





# FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN HÅLLBARHETSREDOVISNING

---

2018

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen för räkenskapsåret 2018. Hållbarhetsrapporten har godkänts på styrelsemöte den 6 februari 2019 i Förvaltnings AB Framtiden.

Hållbarhetsrapporten avser hela koncernen och omfattar alla dotterbolags verksamheter.

För mer information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete, kontakta:  
Anna Staxäng  
Kvalitets- och hållbarhetschef  
Förvaltnings AB Framtiden  
031-773 75 52  
anna.staxang@framtiden.se

Produktion: Framtiden i samarbete med Gullers Grupp och Natvik Information.  
Bild: Sofia Sabel, sid. 4, 9, 11, 12, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 30, 32, 34 och 37. Johner Bildbyrå/Cecilia Möller sid. 6. André de Loisted sid. 8. Skyflyers/Mediabank Göteborg & Co sid. 11. White arkitekter sid. 13. Anna von Brömssen sid. 16. Krister Engström sid. 19. Anna Hult sid. 24. Johner Bildbyrå/Susanne Kronholm sid. 25. Lena M Fredriksson sid. 22 och 25. CanStockPhoto sid. 21. Pawel Flato sid. 28. Cecilie Scheine sid. 28. Magnus Vennersten sid. 34. Per Pixel Petersson/Mediabank Göteborg & Co sid. 33 och 40. Bostadsbolaget sid. 17, 21, 27, 29, 30, 31 och 35. Freepik sid. 33.



# Innehåll

	2018 i sammandrag	6
	Viktiga händelser under året	7
	Vd har ordet	8
	Koncernen	10
	Omvärld och marknad	12
Hållbarhetsredovisning	Väsentliga hållbarhetsfrågor	14
	Nyproduktion	16
	Varsam renovering	18
	Trygghet och säkerhet	20
	Mänskliga rättigheter	22
	Goda boendemiljöer	24
	Hållbart arbetsliv	26
	Klimat och energi	28
	Avfall och resurser	30
	Antikorruption	32
	Ekonomiskt resultat	34
	Intressentdialog	36
	GRI-index	38



# 2018 i sammandrag

Nyproduktion, inkl.  
konverteringar, netto

**341 bostäder**

(2017: 305 bostäder)

Serviceindex

**77,4**

(2017: 78,8)

Antal lägenheter  
i trygghetsboenden

**629**

(2017: 583)

Inflytandeindex

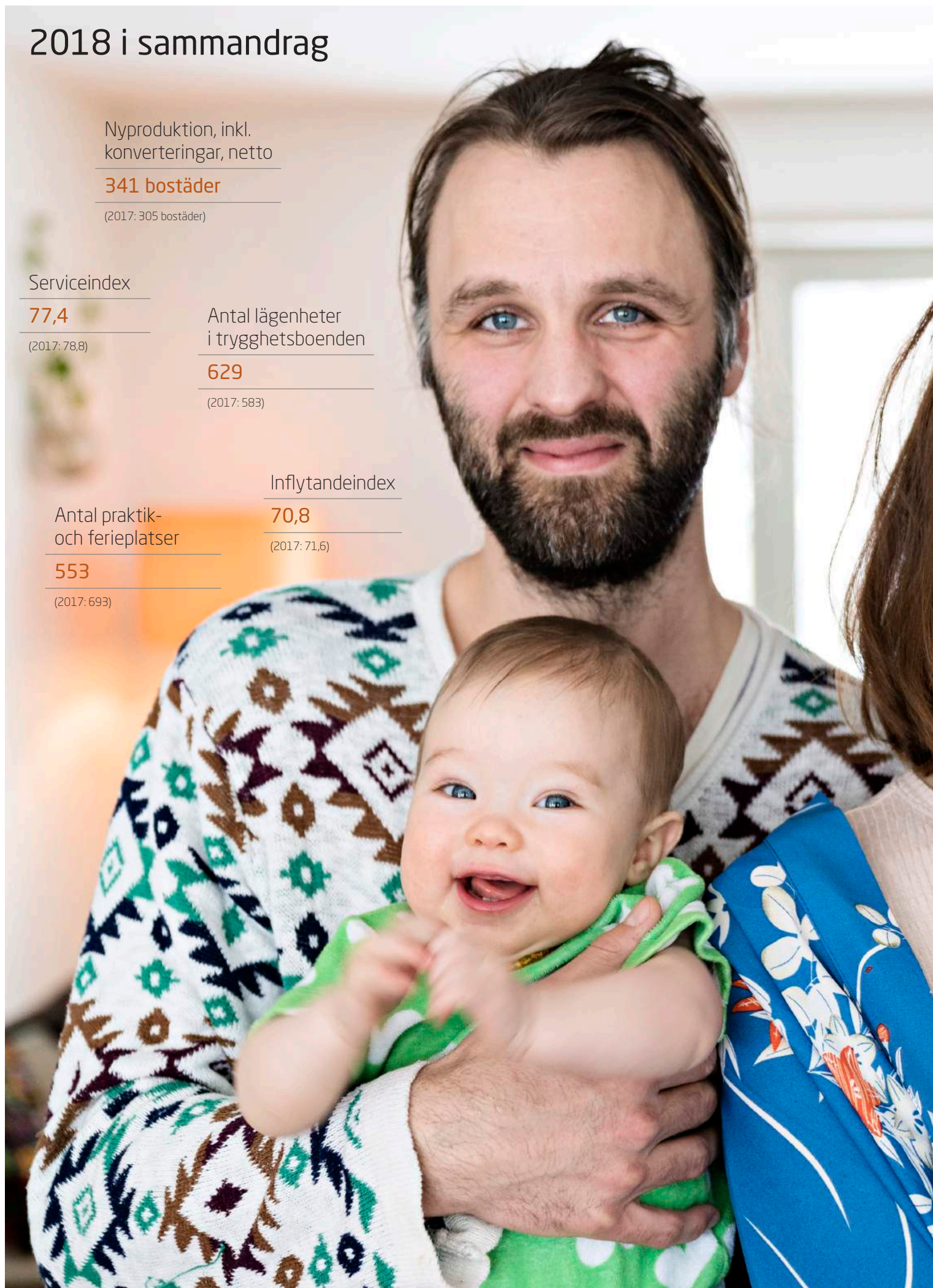
**70,8**

(2017: 71,6)

Antal praktik-  
och ferieplatser

**553**

(2017: 693)





## Driftöverskott

2 996 mnkr

(2017: 2 920 mnkr)

## Antal lägenheter

72 760

(2017: 72 466)

## Total energimängd

165,8 kWh/kvm

(2017: 165,6 kWh/kvm)

## Fastighetsvärde

95 251 mnkr

(2017: 87 913 mnkr)

## Fastighetsinvesteringar

3 452 mnkr

(2017: 3 055 mnkr)

## Soliditet

64 procent

(2017: 63 procent)

## Viktiga händelser under 2018

**Terje Johansson utsågs till ny vd** och koncernchef för Förvaltnings AB Framtiden och tillträder under 2019. Lena Molund Tunborn tillträdde som ny vd för Poseidon under sommaren.

**Trygghetsvärdar på plats** i alla våra utvecklingsområden.

**Gemensam fastighetsjour** i Störningsjurens regi.

**Inflyttningar under året:** Örgrype Torp, Nya Hovås, Kungsladugård och Gårdsten.

**Färdigställande och inflyttning** i 57 temporära bostäder i Askim för nyanlända med uppehållstillstånd.

Första året med en **koncerngemensam affärsplan**.

Koncernen beslutade om att **permanenta sysselsättningsprojektet** Välkommen till Framtiden.

**Startat forskningsprojektet** "Nyttan med allmännyttan i praktiken". Syftet är att beskriva och utveckla allmännyttans roll för mer jämlika och hållbara städer i Göteborg och Malmö.

**Gårdstensbostäder** fick den glädjande nyheten att polisen i nordöstra Göteborg från och med 1 mars 2019 inte längre kommer klassa stadsdelen Gårdsten som ett särskilt utsatt område. Ett kvitto på att den modell som Gårdstensbostäder arbetat med sedan 1997 har gett resultat.



## Hallå där!

...Terje Johansson ny vd på Framtiden som tillträder under 2019.

### Vad har du för roll idag?

Vd på MKB Fastighets AB, Malmös allmännyttan som förvaltar omkring 24 000 bostäder. Förutom att MKB de senaste åren har fokuserat på nyproduktion, strategiska förvärv och samarbeten tar MKB också ett mycket stort socialt och ekologiskt ansvar.

### Varför sökte du dig till Framtiden?

Det är en utmaning som jag inte kunde säga nej till. Uppdraget är både viktigt och roligt. Framtiden har en särskild möjlighet att medverka till ett bra Göteborg. En drivkraft är att få till en bostadsmarknad för fler och därmed en stärkt välfärd.

### Vad har du personligen för förväntningar på 2019?

Stora! Självklart ser jag fram emot ett spännande jobb där jag får lära känna många nya människor och tillsammans med andra verka för ett starkt Göteborg.

## Styrka, kompetens och utveckling

När vi sammanfattar 2018 ser vi många goda exempel och resultat av att koncernen nu arbetar tillsammans, vilket gör oss starka och framgångsrika. Ett exempel är den koncerngemensamma hyresförhandlingen, som nu är en tydlig och effektiv process inom koncernen. Under året har vi också implementerat koncerngemensamma funktioner som HR och inköp där koncernens samlade kompetens och erfarenhet används på bästa sätt.

Koncernens ekonomiska förutsättningar är goda och vi står väl rustade för att fortsätta ta oss an uppväxlingen av nyproduktionen, en hållbar hantering av underhåll och reparationer samt inte minst att fortsätta göra skillnad i våra utvecklingsområden.

Under 2018 blev flera av de stora samhällsutmaningarna tydliga för oss alla. Sommarens värme och skogsbränderna som följde i dess spår satte fokus på den globala uppvärmningen. Detta följdes av ett antal larmrapporter om klimatet under hösten.

### Ett särskilt ansvar

Som Sveriges största allmännyttan har vi på Framtiden ett särskilt ansvar för att möta dessa utmaningar. Vår storlek och vår styrka gör också att vi har goda möjligheter att göra verklig skillnad. Vi finns också i de särskilt utsatta områdena i Göteborg. Det är våra hyresgäster och våra hus som drabbas när det utbryter social oro.

Klyftorna förstärks av en akut bostadsbrist och en obalans i utbudet mellan olika upplåtelseformer. Det var för att råda bot på detta som vi för några år sedan startade Framtiden Byggutveckling. Vi bidrar till att lösa bostadsbristen genom att bygga nytt. Och vi minskar obalanserna genom att bygga hyresrätter där det idag mest finns bostadsrätter och tvärtom.

### Bygger nytt

Under 2018 färdigställde vi 341 bostäder. Vi bygger över hela staden.

För att hålla tempot uppe har vi samlat vår kompetens i en utvecklings- och projektavdelning på Framtiden Byggutveckling. Utöver det som byggs nu har vi en stor portfölj med projekt som ska göra skillnad i framtiden.

Även om vi växlat upp takten finns det andra faktorer som har en bromsande effekt. Framför allt underleverantörsledet hämmas av kapacitetsbrist, men även myndighetsprocesserna tenderar att gå långsammare på grund av anhopning av ärenden och brist på personal.

Samtidigt är det viktigt för oss på Framtiden att det finns en balans mellan nybyggnation och underhåll av befintligt bestånd. Eftersom vi är självfinansierade måste vi balansera de finansiella resurserna så att de nyttjas så optimalt som möjligt.

### Socialt ansvarstagande

Vårt ansvar stannar inte vid byggande och underhåll av fastigheter. Vi måste skapa en helhet i form av trygga livsmiljöer. Det innebär i sin tur krav på vår förmåga att samverka med andra aktörer.

De största uppgifterna finns i våra utvecklingsområden, det vill säga områden med betydande sociala utmaningar. Här arbetar vi med en bred palett av insatser – från stöd med läxläsning på olika vis till ökad fysisk närvaro genom våra nyanställda trygghetsvårdar. Ofta i samarbete med andra aktörer såsom föreningsliv, skola, stadsdelsförvaltning och polis. I fokus för insatserna står ungdomarna. Tillsammans med föreningslivet ser vi



till att de har en meningsfull fritid och någonstans att vara.

Arbete kan vara en nyckel för att främja integration. Många av de som bor i våra utvecklingsområden har få eller inga kontakter med arbetsmarknaden. Därför arbetar vi med att skapa praktikplatser för ungdomar och för att ge nyanlända möjlighet till arbete. Bland annat permanentade vi sysselsättningsprojektet *Välkommen till Framtiden*.

## Med ansvar för miljön

Sommarens torra och skogsbränder satte fokus på miljö och klimat. Fastighetsbranschen i allmänhet och i synnerhet Framtiden har en lång historia av att arbeta systematiskt med energieffektivisering, avfallshantering, byggvarubedömning med mera.

Vi måste också underlätta för våra hyresgäster att kunna leva miljösmart. Det ska vara lätt att göra rätt. Det gäller inte minst mobilitet där utvecklingen nu går fort och där vi bidrar. Vi gör det till exempel enklare att cykla, vi erbjuder bilpooler, cykelpooler och arbetar för att hitta kloka och effektivare sätt att nyttja våra parkeringar.

Vi har under 2018 beslutat att gå med i allmännyttans klimatinitiativ, ett upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är högt satt och kommer att bli en utmaning för oss – senast år 2030 ska allmännyttan vara fossilfri och energianvändningen 30 procent lägre. Med ambitiösa mål, samverkan och ett aktivt erfarenhetsutbyte är målsättningen att driva på klimatomställningen.

Under året startade vi även forskningsprojektet *Nyttan med allmännyttan i praktiken*. Syftet är att beskriva och utveckla allmännyttans roll för mer jämlika och hållbara städer i Göteborg och Malmö.

## Med hyresgästen i centrum

Jag har redan nämnt hur vi kraftsamlar inom Byggutveckling. Det finns dock fler möjligheter till intern samordning och samverkan. Därför har vi lagt om hela vår affärsplaneprocess och har för första gången en koncerngemensam affärsplan. Under året slutförde vi även samordningen av inköp och HR. Näst på tur står IT. Genom att koncentrera vissa resurser



får vi ut bättre effekt samtidigt som vi frigör resurser till fortsatt utveckling.

Det är dock inte bara i strukturen vi kan hitta samordningsfördelar. Dotterbolagen inom Framtiden förenas också i ett synsätt där kunden står i centrum på ett sätt som utmärker oss jämfört med många liknande bolag. Det är en styrka som vi ska odla och utveckla vidare. Därför sjösatte vi under 2018 vårt värdegrundsarbete.

## Väl rustade inför 2019

Att arbeta inom Framtiden är att få vara med och bidra till Göteborgs utveckling. Vår storlek gör att vi ofta är med där och när det händer. Det gör att ett år innehåller så många hän-

delser att det inte riktigt ryms i ett vd-ord. Utöver vad jag hittills nämnt har vi även genomfört fastighetsaffärer, färdigställt temporära boenden för nyanlända, klarat av GDPR-omställningen samt kompletterat vår störningsjour med en fastighetsjour.

Tillsammans med en stabil ekonomi innebär detta att vi står väl rustade inför 2019. Vi vet att utmaningarna är betydande, men vi vet också att vi har både styrkan och kunskan som krävs. Tillsammans bidrar vi till ett bättre Göteborg.

Martin Blixt  
t.f vd

# Detta är Framtiden

## Sveriges största allmännyttan

Framtidenkoncernen är en bostadskoncern som ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och sju dotterbolag. Utöver det ingår också bolaget Bygga Hem, som inte har någon anställd personal. Vi äger och förvaltar knappt 73 000 lägenheter över hela Göteborg och har 1 017 anställda. Koncernen har en stark ekonomisk ställning med en soliditet som uppgår till 64 procent (63).

## Vår affärsidé

Framtidenkoncernen skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.

Framtidenkoncernen ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.

Framtidenkoncernen ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

## Koncernens bolag

### Moderbolag

- Förvaltnings AB Framtiden
- Moderbolagets funktion är att styra och leda koncernen utifrån ägarens mål och inriktning.

### Dotterbolag

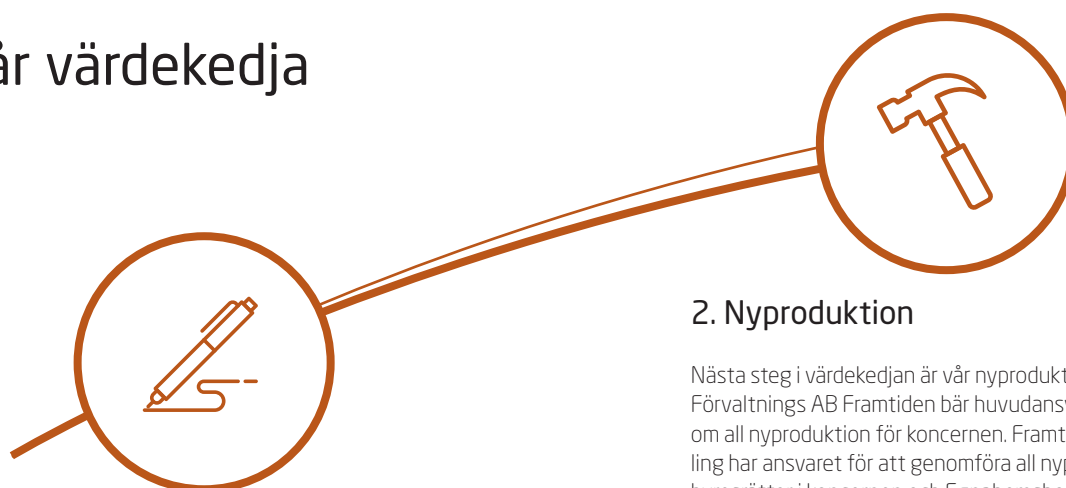
- Förvaltande bolag
- De fyra bostadsbolagen äger och förvaltar koncernens hyresrätter.

Bostadsbolag	Antal lägenheter
Poseidon (Bostads AB Poseidon)	Cirka 27 000
Bostadsbolaget (Göteborgs stads bostadsaktiebolag)	Cirka 24 300
Familjebostäder (Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag)	Cirka 18 700
Gårdstensbostäder AB	Cirka 2 800

- Framtiden Byggtutveckling AB svarar för Tidiga skeden och för koncernens produktion av nya hyresrätter.
- Egnahemsbolaget (Göteborgs Egnahems AB) bygger småhus och bostadsrätter med fokus på områden som domineras av hyresrätter.
- Störningsjouren arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, utryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.



## Vår värdekedja



### 1. Tidiga skeden

Avdelningen som hanterar tidiga skeden är sedan i år placerad på Framtiden Byggtutveckling och hanterar utredningar och utveckling fram till planbesked. Här upprättas områdesanalyser, långsiktiga planer och strategier. Här sker också markanskaffning och projektutveckling.

### 2. Nyproduktion

Nästa steg i värdekedjan är vår nyproduktion. Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden bär huvudansvaret och beslutar om all nyproduktion för koncernen. Framtiden Byggtutveckling har ansvaret för att genomföra all nyproduktion av hyresrätter i koncernen och Egnahemsbolaget för småhus och bostadsrätter. Nyproduktionen omfattar allt från planbesked och projektering till färdigt hus. Här hanteras upphandlingar, ramar och beskrivningar för byggena och ansökningar om bygglov. Målet är att bygga till rimliga hyror och att färdigställa 14 000 bostäder under tio år. De förvaltande bolagen och Egnahemsbolaget sköter marknadsföring, uthyrning och försäljning av all nyproduktion.

## Fokusområden

Framtidenkoncernen har under 2018 haft fortsatt fokus på tre områden:

### Nyproduktion

Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

### Varsam renovering

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

### Utvecklingsområden

Vi ska bidra till att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

## Utvecklingsområden



*Nyproduktion, förädling och förvaltning av bostäder, lokaler och parkeringar.*

*Göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.*

# "Vi bygger det hållbara samhället för framtiden"

*Våra medarbetare, Göteborgs Stad, hyresgäster, akademien och partners.*

*Socialt, ekologiskt och ekonomiskt.*

*Utveckling för ett attraktivare Göteborg.*



## 3. Förvaltning

I förvaltningen sker den dagliga och långsiktiga skötseln av våra hus. Här hanteras största delen av vårt uppdrag och här arbetar de flesta av våra medarbetare. Här hanteras också uthyrningsfrågor och in- och utflyttningar. Dialog och inflytande är självklara delar i förvaltningen. Här sker dagliga kontakter med hyresgäster genom distriktens medarbetare, kundservice, ärendehantering och Störningsjouren. Genom att renovera, underhålla och sköta om hus, gårdar och innemiljö skapas goda boendemiljöer.

## Våra viktigaste intressenter

Våra hyresgäster är våra viktigaste intressenter. Både de befintliga, som redan bor i våra hus, och de potentiella som kommer att flytta in. Därför involverar vi hyresgästerna i alla delar av värdekedjan. Såväl i tidiga skeden vid planeringen som i samband med att vi bygger och i vår dagliga förvaltning. Det är våra hyresgäster som bäst kan berätta för oss om vi lyckas bygga och förvalta hållbara livsmiljöer och om vi prioriterar rätt saker i vårt arbete. Eftersom hyresintäkterna är vår viktigaste intäktskälla är de också en förutsättning för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Om hyresgästerna har förtroende för oss som fastighetsägare skapar vi också förutsättningar att kunna påverka och inspirera dem till att leva mer hållbart.





Bostadsbolagets nya hus vid Kortedala Torg



## Det globala är lokalt (och tvärtom)

Göteborg befinner sig i stadens största utvecklingssprång på 50 år. De närmaste 15 åren kommer 80 000 nya bostäder och 100 000 nya arbetsplatser att skapas i Göteborg. På ett par decennier kommer stadens centrala kärna att förändras i grunden.

Stora infrastruktursatsningar skapar nya förutsättningar för en tät och hållbar stad. Samtidigt innebär det visst stök under byggnationsfasen samt ökad konkurrens om resurser – inte minst kompetens och arbetskraft.

Under tiden förändras omvärlden. En framgångsrik exportindustri och Nordens största hamn innebär att det som händer globalt påverkar Göteborg. Det gäller inte minst det som kallas megatrender som förändrar vårt sätt att leva, arbeta, konsumera och umgås.

Sammantaget ställer detta krav på flexibilitet för fastighetsbranschen i stort och för oss som bolag. Från att ha verkat i en traditionell bransch där stabilitet och långsiktighet ibland tagit sig uttryck i form av trögrörlighet och konservatism påverkas vi i allt större utsträckning av snabba förändringar i omvärlden. Det gäller alltifrån klimatförändringar och befolkningsökning till digitalisering och ny teknik.

### Klimatförändringar

Forskarna är i dag i stort sett eniga om att klimatet förändras mer än vad som kan tillskrivas naturliga variationer. Utan betydande globala handlingar kommer jordens temperatur att öka med mer än två grader, vilket skulle ge betydande miljömässiga förändringar.

Att motverka klimatförändringen kommer att kräva stora insatser av regeringar och företag. För fastighetsägare innebär detta utmaningar inom bland annat byggnation, förvaltning, hyresgästbeteende och hur vi löser mobilitetsfrågorna. Därtill kommer nya utmaningar i form av stigande havsnivåer med allt vad det innebär för fastigheter i vattennära lägen.

### Globalisering och urbanisering

Globaliseringen innebär ökad rörlighet för allt ifrån människor och produkter till kapital och information. Länder och människor kommer

närmare varandra och får en allt mer gemensam ekonomi, kultur och politik. Samtidigt fortsätter urbaniseringen, vilket innebär flyttströmmar inom länderna – från land till stad. Sverige är ett av de länder inom EU som sedan 2005 har haft den högsta urbaniseringsstakten.

Globaliseringen påverkar Göteborg i form av ökad export, hur vi lever våra liv och genom att människor flyttar hit. Under 2010-talet har Göteborg främst vuxit genom invandring från andra länder, men också genom inflyttning från andra delar av Sverige. Det har skapat en ökad efterfrågan på bostäder och bidragit till bostadsbrist. I våra utvecklingsområden växer problemen med trångboddhet och ökade sociala klyftor.

## Nya beteendemönster med teknologisk utveckling

Den snabba digitala och tekniska utvecklingen vi sett under det senaste decenniet kommer att fortsätta. Digitaliseringen förändrar människors beteende och förväntningar i lika stor utsträckning som den erbjuder nya tjänster och verktyg. Hur

människor interagerar med varandra kommer också att förändras.

Den tekniska utvecklingen med automatiseringar, robotiseringar och nya informationsvägar förändrar förutsättningarna för företag och offentlig verksamhet. Allt högre krav ställs på organisationer och människors omställningsförmåga. Nya affärsmodeller byggda på delning och cirkulär ekonomi innebär nya utmaningar för bland andra fastighetsbolag.

Vi lever i en allt mer uppkopplad värld, vilket i sin tur kommer leda till nya beteendemönster och ökade krav på bland annat våra bostäder. Vi ser också ökade krav på service. Är vi själva uppkopplade 24/7 förväntar vi oss också service och återkoppling dygnet runt.

## Konjunkturen i känsligt läge

Under 2018 kunde Business Region Göteborg för första gången på flera år notera en ökning i antalet varsel. Precis innan årsskiftet höjde Riksbanken för första gången sedan början av 2010-talet repo-räntan. Bostadsmarknaden visade också

tecken på att sakta in, vilket främst visade sig på prisutvecklingen på bostadsrätter. Mycket talar för att Sverige som land är på väg in i en svagare konjunktur, vilken delvis påverkas av osäkerhet om den globala konjunkturen.

Samtidigt finns tecken på att Göteborg kommer att stå sig förhållandevis bra. Exportindustrin går fortfarande bra, arbetslösheten är låg och den lokala ekonomin kommer under många år framöver stimuleras av de stora infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekten.

När Göteborg växer är Framtidenkoncernen en aktiv aktör i att bygga den nya staden. Samtidigt som världen runt omkring förändras och utvecklas i en allt snabbare takt. Vi vet inte exakt hur den kommer att förändras – men vi vet att det sker och kommer fortsätta ske. Det kommer ställa större krav på oss att vara mer snabbfotade, flexibla och förberedda på att ställa om än vad vi historiskt har varit. Hos oss bor människor som kommer från hela världen så när det händer något i världen händer det också hos oss.

Nya stadsdelshuset i Selma stad växer fram under 2019.



# En tydlig koncern

Vår vision är att bygga det hållbara samhället för framtiden. Vi ska gemensamt ta ett stort ansvar och aktivt medverka till att skapa hållbara, trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är vår koncerngemensamma vision och ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.

## Hållbarhetsstyrning

Vi ska aktivt bidra till att Göteborgs Stad uppnår sin vision om en hållbar stad öppen för världen och vi ska aktivt stödja det strategiska utvecklingsarbete som bedrivs i staden. De styrande dokument som fastställs av kommunfullmäktige gäller också för oss. Vår verksamhet styrs utöver det också av aktiebolagslagen, kommunallagen, vårt ägardirektiv, riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, bolagsordning, kommunfullmäktiges budget och anvisningar från kommunstyrelsen såsom till exempel struktur och tidplan för uppföljningsprocessen. Från och med 2018 har alla bolag i Framtidenkoncernen en gemensam affärsplan med gemensamma mål och strategier. Genom att kraftsamla kring ett antal gemensamma mål kan vi som Sveriges största allmännytta uppnå mer tillsammans. Varje dotterbolag utgår från den koncerngemensamma affärsplanen när de tar fram sina verksamhetsplaner och konkretiserar vilka aktiviteter de ska genomföra för att bidra till koncernens mål och uppdrag.

Våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor återfinns alla i vår affärsplan. Antingen som ett av våra fokusområden, som ett eget resultatområde eller som en del av något annat resultatområde. I praktiken brukar vi därför säga att vårt hållbarhetsarbete är helt integrerat i vår affärsplan. Läs gärna mer om processen kring hur vi har identifierat våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor på sidan 36.

## Riskhantering

I samband med framtagande av affärsplan och budget gör ledning och styrelse varje år en riskanalys för nästkommande år. Med utgångspunkt från dotterbolagens riskanalyser görs en fortsatt värdering och prioritering

av vilka risker som är mest väsentliga ur ett koncernperspektiv. Dessa återfinns i det vi kallar för koncernens samlade riskbild som också innehåller en åtgärdsplan och en internkontrollplan för kommande år. Arbetsgången följer Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll. I tabellen på nästa sida framgår mål, väsentliga risker och styrande dokument per hållbarhetsfråga.

## Uppföljning

Uppföljningen av våra mål inom hållbarhetsområdet sker genom ett antal mätetal som är gemensamma för hela koncernen och ibland för hela staden. Under 2018 har alla bolag i Göteborgs Stad enats om ett antal hållbarhetsindikatorer som bolagen ska rapportera på för att kunna följa hur de enskilt och tillsammans bidrar till en mer hållbar stad. Inom Framtiden sker uppföljningen av våra mål, strategier och mätetal i affärsplan dels genom regelbundna skriftliga uppföljningsrapporter men också i form av ägardialoger.

Uppföljning av koncernens samlade riskbild, åtgärdsplan och internkontrollplan sker årligen i form av en skriftlig rapport till styrelse. Uppföljningen sker också i form av externa revisioner och i genomförandet av våra egna åtgärdsplaner och verksamhetsplaner. Medarbetarenkäter, hyresgästenkäter, och mindre realtidsmätningar är ytterligare redskap för att följa upp och få en bild av om vi gör rätt saker på rätt sätt för att nå våra mål inom hållbarhetsområdet.

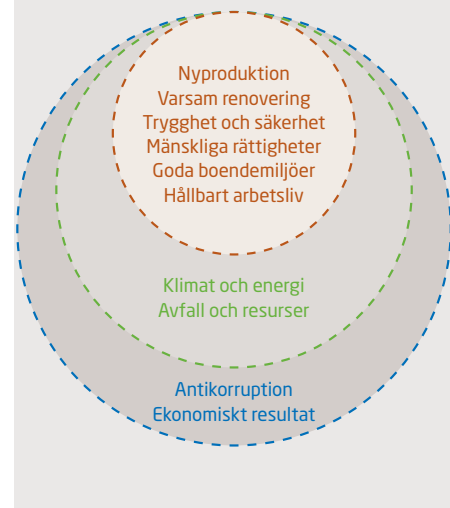
## Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

Hållbarhet brukar definieras utifrån de tre dimensionerna social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Det övergripande målet inom Göteborgs Stad är just nu social hållbarhet - att skapa ett mer jämlikt Göteborg där skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan olika grupper i staden minskar. Inom social hållbarhet är det vi gör inom våra tre fokusområden vårt viktigaste bidrag - att producera nya bostäder, att göra extra satsningar i våra utvecklingsområden och att renovera våra befintliga bostäder varsamt.

**Social hållbarhet - är vårt mål**

**Ekologisk hållbarhet - är våra ramar som vi måste hålla oss inom för att inte förstöra vår miljö för kommande generationer**

**Ekonomisk hållbarhet - är vårt verktyg för att kunna nå målet**





Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål	Risker	Styrande dokument
<b>Nyproduktion</b>	Vi ska bygga 1 400 bostäder per år och bygga bostäder för alla göteborgare.	Avsaknad av rådighet över förutsättningarna att få planer kan göra att vi inte kan leverera på målet över tid.	Framtidens projekt- och investeringspolicy (under revidering). Koncerngemensam standard för nyproduktion.
<b>Varsam renovering</b>	Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning vid renovering.	Att den generella hyresnivån inte täcker kostnaden för underhållsbehovet över tid.	Framtidens projekt- och investeringspolicy (under revidering). Koncerngemensam modell för hyresförhandling. Boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen. Allbolagen.
<b>Trygghet och säkerhet</b>	Vi ska utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.	Att våra strategier inte räcker för att vända utvecklingen i våra utvecklingsområden och att fler områden kommer till. Att upprätthålla trygg och säker arbetsmiljö under dygnets alla timmar.	Koncerngemensam handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö. Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy för Göteborgs Stad. Policy och riktlinje för sponsring.
<b>Mänskliga rättigheter</b>	Alla hyresgäster har rätt till lika behandling och trygghet. Motverka oriktiga hyresförhållanden och tillföra blandade upplåtelseformer.	Att bostadsbristen ökar risken för trångboddhet och otillåten andrahandsuthyrning.	Framtidens uthyrningspolicy, kommunikationspolicy och likabehandlingsplaner. Uppdrag från ägaren att ställa krav på social hänsyn i upphandlingar.
<b>Goda boendemiljöer</b>	Våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas.	Ökad förekomst av skadedjur. Att kunna erbjuda bostäder med riktigt bra materialval men samtidigt med låga hyror.	Allbolagen, Göteborgs Stads kemikalieplan och program för miljöanpassat byggande.
<b>Hållbart arbetsliv</b>	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.	Att vara en attraktiv arbetsgivare och klara kompetensförsörjningen framåt. Att hänga med i utvecklingen av digitaliserade arbetsplatser.	Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy för Göteborgs Stad. Likabehandlingsplaner. Koncerngemensam handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö.
<b>Klimat och energi</b>	Vi ska energieffektivisera vårt befintliga bestånd, sätta upp solceller på våra hustak och uppföra laddstolpar vid parkering.	Att klara målet om fossilfri uppvärmning, kapa effekttoppar och att hitta innovativa lösningar på förändrade mobilitetsmönster.	Miljöpolicy för Göteborgs Stad, Göteborg Stads miljöprogram och program för miljöanpassat byggande.
<b>Avfall och resurser</b>	Ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.	Avsaknad av systematisk uppföljning av byggavfall i ny- och ombyggnation. Otydlig och svår roll i förebyggandet av hushållsavfall.	Avfallsföreskrifter för Göteborgs Stad, Miljöpolicy för Göteborgs Stad, Göteborgs Stads miljöprogram.
<b>Antikorruption</b>	Att bedriva våra verksamheter ändamålsenligt, effektivt och enligt gällande lagar och regler.	Att bredda leverantörsmarknaden internationellt. Högt tempo i vår nyproduktion och parallella maktstrukturer i våra utvecklingsområden.	Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll, riktlinjer mot mutor, representationspolicy och inköpspolicy.
<b>Ekonomiskt resultat</b>	Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.	Risk för stigande räntor samtidigt som nyproduktionsvolymerna går upp och låneskulden ökar.  Ökade kostnader för nyproduktion kan leda till negativa värdeförändringar på fastigheterna.	Finanspolicy och finansiella riktlinjer för Göteborgs Stad, Framtidens finansiella anvisningar. Framtidens finansiella strategi.

Tabellen visar våra viktigaste hållbarhetsfrågor och de mål, risker och styrande dokument som har bäring på respektive fråga under 2018. Våra mål är hämtade från styrande dokument såsom ägardirektiv och affärsplan. Våra risker är hämtade från våra samlade riskbilder. Våra styrande dokument är det som vi har att förhålla oss till inom respektive fråga.



## Hallå där!

...Staffan Claesson t.f. chef på Tidiga skeden, Framtiden Byggutveckling.

### Vilket uppdrag har Tidiga skeden?

Vi ansvarar för att samlat identifiera och utveckla nya projekt för hela koncernen bland annat genom strategisk planering, områdestudier och att arbeta fram projekt till möjliga detaljplanestarter som på bästa sätt bidrar till nyproduktionsmålet.

### Du var en av vinnarna av årets Yimbypris, för vad?

Yimby Göteborgs stora pris till Albert Liliensbergs minne är ett årligt stadsbyggnadspris som i år gick till studien "Värdeskapande stadsutveckling" som jag projektlett. I den frågar vi efter vilka kvaliteter som göteborgarna värdesätter i sin omgivning – inte i bostaden, utan utanför.

Undersökningen har studerat vilka kvaliteter i omgivningen folk vill betala för vid köp av bostadsrätter. Den har också studerat efterfrågan på hyresrätter (kötider och priser vid andrahandsuthyrning) och vad folk uppger att de värdesätter genom enkätundersökningar.

### Vilken har varit årets höjdpunkt?

Något som sticker ut extra är partnerskapsutbytet mellan Göteborgs Stad och Port Elizabeth i Sydafrika på temat hur vi skapar mer tillgängliga förorter. I utbytet hade vi med ungdomar från Hammarkullen som fick redovisa sina erfarenheter i rådhuset i Port Elizabeth.

## Vi bygger i hela staden

Vi har ett tydligt mål från vår ägare: Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Det ska ske genom att färdigställa 14 000 nya bostäder under tio år, något som kräver både långsiktighet och affärsmässighet. För att lyckas behöver koncernen bland annat ha ett gott samarbete med stadens planerande förvaltningar, vilket under året har formulerats i ett samverkansavtal.

### Nya hem för fler göteborgare

2018 färdigställde Framtidenkoncernen 341 bostäder. Det innebär att göteborgare kunde flytta in i nya hyresrätter bland annat i Nya Hovås, Örgryte Torp och Kungsladugård, och i nya bostadsrätter i Gårdsten. Även om inte målet för antalet färdigställda bostäder 2018 nåddes börjar tempot märkas i antalet bygg- och uthyrningsstarter. Under året har vi satt spaden i jorden för nya hyresrätter på bland annat Mercuriusgatan i Bergsjön, Wadköpingsgatan i Backa, kvarteret Makrillen i Gamlestaden och i Sisjödalen. Även Egnahemsbolaget har byggstartat i Kvarteret Makrillen i Gamlestaden och i Sisjödalen. Dessutom har vi startat uthyrningen av hyresrätter på bland annat Grevegårdsvägen i Tynnered, Kortedala Torg och Askimsviken.

### En blandad stad

Att bygga nya bostäder spelar en viktig roll i arbetet att bygga ihop staden och minska skillnaderna i

livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Vi ska bygga i hela Göteborg men med en tydlig inriktning mot våra sex utvecklingsområden. Då ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen ska vi bidra till att skapa en stad med blandade upplåtelseformer. Därför är det viktigt att vi tillför den boendeform som saknas i områden som är homogena. Vår viktigaste upplåtelseform är hyresrätten. I år har vi färdigställt hyresrätter i Hovås och påbörjat byggnation i Askim. Områden som i stort sett helt saknar hyresrätter idag. I områden där hyresrätten dominerar är det samtidigt viktigt att vi tillför bostadsrätter och egna hem, ett uppdrag som Egnahemsbolaget har. Under året har de bland annat tagit första spadtaget för 66 bostadsrättslägenheter i Övre Lövgärdet.

### Ny organisation

Under 2018 flyttade avdelningen Tidiga skeden från moderbolaget till Framtiden Byggutveckling. Tidiga skeden ansvarar för projektutvecklingen när det gäller samtliga

## 3 snabba frågor

... Mikael Dolietis, vd, Egnahemsbolaget.

### Hur bidrar Egnahemsbolaget till den jämlika staden?

Genom att bygga bostadsrätter och småhus i områden där det nästan bara finns hyresrätter bidrar vi till stabilare och mer hållbara stadsdelar.



Nyproduktion på Kortedala Torg.



### Utmaningar

*Få upp volymen i bostadsbyggnandet och samtidigt bygga med kvalitet och till låg kostnad.*

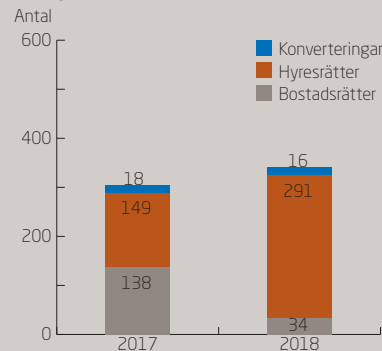
*Bygga blandade upplåtelseformer och utforska nya boendeformer.*

*Nya mobilitetslösningar - bland annat på grund av brist på byggbar mark och låga parkeringstal.*

*Att bredda marknaden för att kunna få in fler anbud och pressa kostnaderna.*

boende- och upplåtelseformer i koncernen och lämnar sedan över uppdraget till projektavdelningen på Framtiden Byggutveckling som genomför projekten.

Färdigställda bostäder



1 900

*...antal bostäder i produktion, (med produktion avses att markarbeten har påbörjats).*

#### Vilken var årets största utmaning?

Att påbörja resan mot industriellt byggande, med syfte att kunna kapa kostnaderna och kunna erbjuda kunderna mer prisvärda bostäder. Vi har mycket kvar att göra men det är otroligt inspirerande att ha satt ut nya målsnören!

#### Vad är du mest stolt över 2018?

Vi bestämde oss för att satsa på att höja vårt NKI\* under året och har infört ett antal åtgärder för att lyckas. Bland annat workshops i flera steg med entreprenörer för att nå samsyn och delad målbild, och andra rutiner för besiktningar och tillträde. Vi har

nu höjt oss från 64 till 71, där rikssnittet är 70.

\*Egnahemsbolaget mäter sin NKI med ett annat verktyg än övriga bolag i Framtidenkoncernen.





## Hallå där!

...Lena Språng, ombyggnads-samordnare på Familjebostäder.

### Hur jobbar ni med hyresgäster inför och under en renovering?

I lite större projekt har vi dialog eller samråd med hyresgästerna samtidigt som vi planerar projektet. Vi vill gärna att hyresgästerna ska kunna vara med och påverka projektet i de delar som inte är tekniskt nödvändiga att utföra. Det kan exempelvis handla om vilka materialval vi ska göra, färgsättning i trapphus och hur utemiljön ska utformas.

### Vilka är fördelarna med att hyresgästerna är engagerade?

Framför allt att vi gör rätt saker och får kunskap om vad som efterfrågas. Hyresgästerna är de som känner till och kan delge oss exempelvis platser som de tycker är otrygga. Genom engagemanget kan vi också få en bra slutprodukt ur både vårt och hyresgästernas perspektiv.

### Vilka övriga hänsyn tas vid varsam renovering?

Det kan även innefatta att vi bevarar husets kulturmiljö samtidigt som vi måste tänka på att förvalta fastigheten långsiktigt. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att vi tar hänsyn till energibesparingar, väljer rätt material och gör det enklare för hyresgäster att leva hållbart.

# Varsamma renoveringar – med omtanke om människor och miljö

Ett av Framtidens fokusområden är varsam renovering vilket innebär att vi renoverar med långsiktighet och hållbarhet i kikaren. Vår ambition är att renovera energieffektivt och minska den negativa miljöpåverkan. Vi värnar också om att hyresgästerna efter en renovering ska kunna bo kvar. Uppdraget från ägaren är att ingen ska behöva lämna sitt hem på grund av kostnadsökningar vid en renovering.

## Hyresgästerna har inflytande

Vi har ett avtal med Hyresgästföreningen som understryker att hyresgästerna ska ha ett gemensamt inflytande över ombyggnadsprocessen genom samrådsförfarande. I vårt uppdrag ingår att involvera våra hyresgäster genom dialog och stärka deras påverkan på sina boendekostnader exempelvis genom olika alternativ när det gäller renovering av den egna lägenheten.

Att skapa en samsyn kring fastighetens och de nuvarande hyresgästernas behov och önskemål kan ibland vara en tidskrävande process. Under året har ett antal planerade renoveringsprojekt skjutits fram i tid på grund av förseningar i dialogprocessen.

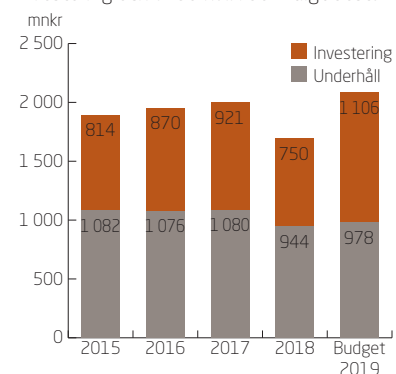
## Framtida renoveringsbehov

En betydande del av Framtidenskoncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till miljonprogrammets slut och utgör cirka 80 procent av vårt fastighetsbestånd.

Även om koncernens fastighetsbestånd följer sina underhållsplaner närmar sig flera fastigheter stora renoveringar och många av våra bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering.

Som Sveriges största allmännyttan har vi fördelen att kunna testa olika metoder och tillvägagångssätt i de olika bolagen för att utmana oss och lära av varandra.

Investering och underhåll i befintligt bestånd



### » Renovering med dialog

På Tellusgatan i Bergsjön har Familjebostäder renoverat 169 lägenheter både invändigt och utvändigt. Det stora miljonprogramshusets nya utseende har lyft hela området. En omvandling i tät dialog med hyresgästerna, som även har varit med och påverkat konstnärlig utsmyckning av entréer och utemiljö. Nu finns solceller på taket och lägenheterna har nya kök och badrum. De nya hyrorna fasas in under nio år. Tellusgatan har utsetts till årets renoveringsprojekt av SABO och är nominerat till Årets bygge (som delas ut av tidskriften Byggindustrin och Svensk Byggtjänst).



Djurgårdsgatan i Majorna

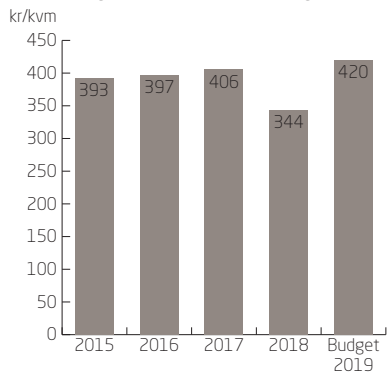
**Utmaningar**

Att definiera hur vi ska kunna renovera varsamt, hållbart och med god kvalitet samtidigt som våra hyresgäster ska ha råd att bo kvar.

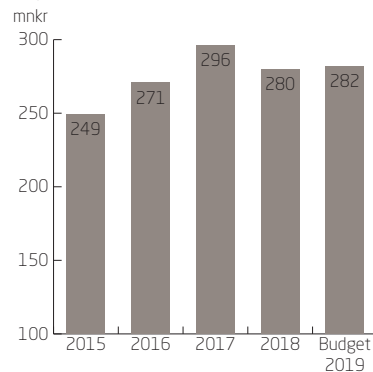
Att balansera en hållbar nivå på underhåll och renovering och samtidigt bygga mycket nytt med bibehållen stabil ekonomi.

Att den generella hyresnivån inte täcker kostnaden för underhållsbehovet över tid.

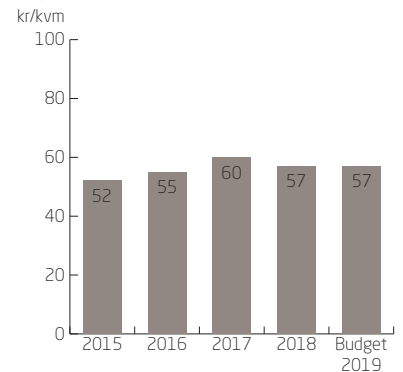
Investering och underhåll i befintligt bestånd



Reparationer



Reparationer



» Hållbar renovering av landshövdingehus

Mängden landshövdingehus är unikt för Göteborg och Framtidenkoncernen äger många av dem. De flesta byggdes mellan 1890 och 1930 och utgör ett riksintresseområde inom kulturmiljövården.

Poseidon har under 2018 renoverat och rustat upp kvarteret Skäppan vid Kvilletorget med målet att bevara så mycket ursprungligt som möjligt och återställa ursprungligt skick där det går. Kvarteret ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram.

Familjebostäder äger och förvaltar 75 landshövdingehuskvarter i främst Majorna och Kungsladugård med drygt 5 000 lägenheter. Här följer vi ett åtgärdsprogram för hållbar renovering avseende klimatskal, stammar, badrum, tekniska system, grundläggning, fasadmålning och utemiljö. Vi jobbar med antikvarier för framtagning av färgsättningar och utsmyckningar. När vi renoverar och målar om försöker vi åter skapa hur huset såg ut i sitt ursprungliga skick i möjligaste mån.



## Hallå där!

...Jessica Wejemark, ny säkerhetschef i koncernen.

### Vad gör du på jobbet?

Det här året har jag jobbat med en koncerngemensam process för personsäkerhet. Vi behöver tydliga rutiner och checklistor för hur vi hanterar riskfyllda situationer – hur vi förebygger, vad vi gör om något händer och hur vi agerar efteråt.

Jag jobbar även för att vi ska kunna göra riskbedömningar på ett mer strukturerat sätt. Ett gemensamt incidentrapporteringssystem i en mobilapp är ett annat verktyg vi jobbar med för att skapa bättre överblick och bli bättre i vårt förebyggande arbete.

### Vad är den största utmaningen för Framtidenkoncernen just nu?

I vår vardag handlar det om att skapa säkerhet och trygghet för våra medarbetare. När vi till exempel är inne och stör kriminalitet genom en aktiv förvaltning skapar det en ökad risk för hot och våld.

Sett ur ett hela-staden-perspektiv tror jag utmaningen är att få alla aktörer att dra åt samma håll. Vi behöver bra lägesbilder och utifrån dem kroka arm och strukturerat jobba framåt tillsammans.

### Vad gör ni konkret för att tackla utmaningarna?

Att vi får en tydlig process och rutiner för personsäkerhet är ett viktigt steg. Utbildningar är ett annat sätt att trygga och stärka våra medarbetare. Under 2019 intensifierar vi det arbetet med hjälp av en gemensam HR-resurs som särskilt ska samordna utbildningar kring hot och våld i koncernen.

## Säkra trygga områden – dygnet runt, inne och ute

Vårt uppdrag att skapa trygga och trivsamma bostadsområden är mer angeläget än någonsin. Vår senaste kundmätning visar tyvärr att den upplevda tryggheten minskar generellt på flera håll i staden. Det är många faktorer som bidrar till att ett område upplevs som tryggt. Därför tar vi oss an uppgiften från en mängd olika håll.

Belysning, fungerande lås och trygga utemiljöer är en självklar del av vår förvaltning. Men för att skapa trygga stadsdelar behöver vi samverka med fler. Vi har därför på flera håll ett långtgående samarbete med bland andra stadsdelar, kommunala förvaltningar, polis och privata aktörer. Ibland är samarbetet organiserat genom BID\*-avtal eller fastighetsägarföreningar, ibland sker det i mindre formaliserade former. Även föreningslivet fyller en viktig funktion i att skapa levande bostadsområden och en meningsfull fritid för våra hyresgäster. Samarbeten med lokala föreningar är därför en väsentlig del i vårt trygghetsskapande arbete.

### Ökad närvaro i våra utvecklingsområden

För att bidra till ett jämlikt Göteborg gör vi extra satsningar i det vi kallar för våra utvecklingsområden: Norra

Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Gårdsten och Lövgärdet. Våra sex utvecklingsområden benämns av polisen som särskilt utsatta områden och kännetecknas bland annat av hög andel försörjningsstöd, låg tillit till samhället och hög grad av ohälsa.

I våra utvecklingsområden satsar vi extra på att stärka utvecklingen och bryta segregationen. Arbetet sker i nära samverkan med andra och kan handla om allt ifrån att rusta upp, bygga nytt i blandade upplåtelseformer, främja sysselsättningen och öka de boendes inflytande. Här har vi också en särskilt viktig roll att fylla för att öka tryggheten. Koncernens trygghetsvärdar finns numera på plats under kvällar och helger för att öka närvaron och synligheten i våra särskilt utsatta områden.

*\*Business Improvement District*



*6 områden i våra bestånd betecknas som särskilt utsatta av polisen. Under 2019 tillförs även Tynnered och Gårdsten stryks från listan. 18 procent av koncernens bestånd finns i våra sex utvecklingsområden.*

**Vi stöttar dig!**  
#orangeday

### » Vi visar engagemang för utsatta på Orange Day

Den 25 november inträffade Orange Day – en dag för att synliggöra och motverka våld mot kvinnor. Vi i Framtidenkoncernen visade gemensamt vårt engagemang och ställningstagande för att ingen ska behöva utsättas för våld i våra fastigheter. Som en förberedelse inför dagen fick alla medarbetare utbildning på temat "Våld i nära relationer". Syftet med utbildningen var att fler ska känna sig trygga i att stötta när vi möter det i vardagen och kunna hänvisa personer som behöver hjälp rätt.





### Utmaningar

*Parallella maktstrukturer. Genom ökad närvaro och en offensiv förvaltning stör vi ordningen i de informella maktstrukturerna. Våra verksamheter riskerar då att utsättas för påtryckningar, hot och våld.*

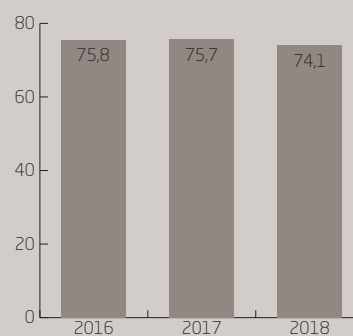
*Ökad upplevd otrygghet i våra bostadsområden.*

*Utarmat föreningsliv i våra utvecklingsområden. Vi behöver få fler att engagera sig både som deltagare och ledare.*

# 3,9 mnkr

*...var summan under 2018 för koncernens samarbetsavtal med ideella föreningar inom idrott, kultur och samhällsengagemang.*

### Trygghetsindex



Andel hyresgäster som i vår hyresgästenkät svarar att de känner sig ganska eller helt trygga i sina områden.



Trygghetsgruppen i Norra Biskopsgården.

### » Trygghetsvärdar - på plats när andra gått hem

Sedan 2018 bemannas samtliga sex utvecklingsområden av trygghetsvärdar. Konceptet har tidigare prövats med framgång av Gårdstensbostäder och har nu anammats av alla koncernens bolag. Trygghetsvärdarna börjar sitt jobb när andra gått hem och finns på plats fram till kl. 23 alla dagar i veckan. Våra trygghetsvärdar går runt i områdena, pratar med de som bor här och ser till att området är tryggt och trivsamt - även utanför kontorstid. Uppdraget är att synas och finnas till hands för dem som söker kontakt eller vill prata en stund. Inte minst för våra yngre hyresgäster.



## Hallå där!

...Sükran Dogan, planeringsledare för Välkommen till Framtiden.

### Vad är Välkommen till Framtiden?

Ett sätt för nya svenskar att komma in på arbetsmarknaden genom intensiva språkstudier, individuell handledning och praktik i våra bostadsbolag.

### Vad har hänt under året?

Vi har utbildat fler handledare och tagit in fler i praktik. Sedan starten 2016 har 145 nyanlända påbörjat programmet. Av dem har 60 personer gått vidare till olika anställningar inom Framtidenkoncernen, hos underleverantörer och inom Göteborgs Stad. Elva deltagare går idag längre yrkesutbildningar, 14 har fortsatt sina SFI-studier och 53 personer är igång just nu. Beslut har tagits om att permanenta Välkommen till Framtiden som en viktig del av Framtidenkoncernens bidrag till en mer jämlik stad.

### Vilka är framgångsfaktorerna?

Jobb, språk och mänskliga relationer i form av arbetskamrater är viktiga nycklar i en individs tillvaro. Våra praktikanter får en bra introduktion till sitt nya land. Många personer med begränsad eller ingen skolbakgrund har tack vare den här satsningen fått komma i arbete på relativt kort tid och flera har kommit in på yrkesutbildningar som kräver en viss språknivå. Med stor sannolikhet hade flera av dem annars hamnat i försörjningsstöd.

## En bostad är en mänsklig rättighet

Hos Framtidens bostadsbolag bor alla sorters göteborgare i alla delar av staden. Vi har ett stort ansvar att behandla alla lika och erbjuda samma villkor och rättigheter. Med utgångspunkt i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, diskrimineringslagstiftningen och aktuella policyer i staden värnar vi allas lika värde och rättigheter. Alla har rätt till en bostad, rätt att få ett bra bemötande, göra sig förstörd och vistas i våra miljöer.

### Rätten till ett eget hem

I Göteborg råder bostadsbrist och så länge det finns människor som står inför trångboddhet eller hemlöshet måste vi göra vad vi kan för att se till att fler får möjlighet till ett eget hem. Vårt uppdrag – att skapa hem för göteborgarna – innebär att vi bygger bostäder från Gårdsten till Donsö med olika upplåtelseformer. Vi ska också skapa förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden, se till att lägenheterna fördelas rättvist och att de som bor hos oss kan bo kvar.

Vår koncerngemensamma uthyrningspolicy klarlägger bolagens principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav. Under året förmedlades 3 389 kontrakt till Framtidenkoncernens bostadsbolag via Boplats.

### Bostäder för alla

Vårt förebyggande arbete mot störningar och sena hyresbetalningar är ett sätt att möjliggöra för fler att bo kvar. Störningsjouren är ett viktigt stöd i det arbetet och de gör också stora insatser för fler riktiga hyresförhållanden, det vill säga att komma till rätta med olovliga kontrakt. För stadens räkning skapar vi hem för de som av olika anledningar inte kan söka bostad via den ordinarie bostadsmarknaden. Under 2018 förmedlades 1 115 lägenheter inom vårt bosociala åtagande.

Vi arbetar aktivt för blandade upplåtelseformer och att skapa fler alternativa boendeformer. I slutet av året hade vi 2 338 lägenheter i olika typer av kategoriboenden, där boende för äldre står för den största delen.



### » Viktigt med riktiga hyresförhållanden

Totalt 3 000 tips om oriktiga hyresförhållanden har kommit in till Störningsjourens jurister. Under 2018 har 401 lägenheter övergått till laglydiga kontrakt. Det ska vara tryggt för såväl omkringboende som för de som arbetar i fastigheten. Men även för den som bor. Att bo på ett olovligt andrahandskontrakt innebär att man inte har några rättigheter, kan bli av med lägenheten och riskerar att betala felaktig hyra. Boplats ska förmedla lägenheter till den som stått längst i kön. Ingen ska kunna gå före för att man känner någon, betalar mer eller på annat sätt får ett olovligt andrahandsavtal.





Tellusgatan i Bergsjön

### Utmaningar

Bostadsbrist som ökar risk för olovlig andrahand.

Färre lägenheter som lämnas till Boplats vilket ökar trycket på kön, minskar rörligheten på bostadsmarknaden och stänger många ute från den ordinarie marknaden.

# 1 115

...antal lägenheter inom våra bosociala åtgärder (1 070).

Kategori	2018	2017
Antal lägenheter i trygghetsboende	629	583
Antal bostäder med särskild service (BMSS)	322	253
Antal 55+ bostäder	717	718
Antal bostäder med självförvaltning	64	31
Antal bostäder med kooperativ hyresrätt	60	61
Antal studentbostäder	255	150
Antal bostäder med bogemenskap	62	109
Antal bostäder i livsstilsboende (ex Next step)	229	379
<b>Summa</b>	<b>2 338</b>	<b>2 284</b>



### » Bo kvar tryggt hemma

Boende för äldre göteborgare är en angelägen fråga. I koncernen finns 15 trygghetsboenden i olika delar av staden och vi arbetar aktivt för att skapa fler. Det handlar om vanliga hyreslägenheter som anpassas och utrustas med spisvakt, tittöga och andra bekvämligheter. Området kring huset ska vara lättillgängligt, upplyst och erbjuda bänkplatser. En gemensamhetslokal ska finnas i närheten och här erbjuds trevlig samvaro och aktiviteter som ordnas av en trygghetsvärd. För att bo i en trygghetslägenhet ska man ha fyllt 70 år.





## Hallå där!

*...Malin Strandin på Poseidon, som samordnar arbetet mot skadedjur i koncernen.*

### Är skadedjur ett problem i lägenheterna?

Ja, kostnader för att sanera skadedjur har ökat de senaste åren. Vägglöss ökar mest, men även råttorna blir fler. Förutom att saneringarna kostar är det obehagligt för våra hyresgäster som drabbas.

### Varför ökar problemen?

Det har flera orsaker. När det grävs och byggs i staden ökar problemen med råttor. Vägglusen blir vanligare i takt med att vi reser mer. Även om vägglusen är en demokratisk insekt som kan drabba alla finns det fortfarande föreställningar om att det har med hygien att göra och många drar sig för att anmäla. Det kan vara ytterligare en orsak till att den sprider sig. Det finns effektiva metoder att sanera vägglöss, men det tar tid och kräver att hyresgästen bor kvar i lägenheten under tiden, något som många upplever som obehagligt.

### Hur jobbar ni med frågan?

Vi har startat ett koncerngemensamt arbete för att få tydligare rutiner. Idag ringer hyresgästerna direkt till vår avtalsleverantör för att få hjälp och vi har haft svårt att få en helhetsbild av problemen och åtgärderna. Med en effektivare hantering kan vi både spara pengar och minska obehaget för våra hyresgäster. Men det handlar också om att informera våra hyresgäster om skadedjur – hur man kan undvika dem, vart man anmäler och framförallt att föra ut kunskapen att alla kan drabbas.

## Sunda och trivsamma boendemiljöer

Att erbjuda trivsamma boendemiljöer är en del i vårt grunduppdrag. När vi växlar upp byggtakten är det inte minst viktigt att vi planerar för långsiktigt socialt hållbara boendemiljöer.

Som allmännyttig bostadskoncern ska vi erbjuda våra hyresgäster möjlighet till inflytande över sin boendemiljö. Inflytandet regleras i Allbolagen från 2010 och vi gör det på en mängd olika sätt, från att erbjuda tillval till att bjuda in till dialogmöten.

Med trygga, trivsamma och tillgängliga utemiljöer ger vi förutsättningar för möten och vila i vardagen i våra bostadsområden runt om i staden.

### Sunda boendemiljöer

Under 2018 infördes ett gemensamt materialvals-system i koncernen. Syftet är att få en bättre kontroll över de material som byggs in i våra hus vid om- och nybyggnation och undvika sådana som är skadliga för hälsa och miljö.

Att boendemiljön är sund och hälsosam ansvarar fastighetsägaren för genom kravet på egenkontroll. Metoderna för att uppfylla lagkraven ser

lite olika ut i bolagen – hos Poseidon besöks varje lägenhet vart femte år i en systematisk innemiljökontroll, medan Bostadsbolaget exempelvis har valt ett ISO-certifierat miljöledningssystem.

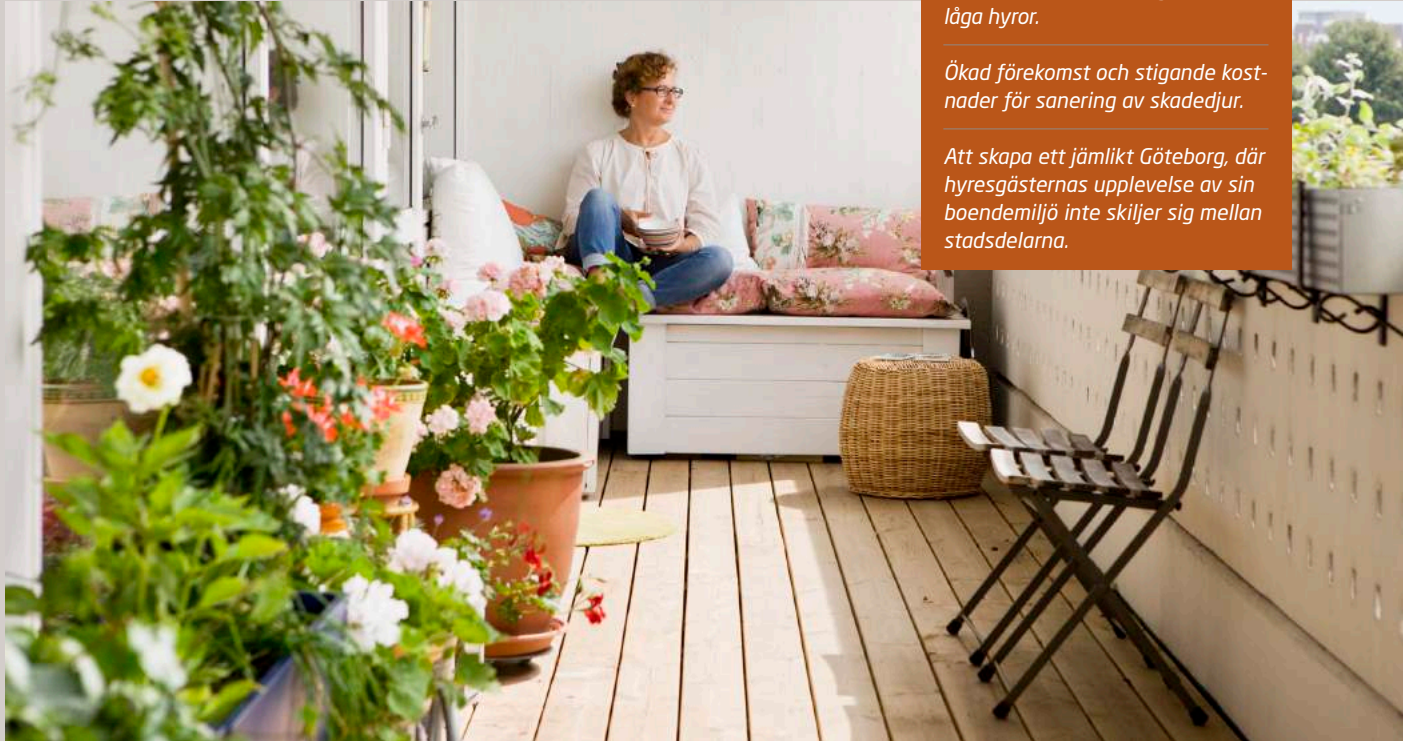
Under året infördes en ny strålskyddslag med tydligare krav för bostädernas radonhalter. Radon är en prioriterad fråga hos bolagen och vi jobbar systematiskt med att åtgärda radonproblemen. I dagsläget har koncernen 162 byggnader där vi i minst en lägenhet har uppmätt förhöjda radonhalter som behöver åtgärdas. Under året tog Bostadsbolaget beslut om att på sikt riva 161 lägenheter på Drakblommegatan och bygga nya, då man inte ser det som möjligt att på ett effektivt sätt nå de nya lagkraven genom åtgärder i husen.



### » Fler rökfria boendemiljöer hos Poseidon

Under året flyttade Poseidon fram positionerna för fler rökfria boendemiljöer. I ett första steg infördes rökfritt i de uppgångar där alla hyresgäster var överens om att de vill ha det. Från den 1 december gäller rökförbud inomhus i alla nya kontrakt.

*– I senaste hyresgästenkäten svarade en majoritet att de vill bo rökfritt. Vi kände att vi behövde göra något för att kunna erbjuda de sunda boendemiljöer våra hyresgäster efterfrågar. Rökning i lägenheter orsakar inte bara hälsoproblem och irritation bland grannar, det är dessutom den vanligaste brandorsaken med dödlig utgång i flerbostadshus, säger Göran Leander, chef för affärsutveckling på Poseidon.*



### Utmaningar

Att erbjuda bostäder med bra materialval och samtidigt bevara låga hyror.

Ökad förekomst och stigande kostnader för sanering av skadedjur.

Att skapa ett jämlikt Göteborg, där hyresgästernas upplevelse av sin boendemiljö inte skiljer sig mellan stadsdelarna.

# 84

...är målet 2019 för betyget  
"Ta kunden på allvar" i alla  
bostadsområden.

AktivBo	2018	2017	2016
Serviceindex	77,4	78,8	79,0
Produktindex	73,6	75,3	75,7
Inflytandeindex	70,8	71,6	72,1
Hjälp när det behövs	82,7	83,4	83,7
Ta kunden på allvar	82,5	82,8	84,3
Trygghet	74,1	75,7	75,8

Varje år frågar vi våra hyresgäster hur de upplever sitt boende och vår service genom att dela ut en enkät till hälften av hushållen. Betygen ovan anger hur många procent av hyresgästerna som svarat att de är ganska eller mycket nöjda med mätområdena i senaste kundundersökningen. Årets mätning, som engagerat fler hyresgäster än tidigare, visar bland annat att tryggheten ökar i vissa områden. Gårdstensbostäder är det bolag i koncernen som har nöjdast hyresgäster.



### » Störningsjouren – rycker ut när livet låter för mycket

Klockan 20 varje kväll öppnar Störningsjourens växel för samtal från hyresgäster. Här jobbar mellan fem och sju personer, redo att rycka ut när livet låter för mycket. Störningsjouren servar, förutom Framtidenkoncernens bestånd, även lägenheter som ägs av privata aktörer. Totalt är det cirka 100 000 lägenheter som får servicen. Den vanligaste störningen benämns som "klamp och duns".

– Om störningen pågår och vi bedömer den som allvarlig åker vi ut. Från kontoret i Gårda når vi snabbt hela stan och vi brukar vara på plats inom en kvart, berättar Lars Lansinger, nattchef på Störningsjouren.

I snitt rycker Störningsjouren ut på 17 akuta störningar per kväll. I uppdraget ingår även att göra tillsyner på plats och följa upp tips om olovlig andrahandsuthyrning.

– I 99,9 procent av fallen blir vi trevligt bemötta. Vi möter förstås även tragiska situationer och det händer att vi behöver delegera till andra samhällsinstanser. Men i de allra flesta fall träffar vi människor som inte vet att de står kringboende. Den stora majoriteten av störningar handlar om vardagsliv som låter lite högre än det var tänkt. Med rätt bemötande behöver det inte bli ett tråkigt besök – och det är vi tränade för att vara bra på.



## Hallå där!

*...Lars Carlsson, chef projektavdelningen på Framtiden Byggutveckling - en av pilotarbetsplatserna för realtidsmätningar.*

### Hur går det rent praktiskt till med realtidsmätningarna?

Mina medarbetare får en avisering i sin telefon eller dator en gång per vecka med fyra slumpmässigt unika arbetsrelaterade frågor. I realtid får jag som chef en återkoppling på hur min grupp har svarat och vilka svarsområden som är betydelsefulla att agera direkt på eller vilka som kan vänta. Jag går igenom resultaten regelbundet med min grupp då det är vi tillsammans som behöver lösa frågorna.

### Vilka fördelar och nackdelar ser du som chef med realtidsmätningarna?

Den största fördelen är att det sker i realtid. Det blir mer fokus på här och nu och framtiden än det som har skett bakåt i tiden. Det är ett levande och konstruktivt verktyg som fungerar bra som stöd för gruppens utveckling. Eftersom det är ett nytt sätt att tänka är det än så länge en utmaning i och risk för att de som svarar är färgade av sin egen ryggsäck. Vilket gör att svaren ibland fokuserar mer på vad som hänt bakåt i tiden än här och nu och framåt.

### Hur upplever dina medarbetare det?

Överlag väldigt positivt. Med hjälp av verktyget tydliggör vi det som är aktuellt här och nu och får ett bra underlag för att arbeta aktivt med vår egen utveckling och framtiden. Det fanns en viss oro innan införandet men nu fungerar det bra.

## Kundfokus och stolthet kännetecknar våra medarbetare

Vi befinner oss på en förändringsresa för att bli en tydlig, sammanhållen koncern och ett effektivare verktyg i utvecklingen av Göteborg. Våra ledare och medarbetare är en förutsättning för att vi ska klara förändringen.

### Medarbetarengagemang

Framtidens medarbetare är mycket stolta över det bolag de arbetar i och har ett stort kundfokus i sitt arbete. Det visar den kulturmätning som genomfördes med alla medarbetare under 2018. Stolthet och ambassadörskap är tecken på starkt medarbetarengagemang, något som är oerhört viktigt för att vi ska nå de högt uppsatta målen för vår koncern.

Under 2018 påbörjade vi ett arbete med att etablera en koncerngemensam värdegrund vilket bland annat innebär att stärka vår förmåga att agera som en tydlig koncern, öka samarbetet mellan bolagen och förtydliga gemensamma synsätt och arbetssätt där det är relevant. Under året har en målbild för koncerngemensam HR-funktion tagits fram och en koncerngemensam plan för *Attraktiv arbetsgivare* beslutades i december.

Ambitionen är att värdegrundsarbetet och aktiviteterna i planen för *attraktiv arbetsgivare* på olika sätt ytterligare

ska stärka medarbetarengagemanget och bygga en stolthet bland våra drygt tusen medarbetare över vad vi åstadkommer när koncernen kraftsamlar tillsammans som Sveriges största allmännyttan.

### Så lockar vi nya kollegor

Framtiden arbetar med kompetensförsörjningen på flera plan. För att locka unga till branschen har vi startat Framtidens Fastighetslabb. På labbet ges skolelever möjlighet att på ett lekfullt sätt upptäcka branschens olika yrkesroller. Koncernen har ett starkt engagemang i Fastighetsbranschens centrum för utbildning och rekrytering (FABUR) och i Fastighetsakademien, vår yrkeshögskola i Göteborg. För att nå redan yrkesverksamma ingår vi i ett unikt samarbetsprojekt med Göteborgs Stads övriga bolag och förvaltningar inom stadsutveckling för att synliggöra vilket häftigt utvecklingssprång staden står inför, vilken kompetens vi behöver och vad vi erbjuder befintliga och potentiella medarbetare.



*Det vi kan påverka är ju inte det vi har bakom oss utan det som vi står inför. Du kan påverka framtiden men inte det som finns bakom dig.*

- Lars Carlsson, chef projektavdelningen på Framtiden Byggutveckling





### Utmaningar

*Digitalisering av verksamhet och att skapa förutsättningar för digitala arbetsplatser.*

*Kompetensförsörjningsutmaningen kräver nya kreativa metoder för att nå potentiella medarbetare. Vi behöver nya synsätt på roller, kompetenskrav och ett stort fokus på våra redan stolta engagerade medarbetare som gör att vi kan behålla och utveckla dem och vår verksamhet.*

*Vi vill fortsätta stärka arbetet med trygg och säker arbetsmiljö och inkluderande arbetsplats så att vi ger förutsättningar för ett hållbart arbetsliv för våra medarbetare.*

Upplysningar Hållbart arbetsliv	2018	2017	2016	2015	2014
Antal tillsvidareanställda	1 017	940	921	865	845
Varav deltidsanställda	51	29	31	31	29
Varav kvinnor	446	412	394	385	371
Varav män	571	528	527	480	474
Antal visstids- eller timavlönade	129	109	83	77	77
Personalomsättning tillsvidareanställda, %	10	11	10	9	6
Sjukfrånvaro totalt, %	4,9	5,1	4,7	5,0	5,4
Sjukfrånvaro kvinnor, %	6,4	6,5	5,2	5,8	6,6
Sjukfrånvaro män, %	3,8	4,0	4,3	4,4	4,5
Frisknärvaro*, %	39	53	60	67	63
Hållbart medarbetarengagemang	**	**	75		
Arbetsstillfällen genom social hänsyn i upphandling	37	51	70		
Antal praktik- och ferieplatser	553	693	677	723	659

\* Andelen tillsvidareanställda som haft som mest fyra sjukdagar under året.

\*\* Framtiden ingår i Göteborgs stads medarbetarundersökning som mäter hållbart medarbetarengagemang (HME). Vi deltar bara i undersökningen varannat år och resultaten för 2018 års enkät är inte klara ännu.

# 553

*... antal praktik- och ferieplatser vi har skapat i koncernen under 2018.*



### » Snabb koll med digitala enkäter

De klassiska medarbetarenkäterna är på många sätt ett trögt verktyg och det tar lång tid mellan mätning, resultat och analys. För att stimulera medarbetarengagemanget och modernisera vårt sätt att arbeta med kontinuerlig feedback och förbättringsarbete har vi som komplement påbörjat införandet av så kallade temperaturmätningar i realtid. Under hösten har ett antal

pilotarbetsplatser prövat arbetssättet som bygger på att alla medarbetare kontinuerligt bidrar till sin och gruppens utveckling och välmående. Med hjälp av regelbundna korta digitala minienkäter svarar medarbetarna på ett antal frågor om sin arbetssituation. Resultaten skapar förutsättningar för arbetsgrupper att snabbt och frekvent agera på saker som inte fungerar önskvärt.



## Hallå där!

...Oskar Scheine - energichef på Bostadsbolaget.

### Vilken roll har du?

I min roll som energichef på Bostadsbolaget har jag personal- och samordningsansvar för energigruppen, vilket innebär att jag har ett övergripande ansvar för vårt energistrategiska arbete och de val vi gör för att nå våra energimål. Jag bevakar teknikutveckling och innovationer och har mycket kontakt med externa parter såsom till exempel Göteborg Energi och SABO.

### Hur tar vi gemensamt ansvar för att minska vår klimatpåverkan?

Vi har länge legat i framkant i energiarbetet och var bland annat tidigt ute med datorisering av våra värmecentraler. I en nyligen gjord utredning initierad av Framtiden-koncernen och Göteborg Energi visades att det är långt ifrån alla energieffektiviseringsåtgärder som faktiskt bidrar till en mindre klimatpåverkan.

### Vad är du mest stolt över från året som gått?

Jag är särskilt stolt över att vi har gått med i SABOs klimatinitiativ gemensamt som koncern, där ett av målen är att sänka energianvändningen med 30 procent under perioden 2007–2030, vilket kommer sätta ännu mer fokus på energifrågan.

## Med klimatet i fokus

Inom området klimat och energi finns sedan många år en tradition av samverkan och samordning i koncernen. Vi har ett forum där vi samarbetar kring klimat- och energifrågor och drar på så sätt nytta av att vi är Sveriges största allmännytta.

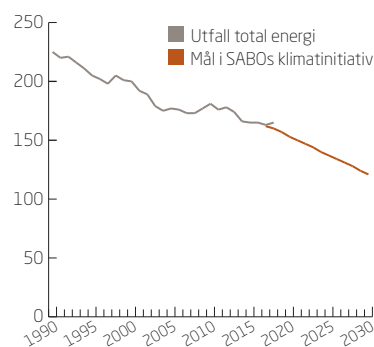
Vår största klimatpåverkan är energianvändning. Knappt 95 procent av våra koldioxidutsläpp kommer från fjärrvärmes som används för att värma hus och varmvatten. Vilket gör att ett av våra viktigaste mål är att minska energianvändningen i befintligt bestånd. När vi bygger nytt följer vi Göteborgs Stads krav på miljöanpassat byggande för en energieffektiv förvaltning. Sedan 1990 har vi effektiviserat våra fastigheter med en minskning av energianvändningen per kvadratmeter med nästan 30 procent.

Under året har vi särskilt fokuserat på att sätta upp fler solceller på våra tak och på att tillsammans med Göteborg Energi identifiera vilka energieffektiviseringsåtgärder som ger bäst klimatnytta och hur vi kan kapa effekttopparna så att mängden fossila bränslen i produktionen kan hållas låga.

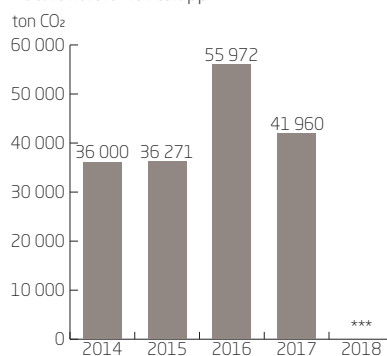
Vi ser också att mobilitetsfrågan blir mer aktuell än tidigare. När vi bygger nytt och förtätar staden behöver vi ibland ta befintliga parkeringsplatser i anspråk. Vi strävar därför efter nya innovativa lösningar där vi kan öka flexibiliteten och nyttjandegraden på våra parkeringar. Detta för att hålla nere produktionskostnader och bostadshyror, förbereda oss för förändrade mobilitetsmönster och bättre nyttja de parkeringsplatser vi har. Samtidigt underlättar vi för våra hyresgäster att bo oberoende av egen bil för att på så sätt minska klimatpåverkan från resor och transporter i staden.

Under året invigdes tre tvättstugor i Tynnered där särskild tvättteknik möjliggör för hyresgästerna att tvätta rent i avjoniserat vatten – i kallt vatten och utan kemikalier.

Total energi kWh/kvm BOA/LOA\*\*



Totalt koldioxidutsläpp



### » SABOs klimatinitiativ

I slutet av 2018 undertecknade alla bolag i Framtiden-koncernen SABOs så kallade klimatinitiativ. Syftet är att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Ambitionen är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen. Klimatinitiativets övergripande mål är en fossilfri allmännytta till år 2030 och att minska energianvändningen med 30 procent jämfört med år 2007.





Nyproduktion i Tuve Centrum

**Utmaningar**

Att energieffektivisera klimat-smart - där vi också väger in hur energin produceras.

Att den ökade mängd el som elektrifieringen av samhället kräver kan ske med klimatsmart elproduktion.

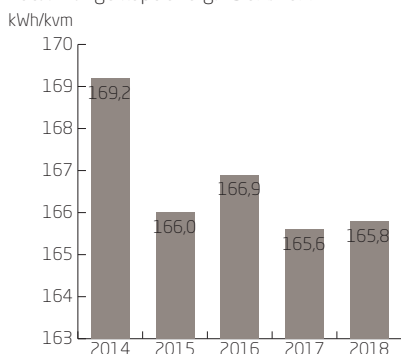
Att arbeta stadenövergripande med att kapa effekttoppar i el- och fjärrvärmenätet så att vi sparar på fossila bränslen och inte investerar i onödig kapacitet.

Att uppnå högre nyttjandegrad och ökad flexibilitet på våra parkeringsplatser så att vi inte behöver bygga nya parkeringsplatser i samma takt som vi bygger nya bostäder.

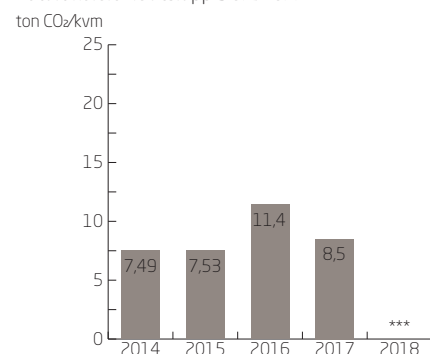


**Solceller** mäts i kilowattpeaks (kWp). Detta indikerar hur mycket energi solceller genererar när de fungerar som bäst, till exempel mitt på dagen en solig dag. Den totala mängden el systemet genererar på ett år mäts i kilowattimmar (kWh) och påverkas av systemets riktning, skuggning och hur solig platsen är, liksom på hur stort systemet är.

Total mängd köpt energi\* BOA/LOA\*\*



Totalt koldioxidutsläpp BOA/LOA\*\*



Energianvändningen, mätt i kWh/kvm, är i stort sett oförändrad jämfört med 2017. Det innebär att koncernens mål att minska energianvändningen med en procent årligen inte har uppnåtts. Fjärrvärmens står för nästan 95 procent av koncernens utsläpp. Resterande del kommer bland annat från tjänsteresor med bil, arbetspendling och elanvändning. Sedan basåret 1990 har våra utsläpp av koldioxid minskat med 80 procent.

\* Total energimängd innefattar värme (normalårs-korrigerad med energiindex), fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning.  
 \*\* BOA = bostadsarea, LOA = lokalarea.  
 \*\*\* Koldioxidutsläppen för 2018 beräknas först när beräkningsgrunden är klar.



Solceller i Hammarkullen

» Solceller

Under 2017 fattade koncernen beslut om en solcellssatsning där vi under en femårsperiod ska installera minst 10 000 kW effekt motsvarande 140 mkr. Under 2018 har vi installerat 642 kWp på ett antal tak runt om i staden. Vi följer den tekniska utvecklingen inom solcellsområdet genom att delta i konferenser och benchmarka med kollegor i branschen. Vårt nuvarande teknival är att satsa på solceller med högt utbyte per ytenhet, god driftsäkerhet och lång livslängd.

Än så länge bedömer vi inte att de byggnadsintegrerade solcellerna som takmaterial med solceller som ytskikt är tillräckligt beprövade som dubbelfunktionalitet. Vi har gjort pilotprojekt med batterier som lagrar solen för senare användning i fastigheten, men bedömer inte heller den tekniken ekonomiskt lönsam och mogen att införa på bred front ännu. Liksom övriga energirelaterade entreprenader i koncernen sker upphandlingen av solcellsentreprenader av respektive dotterbolag.





## Hallå där!

...Hanna Wiksten, miljösamordnare på Bostadsbolaget som ser över hanteringen av vårt byggavfall.

### Vad är det för kartläggning ni har gjort?

Vi har jämfört vilka krav bolagen i koncernen ställer på entreprenörer i våra projekt gällande sortering, mängd och statistik på byggavfall. Vi har även kollat på branschstandarder och hur andra allmännyttor arbetar med frågan.

### Varför görs kartläggningen?

Byggsektorn står för nästan en tredjedel av allt avfall som uppkommer i Sverige varje år\*. Vi är med och bidrar till detta i alla våra byggprojekt. I Göteborgs Stads handlingsplan för miljön 2018-2020 har vi ett tydligt ansvar för att minska byggavfallet i staden.

### Är vi dåliga på att hantera byggavfall?

Vi kan bli bättre på att ställa krav och sätta mål på exempelvis andelen avfall som går till deponi i våra projekt. En utmaning för byggsektorn framöver är att börja återanvända begagnat byggavfall istället för att producera nytt.

### Vad är tanken att arbetet ska bidra till?

Få ett grepp om byggavfallsmängderna. 2019 kommer Bostadsbolaget börja begära in statistik på byggavfall som uppkommer i våra projekt och förtydliga vilka material som ska sorteras ut till återvinning. På sikt kommer vi använda detta för att sätta upp minskningsmål för att så småningom ta ett koncerngemensamt grepp om frågan.

\* Borträknat avfall från gruvindustrin.

## Avfall och resurser

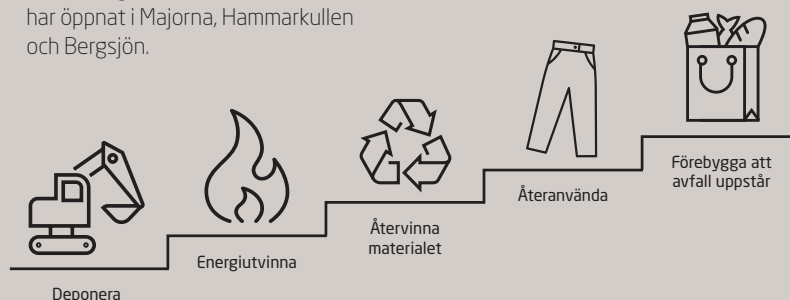
En påtaglig och synlig del av vårt miljöarbete handlar om avfall. Hur det ser ut i miljörum och runt husen är viktigt ur miljösynpunkt men också för våra hyresgästers trygghet och trivsel. Därför är det inte bara viktigt att få våra hyresgäster att sortera rätt, vi behöver också bidra till att mängden avfall som våra hyresgäster genererar minskar.

### Dags att ta steget

I Sverige är vi bra på återvinning men samtidigt ökar konsumtionen, vilket gör att mer och mer avfall produceras. Det räcker inte längre att återvinna, vi måste också bli bättre på att återanvända och minimera mängden avfall – vi måste ta klivet upp i den så kallade avfallstrappan. Det handlar om att förändra beteenden och synen på konsumtion såväl i dialogen med hyresgästerna som i vår egen verksamhet och vi behöver pröva metoder som förebygger att avfall uppstår. Det kan exempelvis göras genom att skapa mötesplatser där våra boende kan låna, dela och laga sina saker istället för att köpa nya. Ett exempel på sådana mötesplatser är Fixoteken som sedan 2017 finns i Rannebergen och under 2018 även har öppnat i Majorna, Hammarkullen och Bergsjön.

### Olika kunskap

Kunskapen och mognaden kring avfallsfrågan ser dock olika ut bland våra hyresgäster och i olika bostadsområden. Därför är det viktigt att vi fortsätter att arbeta med att göra det lätt, tryggt och trevligt att sortera ut sitt avfall och återvinna. Ett arbete som pågår dagligen i våra områden. Under året öppnade bland annat återvinningscentralen Fjälltippen i Rannebergen som en utökad service till Bostadsbolagets hyresgäster. Här går det att lämna avfall som normalt sett lämnas på stadens ÅVC-anläggningar. Förhoppningen är att satsningen ska minska nedskräpningen i området och fastigheterna.



### » Grannar sorterade matavfallet

I maj 2018 avslutade Poseidon sin tävling – Sortera matresten, sortera allt förresten – med syftet att få fler hyresgäster att börja sortera ut sitt matavfall. Det vinnande områdeslaget, Stampen 1, ökade sin utsortering med över 80 procent. Laget belönades med en summa pengar att lägga på en gemensam sak i området. Totalt ökade Poseidons hyresgäster sin utsortering av matavfall med 7,4 procentenheter, från 19,4 procent innan kampanjen till 26,8 procent sex månader senare.



### Utmaningar

Ökad konsumtion som genererar mer avfall.

E-handeln - hitta metoder för hur vi ska hantera hemleveranser och avfallet det genererar.

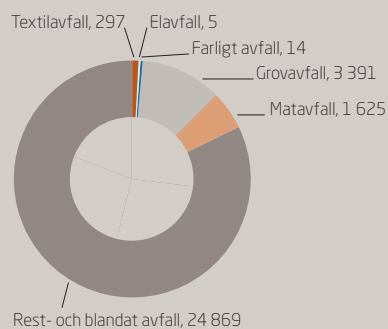
Mycket nedskräpning i vissa av våra bostadsområden, till exempel grovavfall som ställs av på gårdar och i trapphus.

Att få till en beteendeförändring både vad gäller konsumtion och sortering.

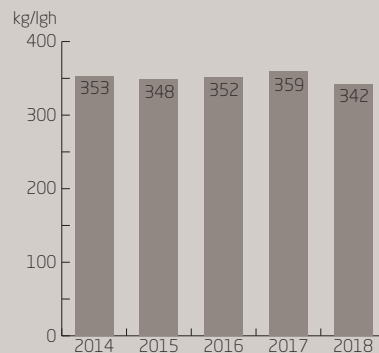
Att minska mängden plast i hushållsavfallet för att indirekt kunna påverka minskade koldioxidutsläpp från vår fjärrvärmeanvändning.

Återvinningscentralen Fjälltippen i Rannebergen.

Hushållsavfall totalt i koncernen 2018, ton



Rest- och blandat avfall



Under 2018 gav våra hyresgäster upphov till 342 kg restavfall per lägenhet, vilket är en minskning med 5 procent jämfört med 2017. Utsorteringen av matavfall från hushållsavfall ökade med 3 procent jämfört 2017. Utöver de fraktioner som visas i cirkeldiagrammet så har hyresgästerna möjlighet att sortera ut återvinningsmaterial i form av förpackningar etc. Dessa kan lämnas antingen i fastighetsnära insamling eller på återvinningsplatser. Återvinningsmaterialen är inte med i cirkeldiagrammet.



### » Fler kontor blir avfallssnåla

2018 tog Bostadsbolaget över utmaningen från Familjebostäder att göra sina kontor avfallssnåla. Totalt genomfördes 27 olika åtgärder inom olika kategorier av avfall: pappersavfall, förpackningsavfall, matsvinn, inköp, elavfall och grovavfall. Sammanlagt inom hela Bostadsbolaget genomfördes 370 unika åtgärder för att minska avfallet under perioden januari-juni 2018. Nästa år går utmaningen vidare till Poseidon att göra sina kontor avfallssnåla.

» 95% minskade Bostadsbolagets kontor användningen av plastpåsar.\*

\*Det innebär att bolaget varje år sparar in 14 500 plastpåsar.



## Hallå där!

...Anna Nordén t.f. vd Framtiden Byggutveckling.

### Ni har arbetat aktivt för att få utländska entreprenörer de senaste åren, varför det?

De höga byggkostnader som vi ser i Sverige i jämförelse med övriga Europa är ett resultat av att det inte finns en tillräckligt väl fungerande marknad. Med ett urval av fler bolag ökar konkurrensen och det i sig leder till att bolagen på marknaden driver sin egen utveckling och blir resurseffektiva. Vi tror att det är en viktig parameter för att kunna se påverkan på de rådande byggpriserna.

### Hur har arbetet gått till?

Vi har tillsammans med SABO genomfört besök i Polen, Tyskland, Baltikum och Spanien där kontakt knutits med flertalet byggbolag.

### Vilka risker finns med att gå utanför Sveriges gränser när vi söker entreprenörer?

Det vi har lärt oss är att det finns möjlighet till kontroll av bolag även utanför Sveriges gränser. Eftersom vi vill att utländska bolag ska etablera sig här för att uppnå full effekt så är bolagets storlek en risk för möjligheten att kunna klara det.

### Hur säkerställer vi att oegentligheter inte förekommer?

Svensk lagstiftning gäller och vi nyttjar de kontrollsystem som finns att tillgå.

# Antikorruption

Framtidenkoncernen ska vara en sund organisation och våra verksamheter ska genomsyras av ordning och reda med transparens, öppenhet och tydlig kommunikation. Vi ska behandla våra hyresgäster och leverantörer likvärdigt och har nolltolerans mot mutor och korruption.

## Styrning och kontroll

Som stor aktör i staden har vi många kontakter med andra bolag och verksamheter och vi är medvetna om att det finns risker för oegentligheter inom ramen för dessa kontakter i form av mutor, otillbörliga förmåner och korruption. Vi har idag ett väl fungerande arbete kring intern styrning och kontroll. Vi följer Göteborgs Stads policy och riktlinjer för representation och mot mutor. Vi identifierar risker för att vi inte ska nå våra mål utifrån förändringar i omvärlden och våra egna uppföljningar samt följer stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll och anvisning för risk.

## Trygga medarbetare

Det finns dock en fara i att arbetet med att förhindra korruption och oegentligheter endast fokuserar på risker och kontroller. Ligger vi för stort fokus på detta kan vi missa att det i grunden också handlar om ansvar och styr signaler. Därför måste vi prata med våra medarbetare på alla nivåer i bolagen om vilka risksituationer vi kan

hamna i. Just nu pågår ett arbete med att etablera en koncerngemensam värdegrund. En gemensam värdegrund ger oss ett gemensamt förhållnings-sätt att agera utifrån och beskriver och förtydligar hur vi ska vara mot varandra som arbetskamrater och inte minst i relationen till våra hyresgäster och leverantörer. Alla ska känna sig trygga i sitt medarbetarskap och i rollen som offentligt anställd samt de krav som rollen medför och veta hur de ska agera om något händer. De delar av vår verksamhet som vi bedömer vara särskilt utsatta för mutor och korruption är inköp, uthyrning, projektutveckling och hyresgästnära funktioner. Inget fall av korruption har upptäckts bland vår egen personal eller i våra leverantörs-led under året.

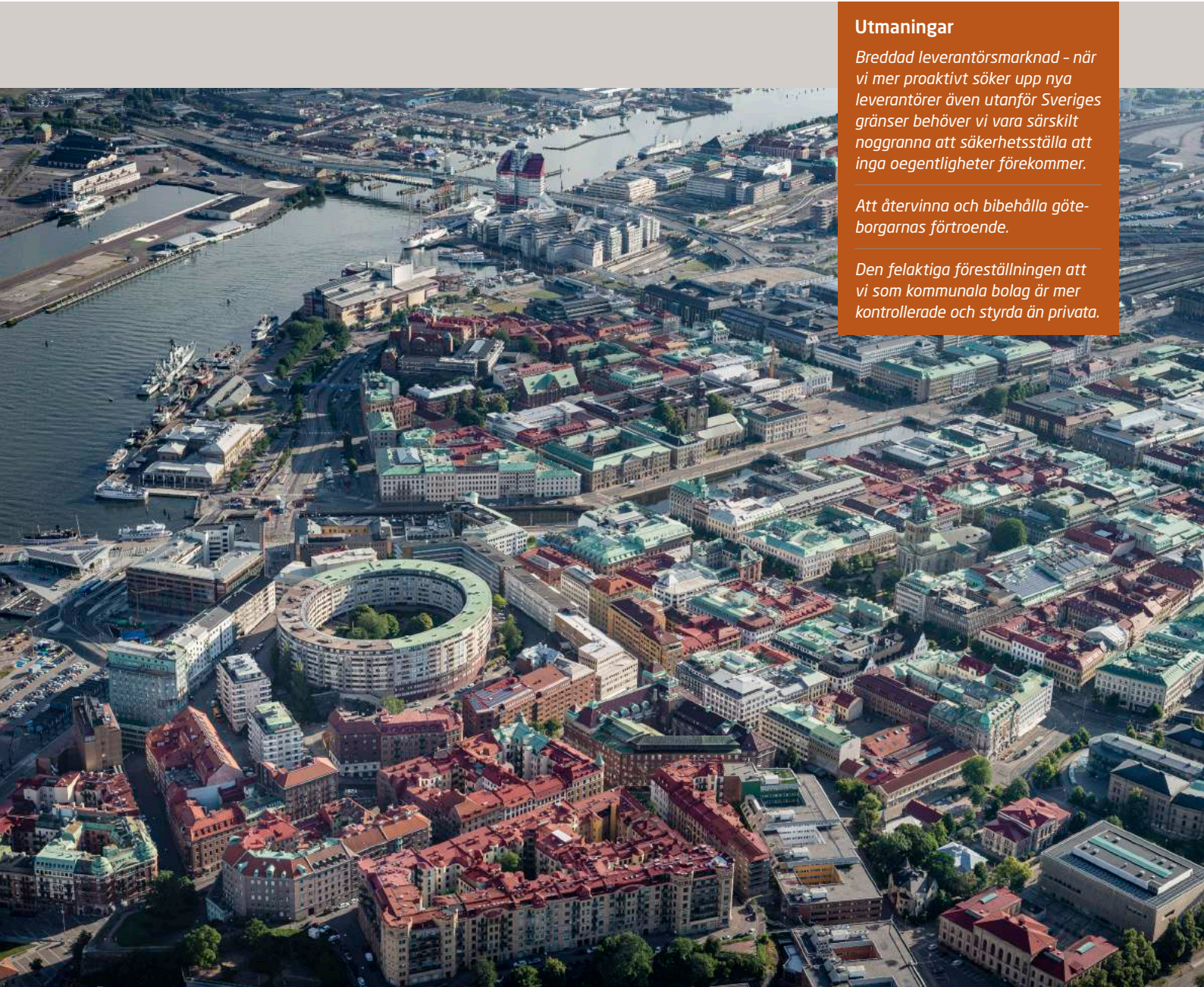
Under året anordnade Göteborgs Stadshus en eftermiddagsworkshop på temat antikorruption för vd:ar och de som arbetar med hållbarhet, kommunikation och HR i stadens bolag då ytterligare kunskap inom frågan har efterfrågats. Under workshopen fick de medverkande lyssna på experter inom området, bland annat från Institutet mot mutor.

### » Breddad marknad

Framtiden Byggutveckling har tecknat sitt första avtal med ett utländskt bolag. Kamgrad, ett av Kroatiens större byggbolag med över 600 anställda kommer att bygga 76 hyreslägenheter på Radiatorget. De har även tilldelats att bygga 170 hyreslägenheter vid Torpagatan i Björkekärr.

Att bredda marknaden både nationellt och internationellt är ett sätt att få in fler anbud i varje upphandling som genomförs. Inför ett eventuellt kontraktsskrivande med en utländsk entreprenör är vi särskilt noggranna med att säkerställa att inga oegentligheter förekommer. Det gör vi genom att bland annat möta ledningen för bolagen, göra platsbesök på pågående entreprenader och besöka fabriker.





### Utmaningar

*Breddad leverantörsmarknad - när vi mer proaktivt söker upp nya leverantörer även utanför Sveriges gränser behöver vi vara särskilt noggranna att säkerhetsställa att inga oegentligheter förekommer.*

*Att återvinna och bibehålla göteborgarnas förtroende.*

*Den felaktiga föreställningen att vi som kommunala bolag är mer kontrollerade och styrda än privata.*



### » Visselblåsarfunktionen

En medarbetare eller förtroendevald i Göteborgs Stad kan anonymt anmäla misstankar och allvarliga oegentligheter som rör personer i ledande ställning inom Göteborgs Stad till stadens visselblåsarfunktion. Oegentligheter kan exempelvis vara muta, bedrägeri, stöld eller annan situation där någon får privat vinning eller fördel på grund av sin tjänsteställning eller att dess närstående gynnas på något sätt. Under 2018 gjordes fyra anmälningar till visselblåsarfunktionen kopplade till Framtidens verksamheter. Av dessa har två varit uppe för intern utredning som lett till åtgärder eller rekommendationer till det berörda bolaget. Inget av fallen har gått vidare till extern utredning.





## Hallå där!

...Lars Magnusson, business controller på moderbolaget.

### Vad gör du på jobbet?

Jag är business controller för koncernen vilket innebär att jag bland annat arbetar med uppföljning av koncernens resultat och kassaflöden både på kort och lång sikt. En del av min arbetstid lägger jag också på samordning och utveckling av koncernens ekonomistyrning.

### Vad har varit viktigt under 2018?

Mitt fokus har varit den långsiktiga ekonomiska planeringen vilken är viktig för att kunna bibehålla en god ekonomisk stabilitet även under en tid med stora investeringar. Jag har också lagt stort fokus på att strukturera och förenkla analysprocesserna.

### Vilka utmaningar ser du framåt?

De utmaningar som jag ser framåt är att på ett ekonomiskt försvarbart sätt kunna tillgodose de behov som finns vad gäller utveckling av de utsatta områdena med bland annat blandade upplåtelseformer.

## Med fokus på långsiktighet och affärsmässighet

Göteborg växer och bristen på bostäder i staden är stor. Att öka tempot i nyproduktionen innebär stora förändringar för koncernen. Det kräver att vi agerar långsiktigt och att vi har finansiell stabilitet över tid.

### Ökad effektivitet ska ge stabilare ekonomi

Eftersom vi växlar upp tempot i nyproduktionen behöver vi agera långsiktigt och ha en finansiell stabilitet över tid. Som stöd för det arbetet har vi fastslagit en finansiell strategi. I korthet innebär strategin att vi behöver öka vårt kassaflöde och förbättra vår egen effektivitet. För utan en stabil ekonomi och god soliditet kan vi inte vara den långsiktiga fastighetsförvaltare och stadsutvecklare som våra ägare vill. Vi ökar takten på nyproduktionsvolymen successivt. Samtidigt som volymen ökar måste investeringar i renovering och underhåll balanseras eftersom båda investeringsslagen är nödvändiga. Det positiva är att vi ökar takten på nyproduktionen successivt istället för i ett stort hopp, och kan därför balansera upp kassaflödet mellan nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd.

Vi agerar affärsmässigt genom långsiktig lönsamhet på investeringsportföljen. Varje enskilt projekt balanserar flertalet parametrar såsom lönsamhet, hyresnivåer, bidrag till stads- och områdesutveckling, kvalitet, volym och blandad bebyggelse. Ambitionen är att det skall leda till en positiv värdeutveckling och totalavkastning på det befintliga beståndet över tid.

### Ökat kassaflöde

För att öka kassaflödet behöver vi under de kommande åren fokusera på hur vi kan förbättra produktiviteten och effektivisera vår egen verksamhet. Vi behöver också renovera mer varsam och se över om vi kan samordna fler funktioner i koncernen. Genom att standardisera och förenkla vissa processer kan vi också minska våra kostnader. Framtiden Byggutveckling har som exempel tagit fram gemensamma standarder för nyproduktion för att förenkla och hålla kostnaderna nere när vi bygger nytt.



## 3 snabba frågor

...Marita Åblad, finans.

### Vad har du för roll?

Jag är ansvarig för att samordna dotterbolagens kapitalbehov för investeringar och underhåll samt att ha kontroll på koncernens finansiella riskexponering genom att handla med räntederivat. Jag bevakar även utvecklingen på ränte- och finansmark-



Ostindiefararen i Eriksberg.

### Utmaningar

Ur ett finansiellt perspektiv är den största risken vi ser på lång sikt ökade räntenivåer. På kort sikt har vi en välbalanserad ränteportfölj där en ränteökning inte påverkar oss nämnvärt, men på lite längre sikt och med tanke på den ökade lånevolymen kommer det att påverka oss. Framfört allt med tanke på de förändrade reglerna för ränteavdrag.

Ökade kostnader för nyproduktion kan leda till negativa värdeförändringar på fastigheterna. Värdeförändringarna påverkar resultatet och kan leda till väsentliga resultatvariationer, vilket dock inte påverkar kassaflödet.

naderna i realtid med hjälp av ett system för marknadsinformation samt genom tåta kontakter med bankerna.

#### Vad har varit ditt fokus under 2018?

Att i nära samarbete med dotterbolagen fånga upp lånebehovet och de finansiella riskerna i samband med de långsiktiga nyproduktionsprojekten.

#### Vilka utmaningar ser du framåt?

Eftersom vi bedriver en kapitalintensiv verksamhet med ett ökande lånebehov är det en stor utmaning att ekonomin är fortsatt god för att klara ökade räntekostnader i takt med att räntorna förväntas stiga.

# 64%

...var soliditeten 2018 (63%)



## Intressentdialog

Våra viktigaste intressenter är våra hyresgäster. Varje år gör vi därför en mätning av kundnöjdheten. Därmed får vi reda på vad som fungerar bra och vad som behöver utvecklas för att vi ska bli bättre. I årets mätning kraftsamlade våra bolag på olika sätt för att nå en hög svarsfrekvens, vilket också lyckades. Fler hyresgäster svarade på enkäten än tidigare. Resultatet visar att våra hyresgäster är generellt nöjda med bemötandet från sin hyresvärd, men att otryggheten ökar i vissa områden. Gårdstensbostäder är det bolag i koncernen som har nöjdast hyresgäster.

Inför att vi började hållbarhetsrapportera koncerngemensamt 2017 genomförde vi 2016 en webbenkät med ett antal frågor för att ta reda på hur vårt hållbarhetsarbete uppfattas av våra intressenter och inom vilka områden vi behöver bli ännu bättre.

Som fortsättning på enkäten gjorde vi under hösten 2017 en workshop tillsammans med ett antal nyckelpersoner i koncernen. Målet var att identifiera våra viktigaste hållbarhetsfrågor utifrån var vi som Sveriges största allmännytta har störst påverkan. Med var fjärde göteborgare boende hos oss är vår påverkan störst i våra befintliga bostadsområden och för människorna som bor där. Vi påverkar också resten av staden genom att bygga nya bostäder och ta en allt större roll som samhällsbyggare. I workshopen togs förutom resultaten i enkäten också hänsyn till omvärldsfaktorer, styrande dokument och koncernens

affärsplan. Med bred representation från olika bolag och avdelningar prioriterades de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna fram ur en bruttolista på cirka 20 hållbarhetsfrågor. Därefter har avstämning också skett med koncernledning och ytterligare justeringar och omformuleringar har gjorts. Det ledde fram till att vi enades kring tio hållbarhetsfrågor som är väsentligast för koncernen just nu.

### Brett uppdrag och stor påverkan

Resultaten från prioriteringsprocessen pekar tydligt på att vi har ett brett uppdrag med stor påverkan inom många hållbarhetsfrågor. Särskilt inom den sociala hållbarheten där vi kraftsamlar för att öka tillgången på bostäder och vända utvecklingen i våra utvecklingsområden. I matrisen nedan visualiserar vi resultatet av de prioriteringar och analyser vi gjort av enkäter och workshop. De väsentliga frågorna har värderats utifrån nedanstående två dimensioner:

#### Påverkan på våra intressenters bedömningar och beslut

Vad bryr sig våra intressenter om och vad förväntar de sig av oss? Vilka frågor tycker våra intressenter att Framtiden ska fokusera på?

#### Påverkan/effekt på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet

Hur påverkar koncernens arbete hållbar utveckling och var är vår påverkan av störst betydelse?

Påverkan på våra intressenters bedömningar och beslut	<b>Möta förväntningar</b> (förbättra, hitta nya lösningar) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avfall och resurser</li> <li>• Antikorruption</li> <li>• Goda boendemiljöer</li> </ul>	<b>Fokusera</b> (högsta prioritet, utmana oss själva för att leverera resultat) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nyproduktion</li> <li>• Varsam renovering</li> <li>• Trygghet och säkerhet</li> </ul>
	<b>Upprätthålla</b> (bibehålla en god nivå) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mänskliga rättigheter</li> <li>• Ekonomiskt resultat</li> </ul>	<b>Utveckla</b> (följa upp, förstå och utveckla) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimat och energi</li> <li>• Hållbart arbetsliv</li> </ul>

Påverkan/effekt på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet







# GRI-index 2018

GRI-hänvisning	Sidhänvisning	Kommentar och avsteg
<b>ORGANISATIONSPROFIL</b>		
102-1 Organisationens namn	10-11	
102-2 Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	10-11	
102-3 Huvudkontorets säte	Se omslagets baksida	
102-4 Verksamhetsländer		Framtiden verkar enbart i Sverige.
102-5 Ägarstruktur och företagsform	10-11	
102-6 Marknader	10-11	
102-7 Organisationens storlek	10-11	
102-8 Personalstyrka	27	
102-9 Värdekedja	10-11	De väsentliga frågorna har inte kopplats till de olika stegen i vår värdekedja.
102-10 Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	7 och 16	
102-11 Försiktighetsprincipen	14-15 och 36-37	
102-12 Anslutning till externa deklARATIONER, principer eller andra initiativ		Dotterbolaget Bostadsbolaget har under 2018 lämnat sitt engagemang i FN:s Global Compact.
102-13 Medlemskap		Koncernen är representerat och har medlemskap i ett flertal olika organisationer, bla SABO, Eurhonet, Fastighetsägarna, CSR Västsverige, Västsvenska Handelskammaren.
<b>STRATEGI</b>		
102-14 VD-ord	8-9	
<b>ETIK OCH INTEGRITET</b>		
102-16 Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande	15 och <a href="http://www.framtiden.se">www.framtiden.se</a>	Styrande dokument för koncernen finns på Göteborgs Stads och/eller koncernens hemsida <a href="http://www.framtiden.se">www.framtiden.se</a> .
<b>STYRNING</b>		
102-18 Principer för bolagsstyrning	14-15 och 44-45	
<b>INTRESSENTDIALOG (INTRESSENTENGAGEMANG)</b>		
102-40 Organisationens intressenter	36	
102-41 Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal		Alla medarbetare omfattas av kollektivavtal.
102-42 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	11 och 46	
102-43 Kommunikationsinsatser	36	
102-44 Viktiga frågor som kommunicerats med intressenter	36	
<b>RAPPORTERINGSPRAXIS</b>		
102-45 Organisationsstruktur	10 och 46	Se även dotterbolagens egna ÅR och hemsidor**.
102-46 Process för att ta fram redovisningens innehåll	36	
102-47 Väsentliga frågor	14	
102-48 Förklaring till förändring av tidigare angiven information	39	
102-49 Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder		Inga betydande förändringar har skett.
102-50 Redovisningsperiod		Redovisningsår 2018.
102-51 Tidpunkt för senaste redovisning		År 2017.
102-52 Redovisningsfrekvens	38	
102-53 Kontaktpersoner	3	
102-54 Krav på rapportering i enlighet med GRI-standarderna	39	
102-55 GRI index	38-39	
102-56 Extern granskning	39	
<b>STRATEGI (MANAGEMENT APPROACH)</b>		
103-1 Hållbarhetsstyrning	14-15	
103-2 Strategi	14-15	
103-3 Utvärdering av strategin	14-15	



GRI-hänvisning	Sidhänvisning	Kommentar och avsteg
<b>EKONOMISKT RESULTAT</b>		
201-1 Direkt ekonomiskt värde		Se avsnitt Finansiella rapporter och noter i ÅR**.
201-4 Finansiellt stöd från myndigheter		Som allmännyttigt bolag är Framtiden helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad, dess invånare eller andra bidrag från offentlig sektor. De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten.
<b>ANTI-KORRUPTION</b>		
205-1 Verksamheter med risk för korruption	32	
205-2 Utbildning inom korruption	32	På denna upplysning rapporterar vi enbart på a och b.
205-3 Antal bekräftade fall av korruption	33	Inga fall av korruption har upptäckts hos vår egen personal eller i våra leverantörsled under året.
<b>KLIMAT OCH ENERGI</b>		
302-1 Energiförbrukning*	28-29	
302-4 Energibesparingar*	28-29	
305-2 Indirekta koldioxidutsläpp*	28-29	
CRE1 Byggnaders energiintensitet	28-29	
CRE3 Intensitet av växthusgasutsläpp från byggnader	28-29	
<b>AVFALL OCH RESURSER</b>		
306-2 Avfallsvikt och hantering av hushållsavfall*	30-31	
<b>HÅLLBART ARBETSLIV</b>		
401-1 Nyanställningar och personalomsättning	27	Antal nyanställda och uppsägningar redovisas inte per ålderskategori, men upplysningar kan lämnas efter förfrågan.
403-2 Sjukfrånvaro och frisknärvaro	27	
Egen fråga – HME hållbart medarbetarengagemang	27	
<b>TRYGGHET OCH SÄKERHET</b>		
413-1 Påverkan på hälsa och säkerhet till följd av verksamheten		Kan inte redovisa på detta för 2018.
Egen fråga – Trygghetsindex	21	
Egen fråga – Sponsring och verksamhetsstöd	21	
<b>MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER</b>		
406-1 Fall av diskriminering		Under året stämde Poseidon till Arbetsmarknadsdomstolen av en person som ansåg sig diskriminerad på grund av ålder och etnisk bakgrund, då denne inte blivit kallad på intervju efter jobbansökan. Årendet var fortfarande pågående efter årsskiftet.
Egen fråga – Förmedlade kontrakt	22	
Egen fråga – Antal lägenheter som förmedlats till bosociala åtaganden	23	Förmedling sker via Göteborgs Stads fastighetskontor.
Egen fråga – Antal kategoriboenden	23	
<b>GODA BOENDEMILJÖER</b>		
Egen fråga – Kundnöjdhet	25	Innefattar ett antal utvalda frågor från vår kundenkät.
<b>NYPRODUKTION</b>		
Egen fråga – Antal färdigställda nya bostäder samt fördelning på boendeform	17	
Egen fråga – Antal bostäder i produktion	17	Denna upplysning ersätter 2017 års Antal påbörjade bostäder på grund av nytt sätt att följa upp detta på i koncernen.
Egen fråga – Produktionskostnad kr/kvm		Denna upplysning utgår 2018.
<b>VARSAM RENOVERING</b>		
Egen fråga – investering och underhåll i befintligt bestånd	18-19	Denna upplysning ersätter 2017 års "Kostnader för underhåll, reparation och investering kr/kvm" på grund av nytt sätt att följa upp detta på i koncernen.

Vi redovisar enligt GRI (Global Reporting Initiative) Standard på nivå Core och inkluderar även det sektorsspecifika tillägget för bygg- och fastighetsbranschen. Data och information som redovisas har samlats in under 2018. Hållbarhetsredovisningen har upprättats enligt reglerna om hållbarhetsrapportering i Årsredovisningslagen. Ingen extern granskning har gjorts avseende GRI men vår bedömning är dock att informationen uppfyller GRI-kraven. Vissa avsteg har gjorts och kommenteras i index. Ovan visas de frågor och upplysningar som har bedömts mest väsentliga utifrån vår påverkan på hållbarhetsområdet. Denna analys presenteras närmare på s. 36.

\*Sektorsspecifikt tillägg för bygg- och fastighetsbranschen

\*\* ÅR är inte avgiven vid tidpunkten för hållbarhetsredovisningens publicering. För koncernen avgavs ÅR den 8 februari 2019 och för de dotterbolag som omfattas av kravet på hållbarhetsrapportering avgavs ÅR den 7 februari 2019.



# Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Framtiden, org. nr. 556012-6012

## Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12. Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

## Uttalande

Uttalande från revisor avseende 2018 års rapport kommer den 6 feb och rutan behöver uppdateras innan vi publicerar på web.

Göteborg 6 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson  
Auktoriserad revisor









# Framtidenkoncernen

## **Bostads AB Poseidon**

Box 1, 424 21 Angered  
031-332 10 00  
info@poseidon.goteborg.se  
www.poseidon.goteborg.se

## **Göteborgs Egnahems AB**

Box 4034, 422 04 Hisings Backa  
031-707 70 00  
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se  
www.egnahemsbolaget.se

## **Göteborgs stads bostadsaktiebolag**

Box 5044, 402 21 Göteborg  
031-731 50 00  
info@bostadsbolaget.se  
www.bostadsbolaget.se

## **Bygga Hem i Göteborg AB**

Sankt Jörgens väg 2  
422 04 Hisings Backa  
031-55 86 90  
www.egnahemsbolaget.se

## **Familjebostäder i Göteborg AB**

Box 5151, 402 26 Göteborg  
031-731 67 00  
familjebostader@familjebostader.se  
www.familjebostader.se

## **Störningsjouren i Göteborg AB**

Box 9, 401 20 Göteborg  
031-773 83 80  
info@storningsjouren.goteborg.se  
www.storningsjouren.goteborg.se

## **Gårdstensbostäder AB**

Box 4, 424 21 Angered  
031-332 60 00  
gbg@gardstensbostader.se  
www.gardstensbostader.se

## **Framtiden Byggutveckling AB**

Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg  
031-773 75 50  
byggutveckling@framtiden.se



**Göteborgs  
Stad**

Förvaltnings AB Framtiden • Sven Hultins Plats 2 • 412 58 Göteborg • Besök Johanneberg Science Park • 031-773 75 50  
framtiden@framtiden.se • www.framtiden.se • organisationsnummer 556012-6012

Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad