

Uppföljningsrapport 1 2018 Bolag

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

| | |
|---|----------|
| 1 Sammanfattning | 4 |
| 1.1 Styrkort | 4 |
| 2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys | 6 |
| 2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling..... | 6 |
| 2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår | 8 |
| 2.2.1 Utfall till och med perioden..... | 9 |
| 2.2.2 Prognos | 10 |
| 2.2.3 Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande..... | 11 |
| 2.3 Investeringar | 12 |
| 2.3.1 Investeringar i materiella, imateriella samt finansiella anläggningstillgångar | 12 |
| 2.3.2 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner | 13 |
| 2.4 Utveckling inom personalområdet..... | 13 |
| 2.5 Nyckeltalsredovisning | 14 |
| 2.6 Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2017 | 16 |

Bilagor

Bilaga 1: Protokoll Framtiden Byggutveckling 2017-12-13

Bilaga 2: Protokoll Framtiden styrelse 171215

Bilaga 3: Styrelseprotokoll Gårdstensbostäder 171214

Bilaga 4: Styrelseprotokoll Poseidon 171205

Bilaga 5: Justerat protokoll Egnahemsbolaget 180207

Bilaga 6: Styrelseprotokoll Bostadsbolaget 20180207

Bilaga 7: Styrelseprotokoll Familjebostäder 171211

Bilaga 8: Justerat protokoll Störningsjouren 2017-12-04

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 förvaltningar och bolag. Det övergripande målet är att utveckla och förbättra rapportering gällande ekonomi, verksamhet och personal inom stadens samtliga förvaltningar och bolag i syfte att höja kvaliteten i rapportering samt förenkla och effektivisera för rapporterade enheter och stadsledningskontoret. Överenskommelser i den strategiska dialogen/ägardialogen eller motsvarande kan innebära justeringar och kompletteringar i rapportmallen.

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 styrelsen". 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, bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget sammanfattas här kort de viktigaste slutsatserna i rapporten.

Redovisningen kan kompletteras i form av styrkort under kapitel 1.1 alt 1.2 vilket är frivilligt.

- Det viktigaste händelsen under första delen av 2018 var att den koncerngemensamma hyresförhandlingen för 2018 avslutades. Det är första gången som koncernen förhandlat gemensamt.
- Vi utökar närvaron i våra utvecklingsområden. I Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har sammanlagt 24 medarbetare anställts som trygghetsvårdar. Trygghetsvårdarna ska vara med och bidra till att skapa större trygghet i våra utvecklingsområden Hammarkullen, Norra Biskopsgården, Hjällbo/Lövgärdet och Bergsjön. Yrkesgruppen har tidigare bara funnits i Gårdstensbostäder där det varit ett framgångsrikt arbetssätt för att skapa större trygghet kvällar och helger.

1.1 Styrkort

Anvisning

Om inget redovisas i styrkortet ska denna rubrik (1.1 Styrkort) döljas i administrationen för enhetsmallar.

Anvisning

Om det skall redovisas någonting i styrkortet skall rader för nyckeltalen först läggas till i administrationen för enhetsmallar.

| De vi är till för | Utfall 2016 | Mål 2016 | Utfall 2015 | Medarbetare | Utfall 2016 | Mål 2016 | Utfall 2015 |
|-------------------|------------------|--------------|-------------|-------------|------------------|----------|-------------|
| Ekonomi | Utfall mars 2016 | Prognos 2016 | Utfall 2015 | Verksamhet | Utfall mars 2016 | Mål 2016 | Utfall 2015 |

Anvisning

Här kan förklaringar och kommentarer lämnas till nyckeltalen.

| Mätetal | Utfall mars 2018 | Prognos 2018 | Mål 2018 | Utfall 2017 |
|---------------------------------|------------------|--------------|----------|-------------|
| Antal färdigställda bostäder 1) | 11 | 502 | 569 | 305 |

| Mätetal | Utfall mars 2018 | Prognos 2018 | Mål 2018 | Utfall 2017 |
|--|------------------|--------------|-----------|-------------|
| Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm, redovisas årsvis | - | - | - | 165 |
| Serviceindex 2) | - | - | - | 79 |
| Inflytandeindex 2) | - | - | - | 72 |
| Minst 50 % av våra tjänstemanna upphandlingar skall vara med social hänsyn, %, redovisas årsvis 3) | - | - | - | - |
| Antal feriearbetare/ praktikanter/ trainees, redovisas årsvis | - | - | - | 693 |
| HME 4) | - | - | - | 75 |
| Frisknärvaro %, redovisas årsvis 5) | - | - | - | 53 |
| Kassaflöde före nyproduktion, mnkr | 191 | 808 | 840 | 572 |
| Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr | 365 | 1760 | max 1 800 | 2001 |

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.

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 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Anvisning

Under detta avsnitt görs en kort samlad analys för bolaget/koncernen.

Utgångspunkten är främst ägardirektiv och/eller bolagsordning för bolaget/koncernen samt respektive bolagets/koncernens budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, händelser och verksamhetens utveckling till och med perioden. Beskriv även bolagets/koncernens utveckling hittills under året och förväntningar under resten av året.
- Analysera vad resultatet betyder, när det gäller innevarande år och eventuell påverkan på kommande år, för den egna verksamheten och i tillämpliga fall för Göteborgs Stad som helhet.

Framtidenkoncernen

I mars blev hyrorna för 2018 klara efter första koncerngemensamma förhandlingen.

Gårdstensbostäder

- En vårdcentral öppnade den 1 mars 2018 i Gårdstenshuset – Gårdsten Vårdcentral.
- Den 21 mars nyinvides Hälsostugan vid Kaneltorget – en mötesplats för hälsa i samarbete med Angereds Närsjukhus.
- Årets Gårdstensbo prisades på den 7 mars där tidigare pristagare bjöds in till mingel och mat.
- Stiftelsen Tryggare Sveriges brottsförebyggande pris 2018 tilldelades bolagets VD Michael Piroso för att under många år arbetat med frågor som rör brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete i lokalsamhället Gårdsten.
- Den 10 januari invigde Robert Dicksons stiftelse sina nya hyreslägenheter vid Kaneltorget i Gårdsten.
- Den 10 mars hade Botrygg säljstart för sina bostadsrätter som ska byggas i nordöstra Gårdsten, ca 150 lägenheter.

Poseidon

- Under januari inträffade en olycka vid ett takarbete i Hjällbo, där en entreprenör omkom efter att ha fallit ned från ett tak. Polisutredning pågår fortfarande och bolaget bistår i utredningen.
- Rekrytering av ny VD till bolaget har startat.
- Rekrytering av trygghetsvärdar till våra utvecklingsområden pågår och gruppen beräknas kunna starta sitt arbete under september. Att bemanna våra områden kvällar och helger innebär en delvis ny roll för oss i bolaget samt ett ytterligare steg i arbetet med att stärka tryggheten i våra utvecklingsområden.

Egnahemsbolaget

Arbetet i bolaget går enligt projekt- och affärsplan för 2018, vi följer ägardirektiven främst avseende vår satsning att bygga i utsatta områden.

Störningsjouren

- Under januari startade Störningsjouren en ny enhet i form av fastighetsjour åt de förvaltade bolagen inom Framtidenkoncernen. I januari började även den

koncerngemensamma säkerhetschefen som har sin grundplacering hos Störningsjouren.

- Dessa två verksamheter har bäring på alla bolag inom koncernen och bedöms förstärka koncernen i positiv riktning.
- Enheterna med trygghetskonsulenter dag och natt har haft ett ökat inflöde av ärenden jämfört med samma period föregående år. Utöver detta har enheten som arbetar mot oriktiga hyresförhållanden haft en fortsatt hög nivå på friställda lägenheter under årets första kvartal.
- Störningsjourens samtliga verksamheter har i uppdrag att arbeta vräkningsförebyggande, att bidra till trygga boendemiljöer och därmed ett tryggare Göteborg. Det är tydligt att det finns ett stort, och ökande, behov av våra insatser.

Bostadsbolaget

Ekonomiskt resultat

Ackumulerat resultat för perioden jan – mars 2018 understiger prognos 1 med 28,6 Mkr. Den största förklaringen till avvikelsen är att vi har gjort ytterligare nedskrivningar för byggprojektet Kortedala Torg, 16,3 Mkr. Resterande avvikelser består av att årets hyreshöjning först slår igenom i kvartal 2, högre värmekostnader samt ökade kostnader för skador och inköpta tjänster.

Vi prognostiserar att vår prognos 2 för 2018 kommer att matcha vårt kassaflödeskrav.

Askimsviken

Bolaget kommer att från Framtidens Byggutveckling AB överta ägandet och förvaltning av 57 temporära bostäder för nyanlända med uppehållstillstånd i Askimsviken.

Drakblommegatan (radonproblem)

Efter många utredningar har det konstaterats att Bostadsbolaget inte kommer att klara av de framtida kraven på godkända radonvärden i dessa fastigheter (161 lgh.) pga. att det finns radon i både mark och byggnad. Styrelsen har fattat beslut om att riva dessa fastigheter och ersätta dem med ny bebyggelse.

Badrumsrenoveringsprojekt Hammarkullen (Bredfjällsgatan KB)

Dialog pågår bl.a. i projektet Bredfjällsgatan där ny renoveringsmodell testas. Handlingarna till förfrågningsunderlaget färdigställs i april. Renoveringsmodellen innebär att hyresgästerna kan välja olika alternativ för renovering, vilket påverkar hyresnivån.

Friskvåderstorget

Den 1 november 2017 förvärvade Bostadsbolaget en fastighet från Willhem AB genom förvärv av ett kommanditbolag. Arbetet har startat med att inventera fastighetens underhållsbehov. Ett arbete kommer att starta för att utveckla Friskvåderstorget.

Fixoteket

I mars månad invigdes Fixoteket i nyrenoverade lokaler i Majorna och Hammarkullen. Fixoteket finns även i Rannebergen. Här får våra hyresgäster möjlighet att laga, låna, byta och göra nytt av gammalt. Tanken är att konsumera hållbart och är ett samarbete i Göteborgs Stad med Bostadsbolaget, Familjebostäder, Hyresgästföreningen och Chalmers.

Andelsägarlägenheter

Som en del i vårt uppdrag har bolaget påbörjat ett arbete med att undersöka alternativa boendeformer. Andelsägarlägenheter innebär kort att bolaget kommer att erbjuda boende hyresgäster att köpa sin lägenhet. Skötseln av fastigheten ansvarar Bostadsbolaget för men hyresgästen tar över ansvaret för det inre underhållet. Ägandet

av lägenheten kan sedan vid behov säljas på den öppna bostadsmarknaden eller om så blir fallet köpas tillbaka av Bostadsbolaget. I och med att ansvaret för det inre underhållet åligger andelsägaren så kommer månadsavgiften till Bostadsbolaget att minska. Den 26 april kommer detta koncept att presenteras för bland annat Bostadsbolagets och Förvaltnings AB Framtidens styrelse vid ett studiebesök i Hammarkullen.

Nyproduktion

För Bostadsbolaget pågår nyproduktionsprojekt (pågående och planerade under 2018) av lägenheter på Kortedala Torg, Askimsviken, Tuve Centrum, Guldheden, Tynnered samt Västra Järnbrott, totalt 540 lägenheter.

Nyckeltalsprojekt

Tillsammans med distrikten har controllergruppen påbörjat ett arbete med att ta fram enkla och relevanta nyckeltal för olika personalgrupper där bolaget på ett pedagogiskt sätt kan presentera och analysera det ekonomiska utfallet för att säkerställa att vi kan leverera bolagets kassaflödeskrav.

Familjebostäder

- Ett av bolagets viktiga fokus för 2018 är att utveckla kundnöjdheten. Vi har under det första kvartalet arbetat med att intensifiera kundarbetet genom att ledningsgruppen har tagit fram och beskrivit satsningen på kundnöjdhet. Som en viktig del i arbetet har alla chefer i Familjebostäder samlats vid flera tillfällen i ett s.k. ”Ledarforum” för att dela erfarenheter om framgångsrikt kundarbete och hur vi på bästa sätt kan använda oss av resultaten från kundenkäter för att öka kvaliteten. Dessa forum bygger också på allas delaktighet och medansvar för att uppfylla målen.
- Ett annat område som varit i fokus under första kvartalet är framtagande av ett program för utveckling av området på Siriusgatan/Gärdsås, som är del av vårt utvecklingsområde Bergsjön. Programmet syftar till att beskriva helheten av de investering och åtgärder som bolaget avser att genomföra med mål att skapa ett tryggt och trivsamt boende som på sikt ska minska skillnaden i livsvillkor som finns idag. Programmet har presenterats i styrelsen för Familjebostäder och vid ägardialogen med Förvaltnings AB Framtiden. Kopplat till utvecklingsområde Bergsjön så har vi också under första kvartalet rekryterat åtta stycken nya medarbetare i distrikt Bergsjön. Detta innebär att vi nu kan utöka bemanningen kvällstid och helger med ett antal trygghetsvårdare, ett nytt grepp inom Framtidenkoncernens utvecklingsområden.
- Under första kvartalet har vi haft två stycken större bränder med stora materiella skador, men lyckligtvis inga personskador. Dels på Kommendörsgatan i Majorna och dels på Rosensköldsgatan i Johanneberg. Krishanteringens tillsammans med räddningstjänsten har fungerat utmärkt.

Byggutveckling

Arbetet med att öka produktionen till 1400 bostäder per år pågår.

2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

Resultaträkning i sammandrag

Anvisning

Antal rader i tabellen nedan 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.

| | Period | | | | Helår | | | |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | Utfall | Budget | Avvikelse | Utfall fg år | Prognos | Fg Prognos | Budget | Bokslut fg år |
| Intäkter | 1 368 | 1 365 | 3 | 1 332 | 5 480 | 5 468 | 5 461 | 5 362 |
| Kostnader | | | | | | | | |
| Driftskostnader | -679 | -672 | -7 | -646 | -2 360 | -2 321 | -2 300 | -2 288 |
| Fastighetsskatt | -29 | -29 | 0 | -28 | -115 | -116 | -116 | -114 |
| Centrala kostnader | -36 | -35 | 0 | -33 | -145 | -144 | -143 | -143 |
| Övriga intäkter/kostnader | -7 | -10 | 3 | -2 | -36 | -37 | -31 | 62 |
| Fastighetsresultat | 617 | 618 | 2 | 623 | 2 823 | 2 850 | 2 871 | 2 880 |
| Underhåll | -198 | -195 | -3 | -234 | -877 | -828 | -833 | -1 080 |
| Avskrivningar i förvaltningen | -234 | -235 | 1 | -228 | -963 | -962 | -955 | -954 |
| Jämförelsestörande poster | -41 | 0 | -41 | 0 | -211 | 22 | 16 | 22 |
| Rörelseresultat | 144 | 189 | -42 | 161 | 774 | 1 081 | 1 098 | 867 |
| Finansiella intäkter | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Finansiella kostnader | -64 | -71 | 7 | -83 | -267 | -268 | -276 | -301 |
| Resultat efter fin. poster | 81 | 118 | -38 | 79 | 508 | 815 | 823 | 568 |

Beloppen är i mkr

2.2.1 Utfall till och med perioden

Anvisning

Redogör kort för de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot aktuell budget för perioden. Analysera eventuella avvikelser i förhållande till aktuell budget för perioden och resultatet för motsvarande period föregående år. 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").

Kommentarer till resultat efter finansiella poster per 31 mars 2018 i jämförelse mot budget

Framtidenkoncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster på 81 mkr, jämfört med 118 mkr i budget. Avvikelsen är -38 mkr och kommenteras nedan.

De totala intäkterna är 3 mkr är högre än budget vilket bl.a. förklaras med högre övriga intäkter (parkeringsintäkter etc.)

Driftskostnaderna är totalt 7 mnkr högre än budget. Reparationerna avviker negativt 9 mnkr och är främst hänförligt till köpta tjänster i samband med skador (vattenskador, vandalisering etc.). Övriga driftskostnader avviker också negativt (-6) beroende på högre skadekostnader än budgeterat. Värmekostnaden avviker negativt (-5) beroende på kallare väder än normalt. En positiv avvikelse finns inom driftsadministration vilket förklaras med en felperiodisering inom året.

Övriga intäkter/kostnader avviker 3 mnkr positivt beroende främst på resultatavräknade bostäder inom Egnahemsbolaget, där resultatet för Kryddhyllan är budgeterat i juni medan resultat redovisas vid tre tillfällen (februari, maj och juni).

Underhållskostnaderna är 3 mnkr högre än budget vilket främst härrör från Bostadsbolaget (-4,9) (bl.a. ökade inköp inom planerat underhåll). Familjebostäder redovisar en positiv avvikelse på 2 mnkr främst att relaterat till lägre utfall inom distriktens underhåll.

Nedskrivningar i nyproduktionsprojekt uppgår till 43 mnkr (inga nedskrivningar budgeterade).

Finansnettot är 7 mnkr bättre jämfört mot budget främst beroende på lägre räntenivåer i utfallet samt en lägre lånevolym.

2.2.2 Prognos

Anvisning

Förklara kort de *viktigaste* avvikelserna mellan prognosen och den aktuella budgeten för helåret och/eller föregående prognos.

Analysera hur periodens resultat förhåller sig till helårsprognosen och bedöm rimligheten.

Beskriv eventuella åtgärder som ligger till grund för prognosen samt väsentliga osäkerhetsfaktorer och antaganden som kan påverka prognosen.

Bedöm säkerheten i prognosen, gärna i form av en enkel känslighetsanalys.

Kommentarer till 2018 Prognos av resultat efter finansiella poster i jämförelse mot budget

Framtidenkoncernen beräknar för helåret 2018 ett resultat efter finansiella poster om 508 mnkr, jämfört med 823 mnkr i budget. Avvikelsen är -315 mnkr och nedan kommentarer kring avvikelser görs:

De totala intäkterna beräknas bli 5 480 mnkr, vilket är 19 mnkr högre än budget. Avvikelsen kan hänföras till Bostadsbolagskoncernen där ett anskaffat bolag inte ingick i budgeten +8,6, modulbostäder i Askimsviken +5,8 inte var budgeterade samt ökade intäkter för standardhöjande åtgärder

Driftskostnaderna beräknas bli 2 360 mnkr, vilket är 60 mnkr eller 2,6 procent högre än budget. De taxebundna kostnaderna är sammanlagt 24 mnkr högre än budget. Avvikelsen består främst av högre värmekostnader, 21 mnkr, till följd av en kallare väder än beräknat.

Övriga driftskostnader ökar med 20 mnkr bl.a. beroende på bränder Kungsladugård och Johanneberg. Driftsadministrationen ökar med 7 mnkr bl.a. beroende på värdeförändring i pensionsskuld och tillkommande kostnader i projekt.

Reparationerna beräknas öka med 6 mnkr främst till följd av fler köpta tjänster relaterat

till skador.

De centrala kostnaderna beräknas bli 145 mnkr, vilket är 2 mnkr högre än budget. Ökningen består bl.a. av högre kostnader på moderbolaget.

Övriga rörelseposter beräknas bli 36 mnkr och är 5 mnkr eller 16 procent högre än budget och består främst relaterat till ökade administrationskostnader inom Egnahemsbolaget.

Underhållskostnaderna beräknas till 877 mnkr, vilket är 43 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras av omprioriteringar inom Poseidon vilket innebär att underhållskostnaden ökar med 49 mnkr medan investeringar i befintligt bestånd minskar (62 mnkr).

De jämförelsestörande posterna beräknas till -211 mnkr vilket är 226 mnkr sämre än budget. Avvikelsen är att hänföra till att beräknade nedskrivningar av nyproduktionsprojekt påverkar resultatet med 257 mnkr. Realisationsvinster prognosticeras till 32 mnkr högre än budget (Westsamhuset).

Finansnettot är 9 mnkr bättre än budget, varav ca 11 mnkr beror på lägre räntenivåer. Mot detta går mindre aktiverad ränta på ca 2 mnkr.

2.2.3 Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande

| | Period | | | Helår | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| | Utfall | Budget | Avvikelse | Prognos | Fg prognos | Budget | Bokslut fg år |
| Poseidon | 48 | 46 | 3 | 247 | 313 | 313 | 167 |
| Bostadsbolagskoncernen | 64 | 72 | -8 | 385 | 386 | 386 | 247 |
| Familjebostäder | 22 | 16 | 6 | 129 | 134 | 143 | 76 |
| Gårdstensbostäder | 2 | 2 | 1 | 24 | 24 | 23 | 19 |
| Framtiden Byggutveckling | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | -1 | -3 |
| Egnahemsbolaget | -11 | -12 | 1 | -45 | -45 | -38 | 37 |
| Bygga Hem | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 | 3 |
| Störningsjouren | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Summa bolag | 128 | 123 | 5 | 740 | 812 | 826 | 546 |
| Moderbolaget | -2 | 0 | -2 | -4 | -2 | 0 | 0 |
| Resultat fastighetsförsäljning | 2 | 0 | 2 | 47 | 22 | 16 | 129 |
| Nedskrivningar och återförda nedskrivningar | -43 | 0 | -43 | -258 | 0 | 0 | -89 |
| Koncernmässiga avskrivningar | -4 | -4 | 0 | -18 | -18 | -18 | -18 |
| Eliminering | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa koncern | 81 | 118 | -38 | 508 | 815 | 823 | 568 |

Beloppen är i mnkr

Anvisning

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

2.3 Investeringar

2.3.1 Investeringar i materiella, imateriella samt finansiella anläggningstillgångar

Investeringar i materiella och imateriella 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.

Antal rader i tabellen nedan anpassas individuellt.

| Nettoutgifter i mkr | Utfall t o m mars | Prognos helår | Budget helår |
|--------------------------------|-------------------|---------------|--------------|
| Nyinvesteringar | 425 | 2 190 | 2 155 |
| Reinvesteringar | 177 | 1 033 | 1 042 |
| SUMMA INVESTERINGAR | 602 | 3 223 | 3 197 |

Alla belopp redovisas i mnkr.

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.

| Aktier och andelar, i mkr | Prognos 2018 |
|----------------------------|--------------|
| | |
| Summa investeringar | |

Anvisning

Gör en analys av utfall jämfört mot budget och prognos. Kommentera tidsförskjutning, fördyring av projektet, omprioriteringar etc.

- 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.

2.3.2 *Projektrevisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner*

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 projekt enl. inv. plan, i mkr | Budget per projekt | Ack utfall tom perioden | Aktuell prognos för hela projektet | Beräknas färdigt (år, kv) |
|---|--------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| A1 | 1 048 | 362 | 1 048 | 2018 Q4-2020 Q4 |
| A2 | 794 | 9 | 794 | 2021 Q1-2023 Q2 |
| A3 | 471 | 82 | 471 | 2022 Q3 |
| A4 | 453 | 9 | 453 | 2020 Q4 |
| A5 | 409 | 350 | 450 | 2018 Q4 |
| A6 | 350 | 76 | 350 | 2021 Q3 |
| A7 | 337 | 51 | 337 | 2022 Q1 |
| A8 | 330 | 42 | 363 | 2020 Q1-2021 Q1 |
| A9 | 314 | 8 | 314 | 2020 Q3 |
| A10 | 309 | 80 | 325 | 2019 Q4 |
| A11 | 280 | 70 | 278 | 2020 Q3 |
| A13 | 238 | 220 | 238 | 2018 Q2 |
| A14 | 238 | 18 | 238 | 2020 Q2 |
| A15 | 218 | 7 | 218 | 2022 Q2 |
| A16 | 213 | 10 | 213 | 2021 Q2 |
| A17 | 205 | 35 | 215 | 2019 Q4 |

Anvisning

Kommentera uppgifterna i tabellen ovan.

2.4 Utveckling inom personalområdet

Anvisning

Ge en sammanfattande bild av bolagets/klustrets frågor av vikt inom personalområdet som styrinformation till Stadshus AB och kommunstyrelsen/kommunfullmäktige, såsom hälsa, arbetsmiljö, kompetensförsörjning, omställning m.m. Upprepa inte information från Årsrapport 2017, men ange det som kan behöva förstärkas eller är ny eller ändrad information.

Framtidenkoncernen utökar närvaron i våra utvecklingsområden. I Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har sammanlagt 24 medarbetare anställts som trygghetsvårdar. Trygghetsvårdarna ska vara med och bidra till att skapa större trygghet i våra utvecklingsområden Hammarkullen, Norra Biskopsgården, Hjällbo/Lövgärdet och Bergsjön. Yrkesgruppen har tidigare bara funnits i Gårdstensbostäder där det varit ett framgångsrikt arbetssätt för att skapa större trygghet kvällar och helger.

Från årsskiftet startade koncernen också en fastighetsjour i Störningsjourens regi vilket tidigare köptes från Göteborg Energi. Sju medarbetare på heltid och åtta på deltid har anställts.

Familjebostäder har, som ett led i att förbättra, kvalitetssäkra och modernisera introduktionen för nyanställda, skapat ett digitalt introduktionsprogram. Programmet är uppbyggt så att medarbetaren i mångt och mycket driver sin egen introduktion och samtidigt lär sig hitta och finna viktig information på tex vårt intranät.

Arbetet med en koncerngemensam värdegrund fortsätter. I mars genomfördes en kulturmätning i hela koncernen med en spegelmätning som innebär att också kunder och samarbetspartners getts möjlighet att beskriva hur de betraktar koncernen idag och vad de önskar se framåt. Analysarbetet pågår under våren och en handlingsplan beräknas vara framtagen efter sommaren.

2.5 Nyckeltalsredovisning

Anvisning

Om inga nyckeltal redovisas ska denna rubrik (2.6 Nyckeltal) döljas i administrationen för enhetsmallar.

Nyckeltal

Anvisning

Antal rader i tabellen anpassas individuellt efter de interna nyckeltalen.

Utfall 2016,2015,2014 = bokslut

| | Utfall perioden 2018 | Budget/mål värde för perioden | Budget/målvärde för helår 2018 | Utfall 2017 | Utfall 2016 | Utfall 2015 |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| De vi är till för | | | | | | |
| Serviceindex | - | - | - | 79 | 79 | - |
| Inflytandeindex | - | - | - | 72 | 72 | - |
| Verksamhet | | | | | | |

| | Utfall perioden 2018 | Budget/mål värde för perioden | Budget/mål värde för helår 2018 | Utfall 2017 | Utfall 2016 | Utfall 2015 |
|--|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Total mängd köpt energi, fjärrvärme, biogas och el, kWh/kvm | - | - | - | 165 | 167 | 166 |
| Energiindex erad fjärrvärmeför brukning, kWh/kvm | - | - | 144 | 145 | 145 | 144 |
| Fastighetsel = förbrukning av el exkl hyresgästel, kWh/kvm | - | - | 19 | 19 | 19 | 19 |
| Vatten, kvm/kvm | - | - | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 |
| Antal lägenheter | 72 465 | - | 72 922 | 72 466 | 72 338 | 71 345 |
| Vakans, antal lägenheter | 47 | - | 41 | 55 | 40 | 37 |
| Om- och avflyttning, % | - | - | 8,8 | 9,4 | 10,1 | 11,0 |
| Antal färdigställda hyresrätter, nyproduktion | 0 | - | 393 | 149 | 139 | 385 |
| Antal konverterade lägenheter, netto | 0 | - | 138 | 18 | 38 | 8 |
| Antal färdigställda bostadsrätter och annat ägande | 11 | - | 38 | 138 | 168 | 57 |
| Medarbetare | | | | | | |
| HME | - | - | - | 75 | - | - |
| Sjukfrånvaro , % | 58 | - | - | 53 | 60 | 67 |
| Frisknärvaro , % | 5,4 | - | - | 5,1 | 4,7 | 5,0 |
| Ekonomi | | | | | | |
| Rörelseresul tat | 144 | - | 1 098 | 867 | 816 | 799 |
| Resultat efter fin poster | 81 | - | 823 | 568 | 447 | 407 |
| Kassalikvidit et | - | - | - | - | - | - |

| | Utfall perioden 2018 | Budget/mål värde för perioden | Budget/mål värde för helår 2018 | Utfall 2017 | Utfall 2016 | Utfall 2015 |
|---|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Soliditet | 33,9 | - | 33,3 | 33,8 | 33,0 | 33,3 |
| Eget kapital | 9 969 | - | 10 307 | 9 906 | 9 449 | 9 103 |
| Genomsnittlig finansierings kostnad, % | 1,7 | - | 1,8 | 1,9 | 2,4 | 2,6 |
| Kassaflöde före nyproduktion , mnkr | 191 | - | 840 | 572 | - | - |
| Nedskrivningar/återförda nedskrivningar, mnkr | -43 | - | 0 | -89 | 0 | 27 |
| Fastighetsinvesteringar, nybyggnation, mnkr | 372 | - | 2 020 | 721 | 421 | 509 |
| Fastighetsinvesteringar, ombyggnation, mnkr | 173 | - | 1 018 | 921 | 870 | 814 |
| Förvärv av fastigheter, mnkr | 52 | - | 135 | 333 | 663 | 0 |
| Investeringar, övrigt, mnkr | 4 | - | 24 | 33 | 53 | 44 |
| Underhåll och investeringar i befintligt bestånd, mnkr | 365 | - | 1 792 | 2 001 | 1 946 | 1 895 |

Anvisning

Här kan förklaringar och kommentarer lämnas till nyckeltalen nedan.

2.6 Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2017

Anvisning

I det styrande dokumentet Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag under avsnittet generella skyldigheter för bolagen, framgår att styrelsen i enlighet med principer för styrning av kommunägda bolag årligen ska utvärdera sitt egna arbete. Utvärderingen ska protokollföras och tillsändas Stadshus AB, som i sin tur på övergripande nivå ska informera kommunstyrelsen om sina iakttagelser.

Protokoll ska bifogas denna uppföljningsrapport (UR1).

Datum för styrelsemöte

Anvisning

Datum för protokollfört styrelsemöte där styrelsen utvärderat sitt egna arbete avseende 2016.

| | |
|------------------|-----------|
| Datum för beslut | Se nedan. |
|------------------|-----------|

Anvisning

Här kan styrelsen rapportera om sådant som det är viktigt att Stadshus AB / kommunstyrelsen informeras om.

Datum för protokollfört styrelsemöte där Framtidenskoncernens styrelser utvärderat sitt egna arbete avseende **2017**.

2017-12-13 Framtiden Byggutveckling

2017-12-15 Förvaltnings AB Framtiden

2017-12-14 Gårdstensbostäder

2017-12-05 Poseidon

2018-02-07 Egnahemsbolaget

2018-02-07 Bostadsbolaget

2017-12-11 Familjebostäder

2017-12-04 Störningsjouren