



# **Verksamhetsplan 2020**

---

Bostads AB Poseidon

## Innehållsförteckning

|                                                                                                                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inledning.....</b>                                                                                                                                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>2 Det här är vi .....</b>                                                                                                                                                                            | <b>4</b>  |
| <b>3 Koncernens vision och affärsidé .....</b>                                                                                                                                                          | <b>5</b>  |
| <b>4 Så här styrs vi .....</b>                                                                                                                                                                          | <b>6</b>  |
| <b>5 Vårt uppdrag är långsiktigt hållbart.....</b>                                                                                                                                                      | <b>7</b>  |
| <b>6 Mål och uppdrag till Framtidenkoncernen i kommunfullmäktiges budget 2020 .....</b>                                                                                                                 | <b>8</b>  |
| <b>7 Vår verksamhetsplan .....</b>                                                                                                                                                                      | <b>9</b>  |
| <b>8 Uppdrag som berör bolaget i Kommunfullmäktiges budget 2020.....</b>                                                                                                                                | <b>11</b> |
| <b>9 Våra målområden.....</b>                                                                                                                                                                           | <b>12</b> |
| 9.1 Nyproduktion.....                                                                                                                                                                                   | 12        |
| 9.1.1 <i>Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020-2022.....</i>                                    | <i>12</i> |
| 9.2 Varsam renovering .....                                                                                                                                                                             | 14        |
| 9.2.1 <i>Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar. ....</i> | <i>14</i> |
| 9.3 Utvecklingsområden.....                                                                                                                                                                             | 16        |
| 9.3.1 <i>Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. ....</i>                      | <i>17</i> |
| 9.4 Nöjda hyresgäster .....                                                                                                                                                                             | 19        |
| 9.4.1 <i>Våra hyresgäster ska vara nöjda.....</i>                                                                                                                                                       | <i>20</i> |
| 9.5 Attraktiv arbetsgivare .....                                                                                                                                                                        | 22        |
| 9.5.1 <i>Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare .....</i>                                                                                                                                                | <i>22</i> |
| 9.6 God ekonomi och effektiv verksamhet.....                                                                                                                                                            | 24        |
| 9.6.1 <i>Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. ....</i>                                                        | <i>25</i> |

# 1 Inledning

Bostads AB Poseidon är en del av Framtidenkoncernen, som ägs av Göteborgs Stad. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen. Vi äger och förvaltar 27 012 hyres- rätter runt om i Göteborg. Hos oss bor cirka 55 000 hyres- gäster – eller närmare var tionde göteborgare.

Som en del av Sveriges största allmännytta har vi ett uppdrag som går långt utanför lägenhetsdörren. Att bygga det hållbara samhället för framtiden är vår övergripande vision. Det gör våra 270 medarbetare i stort och smått varje dag. Vår kompass i verksamheten är att skapa verklig nytta och glädje – för våra hyresgäster, göteborgarna och kommande generationer.

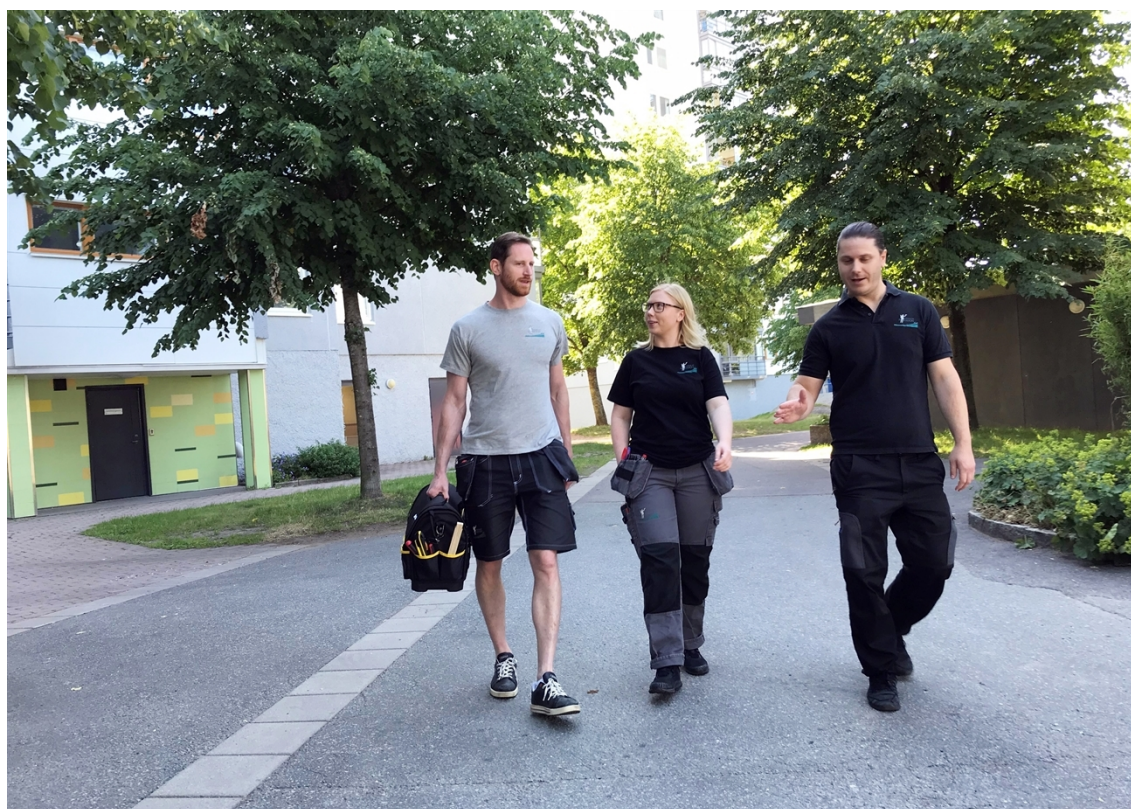
## **Det allmännyttiga uppdraget sammanfattas i Poseidons affärsidé:**

Vi ska vara det bästa personliga bostadsalternativet, som möter göteborgarnas krav på ett föränderligt och varierande hyresgästboende.



## 2 Det här är vi

Förvaltnings AB Framtiden är Sveriges största allmännyttiga och bostadskoncern. Vi ägs av Göteborgs Stad via Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av fyra allmännyttiga bolag, Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads Bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. Tillsammans äger, förvaltar och ansvarar vi för knappt 73 000 bostäder. I vår koncern ingår också Egnahemsbolaget i Göteborg AB, Framtiden Byggutveckling AB och Störningsjouren i Göteborg AB. Byggutveckling planerar och bygger hyresrätter och bostadsrätter/egna hem. Störningsjouren stöttar främst våra förvaltande bolag men även privata fastighetsägarna med framförallt störningsärenden i boendet och ansvarar även för fastighetsjouren som ger service till våra förvaltande bolag.





### 3 Koncernens vision och affärsidé



I koncernen har vi en gemensam vision och en övergripande affärsidé.

#### **Vår Vision**

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

#### **Vår Affärsidé**

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

## 4 Så här styrs vi

Koncernen Förvaltnings AB Framtiden är en del av Göteborgs Stad. Det är Göteborgs Stadshus AB som är Förvaltnings AB Framtidens moderbolag och utövar den formella äganderollen över oss. Det sker bland annat genom representation vid bolagsstämman och vid årliga ägardialoger. Vår styrning utgår från aktuella lagar, regler, principer och styrande dokument såsom:

- Aktiebolagslagen.
- Kommunallagen.
- Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen).
- Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.
- Bolagsspecifikt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.
- Styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, styrelsen för Göteborg Stadshus AB eller av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

Ägardirektiv är bindande instruktioner för bolagets styrelse och verkställande direktör. Förvaltnings AB Framtiden har antagit ett bolagsspecifikt ägardirektiv som är utarbetat och fastställt av kommunfullmäktige i Göteborg.

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och pekar på vad vi inom koncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål.





## 5 Vårt uppdrag är långsiktigt hållbart



Vårt ägardirektiv beskriver vad vår ägare vill att vi ska uppnå med vår verksamhet. Vi ska genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Vi ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Vår fastighetsförvaltning ska hålla en god kvalitet och tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service. Vi ska främja integration och motverka diskriminering. Vi ska tillsammans med andra aktörer inom staden och andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Vi ska även själva eller tillsammans med andra bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes vilja att påverka sitt eget boende ska tillvaratas genom att de ges inflytande över sitt eget boende och dess närmsta omgivning. I samband med upprustning och ombyggnad ska våra hyresgäster involveras via dialog. Vi ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation samt förvaltning. Vi ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet. Vår dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Vi ska ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens nämnder, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB och externa intressenter.

För att kunna åstadkomma ovanstående ska vi säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

## 6 Mål och uppdrag till Framtidenkoncernen i kommunfullmäktiges budget 2020

Den av kommunfullmäktige beslutade *Budget 2020 och flerårsplaner för 2021-2022 för Göteborgs Stad* innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtiden. De mål och uppdrag som riktas direkt till Framtiden och som koncernen är huvudansvarig för återges nedan.

| Mål riktade direkt till Framtiden                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antalet utbildningar inom Framtidenkoncernen ska öka.                                                                                                |
| Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.                                                                                               |
| Framtidenkoncernen måste få ner sin totala produktionskostnad för nyproduktion, så att billiga lägenheter byggs utan onödiga nedskrivningskostnader. |

| Uppdrag riktade direkt till Framtiden                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utvärdera Gårdstensmodellens processer och ta tillvara på de goda exempel som finns i projektet, för att i ett senare skede kunna implementera hela eller delar av processen i arbetet med andra utanförskapsområden. |
| Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att öka antalet utbildningar inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2020.                                                                                                                     |
| Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utarbeta riktlinjer och förslag på områden, för att utan detaljplan kunna gå direkt på bygglov inom Förvaltnings AB Framtidens mark.                                                                                  |
| Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att ta fram en strategi för att minska produktionskostnader för att möjliggöra billiga bostäder.                                                                                                                          |
| Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med styrelser och i samverkan med regionen, att införa trygghetsvakter och vårdar i kollektivtrafiken och på hållplatser.                                                                                                                                    |



## 7 Vår verksamhetsplan



Vår verksamhetsplan bygger på den koncerngemensamma affärsplanen och består av sex målområden. Av dessa har vi särskilt fokus på tre områden där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål. De kallar vi för våra fokusområden.

### **Våra fokusområden:**

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

### **Övriga målområden:**

- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi & effektiv verksamhet

Affärsplanen är gemensam för hela koncernen. Affärsplanen är förändringsinriktad och innehåller det vi ser särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen. Många delar av vår verksamhet nämns inte i affärsplanen. Det innebär inte att de delarna inte är viktiga. De ska fortsätta bedrivas och utvecklas om inget annat anges.

Målen i affärsplanen är fleråriga och nås i ett längre tidsperspektiv. Strategierna uttrycker de vägval och inriktningar som vi bedömer vara viktigast för att nå måluppfyllelse på målen. Mätetalen är de indikatorer som vi kommer att följa på koncernnivå för att se om vi rör oss i rätt riktigt mot målen. Uppdrag ska om inget annat anges genomföras och rapporteras under innevarande år.

Utöver de mål, strategier och mätetal som anges i affärsplanen följer vi även utvecklingen inom andra områden.

Varje dotterbolag ska bryta ner de gemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter i sina verksamhetsplaner. Planerna ska efter beslut i respektive dotterbolags styrelse hemställas till moderbolaget.

Förvaltnings AB Framtidens styrelse ska löpande hållas informerad och uppdaterad om hur koncernen utvecklas i förhållande till målen i affärsplan. Dialog sker bland annat i form av VD-rapporter, uppföljningsrapporter och ägardialoger mellan moderbolagets och dotterbolagens styrelser.

## 8 Uppdrag som berör bolaget i Kommunfullmäktiges budget 2020

| Områden                             | KF Budgetuppdrag inkl ekonomiska uppdrag                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Budgetuppdrag från KF:s budget 2020 | Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt.                                                                                                                                             |
|                                     | Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnadstäckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt.                                                                                                                                                                             |
|                                     | Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.                                                                                                                                                                                             |
|                                     | Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden.                                                                                                                                                                    |
|                                     | Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utvärdera Gårdstensmodellens processer och ta tillvara på de goda exempel som finns i projektet, för att i ett senare skede kunna implementera hela eller delar av processen i arbetet med andra utanförskapsområden. |
|                                     | Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att öka antalet ombildningar inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2020                                                                                                                      |
|                                     | Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med styrelser och i samverkan med regionen, att införa trygghetsvakter och vårdar i kollektivtrafiken och på hållplatser.                                                                                                                                    |



## 9 Våra målområden

### 9.1 Nyproduktion

#### Beskrivning av området

Framtidenkoncernen ska hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Vi ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Vårt uppdrag från ägaren är att bygga nya bostäder, i första hand hyresrätter, som alla göteborgare har råd att efterfråga. Vi ska också se till att det finns ett utbud av bostadsrätter och egnahem även i ekonomiskt svaga områden. Stadens mål är att det ska färdigställas 5 000 bostäder årligen. Framtidenkoncernen ska bidra till att detta mål nås, men andelen allmännyttiga bostäder ska däremot inte öka. För att säkerställa att andelen inte heller minskar så krävs en adekvat redundans av planerad bostadsproduktion, eftersom erfarenheten visar att en viss del av den beräknade produktionskvoten inte realiseras. Koncernens mål för perioden 2020-2022 är därför att färdigställa 4 200 bostäder. Produktionen förutsätts ligga på motsvarande nivå även under därefter följande år.

Vi ska förtäta på egen mark för att få mer stadsliknande områden och för att bygga ihop staden. För att lyckas med vårt arbete behöver vi ha ett gott samarbete med stadens planerande förvaltningar.

Vi skall bygga i hela Göteborg med särskilt fokus i våra utvecklingsområden. Den viktigaste upplåtelseformen är hyresrätten men i områden där hyresrätten dominerar är det viktigt att vi bygger bostadsrätter, småhus och stadsradhus. Fler bostäder anpassade för barnfamiljer ska prioriteras. Egnahemsbolaget ska inte konkurrera med privata byggaktörer utan främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning. Vår nyproduktion ska präglas av ett helhetstänkande som beaktar såväl sociala, ekologiska och ekonomiska konsekvenser. Vi ska använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt samt fullfölja vår beslutade solelssatsning om att installera minst 10 000 kW effekt motsvarande 140 mnkr under en femårsperiod fram till år 2022.

Vid all nyproduktion är vår ambition att erbjuda rimliga hyror och ha en stor valfrihet gällande lägenhetsstandard.

Koncernen ska genom sina bolag kartlägga hur de bidrar till klimatförsämringar och vad som kan göras åt för att minska och minimera dessa. Vidare ska koncernen vid nyproduktion sträva efter att, tillsammans med branschen, höja och följa upp de miljökrav som finns idag. Fler byggnader i koncernen ska ha material som är klimatneutrala och giftfria. Byggnader med lågt energibehov eller med energiöverskott ska eftersträvas. Innovationer inom hållbart byggande ska premieras. Koncernen ska även sträva efter att öka antalet självfinansierade laddstolpar inom sitt bestånd.

Nämnd/Styrelse Mål:

**9.1.1 Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020-2022.**



Strategi

- Pröva kostnadssänkande åtgärder inom område avtal/upphandling, tex risknivåer, entreprenadformer och standard.
- Prioritera industriellt byggande och koncepthus.
- Bredda marknaden.
- Konvertera utrymmen till bostäder.
- Förvärva och avyttra mark.
- Anpassa prissättning på parkering i nivå med andra aktörer.

| Mått/Indikator                              | Målvärde 2020 |
|---------------------------------------------|---------------|
| Antal färdigställda bostäder/boendeform     |               |
| Nyproduktion, färdigställda lgh: 70         | 70            |
| Påbyggnad/förtätning, färdigställda lgh: 30 | 30            |
| Konvertering, färdigställda lgh: 19         | 19            |

| Aktiviteter                                                                                                         | Beskrivning / syfte med åtgärden |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Upprätta god dialog med FBU gällande förutsättningar och genomförande av nyproduktion. (Fastighetsutv.)             |                                  |
| Utred möjligheter till förtätning på våra fastigheter, mark-/parkeringsytor, påbyggnad, vindar etc (Fastighetsutv.) |                                  |
| Inventera byggnader m a p konvertering av ytor till lägenheter. (Resp. distrikt)                                    |                                  |



## 9.2 Varsam renovering

### Beskrivning av området

Genom renovering och underhåll värdesäkrar vi våra fastigheter och bidrar till nöjda hyresgäster. När vi renoverar och underhåller våra fastigheter ska vi göra det på ett sätt där vi går varsamt fram så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att vi slår vakt om de lägenheter som har en låg hyra. Vi har därför beslutat att utföra renovering utan standardhöjning\* i ca 20% av lägenheterna i samband med renovering av en fastighet eller ett område. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering.

I samband med ombyggnation ska vi sträva efter att energieffektivisera för att minska våra klimatutsläpp och säkra vårt långsiktiga driftnetto. Vi ska också använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt, och fullfölja vår beslutade solelssatsning om att installera minst 10 000 kW effekt motsvarande 140 mnkr under en femårsperiod fram till år 2022.

Nämnd/Styrelse Mål:

**9.2.1 Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.**



### Strategi

- Underhålla våra fastigheter kontinuerligt, långsiktigt och varsamt.
- Ge boende möjlighet att påverka sina boendekostnader.
- Värna lägenheter med låg hyra.
- Arbeta aktivt med energieffektivisering och att bidra till minskade klimatutsläpp.

| Mått/Indikator                                                          | Målvärde 2020 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering |               |
| Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning.                      | 20%           |
| Renoverade lgh: 180                                                     | 180           |
| Installerad effekt solceller kW                                         |               |
| Total energi kWh/kvm                                                    |               |

| Aktiviteter                                                                                                   | Beskrivning / syfte med åtgärden |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Utifrån riktlinjen Varsam renovering, ta fram strategi och koncept för stambyte/badrum utan hyresökning. (MS) |                                  |
| Utifrån riktlinjen Varsam renovering, ta fram strategi och koncept för tillvalspaket. (MS)                    |                                  |
| Aktiva arbeta med energieffektivisering vid renoveringar (MS)                                                 |                                  |
| Säkerställa processen och rollfördelning (intern) för samråd med hyresgästerna och HgF (PH)                   |                                  |
| Genomföra samrådsprocesser enligt framtagna strategi/koncept för Varsam renovering. (PH)                      |                                  |
| Etablera forum inom Framtiden för erfarenhetsutbyte om Varsam renovering. (UL/MS)                             |                                  |
| Aktivt delta i Chalmersprojekt Flytt i samband med renovering. (UL)                                           |                                  |





## 9.3 Utvecklingsområden

### Beskrivning av området

Med utgångspunkt i vårt kärnuppdrag ska vi verka för att minska segregationen i Göteborg. Vi är fastighetsägare i stadens samtliga särskilt utsatta områden och har därför en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Det finns en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen. Vi vill förbättra integrationen genom att arbeta aktivt med att tillföra blandade boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd samt arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning. Det förutsätter att vi arbetar utifrån ett hela staden perspektiv i nära samverkan med de boende i våra områden samt de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med i samhällsutvecklingen.

Vi ska ta tillvara de goda exemplen från Gårdstensbostäders arbete med att lyfta området och ha det som utgångspunkt för strategiska satsningar i andra utvecklingsområden. Som en del av stadens satsning på att inget område ska finnas med på polisens lista för särskilt utsatta områden ska vi under 2020 påbörja arbetet med att stärka och utveckla Biskopsgården.

Våra utvecklingsområden följer polisens definition av särskilt utsatta områden och är i nuläget Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet, Biskopsgården och Tynnered.

Framtidens styrelse ska under våren 2020 besluta om en övergripande strategisk plan för hur arbetet ska bedrivas med att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

| Uppdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Framtidens koncernstyrelse ansvarar för kommunfullmäktiges uppdrag att öka antalet ombildningar. Beslut om ombildningar som väcks i dotterbolagen ska hänskjutas till koncernstyrelsen.                                                                                                                            |
| Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon ges i uppdrag att ha uppdaterade och aktuella strategier för varje utvecklingsområde. Dessa ska godkännas av koncernstyrelsen. Strategier som ännu inte är antagna av koncernstyrelsen ska återrapporteras senast 30/6 2020 för ställningstagande. |
| Störningsjouren får tillsammans med Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon i uppdrag att utveckla arbetet med trygghetsvårdar tillsammans med berörda aktörer.                                                                                                                            |

Nämnd/Styrelse Mål:

**9.3.1 Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.**



**Strategi**

- Utvärdera Gårdstensmodellen och implementera hela eller delar av den i andra utvecklingsområden.
- Använda innovativa modeller och samarbeten som möjliggör en väsentlig förflyttning av utvecklingsområdena i samverkan med andra aktörer, akademi och näringsliv.
- Bidra till att skapa arbetstillfällen/sysselsättning för boende i områdena.
- Utveckla arbetet med trygghetsvårdar.
- Ta fram styrkort för att följa förflyttningen av våra utvecklingsområden över tid.
- Öka antalet utbildningar.

| Mått/Indikator                                                        | Målvärde 2020 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Arbetsplatser/praktikplatser/feriearbeten som skapats för hyresgäster |               |
| Sommarjobbare i Hjällbo/Lövgärdet: 60/12                              | 60/12         |
| Anställningar genom Social upphandling: 7                             | 7             |
| Formaliserat BID-inspirerat samarbete med Viktoria park sjösatt       | 100%          |
| Trygghetsindex Hjällbo/Lövgärdet: 78/76                               | 78/76         |
| Rent- o snyggtindex Hjällbo/Lövgärdet: 72/74                          | 72/74         |
| Antal genomförda utbildningar                                         |               |
| Andel hyresrätter i utvecklingsområden                                |               |
| Antal utvecklingsområden                                              |               |

| Aktiviteter                                                                                              | Beskrivning / syfte med åtgärden |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Rekrytera sommarjobbare från områdena (Angered/Hjällbo)                                                  |                                  |
| Social upphandling: Avtal om 7 anställningar av personer från utvecklingsområden (Fastighetsutv.)        |                                  |
| Genomföra projektplan 2020 för Framtidens Hjällbo (GL)                                                   |                                  |
| Ta fram strategiplan för Lövgärdet (UL/DL)                                                               |                                  |
| Teckna BID-inspirerat samarbetsavtal med Victoria Park, inkl gemensamma trygghetsvårdar (UL/DL)          |                                  |
| Skapa mötesplats i Lövgärdet genom "Skolan som arena" (Angered/HBZ))                                     |                                  |
| Genomför trygghetsvandringar, inkl åtgärdande av brister (Angered/Hjällbo)                               |                                  |
| Utifrån Framtidens riktlinjer om ombildning ta fram handlingsplan för Hjällbo (GL)                       |                                  |
| Utreda möjligheter för yrkesutbildning (utemiljö) tillsammans med andra aktörer i distrikt Angered. (LW) |                                  |



## 9.4 Nöjda hyresgäster

### Beskrivning av området

Våra hyresgäster är ryggraden i vår verksamhet. Vi förvaltar deras hem och hur vi möter dem är en central fråga. Vi ska möta våra hyresgäster på olika sätt och leva upp till vad som kan förväntas av en bostadskoncern i framkant. Digitaliseringen av vårt samhälle går snabbt framåt och vi ska öka digitaliseringstakten för att behålla nöjda kunder även i framtiden.

Våra hyresgäster är vår viktigaste intäktskälla och nöjda hyresgäster är därför en viktig förutsättning för att långsiktigt säkerställa vår ekonomi. Vi arbetar med transparens och likabehandling i vår hyressättning genom bruksvärdering av våra hyresrätter.

Vår förvaltning ska präglas av god kvalitet och tillgodose hyresgästernas behov av trygghet och trivsel. Våra hyresgäster ska ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden. Vi ska ha en god dialog med våra hyresgäster som fångar deras behov, synpunkter och ger de möjlighet till inflytande över sitt boende. Dialogen är ett viktigt redskap i att följa upp vår verksamhet och för att skapa trygghet vid förändringar. Vi ska se positivt på att det bildas fler hyresgästföreningar och vidta steg för att öka hyresgästernas medinflytande. Det ska ske genom olika former av självförvaltning och genom möjligheter till differentierat serviceutbud för att kunna anpassa boendemiljön till hyresgästernas önskemål.

Otrygga miljöer ska ses över och behöver omgestaltas fysiskt. För att identifiera otrygga platser ska vi genomföra lokala medborgardialoger. I trygghetsskapande syfte ska vi också se över belysningen i våra områden och se till att hålla rent och snyggt i våra områden. Klotter ska saneras.

För att öka våra hyresgästers upplevda trygghet ska vi fortsätta vårt arbete med att motverka oriktiga hyreskontrakt. Det krävs också att vi fortsätter utveckla ett nära samarbete med stadsdelsnämnderna och det lokala föreningslivet.

Göteborgs Stad behöver fler trygghetsboenden och gemenskapsboenden för att främja längre självständigt boende. Vi ska därför verka för att fler trygghetsbostäder inrättas i vårt befintliga fastighetsbestånd där det är lämpligt.

Göteborgs Stadshus AB har i kommunfullmäktiges budget för 2020 fått i uppdrag att skyndsamt revidera Framtidskoncernens ägardirektiv i enlighet med givna intentionen i budgeten och ska särskilt beakta inriktningen ombildning istället för kooperativ hyresrätt.

#### Uppdrag

Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon får i uppdrag att genomföra medborgardialoger lokalt för att identifiera otrygga platser.



Nämnd/Styrelse Mål:

#### **9.4.1 Våra hyresgäster ska vara nöjda.**



##### **Strategi**

- Öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Minska olovlig andrahandsuthyrning och motverka oriktiga hyresförhållanden.
- Utveckla tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.
- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.

| Mått/Indikator                                    | Målvärde<br>2020 |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Serviceindex: 79                                  | 79%              |
| Trygghetsindex: 77                                | 77%              |
| Rent- o snyggtindex: 75                           | 75%              |
| Antal tillförda lägenheter i trygghetsboenden: 75 | 75               |
| Trygghetsindex                                    |                  |
| Serviceindex                                      |                  |
| Produktindex                                      |                  |
| Inflytandeindex                                   |                  |
| Andel riktiga hyreskontrakt                       |                  |

| Aktiviteter                                                                                        | Beskrivning / syfte med åtgärden |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| AktivBo-handlingsplan per distrikt. (Distrikt)                                                     |                                  |
| AktivBo-handlingsplan övergripande Poseidon. (UL/LT)                                               |                                  |
| Säkerställa att rondering sker kontinuerligt. (Distrikt)                                           |                                  |
| Säkerställa att Trygghetsvandring sker i erforderlig omfattning. (Distrikt)                        |                                  |
| Utred förutsättningar för Kundenservice ihop med Poseidon+. (LH)                                   |                                  |
| Lansera en app för boendetjänster med en tydlig strategi för appen som kommunikationskanal. (LT)   |                                  |
| Ta fram och förankra strategi för fler Trygghetsboende i befintligt bestånd och nyproduktion. (PH) |                                  |



## 9.5 Attraktiv arbetsgivare

### Beskrivning av området

Våra medarbetare är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till koncernen. Vi ska erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet. Vi vill att våra medarbetare ska känna sig engagerade och stolta över de resultat vi tillsammans uppnår.

Vi vill vara en tydlig, sammanhållen och lärande koncern, för att öka kundnöjdheten samt stärka koncernens förmåga att nå resultat och hantera de utmaningar vi står inför.

Nya utmaningar, en allt snabbare förändrings- och utvecklingstakt och förväntningar från kunder och hyresgäster ställer krav på organisationens anpassningsförmåga och kontinuerlig utveckling av våra arbetssätt. Vi strävar efter att vara en effektiv och lärande organisation.

Vi ska ge goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv. Vi ska vara en inkluderande arbetsplats och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential. Vi ska arbeta hälsofrämjande och motverka ohälsa i arbetet bland annat genom att ge förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi vill att våra medarbetare ska känna sig trygga och säkra på jobbet.

Nämnd/Styrelse Mål:

### 9.5.1 Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare



#### Strategi

- Utveckla effektivitet och organisatoriskt lärande genom att nyttja digitaliseringen och samarbeta inom koncernen och branschen.
- Kompetensförsörjning genom att använda våra stolta medarbetare som ambassadörer för koncernen.
- Ge medarbetarna förutsättningar till ett hållbart arbetsliv med fokus på en trygg och säker arbetsmiljö, att motverka stressrelaterad ohälsa och vara en inkluderande arbetsplats.

| Mått/Indikator                                      | Målvärde 2020 |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| HME                                                 |               |
| Sjukfrånvaro                                        |               |
| Personalvolym i arbetad tid*                        |               |
| Trygg och säker arbetsmiljö                         |               |
| Inkluderande arbetsplats                            |               |
| Personalomsättning                                  |               |
| Inkluderande arbetsplats: 8,5                       | 8,5           |
| Praktikplatser från Movant/Fastighetsakademien: 8/5 | 13            |

| Aktiviteter                                                                        | Beskrivning / syfte med åtgärden |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Ta fram och implementera filmer om Hot o våld. (HR/Kommunikation)                  |                                  |
| Kvalitetssäkra process för Winningtemp, svarsfrekvens, återkoppling mm. (HR)       |                                  |
| Ta emot sommarjobbare via stadens feriearbeten (HR)                                |                                  |
| Validera säsong-/sommaranställda inom utemiljöskötsel på maskiner som används (LW) |                                  |



## 9.6 God ekonomi och effektiv verksamhet

### Beskrivning av området

Långsiktiga mål:

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50% över 10 år.
- Självfinansieringsgrad om minst 30% vid nyproduktion över 10 år.
- Belåningsgrad på koncernen om max 30%

Mål för 2020:

- Egnahemsbolaget ska uppnå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5% (efter skatt) utifrån det egna kapitalet per 2017-12-31.

- Koncernens, exklusive Egnahemsbolaget, kassaflöde efter underhåll & investeringar samt efter övriga investeringar skall uppgå till 570 MSEK. Per bolag:

Bostadsbolaget, 212 MSEK

Familjebostäder, 134 MSEK

Poseidon, 280 MSEK

Gårdstensbostäder, 18 MSEK

Koncernens mål är att färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020-2022 och att få ner produktionskostnaden så att vi kan bygga billiga lägenheter utan onödiga nedskrivningar. Koncernens mål är också att verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Detta är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att koncernen ska klara detta krävs stora förändringar. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla långsiktigt god soliditet. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen redan nu positionerar sig och under en period ställer om.

Under 2020 ska Göteborgslokaler AB överföras till koncernen med Förvaltnings AB Framtiden som moderbolag, vilket kommer ge förbättrade möjligheter att driva förändringsarbetet med våra utvecklingsområden.

I kommunfullmäktiges budget för 2020 har Göteborgs Stadshus AB fått i uppdrag att revidera Egnahemsbolagets ägardirektiv utifrån att de inte ska konkurrera med privata byggaktörer utan främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning. Framtidens ägardirektiv ska revideras så att det medger koncernbidrag till Egnahemsbolaget i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.



Nämnd/Styrelse Mål:

**9.6.1 Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.**



**Strategi**

Koncernens strategi för att nå de finansiella målen är att aktivt verka för att öka kassaflödet genom att frigöra kapital inom nedanstående områden:

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Minskade nyproduktionskostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning

| Mått/Indikator                                                                                             | Målvärde<br>2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Kassaflöde efter underhåll & investeringar samt efter övriga investeringar                                 |                  |
| Kassaflöde efter underhåll & investeringar samt efter övriga investeringar: 280 Mkr                        | 280              |
| Nominell avkastning på fastighetsinvesteringar                                                             |                  |
| Justerad soliditet                                                                                         |                  |
| Underhåll/investering gentemot befintligt bestånd:<br>Process för planering och prioritering implementerad | 100%             |
| Total energianvändning, kWh/kvm: 157                                                                       | 157              |

| Aktiviteter                                                                                                | Beskrivning / syfte med åtgärden |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Genomföra beslutade aktiviteter i utvecklingsprojektet Styrning och ledning(LMT)                           |                                  |
| Inventera byggnader m a p lokaler/förråd som kan hyras ut(Distrikt)                                        |                                  |
| Kvalitetssäkra och öka tillvalserbjudande på alla distrikt (Distrikt)                                      |                                  |
| Pilot bruksvärdesöversyn (GH)                                                                              |                                  |
| Ta fram process för planering och prioritering av underhåll/investering (Fastighetsutv.)                   |                                  |
| Få anbud från minst 20 företag som tidigare inte lämnat anbud. Inom område byggentreprenad(Fastighetsutv.) |                                  |
| Skapa rutin för uppföljning av avdelningars och distriktens inköp, klart Q4. (Fastighetsutv./Distrikt)     |                                  |
| Aktivt arbete med besparingar på fastighetsskötsel, reparationer, avfall o övrig drift. (Distrikt)         |                                  |
| Aktivt arbete med besparingar på administrativa kostnader. (LMT)                                           |                                  |
| Aktivt arbete med energibesparingar (värme. el , vatten) (Fastighetsutv./Distrikt)                         |                                  |

