

# Årsrapport 2018 Bolag

## Förvaltnings AB Framtiden

---

# Innehållsförteckning

|   |          |
|---|----------|
| <b>1 Förvaltnings AB Framtiden .....</b>  | <b>4</b> |
| 1.1 Sammanfattning.....   | 4        |
| 1.1.1 Styrkort.....   | 5        |
| 1.2 Verksamhetsanalys .....   | 6        |
| 1.2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling.....   | 6        |
| 1.2.1.1 Viktiga framtidsfrågor.....   | 7        |
| 1.2.2 Analys av årets utfall.....   | 8        |
| 1.2.2.1 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande,<br>alternativt resultat efter finansnetto.....                         | 9        |
| 1.2.3 Investeringar .....   | 9        |
| 1.2.3.1 Projektredovisning.....   | 10       |
| 1.2.4 Övrig uppföljning inom ekonomiområdet .....   | 11       |
| 1.2.5 Utveckling inom personalområdet .....   | 11       |
| 1.2.5.1 Personalvolym och lönekostnad.....  | 11       |
| 1.2.5.2 Övrig utveckling inom personalområdet.....  | 12       |
| 1.2.6 Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför<br>kommunfullmäktiges budget .....                                       | 13       |
| 1.2.7 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....  | 14       |
| 1.2.7.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll .....  | 14       |
| 1.2.7.2 Sponsring .....   | 14       |
| 1.2.7.3 Vräkningsförebyggande arbete .....  | 14       |
| 1.2.7.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer .....  | 15       |
| 1.2.7.5 Uppföljning av program för e-samhälle .....   | 16       |
| 1.2.7.6 Övriga beslut och/eller uppdrag .....   | 17       |
| 1.2.8 Kommunala ändamålet och befogenheterna .....  | 17       |
| 1.3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget .....  | 17       |
| 1.3.1 Kommunfullmäktiges mål - tabell.....  | 17       |
| 1.3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen .....   | 21       |
| 1.3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges<br>budgetuppdrag.....   | 22       |
| 1.3.3.1 Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens<br>publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden. . | 22       |
| 1.3.3.2 Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med<br>civilsamhället. ....   | 22       |
| 1.4 Nyckeltalsredovisning .....   | 23       |
| 1.5 Bokslut.....  | 24       |
| 1.5.1 Sammanfattande analys.....  | 24       |

|     |               |    |
|-----|---------------|----|
| 1.6 | Bilagor ..... | 24 |
|-----|---------------|----|

# 1 Förvaltnings AB Framtiden

## 1.1 Sammanfattning

Koncernens strategiska förflyttning mot en tydlig koncern fortsätter. Under 2018 har vi för första gången haft en koncerngemensam affärsplan, påbörjat arbetet med att etablera en koncerngemensam värdegrund och slutfört samordning av HR- och inköpsfunktionen. Vårt mål är att öka samarbetet mellan bolagen och etablera gemensamma synsätt och arbetssätt där det är relevant.

Att förvalta våra bostäder och erbjuda trygga och goda boendemiljöer för våra hyresgäster är kärnan i vår verksamhet. Under hösten fick vi resultaten från årets kundenkät. Årets enkät engagerade fler boende än tidigare men resultatet visade en något lägre nöjdhet hos våra hyresgäster och att otryggheten ökar i vissa områden.

I december 2018 fattade Stadshus ABs styrelse beslut om att rekommendera Framtidens styrelse att Boplats tar över förmedlingen av såväl koncernens externa uthyrning som den interna omflyttningen av lägenheter. Och att all övrig uthyrning ligger kvar hos våra förvaltande bolag. Överföringen föreslås ske etappvis och i två steg genom att den externa uthyrningen tas över av Boplats successivt med start från 1 september 2019 och den interna omflyttningplatsen med start från 2020.

### Nyproduktion

Vårt mål är att färdigställa 14 000 bostäder på tio år. För 2018 har vi färdigställt 341 bostäder för inflyttning (avviker -29 mot prognos, varav 28 var färdigställda under 2018 men rapporteras först i januari 2019). Av de färdigställda bostäderna är 291 hyresrätter belägna bland annat i Örgryte Torp, Kungsladugård, Nya Hovås och i Askimsviken där vi har färdigställt 57 temporära bostäder för nyanlända. I Gårdsten har Egnahemsbolaget färdigställt 34 nya bostadsrätter i området Kryddhyllan. Utöver det har konverteringar tillfört ytterligare 16 hyresrätter. I nuläget har vi utöver det 1 900 bostäder i produktion.

Det är en stor utmaning att nå nyproduktionsmålet under en 10 års period. Under år 2019 kommer koncernen att leverera mellan 600 och 970 bostäder för att sedan takta upp ytterligare fram till 2021. Därefter kommer takten att minska avsevärt då nya planer inte beslutas i en takt som möjliggör ett fortsatt byggande på målnivån, vilket koncernen inte har rådighet över.

Både Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget prioriterar redan idag koncepthus och industriellt byggande för att möta målen om att hålla nere kostnader och hyror.

### Varsam renovering

De förvaltande bolagen i koncernen har fått i uppdrag att under våren 2019 ta fram gemensamma riktlinjer för varsam renovering i koncernen. Arbetet är ytterligare ett steg i utvecklingen mot en tydlig koncern med gemensamma strategier.

Att renovera vårt befintliga bestånd för att bevara fastigheternas värde och erbjuda goda boendemiljöer är en prioriterad fråga. I koncernen noterar flera bolag att dialog och beslut kring åtgärder tar lång tid i anspråk och ibland försenar åtgärder, då det finns ett stort engagemang i frågan från organiserade grupper och nätverk.

### Utvecklingsområden

Det pågår flera parallella projekt i koncernen avseende blandade upplåtelseformer i utvecklingsområdena. En långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi med särskilt fokus på utvecklingsområdena är under framtagande för leverans till Stadshus AB senast i juni 2019, en politisk arbetsgrupp har tillsatts för att ta fram förslag på hur

arbetet med blandade upplåtelseformer kan intensifieras och de förvaltande bolagen har fått i uppdrag att ta fram strategiska planer för samtliga utvecklingsområden. Den första lokala strategin, för Hjällbo, har tagits fram av Poseidon och kan fungera som mall för övriga planer.

Egnahemsbolaget har under 2018 haft fokus på att öka planeringen och produktionen av bostadsrätter och äganderätter i våra utvecklingsområden. Genom att tillföra andra upplåtelseformer i områden som idag domineras av hyresrätter kan bolaget bidra till att få fler aktörer att satsa och utveckla i områdena.

Strax efter årsskiftet 18/19 fick Gårdstensbostäder den glädjande nyheten att polisen i nordöstra Göteborg från och med 1 mars 2019 inte längre kommer att klassa Gårdsten som ett särskilt utsatt område. Ett kvitto på att den modell som Gårdstensbostäder har arbetat med sedan 1997 har gett resultat.

Under året har samtliga förvaltande bostadsbolag bemannat upp sina utvecklingsområden med trygghetsvärdar. Ett koncept som Gårdstensbostäder framgångsrikt har arbetat med under många år. Trygghetsvärdarna finns på plats i områdena alla eftermiddagar och kvällar för att skapa trygghet och trivsel.

## Ekonomi

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 487 mnkr, vilket är 337 mnkr lägre än budget. Avvikelsen är till största den beroende på nedskrivningar i nyproduktionsprojekt, vilka uppgår till 244 mnkr. Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår för perioden till 887 mnkr, vilket är 46 mnkr högre än budget. Avvikelsen främst att relatera till lägre investeringar i befintligt bestånd.

### 1.1.1 Styrkort

#### Styrkort

| Mätetal   | Utfall 2018 | Prognos 2018 | Mål 2018                | Utfall 2017 |
|---|-------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Antal färdigställda bostäder 1)   | 341         | 370          | 1 400                   | 305         |
| Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm, årsvis                 | 166         | -            | -1 %                    | 165         |
| Serviceindex 2)   | 77,4        | -            | >80                     | 79          |
| Inflytandeindex 2)  | 70,8        | -            | -                       | 72          |
| Minst 50 % av våra tjänstemannaupphandlingar skall vara med social hänsyn, % 3) | 87          | -            | >50                     | -           |
| Antal feriearbetare/praktikanter/trainees                                       | 553         | -            | 1 person på 5 anställda | 693         |
| Hållbart MedarbetarEngagemang 4)  | -           | -            | -                       | 75          |
| Frisknärvaro 5)   | 39          | -            | > 65                    | 53          |
| Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd, mnkr           | 887         | 841          | 840                     | 572         |
| Underhåll och investering i befintlig bestånd, mnkr                             | 1 694       | 1 721        | max 1 800               | 2 001       |

1) Målet är att successivt nå en produktion om 1 400 färdigställda bostäder per år, från och med 2018. I antal färdigställda bostäder ingår hyresrätter, bostadsrätter samt konverteringar.

2) Kundundersökning genomfördes i okt/nov 2017.

3) I upphandlingar/uppdrag som varar minst fyra månader och som sysselsätter mer än en person på heltid i enlighet med Göteborgs Stads modell där samtliga bolag förutom Gårdstensbostäder ingår.

4) Framtidenkoncernen ingår från och med 2016 i medarbetarundersökningen som Göteborgs Stad genomför. Resultatet från 2018 års mätning är inte klart förrän i januari 2019.

5) Frisknärvaro definieras som antalet tillsvidareanställda med maximalt 4 sjukdagar under de senaste 12 månaderna i förhållande till antalet tillsvidareanställda vid december månads utgång.

## 1.2 Verksamhetsanalys

### 1.2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Terje Johansson utsågs under hösten 2018 till ny VD och koncernchef för Förvaltnings AB Framtiden och tillträder den 26 februari 2019.

Under 2018 har 341 bostäder färdigställts för inflyttning. Av de är 16 konverteringar, 34 bostadsrätter och resterande del hyresrätter.

Moderbolaget ansvarar för nyproduktionen. Framtiden byggutveckling växer och bolagets uppdrag har utökats i och med verksamhetsövergången av avdelningen Tidiga skeden från moderbolaget. Övergången av Tidiga skeden innebär ett ökat ansvar för att ta fram projektinitiativ och idéer och ställer ökade krav på dialog och samverkan mellan moderbolaget, Framtiden byggutveckling, Egnahemsbolaget och de förvaltande bolagen.

Under året har samtliga förvaltande bostadsbolag bemannat upp sina utvecklingsområden med trygghetsvärdar. Ett koncept som Gårdstensbostäder framgångsrikt har arbetat med under många år. Trygghetsvärdarna finns på plats i områdena eftermiddagar och kvällar alla dagar för att skapa trygghet och trivsel. Satsningen har hittills tagits emot positivt och bland annat runt Familjebostäders bestånd i Bergsjön rapporterar polisen att brottsligheten runt Rymdorget har minskat markant.

Störningsjouren startade under året upp Fastighetsjour i egen regi vars uppgift är att säkerställa en trygg boendesituation i våra fastigheter under jourtid.

Koncernen beslutade att permanenta sysselsättningsprojektet *Välkommen till Framtiden* där en kombination av intensiva språkstudier, individuell handledning och praktik i våra bostadsbolag innebär ett helt nytt sätt för nya svenskar att komma in i samhället. Sedan starten 2016 har 145 nyanlända påbörjat programmet.

I slutet av året undertecknade alla bolag i koncernen SABOs så kallade klimatinitiativ. Syftet är att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och erfarenhetsutbyte. Klimatinitiativets övergripande mål är en fossilfri allmännytta till 2030 och att minska energianvändningen med 30 procent jämfört år 2007. Under året uppgick energianvändningen till 165,8 kWh/kvm vilket var i stort sett oförändrat jämfört föregående år. Det innebär att koncernens mål att minska energianvändningen med en procent per år inte uppnåddes i år.

Under hösten har vi startat igång projektet *Nyttan med allmännyttan i praktiken*. Syftet med projektet är att beskriva och utveckla allmännyttans roll för mer jämlika och hållbara städer i Göteborg och Malmö.

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 och från den 1 december gäller rökförbud inomhus i alla nya kontrakt.

I december 2018 fattade Stadshus ABs styrelse beslut om att rekommendera Framtidens och Boplats styrelse att Boplats tar över förmedlingen av såväl koncernens externa uthyrning som den interna omflyttningen av lägenheter men att all övrig uthyrning

ligger kvar hos våra förvaltande bolag. Överföringen av den externa uthyrningen beräknas ske etappvis och i två steg med start från hösten 2019 och överföringen av den interna omflyttningen med start från 2020. Inom koncernen har förberedelser för överföringen påbörjats. Tidplanen för överföringen förutsätter att beslut om nytt ägardirektiv för Boplats och förslag på nivå för köavgift fattas av kommunfullmäktige i början av 2019.

Årshyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2019 års hyror avbröts i början av november eftersom parterna stod långt ifrån varandra och ytterligare förhandlingstillfällen inte skulle innebära att parterna skulle nå en överenskommelse. Framtidenkoncernen yrkade ursprungligen på en höjning av bostadshyror per 2019-01-01 på 3,4 % och med att förhandlingarna avbröts lämnades ärendet till Hyresmarknadskommittén, HMK, för medling. Vid SABOs och Hyregästföreningens medling nådde man inte fram till ett gemensamt förslag vilket innebär att ärendet kommer att tas upp på nytt i HMK i slutet på januari. Koncernens ambition är alltid att nå lokala överenskommelser utan inblandning av HMK men i nuläget råder för stor diskrepans vad gäller synen på procentuell höjning och strukturella problem som påverkar årshyresförhandlingen negativt.

En kartläggning och uppföljning av nuvarande avtal mellan Hyresgästföreningen och de förvaltande bolagen inom koncernen avseende boinflytande, verksamhetsmedel och nyttjande av lokaler har påbörjats och kommer fortsätta under våren.

### **1.2.1.1 Viktiga framtidsfrågor**

Vi har valt att disponera redovisningen av de viktigaste interna och externa faktorerna för att vi ska nå en god måluppfyllelse utifrån våra fokusområden i affärsplan. Utöver det redovisar vi också två områdesövergripande faktorer.

#### **Nyproduktion**

- Extern - Avsaknad av rådighet över att få planer för nybyggnation kan göra att vi inte kan leverera på målet över tid.
- Extern - Risk för stigande räntor samtidigt som nyproduktionsvolymerna går upp och låneskulden ökar.
- Intern - Att uppnå en tydligare och effektivare samordning, styrning och ledning av nyproduktionsportföljen mellan moderbolaget, Framtiden Byggutveckling, Egnahemsbolaget och de förvaltande bolagen.

#### **Varsam renovering**

- Extern - Att den generella hyresnivån inte täcker kostnaden för renoverings- och underhållsbehovet över tid.
- Intern - Att relationen med Hyresgästföreningen gör att överenskommelser drar ut på tiden och försenar gemensamma lösningar avseende årsförhandling, nyproduktionshyror och ombyggnadsprojekt.
- Intern - Att klara målen om fossilfri allmännytta, lägre energianvändning och hitta lösningar på förändrade mobilitetsmönster.

#### **Utvecklingsområden**

- Intern - Att våra strategier inte räcker för att vända utvecklingen i våra utvecklingsområden och att fler områden kommer till.
- Intern - Att upprätta en trygg och säker arbetsmiljö för våra medarbetare under dygnets alla timmar.

## Områdesövergripande

- Intern - Att koncernens strategiska förflyttning mot en tydlig koncern kompliceras och försvåras av dubbla styrelsenivåer i moderbolag och dotterbolag och att respektive VD's egen styrelse står före koncernstyrelsen.
- Intern - Att vara en attraktiv arbetsgivare och klara kompetensförsörjningen framåt.

## 1.2.2 Analys av årets utfall

### Resultaträkning

|   | Bokslut 2018 | Budget 2018  | Avvikelse   | Bokslut 2017 |
|---|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Intäkter                                  | 5486         | 5461         | 25          | 5 362        |
| Kostnader                                 |              |              |             |              |
| Driftskostnader                           | -2 354       | -2 300       | -54         | -2 288       |
| Fastighetsskatt                           | -117         | -116         | -1          | -114         |
| Centrala kostnader                        | -150         | -143         | -7          | -143         |
| Övriga intäkter/kostnader                 | -40          | -31          | -10         | 62           |
| <b>Fastighetsresultat, före underhåll</b> | <b>2 824</b> | <b>2 871</b> | <b>-22</b>  | <b>2 880</b> |
| Underhållskostnader                       | -944         | -833         | -111        | -1 080       |
| Avskrivningar i förvaltningen             | -963         | -955         | -8          | -954         |
| Jämförelsestörande poster                 | -174         | 16           | -190        | 22           |
| <b>Rörelseresultat</b>                    | <b>743</b>   | <b>1098</b>  | <b>-331</b> | <b>867</b>   |
| Finansiella intäkter                      | 2            | 2            | 1           | 2            |
| Finansiella kostnader                     | -259         | -276         | 18          | -301         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>487</b>   | <b>824</b>   | <b>-337</b> | <b>568</b>   |

Framtidenkoncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster om 487 mnkr jämfört med 824 mnkr i budget. Avvikelsen är 337 mnkr lägre än budget och större avvikelser kommenteras nedan.

De totala intäkterna uppgår till 5 486 mnkr vilket är 25 mnkr högre än budget. Avvikelsen kan delvis förklaras med att en fastighet har anskaffats efter upprättande av budget och som nu slår igenom positivt. I tillägg till detta förklaras den positiva avvikelsen bland annat av tidigare inflyttning i nyproduktion än budgeterat, högre övriga intäkter (parkeringsintäkter) etc.

Driftskostnaderna är totalt 54 mnkr högre än budget. Reparationer avviker negativt med -22 mnkr och övriga driftskostnader avviker också negativt (-14). De båda negativa avvikelserna kan främst förklaras av högre skadekostnader än budgeterat. Driftsadministrationen avviker också negativt med -12 mnkr, bl.a. hänförligt till personalrelaterade kostnader, lägre aktiverade projektledningskostnader m.m.. De taxebundna kostnaderna avviker negativt med -5 mnkr till stor del förklarad av ökade värmekostnader.

Underhållskostnaderna är 111 mnkr högre än budget vilket främst härrör från omprioritering av projekt inom Poseidon (-80), med anledning av tidsförskjutningar i projekt, Bostadsbolaget redovisar också en negativ avvikelse (-43) främst hänförligt



omdefiniering av projekt till ökade inköp inom det planerade underhållet. Båda bolagens avvikelser påverkar investeringar i befintligt bestånd positivt, Familjebostäder avviker 6 mnkr positivt, där ett lägre utfall inom distriktens underhåll slår igenom.

Jämförelsestörande poster uppgår till -174 mnkr vilket är 190 högre kostnader än budget. Av denna post utgör nedskrivningar i nyproduktionsprojekt 244 mnkr (inga nedskrivningar budgeterade) samt att vinst vid fastighetsförsäljning utgör 63 mnkr (+48 högre än budget), främst försäljning av en fastighet i Olskroken som tidigare använts som bostadshotell samt modulbostäder inom Bygga Hem..

Finansnettot är 19 mnkr bättre jämfört mot budget främst beroende på lägre räntenivåer samt en lägre lånevolym.

### 1.2.2.1 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande, alternativt resultat efter finansnetto

|  | Bokslut 2018 | Budget 2018 | Avvikelse | Bokslut 2017 |
|--|--------------|-------------|-----------|--------------|
| Poseidon                                   | 213          | 313         | -99       | 167          |
| Bostadsbolagskoncernen                     | 340          | 386         | -46       | 247          |
| Familjebostäder                            | 151          | 143         | 8         | 76           |
| Gårdstensbostäder                          | 24           | 23          | 2         | 19           |
| Framtiden Byggutveckling                   | 0            | -1          | 1         | -3           |
| Egnahemsbolaget                            | -39          | -38         | -1        | 39           |
| Bygga Hem                                  | 0            | 2           | -2        | 3            |
| Störningsjouren                            | 2            | 0           | 2         | 1            |
| <b>Summa bolag</b>                         | 690          | 826         | -136      | <b>547</b>   |
| Moderbolaget, exkl anteciperad utdelning   | -5           | 0           | -5        | 0            |
| Resultat fastighetsförsäljning             | 63           | 16          | 48        | 127          |
| Nedskrivningar och återföring nedskrivning | -244         | 0           | -244      | -89          |
| Koncernmässig avskrivning                  | -18          | -18         | 0         | -18          |
| <b>Totalt</b>                              | 487          | 824         | -337      | <b>568</b>   |

### 1.2.3 Investeringar

#### Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

| Nettoutgifter i mkr        | Utfall 2018 | Budget 2018 | Utfall 2017 | Budget/Plan 2019 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Nyinvesteringar            | 1721        | 2155        | 1054        | 2 481            |
| Reinvesteringar            | 801         | 1042        | 955         | 1 274            |
| <b>SUMMA INVESTERINGAR</b> | <b>2523</b> | <b>3197</b> | <b>2008</b> | <b>3 756</b>     |

#### Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

| Aktier och andelar, mkr    | Utfall 2018 |
|----------------------------|-------------|
|                            |             |
| <b>Summa investeringar</b> |             |

Inga investeringsärenden har varit föremål för beslut i KS/KF under 2018.

De totala investeringarna uppgår under 2018 till 2 523 mnkr, vilket är 674 mnkr lägre än budgeten på 3 197 mnkr.

Investeringar i nyproduktion redovisas till 1 635 mnkr, vilket är 385 mnkr lägre än budget. Ett flertal projekt har blivit förskjutna i tid, exempelvis Beväringsgatan, Torpa, Donsö, Hogenskildsgatan och Titteridamm.

Förvärvsinvesteringarna uppgår till 86 mnkr, vilket är 49 mnkr lägre än budget vilket till största delen härrör till förvärv av Uggleberget och Boihop fanns i budget för 2018 men kunde verkställas redan under 2017.

Investeringar och underhåll i det befintliga beståndet uppgår till 1 694 mnkr, vilket är 68 mnkr lägre än budget. Den positiva avvikelsen kan härledas till en förskjutning i tid i ett antal projekt främst inom Familjebostäder.

I prognos 1 2019 beräknas investeringar i nyproduktionen uppgå till 2 203 mnkr, medan förvärvsinvesteringarna beräknas uppgå till 128 mnkr. Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 1 162 mnkr och konverteringar (tillskapande av lägenheter i befintligt bestånd) med 153 mnkr. De totala investeringarna beräknas till 3 681 mnkr.

Investeringar och underhåll i befintligt bestånd beräknas i prognos 1 2019 till 2 114 mnkr

### 1.2.3.1 Projektredovisning

| Benämning pågående projekt enl. inv. plan, i mkr | Budget per projekt | Ack utfall tom perioden | Aktuell prognos för hela projektet | Beräknas färdigt år, kvartal |
|--|--------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| A1   | 1 048              | 622                     | 1 070                              | 2019 -Q2-<br>2020-Q4         |
| A2   | 859                | 15                      | 859                                | 2024 Q1                      |
| A3   | 471                | 84                      | 469                                | 2020-Q4-<br>2022-Q4          |
| A4   | 453                | 13                      | 453                                | 2021-Q4                      |
| A6   | 350                | 214                     | 350                                | 2022-Q2                      |
| A7   | 337                | 57                      | 341                                | 2022-Q1                      |
| A8   | 363                | 98                      | 360                                | 2021-Q1                      |
| A9   | 379                | 28                      | 368                                | 2021-Q4                      |
| A10  | 325                | 192                     | 324                                | 2019 -Q4                     |
| A11  | 281                | 130                     | 279                                | 2019 -Q4-<br>2020-Q4         |
| A14  | 238                | 27                      | 314                                | 2021 -Q2                     |
| A15  | 218                | 7                       | 218                                | 2022 -Q2                     |
| A16  | 280                | 23                      | 277                                | 2021 -Q4                     |
| A17  | 206                | 110                     | 215                                | 2019 -Q2-Q4                  |
| A18  | 430                | 14                      | 432                                | 2021 -Q4                     |
| A19  | 421                | 20                      | 425                                | 2021 -Q4                     |
| A20  | 341                | 1                       | 341                                | 2021 -Q4                     |
| A21  | 305                | 15                      | 307                                | 2021 -Q4                     |
| A22  | 199                | 47                      | 202                                | 2020 -Q2                     |
| <b>Kommande projekt enl. inv.plan mnkr</b>       | <b>Plan 2019</b>   | <b>Plan 2020</b>        | <b>Plan 2021</b>                   | <b>Beräknas färdigt år</b>   |

|    |     |     |     |      |
|----|-----|-----|-----|------|
| BA | 200 | 120 | 120 | 2022 |
| BB | 61  | 190 | 150 | 2023 |
| BC | 135 | 113 | 153 | 2023 |
| BD | 1   | 50  | 160 | 2024 |
| BE | 0   | 100 | 100 | 2027 |
| BF | 0   | 2   | 190 | 2022 |
| BG | 0   | 90  | 90  | 2022 |
| BH | 0   | 64  | 96  | 2022 |
| BI | 10  | 60  | 60  | 2023 |
| BJ | 0   | 60  | 60  | 2022 |
| BK | 30  | 42  | 42  | 2022 |
| BL | 0   | 3   | 100 | 2023 |
| BM | 0   | 40  | 60  | 2022 |

Redovisning i mnkr. Budgeten är det belopp som styrelsen fattade beslut om exkl index. Aktuell prognos är redovisad inkl beräknat index.

I ovanstående tabeller redovisas pågående projekt överstigande 200 mnkr och kommande projekt överstigande 100 mnkr under de tre redovisade åren.

## 1.2.4 Övrig uppföljning inom ekonomiområdet

## 1.2.5 Utveckling inom personalområdet

### 1.2.5.1 Personalvolym och lönekostnad

|   | 2 018   | 2017    | 2016    |
|---|---------|---------|---------|
| Kostnader för konsultarvode (se anvisn)   | 22 160  | 19 903  | 13 047  |
| Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)    | 454 827 | 426 504 | 399 214 |
| Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym) | 1 074   | 1 040   | 974     |
| Lönekostnad per årsarbetare               | 423     | 410     | 410     |

Konsultkostnaderna har ökat totalt för koncernen men två bolag, Familjebostäder och Poseidon, har tydligt minskat anlitaandet av konsulter. Ökningen av kostnaderna står framförallt Egnahemsbolaget för som under året tredubblat sin uppdragsvolym samtidigt som bolaget på grund av rekryteringsläget i branschen haft svårt att tillsätta vakanta tjänster och utöka i den takt som uppdragen ökat. Långtidssjukskrivningar har också bemannats med konsulter. Egnahemsbolaget har ett fortsatt behov av att bemanna upp organisationen även under 2019. Även Bostadsbolaget har anlitat konsulter i samband med längre sjukfrånvaro och föräldraledigheter samt i avvaktan på förändringar i organisation som bidragit till ökade konsultkostnader.

Koncernen har passerat 1 000 anställda och har under året ökat med 77 anställda. Det är framförallt ett resultat av satsningen på trygghetsvårdar (totalt 27 medarbetare) och ökad nyproduktion som gett effekt på antal anställda i förvaltning samt ny verksamhet i Störningsjouren med fastighetsjour.

Lönekostnaderna har ökat till följd av ovan nämnda personalvolymförändring samt årlig lönerevision.

### **1.2.5.2 Övrig utveckling inom personalområdet**

#### **En tydlig koncern med gemensam värdegrund/kulturstrategi - Sveriges största allmännytta**

Under året har 700 medarbetare och 900 hyresgäster/samarbetspartners bidragit till att kartlägga den rådande och önskade kulturen i koncernens alla bolag. Detta var avstampet i det koncerngemensamma värdegrundsarbetet som syftar till att stärka förutsättningarna för den strategiska förflyttning som koncernen är mitt i:

- Från enskilda bolag och intern konkurrens till en tydlig koncern som skapar värde och framgång tillsammans
- Från bostadsbyggare till samhällsbyggare
- Från sociala projekt till att se social hållbarhet som en del av kärnverksamheten
- Från kundfokus till kundens fokus

Under 2019 fastställs en handlingsplan för det fortsatta kultur- och värdegrundsarbetet i koncernen.

Som ett resultat av 2017 års arbete med koncerngemensamma funktioner inom HR och inköp har gemensamma synsätt och arbetssätt tagits fram inom dessa funktioner. Utöver detta ser vi att samordning sker i högre grad än tidigare även inom fler områden såsom kommunikation, energi och hyresförhandling.

#### **Trygg, säker och inkluderande arbetsplats ger hållbart arbetsliv**

Koncernen har tagit fram gemensamma arbetsmiljömål för ett hållbart arbetsliv där fokus ligger i att erbjuda en trygg och säker arbetsmiljö och att vara en inkluderande arbetsplats.

Införandet av koncerngemensamma utbildningar och en metod för psykologisk första hjälpen har skjutits fram till att genomföras 2019 och en HR-specialist har anställts till Störningsjouren för att möjliggöra genomförandet.

Sjukfrånvaron har minskat från 5,1% till 4,9%, en positiv utveckling och en sjukfrånvaro som kan betraktas som låg.

Som ett resultat av Gårdstens framgångsrika arbete med trygghetsvärdar har resten av de förvaltande bolagen också infört yrkesgruppen som arbetar för en större trygghet för de boende kvällar och helger i våra utvecklingsområden. Sammanlagt har 23 trygghetsvärdar och 4 trygghetschefer anställts under 2019. Att skapa förutsättningar för en trygg och säker arbetsmiljö för trygghetsvärdarna och de andra medarbetarna i framförallt utvecklingsområdena står högt på dagordningen inför 2019.

#### **Kompetensförsörjning och attraktiv arbetsgivare**

Kompetensförsörjningen är fortsatt en stor utmaning för koncernen som stor aktör i samhällsbyggnads- och fastighetsbranschen. Konkurrensen om kompetensen till tjänster inom det tekniska området och projektverksamhet är fortsatt stor även om viss förändring på arbetsmarknaden kan skönjas. Personalomsättningen i koncernen har minskat något och gått ifrån 10,2% 2017 till 9,6% 2018 men är fortsatt högre än tidigare år.

Som ett komplement till medarbetarundersökningen har bolagen inom Framtidenkoncernen beslutat att starta med temperaturmätningar i realtid. Denna typ av mätningar ger möjligheter att driva medarbetarnas engagemang och snabbt kunna agera på indikationer och synpunkter som framkommer. Under hösten 2018 har ett antal pilotgrupper i bolaget varit igång för att testa verktyget med mycket lyckat resultat och under våren 2019 kommer arbetssättet att introduceras i hela koncernen.

Framtidens Fastighetslabb som lanserades under 2017 är ett sätt för koncernen att skapa

intresse för branschens yrken bland ungdomar, ett koncept unikt i sitt slag som haft ett stort antal besökare under sitt första år. Koncernen har sammanlagt också tagit emot 140 praktikanter och 431 feriearbetare inklusive de som ingår i integrationsprogrammet Välkommen till Framtiden.

Framtidenkoncernen deltar i det förvaltnings- och bolagsgemensamma projektet ”Kompetensförsörjning tillsammans” som syftar till att öka stadens förmåga att rekrytera till tjänster inom stadsutveckling.

### 1.2.6 Redovisning av uppdrag ifrån KS/KF som fördelats utanför kommunfullmäktiges budget

| Uppdrag till nämnd/styrelse   | Välj Status<br>- enligt anvisning | Kommentar - enligt anvisning   |
|---|-----------------------------------|--|
| <p><b>KF Göteborgs Stads Bostad AB får i uppdrag att utreda en utökad bytesrätt</b></p> <p><i>Från 2017</i></p> <p><i>Riktas till klusterbolag Förvaltnings AB Framtiden</i></p>  | <p>▶ Pågående</p>                 | <p>En översyn av dotterbolagens uthyrningsverksamhet och interna omflyttning har ingått som en del av Stadshus ABs uppdrag utifrån översynen av Boplats Göteborg AB. I december 2018 fattade styrelsen i Stadshus AB beslut om att rekommendera att Boplats tar över den interna omflyttningen och i samband med det skapar en gemensam omflyttningsplats för hela Framtidenkoncernens bestånd. Enligt förslaget sker överföring av den externa uthyrningen successivt med start under 2019 och överföringen av den interna omflyttningen med start från årsskiftet till 2020.</p> |
| <p><b>KF Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att utveckla uthyrningspolicyn så att otillåten andrahandsuthyrning försvåras</b></p> <p><i>Riktas till Förvaltnings AB Framtiden</i></p>  | <p>▶ Pågående</p>                 | <p>Störningsjouren har fått i uppdrag att samordna detta arbete tillsammans med uthyrningsrådet med representanter från de förvaltande bostadsbolagen.</p>   |
| <p><b>KF Förvaltnings AB Framtiden och Störningsjouren i Göteborg AB får i uppdrag att fortsatt utveckla arbetet med oriktiga hyresförhållanden till att ske systematiskt och i samverkan med Skatteverkets bosättningskontroll</b></p> <p><i>Riktas till Förvaltnings AB Framtiden</i></p> | <p>▶ Pågående</p>                 | <p>Störningsjouren har tilldelats detta uppdrag av moderbolaget i det bolagsspecifika brevet för 2019. Uppföljning kommer att ske löpande i samband med uppföljning av affärsplan.</p>   |
| <p><b>KF Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att se över möjligheten till BID-inspirerade samarbeten i lämpliga områden</b></p> <p><i>Riktas till Förvaltnings AB Framtiden AB</i></p>  | <p>▶ Pågående</p>                 | <p>Bostadsbolaget ser över möjligheten till BID-inspirerat samarbete i Biskopsgården. I maj 2019 anordnar Framtiden SABOs fastighetsdagar och i samband med det kommer ett studiebesök att arrangeras där Poseidon visar upp Gamlestaden som ett befintligt och konkret exempel på BID-samarbete.</p>  |

## 1.2.7 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

### 1.2.7.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Vår bedömning är att ledningen på samtliga nivåer följer överenskomna arbetsätt och regler och uppmuntrar till samt verkar för ett öppet klimat i bolaget. Det finns dock förbättringsbehov inom ramen för att identifiera och föra dialog kring risken för oegentligheter och hur vi förebygger och förhindrar att sådant inträffar.

Inom ramen för planering och uppföljning av vårt grunduppdrag bedömer vi att det fungerar tillräckligt bra för att kunna dra de viktigaste slutsatserna kring bolagets utveckling. Vår bedömning är också att den struktur som finns på plats för riskhantering utifrån lagar, mål och uppdrag är tillräckligt bra. Bolaget följer de krav som finns i stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll och systematik finns på plats för planering och uppföljning av dito.

När det gäller systematiskt förbättringsarbete och verksamhetsuppföljning är vår bedömning att det i de flesta fall fungerar på ett tillräckligt effektivt sätt men att det finns delar som behöver förbättras och utvecklas avseende ledningssystem och verksamhetsstyrning. I samband med den löpande verksamhetsuppföljning som sker genom uppföljningsrapporter och ägardialoger ser vi ett fortsatt behov av att upprätta struktur och rutiner för när brister och problem uppstår så att erfarenheter och lärdomar tas om hand och bidrar till ett systematiskt förbättringsarbete. Det finns också ett behov av att utveckla och systematisera uppföljningen av mål och strategier i den koncerngemensamma affärsplanen.

Sammanfattningsvis bedömer vi att mycket är på plats och fungerar tillfredsställande men att det finns ett övergripande behov av utveckling och förbättring avseende bolagets system för ledning och styrning. Ett arbete har påbörjats kring detta och kommer att prioriteras under nästkommande år. För att utveckla ledning och styrning krävs både struktur- och kulturutveckling och vår bedömning är att det påbörjade koncerngemensamma värdegrundsarbetet ger goda förutsättningar för att tillsammans med strukturell utveckling bidra till högre koncerngemensam nytta.

### 1.2.7.2 Sponsring

I koncernen använder vi oss av begreppet samarbetsavtal istället för sponsring. I våra samarbetsavtal regleras vad avtalsparterna har för åtaganden gentemot varandra. Samtliga samarbetsavtal som träffas ska på något sätt komma våra hyresgäster och eller deras barn tillgodo. Detta innebär att vi fokuserar på samarbeten med organisationer vars verksamhet medverkar till ökad integration bland barn och vuxna, till områdesutvecklingen i våra bostadsområden och till en aktiv och meningsfull fritid för våra hyresgäster och deras barn. Sammanfattningsvis kan vi konstatera att den verksamhet som de organisationer vi samarbetar med ska bidra till ett mer jämlikt Göteborg.

För 2018 var den totala summan för koncernens samarbetsavtal med ideella föreningar inom idrott, kultur och samhällsengagemang 3,9 mnkr. Sammantaget rör det sig om knappt 50 avtal totalt i koncernen, varav 4 större koncerngemensamma avtal motsvarande knappt 1,8 mnkr för 2018.

### 1.2.7.3 Vräkningsförebyggande arbete

|  | 2018 |
|--|------|
| Antal verkställda avhysningar av hyresgäster | 59   |

|                            | 2018 |
|----------------------------|------|
| - varav antal barnfamiljer | 0    |
| - antal berörda barn       | 0    |

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

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

#### **1.2.7.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer**

##### **Kostnader**

| Projekt                 | Utfall 2018 | Prognos 2019 |
|-------------------------|-------------|--------------|
| Mandolingatan kvarter A | 15 070      | 66 200       |
| Järnmyntsgatan, Högsbo  | 1 493       | 35 800       |
| Titteridamm             | 21 282      | 34 900       |
| Tuve Centrum            | 102 273     | 104 800      |
| Adventsvägen            | 144 379     | 123 900      |
| Torpagatan              | 2 298       | 58 000       |
| Beväringsgatan          | 4 845       | 46 700       |
| Wadköpingsgatan         | 121 741     | 54 600       |
| Uggleberget             | 325 904     | 252 600      |
| Askimsviken             | 73 985      | 83 100       |
| Donsö brofäste          | 17 055      | 145 400      |

Ovanstående tabell innehåller de projekt som är igång 2018. Då det saknades rader har nedanstående tabell bifogats där även de projekt framgår som kommer att påbörjas under 2019 och har prognos för utfall 2019.

| Förvaltnings AB Framtiden 2018                 |                   |                    |
|--|-------------------|--------------------|
| Uppföljning av projekt inom gröna obligationer |                   |                    |
|  | Utfall 2018 (tkr) | Prognos 2019 (tkr) |
| Mandolingatan kvarter A                        | 15 070            | 66 200             |
| Järnmyntsgatan, Högsbo                         | 1 493             | 35 800             |
| Titteridamm                                    | 21 282            | 34 900             |
| Tuve Centrum                                   | 102 273           | 104 800            |
| Adventsvägen                                   | 144 379           | 123 900            |
| Torpagatan                                     | 2 298             | 58 000             |
| Beväringsgatan                                 | 4 845             | 46 700             |
| Wadköpingsgatan                                | 121 741           | 54 600             |
| Uggleberget                                    | 325 904           | 252 600            |
| Askimsviken                                    | 73 985            | 83 100             |
| Donsö brofäste                                 | 17 055            | 145 400            |
| <b>Summa</b>                                   | <b>830 325</b>    | <b>1 006 000</b>   |
| Tillkommande 2019                              |                   |                    |
|  |                   | Prognos 2019 (tkr) |
| Mandolingatan kv BC                            |                   | 16 001             |
| Mandolingatan kv D                             |                   | 9 535              |
| Mandolingatan kv EF                            |                   | 53 187             |
| Merkuriusgatan                                 |                   | 134 147            |
| Saffransgatan bostäder                         |                   | 29 687             |
| Syster Estrids gata                            |                   | 112 200            |
| Tunnbindaregatan                               |                   | 36 260             |
| Kortedala torg                                 |                   | 35 740             |
| Radiotorget                                    |                   | 81 689             |
| Briliangatan                                   |                   | 69 419             |
| Kv Makrillen                                   |                   | 152 364            |
| <b>Summa</b>                                   |                   | <b>730 228</b>     |
| <b>Total Summa</b>                             |                   | <b>1 736 228</b>   |

## Mätetal miljö

| Mätetal | Utfall 2018 | Beräknat utfall 2018 |
|---------|-------------|----------------------|
|         |             |                      |
|         |             |                      |
|         |             |                      |
|         |             |                      |

Se bifogad fil för uppföljning av miljöprestanda i färdigställda, inflyttade projekt.

### 1.2.7.5 Uppföljning av program för e-samhälle

1. För koncernens fyra bostadsförvaltande bolag hänvisar vi i första hand våra



hyresgäster till digitala tjänster på webben. Där kan de idag dygnet runt felanmäla, söka lägenheter och parkeringsplatser, hitta sin hyresavi, läsa hyresgästtidningar och få tillgång till all den information som man som hyresgäst kan vara i behov av. Våra digitala tjänster utvecklas hela tiden för att också vara tillgänglighetsanpassade för olika grupper med olika behov.

Egnahemsbolaget har gått över till digitala tjänster för att öka driftsäkerheten och tillgängligheten gentemot sina kunder. Där sker idag intresseanmälningar, säljstarter, tillval och felanmälningar digitalt. Utveckling av koncernens intranät pågår och under året har samtliga medarbetare fått möjlighet att nå intranätet via sina mobila enheter.

2. För våra hyresgäster och kunder innebär digitaliseringen en möjlighet att kunna utföra sina ärenden dygnet runt och i den takt som passar var och en. För våra medarbetare innebär den ökade digitaliseringen att alla nu kan nå intranätet med aktuell information och styrande dokument när som helst och varifrån som helst via sina mobila enheter.

### 1.2.7.6 Övriga beslut och/eller uppdrag

### 1.2.8 Kommunala ändamålet och befogenheterna

Enligt anvisningarna väljer vi att göra en samlad redovisning för hela Framtidenkoncernen.

Koncernen arbetar utifrån fastställda bolagsordningar, bolagsspecifika ägardirektiv, det generella ägardirektivet, KF:s budget och övriga stadengemensamma styrande dokument. Koncernen har från och med 2018 en koncerngemensam affärsplan som utgår från det mål- och inriktningsdokument som tagits fram av styrelsen men också från ovan nämnda dokument. Den koncerngemensamma affärsplanen tillsammans med bolagsspecifika brev ligger till grund för de verksamhetsplaner som vardera dotterbolag tar fram för sina respektive verksamheter.

Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

## 1.3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

### 1.3.1 Kommunfullmäktiges mål - tabell

| Kommunfullmäktiges mål           | Måluppfyllelse | Kort kommentar - enligt anvisning  |
|----------------------------------|----------------|--|
| Göteborg ska vara en jämlik stad | ■ Viss         | Vi bidrar till en mer jämlik stad framförallt genom att tillföra nya bostäder, göra extra satsningar i våra utvecklingsområden och bidra till sysselsättning för grupper som står långt ifrån arbetsmarknaden. När vi bygger nya bostäder har vi fokus på att hålla nere både produktionskostnader och hyror. Eftersom ensidiga upplåtelseformer bidrar till segregation ska vi bidra till att skapa en stad med blandade upplåtelseformer. Därför är det viktigt att vi tillför den |

| Kommunfullmäktiges mål  | Måluppfyllelse | Kort kommentar - enligt anvisning   |
|---|----------------|---|
|   |                | <p>boendeform som saknas i områden som är homogena. Vi har under året bemannat upp med trygghetsvårdar i alla våra utvecklingsområden för att stärka tryggheten för de boende. Vi har under den senaste mandatperioden också tillskapat mer än 2 600 praktik- och ferieplatser i våra bolag och sedan 2016 har mer än 140 nyanlända deltagit i vårt integrationsprogram "Välkommen till Framtiden". Utöver det samarbetar vi med mer än ett femtiotal föreningar för att främja meningsfull fritid och hälsa hos framförallt barn och ungdomar i våra utvecklingsområden.</p> |
| <p><b>De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stad verksamheter</b></p> | <p>■ God</p>   | <p>Likabehandlingsplaner för såväl medarbetar- som verksamhetsperspektiv är framtagna. Rätten till bostad och trygghet är centrala mänskliga rättigheter. Framtidenkoncernens mål är att säkerställa att lägenheter fördelas rättvist och att de som redan bor hos oss kan bo kvar. Som allmännytta är vi också stadens verktyg för att skapa hem till dem som av olika anledningar inte kan söka bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.</p>   |
| <p><b>Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.</b></p>                        | <p>■ God</p>   | <p>Enligt kartläggning finns det inga osakliga löneskillnader i Framtidenkoncernen. Alla söker lägenhet på lika villkor.</p>  |
| <p><b>Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka</b></p>         | <p>■ God</p>   | <p>Boinflytande är en av våra viktigaste processer och i Framtidenkoncernen används ett flertal verktyg för att öka de boendes inflytande över sin bostad och närmaste omgivning. I nyproducerade bostäder föregås områdesplaneringen av flera boendedialoger och analyser. Likaså vad det gäller renoveringar.</p>   |
| <p><b>Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper</b></p>                        | <p>■ Viss</p>  | <p>Genom våra samarbetsavtal med lokala föreningar ger vi möjlighet till meningsfull fritidssysselsättning för våra hyresgäster och deras barn. Vi riktar oss även till särskilda grupper som vi vet står långt ifrån föreningslivet. För 2018 var den totala summan för koncernens samarbetsavtal med ideella föreningar inom idrott, kultur och samhällsengagemang 3,9 mnkr.</p>  |

| Kommunfullmäktiges mål  | Måluppfyllelse      | Kort kommentar - enligt anvisning   |
|---|---------------------|---|
| <p><b>Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.</b></p>               | <p>■ Viss</p>       | <p>Vi har tillgänglighetsinventerat våra publika lokaler och skapar successivt allt fler lägenheter som är anpassade för äldre. Vi har en kontinuerlig diskussion med Lokalsekretariatet om stadens behov och har byggt flera BMSS i vår nyproduktion. Via Fastighetskontoret hyr de förvaltande dotterbolagen ut lägenheter till personer som av olika anledningar inte kan söka bostad via den ordinarie bostadsmarknaden. Under 2018 förmedlades 1 115 lägenheter via våra bosociala åtaganden. Vid större renoveringar av befintliga bostäder ses tillgängligheten över framför allt till/i badrum, vilket i sin tur ökar antalet bostäder för personer med funktionshinder.</p>  |
| <p><b>Individ- och familjeomsorg ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare</b></p>                                     | <p>■ Svårbedömd</p> |   |
| <p><b>Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential</b></p>                    | <p>■ Svårbedömd</p> |   |
| <p><b>Äldres livsvillkor ska förbättras</b></p>   | <p>■ God</p>        | <p>I koncernen finns idag 15 trygghetsboenden i olika delar av staden. Antalet lägenheter i trygghetsboenden är i nuläget 629 vilket är en ökning med 46 lägenheter jämfört föregående år.</p>  |
| <p><b>Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp</b></p> | <p>■ Viss</p>       | <p>Måluppfyllelsen har justerats från god till viss. Vi ser att måluppfyllelsen inom miljö- och klimatområdet går åt rätt håll men vi har inte nått våra mål inom alla områden. Vi har sedan 2014 minskat vår energianvändning med 2 % vilket innebär att vi inte har nått vårt mål om att energianvändningen ska minska med 1 % årligen. Vi har under 2018 däremot sett en positiv utveckling avseende mängden restavfall som genereras per lägenhet. För första gången på flera år har antalet kg restavfall/lgh minskat med 5% jämfört föregående år. Vi har dock en del kvar att göra för att nå våra mål avseende materialval i befintlig verksamhet och i vår strävan efter att underlätta för hyresgästerna att leva miljösmart.</p> |
| <p><b>Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre</b></p>  | <p>■ Viss</p>       | <p>Vi har ett tydligt mål att öka tempot i bostadsbyggandet och tillföra 1 400 bostäder per år. Vi har växlat upp takten i nyproduktionen och även om</p>   |

| Kommunfullmäktiges mål   | Måluppfyllelse | Kort kommentar - enligt anvisning  |
|--|----------------|--|
|  |                | <p>inte målet har nåtts för 2018 börjar tempot märkas i antalet bygg- och uthyrningsstarter. Vi har i nuläget 1 900 bostäder i produktion.</p>   |
| <p><b>Det hållbara resandet ska öka</b></p>  | <p>■ Viss</p>  | <p>För att underlätta för våra medarbetare att följa stadens policy och riktlinje för resor i tjänsten finns pooler med cykel, elcykel, bil och elbil. Många anställda har också valt ett subventionerat Västtrafikkort som vi erbjuder som personalförmån. Vi arbetar också med att på olika sätt göra det enklare för våra hyresgäster att ställa om till ett mer hållbart resande. Vi erbjuder bilpooler och cykelpooler men ser en utmaning i att hitta nya och effektivare sätt att nyttja våra befintliga parkeringsplatser.</p>   |
| <p><b>Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka</b></p>     | <p>■ God</p>   | <p>Vid större upphandlingar tillämpar vi social hänsyn. Sedan 2016 har vi skapat mer än 150 arbetstillfällen genom att kravställa social hänsyn i upphandlingar. Vi har under mandatperioden också skapat ca 2 600 praktikplatser och sommarjobb för de som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under 2018 har vi beslutat att permanenta projektet "Välkommen till Framtiden" - ett treårigt projekt med uppgift att erbjuda nyanlända en möjlighet till ett första steg till arbetslivet i Sverige.</p>  |
| <p><b>Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt</b></p> | <p>■ God</p>   | <p>Framtidenkoncernen antog 2017 en forsknings- och utvecklingsstrategi där vår ambition speglas av att vi är Sveriges största allmännyttan. Som exempel från portföljen kan nämnas vårt pågående forskningsprogram tillsammans med bland annat Malmö Högskola kallat <i>Nyttan med allmännyttan i praktiken</i> och framtagande av en koncerngemensam strategi för parkeringsytor samt mobilitets- och parkeringslösningar för vissa utvalda case ihop med IVL- Svenska Miljöinstitutet. Tillsammans med CBA på Chalmers pågår också projektet <i>Volym med kvalitet</i> vars syfte är att utveckla ett evidensbaserat praktiskt verktyg som säkerställer att produktionen av bostäder i volym också sker med kvalitet.</p> |

| Kommunfullmäktiges mål   | Måluppfyllelse | Kort kommentar - enligt anvisning   |
|--|----------------|---|
| <b>Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka</b> | ■ Viss         | Vi har erbjudit gratis bussresor för våra boende i utvecklingsområden till Kulturkalaset. Genom att tillsammans med föreningar och andra aktörer ordna simskolor, fotbollsskolor och meningsfull sysselsättning för barn och ungdomar under sommaren gör vi det enklare för de familjer som av olika anledningar stannar hemma i sitt eget område på sommarlovet. |
| <b>Tillgängligheten till kultur ska öka</b>                        | ■ Viss         | Vi arbetar med 1%-målet för konstnärlig gestaltning i samband med om- och nybyggnadsprojekt. Med anledning av koncernens uppväxling inom nyproduktionen kommer vi under 2019 att göra ett omtag kring hur vi på bästa sätt ska använda konstbudgeten till att göra avtryck och lyfta våra bostadsområden.   |
| <b>Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra</b>  | ■ God          | Inga osakliga löneskillnader har konstaterats vid lönekartläggning.   |
| <b>Göteborg Stad ska öka andelen hållbara upphandlingar</b>        | ■ God          | Framtidenkoncernen ligger i framkant i staden avseende att ställa krav på social hänsyn i upphandlingar. Sedan 2016 har vi skapat mer än 150 arbetstillfällen genom att kravställa social hänsyn. Vi har också ett stort antal projekt som har finansierats inom ramen för stadens portfölj för gröna obligationer.   |

### 1.3.2 Kommunfullmäktiges uppdrag till styrelsen

| Uppdrag från kommunfullmäktiges budget  | Har uppdraget genomförts? JA/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts   |
|---|---|
| Likabehandlingsplaner ska tas fram utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur både invånar- och medarbetarperspektiv.  | Likabehandlingsplaner har tagits fram och implementerats för både invånar- och medarbetarperspektivet.  |
| Fler trygghets- och gemenskapsboenden ska inrättas  | I koncernen finns idag 15 trygghetsboenden i olika delar av staden. Antalet lägenheter i trygghetsboenden är i nuläget 629 vilket är en ökning med 46 lägenheter jämfört föregående år.   |
| Inom ramen för fokusområde tre "Skapa förutsättningar för arbete" i Jämlikt Göteborg ska alla nämnder och styrelser ta fram och genomföra en plan i samverkan med Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning | Framtiden driver tillsammans med Arbetsförmedlingen och Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning den koncerngemensamma satsningen "Välkommen till Framtiden". Utöver det har något av bolagen samverkat med NAV kring målet att erbjuda praktikplatser på bolaget. |
| Assisterande tjänster ska erbjudas i förvaltningar och bolag utifrån stegvisa jobb och kunskapslyftet   | De flesta av dotterbolagen har inte arbetat med detta utan hänvisar istället till den koncerngemensamma satsningen <i>Välkommen till</i>  |

| Uppdrag från kommunfullmäktiges budget   | Har uppdraget genomförts? JA/Nej. Om inte ge en kort kommentar om orsak och eventuellt till vilken del uppdraget har genomförts  |
|--|--|
| samt en genomförd inventering i samverkan med fackliga organisationer.   | <i>Framtiden.</i> Störningsjouren har kartlagt samtliga avdelningars arbetsuppgifter och behov av assisterande tjänster men ingen rekrytering har skett.   |
| Möjligheten och konsekvenserna av att avsätta mark och tak för att bygga solparker där mindre aktörer kan gå in i delägarskap ska utredas. Skulle resultatet vara positivt kan ett sådant arbete inledas | En utredning har genomförts där man kom fram till att förutsättningarna för att avsätta koncernens mark och tak för solparkanläggningar med andelsägande inte ska genomföras. De göteborgare som är intresserade av att bidra till solparksuppbyggnaden i kommunen kommer sannolikt att inom en snar framtid kunna göra detta via Göteborg Energi. |
| Andelen chefer födda utanför norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp   | Varierande grad av arbete och uppföljning kring den här frågan hos dotterbolagen.  |
| Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet  | Av koncernens totalt antal anställda är 44 % kvinnor. Av koncernens totala antal chefer är 39 % kvinnor.   |

### 1.3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges budgetuppdrag

#### 1.3.3.1 *Alla enkelt avhjälpda hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.*

De förvaltande bostadsbolagen ansvarar för kvartersmark och inte allmän platsmark vilket innebär att vår mark inte omfattas av kraven.

När det gäller publika lokaler i vårt bestånd arbetar vi löpande med att kartlägga och avhjälpa hinder för att främja tillgänglighet.

Uppdateringar har skett avseende våra T-märkta lägenheter som förmedlas via Boplats. En T-märkt lägenhet är en tillgänglig bostad vilket innebär att den lever upp till vissa specifika krav avseende till exempel placering i markplan eller tillgång till hiss och rymliga badrum med god svängplats för rullator.

Utöver det har också bostadsområden inventerats utifrån TIBB (tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd).

#### 1.3.3.2 *Alla nämnder och styrelser ska utveckla ett samarbete med civilsamhället.*

Bolagen i koncernen har i varierande grad tagit del av modellen från Västra Göteborg och utsett ansvariga för arbetet.

Däremot pågår det inom de flesta bolag samverkan med civilsamhället i olika former.

Som exempel kan nämnas det IOP (Ideburet Offentligt Partnerskap) som Bostadsbolaget bedriver tillsammans med stadsdelen och SOS Barnbyar i Hammarkullen. Verksamheten riktar sig till nyanlända ungdomar i åldern 14-21 år som är placerade i nätverkshem (så kallat Ebo) och erbjuder insatser som ska öka ungdomarnas möjlighet till en god etablering, sociala nätverk och en aktiv fritid. Sammansatt insatser som ska ge dem en bättre etablering här.

Poseidon har i samverkan med SDF Angered, Social resursförvaltning, Göteborgslokaler, Idrotts- och föreningsförvaltningen och en handfull andra idéburna organisationer ett pågående arbete med att starta upp ett IOP i Hjällbo och Lövgärdet.

Vår bedömning är att detta ligger väl i linje med modellen från Västra Göteborg. Utöver detta har de förvaltande bolagen tillsammans nästan ett femtiotal samarbetsavtal med lokala föreningar och organisationer som samtliga har som målsättning att bidra till områdesutveckling, integration och förbättrad hälsa med särskilt fokus på våra utvecklingsområden.

## 1.4 Nyckeltalsredovisning

|  | Utfall 2018 | Budget/målvärde 2018 | Utfall 2017 | Utfall 2016 | Utfall 2015 |
|--|-------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>De vi är till för</b>   |             |                      |             |             |             |
| Serviceindex   | 77,4        | -                    | 79          | 79          | -           |
| Inflytandeindex  | 70,8        | -                    | 72          | 72          | -           |
| <b>Verksamhet/ Processer</b>                                       |             |                      |             |             |             |
| Total energimängd, kWh/kvm, fjärrvärme + fastighetsel, köpt energi | 166         | -1 %                 | 165         | 167         | 166         |
| Energiindexerad fjärrvärmeförbrukning, kwh/kvm                     | 145         | 144                  | 145         | 145         | 144         |
| Fastighetsel = förbrukning av el exkl hyresgästel, kWh/kvm         | 18          | 19                   | 19          | 19          | 19          |
| Vatten, kbm/kvm  | 1,8         | 1,8                  | 1,8         | 1,8         | 1,8         |
| Antal lägenheter   | 72 760      | 72 922               | 72 466      | 72 338      | 71 345      |
| Vakans, antal lägenheter   | 125         | 41                   | 55          | 40          | 37          |
| Om- och avflyttning, %   | 9,2         | 8,8                  | 9,4         | 10,1        | 11,0        |
| Antal färdigställda lägenheter, nyproduktion                       | 291         | 393                  | 149         | 139         | 385         |
| Antal konverterade lägenheter, netto                               | 16          | 138                  | 18          | 38          | 8           |
| Antal färdigställda bostäder, bostadsrätter och annat ägande       | 34          | 38                   | 138         | 168         | 57          |
| <b>Medarbetare/ Personal</b>                                       |             |                      |             |             |             |
| HME  | -           | -                    | 75          | -           | -           |
| Frisknärvaro, %  | 39          | -                    | 53          | 60          | 67          |
| Sjukfrånvaro, %  | 4,9         | -                    | 5,1         | 4,7         | 5,0         |
| <b>Ekonomi/ägare</b>   |             |                      |             |             |             |
| Rörelseresultat  | 743         | 1 098                | 867         | 816         | 799         |
| Resultat efter finansiella poster                                  | 487         | 823                  | 568         | 447         | 407         |
| Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd    | 887         | 840                  | 572         | -           | -           |
| Nedskrivningar/återförda nedskrivningar                            | -244        | 0                    | -89         | 0           | 27          |

|  | Utfall 2018 | Budget/målvärde<br>2018 | Utfall 2017 | Utfall 2016 | Utfall 2015 |
|--|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig finansieringskostnad, %                  | 1,7         | 1,8                     | 1,9         | 2,4         | 2,6         |
| Fastighetsinvesteringar, nybyggnation, mnkr            | 1 635       | 2 020                   | 721         | 421         | 509         |
| Fastighetsinvesteringar, ombyggnation, mnkr            | 750         | 1 018                   | 921         | 870         | 814         |
| Förvärv av fastigheter, mnkr                           | 86          | 135                     | 333         | 663         | 0           |
| Investeringar övrigt, mnkr                             | 14          | 24                      | 33          | 53          | 44          |
| Investeringar och underhåll i befintligt bestånd, mnkr | 1 694       | 1 792                   | 2 001       | 1 946       | 1 895       |
| Soliditet  | 33,5        | 33,3                    | 33,8        | 33,0        | 33,3        |
| Eget kapital   | 10 354      | 10 307                  | 9 906       | 9 449       | 9 103       |

## 1.5 Bokslut

### 1.5.1 Sammanfattande analys

## 1.6 Bilagor

*Bilaga 1: Framtidenkoncernen sponsring 2018*

*Bilaga 2: Gröna obligationer 2018 - bilaga till ÅR i Stratsys*