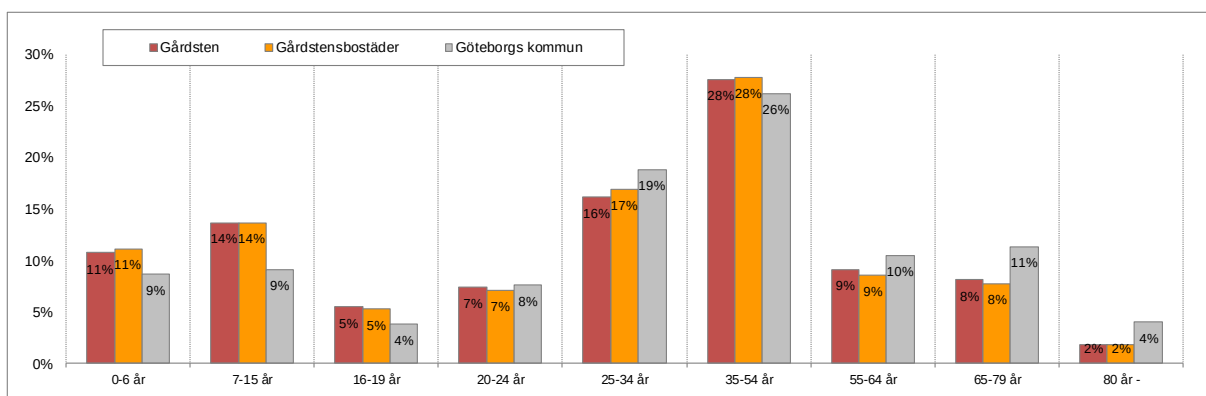
- Intressegrupper/dialoger/inflytande/ gårdsmöten
- Fortsatt utbyggnad av verksamheter (vindkraftområdet) längs Gårdstensvägen
- Etablerad uthyrningsverksamhet i Idéum
- Ungdomssatsning i skolans idrottshall
- Läxhjälp
- Engagemang från samarbetspartners
- Kommande generationsboende
- Stadsdelens satsning på sommarjobb till alla 9:or
- Närodling
- Solhus 4
- Lokaler till föreningar i skolan
- Vision 2025 – Vårdcentral, Apotek
- Öppen mötesplats Gårdsten –Muskotgatan 47
- Påverka generationsboendet
- Nya verksamheter i Gårdstens Centrum i enlighet med framarbetad vision
- Få igång aktiviteter på Muskotgatan 10 med nya hyresgäster
- Vårdcentral
- *Renovering gymmet – hälsoprojekt för hyresgäster*

Omvärldsbevakning – Statistik om Gårdstensborna

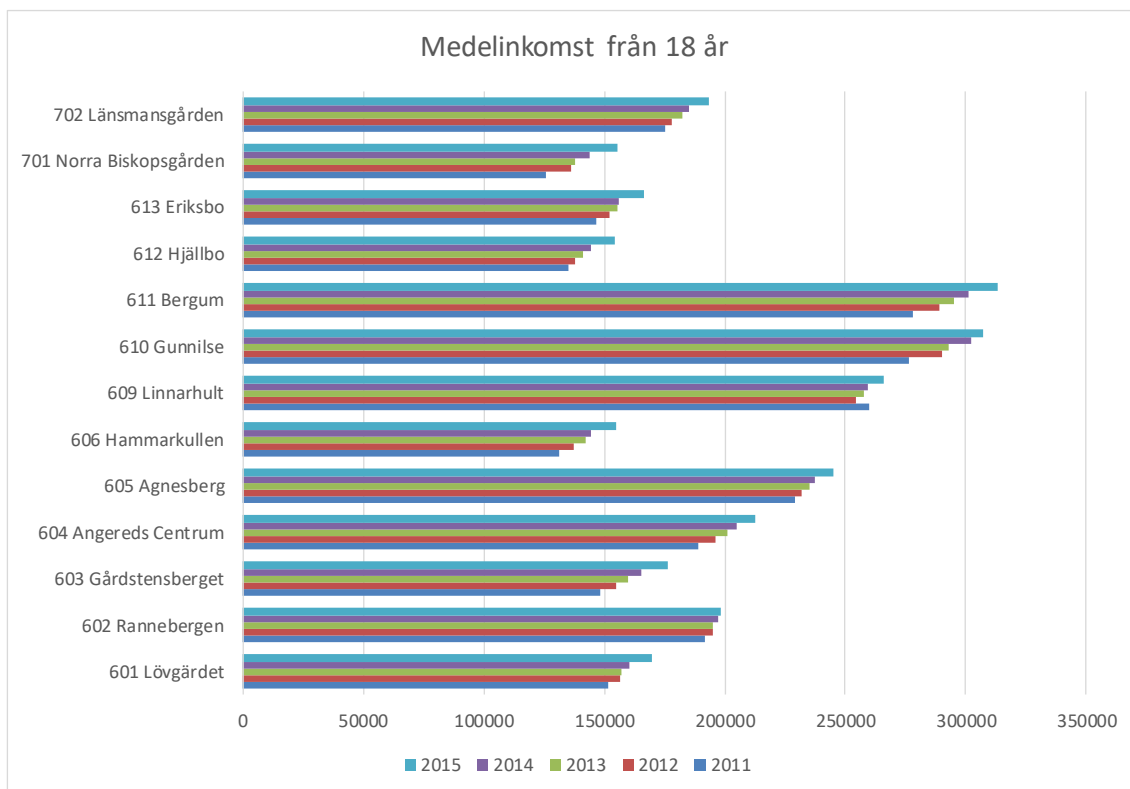
All statistik är från Statistiska Centralbyrån om inget annat anges.



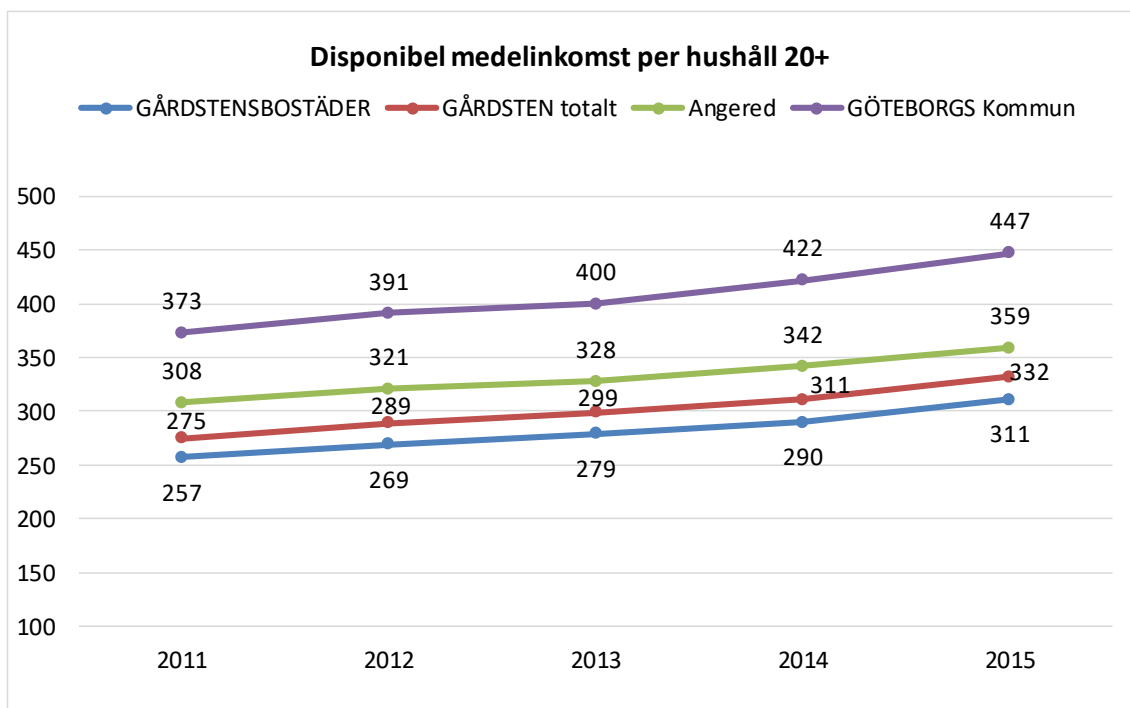
Det bodde 8.863 invånare i Gårdsten per 31/12 2016. 7.326 av dessa, 83 % (84 %), bor hos Gårdstensbostäder. Nyinflyttade under året kommer inte med i statistiken. Personerna måste ha bott i området ett helt kalenderår.

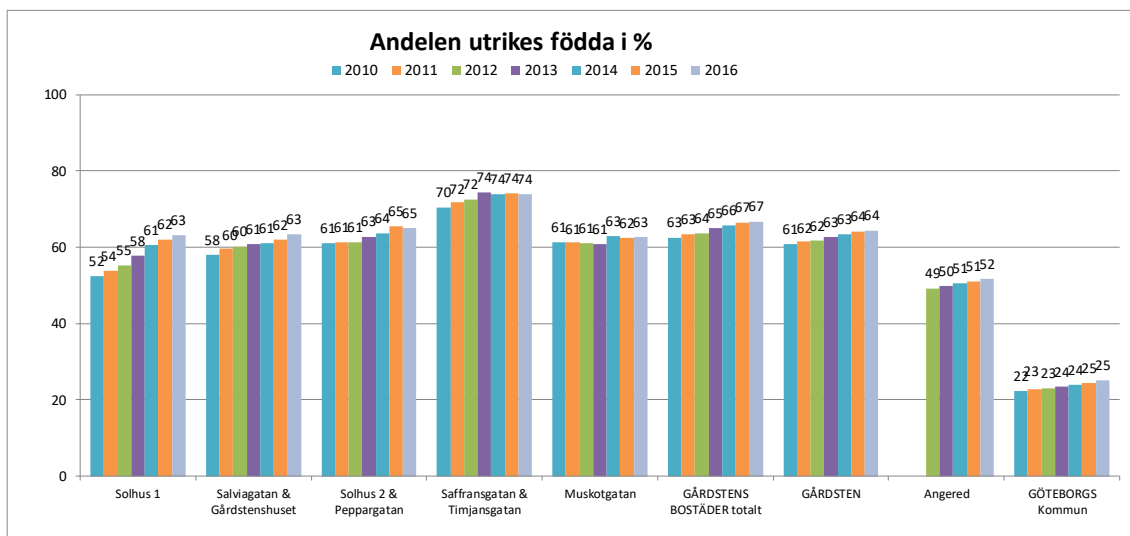


Andel barn 0-19 var 2013 30 % bland Gårdstensbostäders hyresgäster. Ny indelning 2014 visar att det var 28 % 0-17 åringar boende i Gårdsten och 2015 var det 29 % 0-19 år. 2016-12-31 var 30 % 0-19 år bland hyresgästerna.

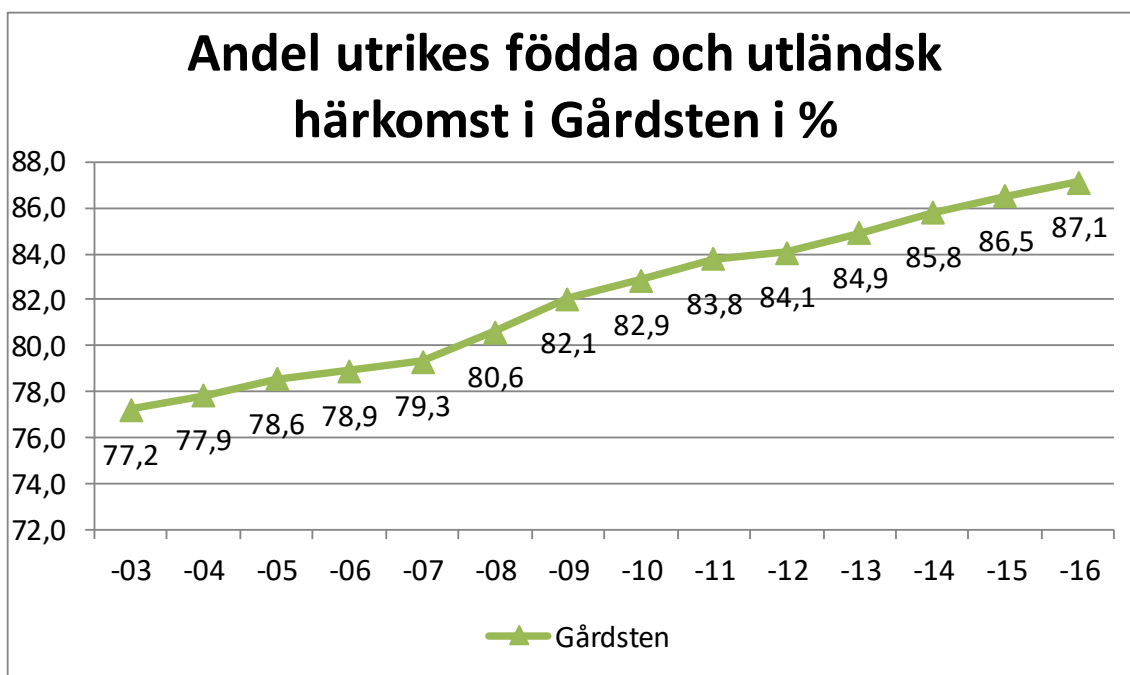


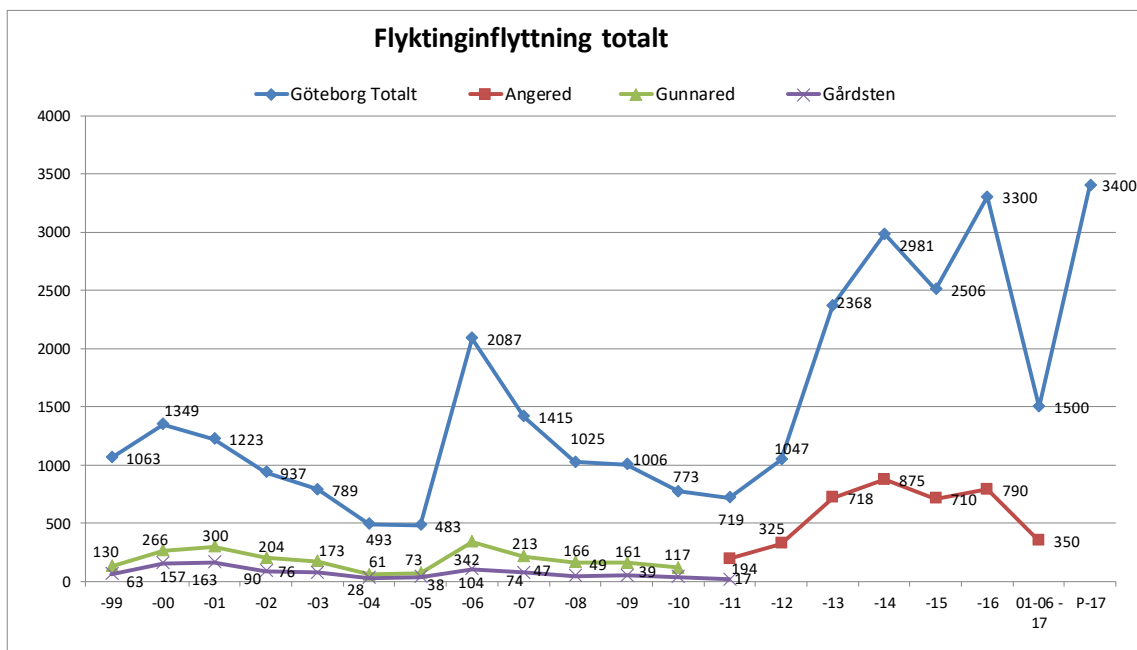
Här visas medelinkomsten på individ från 18 år, 2011-2015.
 Källa: Samhällsanalys och Statistik, Göteborgs stadsledningskontor.





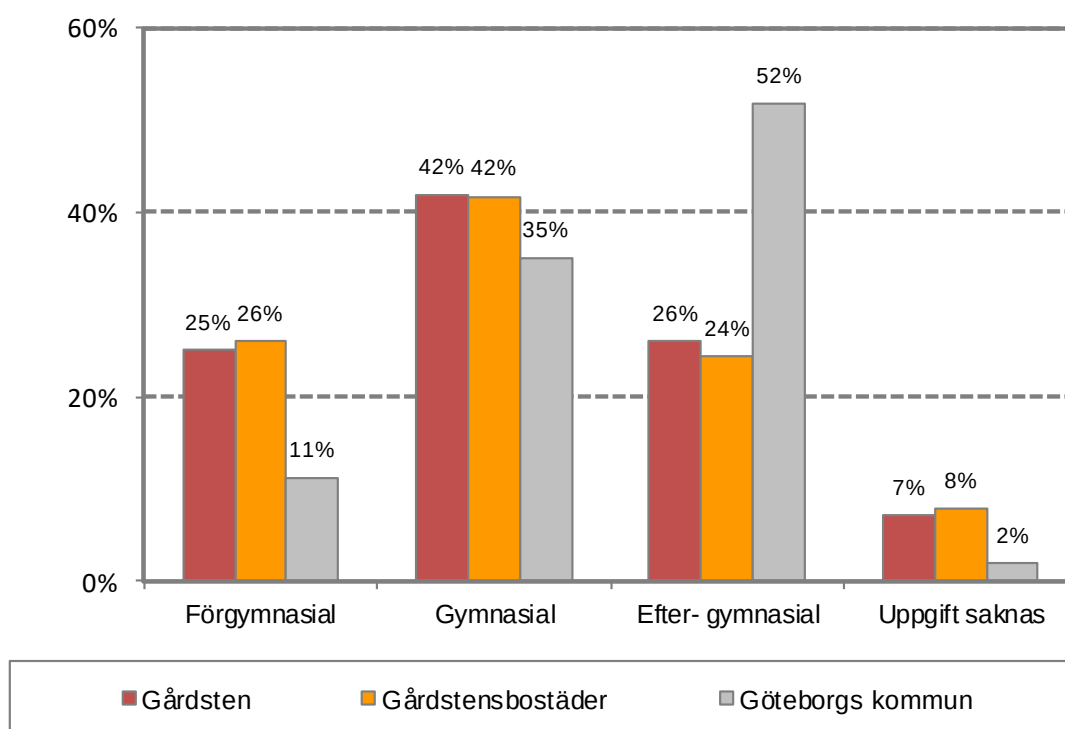
Fördelningen utrikes födda i Gårdsten, jämfört med Angered och Göteborgs stad totalt.



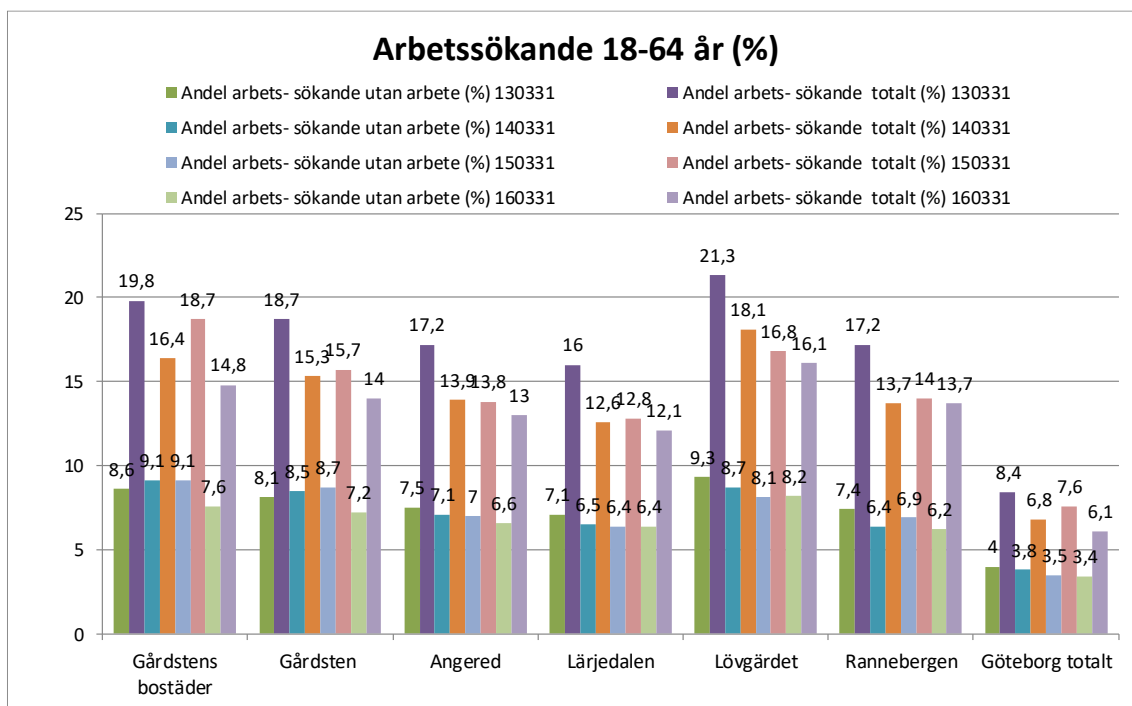


De fem största grupperna kommer från Syrien, Statslösa/Palestina, Somalia, Eritrea och Iran. Källa: Social Resursförvaltning, Göteborgs Stad.

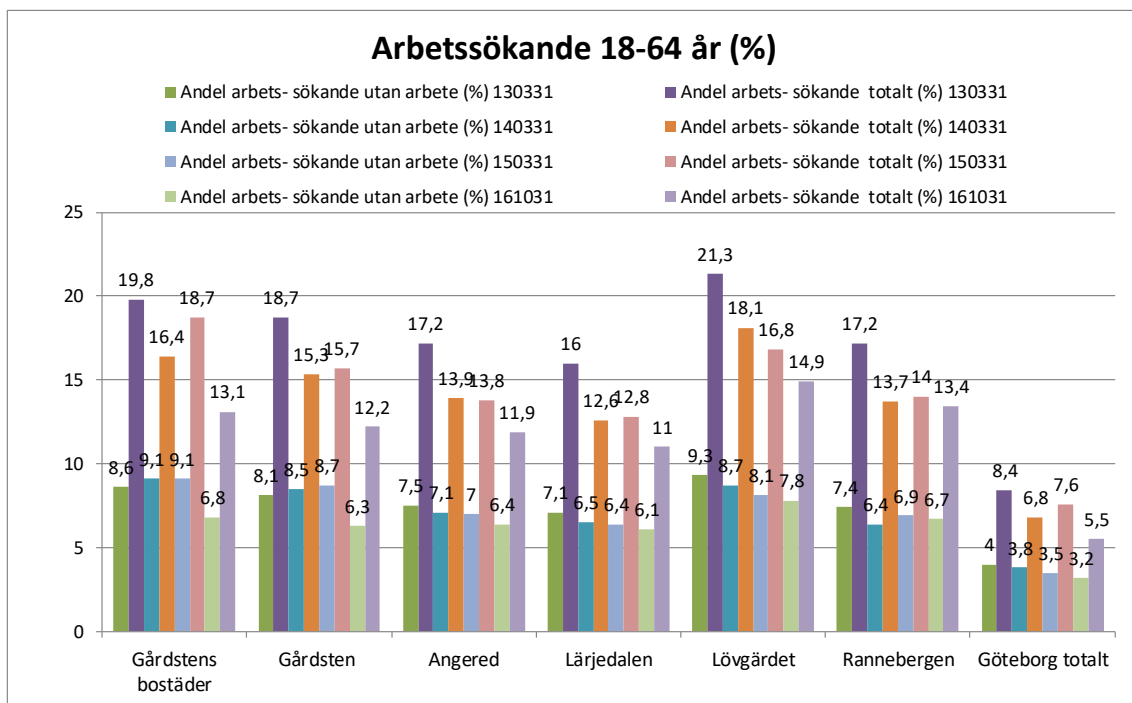
Utbildningsnivå



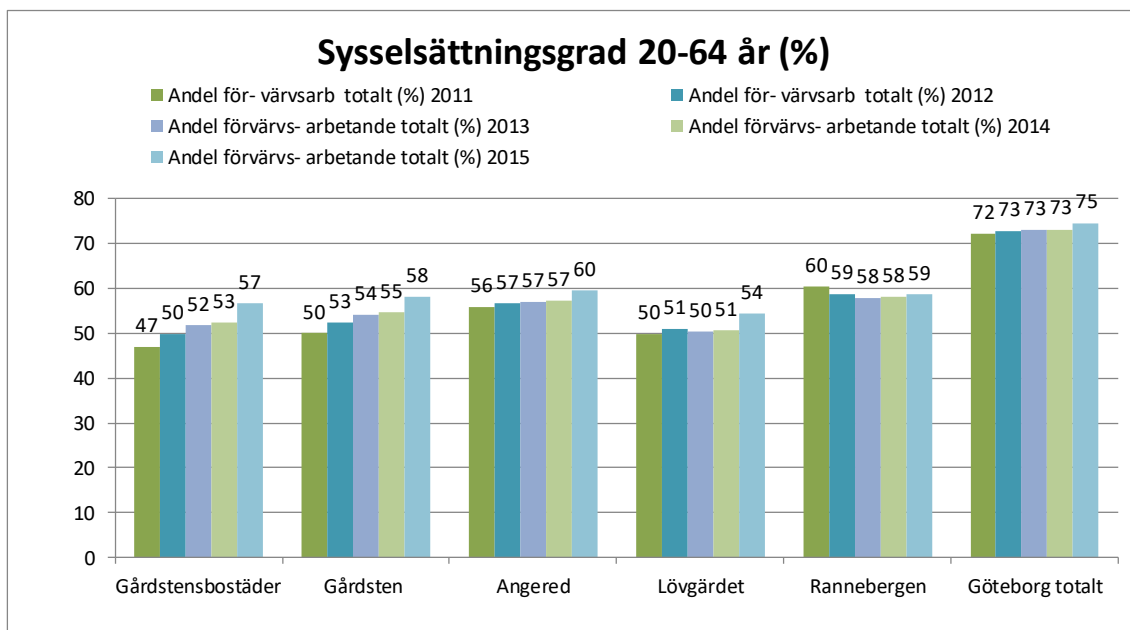
Bilden visar sista dokumenterade utbildningsnivå bland invånarna. Ingen skillnad sedan jmf med tidigare mätning.



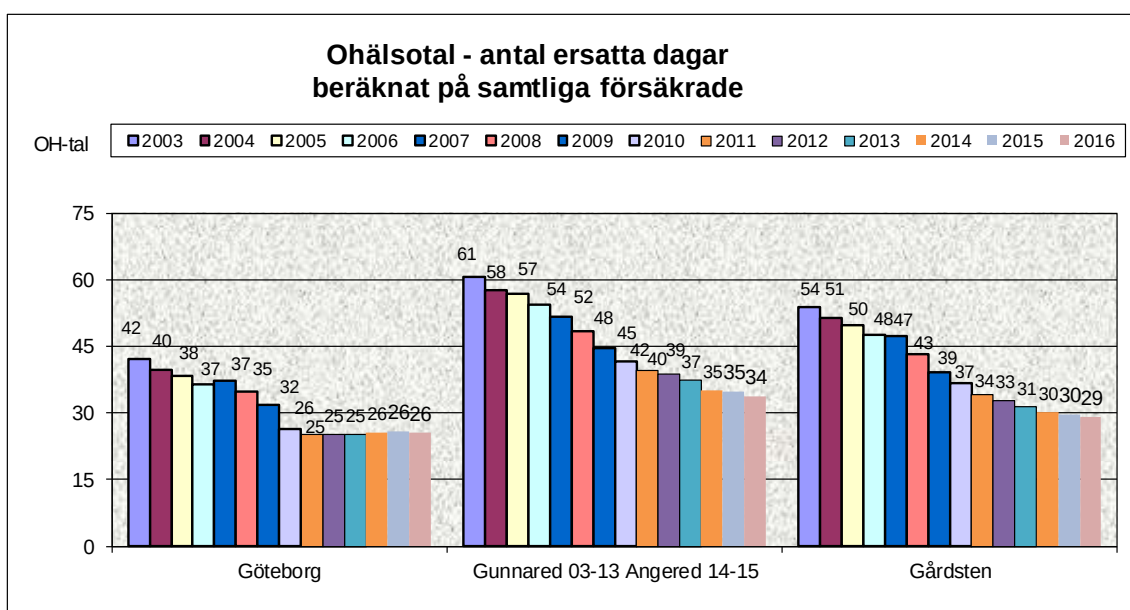
Här visas andelen arbetssökande 2013-2016-03-31. Det är en betydande högre andel arbetssökande i nordost än Göteborg totalt.



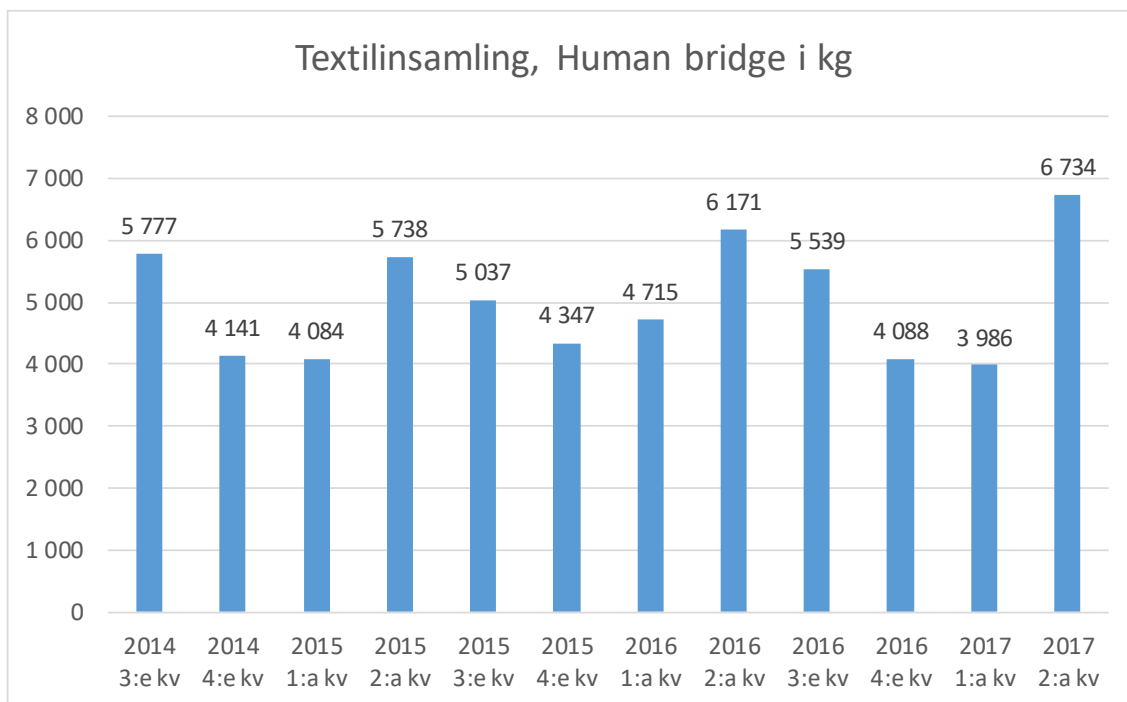
Här visas nytt resultat från 2016-10-31 där andelen arbetssökande sjunkit i alla områden förutom Rannebergen som ligger ungefär på samma nivå som ovan.



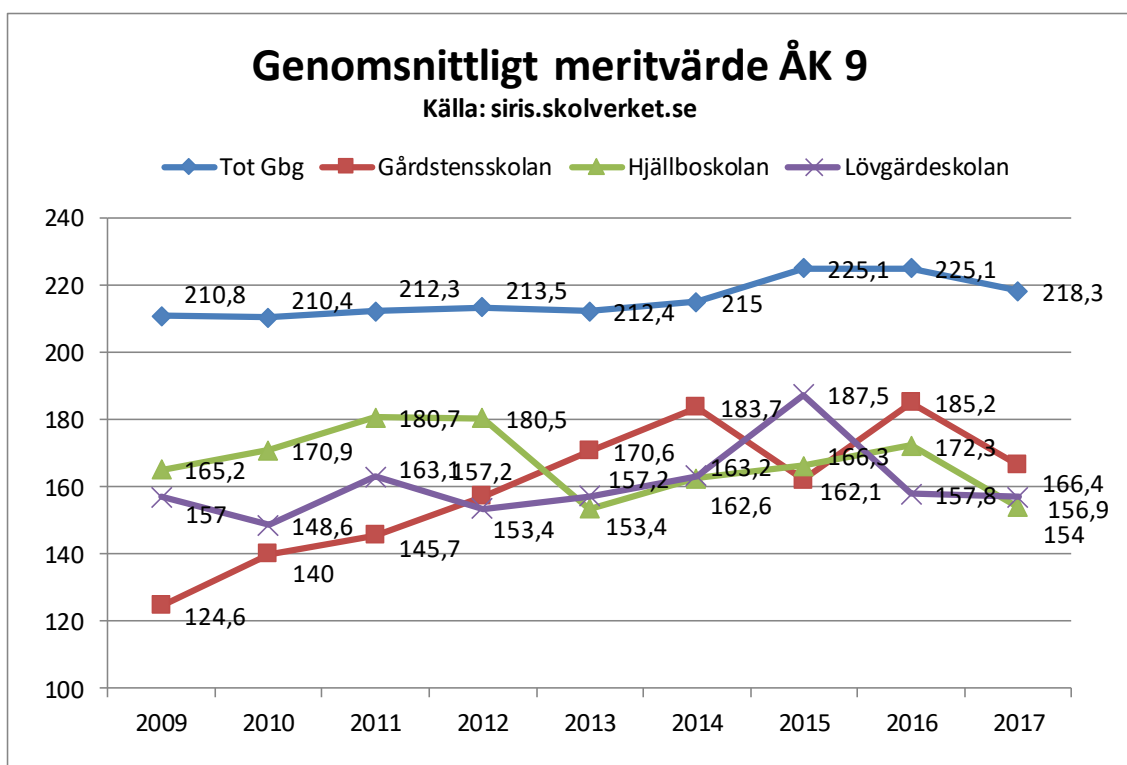
Bilden visar andelen förvärvsarbetande totalt 2011-2015 i procent.



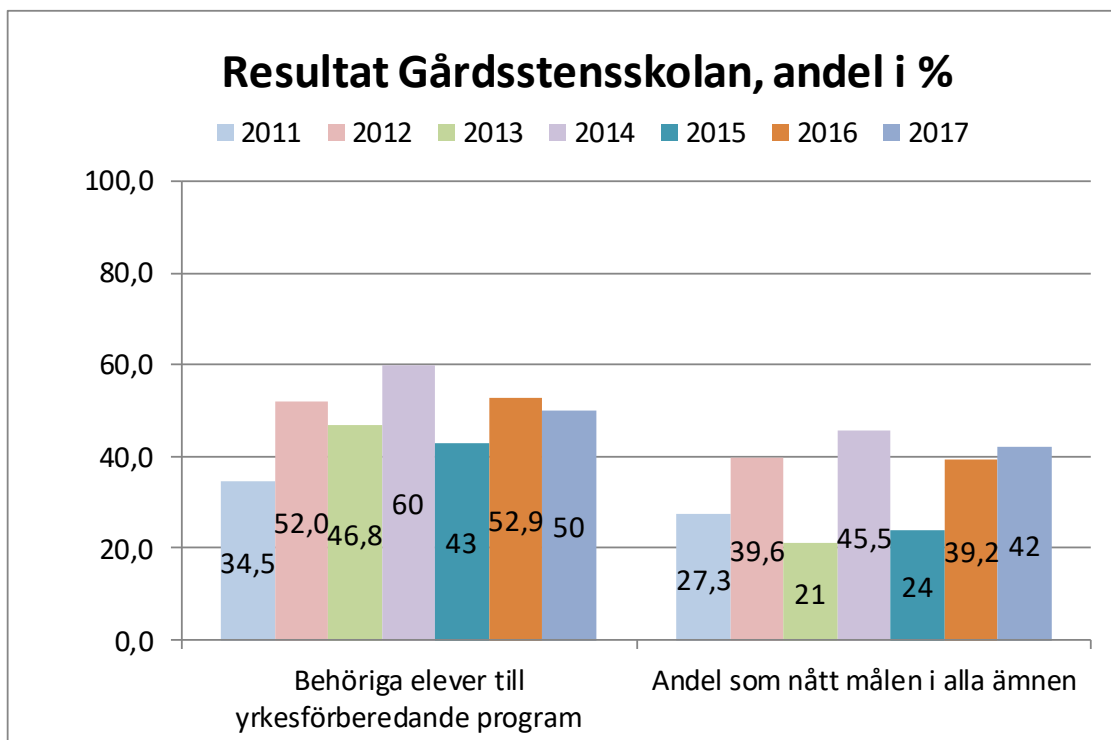
Det så kallade ohälsotalet baseras på totala antalet försäkrade som är sjukpenning-försäkrade samt förtidspensionärer/ sjukbidragstagare. Många av de boende i Gårdsten står utanför hela socialförsäkringssystemet och synliggörs därmed inte i statistiken.



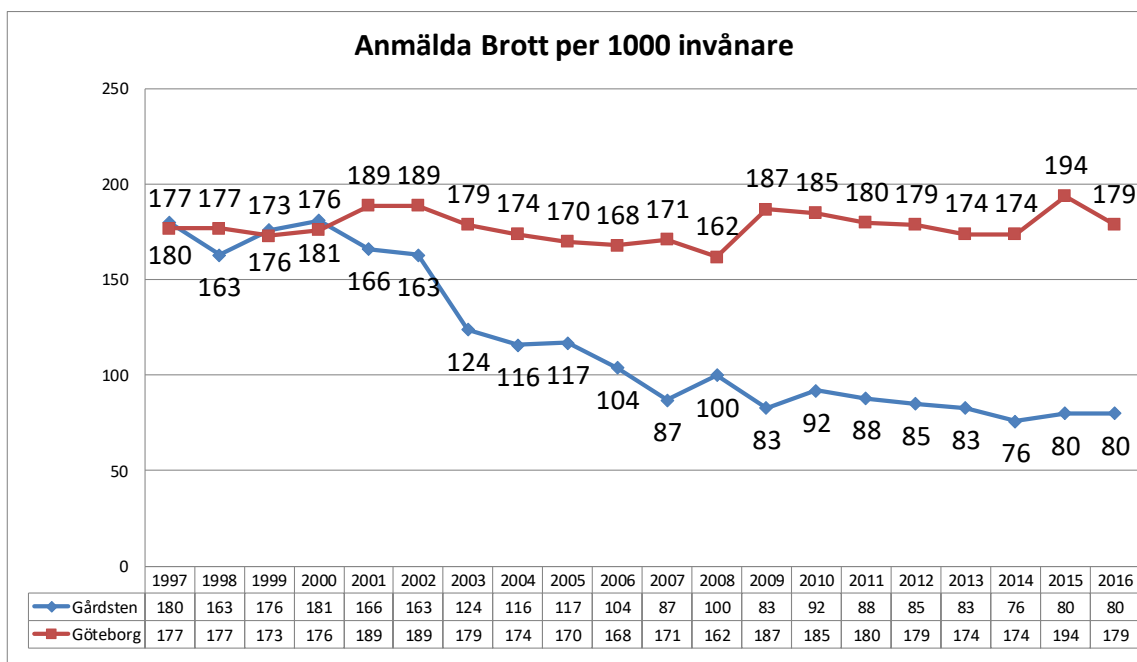
Egen statistik över insamlingen från Human bridge textilinsamling.



En försämring har skett i skolorna i det genomsnittliga meritvärdet. Gårdstensskolan ligger bättre till än övriga skolor. Flickorna har generellt bättre betyg än pojkarna. SiRIS 2017-09-28.



Resultatet för läsåret ligger ungefär på samma som föregående år. Det har dock variet under tid. SiRiS 2017-09-28.



Statistik från Polisen per 2016-12-31.

AFFÄRSPLAN 2018 - Framtidenkoncernen

För första gången är årets affärsplan gemensam för hela Framtidenkoncernen vilket innebär ett tydligare sätt att leda och styra koncernen. Affärsplanen bygger på styrelsens övergripande mål- och inriktningsdokument och består av sex områden som är speciellt viktiga för oss för att vi ska nå våra gemensamma mål.

Det här är vi

Vi är Sveriges största bostadskoncern och ägs av Göteborgs Stad via Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av fyra allmännyttiga bolag, Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. Tillsammans äger och förvaltar vi cirka 72 500 bostäder. I vår koncern ingår också Egnahemsbolaget i Göteborg AB, Framtiden Byggutveckling AB, Störningsjouren i Göteborg AB samt ByggaHem i Göteborg AB. Egnahemsbolaget och Byggutveckling bygger bostadsrätter/egna hem respektive hyresrätter. Störningsjouren stöttar främst våra förvaltande bolag men även de privata fastighetsägarna med framförallt störningsärenden i boendet. De arbetar även bland annat med olovlig andrahandsuthyrning. ByggaHem äger och förvaltar ett antal bostäder som hyrs via fastighetskontoret till social resursförvaltning. Bostäderna hyrs ut först och främst till människor som har svårt att bo i det ordinarie bostadsbeståndet.

Det här vill vi

Framtidskoncernen ska vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad genom att aktivt arbeta med fokus på låga hyror i samspel med bra kvalitet, bättre sammanhållande och tryggare bostadsområden med ökad integration samt ligga i framkant när det gäller nya innovativa lösningar inom miljö och social utveckling av våra befintliga och nybyggda områden.

Så här styrs vi

Koncernen Förvaltnings AB Framtiden är en del av Göteborgs Stad. Det är Göteborgs Stadshus AB som är Förvaltnings AB Framtidens moderbolag och utövar den formella äganderollen över oss. Det sker bland annat genom representation vid bolagsstämman och vid årliga ägardialoger. Vår styrning utgår från aktuella lagar, regler, principer och styrande dokument såsom:

- Aktiebolagslagen.
- Kommunallagen.
- Svensk kod för bolagsstyrning.
- SKL:s Principer för styrning av kommun- och landstingsägda bolag.
- Bolagsspecifikt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.
- Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.
- Styrande dokument från Göteborgs Stad.

- Styrande dokument inom koncernen Förvaltnings AB Framtiden
- Samt koncernens affärsidé, vision med mera.

Ägardirektiv är bindande instruktioner för bolagets styrelser och verkställande direktör. Förvaltnings AB Framtiden har antagit ett bolagsspecifikt ägardirektiv som är utarbetade och fastställt av kommunfullmäktige i Göteborg.

Budgeten är det överordnande styrdokumentet för Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad. Utifrån budgeten arbetar koncernens styrelse fram ett övergripande mål och inriktningsdokument för Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag. Detta dokument visar vad vi inom koncernen ska fokusera på för att bidra till Kommunfullmäktiges mål. Koncernens affärsplan bygger på inriktningsdokumentet.

Nytt för i år är att vi har en gemensam affärsplan i koncernen som består av sex områden, nyproduktion, underhåll/renovering, utvecklingsområden, nöjda hyresgäster, attraktiv arbetsgivare och god ekonomi/effektiv verksamhet. Till affärsplanen kopplas de bolagsspecifika breven. I de bolagsspecifika breven preciseras krav på respektive dotterbolag. Dotterbolagens styrelser skall därefter arbeta fram ett inriktningsdokument som stödjer moderbolagets styrelses inriktningsdokument samt koncernens affärsplan. Dotterbolagen arbetar fram en verksamhetsplan för 2018 som respektive bolags styrelse fattar beslut om och hemställer till moderbolagets styrelse. Samtliga verksamhetsplaner och budgetar tillsammans med koncernens riskanalys behandlas och beslutas på koncernens styrelsemöte den 26 oktober 2018.

Vårt uppdrag är långsiktigt hållbart

Vi ska genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Vi ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter vid genomförande av vårt uppdrag.

Vi ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Vår fastighetsförvaltning ska hålla en god kvalitet och tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service. Vi ska främja integration och motverka diskriminering. Vi ska tillsammans med andra aktörer inom staden och andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Vi ska även själva eller tillsammans med andra bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes vilja att påverka sitt eget boende ska tillvaratas genom att de ges inflytande över sitt eget boende och dess närmsta omgivning.

I samband med upprustning och ombyggnad ska våra hyresgäster involveras i en dialog. Vi ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation samt förvaltning. Vi ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet. Vår dialog med

Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Vi ska ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB och externa intressenter.

För att kunna åstadkomma ovanstående ska vi säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Uppdrag 2018 från Kommunfullmäktige

I Kommunfullmäktiges budget finns det ett antal uppdrag som ska utföras 2018, se bilaga 2 och 3.

Koncernens vision och affärsidé

I koncernen har vi en gemensam vision och en övergripande affärsidé

Vision

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Affärsidé

Framtidenkoncernen

- ... skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.
- ... ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.
- ... ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

NYPRODUKTION

Framtidenkoncernen är Göteborgs Stads största bostadsförvaltare och vi har en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla göteborgare har råd med. Vårt mål är att från och med 2018 årligen färdigställa 1 400 bostäder. Detta kräver både långsiktighet och affärsmässighet.

Vi ska bygga i hela Göteborg men med en tydlig inriktning mot våra sex utvecklingsområden, Selma i Backa, Dag Hammarskjölds boulevard och Frihamnen. Vi ska arbeta med olika upplåtelseformer i vår nyproduktion. Den viktigaste är hyresrätten men i områden där hyresrätten dominerar är det viktigt att tillföra bostadsrätter och egnahem. Vi ska även tillföra andra boendeformer så som kooperativ hyresrätt, bygg-gemenskaper och trygghetsbostäder för äldre.

Vi ska bygga vackert, varierat till rimliga hyror och vara nyskapande vid planeringen av nya områden som både ska vara trygga och jämställda. Husen ska vara miljöanpassade och energisnåla med god tillgänglighet. För att avgöra vår klimatpåverkan och minska den ska vi beräkna vårt klimatavtryck. Där det är lämpligt ska vi använda våra hustak för solenergi. Vi ska sträva efter att bygga parkeringshus som frikopplar parkeringskostnaden från boendet.

För att lyckas med vårt arbete behöver vi ha ett gott samarbete med bland annat fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelarna.

MÅL:

Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla Göteborgare.

STRATEGIER:

- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras
- Bygga blandade boendeformer i samma kvarter
- Leta mark med bra förutsättningar att bygga till en lägre produktionskostnad
- Prova verktyg/metoder för att beräkna klimatavtryck över livscykeln för produkter och material
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet

MÄTETAL:

- Antal färdigställda bostäder/boendeform per år (mål 1 400 bostäder per år från 2018)
- Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boendet
- Produktionskostnad kr/kvm
- Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet

UNDERHÅLL / RENOVERING

När vi renoverar och underhåller våra fastigheter är det viktigt att vi går varsamt fram så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att vi slår vakt om de lägenheter som har en låg hyra. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering.

I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för social hänsyn användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i eller i närheten av de bostadsområden som ska upprustas.

Vi ska arbeta med att energieffektivisera i vårt befintliga bestånd. Vi ska använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt och uppföra laddstolpar vid parkering, samarbete bör ske med Göteborgs Energi.

Göteborgs Stad behöver fler trygghetsboenden och gemenskapsboenden för att främja längre självständigt boende. Trygghetsbostäder ska därför inrättas i vårt befintliga fastighetsbestånd där det är lämpligt.

MÅL:

Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

STRATEGIER:

- Vi ska renovera varsamt
- De boendes möjligheter att påverka sina boendekostnader ska stärkas
- Vi ska värna lägenheter med låg hyra
- Energieffektivisering ska vara ett aktivt arbete

MÄTETAL:

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

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Vi har i huvudsak bra bostadsområden inom koncernen, de flesta hyresgäster trivs bra. Men det finns områden där livsvillkoren är sämre än i övriga delar i Göteborg. Dessa områden kännetecknas bland annat av hög andel försörjningsstöd, arbetslöshet och ohälsa.

Vi har beslutat att göra extra satsningar i Norra Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Gårdsten och Lövgärdet. Ett nära samarbete ska utvecklas med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med och utveckla dessa områden. I de här områdena har vi en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och minska segregationen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden. Detta arbete kräver samverkan både med boende i våra områden och med andra aktörer i staden.

MÅL:

Vi ska utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

STRATEGIER:

- Införa trygghetsskapande åtgärder
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena
- Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena

MÄTETAL:

- Trygghetsindex
- Antal tillförda bostäder per boendeform
- Arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten som skapats för hyresgäster

NÖJDA HYRESGÄSTER

Våra bostadsbolag ska arbeta med att skapa trygghet och trivsel i koncernens bostadsområden. I våra mätningar där vi jämför oss med andra bostadsföretag ska vi över tid vara bland de 50 procent bästa bostadsföretagen. I de båda mätområdena "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs" ska vi öka kundnöjdheten. Vi ska fortsätta med vårt arbete att motverka de oriktiga hyreskontrakten, då det 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 stadsdelsnämnderna och det lokala föreningslivet samt att vi ska fortsätta att

fokusera på social upphandling. Vi ska också ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt ge de boende möjligheter att utveckla sin egen välfärd. Välfärd för oss är när vi med människor i centrum förvaltar och bygger goda livsmiljöer och när hyresgäster och kunder kan utvecklas och ges förutsättningar för ett gott och stimulerande liv i alla våra bostadsområden.

Digitaliseringen av vårt samhälle går snabbt framåt. Det är viktigt att vi som bostadsföretag tillhandahåller den digitala infrastrukturen som behövs och verkar som en möjliggörare för våra hyresgäster.

MÅL:

Våra hyresgästers och kunders trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas

STRATEGIER:

- Fokusera på kundbetygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs"
- Arbeta med att motverka oriktiga hyreskontrakt
- Prioritera områden med låga kund- och inflytandebetyg
- Utveckla en strategi för digitalisering

MÄTETAL:

- Serviceindex
- Inflytandeindex
- Kundbetyg på "Ta kunden på allvar"
- Kundbetyg på "Hjälp när det behövs"

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Våra medarbetare är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är helt avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till koncernen. Ett koncerngemensamt värdegrundsarbete med utgångspunkt i stadens gemensamma förhållningssätt ska skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang. Chefer och medarbetarnas förmåga att nå måluppfyllelse, skapa förutsättningar för samarbeten både koncerninternt, i staden och med externa parter samt utveckla verksamheten med kreativitet och sinne för kontinuerlig förbättring kommer vara avgörande för koncernens möjligheter att hantera de utmaningar vi har.

Vi ska uppfattas som en modern arbetsplats för befintliga och potentiella medarbetare i koncernen och erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet.

Vi ska vara en hälsofrämjande organisation som ger förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi ser mångfald som en strategisk tillgång i koncernens affärsutveckling och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential.

MÅL:

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

STRATEGIER:

- Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete.
- Utveckling av medarbetarskap och ledarskap med utgångspunkt i de gemensamma förhållningssätten där samarbete och nytänkande särskilt ska betonas.
- Kompetensförsörjning genom medarbetarutveckling, rekryteringsutveckling och profilering av koncernen som arbetsgivare.

MÄTETAL:

- HME - index för hållbart medarbetarengagemang
- Personalomsättning
- Sjukfrånvaro och frisknärvaro

GOD EKONOMI & EFFEKTIV VERKSAMHET

Koncernens mål är att färdigställa 1 400 bostäder per år från 2018. Detta är en stor finansiell utmaning som både ställer krav på långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla god soliditet. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste utvecklas och en gemensam organisation ska skapas för HR, IT och upphandling. Under flera år har underhåll, reparationer och investeringar legat på relativt konstant nivå. För att ha en strategiskt god finansiell position om fem år är det av stor vikt att koncernen redan nu positionerar sig och under en period ställer om.

MÅL:

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande

STRATEGIER:

- Uppföljning av risk och lönsamhet genom implementering av ny månadsrapport
- Implementera långsiktig finansiell scenarioanalys
- Bidra till effektivitet i organisationen genom att mäta och följa upp i affärsplanen 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

MÄTETAL:

- Koncernens, exklusive Egna Hemsbolaget, kassaflöde* före nyproduktion skall uppgå till 820 MSEK (Prognos 2 2017 efter normalisering av värmekostnad pekar på 530 MSEK vilket innebär ett besparingskrav på 290 MSEK)
- Underhåll, reparationer och investering i befintligt bestånd skall uppgå till maximalt 1 800 MSEK (Prognos 2 2017 pekar på 2 000 MSEK vilket innebär ett besparingskrav på 200 MSEK)
- Krav på totalavkastning över 5-10 år ska uppgå till 4,9 %
- Fastighetsinvesteringarna ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5%
- Justerad soliditet skall överstiga 50%

*) Definition Kassaflöde före nyproduktion: Fastighetsresultat minskat med finansnetto samt underhåll och investeringar i befintligt bestånd.

Bilaga 1	SWOT-analys
Bilaga 2	Uppdrag från Stadens budget att genomföra 2018
Bilaga 3	Uppdrag från Stadens budget 2018 som berör oss men där någon annan nämnd/styrelse har uppdraget
Bilaga 4	Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2018
Bilaga 5	Övergripande mål- och inriktningsdokument Förvaltnings AB Framtiden med dess dotterbolag 2018
Bilaga 6	Ägardirektiv Förvaltnings AB Framtiden

Bilaga 1

SWOT-analys

Utifrån omvärldsbevakning har följande styrkor, möjligheter, svagheter och hot identifierats för koncernen.

Styrkor • Stort fokus på hållbarhet och sociala insatser. • Väl underhållna fastigheter. • Motiverade och kompetenta medarbetare. • God ekonomi och finansiell styrka. • Helhetsperspektiv kring boendet. • Mångfald av fastigheter med god geografisk spridning. • Samverkan med stadens aktörer inom bostadsbyggande.	Svagheter • Obalans i åldersstruktur bland medarbetare. • Svårt att nå målet färdigställda bostäder 2018 • Bygger relativt dyrt. • Höga nyproduktionshyror. • För lite variation i boendeformer. • Koncernens övergripande styrmodell är inte färdigutvecklad • För att nå målen om antal färdigställda bostäder och bygga bostäder till en rimlig hyra är vi beroende av stadens aktörer inom bostadsbyggande.
Möjligheter • Stark ägare. • Stor efterfrågan på bostäder. • Ökad nyproduktionstakt genom kortade handläggningstider. • Bygga snabbare med konceptus. • Fler nya infrastruktursatsningar gör mer mark tillgänglig	Hot • Höga produktionskostnader. • Långa ledtider i planprocessen. • Stora parallella infrastrukturprojekt påverkar byggplanering och driver kostnader. • Byggkonjunkturen gör det svårt att få in anbud. • Svårt att rekrytera viktiga kompetenser. • Ökad otrygghet. • Stigande ränta.

Bilaga 2

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

Bilaga 3

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 avhjälpta 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 4

Kommunfullmäktiges budget 2018 – prioriterade mål

Göteborgs Stad kommunfullmäktiges prioriterade mål 2016	... med anknytning till Framtidens verksamhet
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	x
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	x
Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra. Stadens verksamheter ska konsekvent analysera könsdiskrimineringen och ta fram strategier och konkreta åtgärder. Processägare: Kommunstyrelsen	x
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	x
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	x
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	x
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	
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	
Äldres livsvillkor ska förbättras. Livsvillkoren förbättras genom att äldres självbestämmande stärks och att hälsoskillnader utjämnas. Processägare: SDN Örgryte-Härlanda och SDN Askim- Frölunda-Högsbo	x
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 klimatinämnden	x

Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. 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	x
Det hållbara resandet ska öka. Biltrafiken ska minska och tillgängligheten för gående och cyklister ska öka liksom resandet med kollektivtrafiken. Stadsrummet ska användas effektivt utifrån rättvis- och hälsoskäl. Trafikens negativa påverkan på hälsa, klimat och miljö ska minska. Processägare: Trafiknämnden	
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka. Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa. Processägare: Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning	x
Göteborgs ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt. 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	x
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka. Göteborg ska vara en hållbar turist-, mötes- och evenemangsstad med flera öppna arrangemang. Sysselsättningen och samverkan inom besöksnäringen ska öka. Processägare: Göteborg & Co	
Tillgängligheten till kultur ska öka. 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	x
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt löneskillnader inom samma intervall i arbetsvärderingssystemet BAS. Processägare: Kommunstyrelsen	x
Göteborg Stad ska öka andelen hållbara upphandlingar. 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	x

/2017-06-20

Bilaga 5

Övergripande mål och inriktningsdokument för Förvaltnings AB Framtiden med dess dotterbolag 2018

Skapa 1400 nya bostäder per år

AB Framtiden som stadens största bostadsförvaltare har en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla göteborgare har råd med. Vårt mål enligt Kommunfullmäktige är att från 2018 årligen färdigställa 1400 bostäder. Detta är en stor utmaning för koncernen som innebär krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen skall klara detta krävs stora förändringar.

Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste utvecklas och gemensam organisation skall skapas för HR, IT och upphandling. Inriktning på dotterbolagens verksamhet måste mer inriktas på huvuduppdraget enligt koncernens ägardirektiv och att effektivisera och förändra sina organisationer i takt med att uppdrag försvinner eller förändras. Framtiden

Byggutveckling AB som har den samlande kompetensen för nyproduktion inom hela Framtidskoncernen är en central resurs.

Minska segregationen

Göteborg har under lång tid haft en stor befolkningstillväxt och samtidigt en stor bostadsbrist. Under det senaste året har antalet nyanlända ökat kraftigt i vår stad och bristen på bostäder har lett till en ytterligare ökad trångboddhet. Allt fler väljer att söka bostad hos vänner och släktingar. Detta ökar segregationen ytterligare mellan stadsdelarna i Göteborg. Många unga söker också sin första bostad vilket blir allt svårare när bristen på hyreslägenheter är stor. Det gäller framförallt för personer med låga inkomster som har det extra svårt att få en bostad till rimlig hyra.

I huvudsak är det väldigt bra bostadsområden inom Framtidskoncernen, de flesta hyresgästerna trivs bra, men i ett antal områden har segregationen bitit sig fast. Vi har därför beslutat att ta oss an den utmaningen i första hand i följande 6 områden: Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Hammarkullen, Lövgärdet och Gårdsten. Vi kommer att utveckla nära samarbeten med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med att utveckla dessa områden. Utan tvekan har man kommit längst i arbetet i Gårdsten därför kan den stadsdelen dela med sig av sina erfarenheter och vara en god förebild för utvecklingen i andra stadsdelar.

I våra bostadsbolag blir det nu en huvuduppgift att skapa trygghet och trivsel i områden. För att lyckas krävs det ett nära samarbete med stadsdelsnämnderna och det lokala föreningslivet samt att fortsätta fokusera på social upphandling. Arbetet med att motverka de oriktiga hyreskontrakten ska fortsätta.

Bygg varierat

Vi vill bygga i hela Göteborg men också med en tydlig inriktning mot våra utvecklingsområden samt i Selma i Backa, Dag Hammarskjölds boulevard och Frihamnen. Vidare kommer vi att arbeta med olika upplåtelseformer i nyproduktion. Hyresrätten kommer att vara den viktigaste upplåtelseformen. I områden där hyresrätten är dominerande kommer vi bygga bostadsrätt och småhus via Egnahemsbolaget, men även andra alternativa boendeformer som kooperativ hyresrätt, bygg-gemenskaper och trygghetsbostäder för äldre. Förvaltnings AB Framtiden kommer arbeta med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation enligt KF:s uppdrag.

Komboflex eller andra koncepthus ska starkt prioriteras vid nyproduktion för att hålla nere kostnader och hyror. Vi vill bygga bostäder för alla göteborgare och med gångavstånd till kollektivtrafik, kommersiell service, skolor och omsorg. Vi kommer att bygga vackert, varierat och vara nyskapande vid planeringen av nya områden, som skall vara både trygga och jämställda. Våra områden ska också präglas av grönområden och kulturella aktiviteter. Koncernen skall sträva efter att inte bygga parkeringsgarage utan istället bygga parkeringshus som frikopplar parkeringskostnaden från boendet.

Bygg klimatanpassat

Husen ska vara miljöanpassade och energisnåla med god tillgänglighet. För att avgöra vår klimatpåverkan och minska den krävs att vi beräknar våra klimatavtryck. Byggnader med lågt energibehov ska eftersträvas.

Vi vill använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt och uppföra laddstolpar vid parkering, samarbete för detta bör ske med Göteborg Energi. Möjligheten och konsekvenserna

av att avsätta mark och tak, enligt med KF:s uppdrag, för att bygga solparker där mindre aktörer kan gå in i delägarskap ska utredas. Skulle resultatet vara positivt kan ett sådant arbete inledas.

Renovera varsamt

Vid renovering och ombyggnad är det viktigt att gå varsamt fram och bygga om ekonomiskt effektivt så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för social hänsyn användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i de bostadsområden som ska upprustas. Det skall tas fram en gemensam policy för renovering och upprustning som pekar på de bästa exemplen. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. Byggekongjunkturen gör nu att takten i ombyggnaden behöver gå ner eftersom vi i första hand måste prioritera nyproduktion. Det innebär en hårdare prioritering av de projekt som kan bli aktuella under de kommande åren.

Bygg innovativt

Framtiden ska utveckla nya metoder och tänka innovativt ihop med dotterbolagen för att stärka koncernkänslan för att uppnå flera mål tillsammans. Fler koncerngemensamma utvecklingsprojekt bör startas.

Framtidskoncernen ska vara den ledande aktören på Göteborgs bostadsmarknad genom att aktivt arbeta med fokus på låga hyror i samspel med bra kvalitet, bättre sammanhållande och tryggare bostadsområden med ökad integration samt ligga i framkant när det gäller nya innovativa lösningar inom miljö och social utveckling av våra befintliga och nybyggda områden.

Framtidskoncernen skall arbeta med KF:s övriga uppdrag:

- Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.
- Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp.
- Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet.

Detta inriktningsdokument skall ligga till grund för dotterbolagens fortsatta arbete med sina inriktningsdokument.

/2017-06-20

Bilaga 6

Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden

(Beslutat av Göteborgs Stads kommunfullmäktige 2015-06-11)

Förvaltnings AB Framtiden ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt.

Bolaget ska svara för att nya bostäder, i första hand hyresrätter, produceras med utgångspunkt i de mål som årligen läggs fast i budget för Göteborg Stad. Bostäder och bostadsområden ska utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Bolaget, som moderbolag i bostadsklustret, ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen, vars huvudsakliga uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet med utgångspunkt i detta ägardirektiv. Ett särskilt byggherrebolag skall finnas i koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag och som endast har bolag i Göteborgs Stadshus AB koncernen som kunder.

Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Barnperspektivet, fysisk tillgänglighet och närheten till grönområdet är andra viktiga utgångspunkter i planeringen av nya områden. Fler bostäder för personer med funktionsnedsättning ska tas fram i nära samverkan med stadens planerande nämnder.

Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns.

De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. Bolaget skall aktivt arbeta för att öka tillgången till kooperativa hyresrätter och andra typer av alternativboenden. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden. Många bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering. I samband med upprustning och ombyggnad ska hyresgästerna involveras i en dialog. Ambitionen är att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar.

Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att bygga energisnåla hus och åt energieffektivisering i befintliga hus. Bolaget ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för byggande, förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Bolaget skall ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB koncernen och externa intressenter.

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. För att uppnå kostnadseffektivitet och åstadkomma för koncernen optimala lösningar ska funktioner i koncernen samordnas.

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag för stadens allmännyttiga bostadsbolag. I tillämpliga delar ska detta ägardirektiv implementeras hos dotterbolagen genom att moderbolaget utarbetar ägardirektiv för respektive bolag som ska antas på bolagsstämma.

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk som i övrigt styr bolagets verksamhet. Före beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, ska bolaget inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande.

Bolaget ska samverka i och stödja det strategiska utvecklingsarbete som staden bedriver. Planer, policys, program etc som kommunfullmäktige fastställer ska tillämpas av bolaget. Bolagets verksamhet styrs även, förutom av detta ägardirektiv, också av Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, bolagsordning, kommunfullmäktiges budget samt anvisningar från kommunstyrelsen såsom till exempel struktur och tidplan för uppföljningsprocessen.

Detta ägardirektiv ska – för att äga giltighet – antas på bolagsstämma i bolaget. Kommunfullmäktige kan utfärda kompletterande ägardirektiv i anslutning till budgetbeslut eller i särskild ordning. Även sådant ägardirektiv ska antas på bolagsstämma i bolaget.

Källhänvisning:

Statistik från SCB

Gårdstensbostäders hyressystem

Göteborgs Stadsledningskontor – Flyktinginflyttning

Göteborgs Stadsledningskontor – Samhällsanalys och statistik

Polismyndigheten Västra Götaland

Siri skolverket.se

Göteborgs-Posten

Verksamhetsplan 2018

Innehållsförteckning	Sid
1 Inledning.....	1
1.1 Verksamhetsplanen.....	1
1.2 Mål och inriktning.....	1
1.3 Samordnad strategisk planering.....	2
2 Översikt.....	2
2.1 Sammanfattning.....	2
2.2 Allmän del.....	3
3 Strategi, mål och uppföljning.....	6
3.1 Nyproduktion.....	6
3.1.1 Vi ska leverera xx antal bostäder för inflyttning 2018.....	6
3.1.2 Vi ska ha xx antal bostäder i aktiva projekt under 2018.....	6
3.1.3 Minst 75% av vår produktionsvolym, sett över tid, ska vara i utvecklingsområden.....	7
3.1.4 Vi ska bygga minst 1 kombihusprojekt under 2018.....	8
3.1.5 Vi ska effektivisera projektprocessen i verksamheten.....	9
3.1.6 Vi ska utöka antalet anbud per projekt genom att vara en attraktiv och professionell beställare.....	9
3.2 Marknad och omvärld.....	10
3.2.1 Vi ska utveckla arbetet med att identifiera och möta kundbehoven i våra kommande projekt.....	10
3.2.2 Vi ska stärka det lokala inflytandet och engagemanget från våra kunder och närboende i våra projekt/områden.....	11
3.2.3 Boendemiljön och närmiljön i våra projekt ska stärkas med avseende på barn – och hållbarhetsperspektivet.....	12
3.3 Medarbetare och HR.....	12
3.3.1 Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare med ett HME-index över 75.....	12
3.3.2 Vi ska öka kompetensen hos våra medarbetare.....	12
3.3.3 Vi ska stärka ledarskapet hos cheferna.....	13
3.3.4 Vi ska stärka engagemanget och delaktigheten hos medarbetarna...	14

3.4 Kunder och försäljning.....	15
<i>3.4.1 Vi ska ha ett ökat antal nöjda kunder, NKI-index ska vara över 75 i genomsnitt.....</i>	<i>15</i>
<i>3.4.2 Vi ska utveckla vårt sälj och kommunikationsmaterial anpassat till våra målgrupper.....</i>	<i>16</i>
<i>3.4.3 Säljprocessen ska vidareutvecklas och anpassas tillsammans med projektprocessen samt mot våra målgrupper.....</i>	<i>17</i>
3.5 Hållbarhet och miljö.....	17
<i>3.5.1 Vi ska arbeta med långsiktigt hållbara, och innovativa, lösningar och arbetssätt i verksamheten och projekt.....</i>	<i>17</i>
<i>3.5.2 Samarbetet med civilsamhället ska öka.....</i>	<i>18</i>
3.6 Ekonomi.....	18
<i>3.6.1 Vi ska optimera kostnaderna i verksamheten för att kunna leverera prisvärda bostäder.....</i>	<i>18</i>
<i>3.6.2 Vi ska ha en ekonomi i balans.....</i>	<i>19</i>
3.7 Särskilda uppdrag från Egnahemsbolagets styrelse	20

1 Inledning

1.1 Verksamhetsplanen

Begreppet verksamhetsplan är nytt för 2018. Definitionen motsvarar tidigare benämning affärsplan. Denna förändring är föranledd av ändring i det bolagsspecifika brevet från koncernen.

Verksamhetsplanen utgår från Egnahemsbolagets styrelses inriktningsdokument samt Framtidenkoncernens affärsplan och det bolagsspecifika koncernbrev från Framtidens VD.

Egnahemsbolagets VD har i uppdrag att utifrån inriktningsdokumentet upprätta ett förslag till verksamhetsplan. I verksamhetsplanen ska bolaget beskriva konkreta och kvantifierbara mål samt tydligt beskriva hur måloppfyllelse ska nås. I förekommande fall ska det beskrivas vilka processägare, förvaltningar och bolag som samverkan ska ske med.

I verksamhetsplanen redovisas hur uppföljning och rapportering av mål kommer att ske.

1.2 Mål och inriktning

Styrelsens inriktningsdokument innehåller 15 mål, samtliga är kommunfullmäktiges mål för 2018 samt koncern- och bolagsspecifika mål och inriktningar inom 4 områden: Ekonomi, medarbetare, kund och verksamhet. Målen är inte inbördes rangordnade.

Företagsledningens arbetssätt

VD upprättar verksamhetsplan tillsammans med företagets ledningsgrupp. Därefter så involveras personalen i det gemensamma arbetet med att ta fram handlingsplaner för respektive områden i bolaget. Det är respektive avdelningschef som ansvarar för att detta genomförs.

I verksamhetsplanen så har mål och inriktningar i inriktningsdokumentet sammanfattats under sex huvudområden:

- Nyproduktion
- Marknad/omvärld
- Personal/HR
- Kunder/försäljning
- Hållbarhet
- Ekonomi

1.3 Samordnad strategisk planering

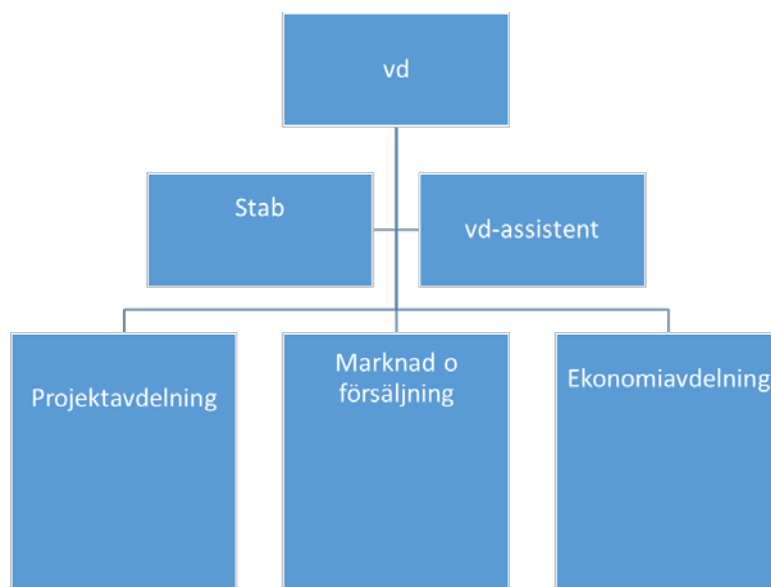
För att kunna nå en effektiv måluppfyllelse behövs samverkan mellan bolag och förvaltningar i Göteborgs Stad. Flera av våra mål är beroende av en bra kommunikation och samverkan med övriga förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad. Det kommer att anges under respektive målområde.

2 Översikt

2.1 Sammanfattning

Ny organisation

Sedan bolagsöversynen i Göteborgs Stad 2014 har Egnahemsbolaget genomgått flera organisationsförändringar och ser idag ut enligt följande organisationsschema.



Bolaget kommer även att byta lokaler och samlokaliseras med moderbolaget och Framtiden Byggutveckling på Johanneberg Science Park under 2018. Idag är vi ca 30 medarbetare.

Personalomsättningen har varit hög de senaste åren, men bedömningen är att den stabiliseras framöver.

NKI ökade 2017, men från låg nivå.

Formerna för ledning och styrning i bolaget ska fortsätta att utvecklas. De processer som är gemensamma för staden ska implementeras. De som behöver utformas utifrån våra förutsättningar ska identifieras och implementeras och utvecklas.

2.2 Allmän del

Vision, affärsidé och ägardirektiv för Egnahemsbolaget

Koncernens vision för dotterbolagen

”Vi bygger det hållbara samhället för framtiden”

EgnaHemsbolagets affärsidé

EgnaHemsbolaget ska erbjuda göteborgarna välplanerade, attraktiva och prisvärda bostäder med bostadsrätt och äganderätt. Vi ska vara delaktiga i stadsutvecklingen genom att bygga äganderätt och bostadsrätt i alla delar av Göteborg, men med ett tydligt fokus på utvecklingsområden som domineras av hyresrätter.

Vi ska skapa hållbara boendemiljöer som tar ansvar för kommande generationer.

3 Strategi, mål och uppföljning

Huvudområden

Den gruppering av mål och inriktningar i huvudområden är till för att få en samlad överblick över de mål, strategier och processer som ingår i verksamheten och verksamhetsplanen.

3.1 Nyproduktion

3.1.1 Vi ska leverera 38 bostäder för inflyttning 2018

Strategi

För att genomföra en leverans av inflyttningsklara bostäder 2018 krävs att dessa bostäder ingår i projekt som är eller kommer i produktion under 2017, samt att inga hinder kvarstår vad gäller myndighets- och överklagandeprocessen.

Mål, åtgärder, ansvarig

Inflyttning/tillträde till 34 bostäder i projekt Kryddhyllan	Ett effektivt projekt- och säljarbete	PL/projektgrupp
Inflyttning/tillträde till 4 bostäder i projekt Prästgårdsvillan	Ett effektivt projekt- och säljarbete	PL/Projektgrupp

Mätetal, rapportering

38 tillträden	PL rapporterar till BC Säljare rapporterar till MC
---------------	---

3.1.2 Vi ska ha 2 000 bostäder i aktiva projekt under 2018

Strategi

Bolaget har en 5-årig, rullande projektportfölj innehållande ca 1 500 bostäder. Tilldelning av projekt sker via koncernen, i den processen är ledningen på

Egnahemsbolaget en aktiv part. För att nå det långsiktiga målet på 250 inflyttningsklara bostäder per år behövs det ca 5-600 bostäder i produktion per år. Med aktiva projekt så avses projekt där detaljplan är startad t o m pågående produktion. Bedömningen är att det krävs en årlig volym på ca 2 500 bostäder i aktiva projekt, för att nå ovanstående, långsiktiga mål.

Mål, åtgärder, ansvarig

En utökning av projektportföljen från 1500 till 2000 bostäder i projekt 2018	Regelbundna möten med Tidiga skeden på koncernen	VD/Projektchef
-II-	Resursanpassning och planering, se över rekryteringsbehov samt konsulttjänster	Respektive avdelning

Mätetal, rapportering

2000 bostäder i projektportfölj	PL rapporterar projektstatus 4 ggr/år till projektchef	PL
-II-	Projektchef rapporterar aggregerat antal bostäder i projektportfölj 4 ggr/år till VD	Projektchef

3.1.3 Minst 75% av våra projekt, sett över tid, ska vara i socialt utsatta områden

Strategi

Egnahemsbolaget ska bygga i alla delar av Göteborg, främst i områden med ensidig upplåtelseform och ha en särskild tyngdpunkt på socialt utsatta områden. Blandade upplåtelseformer i boendet är en viktig faktor för att stärka dessa områden. Det bidrar till engagemang, stabilitet delaktighet, och därmed på sikt också ökad trygghet. Det leder i sin tur till att göra området mer attraktivt, även för de som bor i hyresrätter i samma område.

Vi är aktiva i koncernens arbete med marktilldelning och markanvisning avseende kommunens mark, samt att vi har ett nära samarbete med våra koncernsysstrar i avsikt att förtäta och utveckla områden på koncernens mark

Mål, åtgärder, ansvarig

Skapa en balanserad projektportfölj med tyngdpunkt på socialt utsatta områden	Proaktiv dialog kring detta med Framtiden/Tidiga skeenden	Ledningsgrupp/styrgrupp
Förtäta områden med ensidig upplåtelseform	Vi ska vara part i förstudiearbetet i tidiga skede gruppen på moderbolaget	Ledningsgrupp/styrgrupp

Mätetal, rapportering

Avstämning av 5 -årig projektportfölj	Projektchef rapporterar 4 ggr /år till VD	Projektchef
---------------------------------------	---	-------------

3.1.4 Vi ska bygga minst 1 kombohusprojekt under 2018

Strategi

Att bygga och leverera SABOS kombohus är en del i arbetet med att bygga bostäder med bra kvalitet och rimliga kostnader för våra kunder. Vårt långsiktiga mål är att utöka projektportföljen med fler kombohus eller motsvarande. För 2018 har vi som mål att leverera 1 projekt

Mål, åtgärder, ansvarig

Uppföra två av husen i projekt övre Lövgärdet	PL skapar tillsammans med projektgrupp möjligheten att nå målet	PI/Projektgrupp
Planera för två projekt med kombohus i vår projektportfölj	Styrgrupp utser två projekt i projektportföljen	Styrgrupp

Mätetal, rapportering

1 kombohus ska vara i produktion under 2018	Utfall rapporteras vid kvartalsavstämning	Projektchef
2 projekt ska vara i planerings-	Utfall rapporteras vid kvartalsavstämning	Projektchef

/programskedet under 2018		
---------------------------	--	--

3.1.5 Vi ska effektivisera projektprocessen i verksamheten

Strategi

En effektivare projektprocess innebär ett mer enhetligt och tydligt arbetssätt. Det innebär även minskad risk för felaktig hantering och beslut, minskad risk för otydligheter mot leverantörer och entreprenörer samt att vi uppfattas som en attraktiv och professionell arbetsgivare och aktör på marknaden.

Mål, åtgärder, ansvarig

GBP, gemensam byggprocess, ska tillämpas i samtliga våra projekt	Uppföljning av efterlevnad av GBP vid projektgenomgångar med PL minst 4 ggr/år	Avdelningschef Projekt
Uppdatering av projekteringsföresättningar, "EgnaHemsbolagets standard"	Arbetsgrupp ledd av Stab rapporterar till VD/Ledningsgrupp 4 ggr/år	VD/stab
Implementering av projektstyrningsverktyg Antura	Projektgrupp utses, stöd från FBU (Erik Falk) och Antura	VD/stab

Mätetal, rapportering

Samtliga projekt ska ha ett styrprocessdokument	Styrprocessdokument upprättas inför varje projektstart	VD/styrgrupp
Samtliga projekt ska följa GBP	Uppdragsbeställning upprättas mellan uppdragsgivare och uppdragstagare	Projektchef
Genomförd implementering av Antura	Överföring av aktiva projekt till Antura	Affärs- och teknikprocessansvarig

3.1.6 Vi ska utöka antalet anbud per projekt genom att vara en attraktiv och professionell beställare.

Strategi

Vår upphandlingsstrategi har som mål att 80 % av våra upphandlingar ska vara upphandlat med social hänsyn.

Vi ska arbeta för att skapa innovativa lösningar och arbetsmetoder för att attrahera fler anbudsgivare till våra projekt och på så sett skapa konkurrenskraftiga anbud.

Vi ska bli mer kända för vårt arbete med blandade upplåtelseformer för att stärka utsatta områdets konkurrenskraft. Det kan vara intressant för anbudsgivare att vara delaktiga i den typen av projekt.

Mål, åtgärder, ansvarig

Minst 4 anbud per förfrågan ska eftersträvas i våra entreprenadupphandlingar genom att vara en attraktiv beställare	Social hänsyn ska tillämpas i minst 80% av våra upphandlingar Inspirations-/infomöten för presumtiva anbudsgivare 2 ggr 2018	Upphandlingsansvarig
---	---	----------------------

Mätetal, rapportering

Minst 4 anbud /förfrågan	Uppföljning av anbudsstatistik	Upphandlingsansvarig
Fem artiklar/annonser under 2018	Uppföljning kvartalsvis	Avdelningschef marknad- och försäljning

3.2 Marknad och omvärld

3.2.1 Vi ska utveckla arbetet med att identifiera och möta kundbehoven i våra kommande projekt.

Strategi

För att skapa ett intresse och ett engagemang hos våra potentiella kunder ska vi fokusera på det inledande arbetet med att identifiera vilka målgrupper som är aktuella samt vad behoven och önskemålen hos dessa målgrupper är. Vi ska skapa ett intresse för våra produkter genom ett aktivt marknadsarbete mot dessa målgrupper i synnerhet och mot bostadsmarknaden i allmänhet.

Mål, åtgärder, ansvarig

Att skaffa oss en större kunskap om våra potentionella kunder och kundgrupper	Marknadsundersökningar och målgruppsanalyser ska tillämpas i samtliga våra projekt	Avdelningschef marknad- och försäljning
Att skapa ett ökat intresse och kunskap om Egnahemsbolaget och vad vi gör	Vi ska genomföra vår marknads- och kommunikationsstrategi	Avdelningschef marknad- och försäljning

Mätetal, rapportering

Målgruppsanalys och/eller marknadsundersökning i alla projekt	Uppföljning kvartalsvis	Avdelningschef marknad- och försäljning
---	-------------------------	---

3.2.2 Vi ska stärka det lokala inflytandet och engagemanget från våra kunder och närboende i våra projekt/områden

Strategi

I syfte att skapa ett engagemang och en delaktighet i våra planerade projekt ska vi tidigt involvera närboende, lokala aktörer och näringsidkare samt nya kunder i utvecklingen av projektet och området. Arbetet ska leda till ett minimum av överklaganden och en smidigare och tydligare projektprocess.

Mål, åtgärder, ansvarig

Inga överklaganden beroende på bristande information och kommunikation	Fler och bättre dialogmöten/projekt	Avdelningschef marknad- och försäljning
Ett ökat engagemang och delaktighet från närboende i vår projekt- och områdesutveckling	Dialogmöten i varje projekt Delta i systerbolagens aktiviteter och kunskap med/kring hyresgäster	Avdelningschef marknad- och försäljning

Mätetal, rapportering

Minst 2 dialogmöten innan byggstart	Uppföljning/projekt	Projektledare
Delta i minst 2 st kundarrangemang tillsammans med systrarna i koncernen där projekt ska byggas	Uppföljning kvartalsvis	Projektchef

3.2.3 Boendemiljön och närmiljön i våra projekt ska stärkas med avseende på barn – och hållbarhetsperspektivet.

Strategi

Sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser ingår idag i detaljplanearbetet. Vi ska planera för att våra projekt och kunder får närhet till allmän service och allmänna kommunikationer inom gångavstånd. Parkeringar och genomfartstrafik ska om möjligt placeras utanför bostadsområdena. Vi ska eftersträva att trygg och attraktiv närmiljö i våra projekt.

Mål, åtgärder, ansvarig

Vi ska öka den upplevda tryggheten och tillgängligheten till allmän service och kommunikationer i våra projekt	Föra in separata trygghetsskapande åtgärder i projektportföljen i samband med projekt i utvecklingsområden, exempelvis ökad belysning	Styrgrupp/ Projektgrupp
--	---	-------------------------

Mätetal, rapportering

Minst 2 separata, trygghetsskapande åtgärder ska planeras under 2018	Uppföljning kvartalsvis	Projektledare
--	-------------------------	---------------

3.3 Medarbetare och HR

3.3.1 Vi ska öka HME-index till över 75

Strategi

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs för att vi ska lyckas bygga och sälja våra bostäder enligt plan. I en hårdnande konkurrens är det också av vikt att vi uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Engagemang, delaktighet, ansvarstagande och tydlighet är avgörande faktorer för en bra arbetsmiljö. Vi ska ha ett tillåtande arbetsklimat med en tydlig och transparent inriktning. Vi ska aktivt arbeta med hälsofrämjande åtgärder på bolaget, både fysiskt och psykiskt.

Mål, åtgärder, ansvarig

Vi ska ha en frisknärvaro på minst 40%	Regelbundna taktiska samtal mellan medarbetare och chef	VD/HR
Vi ska öka HME-index från 73 till 75.	Skapa delaktighet och engagemang hos medarbetarna genom tydlig styrning och ledning	VD/HR

Mätetal, rapportering

Frisknärvaro på minst 40%	Uppföljning kvartalsvis	VD/HR
HME minst 75	Pulsmätning ska genomföras hösten 2017	VD/HR

3.3.2 Vi ska öka kompetensen hos våra medarbetare

Strategi

Utvecklingen inom branschen går allt snabbare och det är viktigt att vi som bolag ligger i framkant kunskapsmässigt. Vi ska se till att upprätthålla en bred kunskapsnivå hos medarbetarna inom respektive område.

Mål, åtgärder, ansvarig

Samtliga medarbetare ska ha en basnivå kunskapsmässigt inom sitt område	Inventering av utbildningsnivå	Avdelningschef
Vi ska identifiera och tillhandahålla de kunskaps- och kompetensområden som behöver tillföras verksamheten	Analys och planering av utbildningsbehov	Ledningsgruppen

Mätetal, rapportering

Upprättad inventering på individ och avdelningsnivå	Uppföljning kvartalsvis	Avdelningschefer
Identifiera de tre viktigaste spetskompetenser som bolaget ska tillhandahålla	Uppföljning kvartalsvis	Ledningsgrupp

3.3.3 Vi ska stärka ledarskapet hos cheferna

Strategi

Ett tydligt och närvarande ledarskap är av yttersta vikt för att skapa ett bra arbetsklimat och en god arbetsmiljö. Denna fråga är prioriterad med tanke på den höga personalomsättningen historiskt sett. Vi ska ha ett index avseende ledarskap på över 75

Mål, åtgärder, ansvarig

Vi ska ligga över genomsnittet avseende ledarskapsindex i koncernen	Tillse att rätt medarbetare tillsätts som chefer i bolaget	VD
Vi ska ligga över genomsnittet avseende ledarskapsindex i koncernen	Vi ska ha kontinuerlig ledarskapsutveckling	VD

Mätetal, rapportering

HME över 75	Vid kommande mätning	VD
-------------	----------------------	----

3.3.4 Vi ska stärka engagemanget och delaktigheten hos medarbetarna

Strategi

Delaktighet och engagemang är avgörande för bolagets framgång. Vi ska skapa förutsättningar och forum för att ha en regelbunden informationsmöten och möjligheter för att ha interna erfarenhetsdiskussioner. Vi ska involvera medarbetarna tidigt i operativa verksamhetsfrågor.

Mål, åtgärder, ansvarig

Alla medarbetare ska ha en övergripande kunskap och information om våra projekt och verksamhet	Projektgrupperna ska igång tidigare och konsekvent Fredagsfrukostinfo	Avdelningschef Avdelningschef/vd
Alla medarbetare ska ha tillgång till regelbunden information från bolaget	Vd-brev	Vd
Alla medarbetare ska involveras i årliga handlingsplaner, både på bolags och respektive avdelningsnivå	Årlig konferens Fortsatt arbete i grupper	VD/avdelningschef

Mätetal, rapportering

HME över 75	Vid kommande mätning
-------------	----------------------

3.4 Kunder och sälj

3.4.1 Vi ska ha ett ökat antal nöjda kunder, NKI-index ska vara över 75 i genomsnitt

Strategi

Vi är till för göteborgarna, det är de som köper våra bostäder. Nöjda kunder är kunder som upplever att de har blivit professionellt bemötta med en omtänksamhet och ett uppriktigt intresse för sina behov. Vi ska vara ett bolag som håller vad vi lovar och är tydliga i kommunikationen med kunden under hela projektprocessen.

Mål, åtgärder, ansvarig

NKI-mätningar ska göras för samtliga av våra projekt	Enkäter i samarbete med Prognoscenter	Avdelningschef marknad- och försäljning
NKI ska vara över 75 i genomsnitt	Tydligare processer från start till mål Tydliggöra för samtliga vad som styr NKI	Avdelningschef marknad - och försäljning

Mätetal, rapportering

NKI över 75	Årsvis redovisning	Avdelningschef marknad- och försäljning
-------------	--------------------	---

3.4.2 Vi ska utveckla vårt sälj och kommunikationsmaterial anpassat till våra målgrupper

Strategi

Då vår kommande huvudfokus är att bygga i huvudsak i utsatta områden så måste vårt säljmaterial och vår kommunikation anpassas till våra nya målgrupper. Vi ska anpassa vårt sälj- och kommunikationsarbete till de förutsättningar som finns inom respektive område och stadsdel

Mål, åtgärder, ansvarig

Ta fram ett lättförståeligt och kommunikativt sälj- och informationsmaterial	Gå igenom allt material för ev omarbetning, såväl tryckt som digitalt Översätta mer material till andra språk	Avdelningschef marknad- och försäljning
--	--	---

Mätetal, rapportering

Inventering av bolagets marknadsmaterial	Årligen i samband med marknadsplan
--	------------------------------------

3.4.3 Säljprocessen ska vidareutvecklas och anpassas tillsammans med projektprocessen samt mot våra målgrupper

Strategi

Vi har tidigare arbetat med en egenutformad affärsprocess, GAP. Förutsättningarna har förändrats de senaste åren och vi behöver vidareutveckla vår säljprocess, dels mot projektprocessen och dels mot att vi kan komma att bli tilldelade projekt i ett sent skede. Vi ska även utveckla och anpassa processen mot våra nya målgrupper.

Mål, åtgärder, ansvarig

Säljprocessen ska samordnas med projektprocessen	Utvecklingsarbete för stab	Avdelningschefer
--	----------------------------	------------------

Mätetal, rapportering

Samordnad projekt- och säljprocess	Kvartalsvis uppföljning	Avdelningschefer
------------------------------------	-------------------------	------------------

3.5 Hållbarhet och miljö

3.5.1 Vi ska arbeta med långsiktigt hållbara, och innovativa, lösningar och arbetssätt i verksamheten och projekt.

Strategi

Vi ska söka samarbete med bland annat Göteborgs energi och Parkeringsbolaget i frågor rörande förnyelsebar energi, solcellslösningar, laddstolpar och parkeringslösningar. Vårt syfte är att påverka våra kunder och målgrupper till att efterfråga alternativa lösningar på bland annat el och energiförsörjning.

Vi ska genomlysna projekten ur ett långsiktigt, hållbart perspektiv.

Mål, åtgärder, ansvarig

Vi ska uppmuntra våra kunder att välja förnyelsebar energi	Information i samband med olika kundträffar	Avdelningschefer
Vi ska sträva efter att minska antalet p-platser per projekt	Aktiv påverkan i detaljplaneprocessen	Avdelningschef projekt

Mätetal, rapportering

På agendan vid kundträffar	Kvartalsvis uppföljning	Avdelningschefer
----------------------------	-------------------------	------------------

3.5.2 Samarbetet med civilsamhället ska öka

Strategi

Egnahemsbolaget är en viktig aktör i samhälls- och områdesutvecklingen i utsatta områden i Göteborg, Forskning visar att genom att skapa blandade upplåtelseformer så leder det till en social stabilitet med ett engagemang, delaktighet, ansvarstagande från de boende. För att nå framgång i detta arbete så räcker det inte med enbart Egnahemsbolagets insats, utan det krävs ett samarbete med flera aktörer i stadsdelen och området. Vi ska söka sådant samarbete med det lokala civilsamhället.

Mål, åtgärder, ansvarig

I våra projekt i utsatta områden ska vi verka för att helhetslösningar ur ett hållbarhetsperspektiv genomförs.	Dialog ska upprättas med skola, SDN samt lokala handlare och service i området för gemensamma mål och aktiviteter	VD/avdelningschefer
--	---	---------------------

Mätetal, rapportering

Samverkansavtal mellan lokala aktörer och EHAB	Ska upprättas vid större(mer än 50 bostäder) projekt	Årsvis rapportering
--	--	---------------------

3.6 Ekonomi

3.6.1 Vi ska optimera kostnaderna i verksamheten för att kunna leverera prisvärda bostäder

Strategi

Vi ska bygga och sälja bostäder i alla delar av Göteborg, främst där marknaden är svag eller där det inte finns någon marknad. Det är vårt uppdrag och det ställer krav på oss att vi i varje projekt och projektfas utvärderar de insatser och kostnader vi belastar projekten med.

Mål, åtgärder, ansvarig

Budget och kostnads mål ska tas fram för respektive fas i projekten	Genomförs vid uppdragsstart	Avdelningschef projekt
Respektive projektfas ska planeras och utvärderas med avseende på interna och externa resurser	Tid- och handlingsplan upprättas och avstäms regelbundet och vid övergång till ny projektfas	Avdelningschef projekt

Mätetal, rapportering

Budget upprättas för alla projekt innan projektstart	Kvartalsvis uppföljning	Avdelningschef projekt
Styrprocessdokument upprättas för varje projekt	Kvartalsvis uppföljning	Styrgrupp/projektledare

3.6.2 Vi ska ha en ekonomi i balans

Strategi

Med en ekonomi i balans samt de specifika krav som ställs från koncernen så ska bolaget ska leverera 5% avkastning på eget kapital i genomsnitt mellan 2018-2022.

I enlighet med vår projektportfölj så ska vi genomföra projekt som i enstaka fall och under enstaka år kommer att avvika från dessa krav. Sett över angiven tidsperiod så ska målen nås.

Mål, åtgärder, ansvarig

Projektportföljen ska balanseras ur ett kostnadsperspektiv sett över en 5 -års period	Kvartalsvis avstämning av projektportföljen	Avdelningschefer
---	---	------------------

Mätetal, rapportering

Revideringar och uppdateringar utförs i projektportföljen	Kvartalsvis uppföljning	Avdelningschef projekt
---	-------------------------	------------------------

3.7 Särskilda uppdrag från Egnahemsbolagets styrelse

- Likabehandling och ickediskriminering ska genomsyra arbetsförhållandena i bolaget, en likabehandlingsplan ska tas fram under 2018. Samarbete med koncernen, Eva Paulson på moderbolaget
- Bolaget ska under mandatperiod genomföra en genomlysning av ett av våra projekt ur ett genusperspektiv och se hur vår verksamhet antingen upprätthåller eller motverkar rådande könsmaktsordning. Vi ska söka samarbete med universitetet vid en sådan studie. Affärs- och teknikprocessansvarig ansvarar, studie med universitet
- Våra projekt ska sträva efter en bättre representation utifrån kön än motsvarande på marknaden. Se studie
- Bolaget ska söka samarbeten och stötta tekniktävlingar och tekniska samfund. Affärs- och teknikansvarig på bolaget utvecklar samarbete med akademien gällande bla examensarbete och praktik.
- Ta initiativ till att sysselsätta unga genom Team Göteborg.
- Se över möjligheterna att i vissa begränsade projekt bygga seniorbostadsrätter. Utvärderas i projektportföljen - Styrgrupp

- Undersöka möjligheten till att bygga ett fossilfritt hus. Examensarbete – affärs- och teknikansvarig handleder
- Sträva efter att grupper långt från arbetsmarknaden, tillsammans med berörda kommunala myndigheter, bereds praktik eller lärlingsplatser i bolaget i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning.
- Bolaget ska, om möjligt, erbjuda assisterande tjänst eller tjänster utifrån det stegvisa jobb och kunskapslyftet samt genomföra en inventering i samverkan med de fackliga organisationerna.

Beslutad av:	Gäller för: Framtiden Byggutveckling AB	Diarienummer	Datum och paragraf för beslutet:
Dokumentsort: Styrande dokument	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad:	Dokumentansvarig: VD Framtiden Byggutveckling AB

VERKSAMHETSPLAN 2018

för Framtiden Byggutveckling AB



VERKSAMHETSPLAN 2018 KONKRETISERAR OCH
PRIORITERAR VAD VI INOM FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING
SKA GÖRA UNDER DET KOMMANDE ÅRET FÖR ATT NÅ DE
MÅL OCH VISIONER SOM SATTS UPP I DEN KONCERN-
GEMENSAMMA AFFÄRSPLANEN, ÄGARDIREKTIV,
STYRELSENS MÅL- OCH INRIKTNINGS DOKUMENT OCH
BOLAGSSPECIFIKA BREVET

2017-10-13

Inledning

Uppdrag

Framtiden Byggutvecklings (Byggutveckling) uppdrag är att genomföra all nyproduktion av hyresrätter inom Framtidenkoncernen, från planbesked till färdigt hus, och vi gör det på uppdrag av moderbolaget.

Moderbolaget ansvarar för projektutveckling och ger Byggutveckling uppdrag att genomföra projekten. De nyproducerade bostäderna överlämnas till koncernens förvaltande bolag Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder.

Göteborgs Stads förhållningssätt

Vi är ett helägt kommunalt bolag och en del av Göteborgs Stad. Göteborgs stad har fyra förhållningssätt vilka vi har beaktat i vår verksamhetsplan.

Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för

Vi sätter göteborgarnas behov och rättigheter i centrum. Likabehandlingsprincipen ska gälla oavsett göteborgarens bakgrund eller stadsdel.

Vi bryr oss

Vi sätter oss in i göteborgarens livssituation och engagerar oss i göteborgaren och vårt uppdrag. Vi tar ansvar för det vi gör.

Vi arbetar tillsammans

Människan har många olika behov och rättigheter. Det kräver helhetssyn. För att svara mot helheten på bästa sätt samarbetar och samverkar vi i och utanför staden. Och självklart är det vi är till för med och samskapar.

Vi tänker nytt

Samhället och människorna förändras. Våra etablerade lösningar räcker inte alltid till. Därför är utveckling en ständig närvarande fråga i verksamheten. Nytänkande kräver öppenhet och utrymme för olikheter.

Framtidenkoncernens vision

”Vi bygger det hållbara samhället för framtiden”.

Framtidenkoncernens affärsidé

Framtidenkoncernen

... skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.

... ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.

... ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

Byggutvecklings målbild

Framtiden Byggutveckling AB ska vara marknadens ledande byggaktör för hyresrätter inom allmännyttan.

Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad.

SWOT-analys

SWOT-analysen i Framtidens affärsplan har kompletterats med en analys utifrån Byggutvecklings verksamhet. En riskanalys finns i vår internkontrollplan.

	Styrkor	Svagheter
Interna	• Stor, kontinuerlig och kompetent byggherre • Tydlig riktning med uppdrag, vision, affärsidé och målbild • Möjlighet att organisera och skapa en bolagsstruktur och kultur för att nå målen • Bra systemstöd • Korta beslutsvägar • Hög branschkompetens • Stor och växande projektportfölj	• Struktur och kultur ▪ Otydliga roller och arbetsfördelning ▪ Otydlig beslutsordning ▪ Otydlig bolagsidentitet • Brist på beställarkompetens inom industriellt byggande • Prognos visar att volymmål nås först 2019
	Möjligheter	Hot
Externa	• Samnyttjande av kritiska funktioner inom koncernen • Pågående samordning, effektivisering och organisering av stadsbyggnadsprocessen • Fler affärsrelationer genom breddning av marknaden • Nya samverkansformer	• Högkonjunktur i byggbranschen ▪ Stor konkurrens om tillgängliga produktionsresurser, konsulter och medarbetare ▪ Hög kostnadsnivå • Tidsrisk som en följd av överklaganden • Detaljplaner för leverans efter 2021 saknas

Verksamhetsplanens förutsättningar och uppbyggnad

I verksamhetsplanen har koncernens affärsplan, ägardirektiv, bolagsspecifika brevet och styrelsens mål- och inriktningsdokument beaktats. För att visionen ska uppfyllas finns sex mål formulerade i affärsplanen som ska vara vägledande i arbetet under 2018. Verksamhetsplanen beskriver vad Byggutveckling de prioriterade åtgärder som vi ska arbeta med under 2018.

I verksamhetsplanen har målen i koncernens gemensamma affärsplan analyserats. Relevanta mål för oss har valts ut och i vissa fall omformulerats för att skapa ökad tydlighet.

Byggutveckling har prioriterat målen:

Nyproduktion, Attraktiv arbetsgivare, God ekonomi och effektiv verksamhet.

Till varje mål finns en eller flera strategier som anger vägen till måluppfyllelse samt de åtgärder som vi ska genomföra för måluppfyllelse. Byggutveckling har identifierat och lagt till fler strategier än de

som finns i affärsplanen. Till åtgärderna finns kopplat ett måttetal som anger vad som ska mätas och ett målvärde som anger den nivå som ska nås. Utöver innehållet i verksamhetsplanen pågår uppbyggnaden av bolagets struktur, kultur och värdegrund.

Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförande av åtgärder kommer att fördelas inom Byggutvecklings ledningsgrupp.

Uppföljning

Statusrapportering för åtgärder i verksamhetsplanen kommer rapporteras utifrån utfall från sista mars, augusti och december i samband med prognos 2 och 3 samt bokslut. Syftet är att styra den löpande verksamheten mot målen och att säkra målkedjan. Med ansvar för åtgärd medföljer ansvar för uppföljning.

NYPRODUKTION

Målformulering i affärsplan

VI SKA ÖKA TEMPOT I BOSTADSBYGGANDET OCH BYGGA BOSTÄDER FÖR ALLA GÖTEBORGARE.

Mål	Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad	
NYPRODUKTION Strategi 1 (FBU)	Vi ska eftersträva standardiserade lösningar och upprepningseffekter	
NYPRODUKTION Strategi 2	Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras	
Åtgärder	Genomföra koncepthus som finns på marknaden. Konceptualisera koncernens genomförda projekt.	Mätetal: Koncepthus i nyproduktionen Målvärde: Antal koncepthus ska uppgå till minst 2 st. Mätetal: Produktionskostnad Målvärde: x kr/BOA
	Höja kunskapsnivån inom bolaget om industriellt byggande ur ett byggherreperspektiv och vara en kompetent beställare.	Mätetal: antal utbildade medarbetare Målvärde: 75 % av bolagets medarbetare
	Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportfölj för att välja rätt projekt och möjliggöra resursfördelning inom koncernen.	Mätetal: Antal färdigställda bostäder/boendeform per år Målvärde: 1 400 bostäder per år från 2018
	Implementera och arbeta med produktutveckling genom att utveckla standarden för nyproduktion av hyresrätter.	Mätetal: Koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter Målvärde: Implementerad standard Mätetal: Antal lägenheter i detaljplaneskede (klara detaljplaner samt pågående) Mätetal: Hållbara mobilitetslösningar Målvärde: Öka antalet hållbara mobilitetslösningar i nyproduktion med x procent

	Resultat från utvecklingsarbetet med kostnadsdrivande faktorer ska implementeras.	Mätetal: Implementerat Målvärde: Ja/nej
Åtgärder	Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget och projektportföljen.	Mätetal: Implementerat Målvärde: Ja/nej
	Bidra till koncernens hållbarhetsredovisning.	Mätetal: Nyproduktion finns med i hållbarhetsredovisning 2019. Målvärde: Ja/nej
	En modell och system för materialval vid nyproduktion för att begränsa användningen av farliga ämnen ska upprättas och implementeras.	Mätetal: Användning av system Målvärde: Avvikelse från av Framtiden godkända materialval får ej överstiga x procent Mätetal: Antal utfasningsprodukter Målvärde: Antal utfasningsprodukter får ej överstiga x st (x under utarbetning)

NYPRODUKTION Strategi 3 (FBU)	Säkra tillgång till leverantörer genom att bredda marknaden	
Åtgärder	Behålla och attrahera nya leverantörer för Framtiden Byggutveckling AB.	Mätetal: Antalet leverantörer (uppdelat per entreprenadform) Målvärde: Öka antalet leverantörer med x procent. Mätetal: Antal anbud per projekt (uppdelat per entreprenadform) Målvärde: Minst 4 anbud per projekt.
	Attrahera utländska leverantörer för Framtiden Byggutveckling AB.	Mätetal: Tecknat kontrakt med utländsk leverantör Målvärde: Minst 1

NYPRODUKTION Strategi 4 (FBU)	Skapa effektiva, enkla och tydliga processer	
Åtgärder	En koncerngemensam modell för dialog vid nyproduktion med medborgarna i tidiga skeden, detaljplan och bygglov ska implementeras och etableras.	Mätetal: Testa insatser i olika typer av projekt (komplexitet och omfattning) Målvärde: 3 olika projekttyper
	Ett gemensamt arbetssätt inom nyproduktionsprocessen ska succesivt implementeras och vidare utvecklas.	Mätetal: Färdigställa/implementera Målvärde: ja/nej
	En modell för samverkan inom staden.	Mätetal: Tid Målvärde: Förkortade ledtider Mätetal: Antal färdigställda bostäder/boendeform per år Målvärde: 1 400 bostäder per år från 2018

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Målformulering i affärsplan

VI SKA VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE.

Mål	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare
-----	---------------------------------------

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE Strategi 1	Skapa förutsättningar för ett starkt medarbetarengagemang genom ett gemensamt värdegrundsarbete	
Åtgärder	Delta och bidra i koncernens värdegrundsarbete.	Mätetal: HME (HME -index för hållbart medarbetarengagemang) Målvärde: >73
	Skapa en arbetsplats med tydliga roller och ansvar med stor möjlighet att själv påverka sin arbetssituation.	Mätetal: Frisknärvaro Målvärde: >65 procent Mätetal: Sjukfrånvaro Målvärde: Mätetal: Personalomsättning Målvärde: Mätetal: Deltagande i värdegrundsarbete Målvärde:

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE Strategi 2	Utveckling av medarbetarskap och ledarskap med utgångspunkt i de gemensamma förhållningssätten där samarbete och nytänkande särskilt ska betonas.	
Åtgärder	Ett program för medarbetar- och ledarutveckling och individuella utvecklingsplaner ska upprättas och implementeras.	Mätetal: Antal sökande per tjänst/praktikplats/traineetjänst/examensarbete Målvärde: Antal sökanden per tjänst ska öka med 5 %.

GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

Målformulering i affärsplan

VI SKA SÄKERSTÄLLA EN STABIL EKONOMISK UTVECKLING FÖR ATT SKAPA ETT EKONOMISKT UTRYMME SOM MÖJLIGGÖR ETT LÅNGSIKTIGT AGERANDE.

Mål (FBU)	Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad
--------------	---

GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET Strategi (FBU)	Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.	
Åtgärder	Uppföljning av risk och lönsamhet genom implementering av ny uppföljningsrutin. Utveckla arbetssätt och verktyg för lönsamhetskalkyler och produktionskostnader.	Mätetal: Nominell avkastning Målvärde: Fastighetsinvesteringarna ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5 % Mätetal: Antal nyproduktionsprojekt som har en frikopplad parkeringskostnad från boendet Målvärde: Mätetal: Genomsnittlig hyresnivå kr/kvm samt relativhyra kr/relativ enhet Målvärde: Mätetal: periodiserade likviditetsflöden i projektet Målvärde:
	Sträva efter minskad produktionskostnad i förhållande till byggprisindex i alla projekt och dessutom ta fram ett relevant nyckeltal för att mäta och följa upp dessa.	Mätetal: produktionskostnad kr/kvm Målvärde: under utvärdering Mätetal: Byggutvecklings genomsnitt för produktionskostnad, entreprenadkostnad och markkostnad jämförs med SCB:s Byggprisindex Målvärde: Lägre Mätetal: (BOA+LOA)/BTA ljus (effektivitet) Målvärde: minst 0,7

Åtgärder	Aktivt arbeta tillsammans med Tidiga skeden i portföljanalysen för att påverka och skapa goda förutsättningar att uppfylla lönsamhetskrav.	Mätetal: Lönsamhetskrav Målvärde: 5%
	Aktivt arbeta för att bredda marknaden	Mätetal: antal anbudsgivare, entreprenadkostnad jämfört med kalkyl Målvärde: två anbud eller fler övrigt under utvärdering
	Effektivitet i organisation, bland annat genom uppföljning	Mätetal: kr/BOA & år Målvärde: Under utvärdering, (i dag kostar detta mellan 450-500 kr/BOA & år)
	Livscykelkostnader, LCC- och LCA analyser ska genomföras.	Mätetal: Antal LCC- och LCA analyser, modell skall implementeras Målvärde: ja/nej
	Mäta och följa upp i affärsplanen och verksamhetsplanen nyckeltal.	Mätetal: Mätning av definierade nyckeltal Målvärde: Alla mätningar ska vara genomförda

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Målformulering i affärsplan

VI SKA UTJÄMNA SKILLNADERNA I LIVSVILLKOR OCH HÄLSA MELLAN VÅRA
UTVECKLINGSOMRÅDEN OCH ÖVRIGA GÖTEBORG.

Mål (FBU)	Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad	
UTV.OMRÅDEN Strategi 1 (FBU)	Vi ska bygga i utvecklingsområden	
Åtgärder	Identifiera kvaliteter i byggnaden, utemiljö och närområdet för att skapa trygghet och bättre livsvillkor och hälsa för alla inom ramen för lönsamhetskrav. Uppdatera standarden för nyproduktion av hyresrätter i enlighet med resultatet. Inför ett avsnitt om social hänsyn.	Mätetal: Koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter Målvärde: Mätetal: Antal nybyggda bostäder i utvecklingsområden
UTV.OMRÅDEN Strategi 2 (FBU)	Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena	
Åtgärder	Bidra i Framtidenkoncernens sysselsättningsprojekt. Vi ska kravställa social hänsyn i våra upphandlingar.	Mätetal: Antal upphandlingar med social hänsyn. Målvärde: Minst 50 % av alla tjänsteupphandlingar ska göras med modellen för social hänsyn eller av nämnden för inköp och upphandling godkänd modell.

NÖJDA KUNDER

Målformulering i affärsplan

VÅRA HYRESGÄSTERS OCH KUNDERS TRYGGHET, TRIVSEL OCH INFLYTANDE ÖVER SIN LIVSMILJÖ OCH BOSTADEN SKA UTVECKLAS.

Mål (FBU)	Vi skall bygga volym, med kvalitet till låg kostnad	
Strategi (FBU)	Koncernövergripande arbetsmetodik	
Åtgärder	Ta fram en modell för utvärdering av systerbolagens nöjdhet med bolagets leverans och införa mätning av kundnöjdhet.	Mätetal: NKI Målvärde: 70



STÖRNINGSJOURN



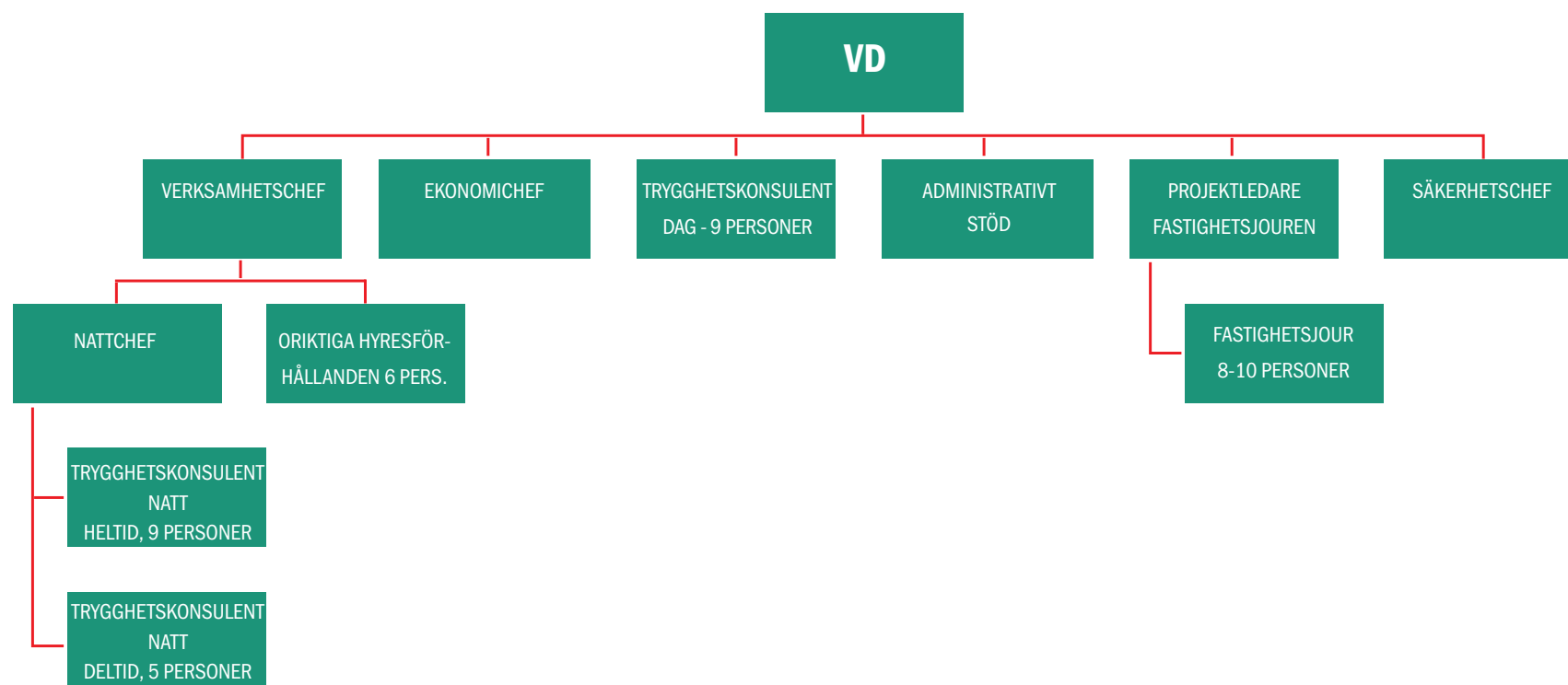
VERKSAMHETSPLAN **2018**

FÖRORD

Störningsjouren i Göteborg är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, vilket är helägt av Göteborgs stad. Ingen annan aktör på marknaden erbjuder det helhetstänkt som vi har då vi erbjuder fastighetsägare hjälp med att hantera boendesociala frågor som uppstår såväl dag- som nattetid. Från förebyggande insatser till omedelbara åtgärder, 365 dagar om året.

Från januari 2018 startar Fastighetsjour till bostadsbolagen i koncernen Framtiden.

Vi är ca 45 anställda organiserade enligt nedan skiss:



VERKSAMHETSPLAN STÖRNINGSJOURN 2018

Störningsjourens verksamhetsplan för 2018 är framtagen tillsammans med samtliga medarbetare i syfte att skapa delaktighet och därigenom få ett högt engagemang. Planen är indelad enligt de fyra områden som finns i mål- och inriktningsdokumentet; Utvecklingsområden, Nöjda hyresgäster, Attraktiv arbetsgivare och God ekonomi/Effektiv verksamhet. Störningsjourens verksamhetsplan följer också stadens mål och uppdrag i budget.

Ansvar för de olika aktiviteterna under året är fördelade på samtliga enheter för att skapa största möjliga engagemang i organisationen.

I våra verksamhetsuppföljningar kommer styrelse och personal att informeras om nuläge i måluppfyllelse, planerade aktiviteter samt analys av resultat. Nedan beskrivs de fokusområden vi ser att vi behöver ta hand om för att nå målen i verksamhetsplanen.

ORGANISATION, PROCESSER OCH RUTINER

Vårt arbetssätt, våra processer och rutiner spelar stor roll för vår utveckling inom alla fyra områden. Därför kommer vi att arbeta mycket med den här typen av frågor.

En viktig del i detta är att tydliggöra kommunikationen med hyresgästerna. Eftersom den nya Dataskyddsförordningen träder i kraft under året kommer vi att fokusera på att säkerställa att vi kan efterleva denna.

Störningsjouren har ett högt medarbetarindex idag (NMI 78) och för att behålla eller öka denna siffra är det viktigt att arbeta för att vara en attraktiv arbetsgivare. Vi kommer under året att särskilt uppmärksamma och mäta arbetsbelastning och arbetsmängd för att vara en god arbetsgivare. Inom detta område finns också att skapa en säker och trygg arbetsplats varför vi kommer ta fram ytterligare rutiner och utbildning för att säkerställa detta. Tillsammans med medarbetarna ska vi under året bibehålla engagemang genom att genomföra fler gemensamma aktiviteter för personalen och förändra internkommunikationen.

En annan åtgärd är att utreda om specialisering per geografiskt område kan ge positiva effekter för såväl hyresgäster som personal samt om en ny, utökad juristtjänst kan minska kostnader och öka servicen för våra kunder.

Vi fortsätter vårt arbete med utveckling av våra likabehandlingsplaner och följer dessa ur såväl ett medarbetar- som invånarperspektiv. Vid rekrytering kommer vi att ta hänsyn till målet att öka mångfalden i enlighet med Göteborgs stads budgetmål.

SAMVERKAN OCH SAMARBETE

I syfte att öka kännedomen om Störningsjouren och vårt arbete kommer vi under året att fortsätta redan påbörjade samarbeten och nätverkanden men också skapa ökade kontaktytor. Vi kommer speciellt att fokusera på detta i utvecklingsområdena. I övrigt ska vi träffa våra kunders olika yrkesgrupper löpande under året.

MÄTNING OCH ÅTERKOPPLING

För att ha en effektiv verksamhet med god ekonomi krävs att vi ständigt mäter och återkopplar på rätt sätt och till rätt person. Det är där vi kan göra kostnadseffektiviseringar och säkerställa att vi ger både våra kunder och hyresgäster rätt service. Därför gäller det att vi har rätt mätinstrument och bra analysverktyg samt rutiner för återkoppling.

Under året kommer vi att utveckla former för mätning av nedanstående mål och informera personal och styrelse avseende uppnådd måluppfyllelse.

UTBILDNING

För att nå målen om nöjda hyresgäster, kunder och medarbetare kommer vi under året fördjupa oss i olika aktuella ämnen genom utbildningar för personalen. Våra medarbetare har en bred kompetens och den ska upprätthållas genom kontinuerlig utbildning, till exempel för att bättre kunna hantera våld i nära relationer. I framförallt utvecklingsområdena finns det också ett behov att känna till och kunna bemöta olika parallella maktstrukturer.

SKAPA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ARBETE

För att nå målet att erbjuda personer som står långt ifrån arbetsmarknaden praktik eller liknande, kommer vi att skapa kontakt med Nämnden för arbetsmarknad- och vuxenutbildning, NAV. Dessutom kommer vi även att utreda internt vilka möjligheter vi har att erbjuda praktikplatser.

MÅL UTVECKLINGSOMRÅDEN

Störningsjouren ska i samarbete med kunder och övriga staden speciellt vara delaktig i koncernens arbete i de stadsdelar Framtiden identifierat i sin affärsplan som utvecklingsområden.

Störningsjouren ska utreda möjligheten till att erbjuda personer som står långt från arbetsmarknaden tillfälle att praktisera eller liknande.

Störningsjouren ska verka för att de mänskliga rättigheterna följs genom att utveckla kompetenshöjande insatser.

För att nå dessa mål ska Störningsjouren under 2018 genomföra följande aktiviteter:



AKTIVITETER UTVECKLINGSOMRÅDEN

SAMARBETE OCH NÄTVERKANDE

- Skapa kontakt med social resursförvaltning angående idéburet offentligt partnerskap.
- Fortsätta samarbetet i Bodil.
- Fortsätta i nätverket EU-migranter.

SKAPA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ARBETE

- Skapa kontakt med NAV angående praktikanter.
- Utredda möjligheter för praktikanter.

UTBILDNING

- Ta fram och genomföra ett utbildningsprogram i olika ämnen:
Mänskliga Rättigheter, Våld i nära relationer, Parallella maktstrukturer etc.

ORGANISATION, PROCESSER OCH RUTINER

- Utveckla arbetssättet för att kunna identifiera och bemöta våld i nära relationer.
- Utöka användandet av informationsrapporter.



MÅL NÖJDA HYRESGÄSTER

Störningsjouren ska bidra till ett Jämlikt Göteborg i främst fokusområde fyra: skapa hälsofrämjande och hållbara livsmiljöer genom att arbeta för att utveckla tryggheten för såväl hyresgäster, kunder och personal.

Störningsjouren ska bidra till målen i affärsplanen ”ta kunden på allvar” och ”hjälp när det behövs”

Störningsjouren ska fortsätta sitt arbete att motverka oriktiga hyresförhållanden, då det är en viktig del i arbetet med att skapa trygghet i våra områden.

Störningsjouren ska följa stadens arbete med planen mot hemlöshet i det vråkningsförebyggande arbetet och i planen mot Våld i nära relationer.

Störningsjouren ska synliggöra sitt uppdrag på sin hemsida.

För att nå dessa mål ska Störningsjouren under 2018 genomföra följande aktiviteter:



AKTIVITETER NÖJDA HYRESGÄSTER

ORGANISATION, PROCESSER OCH RUTINER

- Skapa rutiner för återkoppling till hyresgäster för att säkerställa att anmälaren vet att vi mottagit anmälan och information kring vårt arbete.
- Fortsätta arbetet med likabehandlingsplaner.
- Utveckla och tydliggöra rutiner för kommunikation med hyresgäster med fokus på professionellt bemötande, lyhördhet och respekt.
- Utredda om specialisering per geografiskt område kan ge effekter för bättre service och samverkan.
- Se över processen kring oriktiga hyresförhållanden, såväl internt- som externt.
- Utveckla hemsidan med syfte att göra den användbar även för hyresgäster.

UTBILDNING

- Skapa ett utbildningspaket inom områden så som identifiera och bemöta våld i nära relationer, samtalsteknik och grannmedlingsutbildning med mera.

MÄTNING, ÅTERKOPPLING

- Delta i koncernens hyresgästenkät.
- Mäta medelsvarstid på inkommande samtal till Fastighetsjouren.
- Då bolaget inte har egna mätetal, ska Störningsjouren bidra till målen i affärsplanen ”ta kunden på allvar” och ”hjälp när det behövs”. En viktig del i detta blir fastighetsjourens uppdrag då målet är att i kontakt med hyresgäster bemöta professionellt, med lyhördhet och respekt och på så vis bidra till att höja systerbolagens betyg.

MÅL ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Störningsjouren har genom det bolagsspecifika brevet från Förvaltnings AB Framtiden särskilt fått i uppdrag att fokusera på att vara en attraktiv arbetsgivare med bibehållet medarbetarindex (78) och särskilt uppmärksamma arbetsbelastning och arbetsmängd.

Störningsjouren ska verka för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats såväl fysiskt som psykosocialt.

Störningsjouren ska skapa förutsättningar för ett starkt medarbetar-engagemang.

För att nå dessa mål ska Störningsjouren under 2018 genomföra följande aktiviteter:



AKTIVITETER ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

ORGANISATION, PROCESSER OCH RUTINER

- Fortsätta arbetet med likabehandlingsplaner.
- Fortsatt fokus på jämlikhet och mångfald vid rekrytering.
- Genomföra och följa upp mätningar av arbetsbelastning.
- Säkerställa en god arbetsmiljö genom processkartläggning av tjänster inom samtliga avdelningar.
- Utvärdera fastighetsjourens schema utifrån medarbetarnas perspektiv.
- Koncerngemensam säkerhetschef med geografiska placering i bolaget kommer att bidra till en bättre helhetssyn och större säkerhetstänk och därmed skapa en trygg arbetsplats.
- Leda koncernens arbete med att säkerställa psykosocialt tryggt arbete.
- Säkerställa funktionella arbetskläder och utrustning för all personal.

MEDARBETARENGAGEMANG

- Genomföra gemensamma aktiviteter för att skapa gott klimat.
- Utreda om specialisering per geografiskt område kan ge effekter för service och samverkan.
- Utveckla internkommunikationen på önskade områden: översyn av mötesstruktur, ansvarsområden, rollfördelning.
- Skapa ett bibliotek för ökad kompetensutveckling.

UTBILDNING

- Störningsjouren ska i samarbete med medarbetare upprätta en plan för vidareutbildning och övriga insatser.

MÄTNING, ÅTERKOPPLING

- Använda mätinstrument för att säkerställa rimlig arbetsbelastning och arbetsmiljö.

MÅL GOD EKONOMI/EFFEKTIV VERKSAMHET

Störningsjouren har genom det bolagsspecifika brevet från Förvaltnings AB Framtiden särskilt fått i uppdrag att fokusera på målet Nöjd kund:

Det är viktigt att bolaget kontinuerligt följer upp dels genom mätningar men även genom personliga samtal med sina kunder kring hur nöjda de är med leveransen av de olika tjänsterna. En del i utvecklingen handlar om statistik och hur denna hanteras i såväl bolagets som kundernas utvecklingsarbete.

Bolaget ska ansvara för den koncerngemensamma Fastighetsjouren och denna ska kontinuerligt följas upp.

Vid framtida utökning av kunder ska bolaget i första hand teckna avtal med de Fastighetsägare som skrivit på samarbetsavtalet med Fastighetskontoret då det ligger i linje med grunduppdraget och stadens ambition.

Störningsjouren ska möta upp stadens mål i att minska sin miljö- och klimatpåverkan samt att det hållbara resandet ska öka

Störningsjouren ska även säkerställa att den nya Dataskyddsförordningen implementeras och efterlevs.

För att nå dessa mål ska Störningsjouren under 2018 genomföra följande aktiviteter:



AKTIVITETER GOD EKONOMI/EFFEKTIV VERKSAMHET

ORGANISATION, PROCESSER OCH RUTINER

- Utredda behov och konsekvenser av utökad juridiktjänst.
- Säkerställa att den nya Dataskyddsförordningen efterlevs.
- Ta fram relevanta rapporter för Fastighetsjouren, månadsstatistik avseende telefoni för kunder och följ upp.
- Genomföra miljödiplomering
- Utredda behov och konsekvenser av riktade bevakningar.
- Koncerngemensam säkerhetschef med geografiska placering i bolaget kommer att bidra till en bättre helhetssyn och effektivitet kring säkerhetsarbetet.
- Säkerställa att införandet och driften av Fastighetsjouren inte i negativ mening inverkar på Störningsjourens grunduppdrag.
- Öka extern försäljning av störnings- och tillsynstjänster.

MÄTNING, ÅTERKOPPLING

- Störningsjouren ska planera och genomföra möten med systerbolagen och privata fastighetsägare.
- Analyser kring oriktiga hyresförhållanden.

SAMARBETE OCH KOMMUNIKATION

- Träffa våra kunders olika yrkesgrupper löpande under året.
- Utveckla internkommunikationen på önskade områden: översyn av mötesstruktur, ansvarsområden, rollfördelning mm.