

Styrelsehandling 10a

Datum: 2020-10-06

Diarienummer: 2020-0185

Handläggare

Anna Staxång

Telefon: 031-773 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Delårsrapport augusti 2020

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna Delårsrapport augusti 2020

Ärendet

På sitt sammanträde 2020-04-02 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden att bemyndiga presidiet att fatta beslut om delårsrapport 2 per augusti (tidigare kallad uppföljningsrapport). Presidiet beslutade att godkänna rapporten 2020-09-22

Rapporteringen till staden sker från 2020 i form av en delårsrapport per mars och augusti samt en årsrapport. Delårsrapporterna fokuserar främst på viktig styrinformation om det ekonomiska läget, personalfrågor, väsentliga avvikelser i grunduppdragen samt frågor av uppsiktskaraktär.

Föreliggande delårsrapport är en uppföljning av årets första åtta månader och innehåller väsentlig styrinformation till kommunledningen avseende i första hand de som verksamheten är till för och vad som avviker från vad styrelsen har planerat. Den innehåller också en uppföljning av mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget, uppföljning av mål och inriktningar i den koncerngemensamma affärsplanen och rapportering av nyckeltal till Stadshus AB. Rapporten utgör också underlag för stadsledningskontorets vidare rapportering till kommunstyrelse och kommunfullmäktige vad gäller utveckling inom personalområdet, den ekonomiska utvecklingen och vissa särskilda uppdrag och frågor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

Bilagor

1. Delårsrapport augusti 2020

Delårsrapport augusti 2020

Bolag

Förvaltnings AB Framtiden
2020

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling...	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Organisationsmål	7
2.2.2	Styrelsespecifika mål från KF	7
2.2.3	Verksamhetsnära mål	8
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	10
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	10
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv.....	10
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	10
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	11
3.2.1	Utfall till och med perioden	12
3.2.2	Prognos.....	12
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 13	
3.2.4	Investeringsredovisning.....	14
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	15
5	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	16
5.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn)	16
5.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2020.....	16
5.1.2	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut	18

1 Sammanfattning

Det senaste halvåret har till stor del påverkats av hanteringen av Covid - 19.

Erik Windt Wallenberg har tillträtt tjänsten som ny VD på Egnahemsbolaget från och med den 1 augusti. Per-Henrik Hartman har under sommaren sagt upp sin tjänst som VD för Familjebostäder för att börja som VD på Higab. Ulf Berglund, ekonomichef på Familjebostäder tillträder som tillförordnad VD från den 28 september.

Nyproduktion

Under året har 428 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 296 hyresrätter, 93 bostadsrätter eller egnahem och 39 lägenheter som tillkommit genom konverteringar. Antalet bostäder som är i produktion är ca 2 500 stycken. Styrelsen beslutade i början av sommaren om en ny strategi för investeringar i nyproduktion.

Utvecklingsområden

I juni fattade styrelsen beslut om en koncerngemensam strategi för utvecklingsområden. Strategin möjliggör att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden kvar på polisens lista 2025. Strategin ska skapa trygghet och framtidstro och omfattar stora investeringar i drift, nyproduktion och renovering. Totalt har koncernen beredskap för att avsätta cirka 11 miljarder kronor för att genomföra strategin.

Med anledning av Covid - 19 har koncernen beslutat att fortsatt pausa informationsinsatser för att främja ombildning i bostadsbeståndet.

Uthyrning och internomflyttning

Ny policy och regler för uthyrning av bostäder har beslutats av styrelsen 2020-04-02 och gäller från 2020-09-01. Reglerna för uthyrning via Boplats och vid intern omflyttning har uppdaterats för att försvåra otillåten andrahandsuthyrning.

Arbete har pågått under 2019 och 2020 för att kunna skapa en gemensam internomflyttningsplats för Framtidenkoncernens interna bostadskö och att överföra denna till Boplats. Under arbetet har framkommit att överflyttningen till Boplats kräver större utveckling av Boplats IT-system och innebär högre kostnader än vad som varit utgångspunkt i tidigare utredningar. Framtidenkoncernen bedömer att en överföring till Boplats innebär risk för bristande funktionalitet och sannolikt är kostnadsineffektiv. För att kunna implementera en gemensam internomflyttningsplats övervägs nu vidare hantering och alternativ.

Framtidens IT

Intraservice arbetar med att införa gemensam IT-infrastruktur för stadens bolag. Som en del av detta arbete planeras delar av Framtidens IT:s verksamhet att flyttas till Intraservice under 2021. Under våren har en styrgrupp tillsatts med syfte att hantera styrning och prioritering av Framtidens IT:s arbete för att säkerställa önskad leverans till koncernen och övriga kunder.

Ekonomi

Framtidenkoncernens redovisar fortsatt positivt resultat (609 mnkr) i förhållande till budget, främst påverkat av lägre driftskostnader drivet främst av lägre värmekostnader samt lägre underhållskostnader främst beroende på

tidsförskjutningar i underhållsprojekt. Det redovisade kassaflödet (760 mnkr) är starkt för perioden främst beroende på lägre investeringar i befintligt bestånd.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall perioden 2020	Prognos helår 2020
Antal färdigställda bostäder	341	978	428	480-960
Antal byggrätter*	i.u	i.u	-	-
Beslutad produktionskostnad kr/kvm**	51 552	46 666	46 886	-
Andel lgh som renoverats utan hyreshöjning***	i.u	i.u		20 %
Total energi kWh/kvm***	165,8	162,9	-	minska
Antal genomförda ombildningar	0	0	0	0
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, mnkr****	873	805	760	643
Underhåll och investerings i befintligt bestånd, mnkr****	1 694	1 876	1238	2228

* Arbete pågår med att utveckla mätetal samt inventering

**Beslutad produktionskostnad enligt investeringskalkyl

*** Mätetal i affärsplan 2020 som enbart redovisas för helår

**** GöteborgsLokaler inkluderat från och med år 2020

Angivna värden är av styrelsen antagna investeringsbeslut (inklusive mark och parkering).

"Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar" exklusive GöteborgsLokaler uppgår till 703 mnkr i prognos för helåret 2020. Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 2 086 mnkr i prognos exklusive GöteborgsLokaler.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Utveckling av åa, arbetad tid (%)	3%	2%

GöteborgsLokaler är exkluderade från jämförelsen.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Covid-19
Orsak till att avvikelsen uppstått
Pandemihantering där koncernens fokus har varit att bidra till att minska smittspridning och att kunna leverera bra boende, service och trygghet till våra hyresgäster. Detta har i olika grad påverkat koncernens verksamheter.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
<p>Vi ser en risk i att vi inte kommer kunna genomföra lägenhetsvisningar på ett helt tillfredställande sätt innan de digitala verktygen har utvecklats och förbättrats för detta ändamål.</p> <p>Vi ser också en risk för att fler hyresgäster kommer påverkas privatekonomiskt vid en långvarig pandemi vilket ökar risken för sena hyresbetalningar och inkassokrav.</p> <p>På längre sikt ser vi också en ökad risk för social oro kopplat till lågkonjunktur. I framförallt våra utvecklingsområden (särskilt utsatta områden på polisens lista) finns risken att antalet incidenter ökar.</p> <p>En fortsatt arbetssituation med huvudsakligen digitala mötesformer kan begränsa möjligheten till kreativitet och utveckling vilket kan få negativa konsekvenser för utveckling av verksamheten och försvåra för koncernen att nå vissa av de mål och uppdrag vi har fått från ägaren.</p> <p>Nyproduktionen kan påverkas om det blir en djup eller utdragen lågkonjunktur.</p>
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Medarbetare med arbetsuppgifter som går att genomföra hemifrån har arbetat heltid från hemmet under vår och sommar men har återgått till 40 % arbete på kontoret och 60% från hemmet sedan mitten av augusti. De uppföljningar som vid två tillfällen har gjorts med hjälp av temperaturmätningar i realtid har bekräftat att medarbetarna i viss mån upplever de påfrestningar som anges ovan samtidigt som de är nöjda med informationshantering, ledarskap och kollegornas förmåga att hantera eventuell oro. Smittspridning bland koncernens medarbetare har inte förekommit i någon stor utsträckning, vilket kan vara en effekt av de åtgärdersom vidtagits.
Ekonomiska konsekvenser
<p>Hyresreduktion för lokalhyresgäster har lämnats för kvartal2. Hyresreduktionen motsvarar ett belopp på drygt 5 miljoner kronor. Koncernen har ansökt om det beslutade statliga hyresreduktionsstödet motsvarande halva beloppet. Den finansiella nettoeffekten för Framtidenkoncernen blir cirka 2,5 miljoner kronor.</p> <p>Koncernen har beviljat anstånd för knappt 400 lokalhyresgäster, vilket motsvarar en summa på cirka 17 miljoner kronor. Dessa förväntas betalas vid senare tillfälle utifrån överenskomna betalningsplaner.</p> <p>Årshyresförhandlingen resulterade i en generell hyreshöjning på 1,8% från 1 maj. Koncernen har med hänsyn till pandemin infört höjningen från och med den första juli, utan någon retroaktiv hyreshöjning förhyresgästerna. Rabatten motsvarar cirka 16 miljoner kronor.</p> <p>Fastighetsvärdet kan påverkas negativt vid förändringar av marknadens avkastningskrav, vilket kan ha stor påverkan på soliditet och belåningsgrad. I övrigt förväntas inga större finansiella konsekvenser för koncernen med anledning av pandemin.</p>

Vidtagna åtgärder

Koncernen har infört nya rutiner för bland annat lägenhetsvisningar, besök i bosome/receptioner, hembesök hos hyresgäster och specifikt begränsningar hos hyresgäster i riskgrupp, för sena hyresbetalningar och inkassokrav. Styrelsen har beslutat att inga hyresgäster ska vräkas som en följd av Covid-19. Styrelsen har också fattat beslut om att undantag kan göras från uthyrningspolicyn för hyresgäster som drabbats av pandemin. Undantagen innebär att drabbade hyresgäster via intern omflyttning ska kunna byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad även om de fått inkassokrav under de senaste 12 månaderna eller inte haft förstahandskontrakt och varit folkbokförda i nuvarande lägenhet i minst 12 månader. För lokalhyresgäster har beslut fattats om att kunna bevilja anstånd med hyresbetalningar i tre månader efter individuell bedömning. För att möta det ökande antalet störningar har Störningsjouren fokuserat på de akuta störningarna och vissa förebyggande insatser har fått avvakta. Bolaget har också utökat bemanningen med en extra bil vissa kvällar i veckan. Arbetet pågår med att utveckla möjligheterna till digitala lägenhetsvisningar för att förbättra informationen till presumtiva hyresgäster ytterligare.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor				
Indikator	Utfall 2019	Utfall perioden 2020	Prognos 2020	Mål 2020
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	*			i.u
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	5,0%	5,1%	5,4%	i.u

*Framtiden deltar i Göteborgs Stads medarbetarundersökning som mäter HME vartannat år.

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Mål	Kommentar
Antalet utbildningar inom Framtidenkoncernen ska öka.	Med anledning av Covid - 19 har koncernen beslutat att fortsatt pausa informationsinsatser för att främja utbildning i bostadsbeståndet.
Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.	Koncernen har utifrån kommunfullmäktiges uppdrag beslutat om en strategi som möjliggör att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden kvar på polisens lista 2025. Strategin innebär att vi bygger vidare på våra erfarenheter från riktigt bra förvaltning i Gårdsten och andra områden och tar avstamp i den forskning som finns gällande områdesutveckling för att vända utvecklingen i Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgården och Tynnered. Strategin ska skapa trygghet genom det vi kallar superförvaltning. Strategin ska också skapa framtidstro genom stadsutveckling som bland annat omfattar stora investeringar i nyproduktion och renovering. Totalt har koncernen beredskap för att avsätta cirka 11 miljarder kronor för att genomföra strategin.
Framtidenkoncernen måste få ner sin totala produktionskostnad för nyproduktion, så att billiga lägenheter byggs utan onödiga nedskrivningskostnader.	Koncernen har tagit fram och beslutat om en ny strategi för investeringar i nyproduktion som delvis omhändertar hur koncernen ska kunna bygga billiga lägenheter utan nedskrivningskostnader. Ett arbete pågår med ett strategidokument som ytterligare ska konkretisera hur koncernen ska minska produktionskostnaderna för att kunna bygga billiga lägenheter.

2.2.3 Verksamhetsnära mål

Uppföljning av mål i den koncerngemensamma affärsplanen för 2020-2022.

Målområde	Mål	Kommentar
Nyproduktion	Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020-2022.	Under hösten har en strategi för investeringar i nyproduktion tagits fram som möjliggör att koncernens finansiella strategi kan uppnås samt bidrar till ökad ekologisk och social hållbarhet och att koncernens volymmål kan nås. 428 bostäder har färdigställts för inflyttning till och med augusti och ytterligare ca 2 500 är i produktion.
Varsam renovering	Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.	De förvaltande bolagen har under året börjat implementera koncernens nya riktlinje för varsam renovering som beslutades hösten 2019. En första uppföljning kommer att göras i samband med årsrapporten.
Utvecklingsområden	Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.	Ett övergripande styrande dokument för koncernens utvecklingsområden har tagits fram och beslutats. I strategin har goda exempel från en utvärdering av Gårdstensbostädernas processer omhändertagits och arbetats in. Strategin innehåller omfattande satsningar på både trygghetsskapande insatser och stadsutveckling i form av investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion som bedöms ge god effekt på möjligheten att nå målet om att inget av stadens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025.
Nöjda hyresgäster	Våra hyresgäster ska vara nöjda.	En koncerngemensam upphandling av boendeapp är slutförd och bedömningen är att appen ska kunna implementeras under första kvartalet 2021. Under Covid-19 har koncernen infört flertal nya rutiner med syftet att minska smittspridning och upprätta en god förvaltning. Bland annat har vi infört digitala signeringar av lägenhetskontrakt och digitala visningar av lägenheter. Under året har drygt 300 lägenheter friställts och övergått till lagliga kontrakt genom Störningsjourens arbete. Sedan starten har drygt 1 800 lägenheter friställts via bolagens arbete med olovliga kontrakt. Antalet inkomna tips har ökat med ca 600 sedan årsskiftet. Förhandlingar om nya boendeinflytandeavtal pågår. Bedömningen är att ett nytt avtal för boendeinflytandemedel, verksamhetsmedel och lokaler ska kunna tecknas innan årsskiftet som tydliggör syfte, styrning och uppföljning av boendeinflytande.
Attraktiv arbetsgivare	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare	Med hjälp av regelbundna temperaturmätningar följer koncernens bolag kontinuerligt medarbetarnas arbetssituation. Under Covid-19 har speciellt riktade frågor ställts kring pandemihantering, informationsflöde, hemarbete m.m. De flesta medarbetarna anser att de har fått bra och tydlig information och känner sig trygga. Majoriteten av de som arbetar hemifrån tycker att det har fungerat bra men att man saknar den sociala kontakten med sina kollegor. En webbaserad utbildning om Trygg och säker arbetsplats lanserades i början av året och samtliga koncernens medarbetare ska ha genomgått utbildningen under året. Under året har koncernen

		samlat sina platsannonser på en gemensam sida för lediga jobb. Syftet är att stärka koncernen som attraktiv arbetsgivare genom att visa på storleken på organisationen och för att främja intern rörlighet inom koncernen. Bolagen i koncernen har under sommaren tagit emot fler sommarjobbare än tidigare år.
God ekonomi & effektiv verksamhet	Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.	Koncernen har under de senaste åren haft ett högt fokus på kassaflödet. Arbetet har inneburit att koncernen har frigjort kapital och har ett stabilt kassaflöde för att möta framtida utmaningar.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2020	Utfall dec 2019
Total sjukfrånvaro %	5,1%	4,6%	5,4%	5,0%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	54	-		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	67	70		
Bolagsextern personalomsättning* (%)			8%	9,2%

Koncernen har inte uppgift om antal bolagsexterna avgångar för föregående år.

Avseende total sjukfrånvaro är vår bedömning att effekterna av Covid-19 har påverkat mest under första halvåret för att därefter avta. Vår bedömning är ändå att utfallet för helåret kommer att bli något högre än föregående år.

Personalomsättningen bedöms bli något lägre för helåret än föregående år som en följd av minskad rörlighet på arbetsmarknaden pga Covid-19.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

- Koncernens arbete under våren med hantering och konsekvenser av Covid-19 har gett etablerade rutiner, kommunikationsvägar och arbetssätt i organisationen. Rutiner och arbetssätt omprövas i krisledningsorganisationen vid behov. Efter sommaren har koncernen gått ner ett steg i krisberedskap från förhöjt stabsläge till stabsläge.

Uppföljning av hur medarbetarna uppfattar sin arbetsituation under pågående pandemi har genomförts vid två tillfällen. Uppföljningarna visar att medarbetarna som arbetat heltid hemifrån i viss mån upplever en avsaknad av sociala kontakter, minskad känsla av sammanhang samt belastningsproblematik samtidigt som medarbetare inom hela koncernen generellt är nöjda med informationshantering, ledarskap och kollegors

förmåga att hantera eventuell oro. Efter sommaren har beslut fattats om att medarbetare som har jobb som kan utföras hemifrån ska göra det tre dagar i veckan och vara på sin arbetsplats två dagar i veckan.

- Som ett led i arbetet med att skapa säkra och trygga förutsättningar för medarbetare att utföra sina uppdrag genomför alla medarbetare i koncernen en webbutbildning. Webbutbildningen lyfter fram dilemman och faktiska händelser med hjälp av filmer och dialoger.
- Koncernen erbjöd närmare 750 ungdomar sommarjobb den här sommaren.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	4 047	3 962	85	3 787	6 102	6 146	5 952	5 720
Kostnader								
Driftskostnader	-1 666	-1 671	4	-1 606	-2 619	-2 615	-2 536	-2 457
Fastighetsskatt	-93	-87	-6	-86	-140	-139	-131	-127
Centrala kostnader	-102	-120	18	-97	-185	-192	-180	-156
Övriga rörelseposter	-4	-9	5	-37	-4	1	7	-47
Fastighetsresultat	2 181	2 075	191	1 961	3 154	3 201	3 112	2 932
Underhållskostnader	-609	-634	25	-496	-1 093	-1 025	-950	-904
Avskrivningar	-724	-707	-17	-660	-1 105	-1 105	-1 071	-1 013
Jämförelsestörande poster	-73	-94	21	-122	-109	-97	-128	-58
Rörelseresultat	775	640	220	683	847	974	962	956
Finansiella intäkter	3	2	1	2	5	3	2	7
Finansiella kostnader	-168	-157	-12	-171	-256	-251	-233	-247
Resultat efter fin. poster	609	485	124	514	596	725	732	717

3.2.1 Utfall till och med perioden

(Resultatet redovisas inkl. GöteborgsLokaler (GL), vilket inte ingår i budget.)

Koncernen redovisar för perioden en vinst e. fin. på 609 mnkr, vilket är +124 mnkr jmf. budget (varav GL utgör +23 mnkr).

Totala intäkter uppgår till 4 047 mnkr, +85 mnkr jmf budget. GL utgör +129 mnkr. Resterande avvikelse -44 mnkr är främst att förklara dels till ett resultat av årshyresförhandlingen med en höjning av hyran i maj, dels till hyresrabatt under maj och juni.

Driftskostnaderna är 4 mnkr lägre än budget. GL utgör -49 mnkr. Resterande +54 mnkr är främst att förklara med lägre värmekostnader (+46 mnkr) pga. varmare väder än normalt.

Centrala kostnader är 18 mnkr lägre än budget bl.a. beroende på tidsförskjutningar i personalkostnader (tidsförskjutna rekryteringar, försenad lönerevision pga. Covid19) etc.

Underhållskostnaderna är 25 mnkr lägre än budget. GL redovisar 10 mnkr i kostnader. Resterande +35 mnkr förklaras främst till tidsförskjutningar av underhållsprojekt.

Avskrivningarna är 17 mnkr högre än budget. GL utgör -29 mnkr, medan positiv avvikelse redovisas främst inom Familjebostäder (bl.a. beroende på tidsförskjutningar av delaktiveringar).

Jämförelsestörande poster är +21 mnkr, där nedskrivningar utgör +6 mnkr främst beroende på tidsförskjutningar inom Selma samt återföringar av gjorda nedskrivningar för Mandoling. (lägre produktionskostnader och ökad värdering). Nedskrivningar för Titteridamm som inte fanns med i budget påverkar negativt. Reavinster uppgår till +14 mnkr.

3.2.2 Prognos

(Prognos 3 redovisas inkl. GöteborgsLokaler (GL), vilket inte ingår i budget.)

Koncernen prognosticerar för 2020 en vinst e. fin. på 596 mnkr, jmf med 732 mnkr i budget. Avvikelsen är -136 mnkr (varav GL utgör +12 mnkr).

Totala intäkter är 150 mnkr högre än budget. GL utgör +193 mnkr i prognos avs. ext. intäkter. Övr. avvikelse på -43 mnkr är främst att förklara dels till ett resultat av årshyresförhandlingen med en höjning av hyran först från maj, dels till den hyresrabatt som lämnades under maj och juni.

Driftskostnaderna är 83 mnkr högre än budget. GLs prognos utgör -86 mnkr. Resterande avvikelse på +3 mnkr är främst att förklara till lägre värmekostnader pga. varmare än normalt.

Underhållskostnaderna är 144 mnkr högre än budget. GLs prognos utgör -25 mnkr. Resterande avvikelse på -119 mnkr är dels beroende på omallokering mellan investering i befintligt bestånd och underhållskostnader (ca -90 mnkr) bl.a. drivet av omdefinieringar, dels ökade resurser på underhållskostnaderna.

Avskrivningarna avviker -34 mnkr, vilket dels är beroende på GLs prognos om -45 mnkr dels på positiv avvikelse avseende nyproduktionsprojekt.

Jämförelsestörande poster är 19 mnkr mer positivt än budget. Avvikelsen beror dels på lägre nedskrivningar netto än budget, +8 mnkr. Justeringar av prognoser för nedskrivningar inom bolagen ger avvikelser mot budget för Familjebostäder med -94 mnkr och inom Poseidon med +88 mnkr samt Bostadsbolaget +23 mnkr. Reavinster prognosticeras +11 mnkr.

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Poseidon	257	229	29	269	312	341	326
Bostadsbolagskoncernen	222	228	-5	275	336	320	319
Familjebostäder	177	132	45	170	170	187	178
Gårdstensbostäder	20	17	3	15	21	30	26
Framtiden Byggutveckling	6	-1	7	0	0	0	1
GöteborgsLokaler	23	-	-	12	13	-	-
Egnahemsbolaget	-17	-15	-2	-22	-14	-3	-43
Bygga Hem	-1	0	-1	0	0	0	-2
Störningsjouren	2	0	2	1	0	0	-1
Summa bolag	689	590	77	721	839	875	803
Moderbolaget	5	2	4	1	2	2	1
Resultat fastighetsförsäljning	14	0	14	14	8	3	17
Nedskrivningar, netto	-87	-94	7	-124	-105	-131	-86
Koncernmässiga avskrivningar	-12	-12	0	-18	-18	-18	-18
Summa koncernen	609	485	124	596	725	732	717

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
A1	1 048	972	1 016	2020 -Q4
A2	859	127	859	2024 -Q4
A3	471	268	486	2021 -Q4
A4	453	196	452	2022 -Q3
A6	350	260	350	2022 -Q2
A7	337	123	375	2022 -Q2
A8	331	313	358	2021 -Q1
A9	379	246	358	2021 -Q2
A14	309	199	352	2021 -Q4
A16	280	184	290	2021 -Q2
A18	430	149	408	2021 -Q4
A19	421	187	421	2021 -Q3
A20	341	15	382	2023 -Q4
A21	305	20	309	2022 -Q2
A24	411	64	411	2022 -Q4
A30	772	6	772	2025 -Q1

Redovisning i mnkr. Budget är det belopp som styrelsen fattade beslut om.

I ovanstående tabell redovisas pågående projekt överstigande 290 mnkr i prognos.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån mnkr	Volym 31 augusti	Prognos 31 dec 2020	Volym 31 dec 2019
Summa	21 550	22 814	18 750
Kassaflöde	Rullande 12 mån	Prognos helår 2020	
Löpande verksamhet			
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv (inkl. investering i befintligt bestånd)	869	662	
Investeringsverksamhet			
Investeringar i nyproduktion, förvärv, konverteringar & solel	-2 486	-2 793	
Finansieringsverksamhet			
Förändring rörelsekapital	-1 699	-1 934	
Upplåning	3 316	4 065	
SUMMA	0	0	
Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/Stadshuskoncernen)
Avyttring fastighet	Sannegården 80:9	4,8	externt
Avyttring fastighet	Önnered 61:59	2,7	externt
Avyttring fastighet	Hjällbo 37:31	4,4	Stadshuskoncernen
Avyttring ledningsrätt	Nordstan 23:9	0,5	Stadshuskoncernen
Avyttring ledningsrätt	Nordstan 28:4	0,5	Stadshuskoncernen
Avyttring fastighet (del av)	Backa 79:12 (del av)	1,5	Kommun

Belopp i mnkr

5 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

5.1 Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn)

5.1.1 Budgetuppdrag från KF:s budget 2020

Beskrivning av området

KF Budgetuppdrag 2020 som riktas till nämnd/styrelse att genomföra

All Uppföljning till KF genomförs i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag enligt anvisningar från Stadsledningskontoret. Aktuell status och kommentarer från nämnd/styrelse (förvaltning/bolag) anges löpande under året.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
— Ej påbörjad	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att se över möjliga realiseringar av tillgångar i syfte stärka stadens finansiering av kommande års investeringsprojekt. Ekonomiska uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	Frågan om eventuella realiseringar av tillgångar inom Framtidenkoncernen har ännu inte prövats av styrelsen för Stadshus AB. Utredning av respektive koncern startas genom att styrelsen i Stadshus AB tar beslut om ett delprojektdirektiv.
▶ Pågående	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att sträva efter hög kostnadstäckning på avgiftsbelagda verksamheter, där så är möjligt. Ekonomiska uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	En affärsmodell tas fram inom projektet <i>Mobilitet och parkering Framtiden</i> . Affärsmodellen ska hantera intäkter för mobilitet och parkering och skapa förutsättningar för parkeringsaffären att bära sig själv ekonomiskt och inte belasta bostadsaffären.
▶ Pågående	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden. Ekonomiskt uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	Koncernen har under året infört digitala lägenhetsvisningar och digital signering av kontrakt. Arbeta pågår med att utveckla visningarna för att förbättra informationen till presumtiva hyresgäster ytterligare.
▶ Pågående	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden. Ekonomiskt uppdrag	2020-01-01 2020-12-31	Ett nytt sätt att följa arbetad tid implementeras i koncernen under hösten. Uppföljningen ska kunna relateras till den satsning som görs i koncernens utvecklingsområden och till ökad bostadsproduktion och fler färdigställda bostäder.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att överse implementering av Göteborgs Stads plan för jämställdhet 2019 - 2023 i stadens verksamheter. (SE UPPFÖLJNINGSPÅRÅG TILL NÄMND/STYRELSE)</p> <p>Riktat till KS (Kommunledningen)</p> <p>OBS! Uppdraget följs enbart upp av SLK. Nämnd/styrelse har fått uppdraget för att kunna besvara uppföljningsfrågan. Uppdraget ska inte riktas vidare till underliggande enheter.</p>	2020-01-01 2020-12-31	Aktiviteter och åtgärder genomförda och pågår inom ramen för plan för attraktiv arbetsgivare.
✓ Avslutad	<p>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.</p>	2020-01-01 2020-12-31	Utvärderingen har genomförts och är en bilaga i <i>Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden</i> , beslutad 2020-06-12. I strategin har goda exempel från Gårdsten inarbetats. En akademisk utvärdering pågår i samarbete med Malmö Universitet.
▶ Pågående	<p>Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att öka antalet utbildningar inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2020</p>	2020-01-01 2020-12-31	En koncerngemensam modell för utbildning har beslutats av styrelsen 2019. Inga utbildningar har genomförts under året och aktivt informationsarbete är fortsatt pausat pga Covid-19. En förfrågan om utbildning i Tynnered bereds på Bostadsbolaget.
▶ Pågående	<p>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.</p>	2020-01-01 2020-12-31	Arbete pågår genom Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget och i samarbete med Stadsbyggnadskontoret. Ett område/pilotprojekt har utsetts och uppdraget bedöms kunna avslutas under hösten.
▶ Pågående	<p>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.</p>	2020-01-01 2020-12-31	Styrelsen beslutade 200612 om Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion som omhändertar delar av uppdraget. Arbete pågår med framtagande av en strategi för låga produktionskostnader.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med styrelser och i samverkan med regionen, att införa trygghetsvakter och värdar i kollektivtrafiken och på hållplatser.	2020-01-01 2020-12-31	Rättslig prövning pågår om beslutet är giltigt.

5.1.2 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

Beskrivning av området

Uppdrag som tidigare riktats från KF/KS utanför budget i kolumnen: Uppdrag är nu även inlagda i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag och ska följas upp på nämnd/styrelsenivå i denna kolumn. Tidigare riktade uppdrag i kolumnen Uppdrag ligger kvar på den röda tråden för uppföljning och genomförande lokalt.

Nya uppdrag som tilldelas utanför budget i kolumnen KF/KS uppdrag måste läggas in av kontaktperson (förv/bolag) i kolumnen Uppdrag för genomförande och uppföljning i den egna organisationen.

All Uppföljning till KF/KS genomförs i den nya kolumnen: KF/KS uppdrag enligt anvisningar från Stadsledningskontoret. Aktuell status och kommentarer från nämnd/styrelse (förvaltning/bolag) anges löpande under året.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att utveckla uthyrningspolicyen så att otillåten andrahandsuthyrning försvåras	2018-11-14 2020-12-31	Ny policy och regler för uthyrning av bostäder har beslutats av styrelsen 2020-04-02 och gäller från 2020-09-01. Reglerna för uthyrning via Boplats och vid intern omflyttning har uppdaterats för att försvåra otillåten andrahandsuthyrning.
▶ Pågående	Stadens kommunala bostadsbolag, Göteborg Energi AB och Göteborgs Stads Parkerings AB får i uppdrag att underlätta en snabb omställning för fossilfria fordon och fossilfritt resande. Det innefattar t.ex. goda möjligheter till laddning för fordon, och att använda och parkera cyklar och lastcyklar.	2019-06-11 2020-12-31	Framtagande av riktlinjer för laddningspunkter samt beslutsunderlag för koncerngemensam modell bedöms bli klart under 2020. Styrelsebeslut 2020-09-02 att 100 procent av p-platser i nyproduktion ska ha ledningsinfrastruktur för laddningspunkter.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	Göteborgs Energi AB samt Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att senast nio månader efter beslut i kommunfullmäktige återkomma till kommunfullmäktige med redovisning av vilka åtgärder bolagen gemensamt kan vidta för att energi- och effekteffektivisera.	2020-03-19 2020-12-31	Ärendet tas upp för beslut till styrelsen i början av oktober för att därefter hemställas till Stadshuset AB och vidare till kommunstyrelsen.
▶ Pågående	Alla stadens nämnder och bolagsstyrelser som har fordon får i uppdrag att utse en mobilitetsansvarig för sin verksamhet samt att tillse att den mobilitetsansvarige får adekvat utbildning via Göteborgs Stads Leasing AB.	2020-03-19 2020-12-31	Flera av dotterbolagen i Framtidenkoncernen har redan utsedda mobilitetsansvariga för sin verksamhet. För andra bolag återstår detta att göra under hösten 2020.
▶ Pågående	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att under 2020 påbörja ett projekt där målet är mer än en halvering av koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv	2020-06-16 2020-12-31	Styrelsen har under hösten beslutat att i varje upphandling av projekt ställa klimatkrav så att all påbörjad bostadsbyggnation efter 2025 sker med minst en halverad klimatpåverkan jämfört år 2020. Något projekt har inte valts och påbörjats ännu.
▶ Pågående	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att under 2021 besluta hur bolaget fram till 2025 ska ställa om sin bostadsproduktion till en halverad klimatpåverkan både för nybyggnad och vid ombyggnad.	2020-06-16 2020-12-31	Styrelsen har 2020-09-02 fattat beslut om att i varje upphandling av projekt ska klimatkrav ställas så att all påbörjad bostadsbyggnation efter 2025 sker med minst en halverad klimatpåverkan jämfört år 2020.
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden och fastighetsnämnden får i uppdrag att skyndsamt skala upp pågående odlingsprojekt under 2020 om det bedöms möjligt.	2020-06-16 2020-12-31	Möjligheten att odla på odlingslotter eller i pallkragar har utökats till flera områden under 2020. Bland annat i Hjällbo, Backa och i Gårdsten har odlingsmöjligheterna skalats upp och fler hyresgäster fått tillgång till stadsnära odling.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
— Ej påbörjad	Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att införa verksamhetsspecifika klimatmål som en del i det ordinarie uppföljningssystemet senast 2020. Målen ska vara baserade på att vi globalt uppnår 1,5-gradersmålet.	2020-08-20 2020-12-31	