

VD-rapport

Inledning

Ett intensivt och givande 2018 går mot sitt slut för Framtidenkoncernen, Sveriges största allmännyttan. Rådande kultur och styrkeområden är identifierade och arbetet med en handlingsplan för att under 2019 sätta den koncerngemensamma värdegrunden på gång. Att värdegrundsarbetet, samordningen och förändringsresan till en tydlig koncern har satt igång en tydlig förflyttning är påtaglig. På årets ägardialog gjorde förvaltande bolag gemensam sak gällande BoPlats och erfarenhetsutbyten i samband med strategiska planer för koncernens utvecklingsområden på gång där Hjällbo strategin är den första med undantag för Gårdsten. Målsättningen är att samordna, förankra, prioritera och med kraft driva på koncernens och stadens prioriterade arbete i utvecklingsområden. Samordningen av koncernens säkerhets och försäkringsarbete har höjt kvalitetsnivån bland annat i personsäkerhetsarbetet och externt får vi mycket positiv återkoppling från Göta Lejon i försäkringsfrågor. Se vidare beskrivning i Uppföljningsrapport 3.

Personal

Den 21 november samlades alla ledningsgrupper i koncernen, något som görs fyra gånger om året från och med 2018. Alla bolagen hade förberett en presentation om något de är särskilt stolta över som genomförts eller prövats under 2018. Efter varje dragning fick åhörarna från alla bolagen ge positiv feedback på händelsen/presentationen och mer generellt om bolaget. Vi fick bland annat lyssna till ett inkommande samtal till Fastighetsjouren, vi fick höra om rökförbudet i Poseidon och ett utmanande renoveringsprojekt i Bergsjön som Familjebostäder berättade om. Förmiddagen var ett steg i att stärka koncernkänslan och vår förmåga att vara stolta över varandra inom koncernen som ett led i det koncerngemensamma värdegrundsarbetet. En mycket lyckad och uppskattad förmiddag.

Nöjd kundindex

Se pressmeddelande, bilaga 1

Återrapportering GDPR

Ansvar

Alla bolag, organisationer och myndigheter som behandlar personuppgifter är skyldiga att följa dataskyddsförordningen. I ett aktiebolag är styrelsen ytterst ansvarig för att dataskyddsförordningen efterlevs och är därmed Personuppgiftsansvarig (PuA), se Policy och riktlinjer för tillämpning av personuppgiftslagen vid Göteborgs Stads förvaltningar och bolag. VD är ansvarig för att nödvändigt förändringsarbete kommit till stånd och att detta arbete ges såväl de organisatoriska som ekonomiska förutsättningar som krävs.

Personuppgiftsansvar

Personuppgiftsansvar innebär att:

- Säkerställa att en person är utsedd som dataskyddskontakt och har förutsättningar för att genomföra det fortsatta arbetet med GDPR.
- Säkerställa att Integritetspolicy finns och är uppdaterad så att vi uppfyller informationsplikten till våra hyresgäster, leverantörer och övriga intressenter.

- Säkerställa att det finns ett aktuellt register s.k. registerförteckning där det framgår hur vi hanterar personuppgifter och endast hanterar personuppgifter om vi har en laglig grund.
- Tänk på att ostrukturerat material i e-post, mappar mm ska hanteras enligt GDPR och offentlighetslagstiftning
- Undvik i möjligaste mån att skicka personuppgifter i e-post, chatt mm.
- Undvik att spara privat e-post, foton samt filmer på Framtidens mobiltelefoner, Ipads samt datorer.
- Information som innehåller känsliga personuppgifter får endast skickas med krypterad e-post.
- Att alla inaktuella personuppgifter ska raderas när de är inaktuella om inte annat framkommer i gallringsregler för Arkiv och Diarium enligt Offentlighetsprincipen. Rådfråga arkivansvarig om det råder osäkerhet
- Säkerställa att biträdesavtal skall finnas för alla avtal med leverantörer som behandlar personuppgifter för vår räkning
- Säkerställ att styrelsen får information om inträffade incidenter och hur de har hanterats.
- Det är Personuppgiftsansvarig som fattar beslut om eventuell anmälan om en personuppgiftsincident ska anmälas till Datainspektionen.
- DSO som är ansvarig för tillsyn och rådgivning kommer till styrelsen och informerar om arbetet 2ggr/år

Vid frågor kontakta utsedd Dataskyddskontakt, för Förvaltnings AB Framtiden
Eva Källén-Vall

Bygga Hem

Avvecklingen av Bygga Hems 8 Altbo-enheter, Styrelsehandling nr 7 daterad 2018-06-19, framskrider enligt plan. Om inget oförutsett inträffar under hösten kommer alla enheter vara avvecklade per den 31 december i år och kostnaderna för åtgärderna kommer att ryms inom bolagets egna kapital.

Solelsatsningen, extra rapportering år 1

Vid senaste styrelsesammanträdet hölls som svar på frågor om solelsatsningen en muntlig dragning omfattande:

1. Repetition av Solelbeslutet
2. Vilka tak lämpar sig för solceller?
3. Vilka områden i staden lämpar sig för solceller?
4. Ursprunglig plan Status leverans

Efter presentationen framfördes ytterligare önskemål om extra rapportering med avseende på:

- Hur vi följer teknisk utveckling?
- Solceller - teknikval och varför?
- Byggnadsintegrerade?
- Batteriladdning?
- Hur jobbar vi med upphandlingen?

Den ordinarie rapporteringen av Solelsatsningen omfattar enligt beslutet ”den nyinstallerade effekten under året uppdelat på nyproduktion och befintligt bestånd”, och ”redovisas i årsredovisningen”. Till den ordinarie rapporteringen detta första år kommer även att läggas ett textavsnitt med anledning ovanstående kompletterande frågor.

Förändringar i appen styrelsehandlingar

Appen stängs ned i slutet på december och ny app måste laddas ner av alla i januari. Viktigt att alla gör det innan styrelseutskicket inför mötet den 8 februari. Viktigt att man använder bolags eller politikermejladresser. Observera att man inte kan använda sig av någon privat mejladress. Handlingar som inte är äldre än två år följer med till nya appen.

Startseminarium 13 nov ”Nyttan med allmännyttan i praktiken”



130 deltagare kom till Ideum i Gårdsten när Framtiden tillsammans med MKB och Malmö Universitet den 13 nov startade forskningsprogrammet ”Nyttan med allmännyttan i praktiken”. Syftet är att beskriva och utveckla allmännyttans roll för mer jämlika och hållbara städer i Göteborg och Malmö.

Programmet ”Nyttan med allmännyttan i praktiken” är en fristående fortsättning på ”Nyttan med allmännyttan” som genomfördes 2013-2015 på initiativ av SABO. Den gången var huvudfrågan om alla bolagens krav på affärsmässighet skulle begränsa allmännyttans handlingsutrymme att fortsätta verka i samma anda som hittills? Det generella svaret blev nej - det finns stora möjligheter att

kombinera affärsmässighet och samhällsnytta - men en annan slutsats var att förutsättningarna för hur allmännyttiga bolag väljer att arbeta definieras lokalt.

Därför tar Framtiden tillsammans med MKB nu nästa steg och låter forskarna titta på hur de allmännyttiga bolagen i Göteborg och Malmö verkar i praktiken. Vilka uppdrag har vi bolagen i respektive stad? Vad gör vi konkret? Vad ger det för resultat? Hur påverkar detta våra städers arbete för jämlika och hållbara levnadsvillkor? Frågeställningarna är intressanta för många, och Radio Göteborg P4 var på plats och sände direkt under kaffepausen.

Arbetet startar nu och pågår till och med 2023 men redan under startkonferensen gavs smakprov på vilken typ av innehåll som programmet kommer att ha, bland annat:

”Samhällsbygget Gårdsten – långsiktigt, metodiskt arbete som lönar sig”, Michael Piroanto Gårdstensbostäder

”Allmännyttans roll i samtida svensk bostadspolitik”, Martin Grander Malmö Universitet

”Allmännyttans position lokalt och segregation i de två städerna”, Tapio Salonen Malmö Universitet

”Flyttkedjor vid nyproduktion – en översikt av internationell och nationell forskning” Markus Rasmusson Malmö Universitet

”Svensk social bostadspolitik och betydelsen av detta forskningsprogram”, oberoende kommentarer från Anna Lönn Lundbäck (Sveriges Byggindustrier) och Josef Sjöberg (White).

Färdplan för fossilfri uppvärmningssektor

Koncernen har under året varit deltagare i branschprojektet Värmemarknad Sverige för aktörer kopplade till uppvärmningssektorn. I denna etapp av projektet har aktörerna arbetat med en Färdplan för fossilfri uppvärmningssektor i samarbete med Fossilfritt Sverige.

Samverkansprojekt inom Framtidenkoncernen mellan Byggutveckling och Egnahemsbolaget

På senaste styrelsemötet efterfrågades i vilken omfattning Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget samverkar. Bolagen samverkar aktivt i tolv pågående projekt med både hyresrätt och bostads-/äganderätt i olika grad. Nedan en sammanställning aktuella projekt.

Makrillen:

- Konsortium mellan Poseidon (FBU) och Egnahemsbolaget. Skanska upphandlad i partnering-entreprenad.
- BRF: 137 lgh, HR: 112 lgh. Byggnation av förskola via teckalkriteriet kommer utföras av FBU.
- Gemensam huvudprojektledare (EHAB), bitr projektledare (FBU), gemensam byggledare, gemensam styrgrupp med EHAB och FBU

Sisjön:

- Familjebostäder (FBU) och Egnahemsbolaget parter från Framtiden
- Övriga exploatörer: PEAB, Veidekke, Stena, Derome
- Vardera part har sin egen projektorganisation

Fjällbo Park:

- Familjebostäder (FBU) och Egnahemsbolaget har utvecklat detaljplanen tillsammans
- Vardera part har sin egen projektorganisation
- Delprojekten separerade geografiskt och tidsmässigt ger dålig effekt av samordning i utförandet

Gunnilse centrum:

- Detaljplan pågår
- Egnahemsbolaget och Familjebostäder (FBU) har varit delaktiga i arbetet med detaljplanen
- Övriga exploatörer: BoKlok, Jålab, LFF (Skola)

Selma Lagerlöfs torg

- Familjebostäder (FBU) och Egnahemsbolaget har tillsammans med övriga exploatörer utvecklat detaljplanen
- Övriga exploatörer: Riksbyggen, BoTrygg, Keywi, LFF, Göteborgslokaler
- Samverkan mellan EHAB/FBU gällande fördelning av byggrätter och gällande garaget på Lisa Sass gata
- Separat entreprenad för renovering av befintligt parkeringshus hanteras av FBU.
- Vardera part har sin egen projektorganisation

Litteraturgatan (Selma 2)

- Poseidon (FBU) och Egnahemsbolaget har gemensamt utformat detaljplanen
- Samverkan gällande parkering, gator, utemiljö, markförvärv av staden
- Byggnation av förskola via teckalkriteriet kommer utföras av FBU.
- Vardera part har sin egen projektorganisation för utförandet

Merkuriusgatan (BoStad2021)

- Familjebostäder (FBU) och Egnahemsbolaget har utvecklat detaljplanen tillsammans med HP/UBAB
- FBU bygger på koncernens mark, Egnahemsbolaget bygger på stadens mark

Saffransgatan (BoStad2021)

- Gårdstensbostäder (FBU) och Egnahemsbolaget har utvecklat detaljplanen tillsammans med BoTrygg
- FBU har verkat som projektledare för Egnahemsbolaget under arbetet med detaljplanen
- Samverkan mellan FBU och Egnahemsbolaget gällande parkeringslösning, gator, genomförandeplanering
- Vardera part har sin egen projektorganisation för utförandet

Siriusgatan (Gärdsås)

- Familjebostäder (FBU) och Egnahemsbolaget utvecklar detaljplanen gemensamt
- Egnahemsbolaget projektleder arbetet med detaljplanen
- Detaljplanen till samråd i december
- Gemensam styrgrupp och projektgrupp med representanter från FamBo, EHAB, FBU

Solgatan (Vintergatan)

- Utvecklingsprojekt i byggherregrupp, Bergsjön2021
- Extern projektledare för byggherregruppen
- Detaljplanen startad hösten 2018
- Egnahemsbolaget och Familjebostäder representerade i styrelsen för Bergsjön 2021

Marconi Käppen

- Bostadsbolaget (FBU) och Egnahemsbolaget utvecklar detaljplanen tillsammans med Skandiafastigheter
- Detaljplanen startad
- Vardera part har projektledare

Radiovägen

- Poseidon (FBU) och Egnahemsbolaget medverkar vid utvecklingen av detaljplan
- Övriga exploatörer: Västtrafik, Kungsleden, FK (Äldreboende/Förskola)
- Vardera part har sin projektledare

Boplats

Boplats kommer i både genomförandeprojektet och själva uthyrningsuppdraget behöva erfaren uthyrarkompetens. Förhoppningen är att de nya tjänsterna hos Boplats ska ses som en spännande utvecklingsmöjlighet och vara attraktiva för medarbetare som idag arbetar med uthyrning inom Framtidenkoncernen. I nuläget finns det inget som talar för att organisationsförändringen kommer att leda till någon arbetsbristsituation inom Framtidenkoncernen.

Åtterrapporing cykelparkering inom Framtidenkoncernen

Se bilaga 2 till VD-rapporten.

/Martin Blixt

PRESSMEDDELANDE

2018-12-06

Framtidens hyresgäster har sagt sitt

Varje år gör Framtidenskoncernen en mätning av kundnöjdheten bland sina hyresgäster. Årets mätning, som engagerat fler hyresgäster än tidigare, visar att allmännyttans hyresgäster i Göteborg generellt sett är nöjda med bemötandet från sin hyresvärd, men att otryggheten ökar i vissa områden. Gårdstensbostäder är det bolag i koncernen som har nöjdast hyresgäster.

Framtidenskoncernens årliga kundmätning är ett viktigt verktyg i de allmännyttiga bostadsföretagens arbete att utveckla sin verksamhet. Var fjärde göteborgare bor hos allmännyttan och mätningen görs varje år genom ett enkätutskick till hälften av hyresgästerna. I år har fler hyresgäster valt att delta i undersökningen, 58,4 % svarade på enkäten.

- Vår kundmätning är ett sätt för våra hyresgäster att påverka sitt boende och ett viktigt verktyg för oss när vi planerar verksamheten. I år har vi särskilt satsat för att få fler hyresgäster att svara. Att svarsfrekvensen ökar med 2,3 procentenheter är därför glädjande, konstaterar Martin Blixt, tf VD Framtidenskoncernen.

Mätningen sammanfattas i ett Serviceindex, som visar hur stor andel av hyresgästerna som är ganska eller mycket nöjda med sitt boende i stort. I årets mätning får Framtidenskoncernen ett samlat Serviceindex på 77,4 %, jämfört med 78,8 % i föregående års mätning. Främst är det delbetygen för mätområdena Trygghet och Rent och Snyggt som backar i årets mätning.

- Vi ser tyvärr att fler hyresgäster upplever en otrygghet där de bor. För att öka tryggheten behöver vi samverka med många andra aktörer, men vi som bostadsföretag har en viktig roll att fylla. Under året har vi infört trygghetsvärdar i samtliga våra sex utvecklingsområden, det är en av insatserna som vi hoppas ger en förändring på sikt, säger Martin Blixt.

Gårdstensbostäder höjer sitt Serviceindex från 78,5 till 81,0 % och är därmed det bolag som får högst betyg av sina hyresgäster. Det mångåriga arbetet för ökad trygghet i stadsdelen har gett resultat och betyget för trygghet i Gårdsten hamnar på 79,1 %, att jämföra med 74,1 för koncernen som helhet.

De mätområden som får högst betyg av allmännyttans hyresgäster i Göteborg är bemötandet från fastighetsvärden (90,7 %) och trivseln i lägenheten (89,5 %).

Om Framtidenkoncernens kundmätning

- Genomförs av företaget AktivBo en gång per år genom enkäter till våra hyresgäster.
- Resultatet för varje fråga visar den andel hyresgäster som är ganska eller mycket nöjda inom mätområdet.
- Serviceindex är ett sammanvägt betyg som speglar hur nöjda hyresgästerna är med boendet, tryggheten och servicen i stort.

Har du frågor om Framtidenkoncernens kundmätning, kontakta Ann Törnblom, kommunikationschef AB Framtiden, ann.tornblom@framtiden.se , tel 031-773 75 68.

Sammanställning av cykelparkeringsinventering i Framtidenkoncernen

Härmed överlämnas behovsinventering och utbyggnadsplan för säkra cykelparkeringar som genomförts av de tre största förvaltande bostadsbolagen inom koncernen. Utredningarna har utförts genom inventering enligt trafikkontorets mall av en representativ del av befintligt bostadsbestånd. Arbetet har samordnats inom koncernen men utförts av respektive bolag. Rapporterna har sedan behandlats som ärenden i respektive styrelse.

Gårdstensbostäder, koncernens minsta förvaltande bolag, har av tidsbrist inte kunnat genomföra inventeringen.

Bedömningen är att underlaget är tillräckligt omfattande för att kunna ge en stadengemensam bild av nuläget inom koncernen och vilka kostnader som krävs för att nå nybyggnadskravet.

Framtiden stödjer utgångspunkten att möjligheter till stödsäkra cykelparkeringar i närhet till boende och målpunkter utgör en förutsättning för förändrade resvanor och göteborgarens möjligheter att välja cykel som naturligt färdmedel. Här behöver främst kvaliteten i befintliga cykelparkeringar succesivt förbättras. I förvaltningen bidrar bostadsbolagen redan idag till detta genom förstärkta låsåtgärder, rensning, städning, målning och bättre belysning för att öka attraktiviteten och tryggheten i gemensamma cykelrum och vid utvändiga gårdsparkering. Dialogprocesser med hyresgäster pågår och det är viktigt att utveckla denna process för att hitta kostnadseffektiva, lyckade åtgärder på respektive plats.

Kostnaderna för att bygga ut all cykelparkering i befintligt bestånd till nyproduktionens parkeringstal för cykel uppskattas till över 1,2 miljarder kronor.

Koncernens syn är att nyproduktionen, som i många fall sker i direkt anslutning till befintligt bestånd, kan ge förutsättningar för cykelservice, cykelförvaring, lastcykelpooler och dylikt som kommer befintligt bestånd och dess hyresgäster direkt till del.

Gemensamma cykelparkeringshus som möter en ökad efterfrågan på kvartersnivå i närhet till bostadsområden skulle vara en önskvärd inriktning.

Koncernen vill gärna delta och samverka inom staden med att utveckla tryggare cykelförvaringsmöjligheter. Dessa kan sedan nyttjas av boende och arbetsplatser i dess närhet.

Det är helt avgörande i ett omställningsarbete från bilresor till fler cykelresor att cykelvägar på ett bättre sätt ansluts till våra bostadsområden. En utbyggnad av cykelfrämjande åtgärder som beskrivs i

”Cykelprogram för en nära storstad 2015–2025” behöver säkerställas för att stärka övergången mot fler hållbara resor.

Framtidens cykelresor kommer troligen i ökande grad finnas inom delningstjänster såsom cykelpooler och behöver därför inte innebära fler privata cyklar.

En utveckling av fler lånecykelsystem likt ”styr och ställ” i närhet till bostadsområden och målpunkter är att föredra då det underlättar cykelresor utan att det medför ett utökat behov av cykelparkeringsutrymme i bostadshusen.

I de centrala delarna och även andra områden med bostäder i kvarterstruktur är det trångt på innegårdar och runt bostadshusen. Det finns få outnyttjade ytor på tomtmark eftersom miljöhus, lekyta och planteringar delar på utrymmet.

Omvandling av befintliga bilparkeringsplatser till cykelparkering, framförallt i gaturummet och på allmän platsmark, skulle vara att föredra.

Framtiden bedömer därför att en utbyggnad i befintligt bestånd till nybyggnadskrav för cykelparkering varken är realistiskt eller önskvärt.

Förvaltnings AB Framtiden

Martin Blixt