

2019

Verksamhetsplan



Allt för hyresgästen

Vi är många här på Poseidon som verkligen vill göra skillnad. Som jobbar hårt för att få till levande och trygga områden för familjerna som bor hos oss. Vi vill fortsätta att bygga nytt, renovera varsamt och utjämna skillnaderna i livsvillkor för göteborgarna. Och vi gör det med glädje.



Denna verksamhetsplan, fastställd 2018-12-12 ansluter till Stadens och Kommunfullmäktiges budget, Poseidons styrelses inriktningsdokument, Framtidenkoncernens bolagsspecifika brev samt affärsplan där koncernens detaljerade mål är fördelade under sex fokusområden. Verksamhetsplanen beskriver våra huvudaktiviteter för 2019.

Poseidon delar affärsplan med övriga bolag i koncernen. Våra gemensamma fokusområden är nyproduktion, underhåll / renovering, utvecklingsområden, nöjda hyresgäster, attraktiv arbetsgivare och god ekonomi / effektiv verksamhet.

Hitta i verksamhetsplanen

4	VÅRT BALANSERADE STYRKORT
5	VERKLIG NYTTA OCH GLÄDJE, 2.1
6	VÅRA FOKUSOMRÅDEN
6	Nyproduktion
8	Underhåll / renovering
10	Utvecklingsområden
12	Nöjda hyresgäster
15	Attraktiv arbetsgivare
17	God ekonomi och effektiv verksamhet
19	BILAGOR
20	1. Budget 2019
27	2. Pågående ny- och ombyggnadsprojekt
30	3. Bolagsspecifikt brev från Framtiden
32	4. Inriktningsdokument från Poseidons styrelse

Vårt balanserade styrkort

Styrkortet ger oss förutsättningarna för en nyanserad och långsiktig styrning utifrån våra övergripande mål och strategier.

Hyresgäster

- Serviceindex minst 80
- Inflytandeindex minst 72
- Ta kunden på allvar minst 84
- Hjälp när det behövs minst 84
- Information om vad som ska hända i fastigheten minst 81

Personal

- Frisknärvaro minst 70 %
- HME minst 75 %

Verksamhet

- 100 nya lägenheter i Trygghetsboende
- Minst 30 % utsorterat matavfall
- Värmeanvändning högst 137 kWh/kvm
- Trygghetsindex Hjällbo minst 77
- Trygghetsindex Lövgärdet minst 75

Ekonomi

- Kassaflöde före nyproduktion 333 mkr
- Fastighetsinvesteringar ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5 %

Verklig nytta och glädje

Genom att kraftsamla där det behövs, tänka smart när resurser är begränsade, samverka och lära av andra kan vi bli mer effektiva och attraktiva. Med verklig nytta och glädje i fokus sätter vi spelplanen för vårt 4-åriga utvecklingsprojekt 2.1.



Under 2019 startar vi projekt baserade på 2018 års handlingsplaner för:

DIGITALISERING Vi skapar förutsättningarna för effektiva rutiner och moderna kundrelationer och fokuserar på smarta hus.

BOINFLYTANDE Vi tar fram modeller och smidiga verktyg som ger hyresgästen möjlighet att påverka sitt boende och säga sitt.

KRETSLOPP Tillsammans med våra hyresgäster blir vi kända för vår effektiva sortering av avfall.

MEDARBETARE Vi höjer Poseidons attraktionskraft med input från medarbetarna och koncernens värdegrundsarbete.



Nyproduktion

Vi och vår koncern strävar efter att bygga varierat, kreativt och nyskapande och till hyror som funkar för vanligt folk. Vi vill ge hyresgästerna möjlighet att göra boendekarriör, även i våra ekonomiskt svagare utvecklingsområden. Vi letar möjlighet till smart förtätning och fler nya bostäder i våra områden.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Att öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

Strategier

- Verka för blandade upplåtelseformer, hustyper och boendeformer inom området
- Verka för nyproduktion i större områden, där rätt strukturer och samhällsservice ingår från start
- Utveckla metoder för flexibla detaljplaner, hög genomförbarhet och effektiv markanvändning samt möjligheter att bygga ut allmän plats
- Utveckla en långsiktig porföljstyrning för nyproduktion
- Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras
- Aktivt arbeta med fokus på lägre hyror i samspel med god kvalitet
- Bredda marknaden

POSEIDONS MÅL

- Inventera möjliga förtätningar med kompletteringsbebyggelse i våra områden
- Ta fram plan för möjlig byggnation av 2 035 bostäder i Hjällbo fram till år 2035
- 264 nya hyresrätter tillförs bostadsmarknaden under 2019*
- Genomsnittlig hyresnivå 1 925 kr/kvm samt relativhyra 1 140 kr/relativ enhet för nyproduktion

Nya nyproduktionsprojekt initieras och projektleds av FBU, Framtiden Byggutveckling AB.

*Bilaga 2 sid 27: Pågående ny- och ombyggnadsprojekt inklusive strategi



Underhåll / renovering

I våra hus ska man ha råd att bo kvar även efter renovering och underhåll. Hyresgästen är med och påverkar, tidigt i processen. I vår förvaltning värnar vi om långsiktighet i boendet, både inomhus och utomhus. Även här deltar de boende. Lägenheter med låg hyra slår vi vakt om.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

Strategier

- Vi ska renovera varsamt
- De boendes möjligheter att påverka sina boendekostnader ska stärkas
- Vi ska värna lägenheter med låg hyra
- Energieffektivisering och att bidra till minskade klimatutsläpp ska vara ett aktivt arbete



POSEIDONS MÅL

- Ta fram gemensamma riktlinjer för renovering och underhåll i koncernsamverkan
- Hyreshöjningar efter ombyggnation överstiger inte 180 kr/kvm i snitt
- Cirka 6 000 lägenheter har en hyra under 1 000 kr/kvm
- Cirka 237 lägenheter byggs om under året*
- Högst 5 % av hyresgästerna flyttar på grund av hyreshöjningar vid renovering
- Vid varje renovering har de boende möjlighet att påverka sin hyra

Bilaga 2 sid 25: Pågående ny- och ombyggnadsprojekt inklusive strategi*

KRETSLOPP

- Öka kundbetygen med 1 procentenhet för Rent och snyggt: Sophantering, Möjligheter till källsortering samt Städning av sputrymmen (jfr med 2017)
- Minst 30 % utsorterat matavfall
- Restavfall/blandat avfall högst 345 kg per lägenhet
- Fastställa rutiner för hantering av grovavfall i distrikten
- Ta fram en metod inkl uppföljning gällande hantering av verksamhetsavfall

UTEMILJÖ

- Öka kundnöjdheten med 1 procentenhet: Städning av gård och närmiljö, Skötsel av rabatter och buskar samt Snöröjning och sandning (jfr med 2017)
- Ta fram processbeskrivningar för utemiljöförvaltningen

ENERGI

- Installera solceller enligt koncernens mål på 600 kWp
- Nå en fjärrvärmeanvändning om högst 137 kWh/kvm (143 2017)
- Total energianvändning 158 kvm (fjärrvärme och el) (164 2017)
- Temperaturmätare ska vara installerade i 50 % av beståndet vid årets slut (34 % 2017)

Utvecklingsområden

Vi jobbar helhjärtat för att öka trivseln och tryggheten i våra områden Hjällbo och Lövgärdet. Vi letar nya innovativa lösningar för att förbättra den fysiska miljön och för fler engagerade boende och arbetstillfällen i områdena. Vi tar också sats för möjligheten att göra boendekarriär i Hjällbo.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

Strategier

- Införa trygghetsskapande åtgärder
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena
- Bidra till att skapa arbetstillfällen för boende i områdena
- Vara drivande i stadens samordnade arbete för en mer jämlik stad
- Arbeta fram en koncernövergripande social förvaltningsstrategi
- Ta fram strategiska utvecklingsplaner och styra arbetet i alla utvecklingsområden gällande nyproduktion, förvaltning, underhåll och renovering.

POSEIDONS MÅL

- Fastställa projektplan för utveckling av Hjällbo
- Fastställa ett 10-årigt utvecklingsprogram i Lövgärdet
- Initiera ett BID-inspirerat arbete i Lövgärdet med Victoria Park
- Starta process och identifiera objekt för att ombilda hyresrätter till bostadsrätt i Hjällbo
- Fastställa en lokalstrategi för Hjällbo
- Trygghetsindex Hjällbo lägst 77, Lövgärdet lägst 75 (75,4 respektive 73,1 2017)
- Cirka 65 arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten som skapas för hyresgäster
- Skapa minst 5 arbetstillfällen i Hjällbo via Yalla Hjällbo
- Ta fram ett strategidokument för Hjällbos två skolutvecklare
- Starta upp Poseidon intro för hyresgäster i Hjällbo
- Vid upprustning i områden med hög arbetslöshet, använda Göteborgs Stads modell för social hänsyn för att skapa arbetstillfällen till invånarna i bostadsområdet

”Vi ska ligga i framkant med nya innovativa lösningar inom social utveckling.”

Ur Framtidenkoncernens Affärsplan 2019



Nöjda hyresgäster

Det är för våra hyresgästers nytta och glädje vi finns. Tillsammans med dem, lokala föreningslivet och stadsdelarna bygger vi goda livsmiljöer. Vi ser till att möta hyresgäster som använder digitala plattformar där de finns. Vi tar hyresgästen på allvar och letar aktivt nya sätt för innovation och samverkan.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Öka antalet koncerngemensamma digitaliserade processer. Säkerställa en koncerngemensam dialog- och kommunikationsprocess.

Strategier

- Öka takten på redan påbörjad digitalisering av koncerngemensamma kundprocesser, såsom kontraktsskrivning, lägenhetsbyte, uppsägning av kontrakt och SMS-utskick
- Agera som en tydlig koncerngemensam beställare för digitalisering
- Säkerställa en koncerngemensam teknisk plattform i ett utförande
- En koncerngemensam kommunikationsbyrå
- Lansera Sveriges största allmännyttan i gemensamma forum

POSEIDONS MÅL

- Serviceindex minst 80 (78,5 2017)
- Inflytandeindex minst 72 (70 2017)
- Ta kunden på allvar minst 84 (81,3 2017)
- Hjälp när det behövs minst 84 (83,0 2017)
- Information om vad som ska hända i fastigheten minst 81 (79,5 2017)
- Kartlägga behov och förutsättningar för gemenskapsboende
- 100 nya lägenheter i Trygghetsboende

KOMMUNIKATION OCH MARKNAD

- Minska antalet samtal till växeln med 10 % via fler digitala kanaler och tjänster
- Ta fram en strategi för internkommunikationen
- Utredda digitaliserad trapphusinfo

BOINFLYTANDE

- Ha 130 aktiva gårdsföreningar vid årets slut, varav minst 10 nya gårdsföreningar är startade i utvecklingsområden, av unga vuxna, och/eller med barn och ungdomar engagerade
- Arrangera 2 temakvällar samt Gårdsföreningarnas dag under året
- 80 % av hyresgästerna ska vara nöjda med processen från besök i vår tillvalsbutik till slutlig installation av tillval

ORIKTIGA HYRESKONTRAKT

- Ta fram en områdesanpassad strategi för arbetet mot oriktiga hyreskontrakt
- Informera nyckelpersoner i alla distrikt om hur vi identifierar och åtgärdar oriktiga hyreskontrakt



UTHYRNING

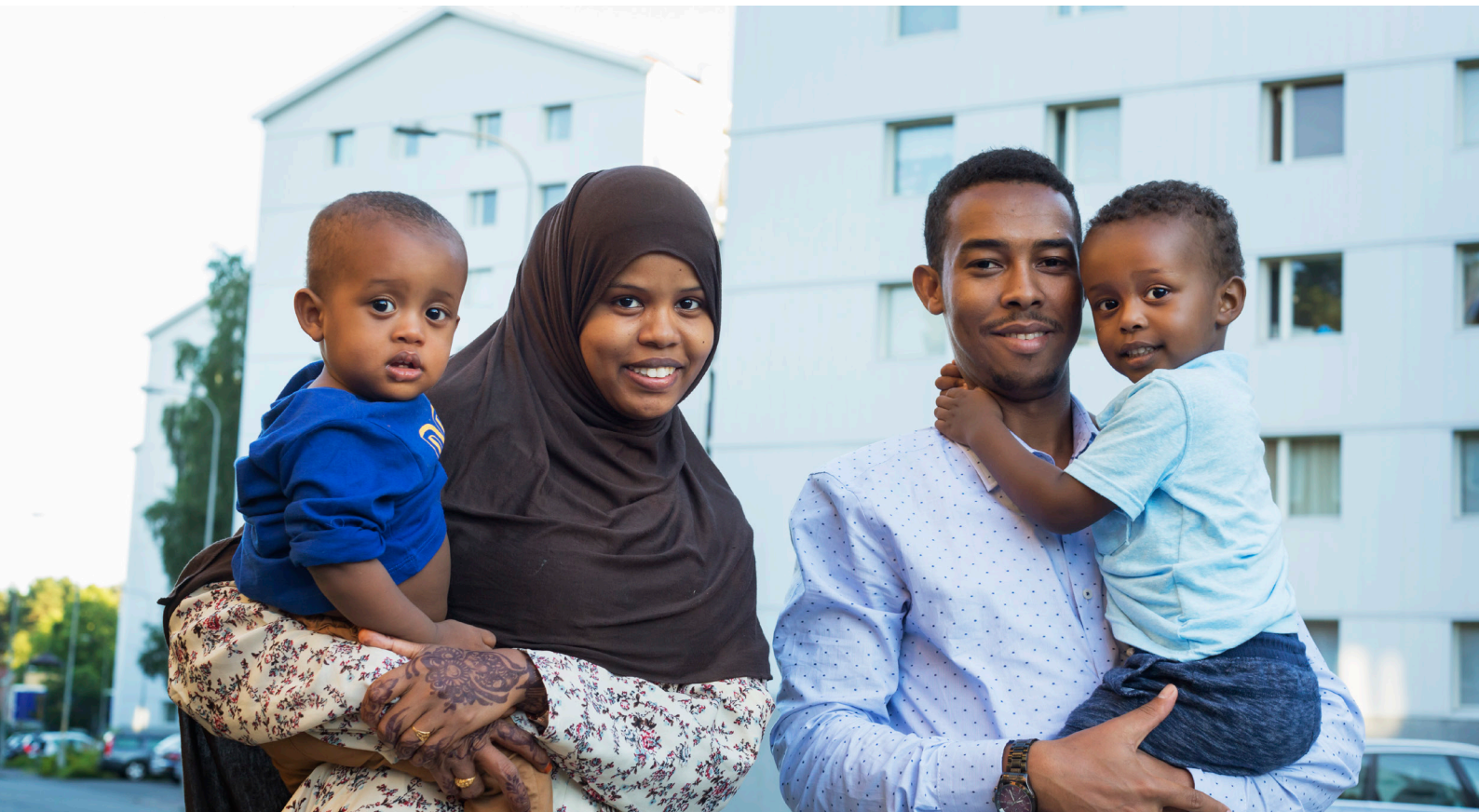
- Vakansnivån under året ska i genomsnitt ligga under 21 lägenheter per månad
- 212 kommunala kontrakt – Bomedla, F 100, Bostad först och Bodil
- 39 kontrakt förmedlade enligt nya bostättningslagen
- Överföra den externa uthyrningen till Boplats
- Införa en gemensam omflyttningsplats i koncernsamverkan

HYROR

- Fastställa en intäktsstrategi som ligger till grund för hur intäkter ska optimeras under kommande år
- Justera hyrorna i tre specifika områden så att de bättre avspeglar den enskilda lägenhetens bruksvärdeshyra
- Utforma en modell för hyresjusteringar i samband med ombyggnationer, så att hyresgästerna har råd att flytta tillbaka

INKÖP

- Följa upp samtliga avtalsleverantörer inom byggservice, köksrenovering, golvläggning, målning, vitvaror, utemiljö och fastighetsstäd



Attraktiv arbetsgivare

Våra medarbetare är vår kärna. Hur de trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är helt avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens. I projekt 2.1 jobbar vi för balans mellan arbete och fritid. Vi bidrar till koncernens värdegrundsarbete. Mångfald är en självklar strategisk tillgång.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Mål: Att vara en attraktiv arbetsgivare

Strategier

- Utveckla organisation, medarbetarskap och ledarskap genom ett koncerngemensamt värdegrundsarbete
- Kompetensförsörja genom att använda våra stolta medarbetare som ambassadörer för koncernen
- Förtydliga möjligheterna och synliggöra mervärdet med att vara anställd i Sveriges största allmännyttan. Påbörja arbete med att erbjuda utbildning/utvecklingsinsatser, karriärmöjligheter samt stimulera intern rörlighet inom Framtidenkoncernen
- Ge medarbetarna förutsättningar för ett hållbart arbetsliv där fokus ligger i att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö, och att vara en inkluderande arbetsplats

POSEIDONS MÅL

- HME (Hållbart medarbetarengagemang) minst 75
- Personalomsättning högst 11 %
- Sjukfrånvaro högst 4 %
- Öka antalet chefer födda utanför Norden
- Ta emot praktikanter från fastighetsvärdsutbildning (8 st) och Fastighetsakademien (5 st)
- Påbörja realtidsmätningar "Winningtemp"
- Alla medarbetare ska få ökad kunskap om likabehandling, hbtq och diskriminering
- Skapa minst 5 arbetstillfällen i Hjällbo via Yalla Hjällbo
- Ta fram en plan för ett hållbart mottagande av praktikanter till Poseidon
- Validera yrkeskompetens av samtliga medarbetare, nyanställda, säsongsanställda och praktikanter inom utemiljöområdet utifrån Poseidons filmade valideringsmoduler för maskiner
- Utbilda samtliga miljövärdar i Arbete på väg del 1 och 2
- Skapa tydliga rutiner och checklistor vid nyanställning



”Vi ska vara en modern arbetsplats.”

Ur Framtidenkoncernens Affärsplan 2019

God ekonomi och effektiv verksamhet

Vi ser till att utveckla och använda oss av innovativa arbetsmetoder för att få nöjda hyresgäster, vara en attraktiv arbetsgivare - samt ha en god ekonomi och effektiv verksamhet.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL

Mål: Att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande

Långsiktiga finansiella mål

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50 % över 10 år
- Självfinansieringsgrad om minst 30 % vid nyproduktion över 10 år

Strategier

- För att tillgodose kravet om 1 400 lägenheter per år måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad och soliditet. Koncernens finansiella strategi för att nå detta är att aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital inom flera olika områden.
- Samordning av HR, inköp/upphandling och IT-funktioner har initierats och fler koncerngemensamma samordningsområden ska identifieras och implementeras.

POSEIDONS MÅL

EKONOMI

- Kassaflöde före nyproduktion 333 mkr
- Fastighetsinvesteringar ska i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5 %

Bilaga 1 sid 20: Budget 2018 inklusive resultaträkning och kommentarer

EFFEKTIV VERKSAMHET

- Verka för ökad konkurrens och att minst 3 företag lämnar anbud per upphandling
- Få anbud från minst 5 företag som tidigare inte lämnat anbud
- Ställa krav på socialt hänsynstagande i minst 50 % av tjänsteupphandlingarna som har en löptid på minst fyra månader och berör mer än en uppdragstagare
- Utveckla metoder för att kunna mäta och redovisa utfallet i varje genomförd upphandling
- Påbörja arbete med kategoristyrning av inköp
- Ta fram ett verktyg för regelbunden uppföljning av verksamhetsplanens definierade nyckeltal, i koncernsamverkan
- Implementera ett nytt projektledningssystem för ombyggnadsprojekt
- Påbörja arbetet med en översyn av bolagets kvalitets- och ledningssystem
- Ta fram en modell för de externa och interna arbets- och informationsflödena i våra byggprocesser

”Våra medarbetare är våra
viktigaste ambassadörer.”

Ur Framtidenkoncernens Affärsplan 2019

Bilagor



Budget 2019

Budgetkrav om ett kassaflöde exklusive nyproduktion om 333 mkr nås i budget 2019. Budget 2019 ger 333 mkr.

Budgetkrav	Budget 2019 mkr	Krav * 2019 mkr
Kassaflöde exkl nyproduktion	333	333
* Ett bättre kassaflöde i bokslutet för 2018 utöver mål får tillgodoräknas målet för 2019.		

Budgererat resultat efter finansnetto uppgår till 186 mkr och inkluderar underhållskostnader om -380 mkr, vilket motsvarar 208 kr/kvm.

Resultaträkning	Budget 2019 mkr	Budget 2019 kr/kvm	Prognos 3 2018 mkr	Prognos 3 2018 kr/kvm	Avvikelse BU/P3 mkr	Avvikelse BU/P3 kr/kvm
Intäkter	2 149	1 176	2 085	1 149	64	27
Driftkostnader	-866	-474	-866	-477	0	3
Fastighetsavgift/skatt	-46	-25	-44	-24	-2	-1
Underhåll	-380	-208	-380	-209	0	1
Driftöverskott	857	469	795	439	62	30
Avskrivningar	-437	-239	-433	-239	-4	0
Bruttoresultat	420	230	362	200	58	30
Centrala kostnader	-47	-26	-45	-25	-2	-1
Övr. intäkter o kostnader	1	1	2	1	-1	0
Finansnetto	-95	-52	-102	-56	7	4
Operativt resultat	279	153	217	120	62	33
Jmf störande poster, nedskrivn	-93	-51	-95	-52	2	1
Jmf störande poster, övrigt	0	0	1	0	-1	0
Resultat efter finansnetto	186	102	123	68	63	34
Kassaflöde exkl nyproduktion	333	182	484	267	-151	-85

BILAGA 1

	Budget 2019 mkr	Prognos 3 2018 mkr
Investeringar		
Förvärv mark	-24	-30
Nyproduktion	-947	-535
Konvertering av lokaler till lägenheter	-27	-10
Solel	-10	-10
Befintligt bestånd	-408	-188
Inventarier och immateriella anläggningstillgångar	-4	-6
S:a Investeringar	-1 420	-779

	Budget 2019 mkr	Budget 2019 kr/kvm	Prognos 3 2018 mkr	Prognos 3 2018 kr/kvm	Avvikelse BU/P3 mkr	Avvikelse BU/P3 kr/kvm
Underhåll och investeringar i befintligt bestånd						
Underhåll	-380	-208	-380	-209	0	1
Investeringar befintligt bestånd	-408	-223	-188	-104	-220	-119
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-788	-431	-568	-313	-220	-118

	Budget 2019-12-31 mkr	Prognos 3 2018-12-31 mkr
Balansräkning		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	13 673	12 790
Omsättningstillgångar	86	79
S:a Tillgångar	13 759	12 869
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 973	4 787
Obeskattade reserver	145	145
Avsättningar	686	683
Skulder	7 955	7 254
S:a eget kapital och skulder	13 759	12 869

Nyckeltal	Budget 2019-12-31	Prognos 3 2018-12-31
Soliditet, %	37,0	38,1
Kassaflöde exkl nyproduktion, mkr	333	484
Nettoförändring av låneskuld, mkr	700	72
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,53	1,61
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,2
Vakansgrad lokaler, %	6,6	7,1
Lägenheter, antal	27 278	27 014
BOA genomsnittlig, kvm	1 726 959	1 714 008
LOA genomsnittlig, kvm	100 076	99 922
TOA genomsnittlig, kvm	1 827 035	1 813 930
Antal anställda	271	268

KOMMENTARER

Intäkter

Intäkter budgeteras totalt till 2 149 mkr, vilket är en ökning med 64 mkr jämfört med prognos för 2018. Förändringen består av högre intäkter för bostäder 47 mkr, högre lokalintäkter 4 mkr, högre intäkter parkeringsplatser 2 mkr samt högre förvaltningsintäkter 11 mkr.

De högre intäkterna för bostäder förklaras av budgeterad hyreshöjning 24 mkr, tillkommande intäkter i nyproduktion 22 mkr, tillkommande intäkter vid ombyggnad och tillval 5 mkr samt högre kostnader för avställda bostäder i samband med ombyggnad -4 mkr. Hyreshöjningen 2018, 1,2 %, har använts vid budgetering av hyreshöjning 2019.

Högre lokalintäkter, 4 mkr, förklaras av tillkommande intäkter för lokaler i nyproduktion, den årliga hyresjusteringen samt ett något lägre hyresbortfall.

Högre parkeringsintäkterna, 2 mkr, förklaras av tillkommande intäkter för parkeringar i nyproduktion samt den årliga hyresjusteringen.

Förvaltningsintäkternas ökning om 11 mkr beror på högre intäkter Framtidens Bredband.

Driftkostnader

Driftkostnader budgeteras till -866 mkr, vilket är i nivå med prognos för 2018.

I budget 2018 har vi räknat med följande taxejusteringar: värme 0,5%, el 2%, vatten 5,5% och avfallshantering 6%. Den allmänna prisökningen är satt till 2%.

Inom taxebundet avviker värme 1 mkr vilket förklaras av att budget upprättas enligt ett normalår, effekter av förbrukningsbesparande åtgärder samt taxehöjning. El är i nivå med prognos för 2018 då prishöjning motverkas av en lägre förbrukning genom bland annat energisnål utebelysning och solceller. Vatten avviker -2 mkr till följd av prisökning i kombination med en något lägre förbrukning genom besparingsåtgärder samt åtgärdade kulvertläckor. Avfall avviker -3 mkr vilket förklaras av prisökning i kombination med lägre kostnader genom högre sopsorteringsgrad efter den genomförda informationskampanjen.

Högre kostnader för fastighetsskötsel, -4 mkr, förklaras av den allmänna prisökningen, högre personalkostnader, högre kostnader för avtal samt helårskostnader för trygghetsvårdar i utvecklingsområdena Hjällbo och Lövgärdet.

Reparationskostnaderna bedöms öka med -3 mkr och är inom två av bolagets distrikt.

Driftsadministration ökar med -4 mkr och beror främst på en högre PRI-skuld, högre personalrelaterade kostnader samt lägre kostnad för IT-licenser.

Övriga driftskostnader är 16 mkr lägre och förklaras av färre budgeterade försäkringsskador, lägre kostnader för Framtidens Bredband i kombination med något högre kostnader för driftövervakning.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt budgeteras till -46 mkr och är -2 mkr högre än prognos för 2018. Beräkning är gjord utifrån den allmänna fastighetstaxeringen, bedömd ökning av prisbasbeloppet och den kommunala avgiften.

Underhåll

Underhåll budgeteras till -380 mkr vilket motsvarar 208 kr/kvm och är i nivå med prognos för 2018. Prioriterat är underhåll på byggnadens regnkappa, våtrum och installationer. Hänsyn tas till lagkrav och säkerhetsfrågor. Se vidare "Poseidons ombyggnads- och underhållsstrategi" sidan 28.

Avskrivningar

Avskrivningar budgeteras till -437 mkr, vilket är -4 mkr högre än prognos för 2018. Skillnaden förklaras av högre avskrivningar till följd av tillkommande investeringar, högre utrangeringskostnad vid komponentutbyte samt fullt avskrivna anläggningar.

Centrala kostnader

Centrala kostnader budgeteras till -47 mkr vilket är -2 mkr högre kostnader än prognos för 2018. Ökningen förklaras främst av tillkommande kostnader för koncerngemensam FoU samt koncerngemensamma HR-specialister. I centrala kostnader ingår koncernledningsarvode med -22 mkr samt arvode Framtidens Byggutveckling med -6 mkr.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader budgeteras till 1 mkr vilket är i nivå med 2018.

Finansnetto

Finansnettot budgeteras till -95 mkr vilket är 7 mkr lägre än prognos för 2018 och beror på lägre räntekostnader, högre kostnader för nyupplåning samt en högre aktiverad ränta. Den genomsnittliga finansieringskostnaden är budgeterad till 1,53 %.

Jämförelsestörande poster

Budget 2019 innefattar nedskrivningar i nyproduktionsprojekt om -93 mkr i följande projekt; Mandolingatan A, -20 mkr, Mandolingatan BC -21 mkr, Mandolingatan D -1 mkr, Mandolingatan EF -13 mkr, Titteridamm -24 mkr, Selma etapp 1 -12 mkr samt Selma etapp 2-4 -2 mkr.

Jämförelsestörande poster, övrigt

Några övriga jämförelsestörande poster har ej medtagits i budget 2019. I prognos 2018 ingår realisationsresultat vid fastighetsförsäljning.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto budgeteras till 186 mkr vilket är 63 mkr högre än prognos för 2018.

Investeringar

De totala investeringarna år 2019 budgeteras till 1 420 mkr. Ökningen jämfört med prognos för 2018, 641 mkr, och förklaras av en högre budgeterad nyproduktion samt högre budgeterade investeringar i befintligt bestånd. Investeringar i fastigheter skall i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5% och följs löpande under året.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd budgeteras till 792 mkr vilket motsvarar 431 kr/kvm. Detta är en ökning med 220 mkr jämfört med prognos för 2018. Ett sänkt kassaflödeskrav i kombination med ett förbättrat operativt resultat medger ökningen.

Skulder

Totala skulder 2019-12-31 budgeteras till 7 959 mkr, varav låneskulder utgör 7 450 mkr. Baserat på den budgeterade investeringsvolymen är därmed behovet av nyupplåning 700 mkr år 2019.

Antal och ytor

Antalet lägenheter beräknas till 27 278 per 2019-12-31, vilket är ett nettotillskott med 264 lägenheter under året. Genomsnittlig totalyta 2019 beräknas till 1 827 035 kvm.

Antal anställda

Antal anställda beräknas till 271 per 2019-12-31, vilket är en nettoökning med 3 anställda under året.



”En vardagsmiljö att vara stolt över.”

Ur Framtidenkoncernens Affärsplan 2019

Pågående ny- och ombyggnadsprojekt

NYPRODUKTION	START	KLART	LGH TOTALT	KLARA 2019
Näverlursgatan etapp III*	2019	2019	20	20
Mandolingatan kvarter A*	2019	2021	100	0
Wadköpingsgatan*	2017	2019	67	67
Torpagatan*	2018	2020	170	0
Adventsvägen*	2017	2019	125	125
Titteridamm*	2018	2020	162	0
Tunnbindaregatan*	2018	2019	16	16
Hogenskildsgatan	2019	2022	58	0
Kv Makrillen*	2018	2021	100	0
Kaverös, etapp II	2019	2021	180	20
Nya Kvibergshuset*	2019	2021	250	0
Mandolingatan BC*	2019	2021	141	0
Mandolingatan D*	2019	2021	122	0
Mandolingatan EF*	2019	2021	130	0
Litteraturgatan*	2019	2025	500	0
Konvertering lokal – lägenhet	2018	2019	59	16
Totalt				264

*Byggnation via Framtiden Byggutveckling AB

OMBYGGNAD	START	KLART	LGH TOTALT	KLARA 2019
Lövgärdet etapp IV	2018	2021	387	100
Näverlursgatan etapp III	2018	2020	100	0
Kv Skäppan	2017	2019	81	41
Zachrissonsgatan	2018	2019	136	66
Hogenskildsgatan	2018	2020	82	30
Totalt				237

Poseidons ombyggnads- och underhållsstrategi

- Vi prioriterar underhåll utifrån distriktens framtagna 5-åriga underhållsplaner
- Med beaktande av tillgängliga resurser är vår målsättning att genomföra ombyggnationer så att husens tekniska kvaliteter säkras
- Vi identifierar möjliga påbyggnader och kompletteringar på befintliga hus, p-däck etc.
- Vi prioriterar underhåll på byggnadens regnkappa, våtrum och installationer. Hänsyn tas till lagkrav och säkerhetsfrågor
- Vi utför underhåll för att säkerställa minskade reparationskostnader
- Vi verkar för att erbjuda fler standardnivåer och hyresnivåer samt för ökat individuellt inflytande över lägenhetens kvaliteter
- Vår utgångspunkt är att befintliga hyresgäster ska ha möjlighet att bo kvar efter ombyggnad
- Vi arbetar i en strukturerad ombyggnadsprocess tillsammans med hyresgäster och Hyresgästföreningen
- Vi prioriterar extra underhåll i socioekonomiskt svaga områden där också kvalitetsbetyget ligger lågt, t ex Hjällbo
- Vi tillämpar kvalitetshyra för att bättre blanda och differentiera hyrorna i våra bostadsområden
- Vi bedömer en ombyggnadstakt på cirka 500 lägenheter per år, vilket motsvarar cykler på 50 år



Bolagsspecifikt brev från Framtiden

Till Bostads AB Poseidon
Att. Lena Molund-Tunborn
2018-10-01

Affärsplan 2019

Så här styr vi med de bolagsspecifika breven

Varje bolag får ett bolagsspecifikt brev där det i år framgår vilka två huvuduppgifter som respektive bolag förväntas leverera extra på enligt affärsplanen för att vi tillsammans ska nå koncernens mål. Om det är något krav som ni bedömer inte kan nås återkopplas detta skriftligen till oss med motivation senast två veckor före det att er verksamhetsplan lämnas in till oss den 31 oktober 2018. Detta skapar då ett utrymme tidsmässigt för diskussion kring de mål ni eventuellt inte anser er kunna nå. Vi återkommer då med tid för uppföljningsmöte i november.

Koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll

Vid renovering och ombyggnad är det viktigt att gå varsamt fram och bygga om ekonomiskt och effektivt så att våra hyresgäster kan bo kvar efter renovering. I flera av våra områden där renoveringsbehov finns är det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska Göteborgs Stads modell för social hänsyn därför användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i bostadsområden som ska upprustas.

De boende ska kunna påverka sin boendestandard och sina boendekostnader. Det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror samt att ha rätt hyra på rätt plats. Byggekongjunkturen gör nu att takten i ombyggnaden behöver minska eftersom vi i första hand måste prioritera nyproduktionen. Det innebär en tydligare prioritering av de projekt som kan bli aktuella de kommande åren. Det ska tas fram gemensamma riktlinjer för hur man renoverar i koncernen baserad på de bästa exemplen. Poseidon uppdras att tillsammans med Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder ta fram koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll till den 31 maj 2019.

Utöver de mål, strategier och mätetal som anges i affärsplanen för 2019 kommer vi även att följa utvecklingen på andra nyckeltal. Affärsplanen är förändringsinriktad och följer styrelsens mål- och inriktningsdokument.

Ekonomiska mål

Koncernens mål är att färdigställa 14 000 bostäder under en 10-årsperiod. Detta är en stor finansiell utmaning som både ställer krav på långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs fortsatt stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla god soliditet. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, banta renoveringsplaner och förenkla den egna organisationen. Styrning och ledning måste kontinuerligt utvecklas för att säkerställa en effektiv organisation. Områden måste vidare identifieras för samordning av koncerngemensamma processer.

För att ha en strategiskt god finansiell position över tid är det av stor vikt att koncernen positionerar sig och skapar flexibilitet att allokera resurser till de aktiviteter där det behövs.

Det kan dock konstateras att färdigställda nyproduktionsvolymen fördröjs bl.a. med anledning av överklaganden, utdragna planprocesser m m. Detta innebär att kassaflödesbehovet för nyproduktion kortsiktigt är lägre än tidigare antaganden. Samtidigt är ett behov av stora investeringar i strategiska underhållsprojekt identifierat.

För 2019 ställs ett kassaflödesmål för Poseidon uppgående till **333 mnkr**. Målet ställs på kassaflöde efter underhåll & investering samt efter övriga investeringar. Till skillnad från 2018 så sätts inget centralt mål vad gäller underhåll & investeringar.

Ett bättre kassaflöde i bokslutet för 2018 utöver mål får dessutom tillgodoräknas i målet för 2019.

Göteborg 2018-10-01
Martin Blixt
tf VD Förvaltnings AB Framtiden

Inriktningsdokument från Poseidons styrelse

Prioriterade mål för verksamheten 2019 för Poseidon utifrån Göteborgs Stads budget.

Styrelsen har fastställt följande inriktningsbeslut – med utgångspunkt från bolagets ägardirektiv, bolagsordning och beslutad budget samt regleringsbrev från AB Framtiden – avseende verksamhetsåret 2019.

Mänskliga rättigheter

De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stads verksamheter.

Gäller alla nämnder och styrelser.

Uppdrag: Göteborgs Stads plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor ska få ett tydligare genomslag i stadens verksamheter. Ska genomföras under mandatperioden.

Ska nås genom att

- Vi ska stödja lokala initiativ inom jämlikhetsinsatserna i de socioekonomiskt mest utsatta områdena
- Bolaget ska vara behjälpligt i arbetet med Göteborgs Stads plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor

Miljö och klimat

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

Ska nås genom att

- Arbetet med att minska elanvändningen i elintensiva fastigheter ska fortsätta
- Arbetet med avvecklingen av kollektiv elmätning ska fortsätta
- Vi medverkar i koncerngemensamma projekt för utvärdering av teknik och ekonomi vid solcellsinstallationer på tak
- Vi ska nå en energianvändning på maximalt 60 kWh/kvm år i vår nyproduktion
- Vi ska arbeta för att ha sänkt vår fjärrvärmeanvändning med 1 % (jämfört med 2016 – 139,4 kWh/kvm år) – för att nå minst 3 % sänkning 2019
- 5 % lägre restavfall, bland annat via fastighetsnära insamling av Hushållsavfall och återvinning som omfattas av FTI, samt insamling av kläder
- Vi utreder förutsättningarna för laddstolpar i bostadsbeståndet tillsammans med våra systerbolag
- Arbetet med Innemiljökontrollsystemet ska fortsätta

Stadsutveckling och bostäder

Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.

Ska nås genom att

- Poseidon ska aktivt undersöka möjligheter till att konvertera lokaler till bostäder, undersöka möjligheter som är lämplig för nyproduktion. I de fall det finns att bygga på befintliga fastigheter till en rimlig kostnad, se över om det finns parkeringsplatser eller annan mark i era områden parkeringsplatser/mark som är lämplig att använda skall kontakt tas med tidiga skeden för vidare utredning och handläggning.
- Poseidon uppdras att ta fram en modell/modeller som visar hur bolaget kommer att arbeta med frågan vid underhåll/renovering av sitt fastighetsbestånd
- Poseidon ska vara behjälplig att ta fram en gemensam policy för renovering och upp- rustning som pekar på de bästa exemplen
- Arbetet med och implementering av utökad närvaro ska fortsätta
- Vi prioriterar underhåll av byggnadens regnkappa, våtrum och installationer
- Med beaktande av tillgängliga resurser är vår målsättning att genomföra ombyggnationer så att husens tekniska kvaliteter säkras
- Vår utgångspunkt är att befintliga hyresgäster ska ha möjlighet att bo kvar efter ombyggnad
- Vi verkar för att erbjuda fler standardnivåer och hyresnivåer
- Det hållbara resandet ska öka
- Arbetet med bilpoler ska fortsätta
- Arbetet med inriktning på trygghet och säkerhet för områdena Hjällbo och Lövgärdet ska fortsätta
- Medverka i ett koncerngemensamt projekt för ökad trygghet och trivsel i de sju utpekade områdena
- Vi ska utveckla ett samarbete med civilsamhället enligt modell från Västra Göteborg
- Arbetet med att hyrorna justeras så det bättre avspeglar den enskilda lägenhetens bruksvärdeshyra ska fortsätta.
- Arbetet med inflyttningshyror ska fortsätta
- Arbetet med modellen för lägenhetsunik hyror ska fortsätta
- Arbetet inom Framtiden koncernen vad det gäller renovera varsamt ska iakttas
- Arbetet med kvaliteten på Poseidons utemiljöer ska fortsätta
- Arbetet med lekplatssäkerhet ska fortsätta
- Arbetet med lokala hyresgästföreningar i samarbete med Hyresgästföreningen ska fortsätta
- Arbetet med att nå alla berörda vid ombyggnadsprojekt ska fortsätta
- Arbetet med trygghetsboenden/lägenheter ska fortsätta

- Arbetet med möjlighet att göra ett eller flera tillval där det är ekonomiskt hållbart ska fortsätta
- Arbetet med gemensamma riktlinjer och anvisningar för uthyrning, vräkningsförebyggande åtgärder samt åtgärder för att motverka oriktiga hyresförhållanden med systerbolagen ska fortsätta
- Arbetet med varumärket ska fortsätta
- Arbetet med intern och externa kommunikation ska förbättras
- Arbetet med Bomedla, F100, Bostads Först och Bodil ska fortsätta
- Arbetet med Barnfamiljer med osäkra boendeförhållanden ska fortsätta
- Sponsring och bidrag skall framförallt användas Hjällbo och Lövgärdet
- Poseidon ska vara behjälplig i arbetet med att undanröjda alla enkelt avhjälpta hinder i Göteborgs Stads publika lokaler och på allmän platsmark.
- Poseidon ska kompetensutvecklas avseende tillgänglighetsarbete och enkelt avhjälpta hinder.

Arbetsmarknad och vuxenutbildning

Sysselsättningen för grupper långt från arbetsmarknaden ska öka. Särskilda insatser ska riktas till grupper som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa, såsom utrikes födda, personer med funktionsnedsättning och unga män. Gäller alla nämnder och styrelser.

Uppdrag: Fler funktionsnedsatta ska anställas i ordinarie verksamhet genom att förvaltningar och bolag, med stöd från nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning, underlättar möjligheten till övergång från arbetsmarknadspolitisk insats till anställning.

Ska nås genom att

- Vi ger förutsättningar för långsiktig etablering på arbetsmarknaden för 8-10 nyanlända inom ramen för projektet "Viktiga riktiga jobb"
- Ett forskningsprojekt startas som syftar till att ta fram rutiner för uppföljning av sociala effekter vid renovering
- Poseidon ska aktivt delta i olika nätverk och organisationer för att öka jobbtillväxten

Näringsliv

Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad där nya jobb hela tiden skapas inom ett brett, hållbart och konkurrenskraftigt näringsliv.

Ska nås genom att

- Samarbete med Skatteverket utvecklas för att motverka svart arbetskraft. En skriftlig rutinbeskrivning upprättas som kontrollerar att totalentreprenören ansvarar för att underentreprenörer i alla led sköter inbetalning av skatter och avgifter korrekt.
- För att motverka social dumpning och säkerställa en sund arbetsmiljö ställer vi krav på att våra leverantörer erbjuder anställningsvillkor i nivå med kollektivavtal. Lämpliga avtalsklausuler för tjänste- och entreprenadupphandlingar tas fram under året.
- Vi ställer krav på socialt hänsynstagande i minst 50 % av våra tjänsteupphandlingar som har en löptid på minst 4 månader och överstiger 4 miljoner kronor i avtalsvärdet

Personal

Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.

Gäller alla nämnder och styrelser.

Uppdrag: Andelen chefer utanför Norden ska öka och aktivt följas upp.

Ska genomföras 2019.

Ska nås genom att

- Betyget bör till nästa mätning öka med minst 2 enheter genom ett särskilt fokus på ledarskap och organisatorisk tillit
- Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp
- Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet
- Sjukfrånvaro bör minska
- Arbetet med frisknärvaro ska fortsätta
- NMI bör öka

Inköp och upphandling

Arbetet ska inriktas på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor, bidra till en bättre miljö samt skapa samordningsvinster i inköpsprocessen.

Ska nås genom att

- Uppföljningsmöten gällande avtal och kvalité ska hållas med våra 35 största leverantörer, för ökad affärsmässighet i bolagets upphandlingar.

Bolagets ekonomi

Budgeten ska tydligt spegla de effektiviseringar och de satsningar som följer av verksamhetsplanen.

- Poseidons kassaflöde före nyproduktion ska uppgå till 333 MSEK
- Totalavkastning: Utifrån bolagets förvaltning av fastighetsportföljen, dvs. en rimlig utveckling av driftnettot och ökning av fastighetsvärdet, bör bolagets totalavkastning över tid (ca 5-10 år) nå en genomsnittlig nivå på 4,5 procent
- Uppföljning: En fortsatt uppföljning av lönsamhet kommer att ske av de projekt som har en beräknad produktionskostnad som överstiger 5 mnkr

Göteborg 2018-11-01

Styrelsen för Bostads Poseidon AB

VÅR VISION

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden
– är gemensam för alla bolag inom Framtidenkoncernen.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Poseidon strävar efter att vara det bästa personliga bostadsalternativet som möter göteborgarnas krav på ett föränderligt och varierande hyresrättsboende.

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Grundar sig på de tre dimensionerna för ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.