

# **Uppföljningsrapport 3 2018 Bolag**

---

Förvaltnings AB Framtiden

# Innehållsförteckning

<b>1 Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
1.1 Styrkort .....	4
<b>2 Resultatredovisning och analys.....</b>	<b>5</b>
2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	5
2.2 Utfall och prognos .....	6
2.2.1 <i>Utfall till och med perioden.....</i>	<i>6</i>
2.2.2 <i>Prognos .....</i>	<i>7</i>
2.2.3 <i>Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande.....</i>	<i>8</i>
2.3 Utveckling inom personalområdet.....	8
2.3.1 <i>Personalvolym och lönekostnad.....</i>	<i>8</i>
2.3.2 <i>Rekryteringssvårigheter - effekter .....</i>	<i>8</i>
2.4 Investeringar .....	9
2.4.1 <i>Projektredovisning .....</i>	<i>9</i>
2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....	10
2.5.1 <i>Vräkningsförebyggande arbete .....</i>	<i>10</i>

## **1 Sammanfattning**

I början av oktober utsågs Terje Johansson som ny VD och koncernchef för Förvaltnings AB Framtiden. Terje tillträder sin tjänst senast i april 2019.

Under oktober månad har ägardialoger genomförts mellan moderbolagets och dotterbolagens styrelser. Ägardialogerna har tydligt visat på en förflyttning mot fler gemensamma ståndpunkter och ett mer koncerngemensamt tänk.

Arbetet med det koncerngemensamma värdegrundsarbetet fortsätter som planerat. En samlad bild av den kultur som råder i koncernen har tagits fram. I nuläget pågår arbete med att ta fram en handlingsplan med aktiviteter som bidrar till att den koncerngemensamma värdegrunden kan fastställas.

Koncernen har startat piloter för temperaturmätningar, en ny form av medarbetarundersökningar som genomförs i realtid och som gör det lättare för både medarbetare och chefer att snabbt upptäcka och agera på signaler man får om arbetsmiljö, organisationen och andra faktorer som påverkar medarbetarna i det dagliga arbetet. Vi räknar med att ha infört temperaturmätningarna i hela koncernen under våren 2019.

Relationen med hyresgästföreningen har försämrats under 2018 vilket får konsekvenser för måluppfyllelsen inom koncernens samtliga tre fokusområden. Parterna står i nuläget långt ifrån varandra i flera frågor, bland annat i årshyresförhandlingen, där förhandlingarna avbrutits och ärendet kommer att lämnas till Hyresmarknadskommittén.

### **Nyproduktion**

Vårt mål är att färdigställa 14 000 bostäder på tio år. För 2018 är vår prognos ca 370 nya bostäder för inflyttning, vilket är 80 bostäder lägre än UR2 och beror på tidsförskjutning till första delen av 2019. I dagsläget finns ca 1 650 bostäder i produktion och ytterligare ca 1 300 bostäder upphandlade eller i pågående upphandling. (avvikelsen mot UR2 är främst att förklara med att även bostadsrätter är inkluderade). Totalt har styrelsen i Framtiden beslutat om investering i nyproduktion om ca 3 000 hyresrätter till ett totalt investeringsbelopp om ca 8 mdkr.

Det är en stor utmaning att uppnå nyproduktionsmålet under en 10 års period. Med nu framtagna detaljplaner kan koncernen producera 1400 bostäder per år fram till 2022. Därefter kommer takten att minska avsevärt då nya planer inte tas fram i en takt som möjliggör ett fortsatt byggande på målnivån. Anledningen till situationen är framförallt resursbrist i de planerande förvaltningarna, en förutsättning som koncernen saknar rådighet över.

### **Varsam renovering**

De förvaltande bolagen i koncernen har fått i uppdrag att ta fram gemensamma riktlinjer för varsam renovering i koncernen. Arbetet är ytterligare ett steg i utvecklingen mot en tydlig koncern med gemensamma strategier.

### **Utvecklingsområden**

Det pågår flera parallella projekt i koncernen avseende blandade upplåtelseformer i utvecklingsområdena. En långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi med särskilt fokus på utvecklingsområdena håller på att tas fram, en politisk arbetsgrupp har tillsatts för att ta fram förslag på hur arbetet med blandade upplåtelseformer kan intensifieras och de förvaltande bolagen har fått i uppdrag att ta fram strategiska planer för samtliga utvecklingsområden.

### **Ekonomi**

Koncernens resultat efter finansnetto per sista oktober 2018 uppgår till 559 mnkr, vilket är 148 mnkr lägre än budget. Avvikelsen är till största den beroende på nedskrivningar i nyproduktionsprojekt, vilka uppgår till 186 mnkr. Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår för perioden till 893 mnkr, vilket är 162 mnkr högre än budget. Avvikelsen främst att relatera till lägre investeringar i befintligt bestånd. Koncernen beräknar i prognos 3 för 2018 att för helåret redovisa ett resultat efter finansnetto om 364 mnkr mot budgetens 823 mnkr. Prognosen påverkas också negativt med anledning av nedskrivningar i nyproduktionsprojekt (-334 mnkr). Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd prognosticeras till 841 mnkr vilket är i linje med budget.

## 1.1 Styrkort

Mätetal	Utfall perioden	Prognos 2018	Mål 2018	2017
Antal färdigställda bostäder 1)	160	370	569	305
Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm, årsvis	-	-	-	165
Serviceindex 2)	-	-	>80	79
Inflytandeindex 2)	-	-	-	72
Minst 50 % av våra tjänstemannaupphandlingar skall vara med social hänsyn, % 3)	-	-	>50	-
Antal feriearbetare/praktikanter/trainees	-	-	1 person på 5 anställda	693
Hållbart Medarbetarengagemang, 4)	-	-	-	75
Frisknärvaro, årsvis, % 5)	-	-	= 65	53
Kassaflöde e. underhåll/investering i befintligt bestånd, mnkr	893	841	840	572
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr	1321	1 721	max 1 800	2 001
Totalavkastning exkl. förändringar i avkastningskrav, årsvis % 6)	-	-	>5,0	-

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 utöware, 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 analys

### 2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Terje Johansson har anställts som ny VD och koncernchef för Förvaltnings AB Framtiden. Terje arbetar idag som VD för MKB i Malmö och dessförinnan arbetade han som VD för Halmstad Allmännytta. Terje tillträder som VD senast i april 2019.

En politisk arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer har startats med representanter från alla de förvaltande bolagen samt Egnahemsbolaget. Syftet med arbetsgruppen är att ta fram förslag på hur koncernen kan intensifiera arbetet med blandade bostads- och upplåtelseformer i de sju utvecklingsområdena.

I mitten av september skickades koncernens hyresgästenkät ut. I år har bolagen i koncernen valt att arbeta på ett delvis nytt sätt med enkäten för att tydliggöra hur viktiga våra hyresgästers synpunkter och svar är för att utveckla och förbättra våra verksamheter. Bland annat har lokala nyhetsbrev gått ut där hyresgästerna fått information om hur de svarade i förra enkäten och vad som har åtgärdats lokalt med hjälp av och som en konsekvens av de svar och synpunkter som kommit in. Målsättningen i år var att nå ännu högre svarsfrekvens än förra året - vilket har infriats.

Årshyresförhandlingarna med hyresgästföreningen avseende 2019 års hyror avbröts i början av november. Parterna står långt ifrån varandra och ytterligare förhandlingstillfällen kommer i dagsläget inte att innebära att parterna kommer att nå en överenskommelse. Framtidenkoncernen yrkade ursprungligen på en höjning av bostadshyror per 2019-01-01 på 3,4 %. Koncernens sista bud ligger på 2,7%. I och med att förhandlingarna avbrutits kommer ärendet att lämnas till Hyresmarknadskommittén

Koncernens fick i samband med Standard & Poors kreditvärdering i oktober behålla sitt starka kreditbetyg. Institutet bedömer att koncernen har en fortsatt stark finansiell ställning trots ökade lånevolymer som följd av pågående och kommande nyproduktion. Som grund för bedömningen lyfter Standard & Poors särskilt fram koncernens finansiella strategi och styrning och genomförda effektiviseringar inom bland annat renovering och underhåll för att anpassa koncernen till ökade volymer nyproduktion.

Tillsammans med Stadshus AB och Boplats AB deltar vi aktivt i arbetet med förändringen av Boplats uppdrag och de konsekvenser det får för bostadsbolagens uthyrningsverksamhet.

Vi har under 2018 arbetat med att utreda bolagets möjligheter till samarbeten med branschen och förutsättningar till projektförvärv där exempelvis bostadsutvecklare ser anledning att avyttra projekt i olika skeden samt i samband med markanvisningar, markexploateringar, fastighetsutvecklingsprojekt eller liknande. Vi har analyserat hur vi individuellt kan förvärva projekt samt hur bolaget kan samarbeta med privata eller offentliga aktörer traditionellt eller genom att tillsammans bilda ett gemensamt kommersiellt bolag. Med gemensamt bolag kan framdrift och riskdelning bidra till kortare genomförandetid. Vi har regelbunden kontakt med transaktionsrådgivare och fastighetsägare och har dialog kring eventuella projektförvärv.

Bostadskoncernen har under oktober månad fört samtal med såväl Stadsledningskontoret som Stadshus AB med anledning av tidplan för uppföljningsprocessen 2019. Tidplanen skiljer sig från innevarande års bland annat genom att antalet arbetsdagar för framtagande av delårsboksluten har kortats med ett antal arbetsdagar. Detta får stora konsekvenser för bolagskoncernen och påverkar såväl verksamhetens förutsättningar att kunna leverera kvalitet i rapporter och analyser och arbetsmiljön för de som ska leverera samma sak med kortare tid.

## 2.2 Utfall och prognos

### Resultaträkning i sammandrag

1810	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	4 565	4 548	17	4 463	5 487	5 480	5 461	5 362
Kostnader								
Driftskostnader	-1 907	-1 881	-27	-1 853	-2 372	-2 360	-2 300	-2 288
Fastighetsskatt	-97	-97	-1	-95	-116	-115	-116	-114
Centrala kostnader	-117	-119	2	-114	-152	-145	-143	-143
Övriga intäkter/kostnader	-21	-24	3	73	-32	-36	-31	62
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 422</b>	<b>2 428</b>	<b>11</b>	<b>2 474</b>	<b>2 815</b>	<b>2 823</b>	<b>2 871</b>	<b>2 880</b>
Underhållskostnader	-720	-702	-17	-852	-945	-877	-833	-1 080
Avskrivningar i förvaltningen	-792	-795	2	-787	-960	-963	-955	-954
Jämförelsestörande poster	-136	5	-140	-7	-282	-211	16	22
<b>Rörelseresultat</b>	<b>774</b>	<b>935</b>	<b>-144</b>	<b>827</b>	<b>627</b>	<b>774</b>	<b>1 098</b>	<b>867</b>
Finansiella intäkter	2	1	1	1	2	2	2	2
Finansiella kostnader	-217	-230	13	-256	-265	-267	-276	-301
<b>Resultat efter fin.poster</b>	<b>559</b>	<b>707</b>	<b>-148</b>	<b>572</b>	<b>364</b>	<b>508</b>	<b>823</b>	<b>568</b>

Belopp i mnkr

#### 2.2.1 Utfall till och med perioden

Framtidenkoncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster om 559 mnkr jämfört med 707 mnkr i budget. Avvikelsen är 148 mnkr lägre än budget och större avvikelser kommenteras nedan.

De totala intäkterna uppgår till 4 565 mnkr vilket är 17 mnkr högre än budget. Avvikelsen kan delvis förklaras med att en fastighet har anskaffats efter upprättande av budget och som nu slår igenom positivt. I tillägg till detta förklaras den positiva avvikelsen med högre övriga intäkter (parkeringsintäkter etc.)

Driftskostnaderna är totalt 27 mnkr högre än budget. Övriga driftskostnader avviker negativt (-30) och reparationerna med -11. De båda negativa avvikelserna kan främst förklaras på högre skadekostnader än budgeterat. De taxebundna kostnaderna avviker negativt 5 mnkr till stor del förklarad av prisförändringar. Positiva avvikelser finns inom fastighetsskötsel och driftsadministration bl.a. beroende på tidsförskjutningar och felperiodisering i budgeten.

Underhållskostnaderna är 17 mnkr högre än budget vilket främst härrör från tidsförskjutningar i projekt inom Poseidon (-35 mnkr) samt att Bostadsbolaget redovisar en negativ avvikelse (-21) främst hänförligt till ökade inköp inom det planerade

underhållet. Familjebostäder avviker 30 mnkr positivt, där ett lägre utfall inom distriktens underhåll slår igenom, åtgärderna är förskjutna till senare delen på året.

Jämförelsestörande poster uppgår till -136 mnkr vilket är 140 högre kostnader än budget. Av denna post utgör nedskrivningar i nyproduktionsprojekt 186 mnkr (inga nedskrivningar budgeterade) samt att vinst vid fastighetsförsäljning utgör 49 mnkr (+45 högre än budget).

Finansnettot är 13 mnkr bättre jämfört mot budget främst beroende på lägre räntenivåer samt en lägre lånevolym.

### **2.2.2 Prognos**

Framtidenkoncernen tar inte in någon ny prognos i denna rapportering. Därav är prognosen densamma som föregående prognos, som gjordes per sista augusti.

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

Framtidenkoncernen beräknar för helåret 2018 ett resultat efter finansiella poster om 364 mnkr, jämfört med 823 mnkr i budget. Avvikelsen är -459 mnkr och nedan kommentarer kring avvikelser görs:

De totala intäkterna beräknas bli 5 487 mnkr, vilket är 26 mnkr högre än budget. Avvikelsen kan hänföras till Bostadsbolagskoncernen (+20) där ett anskaffat bolag inte ingick i budgeten och att modulbostäder i Askimsviken inte var budgeterade. Ökade bruttointäkter (bl.a. tidigare inflyttning, tillval) samt högre parkeringsintäkter förklarar också den positiva avvikelsen.

Driftskostnaderna beräknas bli 2 372 mnkr, vilket är 72 mnkr eller 3,0 procent högre än budget. De taxebundna kostnaderna är sammanlagt 18 mnkr högre än budget. Avvikelsen består främst av högre värmekostnader, 16 mnkr, till följd av kallare väder än beräknat.

Övriga driftskostnader ökar med 34 mnkr bl.a. beroende på bränder Kungsladugård och Johanneberg. Reparationerna beräknas öka med 15 mnkr främst till följd av fler köpta tjänster relaterat till skador. Fastighetsskötseln ökar också med 5 mnkr till följd av ökade kostnader för bl.a. uteskötsel/vinterhållning och bevakningstjänster.

De centrala kostnaderna beräknas bli 152 mnkr, vilket är 9 mnkr högre än budget. Ökningen består bl.a. av högre kostnader på moderbolaget (bl.a. koncernövergripande FoU-projekt).

Underhållskostnaderna beräknas till 945 mnkr, vilket är 112 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras av omkategoriseringar inom Poseidon (-69) och Bostadsbolaget (-44) vilket innebär att underhållskostnaden ökar medan investeringar i befintligt bestånd minskar.

De jämförelsestörande posterna beräknas till -282 mnkr vilket är 298 mnkr sämre än budget. Avvikelsen är att hänföra till beräknade nedskrivningar av nyproduktionsprojekt, vilket påverkar resultatet negativt med 335 mnkr. Nedskrivning görs utifrån projektens upparbetning enligt förväntad rutin med en nu uppdaterad tidigarelagd identifieringspunkt. Realisationsvinster prognosticeras till 37 mnkr högre än budget (främst Westsamhuset).

Finansnettot är 12 mnkr bättre än budget, främst beroende på lägre räntenivåer än budget samt en lägre lånevolym.

### 2.2.3 Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande

	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Poseidon	229	268	-38	217	247	313	167
Bostadsbolagskoncernen	321	338	-17	346	385	386	247
Familjebostäder	157	120	37	122	129	143	76
Gårdstensbostäder	27	21	6	21	24	23	19
Framtiden Byggutveckling	1	-1	2	0	0	-1	-3
Egnahemsbolaget	-25	-30	5	-37	-45	-38	37
Bygga Hem	0	2	-1	-1	0	2	3
Störningsjouren	1	0	1	0	0	0	1
<b>Summa bolag</b>	<b>713</b>	<b>717</b>	<b>-5</b>	<b>669</b>	<b>740</b>	<b>826</b>	<b>546</b>
Moderbolaget	-2	0	-2	-4	-4	0	0
Resultat fastighetsförsäljning	49	5	45	52	47	16	129
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-186	0	-186	-334	-258	0	-89
Koncernmässiga avskrivningar	-15	-15	0	-18	-18	-18	-18
Eliminering	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>559</b>	<b>707</b>	<b>-148</b>	<b>364</b>	<b>508</b>	<b>823</b>	<b>568</b>

Belopp i mkr

## 2.3 Utveckling inom personalområdet

### 2.3.1 Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2018	Utfall tom okt 2017	Prognos 2018	Bokslut 2017
Lönekostn. exkl arvoden	376 750	358 059	459 767	426 504
Arbetad tid (årsarbetare)	915	867	1 084	1 040
Lönekostnad per årsarbetare	412	413	424	410

Inga större förändringar på koncernnivå att kommentera. Se UR2.

### 2.3.2 Rekryteringssvårigheter - effekter

De olika bolagen inom Framtidenkoncernen upplever rekryteringsmöjligheterna olika. Det är till befattningar som projektledare, upphandlare, första linjens chef och i viss mån andra tekniska yrkesgrupper som svårighet att rekrytera finns. Hittills har rekryteringssvårigheterna gjort att till exempel Familjebostäder infört nya befattningar för att stärka möjligheterna att lära upp och utveckla medarbetare inom bolaget. Detta har skapat möjligheter att anställa mer juniora projektledare. I något fall under året har



något bolag fått pausa en rekrytering och fördela uppgifterna bland övriga medarbetare. Säsongsanställda är också en grupp som blivit allt mer svårrekryterad och koncernens bolag ser över möjligheterna att kombinera tjänster så att helårsanställningar kan erbjudas t.ex. har Poseidon infört en kombinationsbefattning med miljövärd/innemiljökontroll. Koncernen behöver också ta fram nya sätt att hitta säsongsanställda.

Koncernen arbetar aktivt med att tydliggöra vart vi är på väg och attraktiviteten i att vara Sveriges största allmännyttan som ska stärka våra medarbetare till stolta ambassadörer och ge möjligheten att attrahera medarbetare som vill vara med på den utvecklingsresan.

Framtiden deltar också tillsammans med tekniska förvaltningar och bolag inom stadsutveckling i Göteborgs Stad i ett gemensamt utvecklingsprojekt för Kompetensförsörjning Tillsammans. Syftet är att kraftsamla och synliggöra oss som stora attraktiva arbetsgivare tillsammans, utveckla spännande arbetsformer över bolags- och förvaltningsgränser och arbeta med våra förmåner och arbetsvillkor.

## 2.4 Investeringar

### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m okt	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	1 400	1 909	2 190	2 155
Reinvesteringar	642	828	1 033	1 042
<b>SUMMA INVESTERINGAR</b>	<b>2 042</b>	<b>2 737</b>	<b>3 223</b>	<b>3 197</b>

### Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mkr	Utfall perioden 2018
<b>Summa investeringar</b>	

#### 2.4.1 Projektredovisning

##### Projektredovisning investeringsobjekt

Benämning 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	568	1 048	2018 Q4-2020 Q4
A2	859	14	859	2021 -2023 Q2
A3	471	83	471	2020 -2022 Q3
A4	453	13	453	2021 Q4
A5	409	431	450	2018 Q4
A6	350	184	350	2022 Q2
A7	337	54	337	2020 Q4-2022 Q1
A8	330	72	360	2020 Q1-2021 Q1

Benämning projekt enl. inv. plan, i mkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
A9	379	27	314	2021 Q2
A10	309	155	325	2019 Q4
A11	280	116	278	2020 Q3
A13	238	240	240	2018 Q4
A14	238	24	273	2021 Q2
A15	218	7	218	2022 Q2
A16	225	11	280	2021 Q2
A17	206	85	215	2019 Q4
A18	345	13	430	2021 Q4
A19	337	20	421	2021 Q4
A20	341	1	341	2022 Q2
A21	245	15	305	2021 Q4

## 2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

### 2.5.1 Vräkningsförebyggande arbete

	2018 jan-aug
Antal verkställda avhysningar av hyresgäster	44
- varav antal barnfamiljer	0

Samtliga bostadsbolag inom Framtidenkoncernen arbetar aktivt med att förhindra vräkningar. Fokus ligger på att belysa alla olika möjligheter för att lösa den situation som råder innan en vräkning behöver ske och verkställas. Samtliga ärenden som i förlängningen kan antas leda till vräkning följs noggrant upp och meddelas socialtjänsten. I nuläget innebär stadsdelarnas ansträngda ekonomiska situation och påföljande resursneddragningar en ökad risk som kan få stora konsekvenser för det vräkningsförebyggande arbetet. I de fall där vräkningar av barnfamiljer kan komma att bli aktuella tas det extra stor hänsyn och tydlig samverkan med sociala myndigheter.

Ett av dotterbolagen, Störningsjouren, har personal som dygnet runt arbetar med fokus på det vräkningsförebyggande arbetet, både i akuta ärenden samt i ärenden som kräver en längre kontakt och då ofta i samverkan med övriga samhällsinstanser.