

Till
Göteborgs stads bostadsaktiebolag
Att: Kicki Björklund

2018-10-01

Affärsplan 2019

Så här styr vi med de bolagsspecifika breven

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

Koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll

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

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

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

Ekonomiska mål

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

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

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

För 2019 ställs ett kassaflödesmål för Bostadsbolagskoncernen uppgående till **230 mnkr**. Målet ställs på kassaflöde efter underhåll & investering samt efter övriga investeringar. Till skillnad från 2018 så sätts inget centralt mål vad gäller underhåll & investeringar.

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

Martin Blixt
tf VD Förvaltnings AB Framtiden