

Styrelsehandling nr 4

Utfärdat

2020-02-05

Diarienummer

2020-0009

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 031-773 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Hållbarhetsrapport 2019

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Att godkänna hållbarhetsrapport för 2019

Ärendet

Årsredovisningslagen (ÅRL) innehåller från och med 2017 regler för hållbarhetsrapportering för större företag. Av bolagen i Framtidenkoncernen omfattas för 2019 Bostadsbolaget, Familjebostäder, Egnahemsbolaget och Poseidon av lagkravet. Genom att upprätta en koncerngemensam hållbarhetsrapport behöver dotterbolagen enligt ÅRL inte upprätta egna rapporter utan kan hänvisa till moderbolagets rapport. För att detta ska vara möjligt måste den koncerngemensamma hållbarhetsrapporten vara beslutad och offentliggjord i samband med att dotterbolagen fattar beslut om sina årsredovisningar för 2019. Då de berörda dotterbolagens styrelsemöten äger rum den 6 februari - dagen före moderbolagets ordinarie styrelsemöte den 7 februari - behöver hållbarhetsrapporten fastställas av moderbolagets styrelse per capsulam redan den 5 februari.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har därför inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Framtiden hållbarhetsrapport 2019

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna-Karin Trixe

Stabschef



Ett hem för
var fjärde
Göteborgare

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN HÅLLBARHETSRAPPORT

2019

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen för räkenskapsåret 2019. Hållbarhetsrapporten godkändes på styrelsemöte den 5 februari 2020 i Förvaltnings AB Framtiden.

För mer information om hållbarhetsrapporten, kontakta:
Anna Staxäng
Kvalitetschef
Förvaltnings AB Framtiden
031-773 75 52
anna.staxang@framtiden.se

Produktion: Framtiden i samarbete med Gullers Grupp och Natvik Information.

Bilder: sid. 9, 11 nederst, 20, 26 och 29 Sofia Sabel, sid. 12, 33 och 37 Anna Hult, sid. 4, 15, 23, 27 och 32 Krister Engström, sid. 10, 13, 27 och 35 nederst Familjebostäder, sid. 11 överst Skyflyers/Mediabank Göteborg & Co, sid. 6, 17, 20 överst, 22, 25, 30, 35 och 38 Bostadsbolaget, sid. 21 Illustration Liljewall arkitekter samt sid. 24 Gårdstensbostäder.
Tryck: Billes Tryckeri



Innehåll

	2019 i sammandrag	6
	Viktiga händelser under året	7
	VD har ordet	8
	Koncernen	10
	Omvärld och marknad	12
Hållbarhetsrapport	Intressentdialog	14
	Hållbarhet är en del av vår vision	16
	Våra väsentliga hållbarhetsfrågor	18
	Nyproduktion	20
	Varsam renovering	22
	Utvecklingsområden	24
	Nöjda hyresgäster	26
	Attraktiv arbetsgivare	28
	Mänskliga rättigheter	30
	God ekonomi och effektiv verksamhet	32
	Vår gemensamma miljö	34
	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	38

Årsredovisning för 2019 är inte avgiven vid tidpunkten för hållbarhetsrapportens publicering. För koncernen avgives årsredovisning den 7 februari 2020 och för de dotterbolag som omfattas av kravet på hållbarhetsrapportering avgives årsredovisning den 6 februari 2020.

2019 i sammandrag

Antal lägenheter
i trygghetsboenden

738

(2018: 629)

Nyproduktion, inkl.
konverteringar, netto

978 bostäder

(2018: 341 bostäder)

Inflytandeindex

71,8

(2018: 70,8)

Antal praktik-
och ferieplatser

680

(2018: 553)

Serviceindex

78,2

(2018: 77,4)



Utsikt från taket på Kortedala Torg

Antal lägenheter

73 635

(2018: 72 760)

Total energimängd

162,9 kWh/kvm

(2018: 165,8 kWh/kvm)

Fastighetsvärde

104 622 mnkr

(2018: 95 251 mnkr)

Soliditet

64 procent

(2018: 64 procent)

Fastighetsinvesteringar

4 088 mnkr

(2018: 3 452 mnkr)

Driftöverskott

3 120 mnkr

(2018: 2 996 mnkr)

Viktiga händelser under 2019

- Vi bygger mer än på 45 år. 978 nybyggda bostäder blir klara för inflyttning.
- Gårdsten plockas bort från polisens lista över särskilt utsatta områden.
- Vi tar fram koncerngemensamma riktlinjer för hur vi ska renovera varsamt.
- Vi arrangerar Sveriges Allmännyttas fastighetsdagar i Göteborg.
- En ny lagstiftning om olovlig andrahandsuthyrning börjar gälla.
- Terje Johansson börjar som VD och koncernchef.

Vi kan vara en liten del i att många får det bättre

Som allmännyttan har vi ett särskilt ansvar – att förse göteborgarna med hållbara och prisvärda bostäder. Men uppdraget sträcker sig längre än så. Vi ska också medverka till att skapa trygga miljöer som håller samman bättre och där människor trivs. Inför det nya decenniet är det viktigare än någonsin.

Från start har allmännyttan funnits för att lösa samtida bostadsproblem. På 1930-talet var det med barnrikehusen. På 1970-talet var det genom miljonprogrammet. Och även om nyproduktionen fortfarande är ett mycket viktigt uppdrag tror jag att 2020-talet främst kommer handla om hur väl vi lyckas med integrationen.

Fler nya hem till göteborgarna än på 45 år

2019 blev, med 978 nya bostäder, ett rekordår för Framtiden-koncernen. Inte sedan miljonprogramsåret 1974 har vi byggt mer än så. Genom att bygga nytt bidrar vi till att mildra bostadsbristen och stärka välfärden. Bostäder har färdigställt över hela Göteborg, från Majorna till Bergsjön, från Askim till Angered. Och vi har satt spaden i marken för ännu fler – under 2020 ska vi fortsätta vår höga nyproduktionstakt.

Det är verkligen roligt att få se resultat av allt hårt arbete som gjorts i koncernen de senaste åren. Framtiden Byggutveckling drar förstås det tyngsta lasset, men vi hade inte kunnat öka till vår högsta byggtakt på 45 år utan Egnahemsbolagets nyproduktion och Familjebostäders, Bostadsbolagets och Poseidons konverteringar från lokaler till bostäder.

Renoverar med omtanke om människa och miljö

En viktig del av det löpande arbetet som fastighetsförvaltare är att underhålla, renovera och utveckla våra hus och boendemiljöer. För att kunna upprätthålla en god boendestandard över tid och samtidigt värna hyresgästernas möjlighet att bo kvar efter renovering, har vi under året tagit fram koncerngemensamma riktlinjer – att renovera 20 procent av lägenheterna med ingen eller starkt begränsad standard- eller hyreshöjning. Riktlinjen är en innovativ modell för att värna lägenheter med lägre hyra.

Det är viktigt för oss att hyresgästerna kan vara delaktiga i sitt bostadsområde. I större projekt för vi dialog eller har samråd med hyresgästerna i planeringen. Det kan till exempel handla om materialval, färgsättning eller utemiljön. Genom dialogerna försöker vi skapa samsyn om fastighetens behov och hyresgästernas önskemål.

Utvecklar hela staden

Förutom att bygga och renovera ska vi vara med och skapa trygga miljöer och bidra till en stad som håller ihop. Den största uppgiften finns i våra utvecklingsområden, det vill säga områden med betydande utmaningar. I vissa områden, som Gårdsten, har vi kommit långt. Från och med mars i år är Gårdsten inte längre klassat som ett särskilt utsatt område. Vi ska fortsätta vårt goda arbete där, men också arbeta för samma förflyttning i andra områden. Ambitionen är att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025.

En socialt hållbar stad är en stad med olika bostadsformer. Genom Egnahemsbolaget erbjuder vi även bostadsrätter och småhus. Där kan vi vara en drivkraft och visa att det går att bygga olika upplåtelseformer i många olika områden.

En del av göteborgarnas vardag

Samtidigt som vi lägger fokus på våra stora utmaningar vet vi att vår huvuduppgift är förvaltning av hus där människor bor. Det är där vi möter göteborgare i vardagen. Det är där vi byter packningar, lagar tvättmaskiner och ger nycklar till göteborgare som längtat efter sin nya bostad. Det är där vi gör vårt viktigaste jobb. Utan fungerande förvaltning kan vi inte bygga nytt, inte renovera och inte utveckla.

Väldigt många hyresgäster svarade på årets hyresgästundersökning och det är glädjande att nöjdheten ökar. Genom undersökningen får vi reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. Vi fortsätter att utveckla vår förvaltning och prövar nya lösningar för att förenkla vardagen för våra hyresgäster. Till exempel har vi under året testat en app för digitala boendetjänster.

Rustade för att möta stora utmaningar

Framtidstron i Göteborg är stark. Det ser vi inte minst på bostadsmarknaden, med en ökande bostadsproduktion under 2019 och med stora kommande investeringar. Framtiden har investeringsbeslut på cirka 8 miljarder kronor och en pågående och kommande bostadsproduktion om cirka 3 500 bostadsrätter och hyresrätter.

Samtidigt står Göteborg inför stora utmaningar med segregation och otrygghet. Koncernens resultat på 717 miljoner kronor för 2019 enligt K3 samt ett fastighetsvärde som ökat med cirka 9 miljarder kronor till 105 miljarder kronor gör oss väl rustade för att bidra till nya lösningar. Det finns också en entusiasm i fastighetsbranschen att ta ett större ansvar. Tillsammans kan vi vara en viktig del i att många får det bättre och bygga ett starkt Göteborg.

Terje Johansson, VD



Här är Framtiden

Var fjärde göteborgare bor hos oss

Framtidenkoncernen äger och förvaltar 73 635 lägenheter över hela Göteborg och har 1 049 anställda. Det gör oss till Sveriges största allmännyttta. Våra ägare är Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och sju dotterbolag. Utöver det ingår bolaget Bygga Hem, som inte har någon anställd personal. Vi har en stark ekonomisk ställning med en soliditet på 64 procent (64).

Vår affärsidé

- Framtidenkoncernen skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.
- Framtidenkoncernen ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.
- Framtidenkoncernen ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.



Koncernens bolag

Moderbolag

Förvaltnings AB Framtiden styr och leder koncernen utifrån ägarens mål och inriktning.

Dotterbolag

Sju dotterbolag sköter förvaltning, produktion och service. Fyra av dem är bostadsbolagen som äger och förvaltar koncernens hyresrätter:

Bostadsbolag	Antal lägenheter
Poseidon (Bostads AB Poseidon)	Cirka 27 200
Bostadsbolaget (Göteborgs Stads bostadsaktiebolag)	Cirka 24 600
Familjebostäder (Familjebostäder i Göteborg AB)	Cirka 19 000
Gårdstensbostäder AB	Cirka 2 800

- **Framtiden Byggutveckling AB** ansvarar för att initiera, utveckla och producera koncernens nya hyresrätter.
- **Egnahemsbolaget** (Göteborgs Egnahems AB) bygger småhus och bostadsrätter med fokus på områden som domineras av hyresrätter.
- **Störningsjouren** arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, fastighetsjour, utryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.



Bostadsbolaget



Familjebostäder



Framtiden Byggutveckling



Vår värdekedja

1. Tidiga skeden

Avdelningen tidiga skeden sköter utredningar och utveckling fram till planbesked. De gör områdesanalyser, långsiktiga planer och strategier. De anskaffar mark och utvecklar projekt. Tidiga skeden är en del av Framtiden Byggutveckling.

2. Nyproduktion

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion. Framtiden Byggutveckling nyproducerar hyresrätter i koncernen och Egnahemsbolaget nyproducerar småhus och bostadsrätter. De förvaltande bolagen och Egnahemsbolaget sköter marknadsföring, uthyrning och försäljning av de nybyggda lägenheterna.

Fokusområden

Framtidenkoncernen har under 2019 haft fortsatt fokus på tre områden:

Nyproduktion

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

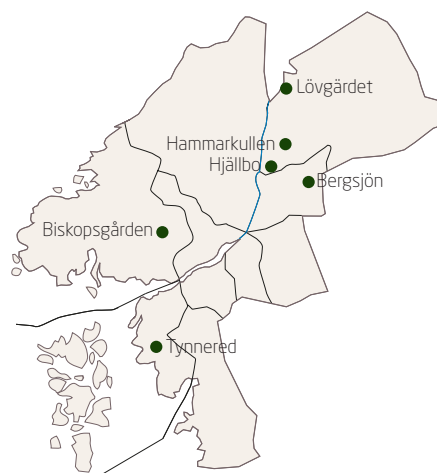
Varsam renovering

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

Utvecklingsområden

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

Utvecklingsområden



Vi bygger det hållbara samhället för framtiden



3. Förvaltning

Den dagliga och långsiktiga skötseln av våra hus sker i förvaltningen. Bostadsbolagens medarbetare, kundservice, ärendehantering och Störningsjouren har dagligen kontakt med hyresgäster. Här hanteras uthyrningsfrågor, in- och avflyttningar, dialog och boinflytande. Genom att renovera, underhålla och sköta om hus, gårdar och inomhusmiljö vill vi skapa goda boendemiljöer och nöjda hyresgäster.

Våra viktigaste intressenter

Hyresgästerna är våra viktigaste intressenter. Både de befintliga, som redan bor i våra hus, och de potentiella, som kan komma att flytta in. Därför involverar vi hyresgäster i alla delar av värdekedjan – i tidiga skeden, i samband med att vi bygger och i vår dagliga förvaltning. Det är våra hyresgäster som bäst kan berätta för oss om vi bygger och förvaltar hållbara livsmiljöer och om vi prioriterar rätt saker. Eftersom hyresintäkterna är vår viktigaste intäktsskälla är hyresgästerna också en förutsättning för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Om vi har deras förtroende i ryggen ökar förutsättningarna för oss att fullgöra vårt uppdrag och lyckas med de förflyttningar som ägaren förväntar sig av oss. Inte minst när det gäller arbetet med att öka tryggheten i våra områden.



Omvärldens förändringar påverkar förutsättningar



Kvarteret Venus i Gårda

Göteborg växer. Till 2035 ska det göras plats för 150 000 nya göteborgare och byggas 80 000 nya bostäder. Göteborg ska byggas tätt, hållbart och levande. Men staden växer inte i ett vakuum. Såväl globala som lokala omvärldsfaktorer påverkar hur staden förändras och inte minst hur vi måste arbeta.

Framtidenkoncernen är en aktiv aktör i att bygga den nya staden. Fastighetsbranschen påverkas i allt större utsträckning av förändringar i omvärlden – förändringar i hur vi lever, rör oss, konsumerar och umgås. Det gäller allt från befolkningsökningar och klimatfrågan till digitaliseringen och marknadsläget. För oss som bolag ställer detta krav på flexibilitet.

Städerna växer och klyftorna med dem

Rörligheten över nationsgränser av människor, varor, tjänster, kapital och information ökar. Globaliseringen och urbaniseringen fortsätter. Allt fler vill bo i storstadsregioner, vi blir allt äldre och friskare och fler flyttar hit från andra länder – under 2010-talet har Göteborg främst vuxit genom invandring från andra länder. Fler människor behöver bostäder, helt enkelt. Samtidigt är det redan bostadsbrist i Göteborg och kön till ett förstahandskontrakt är lång.

I våra utvecklingsområden växer problemen med trångboddhet och ökade sociala klyftor. Vi måste alltså inte bara ge fler människor tak över huvudet, vi måste också arbeta för att öka tryggheten, förbättra integrationen och utjämna skillnader i livsvillkor mellan stadens olika delar.

Trygghetsfrågan är numera en nationell fråga som ligger högt på den politiska agendan. Ett tydligt led i detta arbete är den nya lagen gällande olovlig andrahandsuthyrning som tillämpas från den 1 oktober 2019.

Göteborg Stads stärker satsningarna för att öka tryggheten i staden. Det har blivit en kärnfråga med förväntningar på effekter och resultat under 2020.

Klimatfrågor som kräver svar

Konsekvensen av våra konsumtions- och produktionsmönster syns allt tydligare. FN:s klimatrappport från september 2019 larmar om att glaciärerna krymper och haven stiger allt snabbare. Det kan komma att ge förödande miljömässiga konsekvenser. För fastighetsägare innebär detta utmaningar inom bland annat byggnation och förvaltning. Hur ska vi anpassa våra fastigheter, särskilt dem i vattennära lägen, till ett förändrat klimat där havsnivåerna stiger?

Samtidigt sker klimatförändringar redan idag. Dagligen går det att läsa om skogsbränder, orkaner och översvämningar i olika världsdelar. Vi ser också "Greta-effekten", där den yngre generationen tydligt markerar sitt missnöje med hur klimatfrågan hanteras och kräver handling av världens ledare och makt-havare. Fler och fler kräver också klimatsmarta lösningar i vardagen. Här finns utmaningar inom energianvändning, hyresgästbeteende och mobilitetsfrågor. Hur kan vi hjälpa våra hyresgäster att leva mer hållbart?

Digitalisering förändrar förväntan

Samhället håller som bäst på att ställa om till en digitaliserad miljö. Människor förväntar sig snabba, enkla och säkra lösningar. Det gäller även fastighetsbranschen. I nyproduktionen, förvaltningen och inte minst i logistiken finns det förväntningar på digitala lösningar som ger kostnadseffektiviseringar. För att möta dessa krav har bland andra Sveriges Allmännytta startat ett branschgemensamt arbete för digitalisering inom Allmännyttan, där vi medverkar.

Under året har IT-säkerheten i många svenska organisationer, verksamheter och bolag ifrågasatts. Allt fler uppgifter lagras och hanteras digitalt genom olika lösningar. Med detta kommer också ansvar för hur detta säkerställs långsiktigt.

En svårbedömd marknadsbild

Under 2019 kom de första signalerna på en dämpad konjunktur i Sverige. Bostadsbyggandet möter en kärvarare marknadsbild – nationellt ser vi en svagare efterfrågan inom vissa segment. Trots det har bostadspriserna stigit och fortsatte uppåt i Stockholm, Göteborg och Malmö under året,

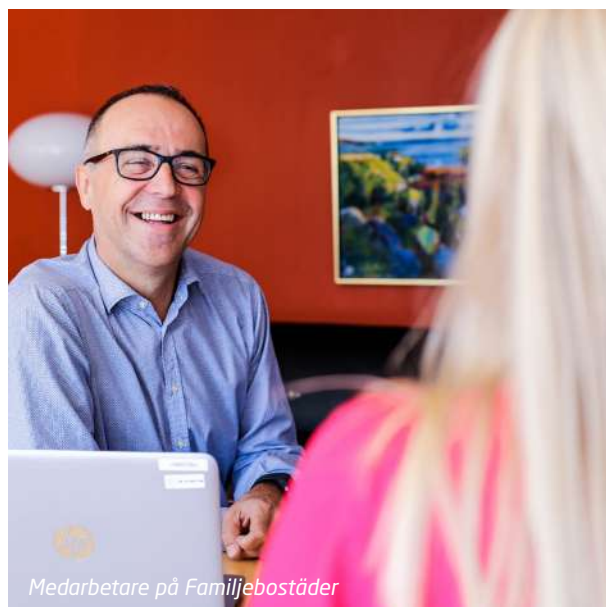
samtidigt som efterfrågan på hyresrätter fortfarande är stor i storstäderna. Men tendenser visar att fler nyproducerade bostäder tar längre tid att sälja eller hyra ut i jämförelse med övrigt bestånd.

Mycket har talat för att Sverige som land är på väg in i en avmattning, vilket delvis påverkas av osäkerhet om den globala konjunkturen. Nu har dock osäkerheten i världsekonomin minskat. I slutet av året kom USA och Kina överens om ett första ramverk i förhandlingarna om ett nytt handelsavtal. I euroområdet var den ekonomiska utvecklingen svag, men arbetsmarknaden positiv med en stigande löneökningstakt. Mot bakgrund av låg inflation och dämpad ekonomi förde den Europeiska centralbanken fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta.

Beroendet av den allmänna ekonomiska utvecklingen och hushållens ekonomiska ställning gör läget framöver svårbedömt. En faktor som kan medföra att bostadspriserna går ner är stigande räntor. I december höjde Riksbanken reporäntan från -0,25 till 0 procent, tremånadersräntan steg från negativ till 0,15 procent vid slutet av 2019 och de längre räntorna stiger successivt. Även om det är svaga ökningarna är det en utveckling vi måste ha koll på.



Uggleberget i Nya Hovås



Medarbetare på Familjebostäder

Så strukturerar vi hållbarhetsrapporten

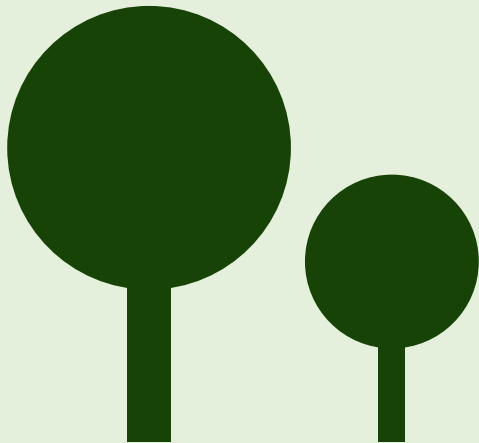
Upplägget på vår hållbarhetsrapport bygger på vad våra intressenter efterfrågar, såväl som på vår affärsplan. Vi ser hållbarhet som något som är integrerat i hela vår verksamhet.

Inför att vi började med koncerngemensam hållbarhetsrapportering identifierade vi med hjälp av våra intressenter vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen som helhet. Med utgångspunkt i ägardirektiv, affärsplan, omvärldsanalyser, webbenkäter och workshops kom vi fram till våra viktigaste hållbarhetsfrågor. För att tydligt visa att hållbarhetsfrågorna är integrerade i verksamheten har vi strukturerat årets redovisning efter målområdena i vår affärsplan. Vi redovisar även vår påverkan inom områdena Mänskliga rättigheter och Vår gemensamma miljö i separata avsnitt i redovisningen.

Brett uppdrag och stor påverkan

Eftersom våra viktigaste intressenter är hyresgästerna mäter vi varje år hur nöjda de är, för att ta reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. I år har hyresgästerna kunnat svara på enkäten direkt i mobilen och fått den via både mail och post. Faktorer som vi bedömer har bidragit till den högsta svarsfrekvensen hittills.

Intressendialogerna visar att vårt breda uppdrag påverkar många hållbarhetsfrågor. Särskilt inom den sociala hållbarheten, där vi kraftsamlar för att öka tillgången på bostäder och vända utvecklingen i våra utvecklingsområden.





Släggaregatan på Lindholmen

Hållbarhet är en del av vår vision

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden. Så lyder vår koncern-gemensamma vision. Vi ska gemensamt ta ett stort ansvar och aktivt medverka till att skapa hållbara, trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.

Vi ska hjälpa Göteborgs Stad att nå sin vision Hållbar stad – öppen för världen, och stödja stadens strategiska utvecklingsarbete. De styrande dokument som kommunfullmäktige fastställer gäller också för oss. Utöver det styrs vår verksamhet av aktiebolagslagen, kommunallagen, ägardirektiv, bolagsordning, Allbolagen, Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning och anvisningar från kommunstyrelsen, såsom struktur och tidplan för uppföljningsprocessen.

Hållbarhet genomsyrar affärsplanen

Alla bolag i Framtidenkoncernen har en gemensam affärsplan med mål, strategier och mätetal. Genom att samla oss runt gemensamma mål kan vi uppnå mer. Varje dotterbolag utgår från den koncerngemensamma affärsplanen när de tar fram sina verksamhetsplaner och konkretiserar vad de ska göra för att bidra till koncernens mål.

Vår koncerngemensamma affärsplan består av sex målområden. Av dessa har vi särskilt fokus på tre områden där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål.

Våra fokusområden:

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

Övriga målområden:

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

Vårt hållbarhetsarbete är helt integrerat i vår affärsplan. Antingen som ett av våra fokusområden, som ett eget målområde eller som ingående delar i ett eller flera andra målområden. Affärsplanen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det vi ser behöver utvecklas och förändras i koncernen.

Så riskhanterar vi

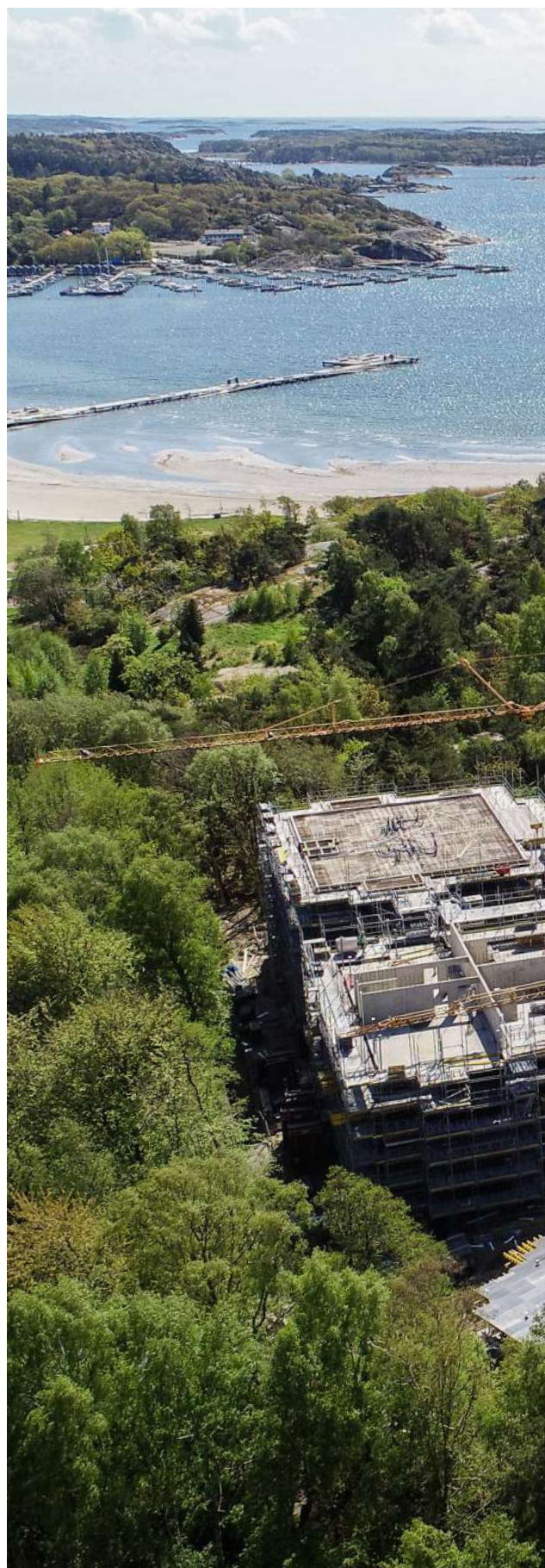
I samband med beslut om budget och affärsplan gör ledningen och styrelsen en riskanalys för nästkommande år. De mest väsentliga riskerna har vi sammanställt i en samlad riskbild, med utgångspunkt i bolagets mål, uppdrag, egna uppföljningar och dotterbolagens samlade riskbilder. Därefter värderar och prioriterar vi riskerna utifrån ett koncernperspektiv.

Vi planerar och åtgärdar där vi bedömer att risknivån behöver sänkas. För de områden och processer som vi bedömer behöver granskas avseende om befintliga åtgärder fungerar som avsett, tar vi fram en intern kontrollplan. Den följer vi upp löpande under året. Arbetsgången följer Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

Gemensamma mätetal för uppföljning

Vi följer upp våra mål genom ett antal mätetal som är gemensamma för koncernen och ibland för hela staden. Inom koncernen följer vi upp affärsplanens mål, uppdrag och mätetal genom regelbundna skriftliga uppföljningsrapporter, på koncernledning och i ägardialoger.

Varje år följer vi upp koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan, utifrån den tidplan som styrelsen beslutar om. Uppföljning sker också i form av externa granskningar och när vi genomför åtgärdsplaner och verksamhetsplaner. Medarbetar-enkäter, hyresgästenkäter och mindre temperaturmätningar i realtid är ytterligare redskap för att följa upp och få en bild av om vi gör rätt saker på rätt sätt för att nå våra mål.





Bostadsbolagets nya hus vid Askimsviken

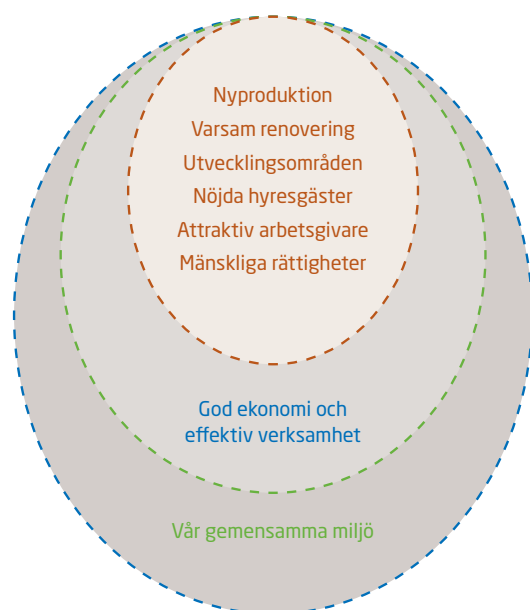
Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

Hållbarhet brukar definieras utifrån de tre dimensionerna social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Det övergripande målet inom Göteborgs Stad är social hållbarhet – att skapa en mer jämlik stad där skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan olika grupper i staden minskar. Inom social hållbarhet är våra fokusområden vårt viktigaste bidrag: att producera nya bostäder, att göra extra satsningar i våra utvecklingsområden och att renovera våra befintliga bostäder varsamt.

Social hållbarhet – är vårt mål

Ekonomisk hållbarhet – är vårt verktyg för att nå målet

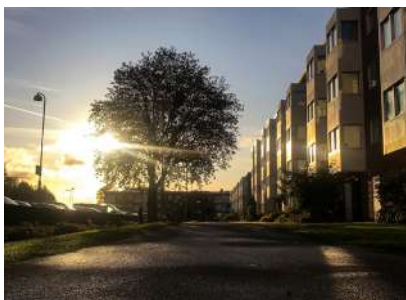
Ekologisk hållbarhet – är de ramar vi måste hålla oss inom för att inte förstöra miljön för kommande generationer



I tabellen till höger framgår mål, väsentliga risker och centrala styrande dokument för våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Tabellen innehåller också exempel på hur vi hanterar riskerna.

Hållbarhetsfrågor	Mål 2019
Nyproduktion	Vi ska bygga 1 400 bostäder per år och bygga bostäder för alla göteborgare.
Varsam renovering	Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.
Utvecklingsområden	Vi ska utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.
Nöjda hyresgäster	Våra hyresgäster ska vara nöjda.
Attraktiv arbetsgivare	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.
Mänskliga rättigheter	Våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostad ska utvecklas. Likabehandling.
God ekonomi och effektiv verksamhet	Att bedriva våra verksamheter ändamålsenligt, effektivt och enligt gällande lagar och regler.
Vår gemensamma miljö	Minska energianvändningen med 30 procent och en fossilfri allmännytta till 2030. Ge boende förutsättningar att ta ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Risker	Styrande dokument	Hantering av risken
Risk för avsaknad av rådighet över leverans och utformning av tillräckligt många detaljplaner. Ökat fokus på sänkta produktionskostnader i kombination med låga hyror kan göra att vi inte kan leverera på målet över tid och att vi därmed inte uppfyller kraven på affärsmässighet i Allbolagen.	Framtidens projekt- och investeringsriktlinjer (under revidering). Koncerngemensam standard för nyproduktion.	Samverkan med planerande förvaltningar i staden. Pågående arbete med att bredda marknad och bygga industriellt. Identifierat kostnadsdrivare. Befintlig process med tydliga skeden/instanser/kontroller/projektkalkyler som alla investeringsärenden ska gå igenom.
Risk för att den generella hyresnivån inte täcker kostnaden för underhållsbehovet över tid.	Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll.	Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll. Kontinuerliga förhandlingar inom samtliga områden. Nationellt samarbete inom treparten för att underlätta för parterna att nå överenskommelser vid förhandlingar.
Risk för att våra strategier inte räcker för att vända utvecklingen i våra utvecklingsområden och att fler områden kommer till.	Uthyrningspolicy, Koncerngemensam handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö och Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018-2026.	Trygghetsvårdar anställda i alla koncernens utvecklingsområden. Gemensam störningsjour. Lokala utvecklingsplaner under framtagande eller beslutade för respektive utvecklingsområde. Samverkansavtal med aktörer i staden. Samverkan med akademi och föreningsliv.
Risk för att vi inte kan erbjuda bostäder med den standard, service och hyresnivå som hyresgäster efterfrågar.	Uthyrningspolicy, Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll, Göteborgs Stads kemikalieplan och program för miljöanpassat byggande.	Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll. Kontinuerligt förbättringsarbete utifrån bl.a. resultat i kundenkät.
Risk för att vi inte är en trygg, säker och inkluderande arbetsplats. Att fastighetsbranschen och staden inte attraherar rätt kompetens.	Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy för Göteborgs Stad, Göteborgs Stads program för attraktiv arbetsgivare.	Koncerngemensam grupp som arbetar med att marknadsföra Framtiden och branschen som arbetsgivare. Framtidens Fastighetslabbs verksamhet, permanentat Välkommen till Framtiden och aktiva i Fastighetsakademien.
Risk för ökad otrygghet i våra bostadsområden. Att bostadsbristen ökar otillåten andrahandsuthyrning.	Uthyrningspolicy, Riktlinjer för att förebygga avhysningar av hushåll med barn, Göteborgs Stads riktlinjer mot våld i nära relationer och Göteborgs Stads strategi och plan mot hemlöshet.	Skärpt lagkrav från 2019 avseende uthyrning av lägenheter i andra hand. Uppdatering av uthyrningspolicy för att försvåra för olovlig andrahandsuthyrning. Störningsjour i egen regi.
Risk för stigande räntor samtidigt som nyproduktionsvolymen går upp och låneskuden ökar. Risk för ökade avkastningskrav på marknaden vilket leder till sjunkande fastighetsvärden. Risk för försämrad lönsamhet vid ökande produktionskostnader. Risk för korruption och oegentligheter i samband med stora volymer nyproduktion och att vi breddar marknaden internationellt. Risk för obehöriga dataintringar som kan innebära skada för bolagets ekonomi, verksamheter och kunder.	Göteborgs Stads finanspolicy och egna finansiella anvisningar. Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll, riktlinjer mot mutor, riktlinjer för inköp och upphandling samt riktlinjer för representation och gåvor. Utöver det koncerngemensamma anvisningar och rutiner som konkretiserar stadens styrdokument. Framtidens projekt- och investeringsriktlinjer. Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy.	Finansiell strategi. Mål för eget genererat kassaflöde ställs på dotterbolag och följs upp månadsvis. Finansiella anvisningar som styr hur vi kontrollerar ränterisk med olika räntederivat. Finansiella risken hanteras genom finansiella strategin – med 30 procent självfinansieringsgrad över tid för att bibehålla en lägsta soliditet om 50 procent och belåningsgrad på koncernen om 30 procent. Befintlig process med tydliga skeden/instanser/kontroller/projektkalkyler som alla investeringsärenden ska gå igenom. Göteborgs Stads visselblåsarfunktion. Platsbesök på pågående entreprenader och besök på fabriker. Avtal (SLA) med IT-driftoperatör samt av koncernen fastställda anvisningar. Löpande kontroller och tester på bolagets webbar för att upptäcka/åtgärda eventuella brister. Dataskyddsombud samt dataskyddskontakt och ett etablerat koncernsamarbete dataskyddsfrågor.
Risk för avsaknad av full rådighet över bränslemix och affärsupplägg för fossilfri uppvärmning. Risk för att ökad nederbörd och fler och längre värmeperioder kan kräva klimatanpassning av fastigheter. Risk att inte kunna minska avfallsmängder utan full rådighet över hyresgästers konsumtionsmönster.	Göteborgs Stads miljöprogram, Göteborgs Stads klimatstrategiska program och program för miljöanpassat byggande.	Samverkan med Göteborg Energi kring förnybar fjärrvärme och affärsupplägg. Beslutad solelssatsning i koncernen. Nystartad arbetsgrupp i koncernen om klimatanpassning.



Våra bostadsrätter bidrar till en blandad stad

Flera områden i Göteborg präglas av att det främst finns en bostadsform där. Framtiden-koncernen har i uppdrag att ändra på det, vilket vi bland annat gör genom dotterbolaget Egnahemsbolaget. De bygger småhus och bostadsrätter i områden där de kan bidra med integration och social sammanhållning. Egnahemsbolaget har cirka 600 bostäder i produktion varav en tredjedel i Länsmansgården, Bergsjön och Lövgärdet. Att Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter i områden med främst hyresrätter fungerar som ett draglok för privata aktörer. Vi visar att det går att bygga bostadsrätter eller småhus även där, vilket bidrar till ännu fler blandade upplåtelseformer i dessa områden.



Nyproduktion öppnar för nya hållbarhetslösningar

Vid Marconigatan i Frölunda planerar Egnahemsbolaget för lägenheter med nya lösningar för hållbarhet. Målet är att ha parkeringstal noll, utöver parkeringsplatser för rörelsehindrade, och arbeta med mobilitetslösningar, exempelvis elcykelpool. Frölunda passar bra för en sådan satsning, med handel och kollektivtrafik nära intill. Andra lösningar som exempelvis avfalls-kranar i diskbänkarna, digitala lås för att möjliggöra hemleveranser, digitala informationstavlor med mera kommer att utvärderas i utvecklingen av projektet. Genom att testa hållbarhetslösningar i ett pilotprojekt får vi en bättre förståelse för vad som fungerar och inte.

Vi bygger mer än på 45 år

Nya bostäder är inte bara viktiga för att de ger människor tak över huvudet – de är en betydande del av att skapa en jämlik stad. Göteborgs Stads översiktsplan lyfter vikten av långsiktig utveckling som jämnar ut bostadsbeståndet och minskar segregationen. För att lyckas behöver vi komma in tidigt i planeringen och hitta nya vägar i produktionen.

Framtidenkoncernen har som mål att öka tempot i byggandet. Det har vi gjort. Under 2019 färdigställde vi 978 bostäder – så många bostäder har vi inte byggt sedan 1974. Göteborg har fått nya hyresrätter i Askim, Backa, Donsö, Kortedala, Majorna, Nya Hovås och Tuve, och nya bostadsrätter i Lövgärdet. Spaden är satt i marken för hyresrätter i Brämaregården, Frölunda, Högsbo, Kviberg, Kålltorp och Lunden samt för bostadsrätter i Gårdsten. Vi planerar också för vårt tredje industriellt tillverkade trähusprojekt vid Titteridamm i Angered.

De förvaltande bolagen hittade hem

I en tid av bostadsbrist är det viktigt att få till stånd nya bostäder snabbt. 64 av årets färdigställda hyresrätter är byggda i befintligt bestånd – oanvända vindar, tidigare tvättstugor och före detta förråd. Arbetet började 2017, genom att medarbetare tipsade om outnyttjade utrymmen. Ännu fler är under produktion och tips från medarbetare fortsätter att komma in.

En blandad stad blir sammanhållen

Vi arbetar mycket med hur vi kan addera värden, inte bara hus. Nya bostäder är en viktig pusselbit för att minska skillnader i livsvillkor mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Men för att verkligen minska segregationen behöver det finnas olika upplåtelseformer inom samma område. Därför bygger vi de upplåtelseformer som saknas i homogena områden, till exempel bostadsrätter i Gårdsten och hyresrätter i Askim.

Även blandningen av storlekar och prisnivåer, höghus och låghus spelar roll. Detta är en del av stadens översiktsplan – att planera för ett varierat utbud av bostadstyper, storlekar och prisbilder. Förhoppningen är mer socialt hållbara och levande stadsdelar.

Staden ska växa utan värk

Göteborg ska växa på ett hållbart sätt, bland annat inom den redan byggda staden och runt strategiska knutpunkter. Vi utforskar möjligheten att använda ytor för markparkeringar till nya bostäder. Samtidigt jobbar vi med att sänka parkeringstalen och ta fram andra mobilitetslösningar. En tätare stad gör att människor lättare kan ta sig fram till fots, med cykel eller med kollektivtrafiken.

Vi verkar också för nyproduktion av hela områden. För att sådana boendemiljöer ska bli hållbara och levande måste rätt samhällsservice planeras från början. Det kräver samverkan med flera aktörer, från både kommun och näringsliv. Ett sådant område är Selma stad, som nu växer fram.

Hur ska vi bygga för rimliga hyror?

För att kunna arbeta långsiktigt med att minska produktionskostnader och möjliggöra billiga bostäder måste vi vara med tidigt, innan detaljplanen tas fram, och påverka standard och pris.



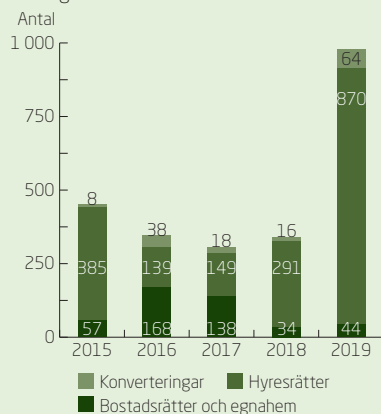


Visionsbild över Mandolingatan i Frölunda

Vi har identifierat ett flertal kostnadsdrivande faktorer i byggprocessen, ett arbete vi kommer ta vidare in i nya projekt.

Industriellt byggande och satsningar på koncepthus kan vara andra kostnadseffektiverande åtgärder. Under året började vi till exempel bygga koncepthuset Boihop Högsbo, där de kommande hyresgästerna delar på gemensamma utrymmen som matsal, vardagsrum och trädgård.

Färdigställda bostäder



2 700

...ungefärligt antal bostäder i produktion vid årsskiftet.



Ny riktlinje ger hyresgäster fler valmöjligheter

Framtidenkoncernen har länge haft ett mål att ingen ska behöva flytta på grund av kostnadsökning vid renovering. Under 2019 konkretiserades målet i en riktlinje om att 20 procent av lägenheterna ska ha bibehållen hyra i samband med större renoveringar. Detta går i linje med vårt uppdrag att erbjuda ett brett utbud av bostäder med variation i storlek, standard och prisbild.

Grundtanken med den nya riktlinjen för renovering och underhåll är att hyresgästerna själva ska kunna påverka sin boendestandard och därmed kostnaden för sin lägenhet. Detta genom att erbjuda renovering i olika nivåer.

För att bevara billiga lägenheter för framtiden, ska var femte lägenhet som renoveras inte få en standardhöjning. På så sätt kan de bibehålla sin hyra och hyresgästerna behöver inte flytta på grund av kostnadsökning. Undantag är åtgärder som berör hela huset, som byte av låssystem, uppgradering av fönster eller renovering av tvättstugan. Detta kan ge en mindre hyreshöjning. I resterande lägenheter kan renoveringen höja lägenhetens standard i varierande nivåer. Nivåerna tas fram i dialog med de boende och kan variera i område och projekt.

Renovering med omtanke om människor och miljö

Våra fastigheter ska ha ett långt liv. När vi renoverar har vi långsiktighet och hållbarhet i kikaren. I större renoveringar för vi dialog eller har samråd med hyresgästerna, för att få samsyn om behovet och ge hyresgästerna inflytande över sitt boende.

Cirka 80 procent av våra fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till miljonprogrammets slut. Det innebär att många av våra fastigheter är i behov av upprustning och energieffektivisering. Under året har vi renoverat lägenheter i bland annat Kyrkbyn, Källtorp, Landala, Majorna, Robertshöjd och Övre Lövgärdet. Fler renoveringar är på gång, till exempel i Frölunda och Hjällbo.

Boende får tycka till vid större renoveringar

Vi har ett avtal med Hyresgästföreningen som understryker att hyresgästerna ska ha inflytande över ombyggnadsprocessen genom samrådsförfarande. Genom dialoger och samråd med de boende får vi reda på vad de vill ha. Samtidigt kan vi berätta om vilka behov vi ser. Det kan vara en tidskrävande process, men resultatet är en bra slutprodukt ur både vårt och hyresgästernas perspektiv.

Hyresgästerna kan också påverka sina boendekostnader genom olika alternativ för renovering av den egna lägenheten. Till

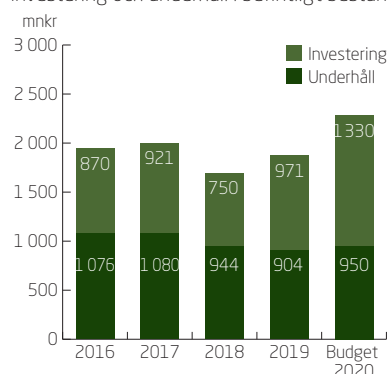
exempel har hyresgäster kunnat välja enbart stamrenovering, eller att inkludera även köket i renoveringen.

Vi värnar om resurser

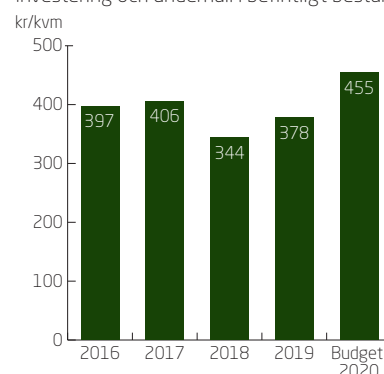
Genom att inventera faktiska behov kan vi lägga rätt resurser på rätt renovering. Att en fastighet är byggd tidigare än en annan betyder inte nödvändigtvis att den behöver renoveras först. Vi värnar om resurser genom att endast renovera det som behöver renoveras, om inte hyresgästerna önskar något annat. Badrummen när det behövs, fasaderna när det behövs, fönstren när det behövs. Då blir ingreppen inte så stora och därmed blir hyreshöjningen inte så hög.

Ur ett ekologiskt perspektiv tar vi hänsyn till energibesparingar och materialval. Om material går att återanvända ska vi göra det. Vi vill också göra det enklare för våra hyresgäster att leva hållbart, till exempel genom att installera laddstolpar för elbilar, införa individuell mätning och debitering av varmvatten eller förbättra möjligheten till fastighetsnära återvinning.

Investering och underhåll i befintligt bestånd

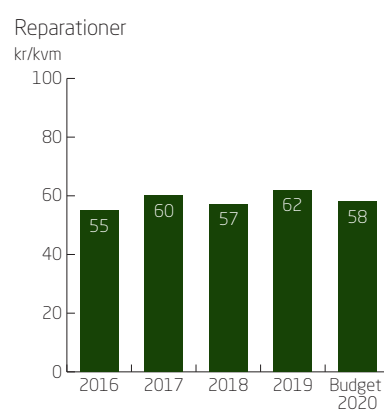
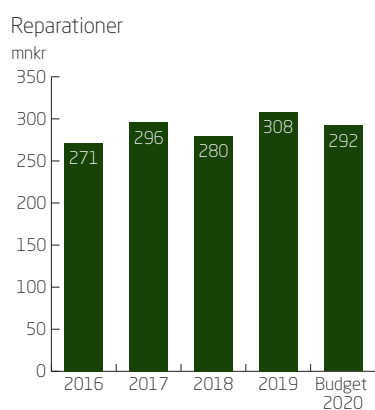


Investering och underhåll i befintligt bestånd





Djurgårdsgatan i Majorna



Varför flyttar hyresgäster vid renovering?

Chalmers har, på uppdrag av Framtiden, gjort en pilotstudie över hur stor andel av våra hyresgäster som flyttar i samband med renovering. Tanken är att studien ska utvecklas och fortsätta fram till år 2021. De preliminära slutsatserna från pilotstudien är att få hyresgäster flyttar med renoveringen som direkt anledning. Orsaker som kopplar till familj, arbete eller önskemål om annan bostad verkar vara vanligare bakgrundsfaktorer till flytt. Själva renoveringen har främst skapat tillfället att söka nytt.

Vårt jobb kan göra Göteborg mer jämlikt

En del av våra fastigheter ligger i det polisen kallar särskilt utsatta områden. Det är områden som kännetecknas av hög andel försörjningsstöd, arbetslöshet, trångboddhet och ohälsa. Här satsar vi extra på att öka tryggheten och förbättra livsvillkoren. Vi kallar dem våra utvecklingsområden.

Arbetet med Gårdsten har visat att vi som fastighetsförvaltare kan göra hela områden bättre. Det vill vi göra i alla våra utvecklingsområden. Nytt för 2019 är att Tynnered tillkommit. Cirka en femtedel av våra lägenheter ligger i utvecklingsområdena.

Helt och rent är snyggt och tryggt

Hur väl omhändertaget ett område är spelar stor roll för hur tryggt det uppfattas. Ett av våra grundfokus är att se till att det är rent och snyggt, med tömda papperskorgar, fungerande belysning och klotterfria väggar.

För att öka tryggheten har vi trygghetsvårdar i alla våra utvecklingsområden. De finns på plats på eftermiddagar och kvällar. Deras uppdrag är att se till att området är trivsamt och finnas till hands för dem som söker kontakt eller vill prata en stund.

Årets hyresgästundersökning visar att hyresgästerna i Bergsjön känner sig tryggast av alla. Här har Familjebostäder jobbat särskilt med just ordning i området och trygghetsvårdar.

Bättre livsvillkor med sociala sammanhang

Vi samverkar med föreningsliv och andra bostadsföretag för att skapa gemenskap och sociala sammanhang. Ibland genom BID-avtal*, ibland i andra former. Det kan vara aktiviteter som läxhjälp, simskola och gemensamma städdagar. Sociala sammanhang skapar levande bostadsområden och en meningsfull fritid för våra hyresgäster.

Boendeinflytande över områden och aktiviteter är ett sätt att skapa gemenskap och trygghet. I år fick hyresgästerna i Norra Biskopsgården extra stort inflytande, när Bostadsbolaget som första hyresvärd i Norden testade boendebudget. Hyresgästerna fick lämna in idéer och rösta på vilken social aktivitet som skulle genomföras. Flest röster fick förslaget "Läxhjälp för barn och vuxna". Matträffar i samlingslokalen, bussresa till Borås djurpark och ökade öppettider i aktivitetslokalen "Orkanen" fick också plats i budgeten, som var på 100 000 kr.

Särskild satsning i Hjällbo

I Hjällbo arbetar vi med en långsiktig strategi – Framtidens Hjällbo. Strategin har fyra ben och innebär att vi ska verka för fler bostäder, renovera alla lägenheter, ombilda delar av beståndet för att skapa blandande upplåtelseformer och inte minst att utveckla trygghet och samhällsservice i området.

Under året tecknade Poseidon ett idéburet offentligt partnerskap (IOP), som omfattar både Hjällbo och Lövgärdet. Avtalet tar sin utgångspunkt i Jämlikt Göteborg och syftet är att tillsammans med såväl offentliga förvaltningar som föreningsliv arbeta för en jämlik och trygg stadsdel där fler känner tillit till det demokratiska systemet.

**Business Improvement District*



Tårtkalas tillsammans med boende i Gårdsten

Från särskilt utsatt till särskilt uppskattat

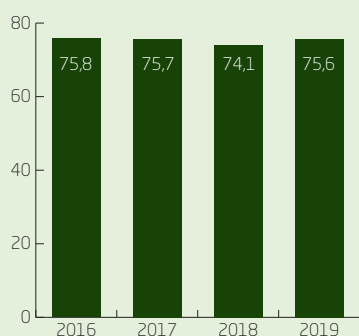
Gårdsten 1997. Hög brottslighet, tomma lägenheter och allmän otrygghet. Idag är brottsstatistiken mer än halverad, varje lägenhet har över 1 000 sökande och grann-gemenskapen är något utöver det vanliga. Hur gick det till?

Ur uppdraget att vända utvecklingen och tanken om att långsiktighet skapar tillit föddes Gårdstensbostäder. Ett kommunalt bostadsbolag som startade i en trerumslägenhet och är en stor del i att Gårdsten 22 år senare inte längre är klassat som särskilt utsatt.



Säsongsanställda inom trädgård hos Bostadsbolaget i Norra Biskopsgården

Trygghet



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

3 500

...arbetstillfällena har Gårdstensbyrån skapat sedan start.

Redan från start fanns Gårdstensbostäder där lägenheterna och hyresgästerna finns. Inte bara med servicefunktionerna, utan hela kontoret och bolagsstyrelsen – sex av sju ledamöter bor i Gårdsten.

Trygghetsgruppen, startad 2002, är också en satsning på närvaro. Sex trygghetsvårdare jobbar på eftermiddag/kväll året om. De går omkring, pratar med de boende och ser till att det är trivsamt.

Utmärkande för Gårdsten är det långsiktiga sociala arbetet. Mycket sker i samarbete med föreningar och företag. Exempel är hälsoaktiviteter, seglarskola, fotbollsträning och gemensamma växthus.

Sedan 1998 förmedlar Gårdstensbostäder via Gårdstensbyrån

arbeten i området, bland annat sommarjobb till ungdomar. Gårdstensbyrån har sedan start skapat över 3 500 arbetstillfällen.

Hyresgästerna har hela tiden kunnat delta i utvecklingen, till exempel vid renoveringar eller i arbetsgrupper för aktiviteter. Varje framgång firas tillsammans med de boende. I mars 2019, när Gårdsten plockades bort från listan över särskilt utsatta områden, var det tårtkalas.

Målet var att göra Gårdsten till en bättre stadsdel att bo i, så att fler väljer att stanna kvar eller flytta till Gårdsten. Med en svarsfrekvens på 72,2 procent i årets hyresgästenkät och många sökande till varje lägenhet, får vi säga att det målet är uppnått. Men resan går vidare – tillsammans kan vi göra Gårdsten ännu bättre.

Hos oss trivs hyresgästerna

Vår roll är inte bara att se till att människor har någonstans att bo, vi ska också se till att de trivs och är nöjda med oss som hyresvärd. Där spelar många faktorer roll. Den dagliga förvaltningen är en viktig faktor, möjligheten att påverka sitt boende en annan och upplevelsen av trygghet i området är en tredje. Hyresgästenkäten visar att vi lyckats bra – fler hyresgäster är nöjdare.

Hyresgästerna är ryggraden i vår verksamhet, det är för dem vi finns. Varje år mäter vi hur nöjda de är med oss som hyresvärd, för att få reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. Årets svarsfrekvens slår rekord – 19 700 hushåll, eller 60 procent av de tillfrågade, svarade. Ökningen kan bero på att det gick att svara digitalt och att enkäten i år även skickades via mail till alla hyresgäster.

Överlag är de som bor hos oss nöjda med sitt boende och vår service. Produktindex, det vill säga hur nöjda hyresgästerna är med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön, ökar med 1,2 procent sett sen förra året. Gällande utemiljön är vi särskilt duktiga, med ett index på 80,9. Det är en av de högsta siffrorna i branschen. Vårt

serviceindex ligger i år på 78,2, en ökning med 0,8 procent sedan förra året. Vi ökar, men kan fortfarande bli bättre exempelvis på säkerhet i förråd (57,9) och städning av källare (56,9).

Respektive bolag arbetar lokalt för att öka trygghet och service. Extra roligt är att utvecklingsområdet Bergsjön toppar listan över trygghet, med ett index på 80,6 procent.

Enklare vardag med digitala tjänster

Under året har vi testat en app för digitala boendetjänster, med förhoppningen att den kan göra livet enklare för våra hyresgäster.

Hyresgäster i Högsbohöjd, Majorna och Tynnered, ungefär 1 300 hushåll, började använda appen i våras. I appen kan de till exempel boka tid i tvättstugan, göra en felanmälan och kommunicera med grannarna.

Utvärderingen av testet visade att det finns ett behov och ett önskemål om appen hos våra hyresgäster, vilket vi ser som en naturlig del av samhällets digitalisering.

När hyresgäster kan påverka ökar trivseln

Våra hyresgäster kan påverka sitt boende på en rad olika sätt, från tillval i lägenheten till dialogmöten för hela området. Att hyresgäster får inflytande över sitt boende och engagerar sig i sitt närområde ökar tryggheten och trivseln. Inflytandet regleras i Allbolagen från 2010.

I hyresgästenkäten går det att lämna kommentarer och feedback. Årets hyresgästenkät gav oss cirka 2 000 A4-sidor kommentarer, som går att sortera på bostadsområde, fastighet eller fråga. Utifrån detta kan vi se vad hyresgästerna vill att vi ska göra och var.

Miljöer att må bra i

Vi som fastighetsägare ansvarar för att hyresgästernas boendemiljö är sund och hälsosam. Metoderna för att uppfylla lagkraven ser olika ut i bolagen – Poseidon besöker varje lägenhet var femte år i en systematisk innemiljökontroll, medan Bostadsbolaget har valt ett ISO-certifierat miljöledningssystem.

Poseidon arbetar också för att skapa rökfria boendemiljöer. Sedan 2015 är all deras



Adventsvägen i Kortedala



Däckshuset i Sannegården

nyproduktion rökfri, sedan 2018 gäller rökförbud inomhus i alla nya kontrakt och under 2019 införde Poseidon, liksom flera andra bolag, rökfria lekplatser.

Jour för service och trygghet

Vårt dotterbolag Störningsjourens arbete med fastighetsjour och störningshantering är en del i att skapa trivsamma boendemiljöer.

Klockan 16–08 har fastighetsjouren öppet. Under den tiden kan våra hyresgäster ringa om fastighetsrelaterade frågor, till exempel elavbrott och vattenläckor. 2019 hade fastighetsjouren en svarstid på i snitt 48 sekunder.

Under alla årets dagar arbetar Störningsjouren från klockan 20, redo att rycka ut på allt från en glad fest till allvarliga störningar

såsom våld i nära relation. Det här året fördjupade vi samarbetet med socialjouren när det gäller just våld i nära relation. Vid misstanke om barn i hemmet eller om den utsatta berättar att de vill ha stöd, kontaktar vår jourpersonal socialjouren så att de kan komma och göra en bedömning direkt på plats. På så sätt kan vi verkligen hjälpa människor som far illa.

Resultat från Aktiv Bo	2019	2018	2017	2016
Serviceindex	78,2	77,4	78,8	79,0
Produktindex	74,8	73,6	75,3	75,7
Inflytandeindex	71,8	70,8	71,6	72,1
Trygghet	75,6	74,1	75,7	75,8
Ta kunden på allvar	82,5	82,5	82,8	84,3

Varje år frågar vi våra hyresgäster hur de upplever sitt boende och vår service genom att dela ut en enkät till hälften av hushållen. Betygen ovan anger hur många procent av hyresgästerna som svarat att de är ganska eller mycket nöjda med mätområdena i senaste kundundersökningen.

Hållbart arbetsliv för en hållbar stad

Utan engagerade medarbetare kommer vi varken lyckas göra hyresgästerna nöjda eller utveckla Göteborg. Under året har vi fördjupat arbetet för ett hållbart arbetsliv. Vi vill att våra medarbetare ska känna stolthet för sin arbetsplats – att de blir ambassadörer som berättar om hur väl de trivs.

I år har vi fördjupat vårt samarbete inom koncernen för att skapa ännu mer värde för våra hyresgäster. Vi har helt enkelt tagit ytterligare steg till att bli en sammanhållen koncern och ett effektivare verktyg för stadens utveckling. Under hösten har vi förberett för att i början av 2020 visa lediga jobb inom koncernen på ett och samma ställe. Förutom att visa möjligheterna i en stor koncern är det ett sätt att stimulera intern rörlighet.

Alla ska känna sig trygga på jobbet

Många av våra medarbetare rör sig i våra bostadsområden, där de kan möta situationer som uppfattas otrygga. Det är vårt ansvar att se till att medarbetarna är trygga på jobbet. Självklart följer vi arbetsmiljölagstiftningen, men vi vill

göra mer än så. Under året har chefer och skyddsombud gått en koncern-gemensam arbetsmiljöutbildning. Vi har tagit fram en webbutbildning i säker och trygg arbetsmiljö, som alla anställda ska gå under 2020. Vi har introducerat temperaturmätningar i realtid i hela koncernen. Med hjälp av korta veckovisa frågebatterier kan medarbetarna svara på frågor om sin arbetssituation. Det gör att vi kan reagera snabbt om saker inte fungerar önskvärt. Glädjande nog visar mätningarna att våra medarbetare känner sig säkra och trygga.

Vi ska vara en inkluderande arbetsplats

För att skapa medvetenhet om de normer som präglar arbetsplatsen har medarbetare gått en utbildning i likabehandling och normmedvetenhet. Cheferna har även varit med på en fördjupande workshop. Genom detta har vi öppnat för dialog om vad en inkluderande arbetsplats är.

Vi har också tagit fram ett index för inkluderande arbetsplats i realtidsmätningarna. Indexet mäter känslan av tillhörighet i kombination av möjligheten att vara sig själv, samt om medarbetarna

upplever att de blir lyssnade på och respekterade.

Jobb ute är ett steg in

Idag står många människor långt borta från arbetsmarknaden. Som stor arbetsgivare med många yrkesroller är vi en bra arena för praktik, utbildning, anställning eller att hjälpa vidare. Detta gör vi bland annat genom projektet Välkommen till Framtiden, där 300 nyanlända ska praktisera hos våra förvaltande dotterbolag under sammanlagt tre år. Praktikplatserna är till stor del förlagda i utemiljö.

Under året har Poseidon arbetat med ett koncept för yrkesvalidering av miljövärdar. Genom konceptet kan såväl nuvarande medarbetare som praktikanter och säsongsarbetare validera sin kunskap och växa i sin yrkesroll. Valideringen omfattar ett antal moduler inom till exempel växtlighet, skötsel och maskinhantering. För att underlätta inläringen har även ett antal filmer tagits fram. Valideringen leder till ett yrkesbevis, som ökar anställningsbarheten inom utemiljöskötsel – en bransch där det nationellt råder brist på kompetens.

Mätetal attraktiv arbetsgivare	2019	2018	2017	2016	2015
Antal tillsvidareanställda	1 049	1 017	940	921	865
Antal visstids- eller timavlönade	127	129	109	83	77
Personalomsättning tillsvidareanställda, %	10	10	11	10	9
Sjukfrånvaro totalt, %	5,0	4,9	5,1	4,7	5,0
Sjukfrånvaro kvinnor, %	6,4	6,4	6,5	5,2	5,8
Sjukfrånvaro män, %	3,9	3,8	4,0	4,3	4,4
Hållbart medarbetarengagemang	*	78	*	75	
Arbetsstillfällen genom social hänsyn i upphandling	34	37	51	70	
Antal praktik- och ferieplatser	680	553	693	677	723

* Framtiden ingår i Göteborgs stads medarbetarundersökning som mäter hållbart medarbetarengagemang (HME). Vi deltar bara i undersökningen varannat år.



Poseidons husvärd på jobb hemma hos en hyresgäst

En bostad är en mänsklig rättighet

Var fjärde göteborgare bor hos oss. Vi har ett stort ansvar att behandla alla lika. Vårt uppdrag är att skapa förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden, se till att lägenheterna fördelas rättvist och att de som bor hos oss kan bo kvar.

De flesta av våra lägenheter hyrs ut via Boplats, som i september övergick till att bli en bostadsförmedling, eller via interna byten. Lägenheterna ska förmedlas rättvist – till dem som stått längst i kö. Ingen ska kunna gå före för att de känner någon, kan betala mer eller får ett olovligt andrahandskontrakt. I januari 2017 började en ny koncerngemensam uthyrningspolicy att gälla. Då sänktes kraven för att hyra lägenhet hos allmännyttan, vilket innebär att fler kan få en bostad. Under 2019 förmedlades 4 311 kontrakt via Boplats och drygt 1 500 via bolagens interna omflytningsplatser.

Med utgångspunkt i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, diskrimineringslagstiftningen och stadens styrande dokument värnar vi allas lika värde och rättigheter.

Bostadsformer för olika behov

Vi ska skapa förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden. Genom alternativa boendeformer, såsom trygghetsboenden och bogemenskap, kan människor hitta boenden som passar dem. I slutet av året hade vi 2 473 lägenheter i olika typer av kategori-boenden. På uppdrag av staden ser vi även till att de som av olika anledningar inte kan söka bostad genom den ordinarie bostadsmarknaden kan få någonstans att bo. Under 2019 förmedlades 463 lägenheter inom vårt bosociala åtagande.

Färre olovliga kontrakt ökar tryggheten

Under året började en ny lag om olovlig andrahandsuthyrning att gälla. Störningsjouren gör stora insatser för att komma tillrätta med olovliga kontrakt, för att få lägenheter att gå ut till den riktiga bostadsmarknaden igen. Det ökar tryggheten både för oss som hyresvärd och för grannarna som vet vilka som bor i lägenheten, men också för den som bor. Att bo på ett olovligt andrahandskontrakt innebär att man kan bli av med lägenheten

och riskerar att betala felaktig hyra. Totalt har vi fått in cirka 5 000 tips om oriktiga hyresförhållanden sedan start. 642 lägenheter har övergått till laglydiga kontrakt under året.

642

...antal friställda lägenheter via Störningsjourens arbete med olovliga kontrakt (418).

Fler ska kunna bo kvar

Som hyresgäst har man ett ansvar att betala hyran, sköta om lägenheten och inte störa sina grannar vid upprepade tillfällen. Annars kan man bli av med sitt kontrakt. Det är såklart inte något vi vill ska hända, eftersom ett hem är en förutsättning för ett fungerande liv. Därför arbetar vi förebyggande mot störningar och sena hyresbetalningar, så att fler kan bo kvar.

En viktig funktion i det vräkningsförebyggande arbetet är Störningsjourens trygghetskonsulenter. De arbetar på tips från nattverksamheten, bovärdar eller grannar som märkt att något inte står rätt till. Tipsen kan gälla allt från en vanskött lägenhet till oro över en äldre granne. Genom samarbete med Göteborgs Stad och övriga myndigheter erbjuder vi hyresgäster stöd för att åtgärda eventuella problem och därmed kunna behålla sitt kontrakt.

Med start i januari 2020 utökar Störningsjouren sitt vräkningsförebyggande uppdrag. Från att ha servat tre av Poseidons distrikt kommer Störningsjouren framöver vara ett stöd i alla åtta. Det innebär nu att samtliga distrikt i de förvaltande bolagen Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon har denna vräkningsförebyggande tjänst.



Rosa-Lill har bott hos Bostadsbolaget i Torpa i 70 år. Här med sin dotter.

Kategoribostäder	2019	2018	2017
Antal lägenheter i trygghetsboende	738	629	583
Antal bostäder med särskild service (BMSS)	348	322	253
Antal 55+ bostäder	717	717	718
Antal bostäder med självförvaltning	64	64	31
Antal bostäder med kooperativ hyresrätt	60	60	61
Antal studentbostäder	255	255	150
Antal bostäder med bostadsrätt	62	62	109
Antal bostäder i livsstilsboende (ex Next step)	229	229	379
Summa	2 473	2 338	2 284

En effektiv, affärsmässig och hållbar verksamhet

Under 2019 byggde vi fler nya bostäder än vi gjort på 45 år. Och vi ska fortsätta bygga mycket. Det kräver att vi agerar långsiktigt och har en finansiell stabilitet över tid. Annars kan vi inte vara den långsiktiga fastighetskoncern som våra ägare vill. Våra verksamheter ska genomsyras av affärsmässighet och transparens, såväl som nolltolerans mot korruption.

Vi agerar affärsmässigt

Framtidenkoncernen har fastigheter till betydande värden över hela staden. Det är av stor ekonomisk betydelse att vi upprätthåller fastighetsvärdena. För att bibehålla eller öka dessa värden behöver vi både investera i vårt befintliga bestånd och tillföra nya bostäder genom nyproduktion.

I perspektivet som allmännyttig långsiktig ägare är vår bedömning att nyproduktionen ger förutsättningar till positiva värden över tid. Till stöd för nyproduktionen har vi fastslagit en finansiell strategi som i korthet innebär ett ökat fokus på det totala kassaflödet genom förbättrad effektivitet och en balans mellan investeringar i befintligt bestånd och investeringar i nyproduktion.

För att öka kassaflödet måste vi fokusera på hur vi kan förbättra produktiviteten och effektivisera vår egen verksamhet. Genom att standardisera och förenkla vissa processer kan vi minska våra kostnader. Det är också av stor vikt att vi renoverar varsamt och samordnar resurserna i koncernen.

Genom att bygga nytt i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur förbättrar vi vår effektivitet och når synergier. Vi gör det bland annat genom att komplettera det befintliga beståndet med nyproduktion på egen mark inom befintlig förvaltning. Härigenom agerar vi affärsmässigt.

Dotterbolagens finansiella ställning följs kontinuerligt upp. Inför tilldelning av nyproduktion till ett dotterbolag gör vi en sammanvägd bedömning av bolagets finansiella ställning med hänsyn till förvaltningssynergier, värdepåverkan och resultat-effekter.

Ökade räntekostnader utmanar ekonomin

Ur ett finansiellt perspektiv är största riskerna stigande räntenivåer, ökade lånevolymerna samt de förändrade reglerna för ränteavdrag. På kortare sikt har vi en välbalanserad ränteportfölj där stigande räntenivåer inte omedelbart får genomslag på resultatet.

Breddad marknad för affärsmässig upphandling

För att få in fler anbud i varje upphandling och hålla nere produktionskostnaderna arbetar vi för att bredda marknaden, både nationellt och internationellt. Vi bedömer att detta ökar konkurrensen och kan bidra till att bolagen på marknaden utvecklas och blir resurseffektiva.

64 %

...är soliditeten.

Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget bjuder bland annat in till möten där de informerar leverantörer om kommande projekt. De samverkar med Sveriges Allmännytta för att öka konkurrensen och främja en väl fungerande marknad. Som ett led i detta arbete har vi också deltagit i Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) upphandling för avrop av bostadsfastigheter och i Sveriges Allmännyttas upphandling av Kombohus.

För att öppna för mindre leverantörer har upphandlingar annonserats tidigt, haft långa tidsfrister och inte haft högre satta omsättningskrav än nödvändigt. Som en följd av detta, och av att vissa leverantörer har omfattande uppdrag hos bolagen, har vi bildat en arbetsgrupp som särskilt bevakar leverantörernas ekonomiska ställning och tidiga tecken på insolvens.

Inför ett eventuellt kontraktskrivande med en utländsk entreprenör är vi särskilt noggranna med att förebygga att oegentligheter förekommer. Det gör vi bland annat genom att möta ledningen för bolagen, göra platsbesök på pågående entreprenader och besöka fabriker.

Inom koncernen finns ett gemensamt inköpsråd för inköps- och upphandlingsfrågor. Rådet kan besluta om enskilda upphandlingar om de är av koncerngemensamt intresse och arbetar för samsyn om inköps- och upphandlingsfrågor. I detta ligger bland annat att bolagens "best practice" ska bli tongivande i hela koncernen. Framtidens inköpsråd har påbörjat en entreprenadrättslig översyn för att samordna arbetet med att försöka utöka marknaden och nå nya leverantörer.



Askimsviken

Arbete med antikorrupcion

Som stor aktör har vi många kontakter med andra verksamheter. Vi är medvetna om risker för oegentligheter inom ramen för dessa kontakter, i form av mutor, otillbörliga förmåner och korrupcion. Vi arbetar systematiskt med intern styrning och kontroll. Vi följer stadens policy och riktlinjer för representation, mot mutor och för styrning, uppföljning och kontroll. Vi identifierar vad som kan hindra oss att nå våra mål utifrån förändringar i omvärlden och våra egna uppföljningar. De delar av vår verksamhet som vi bedömer särskilt utsatta för mutor och korrupcion är inköp, uthyrning, projektutveckling och hyresgästnära funktioner.

Vi arbetar aktivt med att säkerställa att oseriösa leverantörer samt underentreprenörer i varje led inte har avtal med oss. I arbetet ingår en kontinuerlig uppföljning och prövning av leverantörernas seriositet, bland annat genom samarbete inom Kunskapscentrum i Göteborgs Stad där även aktörer som till exempel Polisen, Kronofogden Ekobrottsmyndigheten, Säkerhetspolisen och Tullen ingår. Inget fall av korrupcion har upptäckts bland vår egen personal eller i våra leverantörsled under året.

Medarbetare som förstår sin roll

Arbetet med att förhindra korrupcion och oegentligheter handlar också om ansvar och styrsignaler. Därför måste vi prata med våra medarbetare om de risksituationer vi kan hamna i. Alla ska känna sig trygga i sitt medarbetarskap och rollen som offentligt anställd, men också veta vilka krav rollen medför och hur de ska agera om något händer.

Medarbetare och förtroendevalda i Göteborgs Stad kan anonymt anmäla misstankar och allvarliga oegentligheter om personer i ledande ställning till stadens visseblåsarfunktion. Det kan gälla muta, bedrägeri, stöld eller annan situation där någon får privat vinning på grund av sin anställning eller att dennes närstående gynnas på något sätt. Under 2019 inkom en anmälan kopplad till Framtidens verksamheter. Anmälan var inte så allvarlig att Göteborgs Stad gick vidare med den.

Den klimatsmarta Framtiden



Fastighetsbranschen påverkar miljön på många sätt. Vi har ett ansvar att både minska vår egen klimatpåverkan och att hjälpa våra hyresgäster att leva mer hållbart. För att göra det måste vi hitta nya, innovativa lösningar

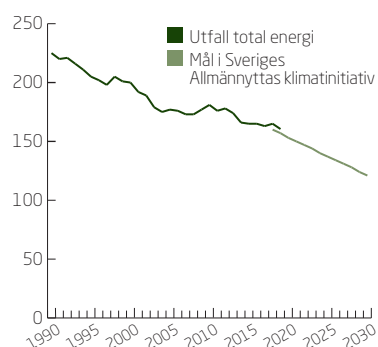
Energianvändningen är vår största klimatpåverkan

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

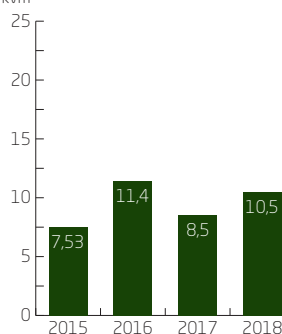
Solceller mäts i kilowattpeaks (kWp). Detta indikerar hur mycket energi solceller genererar när de fungerar som bäst, till exempel mitt på dagen en solig dag. Den totala mängden el systemet genererar på ett år mäts i kilowattimmar (kWh) och påverkas av systemets riktning, skuggning och hur solig platsen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

Riksdalersgatan i Hösbo

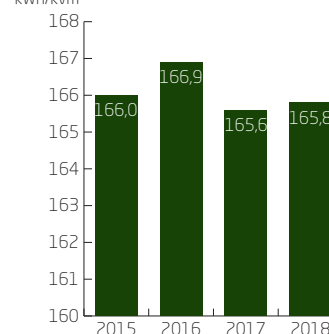
Total energi kWh/kvm BOA/LOA**



Totalt koldioxidutsläpp BOA/LOA**
kg CO₂/kvm



Total mängd köpt energi* BOA/LOA**
kWh/kvm



2017 beslutade koncernen om en solelssatsning. På fem år ska vi installera solceller med minst 10 000 kW effekt, motsvarande 140 miljoner kr. Satsningen gäller i både befintligt bestånd och nyproduktion. I nuläget har vi installerat totalt cirka 2 000 kW på tak runt om i staden. Installationen av solceller i befintligt bestånd följer planen. I pågående och planerad nyproduktion har det tagit längre tid att få in solceller som standard.

Nationellt initiativ att minska utsläpp

I slutet av 2018 undertecknade hela Framtidenkoncernen Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Syftet är att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Ambitionen är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft. Som stor beställare kan allmännyttan tillsammans ställa krav och driva på klimatomställningen. Initiativets övergripande mål är en fossilfri allmännytta till år 2030 och att minska energianvändningen med 30 procent till år 2030 jämfört med år 2007.

Under hösten deltog vi i Sveriges Allmännyttas årliga konferens Klimat- och energikicken med inriktning på klimatinitiativets fokusområden. Konferensen berörde frågor om energi- och effekteffektivisering,

förnybar energi, klimatkrav i nyproduktion, renovering och förvaltning samt klimatsmart boende. Genom våra dotterbolag är vi också representerade i initiativets tre fokusområden: effekttoppar och förnybar energi, klimatkrav på leverantörer samt klimatsmart boende.

Testpiloter för klimatberäkning av nyproduktion

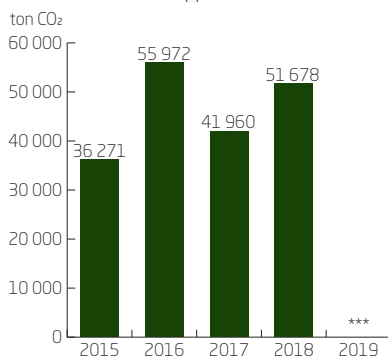
Av de klimatutsläpp en fastighet genererar under sin livscykel kommer ungefär hälften från produktionsfasen. Samtidigt blir nybyggda fastigheter alltmer energieffektiva. Vi deltar i ett projekt om att göra klimatberäkningar på nyproduktion och utveckla klimatkrav vid upphandling av byggnader. Projektet är en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, fokusområde klimatkrav på leverantörer. Framtiden Byggutveckling är ett av nio bostadsföretag som tillsammans med lika många entreprenörer är testpiloter i projektet. Testpiloterna gör gemensamt en klimatberäkning av ett aktuellt byggprojekt med hjälp av ett miljöberäkningsverktyg. När beräkningen är klar utvecklar bostadsföretagen och entreprenörerna tillsammans upphandlingskrav som kan ställas på marknaden och har en rimlig kostnad. Projektet pågår fram till sommaren 2020 och ska resultera i en vägledning för klimatkrav.



Hur påverkas våra fastigheter av ett ändrat klimat?

Som en del av koncernens forsknings- och utvecklingsarbete bildade vi 2019 en arbetsgrupp för att kartlägga hur våra fastigheter påverkas av och behöver anpassas till ett förändrat klimat. Gruppen har identifierat tre områden som behöver mer fokus: höjda innetemperaturer som följd av varmare väder, översvämningsrisk vid ökad nederbörd samt utemiljöns tålighet och robusthet vid långvarig torka och översvämning.

Totalt koldioxidutsläpp



Energianvändningen, mätt i kwh, har minskat med två procent jämfört 2018. Årets minskning ligger i nivå med vad som årligen krävs för att nå målet i klimatinitiativet till år 2030. Fjärrvärmens står för 96 procent av koncernens utsläpp. Resterande del kommer bland annat från tjänsteresor med bil, arbetspendling och elanvändning. Sedan basåret 1990 har våra utsläpp av koldioxid minskat med cirka 80 procent.

* Total mängd köpt energi innefattar värme (normalårs-korrigerad med energiindex), fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning.

** BOA = bostadsarea, LOA = lokalarea.

*** Koldioxidutsläppen för 2019 beräknas först när beräkningsgrunden är klar.

Lätt för hyresgäster att sortera rätt

Under 2019 gav våra hyresgäster upphov till 337 kg restavfall per lägenhet, vilket är en sänkning med en procent jämfört med 2018. Utsorteringen av matavfall från hushållsavfall ökade med sju procent jämfört med 2018. Plockanalyser av hushållsavfall visar att det innehåller en tredjedel matavfall – och i nuläget sorterar våra hyresgäster ut sju procent. Utöver det som visas i cirkeldiagrammet nedan så kan hyresgästerna sortera återvinningsmaterial i form av förpackningar etc. Dessa kan lämnas antingen i fastighetsnära insamling eller på återvinningsplatser.

Hur det ser ut i miljörum och runt husen är viktigt ur miljösynpunkt, men också för våra hyresgästers trygghet och trivsel. Årets hyresgästenkät visar att städning av soputrymmen är en av de frågor där våra bolag har högst betyg relativt andra jämförande bolag.

Hindra att avfall uppstår

I Sverige är vi bra på återvinning, men samtidigt ökar konsumtionen. Mer och mer avfall produceras. Det räcker inte att bara återvinna, vi måste bli bättre på att återanvända produkter och minimera mängden avfall. Ta ett kliv upp i den så kallade avfallstrappan. Som fastighetsägare kan vi påverka genom att förändra synen på konsumtion, såväl i dialogen med hyresgästerna som i vår egen verksamhet.

Under 2018 startades fyra fixotek upp på olika ställen i Göteborg. De startade som ett projekt med syftet att förebygga avfall, genom att boende kunde låna verktyg på fixoteken och laga till exempel kläder, cyklar, möbler och elektronik. Dessutom skulle fixoteken fungera som sociala mötesplatser. Projektet drevs av Göteborgs Stad i samarbete med bostadsbolag, Hyresgästföreningen och Chalmers med stöd från RE:Source, som finansierades av Vinnova, Energimyndigheten och Formas. Bostadsbolaget har efter projektets slut i september 2019 valt att driva fixoteken vidare i Hammarkullen och Rannebergen. I Hammarkullen finns en platsansvarig medan det i Rannebergen är volontärer som håller verksamheten öppen.

Färre parkeringsplatser främjar klimatsmarta resor

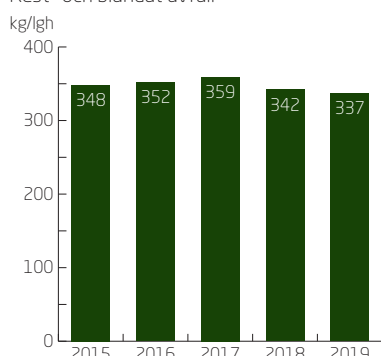
Parkeringsfrågan är mer aktuell än tidigare. När vi bygger nytt och förtätar staden behöver vi ibland ta befintliga parkeringsplatser i anspråk. Vi strävar efter nya innovativa lösningar där vi kan öka flexibiliteten och nyttjandegraden på våra parkeringar. Detta för att hålla nere produktionskostnader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

Möjlighet att lämna in textilier

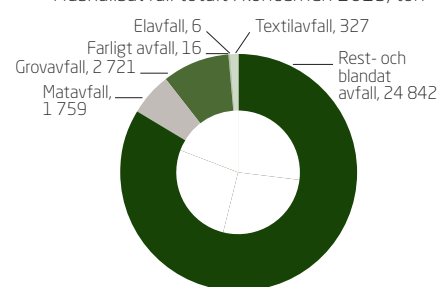
I flera av våra bostadsområden går det sedan många år tillbaka att lämna in textilier nära fastigheten, genom att vi samarbetar med insamlingsorganisationer. Insamlade kläder och annan textil lever vidare som begagnade plagg eller återvinns. Att textilierna får nytt liv är en vinst för miljön i form av minskad kemikalieanvändning och sparade resurser som vatten och energi. I de flesta fall sker insamlingen via stora kärl placerade utomhus. Men sedan ett år tillbaka kan Familjebostädernas hyresgäster i Centrum och Majorna lämna kläder och textilier i behållare i tvättstugan. Under året har 327 ton textilier samlats in i behållare i våra områden, vilket motsvarar cirka 1,6 miljoner t-shirts.



Rest- och blandat avfall



Hushållsavfall totalt i koncernen 2019, ton





Bostadsbolagets nya hus i Guldheden



Vad spelar skräp för roll?

Under hösten 2019 gav statsvetaren och professorn Peter Esaiasson ut boken *Förorten – ett samhällsvetenskapligt reportage*. Boken bygger på mer än 2 500 intervjuer med boende i Bergsjön och Hjällbo – två av våra utvecklingsområden – och beskriver deras tankar och erfarenheter av att bo i områdena. Intervjuerna är sammanfattade i 19 observationer om förorten. En observation handlar om att det ofta är skräpigt, vilket de boende ser som ett stort problem. Dels för att det drar till sig skadedjur, förfular utemiljön och kräver stora resurser som bostadsbolagen skulle kunna

använda till annat. Dels för att det skapar irritation och konflikter mellan de boende och mellan boende och bostadsbolagens personal. Det har också negativ inverkan på trivselen och känslan av trygghet i området.

Bland förortens många utmaningar kan nedskräpningen och avfallsutmaningarna låta triviala – men författaren menar att det är en viktig fråga i de boendes vardag och en fråga att bygga vidare på, eftersom alla boende verkar vara överens om att nedskräpningen måste minska. Därmed är det också en fråga där bostadsbolagen kan arbeta för ökad social och ekologisk hållbarhet samtidigt.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

Uttalande från revisor avseende 2019 års rapport kommer den 5 februari och rutan behöver uppdateras innan vi publicerar på web.

Göteborg 5 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

om vanligt
en till torget!

SELMASTAD



D.SE

SELMASTAD
fylld av liv

Selma stads nya park

- plaza med vattenspel
- scen
- kuperad lekplats
- studsmatta
- utegym
- rekreation



Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon

Box 1, 424 21 Angered
031-332 10 00

info@poseidon.goteborg.se
poseidon.goteborg.se

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Box 5044, 402 21 Göteborg
031-731 50 00

info@bostadsbolaget.se
bostadsbolaget.se

Familjebostäder i Göteborg AB

Box 5151, 402 26 Göteborg
031-731 67 00

familjebostader@familjebostader.se
familjebostader.se

Gårdstensbostäder AB

Box 4, 424 21 Angered
031-332 60 00

gbg@gardstensbostader.se
gardstensbostader.se

Göteborgs Egnahems AB

Box 4034, 422 04 Hisings Backa
031-707 70 00

egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se
egnahemsbolaget.se

Bygga Hem i Göteborg AB

Sankt Jörgens väg 2
422 49 Hisings Backa
031-55 86 90

egnahemsbolaget.se

Störningsjouren i Göteborg AB

Box 9, 401 20 Göteborg
031-773 83 80

info@storningsjouren.goteborg.se
storningsjouren.goteborg.se

Framtiden Byggutveckling AB

Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg
031-773 75 50

byggutveckling@framtiden.se

Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden
Sven Hultins Plats 2
412 58 Göteborg

Besök Johanneberg Science Park
031-773 75 50

framtiden@framtiden.se
framtiden.se

organisationsnummer 556012-6012

**Framtidenkoncernen ingår
i Göteborgs Stad**



**Göteborgs
Stad**

