

Verksamhetsplan

Det här är vi

Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad. Med våra dotter- och kommanditibolag är vi en av Sveriges största hyresvärdar. Vi är Göteborgs äldsta allmännyttiga bolag och har idag mer än 24 000 hyreslägenheter fördelade över stadens alla stadsdelar. Vi äger också ett stort antal lokaler som förvaltas och hyrs ut av GöteborgsLokaler.

Bostadsbolaget har länge arbetat med hållbarhetsfrågor och är en aktiv part i samhälls- och stadsutvecklingen. Vi arbetar inte bara för att skapa bra boenden. Vi arbetar för att skapa goda boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetsparter. Majoriteten av våra cirka 300 medarbetare arbetar nära kunden med placering i något av de tre distrikten. Vd-stab och bolagets stödfunktioner är placerade i centrala Göteborg. Där finns också bolagets Bobutik dit hyresgäster kommer för att ta del av vårt utbud.

Vår nyproduktion sker genom morderbolagets bolag Framtiden Byggutveckling. Arbetet sker i samarbete med Bostadsbolaget som sedan tar över och förvaltar de färdigställda husen.

Varje dag arbetar vi för att leverera goda hem och bra service till de boende. Vi tar ansvar för såväl miljö som samhälle och ekonomi. Tillsammans kan vi skapa olika och lika bra boenden för alla göteborgare.



Vårt uppdrag

Vi ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, 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.



Våra vägvisare

Bostadsbolagets verksamhet baseras på ägardirektivet, fastställt av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, och moderbolagets affärsidé. Riktningen för vår verksamhet styrs av den **koncerngemensamma visionen**;

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Varje ord i vår vision definieras:

Vi – alla medarbetare, Göteborgs Stad, hyresgäster och samarbetspartners.

Bygger – nytt, förädlar och förvaltar bostäder, lokaler, torg och parkeringar.

Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

Våra medarbetare gör ett fantastiskt jobb varje dag och det skapar förutsättningar för ett hållbart Göteborg idag och i framtiden.

Vår värdegrund beskriver vårt sätt att vara – mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån bolagets värderingar **Glädje**, **Tillsammans** och **Utmana** och genom att alltid ha kunden i fokus ska vi uppnå målet;

... att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige.

Framtidenkoncernens vision:

**VI BYGGER DET HÅLLBARA
SAMHÄLLET FÖR FRAMTIDEN.**

Bostadsbolagets värdeord:

**GLÄDJE
TILLSAMMANS
UTMANA**

Styrning



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.

Bostadsbolaget har gemensam affärsplan med bolagen inom Framtidenkoncernen. Utifrån moderbolagets affärsplan bryter vi ner mål och strategier till bolagets aktiviteter. Därifrån bygger verksamheten sina planer med konkreta aktiviteter och tar fram handlingsplaner hur dessa skall tillämpas under kommande år. Handlingsplanerna kopplar vi även till den årliga kundmätningen som vi gör med AktivBo.

För 2020 prioriterar Bostadsbolaget sex målområden som vi har delat upp på följande fyra huvudområden och två resursområden:

Huvudområden:

Nöjda hyresgäster

Utvecklingsområden

Varsam renovering

Nyproduktion

Resursområden:

Attraktiv arbetsgivare

God ekonomi och effektiv verksamhet

Som bilaga 1-5 finner du även bolagets budget, investeringar och underhåll samt uppdrag från Stadens budget 2020.

Nöjda hyresgäster

MÅL

Vi ska ha en god, effektiv förvaltning och nöjda hyresgäster.

MÄTETAL

- Serviceindex
- Produktindex
- Trygghetsindex
- Inflytandeindex
- Antal friställda oriktiga hyreskontrakt

Uppdrag: Bostadsbolagets uppdrag blir att genomföra medborgardialoger lokalt för att identifiera otrygga platser.

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

Aktiviteter

- Utveckla tillgänglighet och bemötandet till våra hyresgäster.
- Genomföra kundenkät för att prioritera rätt åtgärder i våra bostadsområden.
- Nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.
- Fortsätta arbeta strukturerat med oriktiga hyresförhållanden.
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.



Utvecklingsområden

MÅL

Genomföra extra satsningar i våra utvecklingsområden för att öka tryggheten och minska segregationen.

Inga områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

MÄTETAL

- Trygghetsindex
- Serviceindex
- Produktindex
- Inflytandeindex
- Arbetsplatser/praktik/sommarjobb som skapas för hyresgäster
- Antal genomförda utbildningar
- Andel hyresrätter i utvecklingsområden
- Antal utvecklingsområden

Med utgångspunkt i vårt kärnuppdrag ska vi verka för att minska segregationen i Göteborg. Som fastighetsägare i några av stadens särskilt utsatta områden har vi 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. Genom att arbeta aktivt med att tillföra blandade boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnader mellan olika bostadsområden.

Bostadsbolaget har i uppdrag att särskilt prioritera arbetet med att utveckla Biskopsgården under 2020.

Aktiviteter

- Följa strategiska utvecklingsplaner som tagits fram i Hammarkullen, Norra Biskopsgården och Tynnered.
- Vidareutveckla gruppen med trygghetsvärdar för att öka tryggheten i området.
- Öka antalet utbildningar.
- Utvärdera Gårdstensmodellen, implementera passande delar.
- Samverka med boende i våra områden och med övriga aktörer.
- Fortsätta med sommarvärdar och särskilda satsningar på barn och ungdom.



Varsam renovering

MÅL

Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar efter ombyggnad.

MÄTETAL

- Andel hyresgäster som flyttar på grund av kostnadsökning vid renovering.
- Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning.
- Installerad effekt solceller kW.
- Total energimängd kwh/ kvm.

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. 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 fullfölja vår beslutade solelssatsning.

Aktiviteter

- Informera och föra dialog med våra hyresgäster enligt ombyggnadsavtalet.
- Följa koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll.
- Renovera varsamt, ca 20% av lägenheterna utan standardhöjning för hyresgästernas möjlighet att bo kvar.
- Utveckla ombyggnadsmodell med olika valbara nivåer för våra hyresgäster.
- Arbeta aktivt med energieffektivisering och att bidra till minskade klimatutsläpp.



Nyproduktion

MÅL

Vi ska bidra till en mer blandad stad samt aktivt bidra till 3000 nya bostäder som Framtidenkoncernen har som mål att färdigställa 2020-2022.

MÄTETAL

- Antal färdigställda bostäder/ boendeform
- Antal nya bostäder genom konvertering
- Antal byggrätter
- Installerad effekt solceller, kW

Framtidenkoncernen ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Nyproduktionen ligger i bolaget Framtiden Byggutveckling och arbetet sker i samråd med Bostadsbolaget som tar över och förvaltar de färdigställda husen. Vi ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Vårt uppdrag från ägaren är att vara med och få fram nya bostäder, som alla göteborgare har råd att efterfråga.

Aktiviteter

- Vara en aktiv part till Framtiden Byggutveckling vid nyproduktionsprojekt.
- Konvertera lämpliga lokaler i befintligt bestånd till nya lägenheter.
- Bidra med blandade upplåtelseformer och olika boendeformer i våra bostadsområden.
- Identifiera byggbar mark inom vårt bestånd.
- Anpassa prissättning på parkering i nivå med andra aktörer.
- Eftersträva byggnader med lågt energibehov



Attraktiv arbetsgivare

MÅL

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

MÄTETAL

- HME- index hållbart medarbetarengagemang
- Inkluderande arbetsplats
- Trygg och säker arbetsmiljö
- Personalvolym i arbetad tid
- Sjukfrånvaro
- Frisknärvaro

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 bolaget. 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 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. Våra medarbetare ska känna sig trygga och säkra på jobbet.

Aktiviteter

- Erbjuder en trygg, säker och inkluderande arbetsplats.
- Främjar kompetensutveckling.
- Strävar efter en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande över den egna arbetssituationen.
- Underlätta för våra medarbetare att ha en god hälsa genom att jobba med friskvård.
- Använda Winningtemp som verktyg och underlag i arbetet med att förbättra arbetsmiljön.



God ekonomi och effektiv verksamhet

MÅL

Vi ska bidra till en stabil ekonomisk utveckling för att kunna skapa ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

MÄTETAL

- Kassaflöde efter underhåll & investeringar samt efter övriga inv. ska uppgå till 212 MSEK.
- [REDACTED]
- Justerad soliditet skall överstiga 50%.

Framtidens mål är att färdigställa 3000 bostäder mellan år 2020 - 2022. Målet ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. 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 bl a 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.

Aktiviteter

- Eftersträva affärsmässighet i balans med det sociala och ekologiska perspektivet.
- Fördela våra resurser rätt och vist.
- Säkerställa soliditet och kassaflödeskrav
- Bidra till effektivitet genom att följa upp definierade mätetal.
- Verka för intäktsoptimering och kostnadseffektivisering inom bolaget.



Bilagor

Bilaga 1

Budget 2020 Bostadsbolagskoncernen

Bilaga 2

Investerings och underhållsbudget 2020

Bilaga 3

KF uppdrag Framtidenkoncernen

Bilaga 4

KF uppdrag Stadshus

Bilaga 5

KF uppdrag Styrelse

Bilaga 6

Kontakt

Har du frågor angående verksamhetsplanen?
Kontakta Magnus Adamsson, 031-731 50 30
Ekonomichef på Bostadsbolaget



Bostadsbolagskoncernen

(tkr)

	Budget	Prognos 3	
	Ack.	Ack.	
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2012	1912	Avvikelse
Hysesintäkter	1 935 831	1 861 822	74 009
Förvaltningsintäkter	38 215	35 826	2 389
Totala intäkter	1 974 046	1 897 648	76 398
Driftskostnader	-887 357	-849 091	-38 266
Fastighetsskatt	-44 500	-44 510	10
Centrala kostnader	-57 208	-49 895	-7 313
Driftsöverskott	984 981	954 152	30 829
Övriga rörelseposter	3 067	2 797	270
Underhållskostnader	-276 530	-274 801	-1 729
Avskrivningar	-311 299	-293 213	-18 086
Jämförelsestörande poster	-23 060	1 048	-24 108
Rörelseresultat	377 159	389 983	-12 824
Finansnetto	-80 674	-87 590	6 916
Resultat efter finansnetto	296 485	302 393	-5 908
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	334 359	292 165	42 194
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-401 821	-318 134	-83 687
Övriga investeringar	-11 718	-12 365	647
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	23 675	16 996	6 679
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv.	240 980	281 055	-40 075



INVESTERINGAR (tkr)	Budget 2020	P3 2019	Avvikelse
- i befintligt bestånd	401 821	318 134	83 687
- i konverteringar	48 125	90 500	-42 375
- i solelssatsning	18 200	2 800	15 400
- i nyproduktion	482 065	501 271	-19 206
- i förvärv	0	64 603	-64 603
- i övrigt	11 718	12 365	-647
Totala investeringar	961 929	989 673	-27 744
Planerat underhåll	83 530	90 000	6 470
Distriktsmedel	176 500	172 700	-3 800
Utvecklingsområden	16 500	12 100	-4 400
Totalt underhåll	276 530	274 800	-1 730

KF:s uppdrag 2020 till Framtidenkoncernen

- 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 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 värdar i kollektivtrafiken och på hållplatser.

KF:s uppdrag 2020 till Stadshus (som berör Framtidenkoncernen)

- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att ta fram och föreslå mark, fastigheter och övriga tillgångar som inte är strategiskt viktiga för kommunen och kan avyttras.
- Göteborg Stadshus AB får i uppdrag att överföra Göteborgslokaler AB till Bostadsklustret, med Förvaltnings AB Framtiden som underkoncernmoder.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att revidera samtliga ägardirektiv så att skrivning om mål- och inriktningsdokument istället ersätts med generell skrivning i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.
- Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att skyndsamt revidera Framtidskoncernens ägardirektiv i enlighet med givna intentionen i budgeten och ska särskilt beakta inriktningen ombildning istället för kooperativ hyresrätt.

KF:s uppdrag inom styrning, ledning och ekonomi till samtliga nämnder/styrelser

- Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte att 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 arbetade tid, under mandatperioden.

KF:s uppdrag till KS / Stadsdelsnämnder

- KS får i uppdrag att, tillsammans med stadens samtliga nämnder och styrelser, säkerställa att kommunens lokaler och mark inte hyrs ut till aktörer som tillåter häleri eller annan kriminell verksamhet.
- KS får i uppdrag att, tillsammans med stadens samtliga nämnder och styrelser, utifrån rekommendationerna i *Normer som skaver*, Hbtq-personers sociala arbetsmiljö i Göteborgs Stad, utveckla arbetsmiljöarbetet.
- KS får i uppdrag att, tillsammans med stadens samtliga nämnder och styrelser, implementera planen mot hedersrelaterat förtryck och våld.
- KS får i uppdrag att, tillsammans med stadens samtliga nämnder och styrelser, verka för att Göteborgs program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning genomförs.
- KS får i uppdrag att, tillsammans med stadens samtliga nämnder och styrelser, ta ett större ansvar för att ta emot praktikanter, inte minst personer med funktionsnedsättning.
- Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att överse implementering av Göteborgs Stads plan för jämställdhet 2019-2023 i stadens verksamheter.
- Stadsdelsnämnderna får i uppdrag att, i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden, säkerställa att rutiner för bistånds- och behovsprövning följs samt att inte bistånd ges för svarta hyror. Syftet med detta är att inga ockerhyror ska utgå.