

Årsrapport 2017 Bolag

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	5
1.1 Styrkort	6
2 Verksamhetsanalys.....	7
2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling	7
2.1.1 Viktiga framtidsfrågor.....	9
2.2 Analys av årets utfall	10
2.2.1 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande, alternativt resultat efter finansnetto.....	12
2.3 Investeringar	12
2.3.1 Projektredovisning	14
2.4 Övrig uppföljning inom ekonomiområdet	15
2.5 Utveckling inom personalområdet.....	16
2.5.1 Personalvolym och lönekostnad.....	16
2.5.2 Övrig utveckling inom personalområdet.....	17
2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	18
2.6.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	18
2.6.2 Sponsring.....	19
2.6.3 Vräkningsförebyggande arbete	20
2.6.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	20
2.6.5 Uppföljning av Göteborgs Stads kommunikationsprogram och riktlinje för kriskommunikation.....	22
2.6.6 Övriga beslut och/eller uppdrag	23
2.7 Kommunala ändamålet och befogenheterna.....	23
3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	25
3.1 Kommunfullmäktiges mål	25
3.1.1 Göteborg ska vara en jämlik stad.....	25
3.1.2 De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter	25
3.1.3 Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.	26
3.1.4 Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	26
3.1.5 Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper.....	26
3.1.6 Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	27
3.1.7 Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare.....	27
3.1.8 Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential.....	28
3.1.9 Äldres livsvillkor ska förbättras	28

3.1.10	<i>Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.....</i>	28
3.1.11	<i>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre</i>	29
3.1.12	<i>Det hållbara resandet ska öka.....</i>	29
3.1.13	<i>Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka</i>	29
3.1.14	<i>Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt</i>	30
3.1.15	<i>Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.....</i>	30
3.1.16	<i>Tillgängligheten till kultur ska öka.....</i>	30
3.1.17	<i>Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra</i>	31
3.1.18	<i>Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.....</i>	31
3.2	Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen	31
3.3	Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag	32
3.3.1	<i>Alla enkelt avhjälpta hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.</i>	32
4	Nyckeltalsredovisning	33
5	Bokslut.....	35
5.1	Sammanfattande analys	35

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga sammanställning av Framtidenkoncernens sponsring 2017

Bilaga 2: Total ÅR 2017 till styrelse

Anvisning

Rapportmallen är ett anvisande dokument som beskriver struktur, innehåll och gemensamma rapportdefinitioner i syfte att skapa en gemensam rapportstruktur som medger jämförbarhet över tid och mellan bolag.

Bolagens *årsrapporter* avslutar uppföljningen av årets verksamhet och utgör grunden för en samlad uppföljning och analys av året som gått samt en utgångspunkt för bedömning och formulering av framtida strategiska frågor. Årsrapporterna utgör underlag dels för Göteborgs stads samlade årsredovisning och bokslut 2016, dels för stadsledningskontorets underlag för budget 2018.

I den mån rapporten kompletteras med bolagsspecifik uppföljning, information som inte är styrinformation till kommunstyrelse/kommunfullmäktige, redovisas denna under rubrik som benämns t ex ”fördjupning till styrelse”. En sådan rubrik kan antingen läggas in som underrubriker under de olika avsnitten eller i sin helhet samlas i ett särskilt avsnitt sist i rapporten.

1 Sammanfattning

Anvisning

Med utgångspunkt från bolagets uppdrag enligt ägardirektiv och/eller bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget sammanfattas här de viktigaste slutsatserna i rapporten på sammanlagt ca 1-1½ sida.

OBS!! Sammanfattningen är styrelsens direkta kommunikation med kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Denna kommunikation ersatte 2015 den politiska analysen som nämnden ombads lämna under 2015 både vid UR2 och årsrapport.

Redovisningen kan kompletteras i form av styrkort under avsnitt 1.1 alt 1.2 vilket är frivilligt (Den eventuella information som redovisas i styrkorten går inte direkt vidare till KS/KF).

Framtidenkoncernen är Sveriges största allmännyttan och består av 7 dotterbolag; Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och Störningsjouren. Moderbolag är Förvaltnings AB Framtiden.

- Under 2017 har tre koncernövergripande uppdragen tillsatts för att skapa gemensamma funktioner för HR, IT och upphandling.
- Koncernen beslutade att genomföra en koncerngemensam hyresförhandling gällande hyror för 2018. Under hösten genomfördes flera förhandlingsförsök utan att nå en överenskommelse för hyresjustering för bostäder från och med 2018-01-01. Även hyresmarknadskommittén (HMK) har varit medlare och vid nyåret lämnades ärendet över till HMK för beslut som i skrivande stund inte har överlämnats än.
- Under 2017 har Framtidenkoncernen fastslagit en ny finansiell strategi. I korthet innebär strategin att vi behöver öka vårt kassaflöde och förbättra vår egen effektivitet.
- Framtidens styrelse har beslutat om en förändrad uthyrningspolicy, där bland annat inkomstkravet har tagits bort.
- Gårdstensbostäder firade 20-års jubileum.
- En koncerngemensam handlingsplan för arbetsmiljö, trygghet och säkerhet har antagits.
- Framtidens Fastighetslabb invigdes. En satsning för att visa och prova på olika fastighetsyrken genom spel, film och verkliga tester för barn och unga i grundskolan.
- Koncernen beslutade om en gemensam affärsplan.
- Koncernen gör för 2017 en gemensam hållbarhetsredovisning.
- Anders Söderman meddelade att han kommer att avgå som VD för Poseidon i juni 2018.
- Mariette Hilmersson avgick som VD och koncernchef för Förvaltnings AB Framtiden och Martin Blixt tog vid som tf. VD- och koncernchef. Anna Nordén tog över som tf. VD för Framtidens Byggutveckling AB.
- Under 2017 har en koncernövergripande strukturöversyn påbörjats. Dess resultat kan komma att påverka Framtidenkoncernen. Det är dock för tidigt för att uttrycka hur.

1.1 Styrkort

Anvisning

Här kan bolaget klippa in ett eventuellt eget styrkort.

Om inget redovisas i styrkortet ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Styrkort

Mätetal	Utfall 2017	Prognos 2017	Mål 2017	Utfall 2016
Antal färdigställda bostäder 1)	305	306	297	345
Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm, årsbasis 7)	165	-	minska 1 %	167
Serviceindex 2)	79	-	>80	79
Produktindex 2)	72	-	-	72
Minst 50 % av våra tjänstemannaupphandlingar skall vara med social hänsyn, % 3)	-	-	>50	70
Antal feriearbetare/praktikanter/trainees	693	-	1 person på 5 anställda	677
Hållbart medarbetarengagemang 4)	75	-	-	-
Frisknärvaro 5)	53	-	= 65	60
Fastighetsresultat före underhåll, mnkr	2 880	2 889	-	2 831
Fastighetsresultat före underhåll, kr/kvm	585	588	601	578

1) Målet är att successivt nå en produktion om 1 400 färdigställda bostäder per år, från och med 2018.

I antal färdigställda bostäder ingår hyresrätter, bostadsrätter samt konverteringar. I prognosen ingår inte konverteringar.

2) Kundundersökning genomfördes i okt/nov 2017.

3) I projekt som är längre än fyra månader och innefattar fler än en utövare, i enlighet med Göteborgs Stads pilotprojekt, där samtliga bolag förutom Gårdstensbostäder ingår.

4) Framtidenkoncernen ingår från och med 2016 i medarbetarundersökningen som Göteborgs Stad genomför.

5) Frisknärvaro definieras som antalet tillsvidareanställda med maximalt 4 sjukdagar under de senaste 12 månaderna i förhållande till antalet tillsvidareanställda vid decembers månads utgång.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Anvisning

Under detta avsnitt görs en samlad bedömning för bolaget/koncernens verksamhet. Utgångspunkten är främst bolagets/koncernens ägardirektiv och/eller bolagsordning och kommunfullmäktiges- respektive bolagets/koncernens budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, utvecklingsområden och händelser.
- Analysera vad resultaten betyder för den egna verksamheten och Göteborgs Stad som helhet.

Beskrivningen kan i tillämpliga fall kopplas till nyckeltalsredovisningen i avsnitt senare i denna rapport.

Behöver ni ytterligare utrymme för rapport till styrelse kan detta utvecklas under "affärsområden/dotterbolag eller motsvarande" alternativt en egen rubrik som kan benämnas t.ex. "fördjupning till styrelse".

Det här året har Förvaltnings AB Framtiden växlat upp koncernens ansvar i våra utvecklingsområden, både genom ökad närvaro och planerad nyproduktion. Under året som har gått har moderbolaget fortsatt arbetet med att utveckla och renodla organisationen. Detta har inneburit nya uppdrag och roller som är betydelsefulla i vårt arbete med att vara en koncern med tydligare styrning.

Några av de nya uppdragen är de tre koncernövergripande uppdragen om att skapa gemensamma funktioner för HR, IT och inköp/upphandling. I en koncern är dessa områden nyckelfunktioner där en samordning är av nytta för hela koncernen. Utöver detta meddelade Framtidenkoncernen, inför årshyresförhandlingarna 2018 med hyresgästföreningen, att vi ville förhandla för hela koncernen och inte för varje enskilt bolag som tidigare. Under hösten genomfördes flera förhandlingsförsök utan att nå en överenskommelse för hyresjustering för bostäder från och med 2018-01-01. Även hyresmarknadskommittén (HMK) har varit medlare och vid nyåret lämnades ärendet över till HMK för beslut som i skrivande stund inte har överlämnats än. Med en gemensam hyresförhandling kommer vi att uppnå en ökad tydlighet gentemot alla, inte minst för våra hyresgäster.

Att vi tydligare arbetar med en koncern stärks av att vi under hösten också börjat positionera oss och använda oss av "Sveriges största allmännytta". Detta kommer att genomsyra det vi gör framöver och till det kommer både styrka, ansvar och påverkan.

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 en ny finansiell strategi arbetats fram. 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 att vi är.

Under hösten möjliggjordes också ett större ansvarstagande för Norra Biskopsgården genom en fastighetsaffär med Willhem AB. Som en fortsättning av den geografiska samordningen inleddes en diskussion om att byta fastigheter för att därigenom kunna stärka utvecklingsområdet med en stor fastighetsägare som självständig aktör, samt att erhålla mer effektivt förvaltningsområde. Affären är enhälligt beslutad av

Bostadsbolagets styrelse samt godkänd av Framtidenkoncernens styrelse och den 15 juni 2017 även godkänd av kommunfullmäktige.

Framtidenkoncernen har också under 2017 fokuserat på våra tre fokusområden som alla är av stor betydelse för en god måluppfyllelse.

Varsam renovering: För koncernen handlar det om att hitta en balans för fördelningen av resurser mellan nyproduktion och upprustningar i befintligt bestånd. Det handlar både om att renovera hållbart och ekonomiskt, ingen ska behöva flytta på grund av kostnadsökningar vid renovering. Den rådande byggkonjunkturen gör att koncernen måste prioritera nyproduktionsmålen och dra ner takten på 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. Detta innebär inte ett stopp av renoveringar utan vi justerar nu till att återgå till ett tidigare normalläge.

Nyproduktion: Framtidenkoncernen har de senaste åren gått från att i första hand vara en förvaltande koncern till att vara en samhällsbyggare. Vi ska genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Vi eftersträvar att det inom koncernen erbjuds attraktiva bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Då ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostadsupplåtelseformer. Framtidenkoncernen arbetar aktivt med utbyggnadsinriktningar för längre sikt, 5–10 och 10–15 år. Att aktivt analysera hur koncernen kan bidra med olika stadskvaliteter och i högre utsträckning samverka med Göteborgs Stad i framtagandet av planer som innefattar äldreboenden, trygghetsboende, skolor, förskolor och andra vitala samhällsfunktioner är ett viktigt steg. Den här typen av arbete tillför personal och rörelser över dygnets alla timmar i områden vilket innebär ökad trygghet.

Från 2018 ska Framtidenkoncernen färdigställa 1 400 bostäder per år. 2017 har präglats starkt av att bygga nytt och ett intensivt arbete pågår med en mycket tydlig uppväxling under 2018 för att nå målet om 1400 bostäder.

Samverkan med Göteborgs Stads förvaltningar och bolag är avgörande för att stå med tillräckligt antal detaljplaner och mark för att möjliggöra en bostadsproduktion om 1400 bostäder per år.

Våra utvecklingsområden: För att bidra till ett jämlikt Göteborg har Framtidenkoncernen beslutat att göra extra satsningar i vad vi kallar för våra utvecklingsområden: Norra Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Gårdsten och Lövgärdet. Av våra drygt 72 000 lägenheter ligger ca 12 900 i något av våra utvecklingsområden.

I dessa områden är ambitionen att ha ett nära samarbete med bland annat stadsdelsförvaltningar, andra byggbolag och förvaltare och 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 bidra till att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan utvecklingsområden och stadens övriga områden. Bland de satsningar som påbörjats i våra utvecklingsområden har ett av Framtidenkoncernens bidrag varit att öka närvaron på kvällar och helger, detta arbete fortsätter 2018. Givetvis gäller även här att vi är många som behöver hjälpas åt för att nå resultat. Ett bra och viktigt exempel på detta är

det gemensamma arbetet för ett Jämlikt Göteborg där Framtidenkoncernen medverkar i ett gränsöverskridande samarbete mellan många av Göteborgs Stads förvaltningar och bolag.

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

Under 2017 har vi också gjort en hel del analysarbete och tagit fram framtidsblad med mätetal för våra utvecklingsområden för att veta hur det ser ut idag och vart vi vill komma. 2018 är tanken att vi ska ta fram längre siktplaner och titta på hur vi vill att respektive utvecklingsområde ska se ut år 2030.

Årsbokslut 2017

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 568 mnkr, vilket är 14 mnkr lägre än budget där 582 mnkr redovisades. Inom resultaträkningen finns det avvikelser på olika poster. Driftskostnaderna är 50 mnkr högre än budget vilket till största delen förklaras med hantering av ökade skador i förhållande till budget.

Centrala kostnader har ökat med 15 mnkr, främst relaterade till ökade kostnader för Framtiden Byggutveckling och koncernövergripande tjänster. Underhållskostnaderna är dock 17 mnkr lägre och jämförelsestörande poster är också positiva med 19 mnkr, bl.a. med anledning av realisationsvinster vid försäljning av fastigheter (+125 mnkr), nedskrivningar (-89 mnkr) samt avsättning för putsfasader (-18 mnkr).

Viktiga händelser:

- En förändrad uthyrningspolicy, där bland annat inkomstkravet har tagits bort, har beslutats.
- Gårdstensbostäder firade 20-års jubileum.
- En koncerngemensam handlingsplan för arbetsmiljö-trygghet och säkerhet antogs.
- Koncernen beslutade om ökad närvaro i utvecklingsområden.
- Framtidens Fastighetslabb invigdes. En satsning för att visa och prova på olika fastighetsyrken genom spel, film och verkliga tester för barn och unga i grundskolan.
- Koncernen beslutade att genomföra en koncerngemensam hyresförhandling gällande hyror för 2018.
- Koncernen beslutade om en gemensam affärsplan.
- Koncernen gör för 2017 en gemensam hållbarhetsredovisning.
- Anders Söderman meddelade att han kommer att avgå som VD för Poseidon i juni 2018.
- Mariette Hilmersson avgick som VD och koncernchef för Förvaltnings AB Framtiden och Martin Blixt tog vid som tf. VD- och koncernchef. Anna Nordén tog över som tf. VD för Framtidens Byggutveckling AB.

2.1.1 Viktiga framtidsfrågor

Anvisning

Ange den viktigaste interna respektive externa faktorn för att nå en god måluppfyllelse för verksamheten de närmaste åren. Motivera svaret kortfattat. Vid tillämpliga fall bör redovisningen ske per affärsområde/dotterbolag enligt föregående

rubrik.

(Med intern avses sådant som styrelsen till övervägande del råar över själv eller har möjlighet att påverka genom samverkan med andra. Med extern avses sådant som styrelsen själv inte kan påverka eller endast har mycket begränsad möjlighet att påverka)

INTERNT

- Under 2017 har en koncernövergripande strukturöversyn påbörjats. Dess resultat kan komma att påverka Framtidenkoncernen. Det är dock för tidigt för att uttrycka hur.
- Att i en glödhet bransch kunna rekrytera och behålla värdefull kompetens.
- Att vi fortsätter kunna erbjuda våra medarbetare en trygg och säker arbetsmiljö då samhällsutvecklingen i våra utvecklingsområden påverkar våra medarbetares dagliga arbete.

EXTERNT

- Att vi får igenom våra krav på hyreshöjningar är en viktig förutsättning för att vi ska uppnå volymerna i nyproduktion då det kräver en annan ekonomi än koncernen haft innan.
- Inför 2018 har vi två tf. vd:ar i koncernen samt en vd som ska ersättningsrekryteras.

Ekonomi

Koncernen har en god ekonomi med en justerad soliditet på 63 procent. Vi står inför stora utmaningar framåt med höga förväntningar på 1 400 färdigställda bostäder per år till rimlig boendekostnad, renovering av befintligt bestånd på ett sätt så att människor har råd att bo kvar, vi ska bland annat arbeta med att öka trygghet och trivsel i våra sex utvalda bostadsområden för att minska segregationen. Alla dessa delar kommer att påverka koncernens soliditet framåt samtidigt som vi också har ett extremt lågt ränteläge i Sverige och övriga världen. Det låga ränteläget och därmed sänkning av avkastningskraven har påverkat våra fastigheters värde positivt och är den bidragande orsaken till koncernens goda soliditet.

2.2 Analys av årets utfall

Resultaträkning

Anvisning

Antal rader i tabellen anpassas individuellt efter den interna resultaträkningen såsom exempelvis kostnadsslagsindelad alternativt funktionsindelad. Belopp i tkr alt. mkr - anges i cellen högst upp till vänster.

	Bokslut 2017	Budget 2017	Avvikelse	Bokslut 2016
Intäkter	5 283	5 279	4	5 186
Kostnader	79	72	8	76
Driftskostnader	-2 288	-2 238	-50	-2 243
Fastighetsskatt	-114	-114	0	-110
Centrala kostnader	-143	-128	-15	-134

Övriga intäkter/kostnader	62	55	7	55
Fastighetsresultat, före underhåll	2 880	2 926	-47	2 831
Underhållskostnader	-1 080	-1 097	17	-1 076
Avskrivningar i förvaltningen	-954	-950	-4	-928
Jämförelsestörande poster	22	4	19	-11
Rörelseresultat	867	882	-15	816
Finansiella intäkter				
Finansiella kostnader	-299	-300	1	-370
Resultat efter finansiella poster	568	582	-14	447

Alla belopp redovisas i mnkr.

Anvisning

Förklara de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot aktuell budget/prognos för helåret. Förklaring och analys bör avse såväl bolaget/koncernen som helhet samt berört affärsområde/dotterbolag (om det senare inte redovisas nedan i avsnittet "Resultat per affärsområde/dotterbolag").

Analysera resultatet i förhållande till aktuell budget/prognos för helåret och resultatet för föregående år.

Analysera utfallet i förhållande till bolagets förutsättningar 2018 och de antaganden som gjorts i 2018 års budget.

Framtidenkoncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster om 568 mnkr jämfört med 582 mnkr i budget. Avvikelsen är -14 mnkr och större avvikelser kommenteras nedan.

De totala intäkterna är 12 mnkr högre än budget. Hyresintäkterna är positiva trots att utfallet av hyresförhandlingen blev lägre än budgeterat. Ökningen beror bl.a. på tillkommande hyresintäkter för temporära bostäder, tillval etc. Förvaltningsintäkterna har ökat bl.a. till följd av bidrag för trygghetsboenden m.m.

Driftskostnaderna är 50 mnkr högre än budget. Reparationer har ökat i förhållande till budget (-45) vilket främst kan förklaras till kostnader för skador (bl.a. beroende på skadedjur, VA-skador, vandalisering). Övriga driftskostnader har också ökat mot budget (-39) vilket också förklaras av ökade skadekostnader men också tillkommande kostnader för temporära bostäder samt ökad närvaro i utvecklingsområde.

Värmekostnaderna har dock sjunkit i förhållande till budget (+38 mnkr) främst att förklara till varmare väder än normalt.

De centrala kostnaderna är 15 mnkr högre än budget och avser bl.a. fortsatta uppstartskostnader för Byggutveckling samt ökade kostnader för koncernövergripande tjänster.

Underhållskostnaderna är 17 mnkr lägre än budget. Avvikelsen kan främst kan hänföras till avbrutna och senarelagda underhållsprojekt inom Bostadsbolaget.

Jämförelsestörande poster är för perioden +22 mnkr. Posten påverkas till största delen av realisationsresultat på +129 mnkr, främst relaterad till Willhemaffären. Poster som negativt påverkar är nedskrivningar (-94) samt en avsättning inom Egnahemsbolaget för putsfasader (-18). En positiv påverkan har återförda nedskrivningar på fastigheter, 5

mnr.

Finansnettot är i linje med budget. Den genomsnittliga finansieringskostnaden för 2017 uppgick till 1,92% jämfört med budget 1,88%. Den genomsnittliga räntesatsen i kreditportföljen uppgick till 1,65% (2,07% år 2016).

2.2.1 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande, alternativt resultat efter finansnetto

Anvisning

Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande (ekonomi och/eller prestationstal) redovisas efter önskemål eller enligt överenskommelse med Stadshus AB.

Anvisning

Antal rader i tabellen anpassas individuellt efter den interna resultaträkningen såsom exempelvis kostnadsslagsindelad alternativt funktionsindelad. Belopp i tkr alt. mkr - kan förslagsvis anges i cellen högst upp till vänster.

	Bokslut 2017	Budget 2017	Avvikelse	Bokslut 2016
Poseidon	167	215	-48	12
Bostadsbolagskoncernen	247	232	15	151
Familjebostäder	76	73	4	44
Gårdstensbostäder	19	25	-7	19
Egnahemsbolaget	37	48	-11	31
Bygga Hem	3	2	0	2
Framtiden Byggutveckling	-3	0	-3	0
Störningsjouren	1	0	1	0
Summa bolag	546	594	-48	259
Moderbolaget, exkl anteciperad utdelning	0	2	-2	2
Resultat fastighetsförsäljning	129	4	125	201
Nedskrivningar och återföring nedskrivning	-89	0	-89	0
Koncernmässig avskrivning	-18	-18	0	-15
Totalt	568	582	-14	447

Alla belopp redovisas i mnr.

2.3 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Anvisning

Nyinvesteringar: Investeringar som ger tillkommande och nya kassaflöden genom

nya produkter eller verksamheter. Målet kan vara att tillhandahålla ny eller ökad service/produkt/metod.

Reinvesteringar: Investeringar som syftar till att ersätta utsliten eller föråldrad utrustning. Målet kan vara att förnya eller upprätthålla funktion och kapacitet på befintliga tillgångar.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar för 2016 totalsumma. *Summan ska stämma mot Cognos och årsredovisning*

Nettoutgifter i mkr	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016	Budget/Plan 2018
Nyinvesteringar	1054	1303	1 137	2 155
Reinvesteringar	955	972	870	1 042
SUMMA INVESTERINGAR	2008	2275	2 007	3 197

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Anvisning

Avser förvärv och avyttring av aktier i dotterföretag, intresseföretag, övriga koncernföretag samt övriga långfristiga värdepappersinnehav som är avsedda att stadigvarande innehas i rörelsen.

Summan ska stämma mot Cognos & årsredovisning

Aktier och andelar, mkr	Utfall 2017
Summa investeringar	

Anvisning

Analysera utfallet gällande investeringar totalt sett för bolaget, ställt mot budget, utfall tidigare år samt investeringsplan. Kommentera tidsförskjutning, fördyring av projektet, omprioriteringar etc.

När det gäller eventuella investeringar i finansiella tillgångar - beskriv vilka som varit i KS/KF för ställningstagande utifrån generellt och/eller specifikt ägardirektiv.

Två investeringsärenden har varit föremål för beslut i KS/KF under 2017, dels förvärv av Biskopsgården 51:16 (del av Willhemaffären), dels delområde av Gårdsten 62:17 (Victoria Park-affären). Willhemaffären genomfördes den 1 november 2017.

De totala investeringarna uppgår till 2 008 mnkr, vilket är 267 mnkr lägre än budgeten på 2 275 mnkr.

Investeringar i nyproduktion redovisas till 721 mnkr, vilket är 432 mnkr lägre än budget. Ett flertal projekt har blivit förskjutna i tid, exempelvis Opaltorget,

Majstångsgatan, Uggleberget och Donsö.

Förvärvsinvesteringarna uppgår till 333 mnkr, vilket är 182 mnkr högre än budget vilket till största delen härrör till Bostadsbolagets bytesaffär med Willhem.

Investeringar och underhåll i det befintliga beståndet uppgår till 2 001 mnkr, vilket är 40 mnkr lägre än budget. Den positiva avvikelsen kan härledas till en förskjutning i tid i ett antal projekt främst inom Poseidon.

I prognos 2018 beräknas investeringar i nyproduktionen uppgå till 2 391 mnkr, medan förvärvsinvesteringarna beräknas uppgå till 160 mnkr. De totala investeringarna beräknas till 3 588 mnkr. Investeringar och underhåll i befintligt bestånd beräknas till 1 762 mnkr. Utöver detta tillkommer konverteringar (tillskapande av lägenheter i befintligt bestånd) med 86 mnkr.

2.3.1 Projektredovisning

Anvisning

Välj ut objekt som är av större karaktär eller av strategisk / väsentlig betydelse för bolaget. Har man påbörjat avrapportering av ett projekt ska rapporteringen fullgöras.

Benämning pågående projekt enl. inv. plan, i mkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
A1	1 048	296	1 048	2020 Q4
A2	600	7	600	2021-2023 Q2
A3	471	81	471	2022 Q3
A4	453	8	453	2020 Q4
A5	409	291	450	2018 Q4
A6	350	28	350	2020 Q4
A7	337	21	337	2022 Q1
A8	330	37	330	2020 Q1-2021 Q1
A9	314	6	314	2020 Q3
A10	309	48	325	2019 Q4
A11	280	56	278	2020 Q3
A12	265	335	335	2017 Q3
A13	238	193	238	2018 Q4
A14	238	13	238	2020 Q2
A15	218	7	218	2022 Q2
A16	213	7	213	2020 Q1
A17	205	7	219	2019 Q4
Kommande projekt enl. inv.plan mkr	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Beräknas färdigt år
B1	7	150	200	2024
B2	25	120	120	2027
B3	3	241	138	2021
B4	40	113	153	2022

B5	82	50	110	2027
B6	1	40	170	2021
B7	50	120	120	2021
B8	1	100	100	2022
B9	0	95	60	2022
B10	0	90	90	2021
B11	17	101	61	2021
B12	3	1	90	2021
B13	20	60	60	2 021
B14	0	40	60	2 021
B15	11	70	70	2020

Redovisning i mnkr. Budgeten är det belopp som styrelsen fattade beslut om exkl index. Aktuell prognos är redovisad inkl beräknat index.

I ovanstående tabeller redovisas pågående projekt överstigande 200 mnkr och kommande projekt överstigande 150 mnkr

Anvisning

- Vilka projekt har varit i KS/KF för ställningstagande.
- Analysera utfallet per projekt/objekt ställt mot gällande investeringsbudget.
- Analysera eventuella avvikelser mellan prognostiserade investeringsutgifter per objekt för hela investeringen ställt mot budget.

2.4 Övrig uppföljning inom ekonomiområdet

Anvisning

Om inget redovisas här ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 87 913 mnkr (82 010) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 56 142 mnkr (56 142). Det totala värdet på 87 913 mnkr motsvarar 17 876 kr/kvm (16 722).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 3,9 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,0 och 5,0 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven i den interna värderingen sänkts i alla lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven sänkts med mellan 0,05 – 0,3 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 5,8 och 9,3 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Fastigheterna är värderade i Datschas analysverktyg med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och direktavkastningskrav i olika lägen. Ett representativt urval av fastigheterna, 60

bostadsfastigheter, externvärderas varje år för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Den externa värderingen jämförs med den interna. De externt värderade fastigheterna värderas i genomsnitt 13,0 procent (13,5) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen. Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i främst de mest centrala A-lägena, där en betydande andel av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar, men även i B- och C-lägen.

Låneskulder/soliditet

Vid utgången av året uppgick koncernens banklån till 0 mnkr (700), lån hos Göteborgs Stad till 14 683 mnkr (11 593) och 1 100 mnkr (3 550) var utestående på den svenska MTN-marknaden.

Under 2018 förfaller externa krediter på sammanlagt 1 100 mnkr till återbetalning och utgörs av lån via MTN-marknaden. Därutöver förfaller lån hos Göteborgs Stad med 5 536 mnkr. Refinansiering av samtliga lån kommer att ske genom Göteborgs Stad.

Totalt uppgick koncernens kreditportfölj till 16 016 mnkr (15 843). Nettoexponeringen, det vill säga lånevolymen med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, uppgick vid slutet av 2017 till 16 011 mnkr, vilket är en ökning med 170 mnkr.

Koncernen hade en belåningsgrad på 18 procent (19) och en soliditet på 63 procent (62) vid utgången av året.

2.5 Utveckling inom personalområdet

Anvisning

Kompletterande personaldata för bolag redovisas enligt särskild rapport i Rapport, "PERSONALDATA för Bolag till Årsredovisning 2016"

2.5.1 Personalvolym och lönekostnad

Anvisning

Definition:

Kostnader för "konsultarvode" - i betydelsen inhyrd personal p g a svårigheter att rekrytera och som därmed har påverkat personalvolymen.

Lönekostnad exklusive arvoden (anställda) och sociala avgifter

Antal årsarbetare, arbetad tid - Den arbetade tiden utförd av anställd personal där 1600 timmar motsvarar 1,0 årsarbetare. Ackumulerat värde.

Lönekostnad per årsarbetare avser uppgifterna redovisade i tabellen

Förutom redovisning nedan skall kompletterande personaldata för bolag redovisas enligt särskild rapport i Stratsys, "PERSONALDATA för Bolag till Årsredovisning 2017".

	2017	2016	2015
--	------	------	------

Kostnader för konsultarvode (se anvisn)	19 903	13 047	12 209
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	426 504	399 214	377 507
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	1 040	974	942
Lönekostnad per årsarbetare	410	410	401

Anvisning

Kommentera utvecklingen av konsultkostnader i förhållande till personalvolym och rekrytering.

Kommentera utfall av lönekostnad per årsarbetare i förhållande till prognos och bokslut föregående år. Ange de viktigaste orsakerna till förändringen.

Analysera personalvolymutvecklingen (förändring i antal årsarbetare) i förhållande till större förändringar av verksamhet, uppdrag och/eller köpta tjänster.

Konsultarvode har ökat bland annat då tjänster bemannats med konsulter under pågående utredningar om organisering och bemanning t.ex. uthyrningsverksamheten. Då det är svårt att hitta vikarier till de mest konkurrensutsatta tjänsterna ersätts föräldralediga och sjukskrivna medarbetare allt oftare med konsulter.

Ett antal insatser har gjorts i koncernen som medfört ökade lönekostnader (utöver lönerevision) t.ex. särskild satsning på medarbetare som arbetar i utvecklingsområdena, några nya tjänster har tillförts dotterbolagen.

Personalvolym har ökat också med integrationsprojektet Välkommen till Framtiden, fler medarbetare har anställts till Störningsjourens i arbetet med oriktiga hyresförhållanden samt uppstart av Fastighetsjouren (tidigare köpt tjänst från Göteborg Energi). Bostadsbolaget har dock minskat sin personalvolym något.

Lönekostnad/medarbetare visar att de utökningar som gjorts är till tjänster där t.ex. mer nyexaminerad/mindre erfaren personal anställts och de avgångar som varit under året har tvärtom varit högavlönade medarbetare.

2.5.2 Övrig utveckling inom personalområdet

Anvisning

Kommentera och analysera uppgifterna i bilagan "Personaldata för bolag till Årsredovisning 2017" utifrån förändringar och utveckling av personalstruktur, rekryteringssituation, sjukfrånvaro etc.

Här kan ni också lyfta övriga frågor av vikt inom personalområdet som styrinformation till Stadshus AB, kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

En tydlig koncern med gemensam värdegrund - Sveriges största allmännyttan

Utvecklingsresan mot en tydlig koncern har påbörjats vilket bland annat ska göra det möjligt att ta position som Sveriges största allmännyttan. För att lyckas med utmaningarna i den gemensamma affärsplanen pågår en rad insatser där koncernen drar

nytta av storleken och kapacitet som en samlad koncern.

Under 2017 inleddes ett koncerngemensamt värdegrundsarbete i syfte att stärka koncernens förmåga att agera mer som ett ”vi” och bidra till en strategisk förflyttning i koncernen (som påbörjats sedan flera år):

- Från intern konkurrens mellan bolag i koncernen till att skapa värde och framgång tillsammans.
- Från att se bolagens roll som privata aktörer med fokus på affärsmässighet till att vara stolta över att vara ett kraftfullt verktyg för staden ur ett helhetsperspektiv.
- Från ”traditionella bostadsbolag” till drivande aktörer inom både fysiskt och socialt hållbar stadsutveckling.

Det pågår också arbete för att bilda koncerngemensamma funktioner inom HR, IT, Inköp- och upphandling. Under hösten har nulägesanalyser och målbildsarbete genomförts.

Trygg, säker och hållbar arbetsmiljö

Övergripande mål för koncernens arbetsmiljöarbete har fastställts inom områdena: Trygg och säker arbetsmiljö, Inkluderande arbetsplats och Hållbart arbetsliv.

En koncerngemensamt handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö är beslutad i koncernledningen och åtgärder som införande av Kamratstödjare (psykologisk första hjälpen), gemensamt incidentrapporteringsystem, utbildningar m.m. planeras under 2018.

Koncernen har också tagit fram en gemensam struktur för Likabehandlingsplaner inom medarbetarperspektiv och verksamhetsperspektiv. Flertalet aktiviteter kommer också genomföras koncerngemensamt.

Några bolag har minskat sjukfrånvaron men ökningen av långtidssjukskrivningarna på Egna Hemsbolaget och Familjebostäder gör att koncernens sjukfrånvaro går från 4,7 % till 5,1%.

Kompetensförsörjning och attraktiv arbetsgivare

Kompetensförsörjningen är en stor utmaning för koncernen som stor aktör i samhällsbyggnads- och fastighetsbranschen. Konkurrensen om kompetensen till tjänster inom det tekniska området och projektverksamhet blir allt hårdare.

Personalomsättningen i koncernen har gått ifrån 8,62% 2016 till 10,2% 2017.

Framtidens Fastighetslabb som lanserades under 2017 är ett sätt för koncernen att skapa intresse för branchens yrken bland ungdomar, ett koncept unikt i sitt slag som fått stor uppmärksamhet. Koncernen har sammanlagt också tagit emot 222 praktikanter och 471 feriearbetare.

Framtidenkoncernen deltar i det förvaltnings- och bolagsgemensamma projektet ”Kompetensförsörjning tillsammans” som syftar till att öka stadens förmåga att rekrytera till tjänster inom stadsutveckling. Projektet har gått in i nästa fas och under 2018 ska aktiviteter tas fram inom tre områden: Preciserat arbetsgivarvarumärke ”Stadsutveckling Göteborgs stad”, Samarbetskap inom stadsutveckling samt Arbetsformer och villkor.

2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.6.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Anvisning

Riktlinjen för styrning, uppföljning och kontroll fastställer att nämnder och styrelser årligen ska utvärdera sitt system för styrning, uppföljning och kontroll för att förbättra effektiviteten.

§24: Respektive nämnd/bolagsstyrelse ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i systemet för styrning, uppföljning och kontroll. I detta arbete ingår att nämnd/bolagsstyrelse erhåller information och rapportering avseende resultat av såväl genomförda interna uppföljningar och utvärderingar som iakttagelser från extern revision och övrig tillsyn.

Som en del i kommunstyrelsens uppsiktsplikt ska respektive nämnd/bolagsstyrelse i samband med årsrapportens upprättande rapportera resultatet från utvärdering samt lämna en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

Sammanfatta de viktigaste iakttagelserna från er utvärdering genom att redovisa era styrkor respektive förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik.

För att underlätta utvärderingen har Stadsledningskontoret tagit fram en mall som nås via anslagstavlan i Stratsys.

Intern styrning och kontroll är en ständigt pågående process och är en del av det dagliga arbetet. Processen pågår på alla nivåer i bolagen, av alla medarbetare varje dag.

Utöver detta tar sig arbetet med intern styrning och kontroll uttryck i form av självdeklarationer, interna och externa revisioner och övriga utvärderingar. Risker förändras ständigt och bolagen arbetar kontinuerligt med åtgärder som på olika sätt förändrar arbetssätt och syftar till att reducera bolagets risker för att målen inte nås.

I varje bolag förs en dialog med ansvariga chefer, ledningsgrupp och styrelse där verksamhetens risker värderas och en diskussion förs om hur risker ska hanteras. De mest väsentliga riskerna som identifierats under processen lyfts fram och utgör grunden för den internkontrollplan som årligen fastställs av styrelserna. För de risker som bolagen bedömer att det finns ett behov av att reducera tas en åtgärdsplan fram.

Avrapportering av internkontrollplan till styrelserna sker under december månad innevarande år, med undantag för 2017 då den istället sker under våren 2018, och innehåller status för utförda övervakande kontroller samt åtgärder.

Övervakningen 2017 har inte visat på några allvarliga brister inom bolagen men ett antal förbättringsområden har återkopplats till bolagens verksamhet. Det viktigaste resultatet från uppföljningarna på koncernnivå är att koncernen kommer att fortsätta arbeta med att formalisera rutiner kring efterlevnad av policys, riktlinjer och regler. De åtgärder som lyftes fram i åtgärdsplanen för 2017 har genomförts under året.

2.6.2 Sponsring

Anvisning

Enligt särskild instruktion ska bolag rapportera sina sponsringsåtaganden som har varit gällande hela eller delar av år 2017.

Redogör här kortfattat för den samlade omfattningen av eventuella sponsringsåtaganden (antal motparter och belopp) och hur dessa förhåller sig till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet. Rapportering per sponsringsåtagande lämnas

på särskild blankett som bilaga till årsrapporten (se Rappets anslagstavla).
Har bolaget inte fattat något beslut om något sponsringsåtagande anges detta.

Framtidenkoncernens sponsringsåtaganden ska vara kopplade till våra bostadsområden och hyresgäster. Sponsringen ska bära en tydlig profil av samhällsengagemang och i huvudsak inriktas mot föreningsverksamhet präglad av ideellt arbete inom bland annat ungdomsaktiviteter, kultur, idrott, friskvård och utbildning. Motprestationen ska gagna våra hyresgäster, öka kvarboendet och utveckla de lokalsamhällen som våra stadsdelar utgör.

Antal motparter är omkring 40 stycken. (någon motpart kan vara räknad flera gånger då vi har valt att endast summera bolagens motparter). Beloppet uppgår till ca 3,4 mnkr. För förteckning se bifogad bilaga.

2.6.3 *Wräkningsförebyggande arbete*

	2016
Antal verkställda avhysningar av hyresgäster	74
- varav antal barnfamiljer	4
- antal berörda barn	-

Anvisning

Kommentera kortfattat uppgifterna i tabellen och hur samverkan sker med socialtjänsten

Vi rapporterar 2017 års siffror trots att det i tabellen står 2016. Framtidenkoncernens förvaltande dotterbolag arbetar aktivt för att förhindra uppsägningar. Ett samarbete finns sedan lång tid etablerat med Störningsjouren kring detta. Vi följer noga alla ärenden som i förlängningen kan befaras leda till uppsägning. Dessa överlämnas till Störningsjouren som jobbar aktivt med hyresgästen i samarbete med SDF. Olika möjligheter att lösa situationen prövas och det är först när det av olika skäl inte går att finna någon lösning som uppsägning sker. Vid uppsägning av bostadshyresgäst meddelas denna uppsägning till socialtjänsten. I de fall bolagen har kännedom att det bor barn i lägenheten meddelas detta också till socialtjänsten.

Vid ett möte den 12 maj 2016 med stadsledningskontoret kom man överens om att bostadsbolagen inte kan rapportera antalet berörda barn då uppgifterna en hyresvärd kan ha om detta är knappa. Vi kan endast veta denna uppgift om den uttryckligen nämns av berörd hyresgäst under avhysningsprocessens gång. Uppgiften hör till socialtjänstens ansvarsområde.

2.6.4 *Uppföljning av projekt inom gröna obligationer*

Anvisning

Denna fråga ställs ut till de nämnder och styrelser som har projekt inom stadens portfölj för gröna obligationer. Information om stadens gröna obligationer finns på finans.goteborg.se/greenbonds

För frågor kontakta stadsledningskontoret: Sara Pettersson, stadsutvecklingsavdelningen eller Fredrik Block, finansavdelningen.

Beskriv väsentliga händelser och eventuella avvikelser under året inom projektet/projekten.

Kostnader

Anvisning

Ange totala kostnader för gröna lånefinansierade projekt innevarande kalenderår, samt prognos över kommande kalenderår.

Projekt	Utfall 2017	Prognos 2018
Mandolingatan kvarter A	7 480	26 965
Järnmyntsgatan, Högsbo	7 480	22 648
Titteridamm	6 228	91 714
Tuve Centrum	7 451	95 595
Adventsvägen	48 118	147 906
Torpagatan	81 597	68 645
Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset"	8 340	44 500
Wadköpingsgatan, Backa	22 890	130 090
Uggleberget Huvudprojekt	295 781	323 110
Askimsviken	55 592	87 262
Donsö brofäste	3 016	139 539

Alla belopp i tkr.

Mätetal miljö

Anvisning

Redovisa relevanta mätetal för miljöprestanda i projekten. Redovisa faktiskt utfall för 2017 där det är möjligt och relevant, annars använd beräknat utfall.

Exempel på mätetal:

- För energirelaterade projekt, energibesparing i MWh, energiproduktion, adderad kapacitet i MWh.
- För byggnader, kWh/kvm och antal planerade/producerade kvm, Atemp
- Antal inköpta bilar
- Andra relevanta kvantitativa eller kvalitativa mått kan vara antal km cykelbana, antal planterade träd, andel renat vatten.

Mätetal	Utfall 2017	Beräknat utfall 2017
---------	-------------	----------------------

År 2017	Miljökrav	Projektkostnad beslut	Utfall	Inflytning	Kvadratmeter BOA plus LOA	Kvadratmeter A-temp	Förväntad förbrukning värme kWh/kvm	Energi slag vid uppvärmning	Förväntad förbrukning el, kwh/kvm A-temp	Energi slag fastighet
							A-temp			
Treskillingen	Svanen	136	121	2016	3 988	5 257	52	Fjärrvärme	8	Bra Miljöval vind/vatten
Däckshuset	Svanen	108	101,5	2015	2 921	3 632	51,1	Fjärrvärme	6,9	Bra Miljöval vind/vatten
Norra Kroksslätsgatan	Svanen	68	68,7	2015	1 985	2 680	50	Fjärrvärme	12	Bra Miljöval vind/vatten
Allmänna Vägen	Svanen	72,3	82	2016	1 944	2 275	44,6	Fjärrvärme	8	Bra Miljöval vind/vatten

2.6.5 Uppföljning av Göteborgs Stads kommunikationsprogram och riktlinje för kriskommunikation

Göteborgs Stads kommunikationsprogram

Anvisning

Hur arbetar din verksamhet för att nå de mål för intern och extern kommunikation som anges i Göteborgs Stads kommunikationsprogram 2016-2019?

Förvaltnings AB Framtiden implementerar ”ett bolag i Göteborgs stad” i samtliga bolag i koncernen och utgår från stadens kommunikationsstrategi i kommunikativa frågor. Vi använder stadens grafiska profil vid rekryteringsannonser.

Framtidenkoncernen använder sig av både fysiska möten och digitala kanaler i kommunikationen med sina medarbetare. Vi vill att våra medarbetare ska vara engagerade och delaktiga vilket kräver att det finns rätt förutsättningar för det. Flera av

våra medarbetare har under 2017 genomgått stadengemensamma kommunikationsutbildningar vilket ger förutsättningar för att jobba enligt Göteborgs Stads kommunikationsstrategi samt en känsla av samhörighet med övriga staden.

Göteborgs Stads riktlinje för kriskommunikation

Anvisning

I början av 2017 antog kommunfullmäktige Göteborgs Stads riktlinje för kriskommunikation. Beskriv hur långt ni har kommit med att informera om och införa riktlinjen i den egna verksamheten.

Många bolag i Framtidenkoncernen har infört eller anpassat sin kriskommunikation enligt den nya riktlinjen och arbetet med att göra det fortsätter. Flera av dotterbolagen har genomfört krisövningar under 2017 och några planerar för att ha det under 2018.

2.6.6 Övriga beslut och/eller uppdrag

Anvisning

Om inget redovisas här ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Anvisning

Här kan nämnden rapportera andra uppdrag från kommunfullmäktige/kommunstyrelsen som inte har särskild rubrik, men där utvecklingen är sådan att det är viktigt att kommunstyrelsen informeras.

2.7 Kommunala ändamålet och befogenheterna

Anvisning

Enligt Göteborgs Stads ägardirektiv för direkt och indirekt helägda bolag ska styrelsen årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma. Uttalandet ska vara så utformat att det bl a kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 1 a §§ KL.

Skrivningen i kommunallagen stadgar att kommunstyrelsen i årliga beslut för varje bolag ska pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. **Observera att kommunallagens krav gäller även delägda bolag.**

Redovisa här, enligt ovan, hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och ägardirektivet angivna syftet och ramarna med densamma.

Redovisningen gäller det egna bolaget **och** eventuella dotterbolag. Ni väljer själva huvuvida ni gör en samlad redovisning för koncernen eller om ni skapar

underrubriker och redovisar eventuella dotterbolag separat.

Enligt anvisningarna väljer vi att göra en samlad redovisning för hela Framtidenkoncernen.

Koncernen arbetar utifrån fastställda bolagsordningar, ägardirekt, KF:s budget, policydokument, riktlinjer, regler samt program. Koncernens affärsplan bygger bland annat på nämnda dokument men också på det mål- och inriktningsdokument som tas fram av styrelsen. Koncernens affärsplan tillsammans med bolagsspecifika brev utgör styrningen för bolagens affärs- och verksamhetsplaner. För ytterligare beskrivning hänvisas till bolagets årsredovisning bilaga 1.

Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.”

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Kommunfullmäktiges mål

Anvisning

Anvisning för att rapportera på KF mål ser ni under respektive målrubrik

3.1.1 Göteborg ska vara en jämlik stad

Inriktningar

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

Processägare: Social resursnämnd

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Vi bidrar till att Göteborg ska vara en jämlik stad genom att göra extra satsningar i vad vi kallar för våra utvecklingsområden: Norra Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Gårdsten och Lövgärdet. Av våra drygt 72 000 lägenheter ligger ca 12 900 i något av våra utvecklingsområden. 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. Bland de krafttag som behövs göras i våra utvecklingsområden under året har ett av Framtidenkoncernens bidrag varit att öka närvaron på kvällar och helger. Bland de satsningar som påbörjats i våra utvecklingsområden har ett av Framtidenkoncernens bidrag varit att öka närvaron på kvällar och helger, detta arbete fortsätter 2018. Givetvis gäller även här att vi är många som behöver hjälpas åt för att nå resultat. Ett bra och viktigt exempel på detta är det gemensamma arbetet för ett Jämlikt Göteborg där Framtidenkoncernen medverkar i ett gränsöverskridande samarbete mellan många av Göteborgs Stads förvaltningar och bolag.

3.1.2 De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter

Inriktningar

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

Processägare: Kommunstyrelsen

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Rätten till bostad och trygghet är centrala mänskliga rättigheter. Framtidenkoncernens mål är att säkerställa att lägenheter fördelas rättvist och att de som redan bor hos oss kan bo kvar. I början av 2017 antogs en ny koncerngemensam uthyrningspolicy, där de tidigare kraven på inkomstnivåer och boendereferenser togs bort helt. Som allmännytta är vi också stadens verktyg för att skapa hem till dem som av olika anledningar inte kan söka bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Vi arbetar ständigt med olika projekt för att minska segregationen ofta tillsammans med andra aktörer tex. SDF. Vi erbjuder praktikplatser, sommarjobb, läsläsningshjälp, gemensamhetslokaler, har samarbetsavtal med idrottsföreningar, trygghetsboende.

3.1.3 Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.

Inriktningar

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

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Enligt kartläggning finns det inga oskäligen löneskillnader i Framtidenkoncernen. Alla söker lägenhet på lika villkor.

3.1.4 Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka

Inriktningar

Stadens arbete ska inriktas på att möjliggöra deltagande och inflytande för grupper som vanligtvis inte är aktiva i beslutsprocesser.

Processägare: Nämnden för Konsument och medborgarservice

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Boinflytande är en av våra viktigaste processer och i Framtidenkoncernen används ett flertal verktyg för att öka de boendes inflytande över sin bostad och närmsta omgivning. I nyproducerade bostäder föregås områdesplaneringen av flera boendediologer och analyser. Likaså vad det gäller renoveringar. En dialogmodell är införd och testas i två projekt just nu.

3.1.5 Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper

Inriktningar

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

Processägare: Idrotts- och föreningsnämnden

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Genom våra samarbetsavtal med lokala föreningar som verkar i våra bostadsområden ger vi möjlighet till meningsfull fritidssysselsättning för våra hyresgäster och deras barn. Vi riktar oss även till särskilda grupper som vi vet står långt ifrån föreningslivet. Exempelvis anordnas gratis handbollsskola eller tennisskola på loven och rabatterade priser på fotbollsskolor. Samarbeten finns med GAIS, träningsträffar med Göteborgsvarvet och seglarskola med GKSS och Rotary Långedrag.

3.1.6 *Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.*

Inriktningar

Staden ska särskilt arbeta för ökad tillgänglighet och större möjlighet till arbete eller annan meningsfull sysselsättning.

Processägare: Fastighetsnämnden och SDN Västra Göteborg

Måluppfyllelse och kommentar

■ Viss

Vi har tillgänglighetsinventerat våra publika lokaler och skapar successivt allt fler lägenheter som är anpassade för äldre. Vi har en kontinuerlig diskussion med Lokalsekretariatet om stadens behov har byggt flera BMSS i vår nyproduktion. Via Fastighetskontoret hyr de förvaltande dotterbolagen ut lägenheter till personer med olika typer av funktionsnedsättningar. Vid större renoveringar av befintliga bostäder ses tillgängligheten över framför allt till/i badrum, vilket i sin tur ökar antal bostäder för personer med funktionshinder.

3.1.7 *Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare*

Inriktningar

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

Processägare: Social resursnämnd och SDN Askim-Frölunda-Högsbo

Måluppfyllelse och kommentar

■ Svårbedömd

3.1.8 *Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential*

Inriktningar

Alla elever ska ges förutsättningar att nå bättre kunskapsresultat och de skolor som har lägst kunskapsresultat ska öka mest. Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå. Alla elever ska ges möjlighet att finna och utveckla sin unika egenart.

Processägare: Utbildningsnämnden och SDN Norra Hisingen

Måluppfyllelse och kommentar

■ Viss

Flera förvaltande dotterbolag i Framtidenkoncernen är involverade i så kallade Läxhjälsprojekt i våra utvecklingsområden.

3.1.9 *Äldres livsvillkor ska förbättras*

Inriktningar

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

Processägare: SDN Askim-Frölunda-Högsbo och SDN Örgryte-Härlanda

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Framtidenkoncernen arbetar aktivt för att tillföra och underhålla trygghetsboenden samt utveckla olika tjänster som möjliggör kvarboende i det egna hemmet.

3.1.10 *Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp*

Inriktningar

2020 ska utsläppen av koloxid i Göteborg från icke handlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare.

Processägare: Miljö- och klimatnämnden

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Det finns en framtagen energivision för 2020 sedan tidigare. Visionen innebär att energianvändningen ska minska med 15 procent till 2020. Vid nyproduktion följs programmet för miljöanpassat byggande. Satsning på solceller under en femårsperiod 2018-2022.

3.1.11 Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre

Inriktningar

Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåer anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta.

Processägare: Fastighetsnämnden

Måluppfyllelse och kommentar

■ Viss

Framtidenkoncernen arbetar intensivt med att tillföra nya bostäder samt att vi arbetar med en uthyrningspolicy som med sänkta krav på inkomst ger fler personer möjlighet att söka lägenhet.

3.1.12 Det hållbara resandet ska öka

Inriktningar

Biltrafiken ska minska och tillgängligheten för gående och cyklister ska öka liksom resandet med kollektivtrafik. Stadsrummet ska användas effektivt utifrån rättvise- och hälsoskäl. Trafikens negativa påverkan på hälsa, klimat och miljö ska minska.

Processägare: Trafiknämnden

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

I Framtidenkoncernen finns pooler med cykel, elcykel, bil och elbil för våra medarbetare att använda sig av under arbetstid. Många anställda har också valt att ha ett subventionerat Västtrafikkort.

3.1.13 Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka

Inriktningar

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

Processägare: Nämnden för arbetsmarknad- och vuxenutbildning

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Vid större upphandlingar tillämpar vi social hänsyn. Vi erbjuder också praktikplatser och sommarjobb i våra utvecklingsområden. Framtidenkoncernen har startat projektet "Välkommen till Framtiden" som är ett treårigt projekt med uppgift att erbjuda nyanlända en möjlighet till ett första steg till arbetslivet i Sverige. Projektet sker i samarbete med Göteborgs Stad och Arbetsförmedlingen. Deltagarna ska komma in i samhället genom att parallellt med att arbeta i vårt bolag också läsa svenska.

3.1.14 Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt

Inriktningar

Staden ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhällsförbättrande innovationer. Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och låg arbetslöshet.

Processägare: Business Region Göteborg AB

Måluppfyllelse och kommentar

■ Viss

Framtidenkoncernen har antagit en forsknings- och utvecklingsstrategi där vår ambition speglas av att vi är Sveriges största allmännyttan. Ett exempel på det är ett forskningsprogram tillsammans med bland annat Malmö Högskola om nyttan med allmännyttan i praktiken.

3.1.15 Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka

Inriktningar

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

Processägare: Göteborg & Co

Måluppfyllelse och kommentar

■ Svårbedömd

3.1.16 Tillgängligheten till kultur ska öka

Inriktningar

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

Processägare: Kulturnämnden

Måluppfyllelse och kommentar

■ Viss

Framtidenkoncernen uppfyller 1 % målet för konstnärlig gestaltning i budget på varje projekt nyproduktion. Exempel som de förvaltande dotterbolagen gör för sina hyresgäster är t ex El Sistema, dialogprojekt, lekplatsutveckling, transport till Kulturkalaset mm.

3.1.17 Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra

Inriktningar

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

Processägare: Kommunstyrelsen

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Grön - inga osakliga löneskillnader har konstaterats vid lönekartläggning.

3.1.18 Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

Inriktningar

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

Processägare: Upphandlingsnämnden

Måluppfyllelse och kommentar

■ God

Framtidenkoncernen använder sig av tydlig kravställning vid upphandlingar, miljö- och kvalitetsarbete, schyssta arbetsvillkor och antidiskriminering. SundaHus-databasen samt upphandling med social hänsyn.

3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

Anvisning

Kommunfullmäktiges uppdrag kommenteras enligt anvisning i tabellrubriken

Uppdrag från kommunfullmäktige	Har uppdraget genomförts? JA/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts
Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.	Gul Koncerngemensamt arbete som inneburit att ta fram en struktur/mall för likabehandlingsplan. Beslut om planerna i respektive bolag sker i början av 2018.
Talarstatistik ska föras under nämnd och styrelsemöten minst tre gånger för att synliggöra könsskillnader. Statistiken ska bifogas protokoll.	Ja.
Andelen chefer födda utanför norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp	Koncernen har inte tillgång till statistiken. Tas fram under 2018.
Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet	Gul En marginell ökning av kvinnliga chefer i koncernen från 39% till 40 %. Andelen kvinnor i koncernen totalt är 44 %.
Friskvårdsbidraget ska höjas med 200 kronor per person	Ja

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag

3.3.1 *Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.*

Anvisning

Uppdraget riktar sig till följande bolag:

Framtiden AB, Higab AB, Liseberg AB, Älvstranden utveckling AB, Got Event AB, Göteborgs lokaler AB samt Parkeringsbolaget AB.

Anvisning

Enligt uppdraget ska alla enkelt avhjälpna hinder vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.

Gör en kortare lägesbeskrivning av uppdragets genomförande som inkluderar en prognos för mandatperioden (en bedömning av om ni kommer klara uppdraget inom angiven tidsram).

Samtliga bolag har arbetat med att inventera och vid behov åtgärda sina fastigheter. Till viss del har arbetet gjorts i samverkan med fastighetskontoret och GöteborgsLokaler och en del av förändringarna ingår i Tillgänglighetsdatabasen. Arbetet fokuserar på tillgängligheten vid entréer, miljörum och andra naturliga rörelsestråk på koncernens mark. Vår bedömning är att merparten av enkelt avhjälpna hinder kommer att vara undanröjda vid mandatperiodens slut.

4 Nyckeltalsredovisning

Anvisning

Om inget redovisas här ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Anvisning

De första färglagda raderna i tabellen kan användas för att redovisa nyckeltal som nämnden i inriktningsdokument, budget eller på annat sätt prioriterat eller satt målvärden för.

Om nyckeltal utöver de redan angivna skall redovisas i tabellen skall rader läggas till i administrationen för enhetsmallar.

	Utfall 2017	Budget/målvärde 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för					
Serviceindex	79	>80	79	-	78
Boinflytandeindex	72	>75	72	-	70
Verksamhet/ Processer					
Total mängd köpt energi, fjärrvärme, biogas och el, kWh/kvm	165	minska 1 %	167	166	169
Energiindexerad fjärrvärmeförbrukning, kwh/kvm	145	143	145	144	147
Fastighetsel = förbrukning av el exkl hyresgästel, kWh/kvm	19	19	19	19	19
Vatten, kbm/kvm	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9
Antal lägenheter	72 466	72 530	72 338	71 345	70 942
Vakans, antal lägenheter	55	26	40	37	42
Om- och avflyttning, %	9,4	10,1	10,1	11,0	11,4
Antal färdigställda lägenheter, nyproduktion	149	148	139	385	288
Antal konverterade lägenheter från lokaler	18	5	38	8	88
Antal färdigställda bostäder, bostadsrätter och egnahem	138	138	168	57	16
Medarbetare/ Personal					
HME	75	-	-	-	-
Frisknärvaro, %	53		60	67	-
Sjukfrånvaro, %	5,1	4,4	4,7	5,0	5,4
Ekonomi/ägare					

	Utfall 2017	Budget/målvärde 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
Rörelseresultat	867	883	816	799	715
Resultat efter finansiella poster	568	582	447	407	266
Fastighetsresultat före underhåll	2 880	2 926	2 831	2 805	2 712
Nedskrivningar/återförda nedskrivningar	-89	0	0	27	73
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,9	-	2,4	2,6	3,0
Fastighetsinvesteringar, nybyggnation, mnkr	721	1 152	421	509	675
Fastighetsinvesteringar, ombyggnation, mnkr	921	944	870	814	782
Förvärv av fastigheter, mnkr	333	151	663	0	53
Investeringar övrigt, mnkr	33	28	53	44	42
Kassaflöde före underhåll	2 699	2 637	2 456	2 371	2 247
Investeringar och underhåll i befintligt bestånd	2 001	2 041	1 946	1 895	1 825
Driftskostnader, kr/kvm	465	474	458	436	435
Soliditet	33,8	34,1	33,0	33,3	33,0
Eget kapital	9 906	10 125	9 449	9 103	8 790

Anvisning

Möjlighet att kommentera nyckeltalen i tabellen i den mån det inte framgår av analysen i avsnitt 2.

5 Bokslut

5.1 Sammanfattande analys

Anvisning

Bokslutskommentarerna skall analysera och beskriva det samlade ekonomiska utfallet för bolaget. Väsentliga poster i resultaträkning, balansräkning och finansieringsanalys skall lyftas fram.

Se bifogad årsredovisning.