

Framtidenkoncernens affärsplan 2015-2017

(Beslutad av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden den 3 juni 2014)

Tillgången till attraktiva bostäder är ett viktigt instrument i Göteborgs framtida utveckling. Människor söker sig till platser där det finns bra miljö, bra bostäder och utvecklad infrastruktur i övrigt. På sådana platser genereras de nya företagen och de nya arbetsplatserna. En stark allmännytta är avgörande för en stark social bostadspolitik och för att klara bostadsförsörjningen.

Framtidenkoncernens mest prioriterade uppgift är att **skapa nya bostäder och öka tempot i bostadsbyggandet**. Koncernen ska successivt nå en årlig produktionstakt om 1 000 inflyttningsklara hyreslägenheter och 200 bostadsrätter och egna hem. Vi ska erbjuda **attraktiva boenden för olika typer av bostadskonsumenter** och samtidigt eftersträva god geografisk spridning i kommunen.

Vi ska aktivt arbeta för **ökad integration och välfärd** i bostadsområdena och för ett mindre segregerat Göteborg och har ett utökat socialt ansvar jämfört med andra fastighetsbolag. Framtidenkoncernen tar en aktiv del i stads- och samhällsutveckling för Göteborg.

Framtidenkoncernen ska ständigt söka vägar att ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt skapa förutsättningar och möjligheter att utveckla sin egen välfärd. Välfärd för oss är när vi med människor i centrum förvaltar och bygger goda livsmiljöer och när hyresgäster och kunder kan utvecklas och ges förutsättningar för ett gott och stimulerande liv i alla våra bostadsområden.

Alla koncernens bolag ska vara attraktiva arbetsgivare, sträva efter mångfald och motverka all diskriminering genom att utveckla positiva attityder och värderingar. Vi ska ha en stabil ekonomi och långsiktigt värdesäkra fastigheterna så att de följer utvecklingen på Göteborgs fastighetsmarknad.

Vår utmaning i nyproduktion och underhåll är att skapa miljöer, där människor i alla åldrar kan utvecklas, vill bo och har råd att bo kvar. Det kan handla om att finna nya modeller som kan påverka prisbilden och hyresnivån.

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Detta är vår koncerngemensamma vision. För att utveckla Göteborg för framtiden och skapa attraktivt boende förädlar och förvaltar vi våra befintliga fastigheter samtidigt som vi bygger nytt med fokus på hållbarhet ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Vi har också en gemensam affärsidé som tydliggör vårt uppdrag.

Framtidenkoncernen

- ... skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.
- ... ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.
- ... 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.

Åtta områden för en hållbar framtid

Framtidenkoncernen tar aktiv del i stads- och samhällsutveckling. Vi har identifierat åtta områden som är viktiga för att bidra till vår vision om en hållbar framtid. Det handlar om att på ett balanserat sätt åstadkomma goda och allt bättre resultat inom dessa områden. Både på kort och lång sikt.



Livsmiljö

Alla som bor i våra bostäder ska få bästa möjliga förutsättningar för ett gott liv. Vi ska ha attraktiva omgivningar där det är rent och snyggt och där man känner sig trygg och har möjlighet att påverka sitt eget område. Det ska självklart finnas bra kommunikationsmöjligheter.



Bostadsutbud

Det finns en stor efterfrågan på nya bostäder. Vi tar en aktiv roll i att uppfylla dessa behov. Det handlar om att bygga fler bostäder, men också att säkerställa ett utbud som möter behov som storlek, hyra, läge och upplåtelseform. Vi ska ha funktionella bostäder med bra standard och hälsosamt inomhusklimat.



Ett sammanhållet Göteborg

Vi arbetar för att utveckla det positiva i Göteborgsandan, där alla har bra möjligheter till ett gott liv. Vi vill bidra till att bygga relationer, förståelse, respekt och sammanhållning mellan människor med olika bakgrund. Vi vill skapa ett samhälle som främjar likabehandling och förebygger diskriminering, trakasserier och kränkande behandling. Det gäller att samverka med andra för att jämna ut göteborgarnas livschanser.



Miljöpåverkan

Vi vill vara med och leda utvecklingen mot ekologiskt hållbara lösningar och minimera vår påverkan på klimatet genom kloka val vid byggnation, drift och renovering. Under vår nyproduktion och vårt underhållsarbete väljer vi miljöanpassade material och produkter. Arbetet med och kring våra fastigheter och våra hyresgäster kan därmed bidra till biologisk mångfald och den gröna staden.



Öppenhet och transparens

Vi är och ska fortsätta bygga en sund organisation som präglas av ordning och reda med transparens, öppenhet och tydlig kommunikation. Vi säger som det är. Vi hanterar vårt uppdrag och våra gemensamma medel med integritet. Vårt arbete ska präglas av sunda affärsrelationer och en medvetenhet om risker för korruption, likaså risken för missuppfattningar.



Arbetsförhållanden

De som arbetar hos oss och i vårt leverantörsled är inte bara de som utför vårt uppdrag, deras välbefinnande är också en del av uppdraget. Det berör sunda anställningsformer, god arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och mångfald. Det gäller också att handla upp varor och tjänster på ett sätt som säkerställer att vi inte bidrar till missförhållanden i andra delar av världen.



Kunskapsutveckling

Vi lär genom att vara en del i ett större sammanhang. I dialog inom våra nätverk lokalt och globalt utvecklar och sprider vi kunskap. I vår organisation, i fastighetsbranschen, inom Göteborgs Stad, mellan städer, i samverkan med akademien och internationellt. På så vis bidrar vi inte bara till att göra Göteborg mer hållbart, vi kan också bidra till andra städers utveckling mot hållbarhet.



Ekonomi

En god ekonomi skapar trygghet för våra hyresgäster och är en förutsättning för att kunna bedriva en sund affärsmässig verksamhet. Utöver möjlighet till avkastning ger det förutsättningar för att arbeta med alla andra resultatområden. Ekonomi handlar om att utveckla värdet på våra fastigheter, effektivisera verksamheten och ha en god soliditet.

Framtidenkoncernens mål och mätetal

Förvaltning, underhåll och nyproduktion kombinerat med initiativ och insatser som bidrar till välfärd är vår kärnverksamhet. Utifrån de identifierade områdena som leder oss mot vår vision samt stadens prioriterade mål och uppdrag har vi formulerat egna smarta koncerngemensamma mål och mätetal. I bilaga x framgår hur dessa bidrar till stadens mål.

De sex övergripande målen följs av ett antal mätetal som vi löpande ska följa och vidareutveckla. Det finns ingen rangordning mellan målen.

Vi ska öka bostadsutbudet, underhålla och skapa miljöer där människor utvecklas, får vara unika och vill och kan bo kvar

- Successivt uppnå 1 200 inflyttningsklara bostäder per år.
- Bostäder för hushåll utanför ordinarie bostadsmarknad hanteras i samverkan med fastighetskontoret.
- I enlighet med FoU-strategin ska koncernen årligen avsätta 5 mnkr över tid.
- Tillgänglighet ska beaktas särskilt vid ombyggnad.

Våra hyresgästers och kunders inflytande och upplevelse av livsmiljön och bostaden ska utvecklas

- Serviceindex > 79, +/- 5 på bostadsområdesnivå.

Integrationen ska öka i våra bostadsområden och sysselsättningsaktiviteter ska prioriteras

- Minst 50 procent av våra tjänsteupphandlingar ska vara med social hänsyn.
- Antal feriearbetare/praktikanter/trainees ska vara minst en på fem anställda (i årsarbetare).

Vi ska ha ett miljötänkande i alla delar av vår verksamhet

- Stadens krav på miljöanpassat byggande gäller även på vår egen mark.
- Energianvändningen ska minska med 1 procent per år.
- Val av material och produkter enligt koncernens krav ska vara infört senast under 2016.

Vi ska fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare

- Kontinuerlig kompetensutveckling av medarbetare.
- Frisknärvaro \geq 96 procent.
- MMI, motiverad medarbetar index ska uppgå till \geq 69.
- Vid rekryteringar ska mångfald och jämställdhet beaktas.

Fastigheternas värdeutveckling ska över tid följa utvecklingen av fastighetsmarknaden i Göteborg och vi ska bibehålla en god ekonomi

- Fastighetsresultatet före underhåll för bostadsföretagen ska 2015 uppgå till 2 883 mnkr, vilket motsvarar 599 kr/kvm.
- Krav på totalavkastning rensat för förändringar i avkastningskrav ska 2015 uppgå till 5,3 procent.
- Soliditeten (räknat utifrån marknadsvärde) bör inte understiga 40 procent över tid.
- Fastighetsinvesteringar/underhåll bör i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5 procent över beräknad livslängd.
- Eftersträva att de finansiella nettokostnaderna minimeras utifrån vald ränteriskhantering.
- Samordna funktioner för att uppnå optimala lösningar och kostnadseffektivitet främst inom marknadsföring/information, gemensamma utvecklingsprojekt, IT-utveckling, upphandling/inköp, och byggande/projektutveckling.

Hur skapar vi vår affärsplan...

För att peka ut riktningen för vårt arbete har vi skapat en styrmodell som leder oss mot vår vision "Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden".

Vår styrmodell har visualiserats i fem steg.



Allt det vi gör ska bidra till ökad välfärd som är centralt i allmännyttans utökade sociala ansvar. Välfärd för oss är när vi med människor i centrum bygger och förvaltar goda livsmiljöer och när hyresgäster och kunder kan utvecklas och ges förutsättningar för ett gott och stimulerande liv i alla våra bostadsområden.

Vår affärsplan och våra koncerngemensamma mål utgår från vårt ägardirektiv, bilaga 1, kommunfullmäktiges prioriterade mål, bilaga 5, och andra styrande dokument som kommunfullmäktige anger. I bilaga 2 finns en schematisk bild av dokumentprocessen. Vi har också gjort en SWOT analys som finns i bilaga 4. Utifrån dessa dokument samt intervjuer med våra intressenter har vi identifierat åtta områden som beskriver vår roll i bygget av den hållbara staden, som finns beskrivna på sidan 2.

Våra mål och tillhörande mätetal som kommer att följas upp regelbundet enligt det årshjul som redovisas i bilaga 3.

Ökad välfärd i våra bostadsområden är en förutsättning för att vi ska kunna leva vår vision fullt ut.

Bilagor

- Bilaga 1 Ägardirektiv Förvaltnings AB Framtiden
- Bilaga 2 Dokumenthierarki
- Bilaga 3 Årshjul
- Bilaga 4 SWOT
- Bilaga 5 Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2014 och en jämförelse med koncernens mål.

Affärsplanen uppdaterad inför 2015, beslutad av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden 3 juni 2014.

Affärsplanen uppdaterad inför 2014 beslutad av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden den 27 augusti 2013.

Ursprungsdokumentet Affärsplan 2013-2017 beslutad av styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden den 21 maj 2012.