

## Mål- och inriktningsdokument för Göteborgs stads bostadsaktiebolag 2018

Styrelsehandling 20170928  
Bilaga 4

### Inledning

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

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

### Nöjda hyresgäster

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

### Utvecklingsområden

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

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

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

Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden och säkerställas i konsekvensanalyser.

### Underhåll / renovering

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

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

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

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

### **Nyproduktion**

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

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

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

### **Attraktiv arbetsgivare**

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

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

### **God ekonomi & effektiv verksamhet**

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

### **Uppdrag till VD**

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

I bolagets verksamhetsplan ska Framtidenkoncernens mål och måttetal omhändertas.