

# Styrelsehandling

2018-02-07

## Bilaga 10 b

### Innehåll

Framtidens roll i det växande Göteborg .....	4
VD har ordet .....	6
Detta är Framtidenkoncernen .....	8
Hållbarhetsstyrning och väsentliga frågor .....	10
Ekonomiskt resultat .....	12
Nyproduktion .....	14
Varsam renovering .....	16
Goda boendemiljöer .....	20
Mänskliga rättigheter .....	22
Trygghet och säkerhet .....	24
Hållbart arbetsliv .....	28
Klimat och energi .....	30
Avfall och resurser .....	32
Antikorruption .....	34
Intressenter .....	36
GRI-index .....	38





Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen för räkenskapsåret 2017. Hållbarhetsrapporten har godkänts på styrelsemöte den 6 februari 2018 i Förvaltnings AB Framtiden.

Detta är Framtidenkoncernens första gemensamma hållbarhetsredovisning. Rapporten avser hela koncernen och omfattar alla dotterbolags verksamheter.

För mer information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete, kontakta:  
Ann Törnblom  
Kommunikations- och stabschef  
Förvaltnings AB Framtiden  
031-773 75 68  
ann.tornblom@framtiden.se

**Produktion:** Framtiden och Long Tall Sally  
**Bild:** Anna von Brömssen, Krister Engström, FÖJAB-arkitekter, Anna Hult, Michael Levin, Niklas Maupoix, Sofia Sabel, Beatrice Törnros/ Gbg & Co, White, Svante Örnberg.  
**Tryck:** Majornas Grafiska 2018



# Framtidens roll i det växande Göteborg

**Framtiden är en av landets största fastighetskoncerner med över 72 000 lägenheter. Så många som var fjärde göteborgare bor hos oss. Det gör oss till Sveriges största allmännytta.**

Vårt uppdrag handlar om något av det mest grundläggande i människors liv – rätten till bostad och en trygg och trivsamt livsmiljö. Det är göteborgarna som ytterst är våra ägare och det är på deras uppdrag vi ska uppfylla det som är syftet med allmännyttan – att bygga och tillhandahålla hållbara, prisvärda bostäder och boendemiljöer för alla.

Det ligger alltså i sakens natur att koncernens verksamhet påverkar göteborgarnas vardag i stor utsträckning. "Vi bygger det hållbara samhället för framtiden" är Framtidens vision som knyter nära an till Göteborgs Stads målbild "Hållbar stad, öppen för världen". I linje med stadens miljömål arbetar vi systematiskt med åtgärder som energibesparingar, minimering av avfall och val av sunda material. Det är ett viktigt arbete som vi ständigt utvecklar – men kanske kan vi som

dominerande bostadskoncern göra allra störst skillnad när det gäller människors livsvillkor och sociala situation.

## **Bygga bort bostadsbristen prioriterat**

Göteborg växer och inflyttningen har ökat de senaste åren. Även om det byggs mer i staden än på 40 år råder fortfarande stor bostadsbrist. Det drabbar främst unga och människor med låga inkomster. Trångboddhet, osäkra boendeförhållanden och hemlöshet ökar. Att bygga bort bostadsbristen är en prioriterad fråga för Göteborgs Stad. Ett steg på vägen är Framtidens koncernens uppdrag att färdigställa minst 1 400 nya bostäder per år.

Framtiden spelar också en stor och viktig roll i stadens långsiktiga satsning "Jämlikt Göteborg". Göteborgarna har generellt sett fått det bättre på senare år, men skillnaderna när det gäller

livsvillkor och hälsa är fortfarande mycket stora mellan olika delar i staden.

## **Långsiktigt ansvarstagande**

Som allmännytta har vi ett långsiktigt socialt ansvarstagande, vilket yttrar sig i stort som smått. Från engagemang i stadsplanering och stadsutveckling till att renovera varsamt så att våra hyresgäster har råd att bo kvar, att skapa meningsfull fritid för barn och unga och att hjälpa människor in på arbetsmarknaden. Allt detta ska ske i dialog med de boende och ge dem inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. För att kanalisera koncernens gemensamma krafter i rätt riktning arbetar vi med tre fokusområden: Nyproduktion, varsam renovering och våra utvecklingsområden.



## Fokusområden

Framtidenkoncernen fokuserar sitt arbete inom tre områden:

**Nyproduktion.** Göteborg behöver fler bostäder, främst hyresrätter.

**Varsam renovering.** Renovering och ombyggnad ska ske varsamt. Ingen ska behöva flytta på grund av kostnadsökningar vid renovering.

**Utvecklingsområden.** Långsiktigt engagemang i stadens mest utsatta områden.

## Framtidens vision

**“Vi bygger det hållbara samhället för framtiden”**

**Vi:** Våra medarbetare, Göteborgs Stad, hyresgäster, akademien och partners.

**Bygger:** Nyproduktion, förädling och förvaltning av bostäder, lokaler och parkeringar.

**Det hållbara samhället:** Socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

**För:** Göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

**Framtiden:** Utveckling för ett attraktivare Göteborg.

## Utvecklingsområden

Koncernen satsar speciellt på utveckling i sex områden, för ett bättre och tryggare Göteborg:

Norra Biskopsgården  
Gårdsten  
Lövgärdet  
Hjällbo  
Hammarkullen  
Bergsjön



# Tillsammans blir vi starkare

**Den som har stor påverkan måste också ta ett stort ansvar. Detta gäller inte minst i hållbarhetssammanhang och det gäller i högsta grad Framtidenkoncernen, som är Sveriges största allmännyttan och Göteborgs största samhällsbyggare när det gäller bostäder.**

*“Vårt fokus är att utveckla de områden där behoven är störst och vi kan påverka mest.”*

En fjärdedel av alla göteborgare är hyresgäster hos oss, så våra beslut och vårt agerande har en enorm påverkan på Göteborg och stadens invånare. Vi är också en stor arbetsgivare för en mängd yrkesgrupper. Därför har vi ett mycket stort ansvar som vi både måste och vill ta.

Koncernen består av flera bolag med varierande uppdrag och när vi kraftsamlar tillsammans, i exempelvis hållbarhetsfrågor, får det oerhört stor effekt. Att förenas mot samma mål, lära av varandra och skapa gemensamma arbetssätt är en resa vi påbörjat och som vi ska fortsätta. Den här hållbarhetsredovisningen är koncernens första gemensamma och tydliggör vårt ansvar och vad våra samlade krafter kan uträtta för ett bättre och mer hållbart Göteborg.

## **Goda boendemiljöer ökar jämlikheten**

Göteborg står idag inför flera utmaningar. Bostadsbristen är stor och människors livsvillkor skiljer sig mellan olika områden. Vårt uppdrag är att skapa goda boendemiljöer för våra hyresgäster och att bygga nya bostäder, så att sociala skillnader på sikt kan utjämnas. Vi finns med när man utforskar nya sätt att skapa moderna och levande stadsdelar, som exempelvis i Frihamnen. Nya lägenheter i centrum löser dock inte problemen för nyanlända och trångbudda i Göteborgs ytterområden. Vi är med och utvecklar de områden där behoven är som störst. Då kan vi göra verklig skillnad när det gäller att minska trångboddhet, att skapa möjligheter för människor att göra bostadskarriär och att binda ihop staden rent geografiskt. Ett gott exempel på detta är Kryddhyllan i Gårdsten där nya radhus i bostadsrättsform blivit populära alternativ i ett klassiskt miljonprogramsområde. Andra platser där vi är engagerade är nya knutpunkter så som Selma stad på norra Hisingen och det framväxande Gamlestads Torg.

## **Bygga nytt och renovera varsamt**

Nybyggnation i den takt Göteborg behöver kostar naturligtvis. Vi måste pröva nya vägar för att kunna bygga till rimliga kostnader. Utan att göra om misstagen från miljonprogrammets dagar vill vi hitta vägar till snabbare bostadsbyggande. Konceptus, prefabricerade moduler samt att finna entreprenörer och leverantörer utanför Sverige är några av dem. Det är dock viktigt att dra nytta av tidigare erfarenheter genom att tänka klokt och inte låta snabbheten gå ut över kvaliteten.

Det är också vår uppgift att renovera med varsam hand. Hyresgästen kan välja mellan olika standardnivåer och på så sätt påverka sin framtida hyra.

Varsam renovering är hållbart för våra hyresgäster som ska ha råd att bo kvar, det balanserar koncernens ekonomi gentemot nyproduktionens investeringar och är bra för miljön när vi återanvänder ej uttjänt material.

## **Hållbara val för Framtiden och våra hyresgäster**

Nyproduktion och ombyggnadsprojekt ska givetvis ske med största möjliga miljömässiga hänsyn. Vi väljer sunda material och ser till att allt vi bygger in ska kunna spåras. Genom vår storlek kan vi sätta press på marknaden att ta fram bra produkter om dessa saknas. Vi arbetar också ständigt med att minska vår energianvändning och klimatpåverkan. I slutet av 2017 beslutade koncernen att satsa stort på solceller på både nybyggda och befintliga hus.

Vi stöttar även våra hyresgäster i att kunna leva en mer hållbar livsstil. Vi uppmuntrar till minskade avfallsmängder och underlättar hållbara val genom till exempel laddstolpar för elbilar, cykelpooler, odlingsmöjligheter och "fixotek" – lokaler för återbruk, byten och reparationer. Det finns många kreativa idéer som vi ska fortsätta utveckla!

## **En trygg och säker stad**

En bra bostad består inte bara av tak över huvudet. En trygg och trivsamt boendemiljö för alla invånare är fundamentalt för att vår stad ska bli mer jämlik. Några av Göteborgs ytterområden bedöms vara särskilt utsatta, där sociala problem är mer utbredda, hälsan sämre, arbetslösheten högre och utbildningsgraden lägre än genomsnittet. I dessa ytterområden är vi den dominerande fastighetsägaren och här kan vi påverka mest. Det är våra hyresgäster som bor trångt, som utsätts för gängbråk och våld och inte vågar gå hem ensamma från spårvagnen på kvällarna.

Vi har valt ut sex utvecklingsområden som vi satsar långsiktigt på. Förutom att bygga nya bostäder arbetar vi på olika sätt för att lyfta dessa områden och öka den sociala tryggheten. Det sker ofta i samverkan med bland andra Göteborgs stadsdelsförvaltningar, privata fastighetsbolag, Hyresgästföreningen och inte minst alla ideella krafter.

Det kan handla om att skapa sysselsättning genom social hänsyn vid upphandlingar och att underlätta för butiker, kaféer och andra näringar att etablera sig. Verksamheten med sommaranställda ger unga jobb och barn ett meningsfullt sommarlov. "Välkommen till Framtiden" är en satsning där vi erbjuder nyanlända praktik. Vi bygger ut utrymmen till läxläsningslokaler och anordnar läxhjälp. Vi stöttar föreningslivet med



lokaler och engagerar oss i en mängd olika aktiviteter. Vi tar vårt ansvar.

2017 tog vi ett betydelsefullt steg i beslutet att öka vår närvaro i vissa områden, genom att ha personal på plats till 22.00. Vi hämtar inspiration från Gårdstens trygghetsgrupp som starkt bidragit till en lugnare stadsdel. Det är en verksamhet vi vill utveckla – men det kräver naturligtvis mycket från vår personal.

Att vara en del av lösningen skapar samtidigt stolthet och det är en stark drivkraft för våra medarbetare att kunna göra skillnad på riktigt.

### **Starkare tillsammans**

Den här redovisningen är resultatet av ett nytt, gemensamt arbetssätt och början på något större. Även om vi är stora och starka kan vi inte stå ensamma. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla vårt samarbete med Göteborgs Stad och andra aktörer som vill vara med och förändra Göteborg. Tillsammans skapar vi en hållbar stad – öppen för världen!

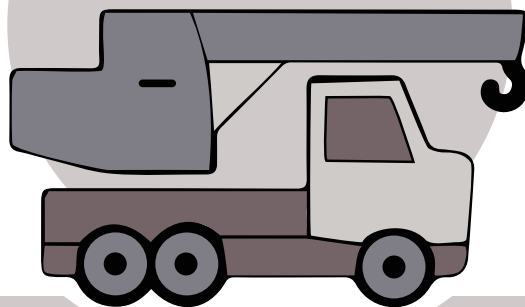
**Martin Blixt,  
tf VD och  
koncernchef**

## Tidiga skeden



**1.** Tidiga skeden finns på moderbolaget och hanterar utredningar och utveckling fram till planbesked. Här görs områdesanalyser, långsiktiga planer och strategier. Här sker också markanskaffning och projektutveckling.

## Nyproduktion



**2.** Nästa steg i värdekedjan är vår nyproduktion. Det är Framtiden Byggutveckling som bär huvudansvaret för all nyproduktion av hyresrätter i koncernen. Egnahemsbolaget bygger småhus och bostadsrätter. Nyproduktionen omfattar allt från planbesked och projektering till färdigt hus. Här hanteras upphandlingar, ramor och beskrivningar för byggena och ansökningar om bygglov. Målet är att bygga till rimliga hyror och att färdigställa 1 400 bostäder per år. De förvaltande bolagen och Egnahemsbolaget sköter marknadsföring, uthyrning och försäljning av all nyproduktion.

# Vår värdekedja

## Våra viktigaste intressenter

● Våra hyresgäster är våra viktigaste intressenter. Både de befintliga, som redan bor i våra hus, och de potentiella som kommer att flytta in. Därför involverar vi hyresgästerna i alla delar av värdekedjan. Såväl i tidiga skeden vid planeringen som i samband med att vi bygger

och i vår dagliga förvaltning. Det är våra hyresgäster som bäst kan berätta för oss om vi lyckas bygga och förvalta hållbara livsmiljöer och om vi prioriterar rätt saker i vårt arbete. Eftersom hyresintäkterna är vår viktigaste intäktskälla är de också en förutsättning för

att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Om hyresgästerna har förtroende för oss som fastighetsägare skapar vi också förutsättningar att kunna påverka och inspirera dem till att leva mer hållbart.

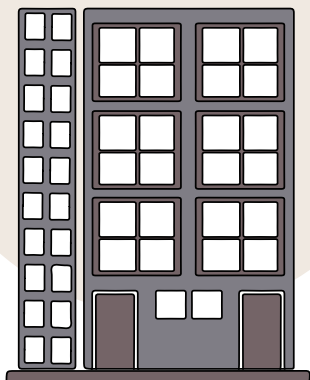
# Detta är Framtidenkoncernen

**Framtidenkoncernen ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och sju dotterbolag. Vi förvaltar över 72 000 lägenheter över hela Göteborg och är 940 tillsvidareanställda medarbetare.**

### Vår affärsidé

- Framtidenkoncernen skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.
- Framtidenkoncernen ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.
- Framtidenkoncernen 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.

## Förvaltning



3. I förvaltningen sker den dagliga och långsiktiga skötseln av våra hus. Här hanteras uthyrningsfrågor och in- och avflyttningar. Dialog och inflytande är självklara delar i förvaltningen. Här sker dagliga kontakter med hyresgäster genom distriktens medarbetare, kundservice, ärendehantering och Störningsjouren. Genom att renovera, underhålla och sköta om hus, gårdar och innemiljö skapas goda boendemiljöer.

## Hyresgäster



### Hållbara, prisvärda bostäder för alla

● Allmännyttan är kommunala bostadsföretag över hela Sverige med uppgift att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla. Cirka 2,8 miljoner svenskar bor i hyresrätt, varav ungefär hälften hos allmännyttan. Sedan 2011 finns en lagstiftning som innebär att allmännyttan ska kombinera affärsmässighet med samhällsansvar.

## Koncernens bolag

### Moderbolag

#### • Förvaltnings AB Framtiden

Moderbolagets funktion är att styra och leda koncernen utifrån ägarens mål och inriktning.

### Dotterbolag

#### • Förvaltande bolag

De fyra bostadsbolagen äger och förvaltar koncernens hyresrätter.

Bostadsbolag	Antal lägenheter
Poseidon (Bostads AB Poseidon)	cirka 26 850
Bostadsbolaget (Göteborgs stads bostadsaktiebolag)	cirka 24 200
Familjebostäder (Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag)	cirka 18 550
Gårdstensbostäder AB	cirka 2 800

• **Framtiden Byggutveckling AB.** Svarar för koncernens produktion av nya hyresrätter.

• **Egnahemsbolaget** (Göteborgs Egnahems AB).

Bygger småhus och bostadsrätter med fokus på områden som domineras av hyresrätter.

• **Störningsjouren**

Störningsjouren arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, uttryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.





# En koncern mot samma mål

**Vi ska bygga det hållbara samhället för Framtiden. Vi ska gemensamt ta ett stort ansvar och aktivt medverka till att skapa hållbara, trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är vår koncerngemensamma vision och ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.**

*Våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor återfinns alla i affärsplanen.*

## Hållbarhetsstyrning

Vi ska aktivt bidra till att Göteborgs Stad uppnår sin vision om ett jämlikt och hållbart Göteborg. Vi ska samverka och stödja det strategiska utvecklingsarbete som staden bedriver. De planer, policyer och program som kommunfullmäktige fastställer gäller för oss. Vår verksamhet styrs också av vårt ägardirektiv, riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, bolagsordning, kommunfullmäktiges budget och anvisningar från kommunstyrelsen såsom till exempel struktur och tidplan för uppföljningsprocessen.

Från och med 2018 har alla bolag inom Framtiden-koncernen en gemensam affärsplan, med gemensamma mål, strategier och måttetal. Genom att kraftsamla hela koncernen kring samma mål tar vi ytterligare ett steg mot en tydlig koncern. Vårt hållbarhetsarbete styrs av de mål och strategier som finns i affärsplanen.

## Integrerat i affärsplanen

Vårt moderbolag har anställt utvecklingschefer för både social hållbarhet och ekologisk hållbarhet under de senaste två åren. De driver och koordinerar frågorna inom sina respektive områden på uppdrag av koncernens VD.

Våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor återfinns alla i affärsplanen. Antingen som ett av våra tre fokusområden, som ett resultatområde eller som en del av ett resultatområde. I praktiken innebär det att vårt hållbarhetsarbete är helt integrerat i vår koncerngemensamma affärsplan.

Mer om hur vi identifierat våra väsentliga frågor på sidorna 36–37.

## Riskhantering

I samband med affärsplan gör styrelse och ledning en SWOT-analys och analyserar vilka risker som kan innebära att vi inte når målen i affärsplan. Årligen görs också en riskanalys med internkontrollplan som innehåller koncernens mest väsentliga risker och hur de ska hanteras. I tabellen framgår de risker och utmaningar och centrala styrande dokument som hänger ihop med våra viktiga hållbarhetsfrågor.

## Uppföljning

Hållbarhetsarbetet följs regelbundet upp med hjälp av ett antal måttetal som är gemensamma för hela koncernen och ibland också hela Göteborgs Stad. Uppföljningen av koncernens mål, strategier och uppdrag sker regelbundet genom ägardialoger och skriftliga uppföljningsrapporter. Uppföljning och utvärdering av bolagets internkontrollplan sker dels löpande under året, dels i en årlig slutrapport till styrelsen. Uppföljning av våra mål och risker sker också i form av externa revisioner, internrevisioner och i genomförandet av våra egna åtgärdsplaner. Årligen görs också en förnyad riskanalys och internkontrollplan som beslutas av styrelse. Medarbetarenkäter, hyresgästenkäter och mindre temperaturmätningar är också redskap för att följa upp och få en bild av om vi gör rätt saker på rätt sätt.

## Våra väsentliga hållbarhetsfrågor



VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR	MÅL	RISKER/UTMANINGAR	STYRANDE DOKUMENT
<b>Ekonomiskt resultat</b>	Säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ekonomiskt utrymme för långsiktigt agerande.	Höga produktionskostnader, möjlighet att låna pengar, möjlighet till avyttringar.	Finanspolicy, finansiell strategi.
<b>Nyproduktion</b>	Bygga 1 400 nya bostäder per år och bygga bostäder för alla göteborgare.	Högkonjunktur, brist på beställarkompetens kring industriellt byggande och överklaganden.	Uppdrag från Göteborgs Stad att bygga 1400 bostäder per år. Koncerngemensam standard för nyproduktion.
<b>Varsam renovering</b>	Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.	Hyresförhandlingar, högkonjunktur, tänka innovativt.	Koncerngemensam modell för hyresförhandling och allbolagen. Boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen.
<b>Goda boendemiljöer</b>	Utveckla hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostad.	Målkonflikten mellan låga hyror och riktigt bra materialval.	Allbolagen. Göteborgs Stads kemikalieplan och program för miljöanpassat byggande.
<b>Mänskliga rättigheter</b>	Alla hyresgäster har rätt till likabehandling och trygghet. Motverka oriktiga hyresförhållanden och skapa alternativa boendeformer.	Bostadsbrist som ökar risk för olovlig andrahand. Trygg och säker arbetsmiljö under dygnets alla timmar.	Uthyrningspolicy. Likabehandlingsplan. Göteborgs Stads kommunikationspolicy. Uppdrag från Göteborgs Stad att ställa krav på social hänsyn i upphandlingar.
<b>Trygghet och säkerhet</b>	Utjäma skillnader i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.	Ökad otrygghet, utarmat föreningsliv och att parallella maktstrukturer tar plats i våra utvecklingsområden.	Koncerngemensam handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö. Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy för Göteborgs Stad. Policy och riktlinje för sponsring inom Göteborgs Stad.
<b>Hållbart arbetsliv</b>	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.	Kompetensförsörjning, stressrelaterad ohälsa, föränderlig arbetsmarknad.	Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy för Göteborgs Stad. Likabehandlingsplan.
<b>Klimat och energi</b>	Vi ska minska vår miljö- och klimatpåverkan med fokus på energieffektivisering.	Omställningen mot hållbara transportlösningar. Ytterligare minskning av energiförbrukning.	Göteborgs Stads miljöpolicy, miljöprogram och program för miljöanpassat byggande.
<b>Avfall och resurser</b>	Minska mängden avfall som uppkommer i samband med projekt och förvaltning. Skapa förutsättningar för ökat återbruk och återanvändning.	Avsaknad av systematisk uppföljning av byggavfall i ny- och ombyggnation. Otydlig och svår roll i förebyggandet av hushållsavfall.	Göteborgs Stads miljöpolicy, miljöprogram och program för miljöanpassat byggande.
<b>Antikorruption</b>	Att bedriva våra verksamheter ändamålsenligt, effektivt och enligt gällande lagar och regler.	Bredda leverantörsmarknaden till nya marknader utan kunskap om det kommunala uppdraget. Högkonjunktur och högt tempo. Parallella maktstrukturer i våra utvecklingsområden.	Koncerngemensamma anvisningar för intern styrning och kontroll baserade på ramverket COSO. Göteborgs Stads och koncernens policyer för inköp och upphandling, medarbetare och arbetsmiljö, representation och mot mutor med flera.

Hallå där!



**...Eva Paulson, ny som hyresmarknadsansvarig på moderbolaget.**

#### Din roll i koncernen?

– Jag kommer att samordna arbetet med koncerngemensamma arbets-sätt med fokus på hyresintäkter. Jag kommer också att vara moderbolagets kontaktperson framför allt i hyresrelaterade frågor gentemot Hyresgästföreningen, SABO och Fastighetsägareföreningen.

#### Vad är fördelarna med gemensamma hyresförhandlingar?

– Vi samordnar flera olika funktioner inom koncernen varav detta är en. Separata årshyresförhandlingar är mycket mer resurskrävande för alla inblandade parter. Vi arbetar dessutom för att öka tydligheten gentemot våra hyresgäster så att man som boende i allmännyttan ska veta vilka förutsättningar som ligger till grund för hyresjusteringar, och att vi arbetar med hela bostadsbeståndets utmaningar tillsammans.

# Ökad effektivitet ska ge stabilare ekonomi

**Göteborg växer så det knakar och bristen på bostäder i staden är stor. Att öka tempot i nyproduktionen innebär stora förändringar för koncernen. Det kräver att vi agerar långsiktigt och att vi har finansiell stabilitet över tid.**

Som stöd för det arbetet har vi fastslagit en ny finansiell strategi. I korthet innebär strategin att vi behöver öka vårt kassaflöde och förbättra vår egen effektivitet. För utan en stabil ekonomi och god soliditet kan vi inte vara den långsiktiga fastighetsförvaltare och stadsutvecklare som våra ägare vill.

#### Ökat kassaflöde

För att öka kassaflödet behöver vi under de kommande åren fokusera på hur vi kan förbättra produktivitet och effektivisera vår egen verksamhet. Vi behöver också renovera mer varsamt och se över om vi kan samordna vissa funktioner i koncernen. Under året har vi till exempel påbörjat en översyn av samordning kring IT, HR och inköp och börjat arbeta med koncerngemensamma hyresförhandlingar. Genom att standardisera och förenkla vissa processer kan vi också minska våra kostnader. Framtiden Byggtveckling har som exempel under det senaste året tagit fram gemensamma standarder för nyproduktion för att förenkla och hålla kostnaderna nere när vi bygger nytt.

#### Möjligheter till avyttring

Att bygga 1 400 bostäder om året kräver ett stort kapital och vi kommer inte att kunna gå till banken för att finansiera hela den investeringen. Så utöver fokus på att effektivisera våra egna verksamheter ser vi också över möjligheten att avyttra vissa fastigheter i vårt bestånd. I vissa bostadsområden är vi dominerande fastighetsägare och att minska beståndet här kan göra det möjligt för oss att samtidigt bygga nytt, öka kassaflödet och tillföra blandade boendeformer i de områden där det som mest behövs.

#### Risker och utmaningar

Vi kan se att det finns vissa risker för att vi inte ska nå målet att bygga blandstad och nya bostäder. De största är att marknaden vänder, att vi inte får tillgång till tillräckligt stort kapital och att vi inte klarar att genomföra de effektiviseringar som krävs i vår egen organisation. Om marknaden vänder och det blir svårt för koncernen att låna pengar ställer det stora krav på ökad effektivitet i vår egen organisation och eventuellt ytterligare avyttring – vilket tar tid.

## 3 snabba frågor

**...till Lars Just, ekonomi- och finanschef, moderbolaget:**

#### Vad har du för roll?

– Jag är ekonomi- och finanschef för moderbolaget, Framtiden Byggtveckling och hela koncernen. Den största delen av min tid lägger jag på koncerngemensamt arbete.

#### Vilka är våra stora utmaningar?

– Att bygga 1 400 nya bostäder per år ställer stora krav på oss. Vi måste förbättra vårt kassaflöde genom att öka intäkterna och minska kostnaderna samtidigt. Om marknaden vänder och vi samtidigt får svårt att både låna pengar och genomföra andra delar av vår finansiella strategi står vi inför en utmaning.



**Vad är du mest stolt över under året som gått?**

– Att vi har börjat arbeta med alla delar av vår finansiella strategi. Vi är till exempel igång med effektiviseringar inom den egna verksamheten och vi har redan börjat anpassa underhållet för att kunna finansiera vår upptrappning av nyproduktionen. Kort sagt har vi påbörjat allt som behöver göras för att vara med och bidra till att bygga det nya Göteborg.

## Bostäder byter ägare

● Under 2017 gjordes en bytesaffär mellan Framtidenkoncernen och Willhem AB. Affären innebar att Willhem förvärvade tre fastigheter från Bostadsbolaget och Poseidon och att Bostadsbolaget förvärvade en fastighet med 140 lägenheter och ett tiotal lokaler av Willhem. Syftet med affären var att skapa mer samlade förvaltningsområden. Fastigheten som förvärvades av Bostadsbolaget ligger på Friskvåderstorget i Norra Biskopsgården där Bostadsbolaget redan äger övriga hus. Genom förvärvet vill man möjliggöra ett mer strategiskt och övergripande arbete i området. Fastigheterna som Willhem övertog låg i sin tur inom deras förvaltningsområde.

I december 2017 köpte hyresgästerna på Schottisvägen i Agnesberg fastigheten med 19 lägenheter från Poseidon och bildade bostadsrätt. Fastigheten har varit en solitär i Poseidons bestånd och försäljningen rimmar väl med koncernens målsättning att bidra till blandade upplåtelseformer i ytterstaden.

Under året inleddes också en förhandling med fastighetsbolaget Victoria Park där avsikten var att Victoria Park skulle överta två av Bostadsbolagets fastigheter i Rannebergen och överlåta ett markområde i Lövgärdet till Poseidon. Syftet var att kunna tillföra nya bostäder i Lövgärdet för en fortsatt utveckling av Angered. Förhandlingen avbröts i januari 2018.



# Vi bygger för ökad jämlikhet i Göteborg

**Framtidenkoncernen är Göteborgs största bostadsförvaltare och Sveriges största allmännyttta. Vi har en avgörande roll när det gäller att tillföra Göteborg nya bostäder, bygga ihop och integrera staden.**

## Ökad volym med kvalitet till låg kostnad

Vi har ett tydligt uppdrag från vår ägare: Från 2018 ska Framtidenkoncernen färdigställa 1 400 bostäder per år. Detta kräver både långsiktighet och affärsmässighet. 2017 har präglats starkt av att bygga nytt och nyproduktion har varit ett fokusområde där vi gjort extra insatser och verkligen kraftsamlat. Ett intensivt arbete pågår för att nå upp till målet för 2018. För närvarande görs dock bedömningen att målet nås först 2019.

En av koncernens utmaningar är att få upp volymen i bostadsbyggandet och samtidigt bygga med kvalitet och till en låg kostnad. Två sätt att ta sig an detta är att arbeta med standardiserade lösningar och upprepningseffekter samt industriellt byggande och koncepthus. Vi behöver också säkra vår tillgång till leverantörer genom att bredda marknaden. I det krävs att vi behåller befintliga leverantörer men också attraherar nya både från den svenska och den utländska marknaden.

## Nyproduktion - för en jämlik stad

Nyproduktionen spelar också en viktig roll i arbetet att minska skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Vi ska bygga i hela Göteborg men med en tydlig inriktning mot våra sex utvecklingsområden. Genom att ställa krav på social hänsyn i upphandlingar av nyproduktion kan vi också bidra till fler arbetstillfällen och ökad sysselsättning i våra områden.

## Vår organisation

Moderbolaget är genom avdelningen tidiga skeden ansvariga för projektutvecklingen när det kommer till nyproduktion av hyresrätter och ger sedan Framtiden Byggutveckling i uppdrag att

genomföra projekten. Koncernens andra byggande bolag är Egnahemsbolaget som har i uppdrag att bygga bostadsrätter och äganderätter.

## Framtiden Byggutveckling

Framtiden Byggutveckling bildades 2016 och genomför sedan 2017 all nyproduktion av hyresrätter inom koncernen. På uppdrag av moderbolaget ligger där ansvaret från planbesked till färdigt hus. Bolaget ska öka byggtakten och effektivt bygga volym med kvalitet till rimliga priser.

## Breddad leverantörsmarknad

För att klara uppdraget har Framtiden Byggutveckling under 2017 breddat marknaden för att säkra tillgången på leverantörer. I vår branschorganisation SABO:s regi har bolaget under året deltagit i resor till Polen, Tyskland, Baltikum och Spanien för att skapa kontakter med nya marknader. Vi har ännu inget avtal med någon utländsk totalentreprenör men ser att flera utländska underleverantörer etablerat sig i Göteborg som en effekt av arbetet.

## Egnahemsbolaget

Egnahemsbolagets uppdrag är att bygga äganderätter och bostadsrätter för göteborgare i alla stadsdelar. Det erbjuder nybyggda och prisvärda bostäder runt om i hela Göteborg, med fokus på områden som domineras av hyresrätter, vilket är en viktig del i arbetet med att bygga en jämlik stad.

## Så bygger vi

Under 2017 har vi infört en koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter. Standarden ska stödja utformningen av hyresrätter inom koncernen och är ett viktigt steg i samordningen mot målbilden att effektivt

bygga kvalitet till rimliga kostnader. Den ska vara utgångspunkt från idé till genomförande, det vill säga i projektutveckling, planering, projektering och produktion samt uttrycker Framtidenkoncernens rekommendationer, krav och kvalitetsnivåer. Standarden har flera målgrupper, kommer användas för kravställning och vara en del av vårt förfrågningsunderlag vid upphandlingar av projektörer och entreprenörer. De bostäder som produktionsstartades under 2017 har en beräknad produktionskostnad på i genomsnitt 39 087 kr/kvm..

## Dialog

Dialog sker i olika skeden av nyproduktionsprocessen. Dialog i tidigt skede genomförs för att definiera behov och synpunkter hos de kringboende, som bjuds in för att vara delaktiga. Det är kunskapsinhämtning och värdefull input som ger möjlighet att göra tidiga justeringar. Under detaljplaneprocessen när ett skarpt förslag presenteras genomförs en mer formaliserad dialog där berörda sakägare och kringboende har möjlighet att lämna in sina synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret är ansvarigt för den formella delen under samrådskeden och vi kan komplettera med egna dialogtillfällen om vi anser att behov finns. Med utgångspunkt från inkomna synpunkter kan justeringar göras och eventuella missförstånd undanröjas, vilket även kan minska antalet överklaganden som bygger på felaktiga antaganden.

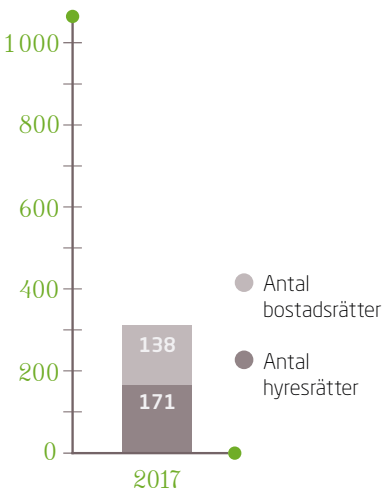
I dialogprocesser är det viktigt att klargöra syftet med dialogen. För att underlätta dialogarbetet pågår just nu ett arbete med att ta fram en dialogmodell. Modellen ska sedan användas som stöd för dialog i tidiga skeden och under detaljplaneprocessen.



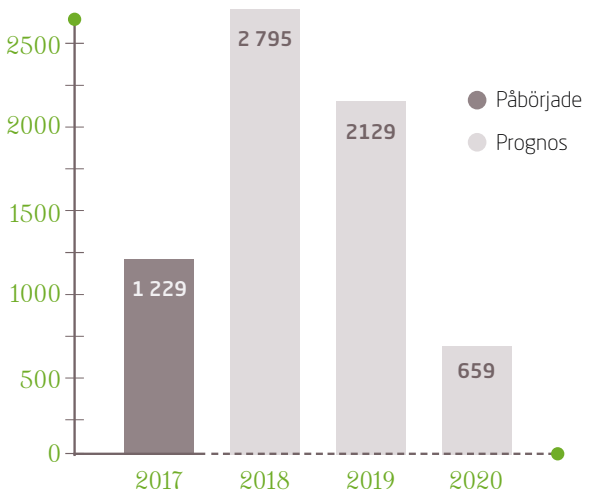
309

... bostäder färdigställdes under 2017.

### Färdiga bostäder



### Påbörjade bostäder



### Utmaningar

- Högkonjunktur i byggbranschen vilket ger stor konkurrens om alla tillgängliga resurser så som material, konsulter och medarbetare.
- Brist på beställarkompetens inom industriellt byggande.
- Göteborg har en hög grad av överklagande vilket riskerar att vi inte kan leverera på våra mål i tid.
- Mobilitets- och parkeringsfrågan.



### Populära radhus på Kryddhyllan i Gårdsten

● Under året säljstartade Egnahemsbolaget projektet Brf Kryddhyllan i Gårdsten – 34 bostadsrätter i radhus – där efterfrågan var stor. Tidigare har Egnahemsbolaget byggt villor på Kryddhyllan, parhus på Salviaterrassen och bostadsrättslägenheter i Salviadalen.

Målet med de nya radhusen i Gårdsten var att erbjuda målgruppen en prisvärd och attraktiv bostad. För att hålla byggkostnaderna nere valde Egnahemsbolaget att köpa en redan färdigutveck-

lad husmodell av en entreprenör. Resultatet blev lyckat och kunderna flyttar in i februari 2018.

Radhusen på Kryddhyllan är en del av Vision Gårdsten 2025, med målsättningen att bygga 1 500 nya bostäder fram till 2025 – såväl hyres- och bostadsrättslägenheter som villor och radhus. Idag är det till exempel cirka 1 000 sökande till varje ledig lägenhet hos Gårdstensbostäder, så intresset är stort. Fler bostäder innebär också en förtätning som ökar tryggheten och trivseln.



# Vi ska renovera varsamt och ekonomiskt effektivt

**För att kunna fortsätta renovera beståndet och samtidigt växla upp nybyggnationen krävs det att vi går varsamt fram och renoverar ekonomiskt effektivt. Uppdraget från vår ägare är tydligt - ingen ska behöva flytta på grund av kostnadsökningar vid renovering.**

En betydande del av Framtidenkoncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till och med miljonprogrammets slut. Dessa fastighetstyper utgör nästan 80 procent av vårt fastighetsbestånd. Även om vi ligger i fas med våra underhållsplaner har koncernen stora renoveringar kvar och många bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering.

## Varsam renovering - ett fokusområde

Det är viktigt att vi renoverar långsiktigt hållbart. Den rådande byggkonjunkturen gör att koncernen måste dra ner något på takten i renovering och ombyggnation för att använda våra pengar så effektivt som möjligt. Som långsiktiga förvaltare bör vi också ställa oss frågan om vi under byggbranschens högkonjunktur får saker till rätt pris eller om vi bör avvakta vissa stora och kostnadseffektiva renoveringar till ett mer gynnsamt läge. För verksamheterna innebär det en hårdare prioritering av de projekt som kan bli aktuella under de kommande åren. Nivån för kommande år innebär inte ett stopp av renoveringar utan att vi återgår till ett tidigare normalläge. För att nå långsiktig hållbarhet ska vi också sträva efter att renovera energieffektivt och minska den negativa miljöpåverkan som kan uppkomma vid ombyggnation.

## Vi avtalar om boinflytande med Hyresgästföreningen

- Boinflytande är en prioriterad fråga och när det gäller ombyggnation blir betydelsen extra tydlig. 2016 tecknade Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon ett avtal med Hyresgästföreningen om inflytande i ombyggnadsprojekt. Det nya avtalet tydliggör dels bolagens åtaganden vid ombyggnationer, dels hyresgästernas möjlighet till inflytande genom att engagera sig i samrådsgrupper, lämna synpunkter och erbjudas olika alternativ när det gäller genomförandet i den egna lägenheten.

## Målet: Vi ska värna de låga hyrorna

Det är viktigt att vi värnar hyresgästernas position. I samband med upprustning och ombyggnation har vi i uppdrag att involvera våra hyresgäster genom dialog. Vi ska också stärka hyresgästernas påverkan på sina boendekostnader. Vår koncerngemensamma målsättning är att våra hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökningar.

## Vi vågar testa olika

Som Sveriges största allmännyttan har Framtidenkoncernen fördelen att kunna testa olika metoder i de olika bolagen för att utmana oss själva och lära av varandra. Gårdstensbostäder har ett bestånd som uteslutande är byggt under miljonprogramsåren. Här arbetar man med konceptet "hel och ren" där renoveringen utförs löpande, som en del av underhållet, och inte medför några hyreshöjningar. Systerbolagen har fortfarande delar av renoveringsarbetet framför sig. På Bostadsbolaget arbetar man just nu fram en ombyggnadsmodell där det kommer finnas ett så kallat underhållsalternativ som inte ska medföra några hyreshöjningar.

## Utmaningar

- Hyresförhandlingarna. För att kunna renovera varsamt utan stora hyreshöjningar har vi en stor utmaning i att förändra synsättet kring hyresförhandlingarna, där årsförhandlingen och hyresgästkollektivet kan komma att behöva ta ett större ansvar.
- Att vara innovativa och tänka nytt och få med sig resten av fastighetsbranschen.
- Högkonjunkturen.



## Hallå där!



... Gabriell Asmar, projektledare av Bostadsbolagets nya ombyggnadsmodell i Hammarkullen.

### Vad är din roll när den gäller den nya ombyggnadsmodellen?

– Min roll är att ta projektet från ax till limpa genom att leda och fördela uppdrag till alla som är involverade i projektet. Jag ska också säkerställa att vi håller oss till det uppdrag vi fått från vår VD – att utföra en badrumsrenovering till en så liten kostnad som möjligt för hyresgästen.

### Vilka är fördelarna med underhållsmodellen?

– Att den passar alla våra hyresgäster. För den hyresgäst som är nöjd med sin lägenhet och inte vill uppgradera standarden så finns det ett alternativ som inte innebär någon hyreshöjning. För den som vill passa på att uppgradera så finns det tillvalsalternativ med exempelvis ett helt nytt kök.

### Vilka är utmaningarna?

– Det finns gott om utmaningar i projektet. En av dem är att genomföra en badrumsrenovering där vi kan säkerställa en teknisk livslängd på 30 år utan någon hyreshöjning.

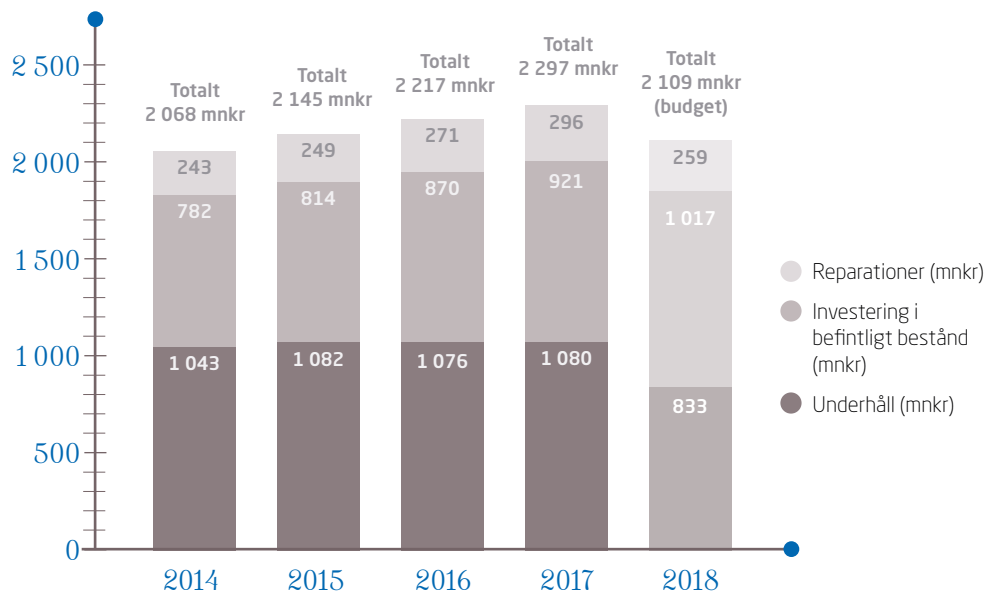


## Ombyggnadsmodell med valfrihet

● Bostadsbolaget testar en helt ny ombyggnadsmodell där hyresgästen erbjuds ett så kallat underhållsalternativ vid renoveringen. Underhållsalternativet ska ingå i hyran vilket innebär att hyresgästen får ett underhållet badrum utan påverkan på standarden.

För de hyresgäster som önskar finns förstås även standardhöjande alternativ att välja på. Modellen testas just nu på 125 lägenheter i Hammarkullen i ett pilotprojekt som kommer att utvärderas nogga.

## Renovering och underhåll



## Kostnad per kvadratmeter



## Dialog präglade ombyggnation i Bergsjön

● 2017 började hyresgästerna flytta tillbaka till Tellusgatan i Bergsjön, där Familjebostäder håller på att färdigställa ombyggnationen av 169 lägenheter. Projektet har haft stora krav på miljö, energi och hållbarhet men också social hänsyn i upphandlingen. Ombyggnationen har präglats av dialog och hyresgästinflytande i syfte att skapa en positiv känsla för projektet, bland annat genom en visningslägenhet och valmöjligheter i form av tillval.

Med en hyrestrappa på nio år stimulerar vi kvarboendet ytterligare. Resultatet av projektet är en upprustning med nybyggnadsstandard där 76 procent av hyresgästerna har valt att flytta tillbaka.



Hallå där!



... Cecilia Johannison, utvecklingsledare hållbarhet, Framtiden Byggutveckling.

### Hur jobbar Framtiden för att välja sunda byggmaterial?

– Vid nyproduktion och ombyggnader använder vi ett produktvalsystem där vi prioriterar produkter som inte innehåller några farliga ämnen. Vi utgår från Göteborgs Stads kemikalieplan och program för miljöanpassat byggande vid nyproduktion. På så sätt går vi längre än lagkraven i våra produktval.

### Hur gynnar det hyresgästerna?

– Framför allt genom att vi inte ämnen i våra hus, förstås. Men även att vi löpande för loggbok över vilka material vi bygger in. Om det i framtiden skulle visa sig att något ämne skulle vara skadligt är det lätt att spåra i fastigheterna.

### Hur tar Framtiden ansvar?

– De krav vi ställer gör skillnad. En kemisk produkt som släpps på marknaden måste bedömas utifrån vissa kriterier och märkas på ett visst sätt. För byggmaterial finns däremot inte samma lagkrav. Därför måste vi själva ställa krav och driva på branschen att ta fram rätt produkter. Det är många komplexa installationer när vi bygger och ibland finns inga bra alternativ att tillgå. Men genom att alltid ställa frågan kan vi utmana branschen att ta fram bättre produkter. Vi kan påverka utvecklingen av nya material åt rätt håll. Vi är en stor byggherre i staden och tillsammans blir vi en stark röst!

# Uppdrag: Skapa goda boendemiljöer

**En god boendemiljö handlar om allt från att känna sig trygg och få andas frisk luft till att känna sig delaktig – och inte minst att trivas hemma.**

Att erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande över sin boendemiljö är en av grundvalarna för allmännyttiga bostadsbolag och regleras i den så kallade allbolagen från 2010. Vi ger våra hyresgäster möjlighet att påverka oss och sitt eget boende på en mängd olika sätt, från att erbjuda tillval till att bjuda in till dialogmöten eller göra enkätundersökningar i enskilda frågor.

Varje år frågar vi våra hyresgäster hur de trivs och vad de tycker om oss. Trygghet, service och boinflytande är tre områden som vi har särskilt fokus på i mätningarna. Vårt mål är att nå ett serviceindex på minst 80 i alla bostadsområden över tid. 2017 blev det samlade resultatet för koncernen 78,8.

### Sunda boendemiljöer

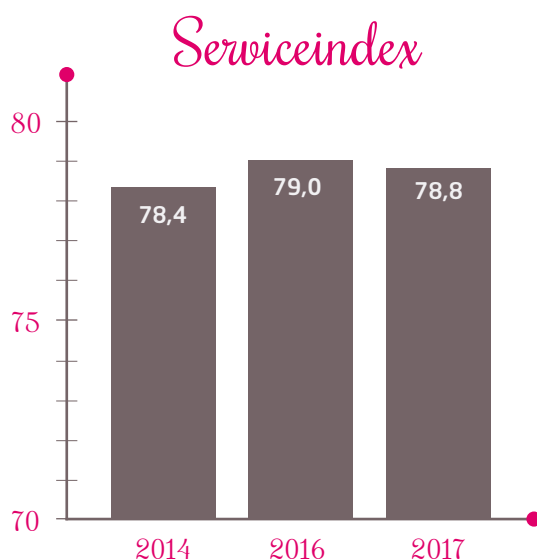
Materialen i våra hus har stor inverkan på våra hyresgästers boendemiljö. Byggbranschen är i ständig utveckling och nya material får snabbt spridning. Många minns skandalerna kring asbest, blåbetong och PCB som hann byggas in i flera hus innan de skadliga effekterna uppdagades. För att undvika ohälsosamma material och minimera riskerna för framtiden arbetar

vi metodiskt för att få kontroll över vilka material som används genom ett produktvalsystem. Idag är inte inrapporteringen fullständig, men arbetet kommer att intensifieras under 2018 med fler projekt och tydligare uppföljning.

Som fastighetsägare ansvarar vi för att se till att vi lever upp till kraven för egenkontroll av boendemiljön i våra 72 000 lägenheter. Metoderna för att uppfylla lagkraven ser lite olika ut i bolagen – hos Poseidon besöks varje lägenhet vart femte år i en systematisk innemiljökontroll, medan Bostadsbolaget exempelvis har valt ett ISO-certifierat miljöledningssystem.

### Gården och grannarna

Uppdraget att skapa goda boendemiljöer sträcker sig betydligt längre än till lägenhetsdörren. Med trygga, trivsamma och tillgängliga utemiljöer ger vi förutsättningar för möten och vila i vardagen. Under 2017 har vi gemensamt hittat standarder för utemiljöer i nyproduktion och skötsel av vår naturmark. Med rätt förvaltning kan vi bidra till en jämlik, skön och grön stad!



80

...är målet för vårt serviceindex i alla bostadsområden (100 är max). Vi har särskilt fokus på trygghet, service och boinflytande när vi frågar våra hyresgäster hur de trivs.

● Resultaten från den årliga hyresgästenkäten sammanställs i ett antal index där 100 är det högsta värdet. Serviceindex är en sammanvägning av hur hyresgästerna upplever mötet med våra medarbetare, tjänster och produkter. 2015 genomfördes ingen hyresgästenkät.



## ”Det krävs att vi är lyhörda”

● På Bostadsbolaget i Biskopsgården har man bestämt sig för att ta hyresgästernas åsikter på allvar. En strategi som snabbt gett resultat i form av bättre kundnöjdhet.

– I hyresgästenkäten får vi svart på vitt vad våra kunder vill ha. För oss gäller det att ta vara på synpunkterna och fråga oss själva: Gör vi det som kunderna efterfrågar – eller det vi tror att de efterfrågar? Vi måste också vara beredda att justera handlingsplanerna efter att kunderna har tyckt till, säger Mattias Bjurling, förvaltare på Bostadsbolaget.

Med egna enkäter och uppföljningar mäter man regelbundet resultatet av insatserna.

– Efterfrågar hyresgästerna till exempel ökade öppettider, så sätter vi ett mål för det, gör åtgärder och följer upp om de blev nöjda. Att göra det som kunderna efterfrågar behöver inte vara så svårt, men det krävs att vi är lyhörda och anpassar oss!

## Så arbetar vi med radon

● För att nå det nationella målet att alla fastigheter ska ligga inom det tillåtna riktvärdet för radon år 2020 arbetar vi systematiskt för att åtgärda förhöjda radonvärden. Vi har mätt radonvärdena i de flesta av våra fastigheter. Koncernen har 42 förelägganden från miljöförvaltningen gällande misstänkta radonproblem. Vi har 140 fastigheter där vi i minst en lägenhet har uppmätt förhöjda radonhalter. När radon upptäcks åtgärdas det i första hand genom ventilationsåtgärder.

## Grannsämja skapar trygghet

● Arbetet för trygga boendemiljöer kan ta sig olika uttryck. På Poseidon arbetar man sedan många år tillbaka tillsammans med Hyresgästföreningen för att engagera hyresgäster i gårdsföreningar. Idag finns 120 aktiva gårdsföreningar, där grannar samlas kring ett gemensamt intresse – allt från odling till snickerverkstäder. Grundtanken är enkel: Grannar som känner varandra och bryter anonymiteten skapar både trivsel och trygghet – och har möjlighet att påverka sitt område.

## Övriga index

	2017	2016	2014
<b>PRODUKTINDEX</b> I Produktindex mäts egenskaper hos lägenheten och fastigheten i övrigt, både inom- och utomhus.	75,3	75,7	74,9
<b>INFLYTANDEINDEX</b> Sammanfattar hur våra hyresgäster uppfattar personalens lyhörddhet för synpunkter, att vi vidtar åtgärder till följd av synpunkter samt våra ansträngningar att ta reda på hyresgästernas önskemål.	71,6	72,1	69,8
<b>HJÄLP NÄR DET BEHÖVS</b> Indexet speglar hur nöjda hyresgästerna är med möjligheten att anmäla fel, få dem åtgärdade i rimlig tid samt kvaliteten på arbetet.	83,4	83,7	82,7
<b>TA KUNDEN PÅ ALLVAR</b> Ta kunden på allvar sammanfattar hur hyresgästerna upplever möjligheten att ta kontakt med oss, vårt bemötande samt informationen från oss.	82,8	84,3	82,9



Hallå där!



... Bo Strandberg, processledare nyanlända och etablering, moderbolaget.

### Vad är du mest stolt över när det gäller projektet Välkommen till Framtiden?

– Tre saker. Den första - samarbetet i staden. Vi har tillsammans skapat förutsättningar för dem som har det allra svårast på arbetsmarknaden - nyanlända med väldigt kort utbildning. Den andra - att vi som koncern öppnar upp våra arbetsplatser. Vi har i dagsläget 120 utbildade handledare ute i våra bolag. Den tredje – att vi välkomnar nyanlända och ger dem den bästa introduktionen de kan få.

### Vad har varit svårast?

– Det svåraste har varit att matcha deltagarna vidare efter avslutad praktik. Språkbarriärerna har också varit en större utmaning än vad vi förberett oss på.

### Vad kan vi göra bättre?

– Vi gör det väldigt bra redan idag. Nu ska vi implementera detta i hela staden. Kan vi så kan andra. Vi ska prata med andra bolag och förvaltningar, vi ska hjälpa dem och vi ska skapa förutsättningar. Vi ska bli ännu bättre genom att göra ännu mer i staden för att skapa ett inkluderande samhälle för alla att leva i.

# Ett hem - en mänsklig rättighet

**Var fjärde göteborgare bor hos Framtidenkoncernen. Och många fler söker bostad hos oss. Med en bred kundgrupp följer ett stort ansvar att behandla alla lika och erbjuda samma villkor och rättigheter.**

I grunden handlar det om allas lika värde och rättigheter. Allas rätt till en bostad, men även allas rätt att få ett bra bemötande, kunna röra sig i våra miljöer eller förstå vad vi säger. Vårt arbete för öppenhet och likabehandling tar sin utgångspunkt i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, diskrimineringslagstiftningen och aktuella policyer i staden.

### Rätten till en bostad

Många söker lägenhet i Göteborg och bostadsbristen är påtaglig. Trångboddhet, inlåsnings effekter och hemlöshet är begrepp som vi upplever och arbetar mot i vår vardag. Vårt grundläggande uppdrag – att skapa hem för göteborgarna – är ett arbete som bedrivs på flera olika sätt. Att bygga fler bostäder i många olika geografiska lägen och med olika upplåtelseformer är självklart en viktig del. Men även att skapa förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden, att säkerställa att lägenheterna fördelas rättvist – och att de som redan bor hos oss kan bo kvar.

Att arbeta förebyggande mot störningar och sena hyresbetalningar är ett sätt att säkra möjligheten för fler att bo kvar. Här har Störningsjouren ett viktigt uppdrag, men även medarbetarna på våra fyra bostadsbolag gör ett betydande jobb i vardagen genom uppsökande verksamhet.

Sedan 9 januari 2017 har vi en ny koncerngemensam uthyrningspolicy, där de tidigare kraven på inkomstnivåer och boenderefrensers togs bort helt. Det är ytterligare ett sätt att skapa möjlighet för fler att kunna söka lägenhet hos oss.

## Välkommen till Framtiden

● "Välkommen till Framtiden" är ett treårigt projekt som startade 2016 och ska ge 300 nyanlända både utbildning och praktik för fortsatt jobb inom fastighetsbranschen. I projektet får nyanlända möjligheten att under handledning varva praktiskt arbete i något av våra dotterbolag med en SFI-utbildning (svenska för invandrare). I slutet av 2017 hade 50 personer fått praktik och av dessa har 36 gått vidare till utbildning eller jobb.

### Rätt kontrakt till rätt person

Som allmännyttan är vi stadens verktyg för att skapa hem till dem som av olika anledningar inte kan söka bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Under 2017 förmedlades 1 070 lägenheter inom vårt bosociala åtagande.

Vårt bosociala åtagande var större än någonsin under 2017. Det innebär förstås att färre lägenheter lämnades till Boplats och att kampen om kontrakten har hårdnat. Mot den bakgrunden har vi under året fokuserat extra mycket på våra uppdrag att bygga fler bostäder och jobba mot oriktiga hyresförhållanden.

### Tillgängliga bostäder

I olika skeden av livet ser bostadsbehovet olika ut. Hyresrätten är den viktigaste upplåtelseformen för oss. Men vi arbetar även för att skapa alternativa boendeformer – bostadsrätter, kooperativa hyresrätter och gemensamhetsboenden är några exempel. I slutet av året hade vi ca 2 300 lägenheter i olika typer av kategoriboenden, där boende för äldre utgjorde den största andelen.

### Sysselsättning - en del av vårt uppdrag

Som stor arbetsplats och beställare i staden kan vi bidra till att fler får jobb. Vi gör det på olika sätt – genom praktikplatser, traineer, sommarjobb och särskilt riktade sysselsättningsprojekt. Under 2017 fick 693 personer praktik- eller feriejobb i koncernen. Vi skapade dessutom 51 arbetstillfällen genom att ställa krav på social hänsyn i våra upphandlingar.

## Boplats i siffror:

Boplats är en marknadsplats för lediga hyresrätter i Göteborgsregionen.

**2 800** kontrakt förmedlades hos Framtidenkoncernen via Boplats 2017.

**218 200** personer är registrerade som sökande på Boplats.

**2 265** dagar var kötiden i snitt för ett förstahandskontrakt hos oss 2017.

**41** procent av lägenheterna på Boplats 2017 var från Framtidenkoncernen.

Hallå där!



... Annika Öby, verksamhetschef, Störningsjouren.

#### Vad har varit viktigt 2017?

– Att rycka ut när vi får anmälningar om störningar är sedan länge basen i vår verksamhet. Under året har vi utökat vår förebyggande dagverksamhet för att fler ska kunna bo kvar. Dessutom har vi ett samarbete med Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon kring oriktiga hyresförhållanden.

#### Förebyggande dagverksamhet, vad innebär det?

– Vi arbetar med bosociala frågor och följer till exempel upp ärenden från nattens utryckningar, kontaktar sena hyresbetalare eller människor som behöver annat stöd i boendet. Ofta handlar det om att få människor som behöver det att söka hjälp i tid för att få ett dragligt liv och förebygga vräkningar.

#### Ni jobbar även mot oriktiga hyresförhållanden?

– Ja. Det förekommer över hela staden och är en effekt av att det är svårt att få lägenhet. Vårt jobb styrs av de tips vi får in från grannar, allmänhet och förvaltning och vi märker att antalet tips ökar. Det finns en stor medvetenhet i frågan om svarshandel med hyreskontrakt.

#### Vilka utmaningar ser du?

– Att få fart på vår nystartade Fastighetsjour i egen regi, som ska serva hela koncernen under 2018. Hot och våld är ett ämne som ständigt står högt på vår agenda. Det är angeläget att skapa en trygg arbetsmiljö för våra medarbetare.

1000

Så många barn har fått ett hem genom koncernens och fastighetskontorets gemensamma särskilda satsning för barnfamiljer utan ordnat boende, som startade 2016.



## Kommunikation för alla

● Vår kommunikation ska vara tillgänglig och präglas av öppenhet. Det är tydligt markerat i policy och riktlinjer. Men vad innebär tillgänglig kommunikation? För någon kan det handla om att utträta sina ärenden digitalt. För någon annan om att kunna ta till sig en enkel text.

Att skapa tillgänglig kommunikation innebär helt enkelt att vi måste tänka brett – att anpassa innehåll, kanaler, text och bild för olika målgrupper. Film, sociala medier, skyltar, "boskolor" och mingelmöten är bara några av de sätt vi använder oss av. Ett exempel är Bostadsbolagets kommunikation med nyanlända.

– Vi har en viktig målgrupp i nyanlända, som aldrig stött på begreppet svensk hyresrätt förut. Därför har vi tillsammans med andra bostadsbolag i Sverige tagit fram ett stödmaterial med texter, övningar med mera som kan användas på SFI-utbildningar, säger Catarina Hagwall, marknads- och kommunikationschef på Bostadsbolaget.

## Trygghet ger livskvalitet

● Äldres boende är en angelägen och aktuell fråga. Dagens seniorer blir fler, är friskare och mer intresserade av att uppleva saker. I glappet som uppstår mellan vanliga lägenheter och äldreboende har vi en viktig roll att fylla. En lösning är trygghetsboende. Det är en helt vanlig lägenhet för den som fyllt 70 år, som med små åtgärder anpassats för att göra livet på äldre dar lite enklare. Själva hjärtat i trygghetsboendet är den bemannade aktivitetslokalen, dit de boende kan gå för att umgås, laga mat, jympa eller hitta på annat tillsammans. I slutet av 2017 erbjöd Framtiden-koncernen cirka 550 lägenheter i trygghetsboende. Fler är planerade.

## Störningsjouren

● Under 2017 ryckte Störningsjouren ut vid 5 658 störningsärenden i koncernen.

358 kontrakt kunde friställas 2017 hos de tre största bostadsbolagen tack vare Störningsjourens arbete mot oriktiga hyresförhållanden

# Vi arbetar för en jämlik stad

**Som allmännyttiga bolag har vi ett stort socialt ansvar. Vi ska bidra till social hållbarhet genom att aktivt arbeta för mångfald, minskad segregation och en ökad välfärd i våra bostadsområden. Trygga och säkra områden är en viktig del i arbetet att skapa en jämlik stad för alla.**

Koncernen har i uppdrag att skapa trygga och trivsamma bostadsområden. Även Störningsjouren har en viktig roll i att hantera störningar, både akut och förebyggande. Den fysiska miljön både ute och inne ska kännas trygg och trivsam. Belysning, säkerhetsdörrar, låssystem samt trygghetsvandringar med boende och samverkansparter är exempel på viktiga inslag i hur vi arbetar för att skapa trygga och säkra boendemiljöer.

I vår årliga kundmätning mäter vi hur våra hyresgäster upplever tryggheten, bland annat i sitt bostadsområde. Totalt ställs åtta frågor om trygghet och säkerhet. 2017 uppmättes trygghetsindexet till 75,7, vilket är marginellt lägre än i 2016 års mätning (75,8). För att få trygga områden och öka trygghetsindex krävs nära samverkan med andra aktörer, exempelvis stadsdelarna, polisen och det lokala föreningslivet.

## Våra utvecklingsområden

För att bidra till ett jämlikt Göteborg har Framtiden beslutat att göra extra satsningar i det vi kallar för våra utvecklingsområden: Norra Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Gårdsten och Lövgärdet. Samtliga av dessa är vad polisen benämner som särskilt utsatta områden, vilka kännetecknas bland annat av hög andel försörjningsstöd, låg tillit till samhället och hög ohälsa. Livsvillkoren i utvecklingsområdena är också sämre än i övriga Göteborg. Av våra 72 000 lägenheter ligger knappt 13 000 i något av våra utvecklingsområden.

I dessa områden är ambitionen att ha ett nära samarbete med bland annat stadsdelsförvaltningar, andra byggbolag och förvaltare samt föreningslivet. Här har vi också en särskilt viktig roll att fylla för 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 vårt mål att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan utvecklingsområden och stadens övriga områden.

Det område som kommit längst i arbetet är Gårdsten där Gårdstensbostäder har varit en drivande aktör. Genom att ta del av arbetet som gjorts i Gårdsten kan övriga bostadsbolag i koncernen göra rätt från början och undvika att upprepa tidigare misstag.

## Ökad närvaro för tryggare områden

En lyckad satsning från Gårdstensbostäder, som vi under 2017 påbörjat implementeringen av i resten av koncernen, är ökad närvaro i våra utvecklingsområden. Det innebär att personal är på plats under kvällar och helger. Genom att Gårdstensbostäder gjort en liknande satsning tidigare vet vi att det är ett fungerande sätt att tillföra trygghet och skapa goda relationer med de boende. Ambitionen är också att kunna ställa krav på andra organisationer att ta samma ansvar. Med ökad närvaro i våra bostadsområden tar vi större plats i det offentliga rummet vilket ger tryggare områden med mer rörelsefrihet.

## Hela Göteborgs ansvar

Under 2017 beslutade Framtiden att stoppa den bosociala uthyrningen i våra utvecklingsområden. Detta då dessa områden sedan förut tagit ett stort ansvar i frågan och redan har en ökad belastning sett till EBO-lagen (lagen om eget boende) då inflyttningen av nyanlända är högre här än i övriga Göteborg.

## Samarbeten med föreningslivet

Stadens ideella föreningar fyller en viktig funktion i att skapa meningsfull fritid och förutsättningar för en god livssituation. Framtidenkoncernen samarbetar med föreningar av ideell eller samhällsnyttig karaktär inom idrott, kultur och samhällsengagemang. Våra samarbeten ska främja utvecklingen av ett långsiktigt hållbart samhälle. I våra samarbetsavtal ställer vi därför krav på föreningen eller organisationen att involvera våra hyresgäster och på så sätt främja våra bostadsområden. Under 2017 uppgick summan för koncernens samarbetsavtal till 3,4 miljoner kronor.





## Hallå där!



... Jonas Ward, ny distrikts-  
chef i Bergsjön, Familje-  
bostäder.

### Vad är din roll som chef i ett utvecklingsområde?

– Att underlätta det dagliga arbetet  
för mina medarbetare och hjälpa  
dem att se sin roll i både förvalt-  
ning och utveckling av området.

### Hur kan ni påverka utveck- lingen i Bergsjön?

– Vi har ett stort förtroende hos  
dem som bor i området, där vi har  
funnits länge. Vi är på plats varje  
dag och håller rent och snyggt,  
möter våra hyresgäster och tar  
hand om våra fastigheter. Det är  
den vardagliga förvaltningen – att  
alltid finnas på plats – som har gett  
oss förtroendet att också kunna  
vara med och påverka områdets  
långsiktiga utveckling. Då kan vi  
göra skillnad såväl på individ- som  
grupp- och områdesnivå.

### Höjdpunkter från året?

– Jag är väldigt glad över den  
satsning som koncernen genomför  
med förstärkt närvaro av personal  
i våra utvecklingsområden. Vi  
kommer att anställa ett antal  
trygghetsvårdar vars huvudsakliga  
roll är att bidra med förstärkt  
vuxennärvaro och bygga goda rela-  
tioner med dem som bor i området,  
i samarbete med andra aktörer.



3,4

... miljoner kronor var summan under  
2017 för koncernens samarbets-  
avtal med olika ideella föreningar  
inom idrott, kultur och samhälls-  
engagemang.

## Utmaningar

- Ökad otrygghet.
- Utarmat föreningsliv i våra  
utvecklingsområden. Vi behöver  
få fler att engagera sig både som  
deltagare och ledare.
- Parallella maktstrukturer. Genom  
ökad närvaro och en offensivare  
förvaltning stör vi ordningen i de in-  
formella och alternativa maktstruk-  
turen. Våra verksamheter riskerar  
då att utsättas för påtryckningar,  
hot och våld.







## Höjdpunkter från 2017

- Trygghetskommissionen, ledd av före detta statsministern Fredrik Reinfeldt, besökte Gårdsten för att lära mer om bland annat Gårdstensbostäders arbete i området.
- Egnahemsbolaget sålde slut sitt fjärde nyproduktionsprojekt i Gårdsten – Brf Kryddhyllan. Framtidenkoncernens framgångar i området har även lockat till sig fler byggaktörer. De kommande åren planerar Egnahemsbolaget att sätta spaden i jorden i fler av våra utvecklingsområden, bland annat i Lövgärdet.



Fredrik Reinfeldt och Gårdstensbostäders VD Michael Pirosanto.

## Hallå där!



...Tobias Kristiansson, chef för social hållbarhet, moderbolaget.

### Vad är din roll inom Framtiden?

– Mitt främsta arbetsområde är samordningen av våra utvecklingsområden, men jag ansvarar också för uthyrningsfrågor och försäkringsfrågor. Jag är även koncernens representant i Göteborgs Stad när det gäller bostadsförsörjningsfrågor. Ett område som varit väldigt aktuellt de senaste åren, där Framtiden har tagit ett stort ansvar.

### Varför är trygghet och säkerhet en viktig hållbarhetsfråga?

– Det är nyckeln till en inkluderande stad för alla. Vi har sex bostadsområden i vår koncern som av polisen klassas som särskilt utsatta. Där lever våra hyresgäster och där går deras barn i förskola och skola. Om vi ska kunna prata om att skapa hållbara livssituationer för människor måste vi titta på hur de har det i vardagen. Det är ohållbart att barn lever i trångbodda och otrygga miljöer. Det skapar ett utanförskap som gör det svårt att arbeta med många andra frågor. Vårt mål är en stad där alla kan röra sig fritt oavsett var man bor. Vi vill att det ska bli lika bra överallt, men då måste vi arbeta på olika sätt i olika områden. Först då kan vi få en jämlik stad.

### Vad händer nästa år?

– 2018 ska vi ta fram mer långsiktiga planer och titta på hur vi vill att respektive utvecklingsområde ska se ut år 2030. Vi ska också paketera allt analysarbete och all kunskap vi har så att hela koncernen kan använda det i sitt arbete.

Hallå där!



... Linda Björk, HR-chef, moderbolaget.

#### Vilken roll har du?

– Mitt uppdrag är att driva, samordna och stärka koncernens HR-arbete, så att vi kan arbeta smartare tillsammans och vara en attraktiv arbetsgivare.

#### Vad är du mest stolt över från året som gått?

– Jag är väldigt nöjd med vad vi har gjort för att våra medarbetare ska känna sig trygga och säkra på jobbet. I våras samlade vi ett stort antal medarbetare från alla våra utvecklingsområden som engagerade sig och bidrog på bästa sätt. Med deras input har vi idag ringat in ett antal områden vi ska arbeta med för att påverka trygghet och säkerhet på jobbet.

#### Vilka är våra stora utmaningar de närmaste åren?

– Kompetensförsörjningen! Vi behöver tänka nytt och vara modiga för att kunna rekrytera medarbetare i en glödhet konjunktur. Vi behöver en mer värderingsstyrd rekrytering som främjar mångfald. En annan utmaning är den föränderliga arbetsmarknaden där vissa yrken kanske helt försvinner inom en framtid. Medarbetarna behövs – men i helt andra roller. Vi behöver bli mer snabbfotade i att anpassa vår organisation till vad som händer i omvärlden.

– Idag mäter vi koncernens hållbara medarbetarengagemang i enkäter och årliga utvecklingssamtal. Vi behöver hitta nya sätt att göra detta på för att följa det vi tycker är viktigt i ett hållbart arbetsliv.

# Arbetslivet hos oss ska hålla i längden

**Vi befinner oss på en förändringsresa för att bli en mer tydlig, sammanhållen koncern och ett effektivare verktyg i utvecklingen av Göteborg. Våra medarbetare är en förutsättning för att vi ska klara förändringen.**

Vårt mål är att alla som arbetar hos oss ska känna att vi ger goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv. Ett arbetsliv där vi inte sliter ut oss vare sig fysiskt eller psykiskt, där vi har roliga arbeten som engagerar oss och där vi uppnår resultat som vi är stolta över.

#### En trygg och säker arbetsplats

Alla våra medarbetare har rätt att känna sig trygga och säkra på jobbet. Därför samlade vi under 2017 ett stort antal medarbetare i fokusgrupper för att diskutera hur vi kan skapa trygga och säkra arbetsplatser. Medarbetare från alla våra bolag deltog och bidrog med sina erfarenheter och idéer. Ett gediget arbete som legat till grund för en handlingsplan som beskriver vad vi behöver göra för att bli ännu bättre. Det handlar om saker som hur våra medarbetare kan undvika att hamna i obehagliga situationer med hyresgäster, hur man i så fall agerar och hur kollegor kan stötta och hjälpa varandra när någon har varit med om en sådan situation.

#### Mot stressrelaterad ohälsa

Vi lever på sätt och vis ett gränslöst liv idag. Vi är ständigt uppkopplade och kan arbeta var och när som helst. Arbeta och fritid flyter ihop på ett sätt som det inte gjort tidigare. Det kan å ena sidan göra det lättare att kombinera jobb och fritid men också leda till stressrelaterad ohälsa. Idag upplevs digitaliseringen av många som något som tillkommer utöver det de redan gör och inte som en förbättring eller möjlighet till effektivisering av arbetet. Det måste vi förändra. De närmaste åren behöver vi utveckla metoder för att

snabbare få en uppfattning av hur våra medarbetare upplever sin arbetssituation för att kunna sätta in åtgärder i ett tidigt skede. Med digitaliseringen som hjälp kan vi använda oss av realtidsmätningar som gör det lättare för våra chefer att snabbt kunna agera när det går åt fel håll.

#### Sakkunskapen finns i systemen

Den pågående digitaliseringen kommer att förändra våra arbetsliv på många sätt. Mängden information som finns tillgänglig är oändlig och förmågan att kunna sova och sammanfatta blir en allt mer viktig egenskap hos våra anställda. I många av våra yrken kommer sakkunskapen att finnas i digitala system. Då kommer förmågan till analys och att möta människor vara viktigare än traditionell utbildning eller tidigare arbetslivserfarenheter. Det kommer kräva av oss som arbetsgivare när vi rekryterar att ha ett bredare synsätt på vad som behövs för att lyckas i våra roller. Vi behöver modiga och resultatnriktade chefer och medarbetare som vågar prova nya saker och som tänker nytt. En förutsättning för detta är att vi blir en mer inkluderande arbetsplats.

#### Inkluderande arbetsplats

Vi har hus i alla delar av Göteborg och bland våra hyresgäster finns en rik mångfald. För att kunna möta dem som bor hos oss på bästa sätt måste vi också ha en mångfald bland våra anställda. När människor med olika erfarenheter möts uppstår en kreativitet som är nödvändig för att klara den utveckling vi står inför.

## Vi utbildar kamratstödjare

● Vi behöver trygga medarbetare som arbetar i våra bostadsområden. Därför kommer vi börja arbeta med något som vi kallas för kamratstödjare eller psykologisk första hjälpen. Ett antal medarbetare i koncernen kommer att utbildas för att vara ett stöd i vardagen för sina kollegor. Tanken är att vi ska sänka tröskeln för att våga prata om situationer i vardagen som kan kännas obehagliga. När vi rekryterar nya mindre erfarna medarbetare, framför allt i våra utvecklingsområden, ska det var tydligt vilket stöd man kan få.

## Mäter hållbart engagemang

● Sedan 2016 ingår Framtidenkoncernen i Göteborgs Stads medarbetarundersökning som mäter hållbart medarbetarengagemang (HME). Undersökningen innehåller nio frågor som mäter medarbetarnas motivation och upplevelse av ledarskap och styrning på arbetsplatsen. Den senaste enkäten genomfördes under senhösten 2016 och det samlade resultatet för koncernen var 75 (att jämföra med övriga bolags i staden snitt på 72). Nästa undersökning genomförs under 2018.

## Unga provar på fastighetsbranschen

● I bottenvåningen på ett hus i Tynnered huserar sedan hösten 2017 Framtidens Fastighetslabb. Här kan barn och ungdomar på ett roligt och kreativt sätt prova på hur det är att arbeta med fastigheter. Fastighetslabbet är ett helt nytt sätt att arbeta långsiktigt med kompetensförsörjning. Ingen annan har gjort detta tidigare. Syftet med labbet är att visa den bredd av yrken som finns i fastighetsbranschen och att få ungdomar att söka sig till utbildningar som leder till fastighetsrelaterade yrken.

– Vi vill visa att genom att jobba hos oss kan du göra skillnad i samhället. Inom allmännyttan arbetar vi förstås med fastigheter men också med service, hållbarhet, integration, stadsplanering, att åtgärda bostadsbristen och många andra områden, säger projektledaren och en av initiativtagarna till labbet, Magdalena Dawidson, HR-strateg på Familjebostäder.



<i>Personal i siffror</i>	2017	2016	2015	2014	2013
<b>ANTAL TILLSVIDAREANSTÄLLDA</b>	940	921	865	845	934
<b>VARAV DELTIDANSTÄLLDA</b>	29	31	31	29	39
<b>VARAV KVINNOR</b>	412	394	385	371	401
<b>VARAV MÄN</b>	528	527	480	474	533
<b>ANTAL VISSTIDS- ELLER TIMAVLÖNADE</b>	109	83	77	77	69
<b>PERSONALOMSÄTTNING TILLSVIDAREANSTÄLLDA</b>	11%	10%	9%	6%	5%
<b>SJUKFRÅNVARO TOTALT</b>	5,1%	4,7%	5,0%	5,4%	4,6%
<b>SJUKFRÅNVARO KVINNOR</b>	6,5%	5,2%	5,8%	6,6%	6,4%
<b>SJUKFRÅNVARO MÄN</b>	4,0%	4,3%	4,4%	4,5%	3,2%
<b>FRISKNÄRVARO*</b>	53%	60%	67%	63%	-
<b>ARBETSTILLFÄLLEN GENOM SOCIAL HÄNSYN I UPPHANDLING</b>	51	70			
<b>ANTAL PRAKTIK- OCH FERIEPLATSER</b>	693	677	723	659	490
<b>HÅLLBART MEDARBETARENGAGEMANG</b>		75			

● Antalet tillsvidareanställda är 940 personer varav 29 är deltidanställda. Utöver det har 109 personer haft en visstidsanställning eller varit timavlönade under året. 2017 valde 99 anställda att lämna sin tillsvidareanställning i koncernen och 101 personer fick en tillsvidareanställning.

\* Frisknärvaron anger andelen medarbetare som hade fyra eller färre sjukdagar under året.

Hallå där!



... Ulf Östermark, chef för forskning och utveckling och ekologisk hållbarhet, moderbolaget.

#### Vad är din roll inom Framtiden?

– Min viktigaste roll är att koppla ihop alla våra experter inom miljö i koncernen. Jag ger dem stöd, idéer och agerar bollplank så att de kan åstadkomma en ännu bättre gruppinsats än vad de redan gör idag.

#### Vad funderar du på just nu?

– Jag ägnar mycket kraft åt hur vi ska lösa mobilitetsfrågan. Under lång tid har vi byggt en stad där bilen har fått stort utrymme. Idag upptar parkeringsplatser stora ytor som behövs för att bygga en tätare och mer attraktiv blandstad. Det är dyrt att bygga nya parkeringsplatser och vi behöver minska bilåkandet till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Dagens biltrafik är ohållbar både för klimatet och luften. Därför måste vi använda de befintliga parkeringarna på ett klokare och mer effektivt sätt. En utmaning är att vi måste hitta bättre sätt att samverka inom Göteborgs Stad och överbrygga organisatoriska gränser.

#### Något du är särskilt stolt över?

– Alla medarbetare i vår koncern som varje dag gör en enorm insats för att minska vår klimat- och miljöpåverkan. De är ryggraden i arbetet! Jag är också nöjd med den stora solcellssatsning vi har beslutat om under året. Och nu funderar jag på vad som blir vårt nästa steg mot att all el i Sverige ska vara förnybar till 2040.

## Tillsammans minskar vi vår energianvändning

**Inom området ekologisk hållbarhet finns idag en stark samverkan inom koncernen. Vi har forum där vi arbetar med våra mål och strategier inom såväl energi och materialval som avfallsfrågorna. På så sätt försöker vi dra nytta av att vi är en stor koncern där våra bolag kan vara starka på olika områden.**

Genom ökad samverkan når vi längre och bidrar till ekonomisk effektivisering. Varje bolag kan fokusera djupare på färre frågor och dela med sig av det som är repeterbart till sina kollegor i koncernen.

Som fastighetsbolag är vår största klimatpåverkan uppvärmningen av fastigheter. Knappt 99 procent av våra koldioxidutsläpp kommer från fjärrvärmens som används för att värma hus och varmvatten. Därför är ett av våra viktigaste mål att minska energianvändningen. Vi har nu nått ett läge som kräver nya typer av insatser för att ytterligare sänka energianvändningen. Vi för därför en kontinuerlig dialog med Göteborg

Energi för att se hur vi framför allt kan minska våra effektuttag. På så sätt kan vi påverka bränslemixen som är den viktigaste källan för de klimatutsläpp som genereras.

# 99%

... av våra koldioxidutsläpp kommer från fjärrvärme.



### Storsatsning på solceller

● Under hösten 2017 bestämde vi oss för att i enlighet med Göteborgs Stads mål satsa på solceller på bred front. Därför kommer vi under en femårsperiod att installera 10 000 kW effekt på våra fastigheters tak. Det motsvarar tio procent av vår användning av fastighetsel. Satsningen kommer att fördelas ungefär lika mellan tak på nyproducerade och befintliga hus.

### Förbereder laddplatser

● Genom att underlätta omställningen mot mer elektrifierade fordon kan vi även indirekt påverka klimatutsläppen. De som bor hos oss behöver ha möjlighet att ladda sina elfordon. I all nyproduktion drar vi fram tomrör i garage och är på så sätt förberedda för att skala upp när efterfrågan på laddplatser successivt ökar.

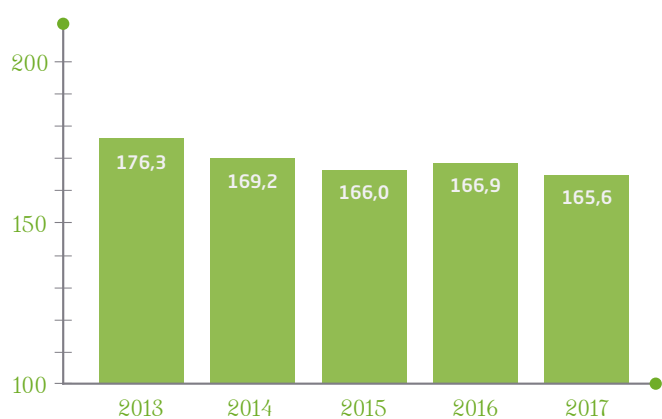




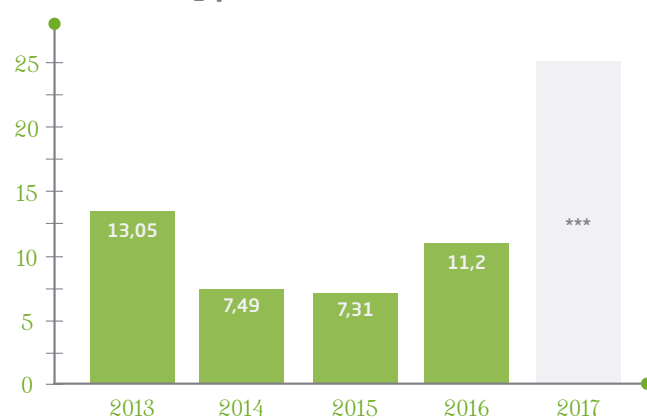
## Utmaningar

- Att utveckla metoder för att kartlägga det avfall som uppstår i samband med om- och nybyggnation.
- Vår roll i omställningen till ett samhälle där bilen får mindre plats till förmån för människorna som bor där.
- Att ytterligare kunna minska vår energianvändning när vi redan har plockat de lågt hängande frukterna.

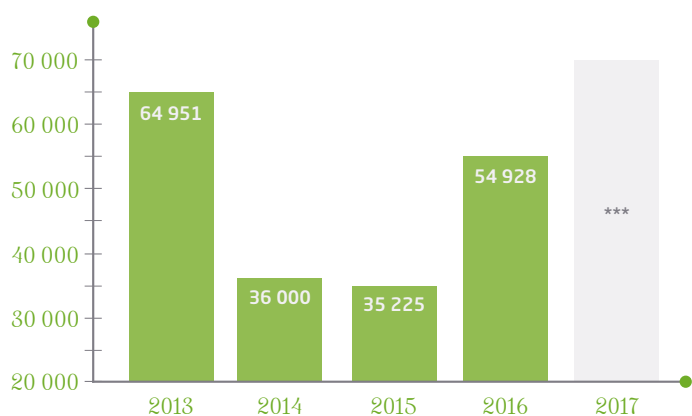
**Total mängd köpt energi\*  
kWh/kvm BOA/LOA\*\***



**Totalt koldioxidutsläpp,  
ton CO<sub>2</sub> per kvm BOA/LOA\*\***



**Totalt koldioxidutsläpp,  
ton CO<sub>2</sub>**



- Energianvändningen, mätt i kWh/kvm, har minskat med en procent 2017 jämfört föregående år. Det innebär att koncernens mål att minska energianvändningen med en procent årligen uppnåddes. Koncernens utsläpp består till knappt 99 procent av utsläpp från fjärrvärme. Resterande del kommer bland annat från tjänsteresor med bil, arbetspendling och elanvändning. Sedan basåret 1990 har våra utsläpp av koldioxid minskat med 80 procent.

\* Total energimängd innefattar värme (normalårskorrigerad med energiindex), fastighetsel och el för uppvärmning.

\*\* BOA = bostadsarea, LOA = lokalarea.

\*\*\* Koldioxidutsläppen för 2017 beräknas först när beräkningsgrunden är klar.



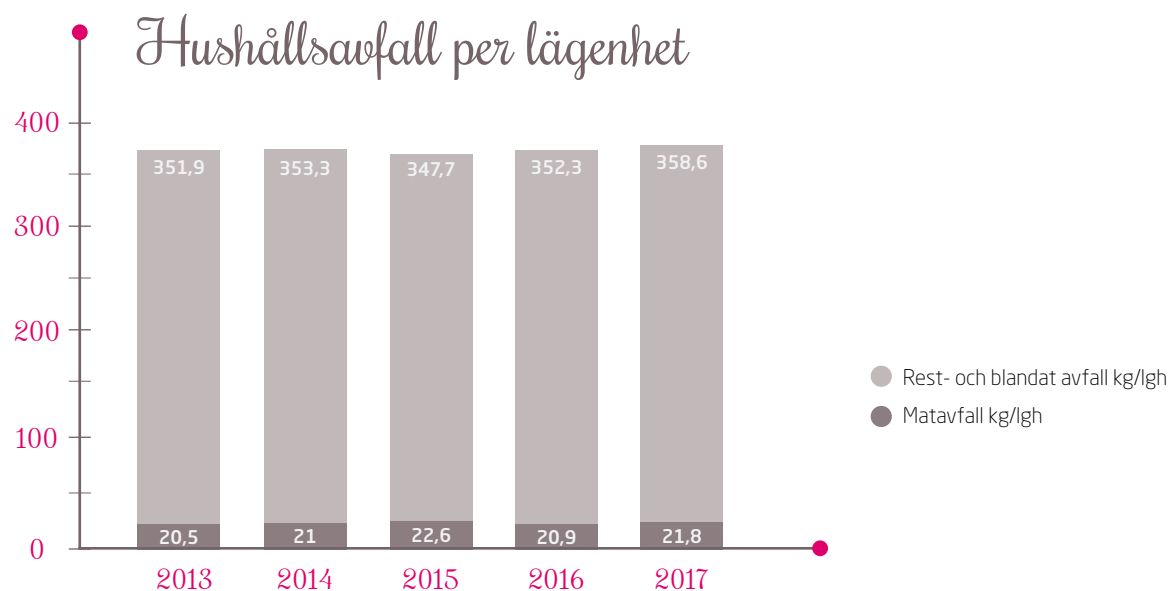
# Sortera och återvinna måste vara enkelt

**En påtaglig och synlig del av vårt miljöarbete handlar om avfall. Hur det ser ut i miljörum och runt husen är viktigt både ur miljösynpunkt men också för våra hyresgästers trygghet och trivsel. Därför arbetar vi dagligen med hur vi kan minska den mängd avfall som våra hyresgäster genererar.**

Det handlar mycket om att förändra beteende och synen på konsumtion. Detta gäller såväl i dialogen med hyresgästerna som i vår egen verksamhet. Som fastighetsbolag behöver vi fortsatt arbeta med att göra det lätt, tryggt och trevligt

för våra hyresgäster att sortera ut sitt avfall och återvinna. Men också i större utsträckning pröva metoder som förebygger att avfall uppstår. Till exempel genom att skapa mötesplatser där våra boende kan låna, dela och laga sina prylar istället

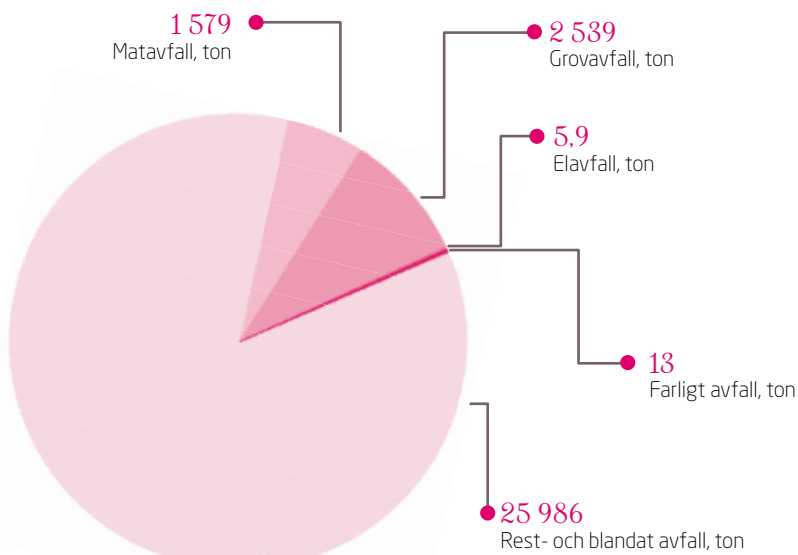
för att köpa nya. Då får vi även med oss den sociala och ekonomiska hållbarhetsdimensionen genom att människor möts, umgås och samtidigt sparar pengar.



● Under 2017 gav våra hyresgäster upphov till 358,6 kg rest- och blandat avfall per lägenhet, vilket är en ökning med två procent jämfört med 2016. Utsorteringen av matavfall från hushållsavfall ökade något jämfört med 2016. Plockanalyser av hushållsavfall visar att det innehåller ungefär en tredjedel matavfall – men våra hyresgäster sorterar bara ut sex procent. Här finns en enorm förbättringspotential där vi behöver arbeta tillsammans med våra hyresgäster.

Utöver de fraktioner som visas i cirkeldiagrammet så har hyresgästerna möjlighet att sortera ut återvinningsmaterial i form av förpackningar etc. Dessa kan lämnas antingen i fastighetsnära insamling eller på återvinningsplatser. Återvinningsmaterialen är inte med i cirkeldiagrammet.

## Hushållsavfall totalt i koncernen 2017



## Hyresgästerna vinner på sorterat matavfall

● Poseidon har avfallet i fokus vad gäller miljöarbete. "Sortera matresten – sortera allt förresten!" är namnet på den senaste satsningen som handlar om att öka hyresgästernas utsortering av matavfall med hjälp av en tävling. Med en gemensam belöning för de deltagande lagen som morot hoppas Poseidon på att fler börjar sortera ut sitt matavfall – och att sortering av övrigt avfall också ökar i längden.

Man har skapat områdeslag med hyresgäster, där varje lags ökning av utsorterat matavfall mäts under sju månader med start i november 2017. Målet är att öka tio procentenheter, eller ännu bättre, 50 procent sorterat matavfall! De lag som lyckas belönas under våren 2018 med en summa pengar som går till en gemensam sak i området. Vad belöningen blir är hyresgästerna själva med och bestämmer.

Genom kampanjen bidrar man till att Göteborg når miljömålet att 50 procent av matavfallet ska samlas in år 2020. Hos Poseidon samlades 19 procent av matavfallet in under 2016 så det är en bra bit kvar. Till 2018 är målet att öka detta med minst tio procentenheter. Den här kampanjen är en del i det arbetet och ett sätt att belöna hyresgäster för den stora insats de gör för miljön.



*"Genom den här satsningen vill vi motivera våra hyresgäster att sortera ut sitt matavfall och visa att var och en faktiskt kan bidra till en bättre miljö på ett enkelt sätt i sin vardag."*

Terese Svensson, kretsloppscontroller på Poseidon

## Låna, laga och umgås på Fixoteken

● Vill man laga en trasig tröja, låna verktyg för att laga en stol eller byta något man inte längre behöver – då ska man besöka Fixoteken. Det är ett nytt koncept kvartersnära tjänster vi testat som gör det enklare för våra boende att leva hållbart.

Fixoteket är ett projekt som drivs av Göteborgs Stad i samarbete med Bostadsbolaget, Familjebostäder, Hyresgästföreningen och Chalmers tekniska högskola. Med stöd av Vinnova, Energimyndigheten och Formas kommer minikretsloppsparkar och återbrukscentraler att byggas upp på fyra olika ställen i Göteborg. Under 2018 får Hammarkullen, Rannebergen, Bergsjön och Majorna var sitt Fixotek dit man kan gå för att låna, laga, dela och reparera. Och inte minst – umgås och ha trevligt på ett hållbart sätt!

## Kontoren blir avfallssnåla

● På Familjebostäder har man under 2017 genomfört ett antal åtgärder för att göra sina kontor mer avfallssnåla. Med förbättrade möjligheter till källsortering, minskad användning av engångsprodukter och uppsägning av onödiga reklamutskick med mera har man på sitt huvudkontor minskat mängden restavfall med 80 procent och ökat utsorteringen av matavfallet med 120 procent.

80%

Så mycket minskade mängden restavfall på Familjebostäders huvudkontor.



# Det ska vara lätt att göra rätt

**Framtiden ska vara en sund organisation och våra verksamheter ska genomsyras av ordning och reda med transparens, öppenhet och tydlig kommunikation. Vi ska behandla våra hyresgäster och våra leverantörer likvärdigt och ha nolltolerans mot mutor och korruption.**

Vi ställer stora krav på hur vi driver vår verksamhet. Vi är helägda av Göteborgs Stad och verkar på kommuninvånarnas uppdrag. Det gör att våra anställda och våra förtroendevalda måste vara särskilt uppmärksamma på att agera professionellt och trovärdigt.

## Förbättrade rutiner och processer

Vi har många kontakter med andra bolag och verksamheter och vi är medvetna om att det finns risker för oegentligheter inom ramen för dessa i form av mutor, otillbörliga förmåner och korruption. Sedan SVT:s "Uppdrag granskning" våren 2010 sände några reportage om misstänkta fall av mutor och korruption i ett antal av Göteborgs Stads förvaltningar och bolag har detta varit en central fråga för oss. Vi har sedan dess gjort ett omfattande arbete med att förbättra rutiner och processer och vår bedömning är att vi idag har ett väl fungerande arbete kring intern styrning och kontroll. Vi följer Göteborgs Stads policy och riktlinjer för representation och mot mutor. Vi har också med vägledning av det internationella ramverket COSO tagit fram koncerngemensamma anvisningar för intern styrning och kontroll. Vi gör också regelbundna riskanalyser utifrån våra egna uppföljningar och vad som händer i omvärlden.

## Hålla samtalen levande

Vi lever i en föränderlig värld där risker hela tiden uppstår och förändras. Därför måste vi ständigt hålla samtalet och diskussionen om rätt och fel levande.

Det finns en fara i att arbetet med att förhindra korruption och oegentligheter får en slagsida åt

risker och kontroller. Om vi lägger för stort fokus på detta kan vi missa att det i grunden också handlar om ansvar och styrningar. Det är viktigt att vi pratar med våra medarbetare på alla nivåer i bolagen om vilka risksituationer de kan hamna i så att de ska känna sig trygga i att agera rätt och veta hur man ska agera om något händer. Vi har många relationer med externa parter och då måste vi alla – oavsett roll – veta hur vi ska bete oss och förhålla oss. Alla våra anställda ska känna sig trygga i sitt medarbetarskap och rollen som offentligt anställd samt de krav som rollen medför. Det gäller inte minst i relation till våra hyresgäster och leverantörer. De delar av vår verksamhet som vi bedömer vara särskilt utsatta för mutor och korruption är inköp, uthyrning, projektutveckling och hyresgästnära funktioner. Inga fall av korruption har upptäckts hos vår egen personal eller i våra leverantörsled under året.

## Rapportering ska vara enkelt

En medarbetare eller förtroendevald som misstänker oegentligheter inom någon av Göteborgs Stads verksamheter ska enkelt kunna rapportera detta. Medarbetare ska i första hand ta upp eventuella misstankar om oegentligheter med sin chef. Stadens visselblåsarfunktion är ett sätt att säkra att Göteborgs Stad får kännedom om eventuella oegentligheter, om det inte är möjligt att ta upp misstankarna på annat sätt.

## Exempel på riskområden

### Breddad leverantörsmarknad

Den politiska målbilden är att vi ska bredda marknaden för att effektivisera processen att bygga nya bostäder. Det innebär att vi mer proaktivt söker upp nya entreprenörer och leverantörer även utanför Sveriges gränser. När vi arbetar mer aktivt med affärsrelationer och företag vi tidigare inte arbetat med ställs krav på professionella medarbetare som förstår det kommunala uppdraget. Då många av de företag vi söker samarbeten med arbetat på andra marknader har vi också en uppgift att utbilda och informera om svenska lagar, standarder och affäretiska regler.

### Parallella maktstrukturer

Vi ska både bygga nytt och renovera varsamt i våra sex utvecklingsområden. Med högkonjunktur inom byggbranschen och högt byggt tempo innebär det vissa risker. Då det i våra utvecklingsområden finns parallella maktstrukturer finns också risken för hot, våld och korruption som kan påverka beställningar och upphandlingar i leverantörsleden. Här har vi ett arbete att göra i det stora perspektivet. Tillsammans med andra aktörer måste vi arbeta för trygga och jämställda bostadsområden för att i grunden förändra strukturerna.

## "Under vårt tak" utbildar i att göra rätt

● "Under vårt tak" är en obligatorisk utbildning för alla som arbetar på Familjebostäder om hur det är att arbeta där. Utbildningen görs på webben och de anställda kan i lugn och ro genomföra den när det passar dem. Målet med utbildningen är att anställda ska känna sig trygga i de riktlinjer, policyer och regler som hjälper dem att genomföra sitt dagliga arbete. Utbildningen är uppbyggd i ett antal olika moduler och kan göras i vilken ordning som helst.



*Vi måste ständigt hålla samtalet och diskussionen om rätt och fel levande.*

# Vi går från viktiga frågor till viktigast

**2016 gjorde vi en koncerngemensam undersökning då vi tog reda på vilka hållbarhetsfrågor som våra intressenter tycker är viktiga att vi prioriterar och fokuserar vårt arbete kring. Undersökningen genomfördes som en webbenkät med ett antal frågor. Syftet var att öka vår kunskap om hur vårt hållbarhetsarbete uppfattas och inom vilka områden vi behöver bli ännu vassare.**

Svarsfrekvensen var hög – fler än var tredje person svarade på enkäten – vilket innebar att vi fick drygt 6 000 svar. Många tog sig dessutom tid att skriva och kommentera hur vi ytterligare skulle kunna förbättra vårt arbete. Det är åsikter och idéer som har varit värdefulla för oss. Resultaten från enkäten redovisades i dotterbolagens hållbarhetsredovisningar för 2016.

## Koncerngemensam workshop

Med utgångspunkt i enkäten genomförde vi under hösten 2017 en koncerngemensam workshop då vi identifierade våra allra viktigaste hållbarhetsfrågor. I workshopen deltog ett 20-tal

personer som representerade olika bolag och roller. Målet var att få en så stor bredd som möjligt av olika erfarenheter och områden i vår koncern. Workshopen utgick från cirka 20 hållbarhetsfrågor där vi som Sveriges största allmännyttta har stor påverkan. Med var fjärde göteborgare boende hos oss är vår påverkan störst i våra befintliga bostadsområden och för människorna som bor där. Vi påverkar också resten av staden genom att bygga många nya bostäder och ta en allt större roll som samhällsbyggare.

I workshopen togs också hänsyn till omvärldsfaktorer, styrande dokument och koncernens affärsplan. Med hjälp av bred representation,

starkt engagemang och relativt stor samstämmighet vaskades koncernens viktigaste hållbarhetsfrågor fram. Efter workshopen har resultatet förankrats i koncernledningen. Därefter har ytterligare justeringar i form av sammanslagning av frågor och benämningar gjorts.

## Brett uppdrag och stor påverkan

Prioriteringsprocessen har tydligt pekat på att vår koncern har ett brett uppdrag och stor påverkan inom hållbarhetsområdet, särskilt inom de sociala frågorna. När vi kraftsamlar inom de områden där vi har störst påverkan kan vi förändra på riktigt.

## Våra intressenter

är de som påverkar och påverkas av vår verksamhet. Det är därför viktigt att vi för en dialog med dem så att vi får reda på om vi prioriterar rätt saker. De mest väsentliga frågorna för respektive intressentgrupp samt hur vi för dialog med dem redovisas i tabellen nedan.

	Hyresgäster	Medarbetare	Ledning	Ägare	Entreprenörer /leverantörer	Samhälle /omvärld
<b>Dialog</b>	Kundenkät, hyresgästtidning, web, trapphusinfo, kundservice, ärendehantering, hyresgästmöten och vardagliga möten.	Medarbetarenkät, utvecklingssamtal, lönesamtal, fackliga samråd, utbildningar, intranät, APT.	Ledningsgruppsmöten, styrelsemöten, verksamhetsplaner, skriftliga uppföljningsrapporter och Ledarforum.	Ägardialoger, skriftliga uppföljningsrapporter.	Upphandlingar, löpande dialog, uppföljning av kvalitet och leverans.	Branschnätverk, hyresgästförening, media, event och mässor.
<b>Ekonomiskt resultat</b>		✓	✓	✓		
<b>Nyproduktion</b>			✓	✓	✓	✓
<b>Varsam renovering</b>	✓		✓	✓	✓	✓
<b>Goda boendemiljöer</b>	✓	✓	✓	✓		
<b>Mänskliga rättigheter</b>			✓	✓		✓
<b>Trygghet och säkerhet</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Hållbart arbetsliv</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Klimat och energi</b>			✓			✓
<b>Avfall och resurser</b>	✓	✓				
<b>Antikorruption</b>	✓		✓	✓	✓	





GRI HÄNVISNING	SIDHÄNVISNING	KOMMENTAR & AVSTEG
<b>ORGANISATIONSPROFIL</b>		
102-1 Organisationens namn	s. 8-9	
102-2 Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	s. 8-9	
102-3 Huvudkontorets säte	Se omslagets baksida	
102-4 Verksamhetsländer		Framtidenkoncernen verkar enbart i Sverige.
102-5 Ägarstruktur och företagsform	s. 8-9	
102-6 Marknader	s. 8-9	
102-7 Organisationens storlek	s. 8-9	
102-8 Personalstyrka	s. 29	
102-9 Värdekedja	s. 8-9	De väsentliga hållbarhetsfrågorna har inte kopplats till de olika stegen i värdekedjan. Detta arbete kvarstår.
102-10 Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	ÅR	Se avsnittet "Viktiga händelser under året" i Framtidenkoncernens ÅR för 2017.
102-11 Försiktighetsprincipen	s. 10-11 och s. 36-37	
102-12 Anslutning till externa deklARATIONER, principer eller andra initiativ	Bostadsbolagets ÅR s. 16-17	Dotterbolaget Bostadsbolaget har undertecknat FN:s Global Compact.
102-13 Medlemskap	Medlemskap	Koncernen är representerat och har medlemskap i ett flertal olika organisationer bl a, SABO, CSR Västsvrige, Västsvenska handelskammaren.
<b>STRATEGI</b>		
102-14 VD-ord	S. 6-7	
<b>ETIK OCH INTEGRITET</b>		
102-16 Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande	S. 10-11 och <a href="http://www.framtiden.se">www.framtiden.se</a>	Samtliga koncernens policydokument återfinns på hemsidan <a href="http://www.framtiden.se">www.framtiden.se</a> .
<b>STYRNING</b>		
102-18 Principer för bolagsstyrning	s. 10-11 och ÅR	
<b>INTRESSENTDIALOG (INTRESSENTENGAGEMANG)</b>		
102-40 Organisationens intressenter	s. 36-37	
102-41 Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal		Alla medarbetare omfattas av kollektivavtal.
102-42 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	s. 36-37	
102-43 Kommunikationsinsatser	s. 36-37	
102-44 Viktiga frågor som kommunicerats med intressenter	s. 36-37	
<b>RAPPORTERINGSPRAXIS</b>		
102-45 Organisationsstruktur	ÅR. Dotterbolagens egna ÅR och hemsidor.	Se kapitlet "Detta är Framtidenkoncernen idag" i Framtidenkoncernens ÅR för 2017.
102-46 Process för att ta fram redovisningens innehåll	s. 36-37	
102-47 Väsentliga frågor	s. 10-11 och s. 36-37	
102-48 Förklaring till förändring av tidigare angiven information		Detta är Framtidenkoncernens första gemensamma hållbarhetsredovisning enligt GRI.
102-49 Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder		Detta är Framtidenkoncernens första gemensamma hållbarhetsredovisning enligt GRI.
102-50 Redovisningsperiod	s. 38	Redovisningsår 2017.
102-51 Tidpunkt för senaste redovisning		Detta är Framtidenkoncernens första gemensamma hållbarhetsredovisning enligt GRI.
102-52 Redovisningsfrekvens	s. 38	
102-53 Kontaktpersoner	s. 3	
102-54 Krav på rapportering i enlighet med GRI-standarderna	s. 38	
102-55 GRI index	s. 38-39	
102-56 Extern granskning	s. 39	
<b>STRATEGI (MANAGEMENT APPROACH)</b>		
103-1 Hållbarhetsstyrning	s. 10-11	
103-2 Strategi	s. 10-11	
103-3 Utvärdering av strategin	s. 10-11	

<b>EKONOMISKT RESULTAT</b>		
201-1 Direkt ekonomiskt värde	ÅR	Se avsnitt "Finansiella rapporter" och "Noter" i Framtidenkoncernens ÅR för 2017.
201-4 Finansiellt stöd från myndigheter		Som allmännyttig koncern är Framtiden helt självfinansierad. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad, dess invånare eller andra bidrag från offentlig sektor. De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten.
<b>ANTI-KORRUPTION</b>		
205-1 Verksamheter med risk för korruption	s. 35	
205-2 Utbildning inom korruption	s. 35	På denna upplysning rapporterar vi enbart på a och b.
205-3 Antal bekräftade fall av korruption		Inga fall av korruption har upptäckts hos vår egen personal eller i våra leverantörsled under året.
<b>KLIMAT OCH ENERGI</b>		
302-1 Energiförbrukning*	s. 30-31	
302-4 Energibesparingar*	s. 30-31	
305-2 Indirekta koldioxidutsläpp*	s. 30-31	
CRE1 Byggnaders energiintensitet	s. 30-31	
CRE3 Intensitet av växthusgasutsläpp från byggnader	s. 30-31	
<b>AVFALL OCH RESURSER</b>		
306-2 Avfallsvikt och hantering av hushållsavfall*	s. 32-33	
<b>HÅLLBART ARBETSLIV</b>		
401-1 Nyanställningar och personalomsättning	s. 29	Antal nyanställda och uppsägningar redovisas inte per ålderskategori, men upplysningar kan lämnas efter förfrågan.
403-2 Sjukfrånvaro och frisknärvaro	s. 29	
Egen fråga - HME - hållbart medarbetarengagemang	s. 28-29	
<b>TRYGGHET OCH SÄKERHET</b>		
413-1 Påverkan på hälsa och säkerhet till följd av verksamheten		Kan inte redovisa på detta för 2017. Utvecklingsarbete för att följa social hållbarhet pågår.
Egen fråga - Trygghetsindex	s. 24	
Egen fråga - Sponsring och verksamhetsstöd	s. 24 och 26	
<b>MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER</b>		
406-1 Fall av diskriminering		Under 2017 har en hyresgäst vänt sig till Göteborgs rättighetscenter mot diskriminering. Ärendet har inte varit föremål för prövning hos DO utan är avslutat.
Egen fråga - Förmedlade kontrakt	s. 22	
Egen fråga - Antal lägenheter som förmedlats till bosociala åtaganden	s. 22	Förmedling sker via Göteborgs Stads fastighetskontor.
Egen fråga - Antal kategoriboenden	s. 22	
<b>GODA BOENDEMILJÖER</b>		
Egen fråga - Kundnöjdhet	s. 20-21	Innefattar ett antal utvalda frågor från vår kundenkät.
<b>NYPRODUKTION</b>		
Egen fråga - Antal färdigställda nya bostäder samt fördelning på boendeform	s. 15	
Egen fråga - Antal påbörjade bostäder	s. 15	
Egen fråga - Produktionskostnad kr/kvm	s. 14	
<b>VARSAM RENOVERING</b>		
Egen fråga - Kostnader för underhåll, reparation och investering. Kr/kvm (totalt antal kvm)	s. 18	

Vi redovisar enligt GRI (Global Reporting Index) Standard på nivå Core och inkluderar även det sektorsspecifika tillägget för bygg- och fastighetsbranschen. Data och information som redovisas har samlats in under 2017. Hållbarhetsredovisningen har upprättats enligt reglerna om hållbarhetsrapportering i Årsredovisningslagen. Ingen extern granskning har gjorts avseende GRI men vår bedömning är dock att informationen uppfyller GRI-kraven. Vissa avsteg har gjorts och kommenteras i index. Nedan visas de frågor och upplysningar som har bedömts mest väsentliga utifrån vår påverkan på hållbarhetsområdet. Denna analys presenteras närmare på s. 36-37.

\* sektorsspecifikt tillägg för bygg- och fastighetsbranschen