

**Styrelsehandling nr 8**

Datum 2020-12-09

Diarienummer GB2020-0175

Handläggare

Michael Piroanto

Telefon: 031-332 60 18

E-post: michael.piroanto@gardstensbostader.se

## **Informationsärende från Framtidenkoncernen gällande Stödjande insatser för utvecklingsområden**

### **Styrelsen Gårdstensbostäder AB föreslås**

Att anteckna informationsärendet från Förvaltnings AB Framtiden

#### **Ärendet**

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2020-06-12 om Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsärenden. I samma ärende gavs koncernens dotterbolag i uppdrag att utifrån sina respektive roller inkomma med lokala strategier per utvecklingsområde, underlag för områdesprioritering och utökning av nyproduktion samt underlag till stödjande insatser som möjliggör att strategin kan genomföras. Föreliggande ärende innehåller Gårdstensbostäders förslag till strategi för att inte Gårdsten ska flyttas upp till särskilt utsatt område, Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolagets underlag till områdesprioritering och utökning av nyproduktion samt GöteborgsLokalers och Störningsjourens stödjande insatser för koncernens utvecklingsområden. Underlag som enskilt och tillsammans ska möjliggöra att den koncerngemensamma strategin kan genomföras.

Bolaget bedömer att det krävs fortsatt arbete med att öka volymen nyproduktion, hur fördelningen mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter bör se ut och vilka områden som ska prioriteras för att bidra till de lokala strategierna.

#### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Bolagets bedömning är att de inkomna underlagen kräver vidare beredning och prioritering när det gäller investeringsnivåer. Varje enskilt investeringsärende kommer prövas enligt gällande riktlinjer och tillkommande extra insatser inom ramen för strategin utifrån om de bedöms ha god effekt på målet att lyfta bort området från polisens lista för särskilt utsatta områden.

#### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

**Bedömning ur social dimension** Bolagets bedömning är att de stödjande insatserna för utvecklingsområden sammantaget kan möjliggöra att målet i vår strategi och stadens ambition om att vi inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025 kan nås.

#### **Samverkan Bilagor**

*1. Gårdstensbostäders strategi för Gårdsten 2020-2030*

*2. Egnahemsbolagets förslag på områdeprioritering och utökning av nyproduktion 2020-2030*

*3. Framtiden Byggutvecklings förslag på områdeprioritering och utökning av nyproduktion 2020-2030*

*4. Göteborgs Lokalers stödande insatser för utvecklingsområden 2020-2030*

*5. Störningsjourens stödande insatser för utvecklingsområden 2020-2030*

## **Bilagor**

1. Framtiden koncernens styrelsehandling nr 13 b

2020-12-09

Underskrift

Namnunderskrift

.....

.....

Michael Pirosanto

VD

**Styrelsehandling 13b**

Datum: 2020-10-06

Diarienummer: 2020-0185

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 031-773 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

## Stödjande insatser för utvecklingsområden

### Informationsärende

#### Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

1. Att anteckna och betrakta uppdraget till Gårdstensbostäder att inkomma med strategi för hur Gårdstensbostäder inte ska flyttas upp till särskilt utsatt område som fullgjort.
2. Att anteckna och betrakta uppdraget till Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget att inkomma med förslag på områdeprioritering och utökning av nyproduktion som möjliggör att strategin för utvecklingsområden kan genomföras som fullgjort.
3. Att anteckna och betrakta uppdraget till GöteborgsLokaler och Störningsjouren att inkomma med underlag till stödjande insatser som möjliggör att strategin för utvecklingsområden kan genomföras som fullgjort.

### Ärendet

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2020-06-12 om Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsärenden. I samma ärende gavs koncernens dotterbolag i uppdrag att utifrån sina respektive roller inkomma med lokala strategier per utvecklingsområde, underlag för områdeprioritering och utökning av nyproduktion samt underlag till stödjande insatser som möjliggör att strategin kan genomföras. Föreliggande ärende innehåller Gårdstensbostäders förslag till strategi för att inte Gårdsten ska flyttas upp till särskilt utsatt område, Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolagets underlag till områdeprioritering och utökning av nyproduktion samt GöteborgsLokalers och Störningsjourens stödjande insatser för koncernens utvecklingsområden. Underlag som enskilt och tillsammans ska möjliggöra att den koncerngemensamma strategin kan genomföras.

Bolaget bedömer att det krävs fortsatt arbete med att öka volymen nyproduktion, hur fördelningen mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter bör se ut och vilka områden som ska prioriteras för att bidra till de lokala strategierna.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets bedömning är att de inkomna underlagen kräver vidare beredning och prioritering när det gäller investeringsnivåer. Varje enskilt investeringsärende kommer prövas enligt gällande riktlinjer och tillkommande extra insatser inom ramen för strategin utifrån om de bedöms ha god effekt på målet att lyfta bort området från polisens lista för särskilt utsatta områden.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## Bedömning ur social dimension

Bolagets bedömning är att de stödjande insatserna för utvecklingsområden sammantaget kan möjliggöra att målet i vår strategi och stadens ambition om att vi inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025 kan nås.

## Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

## Bilagor

1. *Gårdstensbostädens strategi för Gårdsten 2020-2030*
2. *Egnahemsbolagets förslag på områdeprioritering och utökning av nyproduktion 2020-2030*
3. *Framtiden Byggutvecklings förslag på områdeprioritering och utökning av nyproduktion 2020-2030*
4. *GöteborgsLokalers stödjande insatser för utvecklingsområden 2020-2030*
5. *Störningsjourens stödjande insatser för utvecklingsområden 2020-2030*

# Gårdstensbostäders lokala strategi

# Gårdstensbostäder superförvaltning 2020-2025

# Presentationsunderlag förvaltande bolag

Utvecklingsområde Gårdsten		Genomförande	Bedömt tillkommande resursbehov
Trygghetssäkrade fastigheter	Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.	Utöver regelbunden närvaro i området genomförs trygghetsvandring gemensamt med hyresgäster, samarbetspartners och polis där trygghetsskapande åtgärder uppmärksammas.	Komplettera med belysning på vissa platser, komplettera med grindar ner till källare. Byte låssystem till bommar pga försäljning av spärrade nycklar.
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan.	Vi har kontor i området och närvaro sju dagar i veckan, 365 dagar om året.	Behövs ej, redan genomfört.
Trygghetsdialoger	Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.	Vi genomför regelbundet trygghetsmässor, trygghetsvandringar och hyresgästdialoger. Vi har startat hyresgästgrupper på Salvia- och Muskotgatan. De har veckovisa möten med huscheferna och gör veckovisa kvällsvandringar i området. Det blev ingen Trygghetsmessa 2020 pga Covid-19. Trygghetsvandring planeras under hösten 2020.	Behövs ej, redan genomfört.
Trygghetsvårdar	Vi har trygghetsvårdar på plats under kvällar och helger.	Genomfört	Behövs ej, redan genomfört.
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.	Vid varje misskötsamhet agerar bolaget med anmodan om rättelse eller vid allvarigare misskötsamhet samtal med bolaget och /eller polisanmälan. Bolaget är noga med vem vi hyr ut lokaler till – hellre tom lokal längre än fel hyresgäst (GB äger sina egna lokaler och torg). Nolltolerans och närvaro sedan flera år tillbaka. Bra samarbete med polisen.	Behövs ej, redan genomfört.
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.	Gårdstensbostäder arbetar med att följa upp alla misstänkta oriktiga hyresförhållanden och i de fall det är bekräftat sägs hyresavtalet upp. Arbetet bedrivs inom egna bolaget gemensamt mellan olika avdelningar.	Behövs ej, redan genomfört.
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.	Göteborgs Stads grundavtal är 48 timmar men går att beställa inom 24 timmar för ett extra tillägg.	Bättre avtal bör framförhandlas.
Sophantering utan nedskräpning	Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.	I dialog med hyresgästgrupperna bidrar de till mindre nedskräpning i området. Vid nedskräpning som kan härledas till en specifik hyresgäst – skickas rättelsebrev och vid upprepning debiteras 800 kr. Till grannfastigheter som skräpar ner påtalas detta via brev. Fastighetsskötselavtalen är kvalitetssäkrade gällande nedskräpning.	Engagera fler hyresgästgrupper som kan ta större ansvar för sitt bostadsområde och bidra till mindre nedskräpning, genom att utveckla en ny modell för självförvaltning.

# Gårdstensbostäder stadsutveckling 2020-2030



# Presentationsunderlag förvaltande bolag

Utvecklingsområde Gårdsten		Genomförande (ge exempel)	Bedömt tillkommande resursbehov
7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.	Generationsboende 45 lägenheter Saffransgatan 42 nya seniorlägenheter Saffransgatan 12 – lokal blir 4 lägenheter. Timjansgatan 50 trygghetsbostäder + 9 BmSS.  Renoverar varsamt i befintligt bestånd enligt konceptet Hel & Ren. Alla ska ha råd att bo kvar.	
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.	Via Gårdstensbyrån sysselsätter vi både feriearbetare (ca 150 sommarjobbare) och extraarbetare under hela året.  Gårdstensbyrån arbetar aktivt på flera områden, GAIS fotboll, seglarskola, hopp & spring mm. Läxhjälpen + andra fritidsaktiviteter (filmvisning, träning mm).  Aktiviteter genom Hälsostugan och i samarbete med Angereds närsjukhus, skola och fritidsverksamheten i området. Bolagets folkhälsovetare arbetar dagligen med Gårdstens barn och ungdomar.	
Jobblyft	Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.	Gårdsten har tidsbegränsade anställningar för både ungdomar och vuxna – allt genom Gårdstensbyrån. Skallkrav vid upphandlingar att anställning av boende i Gårdsten tillämpas.  Vi stimulerar nyföretagande genom uthyrning av mindre lokaler att växa i.	

# Forts. Presentationsunderlag förvaltande bolag

<b>Spjutspetssatsning</b>	Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetssatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.	<p>Hälsostugan med dess arbete syftar till att främja hälsan i Gårdsten genom diverse aktiviteter och föreläsningar.</p> <p>Gårdsten har anställt en folkhälsovetare för att förbättra hälsan i Nordost (Gårdstens hyresgäster).</p> <p>Bolaget satsar stort på solceller sedan många år tillbaka, och även i år 2020. Många sociala aktiviteter med områdets hyresgäster – anställda avsätter tid för detta. Odlingslotter för ekologisk hållbarhet – genomfördes för några år sedan och har utökats under våren 2020.</p>	<p>För att ytterligare utveckla den sociala och ekologiska hållbarheten i Gårdsten finns behov av resurser för att kunna utveckla stadsnära odling med fler växthus och odlingslotter i området.</p> <p>Behov finns att förstärka med solceller både på befintlig bebyggelse och för nyproduktion.</p>
---------------------------	--	---	--

# Stadsnära odling i Gårdsten





# Solhusen i Gårdsten

Samarbetsprojekt med:

 Göteborg Energi

  
BALCO

**CHALMERS**

Solhus 1  
solfångare 255 lgh

Solhus 2  
solfångare 243  
lgh

Solhus 5, norra  
Gårdsten  
solceller 734 lgh, 8 tak



Solhus 4  
Totalt 17 tak solceller,  
hela västra Gårdsten

Solhus 3  
solceller på balkongfrontesolfjärrvärme på tak  
Ett loftgångshus

Solhus 3  
Ett loftgångshus

Solhus 3  
solceller på tak  
Tre loftgångs- o ett  
lamellhus



# Växthus interiör med tillhörande gemensamhetslokal



# Bakgrund Växthus

- Solhus 1 klart 2000, 3 växthus
- Solhus 2 klart 2004, 1 växthus klart 2018
- Ökat intresse för odling, se rapport om "Stadsnära odling 2020" (bifogas)

# Spjutspetsatsning

- Solhus 2, ytterligare 2 växthus, 162 lgh
- Solhus 3 (endast Peppargatan), ytterligare 5 växthus, 492 lgh
- Ca 5 Mkr/växthus x 7 = 35 Mkr

Utvecklingsområde Gårdsten		Genomförande (ge exempel)	Bedömt tillkommande resursbehov
Spjutspetsatsning	Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.	<p>Hälsostugan med dess arbete syftar till att främja hälsan i Gårdsten genom diverse aktiviteter och föreläsningar.</p> <p>Gårdsten har anställt en folkhälsovetare för att förbättra hälsan i Nordost (Gårdstens hyresgäster).</p> <p>Bolaget satsar stort på solceller sedan många år tillbaka, och även i år 2020. Många sociala aktiviteter med områdets hyresgäster – anställda avsätter tid för detta. Odlingslotter för ekologisk hållbarhet – genomfördes för några år sedan och har utökats under våren 2020.</p>	<p>För att ytterligare utveckla den sociala och ekologiska hållbarheten i Gårdsten finns behov av resurser för att kunna utveckla stadsnära odling med fler växthus och odlingslotter i området.</p> <p>Behov finns att förstärka med solceller både på befintlig bebyggelse och för nyproduktion.</p>



# Saffransgatan 55+, Prel. inflyttning 2021



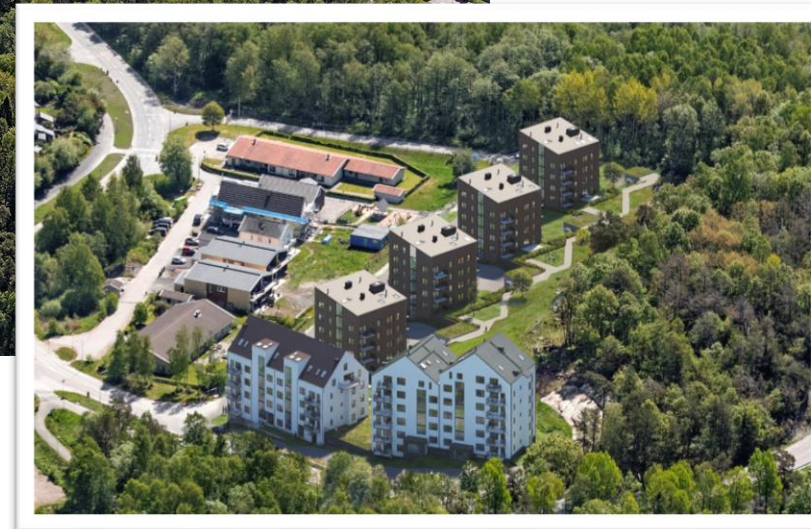


# Egnahemsbolaget Saffransgatan 74 brf prel. Inflyttning 2022





# Robert Dicksons Stiftelse 126 hyresrätter inflyttning 2021 & 2022





# Serneke Gårdsten Centrum inflyttning fr.o.m 2021



## Påbörjade och planerade bostäder inom ramen för Gårdsten "Vision 2025"

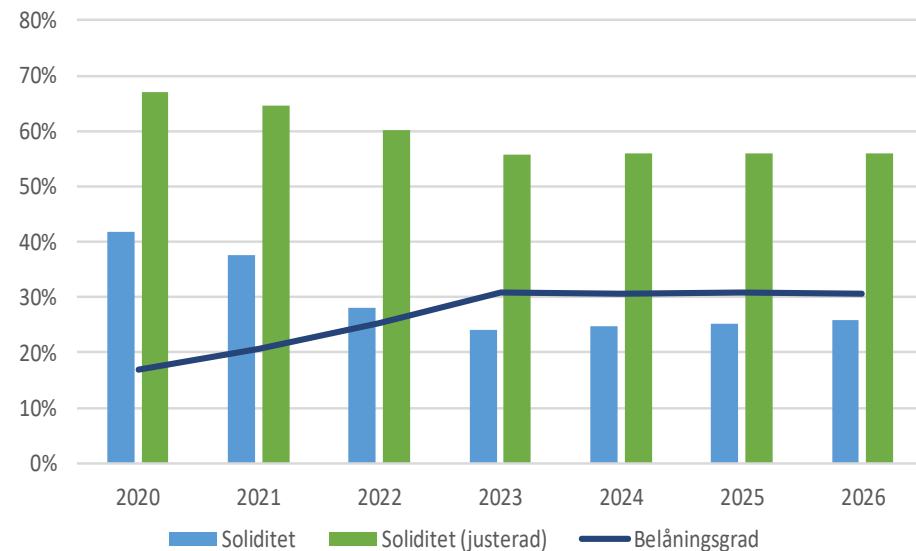
Bolag	Brf	Hyresrätt	Prel. Inflyttning 2021	Prel. Inflyttning 2022	Prel. Inflyttning 2023	Prel. Inflyttning 2024	Prel. Inflyttning 2025
Egnahemsbolaget - Saffransgatan	74			74			
Serneke, brf Utsikten Gårdsten Centrum	59		59				
Serneke, övrig bebyggelse kring Gårdsten Centrum*)	16	308		308	16		
Botrygg Norra Gårdsten	164				64	100	
Robert Dicksons stiftelse Libbstickegatan och Kryddvägen		126	66	60			
Riksbyggen Gårdsten Centrum	80						80
FB Bostad - östra Gårdsten	50					Prel. Byggstart	
Peab - östra Gårdsten	100					Prel. Byggstart	
Framtiden Byggutveckling Saffransgatan 55+		42	42				
Framtiden Byggutveckling Kaneltorget Generationsboende		45			45		
Gårdstensbostäder Kaneltorget		20				Prel. Byggstart	
Framtiden Byggutveckling Timjansgatan, 50 st trygghetsboende + 8 BmSS		58			58		
<b>Totalt antal bostäder</b>	<b>543</b>	<b>599</b>	<b>167</b>	<b>442</b>	<b>183</b>	<b>100</b>	<b>80</b>
<i>Framtiden Byggutveckling bygger för Gårdstensbostäder.</i>							
<i>Antalet bostäder och färdigställande är preliminärt.</i>							
*) Serneke bygger 300 hyresrätter, 8 BmSS lägenheter samt 16 radhus i brf.							
Färdigbyggda 210 bostäder Kryddhyllan							

(mnr)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Resultat efter skatt	-1,3	14,1	-72,1	10,5	11,4	9,4	7,6
Kassaflöde - totalt efter skatt	-80,2	-119,2	-175,6	-37,6	46,3	20,1	18,6
Nyproduktion	81,0	129,4	201,4	55,9	-26,6	0,0	0,0
Soliditet	42%	38%	28%	24%	25%	25%	26%
Soliditet (justerad)	67%	65%	60%	56%	56%	56%	56%
Belåningsgrad	17%	21%	25%	31%	31%	31%	31%

(mnr)

	Investering	Prel. Nedskrivning
<b>Nyproduktion</b>		
Saffran P-hus	95	-10
Saffran bostäder	83	-6
3D-fastighet Centrum (råyta bottenplan)	25	-11
Kontor i centrum	38	-10
Restaurang i centrum	6	0
Generationsboende i dalen (västra)	171	-60
Gästgiveriet	8	0
Bostäder Timjansgatan	107	-31
Sernekes Brf 10 läg	0	0





# Egnahemsbolagets underlag till strategier för utvecklingsområden 2020-2030



# Inledning

## Syfte

Detta dokument konkretiserar hur Egnahemsbolaget ska bidra till områdesprioritering och utökning av nyproduktion som möjliggör att Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kan genomföras.

## Bakgrund

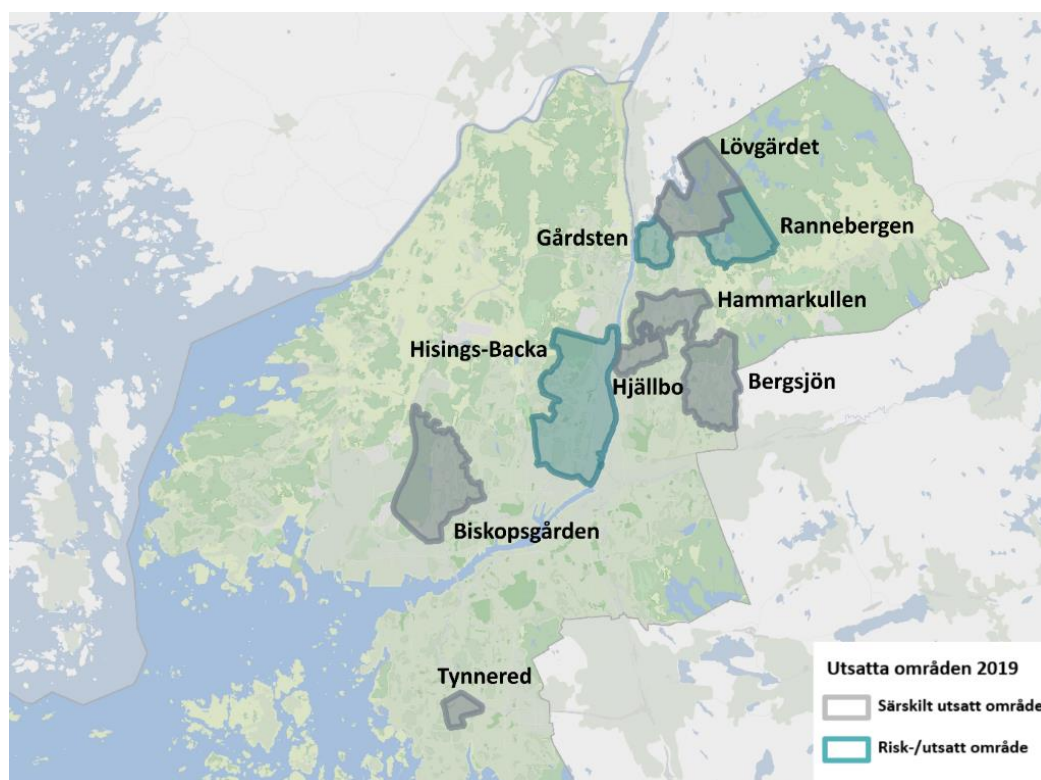
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.*

*Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden* omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.

# Utvecklingsområde = ett särskilt utsatt område

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten är ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen räknas som utsatta områden.



De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra.<sup>1</sup>

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats.

<sup>1</sup> Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

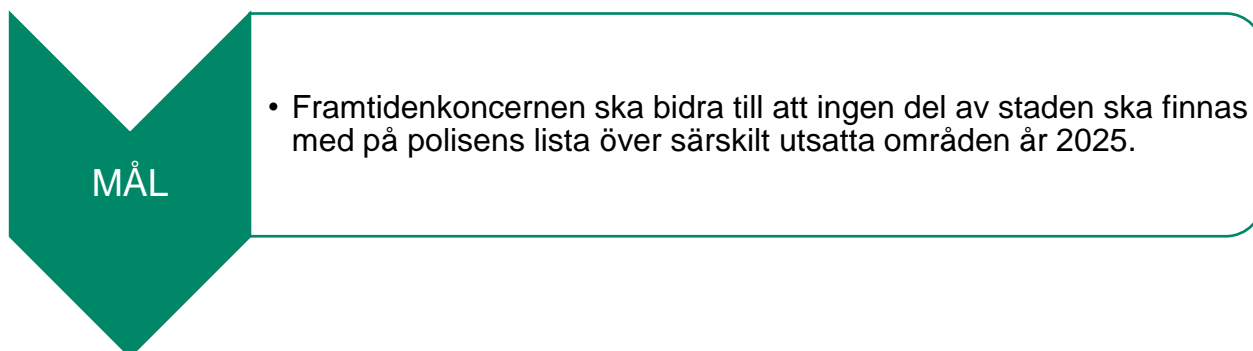


# Framtidenkoncernens strategi

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Framtidenkoncernens övergripande mål är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

## Mål

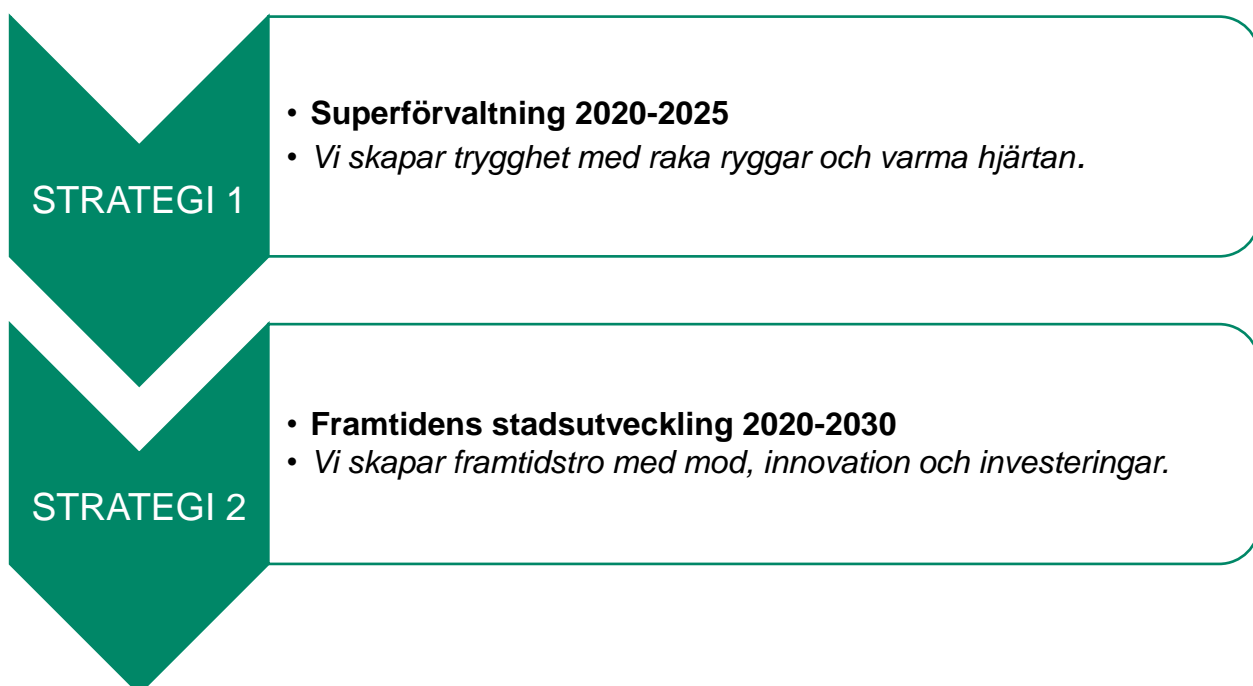
Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:



Det innebär att arbetet ska bedrivas så att alla koncernens utvecklingsområden ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

## Strategier

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är gemensamma för samtliga koncernens utvecklingsområden.



De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i alla koncernens utvecklingsområden. Strategierna bedöms komplettera och förstärka varandra. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.

## **Superförvaltning 2020-2025**

Genom superförvaltning kan vi bidra till att skapa trygghet. Arbetet ska göras med raka ryggar och varma hjärtan. Med raka ryggar orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med varma hjärtan arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025.
- Insatserna bedöms vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

## **Framtidens stadsutveckling 2020-2030**

Genom Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms vara möjliga att starta inom kort tid och ge resultat innan 2030.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

Egnahemsbolaget bedöms framförallt kunna bidra inom strategin Framtidens stadsutveckling 2020-2030.

## Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Genom framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Grunden för framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.</li></ul>
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi bygger bra bostäder genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader.</li></ul>
Erbjudande om ombildning	
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	
Jobblyft	<ul style="list-style-type: none"><li>•Målsättning är att alla entreprenadupphandlingar görs med social hänsyn inom programmet Välkommen till Framtiden för att främja att personer som står långt från arbetsmarknaden får möjlighet till anställning</li></ul>
Spjutspetsinsatsning	

## **Egnahemsbolagets investeringar och prioriteringar för Framtidens stadsutveckling 2020-2030**

Under respektive koncerngemensam insats beskriver bolaget nyproduktionens roll för stadsutvecklingen och på vilket sätt den driver utvecklingen av områdena och får effekt som visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Beskrivningarna ska utgå från den excelfil som bolaget fyllt i för planerad nyproduktion i utvecklingsområden 2020-2030, synkroniseras med de lokala strategierna för respektive utvecklingsområde och ligger till grund för kommande prioriteringar i koncernen.

### *Effekter av kompletterande bostadstyper och upplåtelseformer*

Alla särskilt utsatta områden domineras av hyresrätter. Denna parameter bidrar till en utarmning av området. Detta då individer som får allt bättre ställt ofta vill köpa sitt eget boende. Saknas bostadsrätter och småhus så flyttar man till annan stadsdel. Nya personer flyttar in i hyresbeståndet. Dessa har ofta har lägre inkomster än de som lämnar. Den genomsnittliga inkomsten i området minskar. Det finns ett samband mellan inkomst, utbildningsnivåer och social stabilitet. När vi ökar beståndet av eget ägt boende ökar den genomsnittliga inkomsten, man stannar längre i området och tryggheten ökar. De som äger sin egen bostad tenderar att engagera sig i såväl sin bostad som sitt närområde mer. Man kan också anta att det påverkar skolor i området positivt då det också finns ett samband mellan föräldrars utbildningsnivå och inkomst och barns förmåga att klara skolan på ett bra sätt.

För att ytterligare öka dessa områdets attraktivitet vill vi även öka produktionen av prisvärda småhus då det finns en stor efterfrågan på denna bostadstyp hos våra målgrupper och ett i princip obefintligt utbud.

Vi vill poängtera att vi verkar på en konkurrensutsatt marknad. Det innebär att projektkostnader kan bli högre än de möjliga projektintäkterna i ett givet område, trots pressade produktionspriser. Ett negativt projektresultat kan ändå vara en kostnad värd att ta i de fall området ändå gagnas av våra upplåtelseformer.

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering

- Vi investerar 1 500 MKR i nyproduktion av bostadsrätter och eget ägande i våra särskilt utsatta områden (samt 2 100 MKR i riskområden)
- Möjligheterna att bygga mer inom tidsramen påverkas av effekter beskrivna i bilaga från FBU "Områdesbaserad fördjupning nyproduktion och planering"

Gemensamt för alla områden

- De som bor i området idag kan bo kvar när det är dags att köpa bostad. Nya kundgrupper kan upptäcka området. Vi bidrar på så sätt till att vända utvecklingen och öka stabilitet och trygghet.

Lövgärdet  
områdesbaserade  
investeringar

- Antal bostäder: 66 st.
- Investering: 152 Mkr.
- Resultat: 0 MKR

Hammarkullen  
områdesbaserade  
investeringar

- Antal bostäder: 45 st .
- Investering: 80 Mkr.
- Resultat: 0 MKR

Tynnered  
områdesbaserade  
investeringar

- Antal bostäder: 0 st .
- Investering: 0 Mkr.
- Resultat: 0 MKR

Biskopsgården  
områdesbaserade  
investeringar

Antal bostäder: 175 st .  
Investering: 425 Mkr.  
Resultat: 39 MKR

Bergsjön  
områdesbaserade  
investeringar

- Antal bostäder: 223 st .
- Investering: 569 Mkr.
- Resultat: -19 MKR

Hjällbo  
områdesbaserade  
investeringar

Antal bostäder: 110 st .  
Investering: 297 Mkr.  
Resultat: 0 kr

## Sveriges lägsta nyproduktionskostnader

- Vi bygger bra bostäder till Sveriges lägsta produktionskostnader.

## Generellt för alla områden

- Ny produktstandard för att pressa produktionspriser. Undviker kostnadsdrivare, t ex dyra parkerings-anläggningar. Utformar FFU så att många entreprenörer (Kombohus, industriellt byggande, ramavtal, SME-bolag, utländska bolag osv) kan lämna anbud, för att därigenom öka konkurrensen.

## Inför val av mark och detaljplanestart

- Markens beskaffenhet skall vara välkänd utifrån geoteknik, markmiljö, befintliga ledningar mm.
- Undvika stora omläggningar av infrastruktur vilket ger höga exploateringskostnader.
- Marken bör vara så ren som möjligt för att undvika sanering.
- Marken bör vara lätt åtkomlig för byggnation.
- Frigöra mark för bostäder genom tidiga insatser, t ex omställning till tillståndsparkering, översyn av p-hyror och hållbara mobilitetsåtgärder.
- Om p-anläggningar är nödvändiga skall dessa byggas ovan mark och vara självfinansierade.
- Sprängning som påning driver kostnader.

## Under tidigt detaljplanearbete

- Driva detaljplanearbetet aktivt med avseende på kostnadseffektiv produktion.
- Verka för flexibilitet i detaljplanen.
- Verka för att ge planen utrymme för koncepthus eller upprepning av väl beprövat tidigare byggt hus.
- Undvika att planera för byggnation i fastighetsgräns.
- Undvika att ställa krav på särskilda material i detaljplanen då detta begränsar upphandlingsmöjligheterna.

## Utformning av produkter, projekteringskedet

- Arbeta med upprepning och färdiga koncept. Hög grad av prefabricering / industriellt byggande ska eftersträvas.
- Utnyttja fastighetens ytor optimalt och identifiera smarta lösningar för gemensamma utrymmen; när BOA minskar i förhållande till BTA, innebär det att varje kvadratmeter BOA ska bära en större andel av både bygg- och driftkostnader.
- Differentiering av produkterna utifrån förutsättningar skall ske.

## Väl fungerande konkurrens

- Konjunkturen och brist på konkurrens påverkar produktionskostnaden, därav är det viktigt att verka aktivt för att stimulera konkurrensen.
- Arbeta fram enkla och tydliga förfrågningsunderlag med renodlade entreprenadformer, dvs Framtidens plattform.

Jobblyft

Målsättning är att alla entreprenadupphandlingar görs med social hänsyn inom programmet Välkommen till Framtiden för att främja att personer som står långt från arbetsmarknaden får möjlighet till anställning

Gemensamt för alla områden

Se ovan

(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

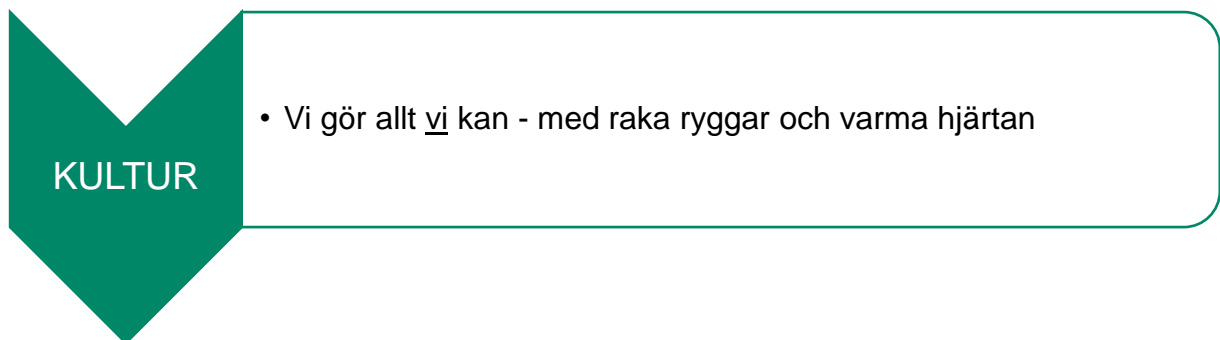
(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

## Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategi för utvecklingsområden. Vi behöver en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en **ekonomisk** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt. Tre förutsättningar – som var och en och alla tre tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som detta innebär.

## Kultur



Att genomföra strategin för utvecklingsområden kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Störningsjouren bedriver arbetet med att bidra till att inget av koncernens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 utifrån följande ledord:

1. Raka ryggar och varma hjärtan
2. Tillsammans i koncernen
3. Tillsammans med hyresgästerna
4. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
5. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
6. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
7. Obs! Det finns inga perfekta planer
8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla



## Risicanalys

Risicanalysen utgår från bolagets möjlighet att bidra till måluppfyllelse för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Risicanalysen beaktar eventuella negativa konsekvenser för bolaget och dess kunder utifrån bland annat ekonomi, förtroende, affärsmässighet och möjlighet till genomförande och måluppfyllelse.

Risicanalysen utgår från koncernens risicanalys för utvecklingsområden. Bolaget kan addera egna risker och ska göra en egen värdering av riskerna samt planera och beskriva åtgärder för att sänka risknivån vid behov.

För framtagande av risicanalys används samma metod som bolagen använder för framtagande av samlad riskbild i arbetet med intern styrning och kontroll. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens på en skala 1-4, multipliceras och risknivån får ett värde mellan 1-16.

	<b>Sannolikhet</b>	<b>Konsekvens</b>
4	Sannolik	Allvarlig
3	Möjlig	Kännbar
2	Mindre sannolik	Lindrig
1	Osannolik	Försumbar

<b>Risikvärde</b>	<b>Färg</b>
1-4	Grön
5-11	Gul
12-16	Röd

Risk	Sannolikhet (skala 1-4)	Konsekvens (skala 1-4)	Riskenivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget	2	3	6	Risk för negativ påverkan på bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrad soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.	Projektportföljen balanseras med projekt som genererar tillräckligt med överskott för att bära eventuella projektunderskott och bolagets kostnader samt nå de uppsatta avkastningsmålen. Bolaget kan därmed inte enbart ha projekt i särskilt utsatta områden.
Risk för förtroendeskada hos kunder	1	2	2	Risk för att satsningen leder till minskat förtroende från kunder	
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet	2	2	4	Risk för att satsningen ifrågasätts av kunder eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.	Bolaget förhåller sig till den marknad som råder i de områden bostäderna produceras och eftersträvar ett positivt resultat i respektive projekt.
Risk för påverkan av omvärldsförändringar	3	3	9	Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.	Bolaget gör kontinuerliga marknadsanalyser, såväl generella som projektspecifika. Dessa synkas kontinuerligt med prisbedömningen, dvs hur mycket vi tror vi kan sälja för, och totala portföljekonomin. Vi har möjlighet att efter tillträde sälja med mäklare till lägre priser om vi ej fått sålt allt. Kan även som en plan C omvandla projekt till hyresrätter.
Risk för förseningar i genomförande	3	4	12	Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering. Risk för de projekt som inte har startade detaljplaner inte kommer genomföras inom tidsperioden 2020-2030. Koncernen har inte rådighet i beslut om vilka och prioritering av detaljplaner.  Förseningar pga överklaganden.	Vara aktiva i effektivisering av projektet Samverkan Framtiden (SBK, FK, TK PoNF, Framtidenkoncernen) Särskild redovisning i Samverkan Framtiden av projekt som ingår i satsningen. Identifiera risker för överklagande i respektive projekt. Initiera information- och dialoginsatser vid behov.
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande	3	4	12	Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande på grund av begränsningar i de verktyg bolaget har till förfogande.	Samverkan med tidiga skeden på FBU för att möjliggöra nyproducerade bostäder BR/ÅR på koncernens mark. Dialog och samverkan med plan- och bygglovsenheterna på SBK. Dialog och samverkan med FK för att möjliggöra bostäder på stadens mark.
Risk för brister i styrning	2	3	6	Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.	Samverkan och samordning inom koncernen i alla åtgärder som planeras för att skapa bättre effekt. Utse uppdragsansvarig inom bolaget för uppföljning och åtgärder. Bevaka utvecklingen och tillgänglig forskning om nyproduktionsinsatser i särskilt/utsatta områden.

# Framtiden Byggutvecklings underlag till strategier för utvecklingsområden 2020-2030



# Inledning

## Syfte

Detta dokument konkretiserar hur Framtiden Byggutveckling ska bidra till områdesprioritering och utökning av nyproduktion som möjliggör att Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kan genomföras.

## Bakgrund

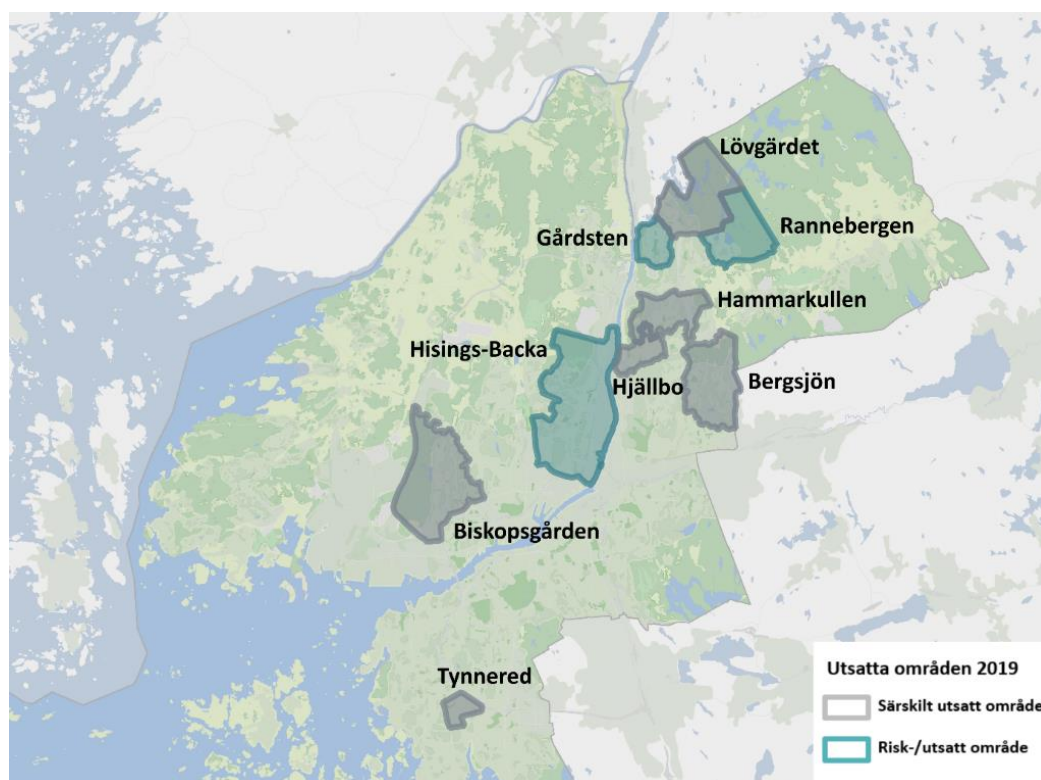
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.*

*Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.*

# Utvecklingsområde = ett särskilt utsatt område

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten är ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen räknas som utsatta områden.



De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra.<sup>1</sup>

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats.

---

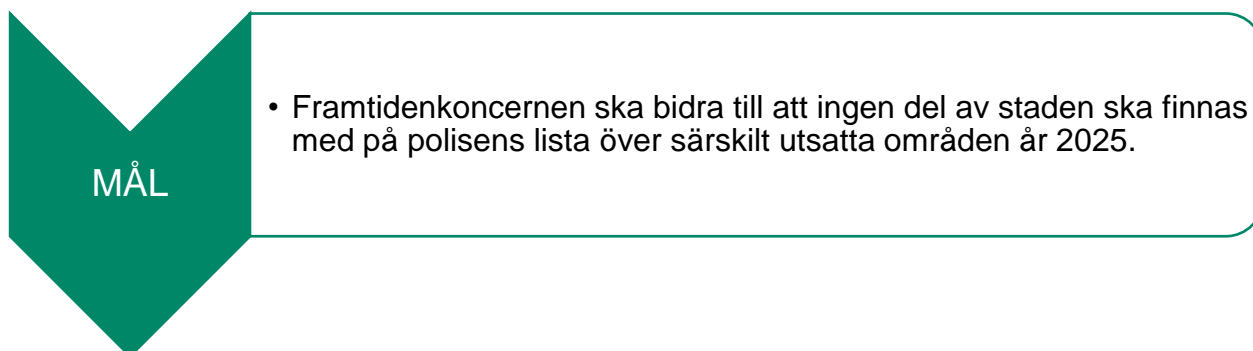
<sup>1</sup> Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

# Framtidenkoncernens strategi

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Framtidenkoncernens övergripande mål är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

## Mål

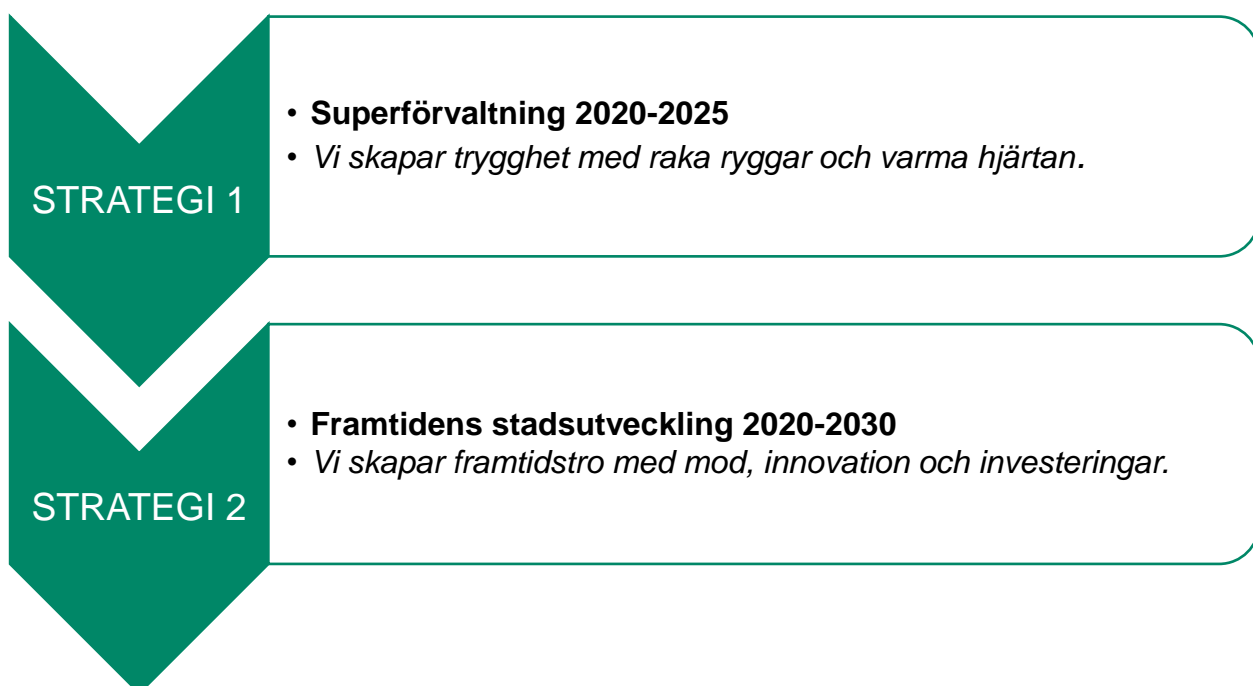
Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:



Det innebär att arbetet ska bedrivas så att alla koncernens utvecklingsområden ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

## Strategier

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är gemensamma för samtliga koncernens utvecklingsområden.



De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i alla koncernens utvecklingsområden. Strategierna bedöms komplettera och förstärka varandra. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.

## **Superförvaltning 2020-2025**

Genom superförvaltning kan vi bidra till att skapa trygghet. Arbetet ska göras med raka ryggar och varma hjärtan. Med raka ryggar orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med varma hjärtan arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025.
- Insatserna bedöms vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

## **Framtidens stadsutveckling 2020-2030**

Genom Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms vara möjliga att starta inom kort tid och ge resultat innan 2030.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

Framtiden Byggutveckling bedöms framförallt kunna bidra inom strategin Framtidens stadsutveckling 2020-2030.



## Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Genom framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Grunden för framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.</li></ul>
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader</li></ul>
Erbjudande om ombildning	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi stimulerar ombildning genom information och stöd.</li></ul>
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.</li></ul>
Jobblyft	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.</li></ul>
Spjutspetsatsning	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.</li></ul>



## Framtiden Byggutvecklings investeringar och prioriteringar för Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Under respektive koncerngemensam insats beskriver bolaget nyproduktionens roll för stadsutvecklingen och på vilket sätt den driver utvecklingen av områdena och får effekt som visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Beskrivningarna ska utgå från den excel-fil som bolaget fyllt i för planerad nyproduktion i utvecklingsområden 2020-2030, synkroniseras med de lokala strategierna för respektive utvecklingsområde och ligger till grund för kommande prioriteringar i koncernen.

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering

- Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.

Gemensamt för alla områden

I tabell 1 redovisas antaganden om volymer, upplåtelseformer, produktionskostnader och rådighet.

Bergsjön  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Biskopsgården  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Hammarkullen  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Hjällbo  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Lövgärdet  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Tynnered  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Tabell 1: Antaganden

Antaganden	
Antaganden om volymer	<p>Antaganden om projekten sker utifrån följande indelning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Högst troligt = färdiga planer (skede 5-7)</li> <li>• Fullt möjligt = Pågående detaljplaner (skede 4)</li> <li>• Mer osäkert = Positiva planbesked, besked om planstart (skede 3)</li> <li>• Potential = Idéer och sökta planbesked (skede 1-2)</li> </ul> <p>Antaganden görs att nyproduktion för skede 3-7 genomförs under perioden 2020-2030.</p> <p>Antagande om risker som påverkar volymer sker genom justeringar av skede 1-2 (potential):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scenario LÅG = att hälften av potentialen färdigställs.</li> <li>• Scenario HÖG = att all potential färdigställs.</li> </ul>
Antaganden om upplåtelseform	<p>Känd upplåtelseform redovisas enligt prognos från ANTURA. Vid okänd kunskap om upplåtelseform fördelas möjliga volymer enligt fastslagen inriktning att 50 % av nyproduktionen i utvecklingsområden skall vara bostadsrätter/äganderätter. Vid kännedom om upplåtelseform för projekt i tidiga skeden som kravställt genom markanvisning eller markreservation justeras dessa utifrån aktuella förutsättningar.</p>
Antaganden om produktionskostnad	<p>Antaganden om produktionskostnad utgår från att en genomsnittlig lägenhet kostar 2 200 000 – 2 300 000 kr att producera. Sänkt produktionskostnad i enlighet med strategin antas till ca 15 %. Därför blir den antagna genomsnittliga produktionskostnaden 1 950 000 kr per lägenhet.</p> <p>Kostnaden för parkeringsplatser ingår inte i antagandet.</p> <p>Risk och möjligheter bedöms till + / - 20 %.</p> <p>Ingen skillnad mellan hyresrätt eller bostadsrätt i grundantagandet.</p> <p>Ett antal kostnadssänkande åtgärder i produkten förutsätts möjlig enligt pågående utredning.</p>
Antaganden om rådighet	<p>Under perioden 2020-2030 påverkas koncernens utvecklingsområden av förutsättningar som på olika sätt påverkar eller begränsar valmöjligheterna i när, var och hur nya bostäder kan uppföras. Nedan listas generella antaganden som specificeras för respektive område i bilaga.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Att påskynda bostadssatsningar i andra områden än de som finns utpekade i stadens strategiska inriktningar (ÖP, UP, TS, GS) är svårt och påverkar rådigheten under perioden 2020-2030.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Att bygga fler än enstaka projekt i områden som utkrävs planprogram är svårt och påverkar rådigheten och valfriheten när projekt kan byggas i utvecklingsområdena.</li><li>• Att utgå från markanvisningar eller att utveckla med kommunal tillskottsmark påverkar rådighet i jämförelse mot att verka för planstart av projekt på egen mark</li><li>• Att vara ensam projekt- och bostadsutvecklare i ett område eller att vara delaktig med flera andra aktörer påverkar ansvarsförhållanden, tid och möjligheter.</li><li>• Antalet erhållna eller sökta planbesked påverkar möjlig planstart och därmed vad som i slutändan är möjligt att bygga innan år 2030.</li><li>• Nya bostäder genererar ofta behov av utökad samhällsservice vilket ofta påverkar projekten beroende på kapacitet och status på samhällsservicen i området.</li></ul>
--	--

Tabell 2: Redovisning av volymer per område

Särskilt utsatt område	Högst troligt	Fullt möjligt	Mer osäkert	Potential	Total för område
Bergsjön	151 (varav 87 FBU, 64 EHAB)	309 (varav 150 FBU, 159 EHAB)	-	-	460 (varav 237 FBU, 223 EHAB)
Biskopsgården	175 (varav 175 EHAB)	100 (varav 100 FBU)	-	445-890 (varav 222-445 FBU, 222-445 EHAB)	725-1165 (varav 322-545 FBU, 397-620 EHAB)
Hammarkullen	45 (varav 45 EHAB)	150 (varav 150 FBU)	30 (varav 30 FBU)	150-300 (varav 75-150 FBU, 75-150 EHAB)*	375-525 (varav 255-330 FBU, 120-195 EHAB)
Hjällbo	-	40 (varav 40 EHAB)	140 (varav 140 FBU)	240-480 (varav 120-240 FBU, 120-240 EHAB)**	420-660 (varav 260-380 FBU, 160-280 EHAB)
Lövgärdet	22 (varav 22 EHAB)	-	44 (varav 44 EHAB)	20-40 (varav 10-20 FBU, 10-20 EHAB)	86-106 (varav 10-20 FBU, 76-86 EHAB)
Tynnered	143 (varav 143 FBU)	-	-	150-300 (varav 75-150 FBU, 75-150 EHAB)	293-443 (varav 218-293 FBU, 75-150 EHAB)
<i>Delsumma</i>	<i>536 (varav 230 FBU, 306 EHAB)</i>	<i>599 (varav 400 FBU, 199 EHAB)</i>	<i>214 (varav 170 FBU, 44 EHAB)</i>	<i>1005-2010 (varav 502-1005 FBU, 503-1005 EHAB)</i>	<i>2354-3359 (varav 1302-1805 FBU, 1051-1554 EHAB)</i>
Riskområde/Utsatt område	Högst troligt	Fullt möjligt	Mer osäkert	Potential	Total för område
Gårdsten	116 (varav 42 FBU, 74 EHAB)	45 (varav 45 FBU)	-	35-70 (varav 35-70 FBU)	196-231 (varav 122-157 FBU, 74 EHAB)
Hisingsbacka	1179 (varav 838 FBU, 341 EHAB)	250 (varav 250 FBU)	-	350-700 (varav 75-150 FBU, 275-550 EHAB)	1779-2129 (varav 1163-1238 FBU, 616-891 EHAB)
Rannebergen	-	-	-	100-200 (varav 50-100 FBU, 50-100 EHAB)	100-200 (varav 50-100 FBU, 50-100 EHAB)
<i>Delsumma</i>	<i>1 295 (varav 880 FBU, 415 EHAB)</i>	<i>295 (varav 295 FBU)</i>	<i>-</i>	<i>485-970 (varav 160-320 FBU, 325-650 EHAB)</i>	<i>2075-2560 (varav 1335-1495 FBU, 740-1065 EHAB)</i>
<b>Totalsumma</b>	<b>1831 (varav 1110 FBU, 721 EHAB)</b>	<b>894 (varav 695 FBU, 199 EHAB)</b>	<b>214 (varav 170 FBU, 44 EHAB)</b>	<b>1490-2980 (varav 662-1325 FBU, 828-1655 EHAB)</b>	<b>4429-5919 (varav 2637-3300 FBU, 1792-2619 EHAB)</b>

Tabell 3: Redovisning av investeringsvolymen

Särskilt utsatt område	Högst troligt	Fullt möjligt	Mer osäkert	Potential	Total för område
Bergsjön	342 mkr (varav 202 mkr FBU, 140 mkr EHAB)	723 mkr (varav 293 mkr FBU, 430 mkr EHAB)	-	-	1 065 mkr (varav 495 mkr FBU, 570 mkr EHAB)
Biskopsgården	425 mkr (varav 425 mkr EHAB)	195 mkr (varav 195 mkr FBU)	-	868 - 1 736 mkr (varav 433-868 mkr FBU, 433-868 mkr EHAB)	1488-2356 mkr (varav 628-1063 mkr FBU, 858-1293 mkr EHAB)
Hammarkullen	80 mkr (varav 80 mkr EHAB)	293 mkr (varav 293 mkr FBU)	59 mkr (varav 59 mkr FBU)	293-585 mkr (varav 147-293 mkr FBU, 147-293 mkr EHAB)	725-1017 mkr (varav 499-645 mkr FBU, 227-373 mkr EHAB)
Hjällbo	-	78 mkr (varav 78 mkr EHAB)	273 mkr (varav 273 mkr FBU)	468 - 936 mkr (varav 234-468 mkr FBU, 234-468 mkr EHAB)	819 mkr - 1287 mkr (varav 507-705 mkr FBU, 312-546 mkr EHAB)
Lövgärdet	44 mkr (varav 44 mkr EHAB)	-	108 mkr (varav 108 mkr EHAB)	39-78 mkr (varav 20-40 mkr FBU, 20-40 mkr EHAB)	192-230 mkr (varav 20-40 mkr FBU, 172-192 mkr EHAB)
Tynnered	278 mkr (varav 278 mkr FBU)	-	-	293-585 mkr (varav 147-293 mkr FBU, 147-293 mkr EHAB)	571-863 mkr (varav 425-571 mkr FBU, 147-293 mkr EHAB)
<i>Delsumma</i>	<i>1 169 mkr (varav 480 mkr FBU, 689 mkr EHAB)</i>	<i>1 289 mkr (varav 781 mkr FBU, 508 mkr EHAB)</i>	<i>440 mkr (varav 332 mkr FBU, 108 mkr EHAB)</i>	<i>1 961 - 3 920 mkr (varav 981-1 962 mkr FBU, 981-1 962 mkr EHAB)</i>	<i>4860-6818 mkr (varav 2574-3519 mkr FBU, 2286-3267 mkr EHAB)</i>
Riskområde/Utsatt område	Högst troligt	Fullt möjligt	Mer osäkert	Potential	Total för område
Gårdsten	226 mkr (varav 82 mkr FBU, 144 mkr EHAB)	88 mkr (varav 88 mkr FBU)	-	68-137 mkr (varav 68-137 mkr FBU)	382-451 mkr (varav 238-307 mkr FBU, 144 mkr EHAB)
Hisingsbacka	3 209 mkr (varav 2544 mkr FBU, 665 mkr EHAB)	488 mkr (488 mkr FBU)	-	683-1365 mkr (varav 146-293 mkr FBU, 536-1073 mkr EHAB)	4380-5062 mkr (varav 3178-3325 mkr FBU, 1201-1738 mkr EHAB)

Rannebergen	-	-	-	195-390 mkr (varav 98-195 mkr FBU, 98- 195 mkr EHAB)	195-390 mkr (varav 98-195 mkr FBU, 98-195 mkr EHAB)
<i>Delsumma</i>	<i>3435 mkr (varav 2626 mkr FBU, 809 mkr EHAB)</i>	<i>576 mkr (varav 576 mkr FBU)</i>	-	<i>946-1892 mkr (varav 312-625 mkr FBU, 634- 1268 mkr EHAB)</i>	<i>4957-5903 mkr (varav 3514-3826 mkr FBU, 1443- 2077 mkr EHAB)</i>
<b><i>Totalsumma</i></b>	<b><i>4 604 mkr (varav 3106 mkr FBU, 1498 mkr EHAB)</i></b>	<b><i>1 865 mkr (varav 1357 mkr FBU, 508 mkr EHAB)</i></b>	<b><i>440 mkr (varav 332 mkr FBU, 108 mkr EHAB)</i></b>	<b><i>2907- 5 812 mkr (varav 1293-2587 mkr FBU, 1615- 3230 mkr EHAB)</i></b>	<b><i>9817 – 12 721 mkr (varav 6088- 7345 mkr FBU, 3729-5344 mkr EHAB)</i></b>



## Sveriges lägsta nyproduktionskostnader

- Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader

## Övergripande gällande produktionskostnader

- Framtiden Byggutveckling tillämpar en skedesindeldad process för hantering av låga produktionskostnader där det är centralt att hantera styrning tidigt i framtagandeprocessen för att skapa kostnadseffektiva projekt. Ju tidigare i processen, desto större möjlighet finns att påverka. För att lyckas krävs kompetens, styrning och tydligt kravställande.
- Övergripande strategier är breddning av marknaden, industriellt och konceptuellt byggande med upprepningseffekt, logistik och mobilitet.

## Inför val av mark och detaljplanestart

- Markens beskaffenhet skall vara välkänd utifrån geoteknik, markmiljö, befintliga ledningar mm.
- Undvika stora omläggningar av infrastruktur vilket ger höga exploateringskostnader.
- Marken bör vara så ren som möjligt för att undvika sanering.
- Marken bör vara lätt åtkomlig för byggnation.
- Frigöra mark för bostäder genom tidiga insatser, t ex omställning till tillståndsparkering, översyn av p-hyror och hållbara mobilitetsåtgärder.
- Om p-anläggningar är nödvändiga skall dessa byggas ovan mark och vara självfinansierade.
- Sprängning som pålning driver kostnader.

## Under tidigt detaljplanearbete

- Driva detaljplanearbetet aktivt med avseende på kostnadseffektiv produktion.
- Verka för flexibilitet i detaljplanen.
- Verka för att ge planen utrymme för koncepthus eller upprepning av väl beprövat tidigare byggt hus.
- Undvika att planera för byggnation i fastighetsgräns.
- Undvika att ställa krav på särskilda material i detaljplanen då detta begränsar upphandlingsmöjligheterna.

## Utformning av produkter, projekteringskedet

- Arbeta med upprepning och färdiga koncept. Hög grad av prefabricering / industriellt byggande ska eftersträvas.
- Utnyttja fastighetens ytor optimalt och identifiera smarta lösningar för gemensamma utrymmen; när BOA minskar i förhållande till BTA, innebär det att varje kvadratmeter BOA ska bära en större andel av både bygg- och driftkostnader.
- Differentiering av produkterna utifrån förutsättningar skall ske.

## Väl fungerande konkurrens

- Konjunkturen och brist på konkurrens påverkar produktionskostnaden, därav är det viktigt att verka aktivt för att stimulera konkurrensen.
- Arbeta fram enkla och tydliga förfrågningsunderlag med renodlade entreprenadformer, dvs Framtidens plattform.

## Jobblyft

- Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.

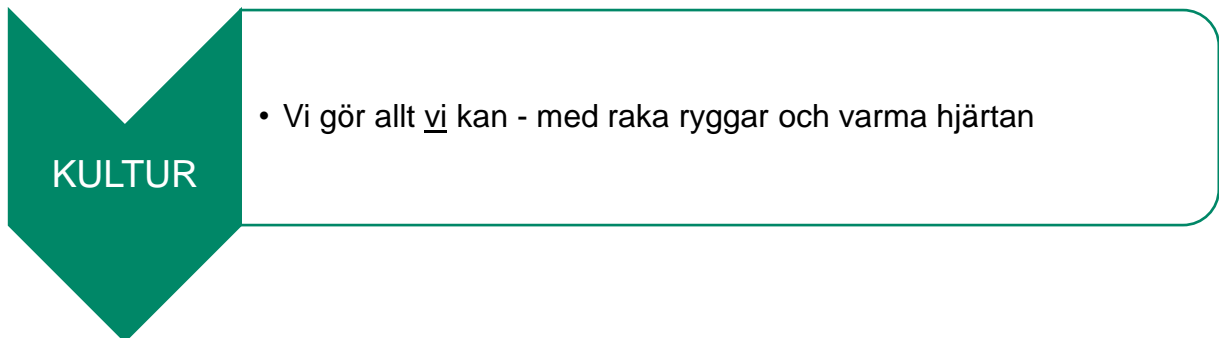
## Social hänsyn vid upphandling

- I varje upphandling tar vi fram en målsättning kring hur många personer som kan anställas i aktuellt projekt och ställer dialogkrav som innebär att vi tillsammans med leverantören hittar bästa lösning. Kandidater tas fram genom samarbete och koordination mellan koncernens eget "Välkommen till Framtiden" och "Social hänsyn" på INK, och ibland också genom leverantören själv.

## Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategi för utvecklingsområden. Vi behöver en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en **ekonomisk** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt. Tre förutsättningar – som var och en och alla tre tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som detta innebär.

## Kultur



Att genomföra strategin för utvecklingsområden kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Störningsjouren bedriver arbetet med att bidra till att inget av koncernens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 utifrån följande ledord:

1. Raka ryggar och varma hjärtan
2. Tillsammans i koncernen
3. Tillsammans med hyresgästerna
4. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
5. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
6. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
7. Obs! Det finns inga perfekta planer
8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla

## Risikanalyt

Risikanalyt utgår från bolagets möjlighet att bidra till måluppfyllelse för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Risikanalyt beaktar eventuella negativa konsekvenser för bolaget och dess kunder utifrån bland annat ekonomi, förtroende, affärsmässighet och möjlighet till genomförande och måluppfyllelse.

Risikanalyt utgår från koncernens risikanalyt för utvecklingsområden. Bolaget kan addera egna risker och ska göra en egen värdering av riskerna samt planera och beskriva åtgärder för att sänka risknivån vid behov.

För framtagande av risikanalyt används samma metod som bolagen använder för framtagande av samlad riskbild i arbetet med intern styrning och kontroll. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens på en skala 1-4, multipliceras och risknivån får ett värde mellan 1-16.

	Sannolikhet	Konsekvens
4	Sannolik	Allvarlig
3	Möjlig	Kännbar
2	Mindre sannolik	Lindrig
1	Osannolik	Försumbar

Risikvärde	Färg
1-4	Grön
5-11	Gul
12-16	Röd

Risk	Sannolikhet (skala 1-4)	Konsekvens (skala 1-4)	Riskenivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på förvaltande bolag	4	3	12	<p>Risk för negativ påverkan på förvaltande bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrad soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risk för ökade nedskrivningsbehov.</li> <li>• Risk för att projektens direktavkastning inte uppfyller marknadens avkastningskrav.</li> <li>• Risk i att nyproduktionsportföljen inte uppfyller krav på lönsamhet</li> <li>- Risk att projekt inom utsatta områden inte uppfyller krav på lönsamhet.</li> <li>- Risk att projekt som <i>inte</i> ligger i utsatta områden har en lönsamhet som väger upp de projekt som inte uppnår krav på lönsamhet.</li> <li>- Risk att projekt som <i>inte</i> ligger i utsatta områden prioriteras ner för att möjliggöra projekt inom de utsatta områdena.</li> <li>• Risk för att bedömningarna för produktionskostnaderna är felaktiga.</li> <li>• Risk för ojämn fördelning av projekt/antal bostäder/investeringar mellan bolagen</li> </ul>	<p>Optimera projekten utifrån både ett kostnads- och intäktsperspektiv.</p> <p>Särskilt belysa berörda projekt i satsningen enligt krav i investeringsstrategi för nyproduktion i samband med projekt- och portföljuppföljningar.</p> <p>Bedöma behov av att komplettera med värderingar för uppföljning av nedskrivningsbehov.</p> <p>Bedöma projektets påverkan på förvaltande bolags ekonomi i urval och prioritering av projekt.</p>
Risk för förtroendeskada hos förvaltande bolag	1	2	2	<p>Risk för att förvaltande bolag ska ta emot många bostäder på en gång.</p>	<p>Dialog och förankring med förvaltande bolag vid urval och prioritering av projekt samt information om hur projekten påverkar förvaltande bolags ekonomi.</p> <p>Utveckla arbetssätten mellan Framtiden Byggtveckling och förvaltande bolag.</p>
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet	3	2	6	<p>Risk för att satsningen ifrågasätts av hyresgäster eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.</p> <p>Risk för att projekten inte uppfyller krav på lönsamhet enligt investeringsstrategi för nyproduktion.</p> <p>Risk att andra exploatörer ifrågasätter satsningarna.</p>	<p>Informera om koncernens satsning för de byggaktörer/exploatörer vi kommer i kontakt med i olika projekt.</p>



Risk för påverkan av omvärldsförändringar	3	3	9	<p>Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risk för höga produktionskostnader</li> <li>• Risk för vakanser</li> <li>• Risk för konkurser</li> <li>• Risk för att markanvisningar inte möter krav på upplåtelseform</li> <li>• Risk för att inte kunna nyttja investeringsstöd alt. investeringsstöd utgår.</li> <li>• Risk för byte av upplåtelseform</li> </ul>	<p>Bevaka utvecklingen av marknaden. Fortsatt bevakning av tilltänkta och kontrakterade entreprenörer. Dialog och analys med EHAB inför ev. beslut om konvertering av upplåtelseform.</p>
Risk för förseningar i genomförande	3	4	12	<p>Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering.</p> <p>Risk för de projekt som inte har startade detaljplaner (ca 50% av identifierade bostäder och investeringar) inte kommer genomföras inom tidsperioden 2020-2030. Koncernen har inte rådighet i beslut om vilka och prioritering av detaljplaner.</p> <p>Risk för överklaganden.</p>	<p>Vara aktiva i effektiviseringen av Samverkan Framtiden (SBK, FK, TK och PoNF, Framtidenkoncernen) Särskild redovisning i Samverkan Framtiden av projekt som ingår i satsningen. Identifiera risker för överklagande i respektive projekt. Initiera information- och dialog insatser vid behov.</p>
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande	3	4	12	<p>En betydande andel av bostäderna i nyproduktionsportföljen bestående av projekt i utsatta områden. Hälften av bostäderna har inte en startad detaljplan.</p> <p>Risk för ojämn fördelning av insatser för volym och prioritet av aktivitet mellan områdena.</p> <p>Risk för att fördelning mellan HR och BR inte kommer att kunna fördelas enligt nyproduktionsstrategin.</p>	<p>Särskild redovisning i Samverkan Framtiden av projekt som ingår i satsningen. Koppla fler samarbetspartners/exploatörer för stadsutveckling i de utsatta områdena. Inventera möjligheter av Göteborgslokalers fastigheter i områdena.</p>

Risk	Sannolikhet <i>(skala 1-4)</i>	Konsekvens <i>(skala 1-4)</i>	Risknivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för brister i styrning	2	3	6	<p>Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.</p> <p>Risk för att nyproduktionen enskilt inte bidrar till positiv utveckling i särskilt utsatta områden.</p>	<p>Samverkan och samordning inom koncernen i alla åtgärder som planeras för att skapa bättre effekt.</p> <p>Utse uppdragsansvarig inom bolaget för uppföljning och åtgärder.</p> <p>Bevaka utvecklingen och tillgänglig forskning om nyproduktionsinsatser i särskilt/utsatta områden.</p>
Resurser/Medarbetare	2	3	6	Risk för att kunskap och erfarenhet tappas och inte kan ersättas vid pensionsavgångar.	<p>Bolaget genomför kompetensinventering och individuella utvecklingsplaner.</p> <p>Komplettera med konsulter i lämpliga projekt.</p>

# GöteborgsLokalers stödjande insatser för utvecklingsområden 2020 - 2030



# Inledning

## Syfte

Detta dokument konkretiserar vilka stödjande insatser GöteborgsLokaler kan bidra med för att möjliggöra att Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kan genomföras.

## Bakgrund

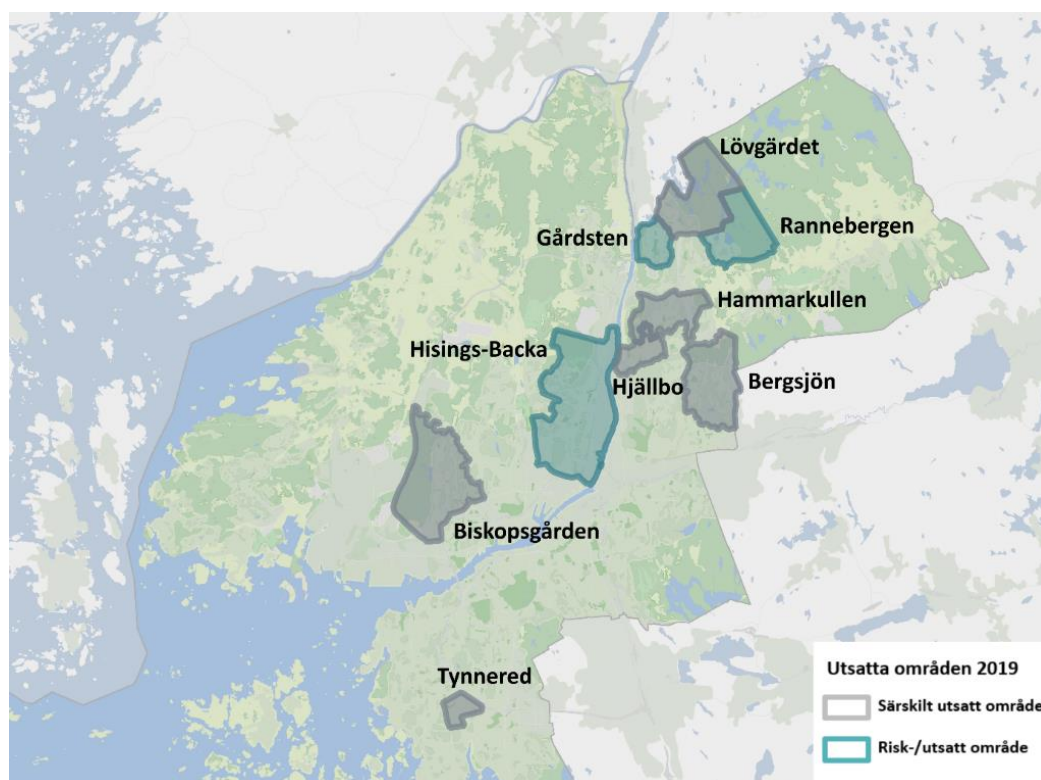
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.*

*Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.*

# Utvecklingsområde = ett särskilt utsatt område

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten är ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen räknas som utsatta områden.



De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra.<sup>1</sup>

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats.

<sup>1</sup> Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

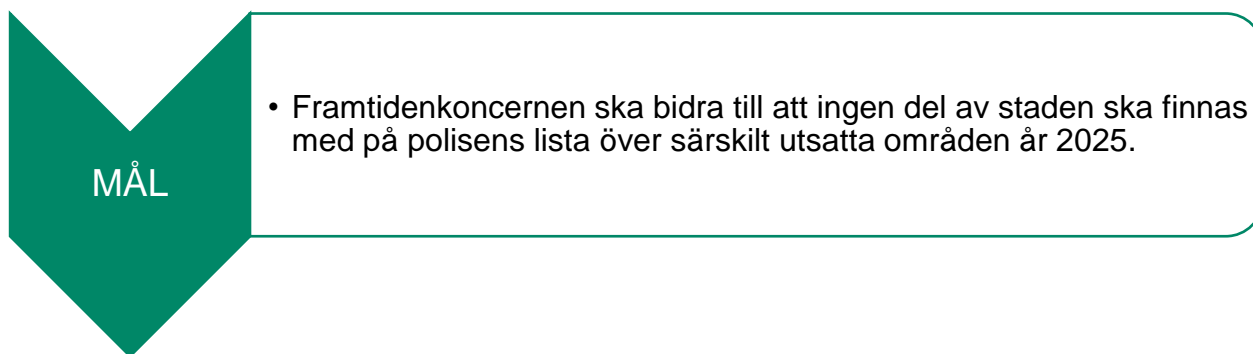


# Framtidenkoncernens strategi

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020 - 2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Framtidenkoncernens övergripande mål är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

## Mål

Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:



Det innebär att arbetet ska bedrivas så att alla koncernens utvecklingsområden ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

## Strategier

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är gemensamma för samtliga koncernens utvecklingsområden.



De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i alla koncernens utvecklingsområden. Strategierna bedöms komplettera och förstärka varandra. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.

## **Superförvaltning 2020 - 2025**

Genom superförvaltning kan vi bidra till att skapa trygghet. Arbetet ska göras med raka ryggar och varma hjärtan. Med raka ryggar orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med varma hjärtan arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025.
- Insatserna bedöms vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

## **Framtidens stadsutveckling 2020 - 2030**

Genom Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms vara möjliga att starta inom kort tid och ge resultat innan 2030.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

GöteborgsLokaler bedöms kunna bidra med stödjande insatser inom både Superförvaltning 2020 - 2025 och Framtidens stadsutveckling 2020 - 2030.

## Superförvaltning 2020 - 2025

Grunden för superförvaltningen läggs genom följande insatser:

Trygghetsssäkrade fastigheter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetsssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.</li></ul>
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan</li></ul>
Trygghetsdialoger	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.</li></ul>
Trygghetsvärdar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.</li></ul>
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.</li></ul>
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.</li></ul>
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.</li></ul>
Sophantering utan nedskräpning	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.</li></ul>

## GöteborgsLokalers stödande insatser för Superförvaltning 2020-2025

### Trygghetssäkrade fastigheter

- Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.

### Gemensamt för alla områden

- Använda kläder med GbgLoks logga
- Använda våra målade bilar
- Låta UE ha kläder med vår logga, tex städbolag
- Torgsamverka med inventering gemensamt för alla involverade på samtliga platser
- Vara mer synliga på torget genom ökad närvaro

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

Trygghetsvandring i och utanför centrum samt i butikerna

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

- Garaget
- Brandlarm?
  - Kameror?
  - Sektionering (in/utfarter)
  - Bygga bort mörka dolda ställen
  - Rent och snyggt, bättre städ, ej bra städ från fambo
  - Färgsätta
  - Byta belysning (Gammla armaturer)
  - Rondering parkeringsvakt

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

- Belysning
- Byta tublysrörovan skärmtak
- Byte av galleriabelysning
- Byta Gobos (rymdstorget 7)
- Ljussätta fasad (som kortedala BB)

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

- Bibliotekslokalen, tom from ca 2022?
- Entreer till gallerian
- Vara närvarande på platsen och bibehålla relationer med verksamheter och samarbetspartners
- arbeta mot felparkerade bilar
- Installera högtalare som spelar "gammal" musik (ej stim) typ klassisk i galleria och garage vid behov.

### Biskopsgården områdesbaserade insatser/åtgärder

- Samordning av upphandling av bevakningstjänster såsom cubsec. Bra om alla använder samma bevakningsbolag.
- Inventering av fastigheterna enligt botrygg 2030, samt åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter

### Hammarkulletorget områdesbaserade insatser/åtgärder

- Viktigt att behålla Folkets hus. Vi behöver mer medel till insatser för att kunna bistå dem med hjälp. Gemensamt med BAB?

### Hjällbo Centrum områdesbaserade insatser/åtgärder

- Stänga gallerian och enbart ha butiker med entré från gatan. Vi vill flytta ner biblioteket till centrumbyggnaden.
- Vi har installerat starkare ljus mot parkeringen detta bör även göras på fler mörka ställen som finns runt torget.
- Låta jalla Hjällbo få ta hand om caféet och de i sin tur har mammor från området som arbetar där. (Samarbete GbgLok och Poseidon)
- Fler övervakningskameror.

### Trygghetsdialoger

- Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.

### Gemensamt för alla områden

Ta enskilda möten sk brukarmöten med enskilda aktörer för att få reda på mer. Här kan vi ha ett gemensamt frågebatteri som vi använder och därefter sammanställer ett gemensamt dokument. Se dokument som gjorts tidigare för kyrkby bla samt trygghetsvandringsunderlag.  
Förslag på digital utbildning.(Jonas) Koll app Safeland

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

Utöka våra hyresgästers kontakter med t ex Svensk Handel, Sv. Spel mfl branschorganisationer för att ta del av deras trykhhets- och säkerhetsarbete.  
Fortsatt arbete med Bergsjön 2021 (fastighetsägare i Bergsjön).  
Damma av "Torgsamverkan" = minskar riskerna att utsättas för brott = minskar oron för att utsättas för brott  
Säkra upp att vår information går fram genom tolkhjälp.  
Bygga relationer mellan verksamheter.

### Biskopsgården områdesbaserade insatser/åtgärder

- Bjuda in till trygghetsvandring/trygghetsinformation med lokalhyresgäster
- Utveckla samarbetet med övriga fastighetsägare på förvaltningsnivå. Vi behöver skapa en fokusgrupp Utveckla samarbetet med de lokala trygghetsvärdarna.
- Medborgardialog på torget med både boende och handlare.
- Skapa en app för felanmälan där både lokalhyresgäster och ev. bovärdar mfl kan göra felanmälningar på ett enkelt sätt.



Hammarkulleorget  
områdesbaserade  
insatser/åtgärder

Hålla och bjuda in till dialog med Mixgården och äldreboendet

Hjällbo Centrum  
områdesbaserade  
insatser/åtgärder

• Ihop med Poseidon bjuda in till trygghetsvandringar

## Nolltolerans mot kriminell verksamhet

- Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.

## Gemensamt för alla områden

- Vaktare - på vilka platser har vi vaktare och OV och vilka har vi inte, varför? Problem i våra garage, Vad ska vi göra åt det? Ungdomsskrämmor sk moskitos.

## Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

Utökad samarbete med Fambos Trygghetsvärdar.

## Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

Vid nyuthyrning;

1. Kreditupplysning
2. Telefonförfrågan till tingsrätt
3. Begär/ta referenser
4. Begär få utdrag ur Rikspolisstyrelsens arkiv
5. Nej till Ideella föreningar pga bristen på insyn
6. Den sökandes detaljrika verksamhetsbeskrivning/ affärsplan skall ligga som bilaga till avtalet och styra innehållet i verksamheten.

## Biskopsgården områdesbaserade insatser/åtgärder

- Ett bra och nära samarbete med polisen. Fler övervakningskameror på torget.
- Kontroll av lokalhyresgäster vid uthyrning av nya lokaler.
- Bygga bort otrygga miljöer såsom tex "slussar" och häng med dålig sikt och dålig belysning.

## Hammarkulletorget områdesbaserade insatser/åtgärder

- Ha OBS på Aktivitetslokalen och inte vara rädda för att ta obekväma beslut kring verksamheter som bedrivs i lokalen.

## Hjällbo Centrum områdesbaserade insatser/åtgärder

- Återinföra moskitos- sk. ungdomsskrämmor för att undvika häng inne i gallerian.
- På något sätt vara delaktiga i projektet "Mötesplatsen". Poseidon har anställt en person. Här behöver även GbgLok vara delaktiga.

## 24-timmars åtgärd av skadegörelse och klotter

- Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.

## Gemensamt för alla områden

- Ev. ha en dedikerad person från ett klottersaneringsföretag som rondderar våra torg enl. schema för upptäcka/ta bort klotter.
- Tänka nytt kring parkeringsskyltning så vi försvårar borttagandet av skyltar (jmf m Backagånget som förstör parkeringsskyltar). I samarbete med P-bolaget.
- Ha en väl fungerande parkeringsövervakning. Ev. högre avg för fler p-vakter (då de behöver vara fler personer för att våga "rycka ut").
- Snabbare hantering av staden ang. t. ex. övergivna bilar.
- Förbättrad samverkan md systerbolagen för att få en enklare och snabbare hantering av klottersanering.
- Samtal med hyresgäster om hur de felanmäler och vikten av att de gör det för att vi snabbt ska kunna åtgärda.

## Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Genom framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Grunden för framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.</li></ul>
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader</li></ul>
Erbjudande om ombildning	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi stimulerar ombildning genom information och stöd.</li></ul>
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.</li></ul>
Jobblyft	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.</li></ul>
Spjutspetsatsning	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.</li></ul>

## GöteborgsLokalers stödjande insatser för Framtidens stadsutveckling 2020 - 2030

### Jobblyft

- Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.

### Gemensamt för alla områden

- Aktivera tomma lokaler till sociala projekt likt Allas Ateljé (BC) och Stadsmissionen (VVT)

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

- Se över samarbete med befintliga hyresgäster (matchia.se)
- Utökad samarbete med befintliga/nya bra entreprenörer, t ex Fix Städ.
- Fortsätta samarbetet med Fambo, föreningar och deras ungdomar vid t ex aktiviteter.

### Biskopsgården områdesbaserade insatser/åtgärder

- Dialog förs med stadsmissionen gällande tom lokal där vi ser möjligheter för ungdomar mfl att arbetsträna.
- Samarbeta med ungdomar från området på våra event tex som hjälp med barnaktiviteter.

### Hjällbo Centrum områdesbaserade insatser/åtgärder

- Låta jalla Hjällbo få ta hand om caféet och de i sin tur har mammor från området som arbetar där. (Samarbete GbgLok och Poseidon).
- Upplåta lokal till "Fritidsbanken"  
<https://www.fritidsbanken.se/>



## Spjutspetssatsning

- Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetssatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.

## Gemensamt för alla områden

- Fler sociala evenemang likt schackturnering och Fotbolls VM. I samband med detta också aktivera butikerna och uppmuntra till försäljning i anslutning till aktivitet.

## Biskopsgården områdesbaserade insatser/åtgärder

- Utveckla platsidentiteten för Vårväderstorget genom ett nytt gestaltningsprogram. Se separat dokument för platsutveckling Vårväderstorget.
- Diskussion med Vår krog och bar för ett ev. namnbyte.
- Skapa mötesplatser och aktivera torgytan.

## Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

Vad tycker de som bor i Bergsjön, vad är bra, vad saknas i centrum. Medborgardialog/fokusgrupper?  
Samarbete med t ex Universeum, Volvo, Chalmers, Stadsmuseet om att nyttja gallerians ytor på något sätt för att visualisera del av deras verksamhet på ett lekfullt sätt.

Kundparkeringen, kan den göras bättre?

Fortsatt samarbete med Konstepidemin, Allas Ateljé  
Fortsatt samarbete med Sv. kyrkan, Skolan mitt i byn och Navet.

Ta fram ett nytt koncept tillsammans med till exempel kyrkan/stadsmissionen.

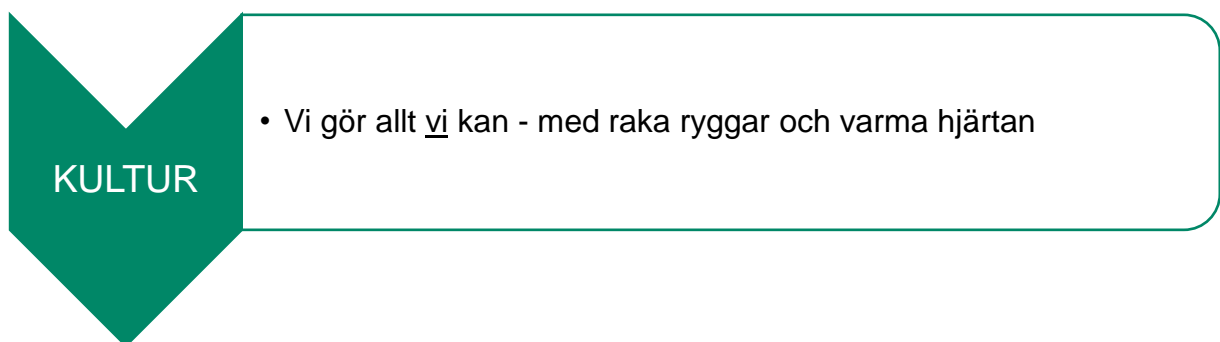
Fortsätta inkluderande aktiviteter, "sociala evenemang" för att stärka identiteten, t ex Tellusfestivalen, Schackturnering, Hälsa/fotbollsevenemang.

Se till att Räddningstjänsten visar upp sig på våra torg vid t ex arrangemang. Ta med Civilförsvaret för att lära ut Hemberedskap.

## Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategi för utvecklingsområden. Vi behöver en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en **ekonomisk** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt. Tre förutsättningar – som var och en och alla tre tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som detta innebär.

## Kultur



Att genomföra strategin för utvecklingsområden kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Störningsjouren bedriver arbetet med att bidra till att inget av koncernens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 utifrån följande ledord:

1. Raka ryggar och varma hjärtan
2. Tillsammans i koncernen
3. Tillsammans med hyresgästerna
4. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
5. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
6. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
7. Obs! Det finns inga perfekta planer
8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla

## Risicanalys

Risicanalysen utgår från bolagets möjlighet att bidra till måluppfyllelse i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Risicanalysen beaktar eventuella negativa konsekvenser för bolaget och lokalhyresgästerna utifrån bland annat ekonomi, förtroende, affärsmässighet och möjlighet till genomförande och måluppfyllelse.

Risicanalysen utgår från koncernens risicanalys för utvecklingsområden. Bolaget kan addera egna risker och ska göra en egen värdering av riskerna samt planera och beskriva åtgärder för att sänka risknivån vid behov.

För framtagande av risicanalys används samma metod som bolagen använder för framtagande av samlad riskbild i arbetet med intern styrning och kontroll. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens på en skala 1-4, multipliceras och risknivån får ett värde mellan 1-16.

Risikvärde	Färg
1-4	Grön
5-11	Gul
12-16	Röd

Risk	Sannolikhet (skala 1-4)	Konsekvens (skala 1-4)	Riskenivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget				Risk för negativ påverkan på bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrade soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.	.....
Risk för förtroendeskada hos lokalhyresgäster				Risk för att satsningen leder till minskat förtroende från lokalhyresgäster	.....
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet				Risk för att satsningen ifrågasätts av hyresgäster eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.	.....
Risk för påverkan av omvärldsförändringar				Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.	.....
Risk för förseningar i genomförande				Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering.	.....
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande				Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande på grund av begränsningar i de verktyg bolaget har till förfogande.	.....
Risk för brister i styrning				Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.	.....
Egen risk .....				.....	.....
Egen risk .....				.....	.....

# Störningsjourens stödjande insatser för utvecklingsområden 2020-2030



# Inledning

## Syfte

Detta dokument konkretiserar vilka stödjande insatser Störningsjouren kan bidra med för att möjliggöra att Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kan genomföras.

## Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.*

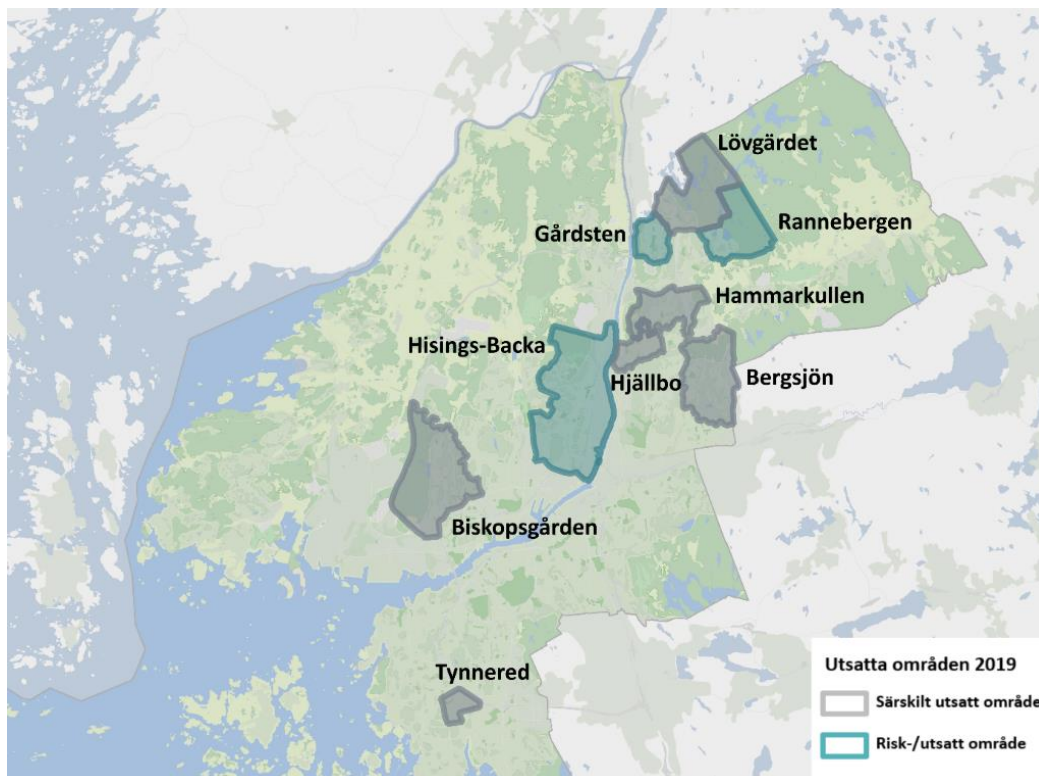
*Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.*



# Utvecklingsområde = ett särskilt utsatt område

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten är ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen räknas som utsatta områden.



De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra.<sup>1</sup>

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats.

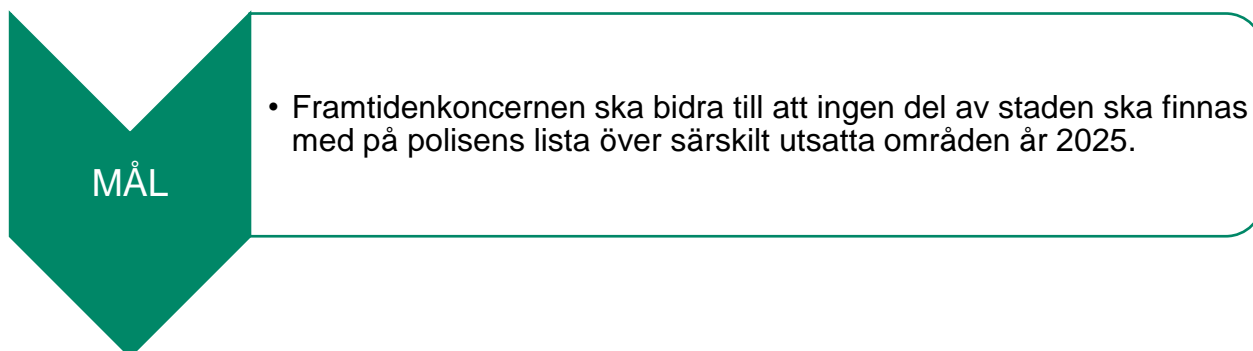
<sup>1</sup> Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

# Framtidenkoncernens strategi

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Framtidenkoncernens övergripande mål är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

## Mål

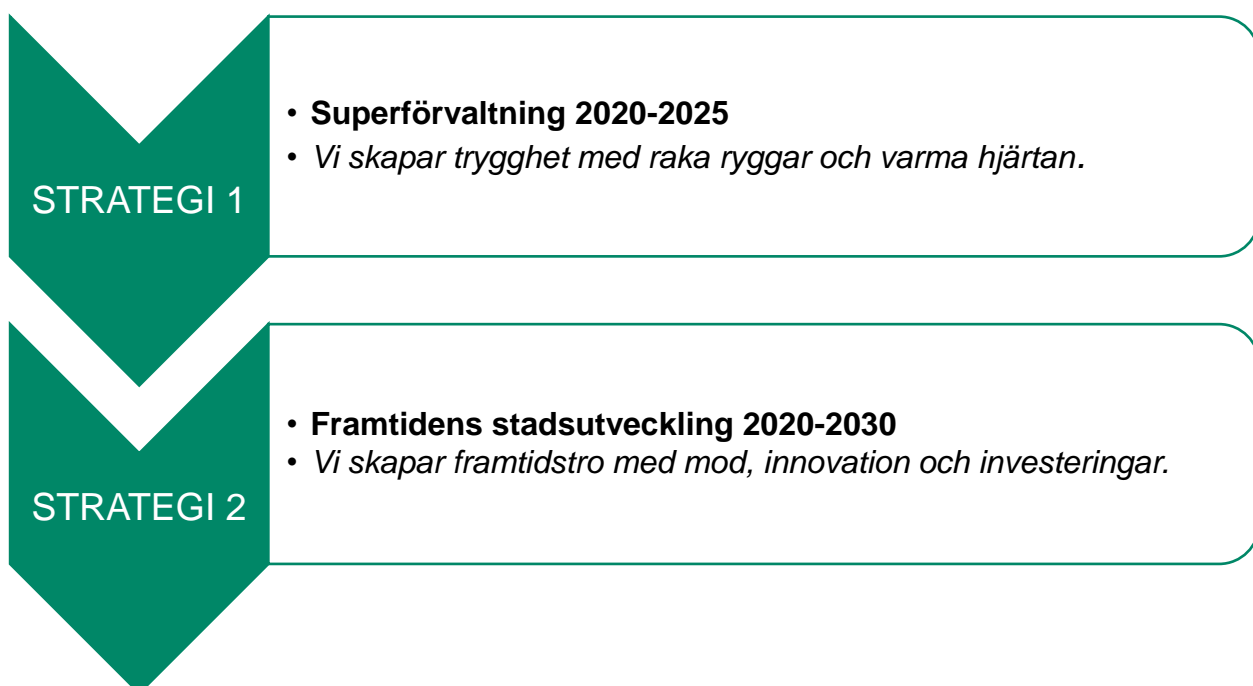
Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:



Det innebär att arbetet ska bedrivas så att alla koncernens utvecklingsområden ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

## Strategier

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är gemensamma för samtliga koncernens utvecklingsområden.



De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i alla koncernens utvecklingsområden. Strategierna bedöms komplettera och förstärka varandra. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.

## **Superförvaltning 2020-2025**

Genom superförvaltning kan vi bidra till att skapa trygghet. Arbetet ska göras med raka ryggar och varma hjärtan. Med raka ryggar orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med varma hjärtan arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025.
- Insatserna bedöms vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

## **Framtidens stadsutveckling 2020-2030**

Genom Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms vara möjliga att starta inom kort tid och ge resultat innan 2030.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

Störningsjouren bedöms framförallt kunna bidra inom strategin Superförvaltning 2020-2025.

## Superförvaltning 2020-2025

Grunden för superförvaltningen läggs genom följande insatser:

Trygghetsäkrade fastigheter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetsäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.</li></ul>
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan</li></ul>
Trygghetsdialoger	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.</li></ul>
Trygghetsvärdar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.</li></ul>
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.</li></ul>
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.</li></ul>
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.</li></ul>
Sophantering utan nedskräpning	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.</li></ul>

## Störningsjourens stödjande insatser för Superförvaltning 2020-2025

Under respektive koncerngemensam insats listas här förslag på stödjande insatser som är gemensamma för samtliga utvecklingsområden. Förslagen är framtagna av personal och ledningsgrupp.

Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter

Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.

Gemensamt för alla områden

Genomföra geografiskt avgränsade slagningar för att uppnå fler riktiga hyresförhållanden i de specifika områdena. (Önskvärt med insats i centralt område samtidigt)

Gemensamt för alla områden

Aktivt marknadsföra vårt arbete i hyresgästtidningar och då informera om att vårt arbete syftar till att de som hyr lägenheter skall sitta på säkra kontrakt, betala rätt hyra. Att vi genom vårt arbete bidrar till tryggare boende för HG då rätt person vistas där.

Gemensamt för alla områden

Göra besök på APT för att informera om vårt arbete oftare i utvecklingsområden för att försöka få in fler tips från fastighetsvärdar och försöka påminna dem om att vara uppmärksamma vid besök i lägenheter. Återkoppla till fastighetsvärdar i större utsträckning om vad händer i våra ärenden (uppsägning, hänskjutande mm).

Gemensamt för alla områden

Översyn av uthyrningspolicyn (koncerngemensamt)

Lokal närvaro 7 dagar/vecka

- Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan (ej aktuellt för SJ med kontor)

Gemensamt för alla områden

- Fortsatt arbete enligt nuvarande uppdrag gör att vi är på plats sju dagar i veckan.

Områdesbaserade insatser/åtgärder

- Inrätta koncerngemensam mobil trygghetsgrupp som komplement till stationära team. Organiserar från något förvaltande bolag alternativt från SJ. Utifrån en koncerngemensam lägesbild bestäms gruppens fokus till det område som är i mest behov som en förebyggande insats med målsättning att inga nya områden ska tillkomma.



## Trygghetsdialoger

- Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna

## Gemensamt för alla områden

- SJ personal deltar vid behov på de av bolagen anordnade löpande trygghetsmöten/trygghetsvandringar/trapphusmöten som vi ser en stor vinst med och som rekommenderas att finnas i alla områden.

## Gemensamt för alla områden

- SJ personal deltar vid behov i Boskola/samhällsinformation/praktiskt vardagsliv som rekommenderas att finnas i alla områden, finns idag i bla Bergsjön. Mål att stötta behövande hyresgäster att bli bra hyresgäster: fokusera på främjande insatser.

## Gemensamt för alla områden

- SJ anordnar utbildning kring VINR/våld i hemmet för att säkerställa att all personal har god kännedom kring hantering, då upplevelser av detta ses som en del av orsaken till att individer hamnar i ett kriminellt sammanhang.

## Nolltolerans mot kriminell verksamhet

- Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lägenheter, lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.

## Gemensamt för alla områden

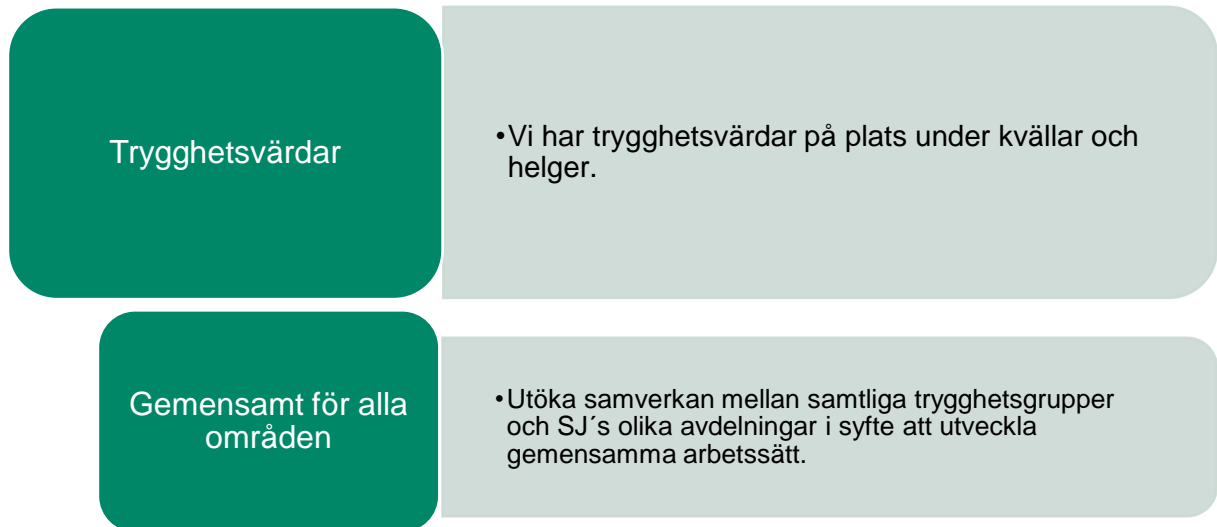
- SJ upparbetar ett tätare samarbete med övriga aktörer i närområdet.

## Gemensamt för alla områden

- Koncerngemensam insats: Stärka de "goda hyresgästerna" genom att uppmuntra den sociala kontrollen/civilkurage – fokus på ex Våga bry dig. Fokus på såväl egen personal och hyresgäster.

## Gemensamt för alla områden

- Koncerngemensamt säkerställa att uthyrningspolicyn efterlevs (ex att 80% har som krav att uppvisa inkomst via förvärvsarbete och att policyn revideras vid behov.)

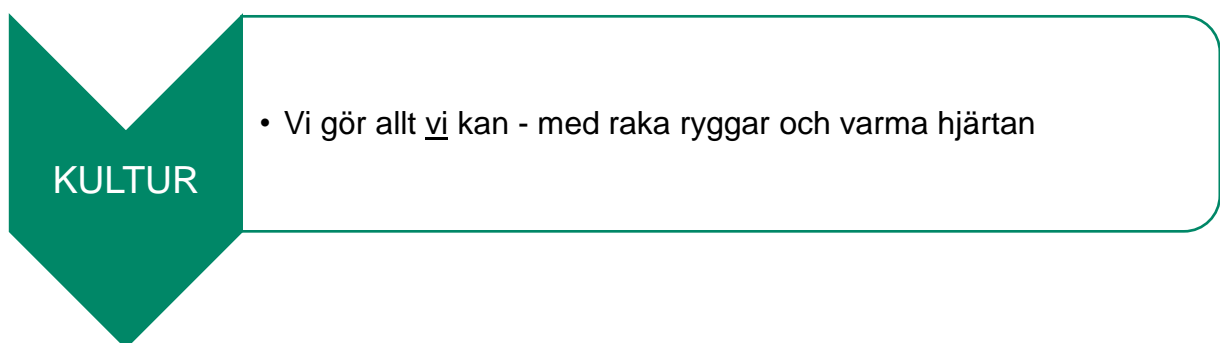


Observera att tillkommande uppdrag kan komma från de förvaltande bolagen när det har beslutats som sin respektive plan.

## Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategi för utvecklingsområden. Vi behöver en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en **ekonomisk** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt. Tre förutsättningar – som var och en och alla tre tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som detta innebär.

## Kultur



Att genomföra strategin för utvecklingsområden kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Störningsjouren bedriver arbetet med att bidra till att inget av koncernens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 utifrån följande ledord:

1. Raka ryggar och varma hjärtan
2. Tillsammans i koncernen
3. Tillsammans med hyresgästerna
4. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
5. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
6. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
7. Obs! Det finns inga perfekta planer
8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla

## Risikanalys








Risikanalysen utgår från bolagets möjlighet att bidra till måluppfyllelse i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Risikanalysen beaktar eventuella negativa konsekvenser för bolaget och hyresgästerna utifrån bland annat ekonomi, förtroende, affärsmässighet och möjlighet till genomförande och måluppfyllelse.

Risikanalysen utgår från koncernens riskanalys för utvecklingsområden. Bolaget kan addera egna risker och ska göra en egen värdering av riskerna samt planera och beskriva åtgärder för att sänka risknivån vid behov.

För framtagande av riskanalys används samma metod som bolagen använder för framtagande av samlad riskbild i arbetet med intern styrning och kontroll. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens på en skala 1-4, multipliceras och risknivån får ett värde mellan 1-16.

Risikvärde	Färg
1-4	Grön
5-11	Gul
12-16	Röd

Risk	Sannolikhet (skala 1-4)	Konsekvens (skala 1-4)	Riskenivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget	2	1		Risk för negativ påverkan på bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrade soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.	Utreda bolagens/kundernas behov tydligare för att därefter kunna tillsätta adekvata resurser.
Risk för förtroendeskada hos hyresgäster	1	2		Risk för att satsningen leder till minskat förtroende från hyresgäster	Bedömningen är att våra insatser leder till säkerhet och trygghet vilket efterfrågas av hyresgäster. Risk för konflikt i enskilda ärenden vilket kan bli medialt, men denna hanteras redan i dagsläget.
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet	1	1		Risk för att satsningen ifrågasätts av hyresgäster eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.	Bedömningen är att våra insatser leder till säkerhet och trygghet vilket efterfrågas av hyresgäster och kunder. Uppdrag i planen är i enlighet med Störningsjourens grunduppdrag.
Risk för påverkan av omvärldsförändringar	3	3		Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.	Stöd och resurser till personal för att säkerställa att uppdragen utförs, dels utifrån effekter av Covid-19 samt vid behov om negativ påverkan ökar från kriminella grupper.
Risk för förseningar i genomförande	1	2		Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering.	Bedömning är att majoriteten av insatser kan ske inom befintlig organisation. Vid tillkommande uppdrag om exempelvis mobil trygghetsgrupp alternativt utökad juristkompetens behöver detta organiseras.
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande	1	1		Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande på grund av begränsningar i de verktyg som bolaget har till förfogande.	Bolagets befintliga resurser är goda men risken hänger ihop med eventuellt tillkommande uppdrag.
Risk för brister i styrning	2	2		Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.	Bolaget levererar tjänster till de förvaltande bolagen och det krävs en tät dialog för att säkerställa högsta måluppfyllelse. Tydliga uppdrag och tydliga gränssnitt behöver säkerställas.



**Styrelsehandling 13b**

Datum: 2020-10-06

Diarienummer: 2020-0185

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 031-773 7552

E-post: [anna.staxang@framtiden.se](mailto:anna.staxang@framtiden.se)

## Stödjande insatser för utvecklingsområden

### Informationsärende

#### Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

1. Att anteckna och betrakta uppdraget till Gårdstensbostäder att inkomma med strategi för hur Gårdstensbostäder inte ska flyttas upp till särskilt utsatt område som fullgjort.
2. Att anteckna och betrakta uppdraget till Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget att inkomma med förslag på områdeprioritering och utökning av nyproduktion som möjliggör att strategin för utvecklingsområden kan genomföras som fullgjort.
3. Att anteckna och betrakta uppdraget till GöteborgsLokaler och Störningsjouren att inkomma med underlag till stödjande insatser som möjliggör att strategin för utvecklingsområden kan genomföras som fullgjort.

#### Ärendet

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2020-06-12 om Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsärenden. I samma ärende gavs koncernens dotterbolag i uppdrag att utifrån sina respektive roller inkomma med lokala strategier per utvecklingsområde, underlag för områdeprioritering och utökning av nyproduktion samt underlag till stödjande insatser som möjliggör att strategin kan genomföras. Föreliggande ärende innehåller Gårdstensbostäders förslag till strategi för att inte Gårdsten ska flyttas upp till särskilt utsatt område, Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolagets underlag till områdeprioritering och utökning av nyproduktion samt GöteborgsLokalers och Störningsjourens stödjande insatser för koncernens utvecklingsområden. Underlag som enskilt och tillsammans ska möjliggöra att den koncerngemensamma strategin kan genomföras.

Bolaget bedömer att det krävs fortsatt arbete med att öka volymen nyproduktion, hur fördelningen mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter bör se ut och vilka områden som ska prioriteras för att bidra till de lokala strategierna.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets bedömning är att de inkomna underlagen kräver vidare beredning och prioritering när det gäller investeringsnivåer. Varje enskilt investeringsärende kommer prövas enligt gällande riktlinjer och tillkommande extra insatser inom ramen för strategin utifrån om de bedöms ha god effekt på målet att lyfta bort området från polisens lista för särskilt utsatta områden.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## Bedömning ur social dimension

Bolagets bedömning är att de stödjande insatserna för utvecklingsområden sammantaget kan möjliggöra att målet i vår strategi och stadens ambition om att vi inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025 kan nås.

## Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

## Bilagor

1. *Gårdstensbostädens strategi för Gårdsten 2020-2030*
2. *Egnahemsbolagets förslag på områdeprioritering och utökning av nyproduktion 2020-2030*
3. *Framtiden Byggutvecklings förslag på områdeprioritering och utökning av nyproduktion 2020-2030*
4. *GöteborgsLokalers stödjande insatser för utvecklingsområden 2020-2030*
5. *Störningsjourens stödjande insatser för utvecklingsområden 2020-2030*

# Gårdstensbostäders lokala strategi

# Gårdstensbostäder superförvaltning 2020-2025

# Presentationsunderlag förvaltande bolag

Utvecklingsområde Gårdsten		Genomförande	Bedömt tillkommande resursbehov
Trygghetssäkrade fastigheter	Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.	Utöver regelbunden närvaro i området genomförs trygghetsvandring gemensamt med hyresgäster, samarbetspartners och polis där trygghetsskapande åtgärder uppmärksammas.	Komplettera med belysning på vissa platser, komplettera med grindar ner till källare. Byte låssystem till bommar pga försäljning av spärrade nycklar.
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan.	Vi har kontor i området och närvaro sju dagar i veckan, 365 dagar om året.	Behövs ej, redan genomfört.
Trygghetsdialoger	Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.	Vi genomför regelbundet trygghetsmässor, trygghetsvandringar och hyresgästdialoger. Vi har startat hyresgästgrupper på Salvia- och Muskotgatan. De har veckovisa möten med huscheferna och gör veckovisa kvällsvandringar i området. Det blev ingen Trygghetsmessa 2020 pga Covid-19. Trygghetsvandring planeras under hösten 2020.	Behövs ej, redan genomfört.
Trygghetsvårdar	Vi har trygghetsvårdar på plats under kvällar och helger.	Genomfört	Behövs ej, redan genomfört.
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.	Vid varje misskötsamhet agerar bolaget med anmodan om rättelse eller vid allvarigare misskötsamhet samtal med bolaget och /eller polisanmälan. Bolaget är noga med vem vi hyr ut lokaler till – hellre tom lokal längre än fel hyresgäst (GB äger sina egna lokaler och torg). Nolltolerans och närvaro sedan flera år tillbaka. Bra samarbete med polisen.	Behövs ej, redan genomfört.
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.	Gårdstensbostäder arbetar med att följa upp alla misstänkta oriktiga hyresförhållanden och i de fall det är bekräftat sägs hyresavtalet upp. Arbetet bedrivs inom egna bolaget gemensamt mellan olika avdelningar.	Behövs ej, redan genomfört.
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.	Göteborgs Stads grundavtal är 48 timmar men går att beställa inom 24 timmar för ett extra tillägg.	Bättre avtal bör framförhandlas.
Sophantering utan nedskräpning	Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.	I dialog med hyresgästgrupperna bidrar de till mindre nedskräpning i området. Vid nedskräpning som kan härledas till en specifik hyresgäst – skickas rättelsebrev och vid upprepning debiteras 800 kr. Till grannfastigheter som skräpar ner påtalas detta via brev. Fastighetsskötselavtalen är kvalitetssäkrade gällande nedskräpning.	Engagera fler hyresgästgrupper som kan ta större ansvar för sitt bostadsområde och bidra till mindre nedskräpning, genom att utveckla en ny modell för självförvaltning.

# Gårdstensbostäder stadsutveckling 2020-2030



# Presentationsunderlag förvaltande bolag

Utvecklingsområde Gårdsten		Genomförande (ge exempel)	Bedömt tillkommande resursbehov
7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.	Generationsboende 45 lägenheter Saffransgatan 42 nya seniorlägenheter Saffransgatan 12 – lokal blir 4 lägenheter. Timjansgatan 50 trygghetsbostäder + 9 BmSS.  Renoverar varsamt i befintligt bestånd enligt konceptet Hel & Ren. Alla ska ha råd att bo kvar.	
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.	Via Gårdstensbyrån sysselsätter vi både feriearbetare (ca 150 sommarjobbare) och extraarbetare under hela året.  Gårdstensbyrån arbetar aktivt på flera områden, GAIS fotboll, seglarskola, hopp & spring mm. Läxhjälpen + andra fritidsaktiviteter (filmvisning, träning mm).  Aktiviteter genom Hälsostugan och i samarbete med Angereds närsjukhus, skola och fritidsverksamheten i området. Bolagets folkhälsovetare arbetar dagligen med Gårdstens barn och ungdomar.	
Jobblyft	Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.	Gårdsten har tidsbegränsade anställningar för både ungdomar och vuxna – allt genom Gårdstensbyrån. Skallkrav vid upphandlingar att anställning av boende i Gårdsten tillämpas.  Vi stimulerar nyföretagande genom uthyrning av mindre lokaler att växa i.	

# Forts. Presentationsunderlag förvaltande bolag

<b>Spjutspetssatsning</b>	Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetssatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.	<p>Hälsostugan med dess arbete syftar till att främja hälsan i Gårdsten genom diverse aktiviteter och föreläsningar.</p> <p>Gårdsten har anställt en folkhälsovetare för att förbättra hälsan i Nordost (Gårdstens hyresgäster).</p> <p>Bolaget satsar stort på solceller sedan många år tillbaka, och även i år 2020. Många sociala aktiviteter med områdets hyresgäster – anställda avsätter tid för detta. Odlingslotter för ekologisk hållbarhet – genomfördes för några år sedan och har utökats under våren 2020.</p>	<p>För att ytterligare utveckla den sociala och ekologiska hållbarheten i Gårdsten finns behov av resurser för att kunna utveckla stadsnära odling med fler växthus och odlingslotter i området.</p> <p>Behov finns att förstärka med solceller både på befintlig bebyggelse och för nyproduktion.</p>
---------------------------	--	---	--

# Stadsnära odling i Gårdsten





# Solhusen i Gårdsten

Samarbetsprojekt med:

 Göteborg Energi

  
BALCO

**CHALMERS**

Solhus 1  
solfångare 255 lgh

Solhus 2  
solfångare 243  
lgh

Solhus 5, norra  
Gårdsten  
solceller 734 lgh, 8 tak



Solhus 4  
Totalt 17 tak solceller,  
hela västra Gårdsten

Solhus 3  
solceller på balkongfrontesolfjärrvärme på tak  
Ett loftgångshus

Solhus 3  
Ett loftgångshus

Solhus 3  
solceller på tak  
Tre loftgångs- o ett  
lamellhus



# Växthus interiör med tillhörande gemensamhetslokal



# Bakgrund Växthus

- Solhus 1 klart 2000, 3 växthus
- Solhus 2 klart 2004, 1 växthus klart 2018
- Ökat intresse för odling, se rapport om "Stadsnära odling 2020" (bifogas)

# Spjutspetsatsning

- Solhus 2, ytterligare 2 växthus, 162 lgh
- Solhus 3 (endast Peppargatan), ytterligare 5 växthus, 492 lgh
- Ca 5 Mkr/växthus x 7 = 35 Mkr

Utvecklingsområde Gårdsten		Genomförande (ge exempel)	Bedömt tillkommande resursbehov
Spjutspetsatsning	Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.	<p>Hälsostugan med dess arbete syftar till att främja hälsan i Gårdsten genom diverse aktiviteter och föreläsningar.</p> <p>Gårdsten har anställt en folkhälsovetare för att förbättra hälsan i Nordost (Gårdstens hyresgäster).</p> <p>Bolaget satsar stort på solceller sedan många år tillbaka, och även i år 2020. Många sociala aktiviteter med områdets hyresgäster – anställda avsätter tid för detta. Odlingslotter för ekologisk hållbarhet – genomfördes för några år sedan och har utökats under våren 2020.</p>	<p>För att ytterligare utveckla den sociala och ekologiska hållbarheten i Gårdsten finns behov av resurser för att kunna utveckla stadsnära odling med fler växthus och odlingslotter i området.</p> <p>Behov finns att förstärka med solceller både på befintlig bebyggelse och för nyproduktion.</p>



# Saffransgatan 55+, Prel. inflyttning 2021



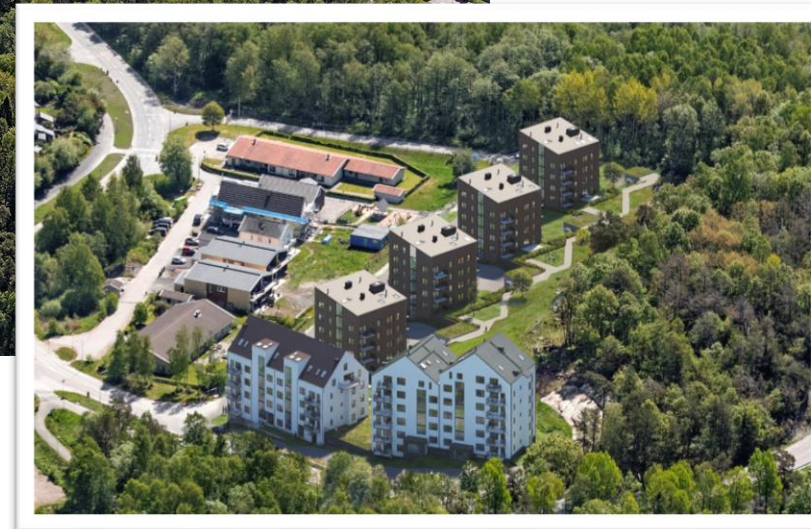


# Egnahemsbolaget Saffransgatan 74 brf prel. Inflyttning 2022





# Robert Dicksons Stiftelse 126 hyresrätter inflyttning 2021 & 2022





# Serneke Gårdsten Centrum inflyttning fr.o.m 2021



## Påbörjade och planerade bostäder inom ramen för Gårdsten "Vision 2025"

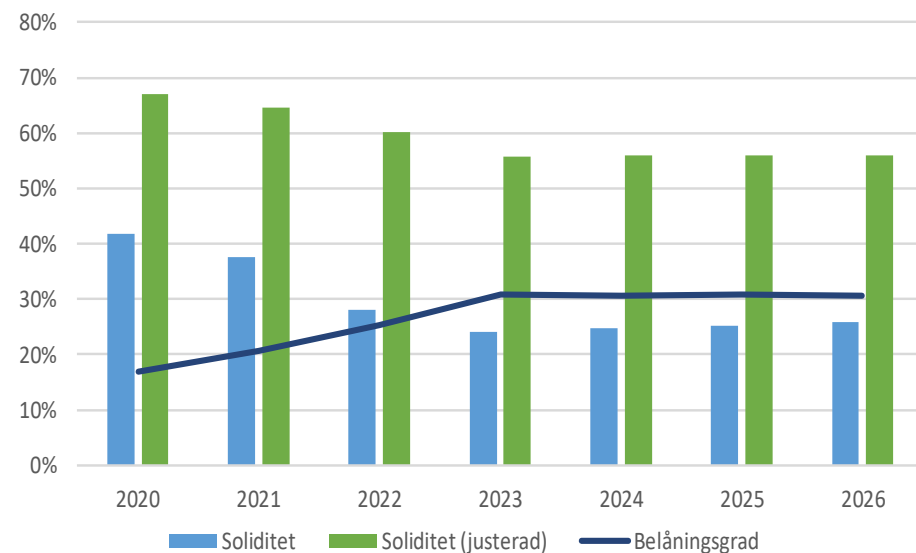
Bolag	Brf	Hyresrätt	Prel. Inflyttning 2021	Prel. Inflyttning 2022	Prel. Inflyttning 2023	Prel. Inflyttning 2024	Prel. Inflyttning 2025
Egnahemsbolaget - Saffransgatan	74			74			
Serneke, brf Utsikten Gårdsten Centrum	59		59				
Serneke, övrig begyggelse kring Gårdsten Centrum*)	16	308		308	16		
Botrygg Norra Gårdsten	164				64	100	
Robert Dicksons stiftelse Libbstickegatan och Kryddvägen		126	66	60			
Riksbyggen Gårdsten Centrum	80						80
FB Bostad - östra Gårdsten	50					Prel. Byggstart	
Peab - östra Gårdsten	100					Prel. Byggstart	
Framtiden Byggutveckling Saffransgatan 55+		42	42				
Framtiden Byggutveckling Kaneltorget Generationsboende		45			45		
Gårdstensbostäder Kaneltorget		20				Prel. Byggstart	
Framtiden Byggutveckling Timjansgatan, 50 st trygghetsboende + 8 BmSS		58			58		
<b>Totalt antal bostäder</b>	<b>543</b>	<b>599</b>	<b>167</b>	<b>442</b>	<b>183</b>	<b>100</b>	<b>80</b>
<i>Framtiden Byggutveckling bygger för Gårdstensbostäder.</i>							
<i>Antalet bostäder och färdigställande är preliminärt.</i>							
*) Serneke bygger 300 hyresrätter, 8 BmSS lägenheter samt 16 radhus i brf.							
Färdigbyggda 210 bostäder Kryddhyllan							

(mnr)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Resultat efter skatt	-1,3	14,1	-72,1	10,5	11,4	9,4	7,6
Kassaflöde - totalt efter skatt	-80,2	-119,2	-175,6	-37,6	46,3	20,1	18,6
Nyproduktion	81,0	129,4	201,4	55,9	-26,6	0,0	0,0
Soliditet	42%	38%	28%	24%	25%	25%	26%
Soliditet (justerad)	67%	65%	60%	56%	56%	56%	56%
Belåningsgrad	17%	21%	25%	31%	31%	31%	31%

(mnr)

	Investering	Prel. Nedskrivning
<b>Nyproduktion</b>		
Saffran P-hus	95	-10
Saffran bostäder	83	-6
3D-fastighet Centrum (råyta bottenplan)	25	-11
Kontor i centrum	38	-10
Restaurang i centrum	6	0
Generationsboende i dalen (västra)	171	-60
Gästgiveriet	8	0
Bostäder Timjansgatan	107	-31
Sernekes Brf 10 läg	0	0





# Egnahemsbolagets underlag till strategier för utvecklingsområden 2020-2030





# Inledning

## Syfte

Detta dokument konkretiserar hur Egnahemsbolaget ska bidra till områdesprioritering och utökning av nyproduktion som möjliggör att Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kan genomföras.

## Bakgrund

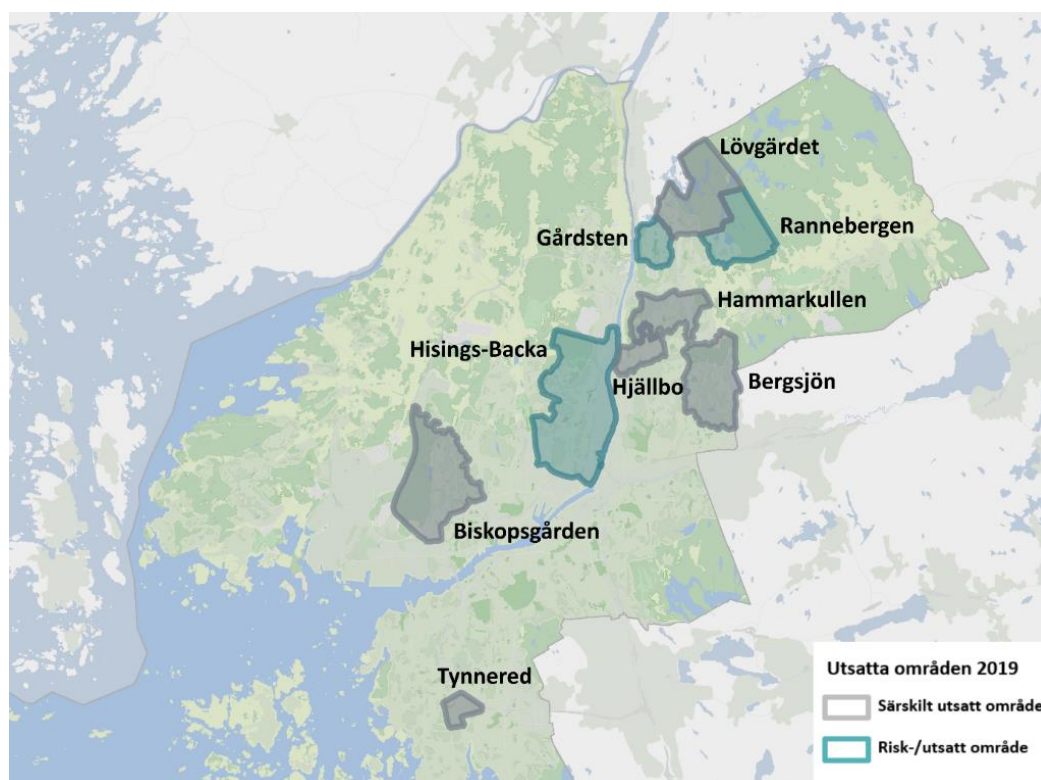
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.*

*Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden* omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.

# Utvecklingsområde = ett särskilt utsatt område

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten är ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen räknas som utsatta områden.



De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra.<sup>1</sup>

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats.

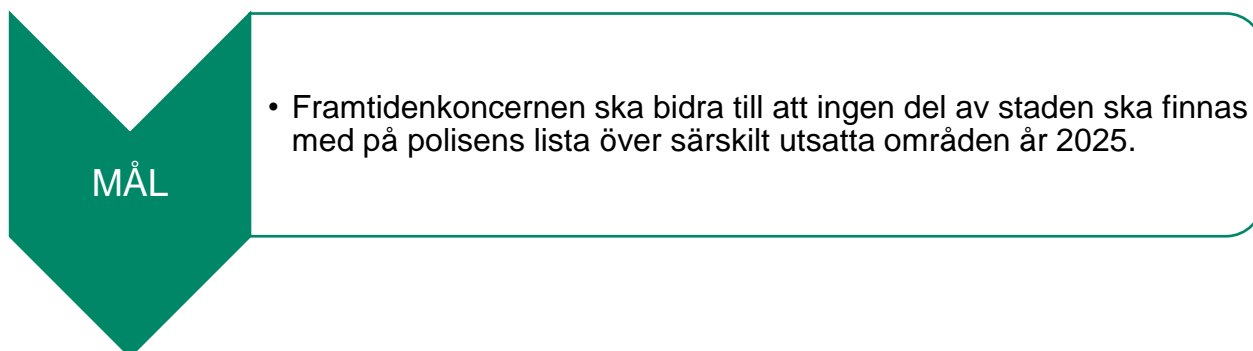
<sup>1</sup> Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

# Framtidenkoncernens strategi

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Framtidenkoncernens övergripande mål är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

## Mål

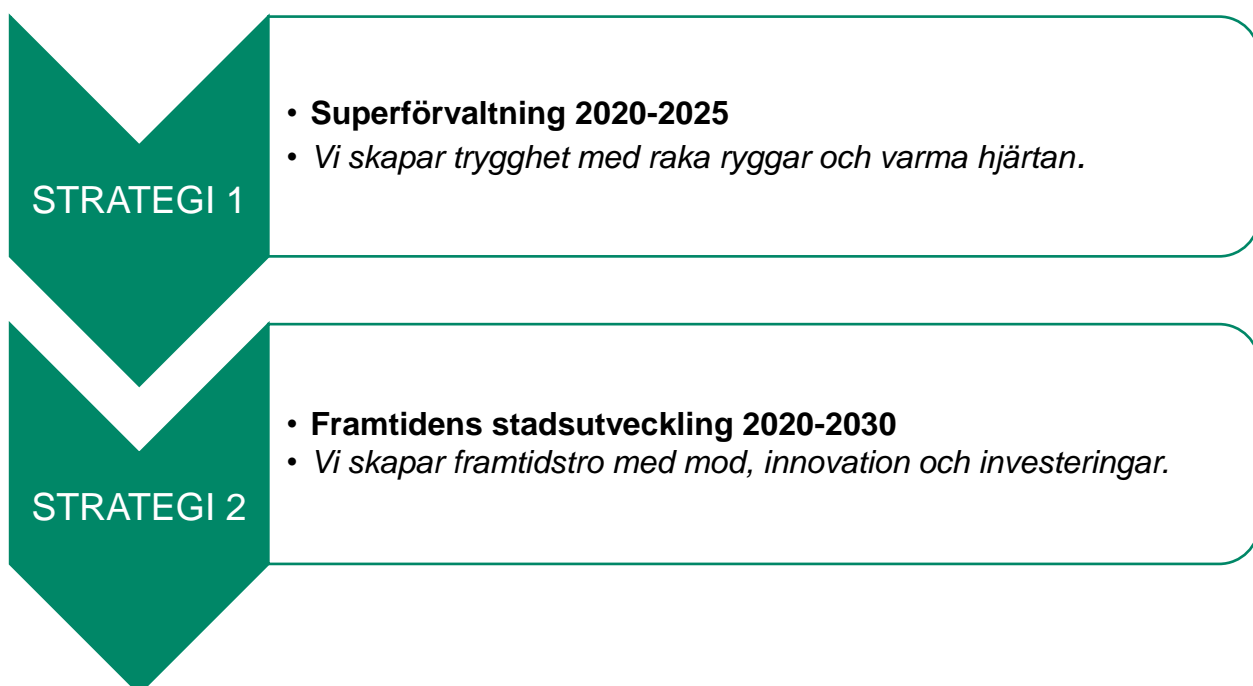
Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:



Det innebär att arbetet ska bedrivas så att alla koncernens utvecklingsområden ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

## Strategier

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är gemensamma för samtliga koncernens utvecklingsområden.



De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i alla koncernens utvecklingsområden. Strategierna bedöms komplettera och förstärka varandra. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.

## **Superförvaltning 2020-2025**

Genom superförvaltning kan vi bidra till att skapa trygghet. Arbetet ska göras med raka ryggar och varma hjärtan. Med raka ryggar orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med varma hjärtan arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025.
- Insatserna bedöms vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

## **Framtidens stadsutveckling 2020-2030**

Genom Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms vara möjliga att starta inom kort tid och ge resultat innan 2030.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

Egnahemsbolaget bedöms framförallt kunna bidra inom strategin Framtidens stadsutveckling 2020-2030.

## Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Genom framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Grunden för framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.</li></ul>
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi bygger bra bostäder genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader.</li></ul>
Erbjudande om ombildning	
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	
Jobblyft	<ul style="list-style-type: none"><li>•Målsättning är att alla entreprenadupphandlingar görs med social hänsyn inom programmet Välkommen till Framtiden för att främja att personer som står långt från arbetsmarknaden får möjlighet till anställning</li></ul>
Spjutspetsinsatsning	



## **Egnahemsbolagets investeringar och prioriteringar för Framtidens stadsutveckling 2020-2030**

Under respektive koncerngemensam insats beskriver bolaget nyproduktionens roll för stadsutvecklingen och på vilket sätt den driver utvecklingen av områdena och får effekt som visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Beskrivningarna ska utgå från den excelfil som bolaget fyllt i för planerad nyproduktion i utvecklingsområden 2020-2030, synkroniseras med de lokala strategierna för respektive utvecklingsområde och ligger till grund för kommande prioriteringar i koncernen.

### *Effekter av kompletterande bostadstyper och upplåtelseformer*

Alla särskilt utsatta områden domineras av hyresrätter. Denna parameter bidrar till en utarmning av området. Detta då individer som får allt bättre ställt ofta vill köpa sitt eget boende. Saknas bostadsrätter och småhus så flyttar man till annan stadsdel. Nya personer flyttar in i hyresbeståndet. Dessa har ofta har lägre inkomster än de som lämnar. Den genomsnittliga inkomsten i området minskar. Det finns ett samband mellan inkomst, utbildningsnivåer och social stabilitet. När vi ökar beståndet av eget ägt boende ökar den genomsnittliga inkomsten, man stannar längre i området och tryggheten ökar. De som äger sin egen bostad tenderar att engagera sig i såväl sin bostad som sitt närområde mer. Man kan också anta att det påverkar skolor i området positivt då det också finns ett samband mellan föräldrars utbildningsnivå och inkomst och barns förmåga att klara skolan på ett bra sätt.

För att ytterligare öka dessa områdets attraktivitet vill vi även öka produktionen av prisvärda småhus då det finns en stor efterfrågan på denna bostadstyp hos våra målgrupper och ett i princip obefintligt utbud.

Vi vill poängtera att vi verkar på en konkurrensutsatt marknad. Det innebär att projektkostnader kan bli högre än de möjliga projektintäkterna i ett givet område, trots pressade produktionspriser. Ett negativt projektresultat kan ändå vara en kostnad värd att ta i de fall området ändå gagnas av våra upplåtelseformer.

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering

- Vi investerar 1 500 MKR i nyproduktion av bostadsrätter och eget ägande i våra särskilt utsatta områden (samt 2 100 MKR i riskområden)
- Möjligheterna att bygga mer inom tidsramen påverkas av effekter beskrivna i bilaga från FBU "Områdesbaserad fördjupning nyproduktion och planering"

Gemensamt för alla områden

- De som bor i området idag kan bo kvar när det är dags att köpa bostad. Nya kundgrupper kan upptäcka området. Vi bidrar på så sätt till att vända utvecklingen och öka stabilitet och trygghet.

Lövgärdet  
områdesbaserade investeringar

- Antal bostäder: 66 st.
- Investering: 152 Mkr.
- Resultat: 0 MKR

Hammarkullen  
områdesbaserade investeringar

- Antal bostäder: 45 st .
- Investering: 80 Mkr.
- Resultat: 0 MKR

Tynnered  
områdesbaserade investeringar

- Antal bostäder: 0 st .
- Investering: 0 Mkr.
- Resultat: 0 MKR

Biskopsgården  
områdesbaserade investeringar

Antal bostäder: 175 st .  
Investering: 425 Mkr.  
Resultat: 39 MKR

Bergsjön  
områdesbaserade investeringar

- Antal bostäder: 223 st .
- Investering: 569 Mkr.
- Resultat: -19 MKR

Hjällbo  
områdesbaserade investeringar

Antal bostäder: 110 st .  
Investering: 297 Mkr.  
Resultat: 0 kr

## Sveriges lägsta nyproduktionskostnader

- Vi bygger bra bostäder till Sveriges lägsta produktionskostnader.

## Generellt för alla områden

- Ny produktstandard för att pressa produktionspriser. Undviker kostnadsdrivare, t ex dyra parkerings-anläggningar. Utformar FFU så att många entreprenörer (Kombohus, industriellt byggande, ramavtal, SME-bolag, utländska bolag osv) kan lämna anbud, för att därigenom öka konkurrensen.

## Inför val av mark och detaljplanestart

- Markens beskaffenhet skall vara välkänd utifrån geoteknik, markmiljö, befintliga ledningar mm.
- Undvika stora omläggningar av infrastruktur vilket ger höga exploateringskostnader.
- Marken bör vara så ren som möjligt för att undvika sanering.
- Marken bör vara lätt åtkomlig för byggnation.
- Frigöra mark för bostäder genom tidiga insatser, t ex omställning till tillståndsparkering, översyn av p-hyror och hållbara mobilitetsåtgärder.
- Om p-anläggningar är nödvändiga skall dessa byggas ovan mark och vara självfinansierade.
- Sprängning som påning driver kostnader.

## Under tidigt detaljplanearbete

- Driva detaljplanearbetet aktivt med avseende på kostnadseffektiv produktion.
- Verka för flexibilitet i detaljplanen.
- Verka för att ge planen utrymme för koncepthus eller upprepning av väl beprövat tidigare byggt hus.
- Undvika att planera för byggnation i fastighetsgräns.
- Undvika att ställa krav på särskilda material i detaljplanen då detta begränsar upphandlingsmöjligheterna.

## Utformning av produkter, projekteringskedet

- Arbeta med upprepning och färdiga koncept. Hög grad av prefabricering / industriuellt byggande ska eftersträvas.
- Utnyttja fastighetens ytor optimalt och identifiera smarta lösningar för gemensamma utrymmen; när BOA minskar i förhållande till BTA, innebär det att varje kvadratmeter BOA ska bära en större andel av både bygg- och driftkostnader.
- Differentiering av produkterna utifrån förutsättningar skall ske.

## Väl fungerande konkurrens

- Konjunkturen och brist på konkurrens påverkar produktionskostnaden, därav är det viktigt att verka aktivt för att stimulera konkurrensen.
- Arbeta fram enkla och tydliga förfrågningsunderlag med renodlade entreprenadformer, dvs Framtidens plattform.

Jobblyft

Målsättning är att alla entreprenadupphandlingar görs med social hänsyn inom programmet Välkommen till Framtiden för att främja att personer som står långt från arbetsmarknaden får möjlighet till anställning

Gemensamt för alla områden

Se ovan

(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

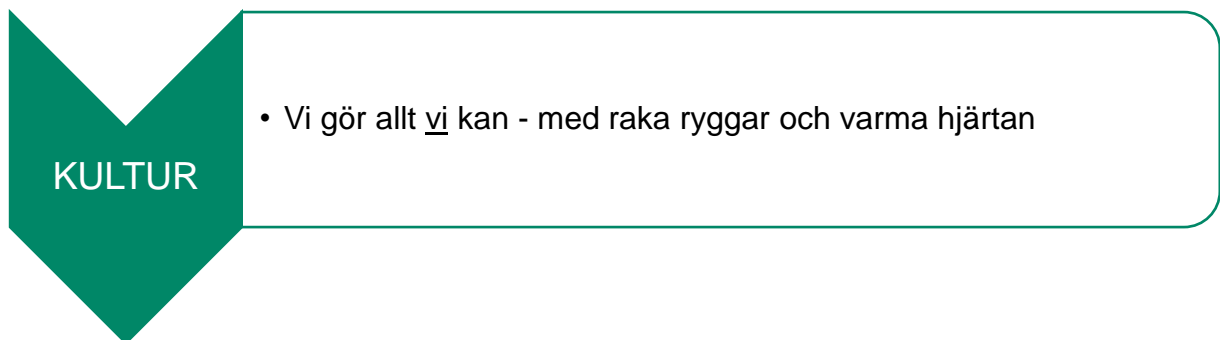
(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

(områdesnamn)  
områdesbaserade  
investeringar

## Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategi för utvecklingsområden. Vi behöver en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en **ekonomisk** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt. Tre förutsättningar – som var och en och alla tre tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som detta innebär.

## Kultur



Att genomföra strategin för utvecklingsområden kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Störningsjouren bedriver arbetet med att bidra till att inget av koncernens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 utifrån följande ledord:

1. Raka ryggar och varma hjärtan
2. Tillsammans i koncernen
3. Tillsammans med hyresgästerna
4. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
5. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
6. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
7. Obs! Det finns inga perfekta planer
8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla



## Risicanalys

Risicanalysen utgår från bolagets möjlighet att bidra till måluppfyllelse för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Risicanalysen beaktar eventuella negativa konsekvenser för bolaget och dess kunder utifrån bland annat ekonomi, förtroende, affärsmässighet och möjlighet till genomförande och måluppfyllelse.

Risicanalysen utgår från koncernens risicanalys för utvecklingsområden. Bolaget kan addera egna risker och ska göra en egen värdering av riskerna samt planera och beskriva åtgärder för att sänka risknivån vid behov.

För framtagande av risicanalys används samma metod som bolagen använder för framtagande av samlad riskbild i arbetet med intern styrning och kontroll. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens på en skala 1-4, multipliceras och risknivån får ett värde mellan 1-16.

	<b>Sannolikhet</b>	<b>Konsekvens</b>
4	Sannolik	Allvarlig
3	Möjlig	Kännbar
2	Mindre sannolik	Lindrig
1	Osannolik	Försumbar

<b>Risikvärde</b>	<b>Färg</b>
1-4	Grön
5-11	Gul
12-16	Röd

Risk	Sannolikhet (skala 1-4)	Konsekvens (skala 1-4)	Riskenivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget	2	3	6	Risk för negativ påverkan på bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrade soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.	Projektportföljen balanseras med projekt som genererar tillräckligt med överskott för att bära eventuella projektunderskott och bolagets kostnader samt nå de uppsatta avkastningsmålen. Bolaget kan därmed inte enbart ha projekt i särskilt utsatta områden.
Risk för förtroendeskada hos kunder	1	2	2	Risk för att satsningen leder till minskat förtroende från kunder	
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet	2	2	4	Risk för att satsningen ifrågasätts av kunder eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.	Bolaget förhåller sig till den marknad som råder i de områden bostäderna produceras och eftersträvar ett positivt resultat i respektive projekt.
Risk för påverkan av omvärldsförändringar	3	3	9	Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.	Bolaget gör kontinuerliga marknadsanalyser, såväl generella som projektspecifika. Dessa synkas kontinuerligt med prisbedömningen, dvs hur mycket vi tror vi kan sälja för, och totala portföljekonomin. Vi har möjlighet att efter tillträde sälja med mäklare till lägre priser om vi ej fått sålt allt. Kan även som en plan C omvandla projekt till hyresrätter.
Risk för förseningar i genomförande	3	4	12	Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering. Risk för de projekt som inte har startade detaljplaner inte kommer genomföras inom tidsperioden 2020-2030. Koncernen har inte rådighet i beslut om vilka och prioritering av detaljplaner.  Förseningar pga överklaganden.	Vara aktiva i effektivisering av projektet Samverkan Framtiden (SBK, FK, TK PoNF, Framtidenkoncernen) Särskild redovisning i Samverkan Framtiden av projekt som ingår i satsningen. Identifiera risker för överklagande i respektive projekt. Initiera information- och dialoginsatser vid behov.
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande	3	4	12	Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande på grund av begränsningar i de verktyg bolaget har till förfogande.	Samverkan med tidiga skeden på FBU för att möjliggöra nyproducerade bostäder BR/ÅR på koncernens mark. Dialog och samverkan med plan- och bygglovsenheterna på SBK. Dialog och samverkan med FK för att möjliggöra bostäder på stadens mark.
Risk för brister i styrning	2	3	6	Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.	Samverkan och samordning inom koncernen i alla åtgärder som planeras för att skapa bättre effekt. Utse uppdragsansvarig inom bolaget för uppföljning och åtgärder. Bevaka utvecklingen och tillgänglig forskning om nyproduktionsinsatser i särskilt/utsatta områden.

# Framtiden Byggutvecklings underlag till strategier för utvecklingsområden 2020-2030



# Inledning

## Syfte

Detta dokument konkretiserar hur Framtiden Byggutveckling ska bidra till områdesprioritering och utökning av nyproduktion som möjliggör att Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kan genomföras.

## Bakgrund

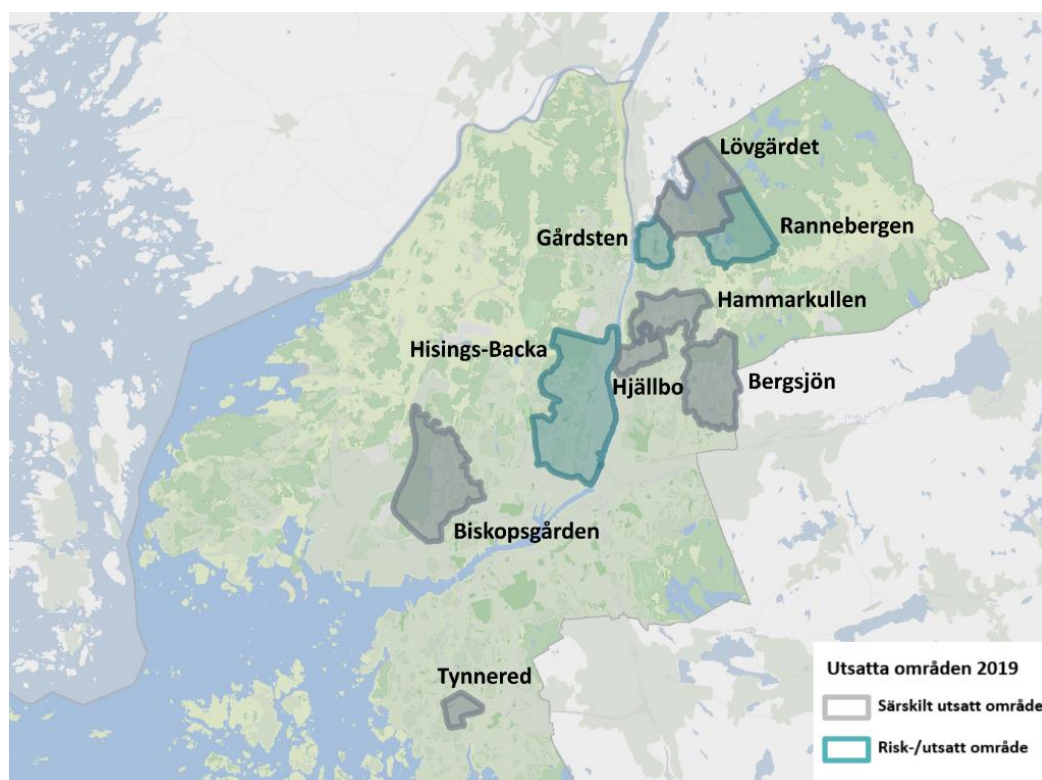
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.*

*Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.*

# Utvecklingsområde = ett särskilt utsatt område

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten är ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen räknas som utsatta områden.



De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra.<sup>1</sup>

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats.

---

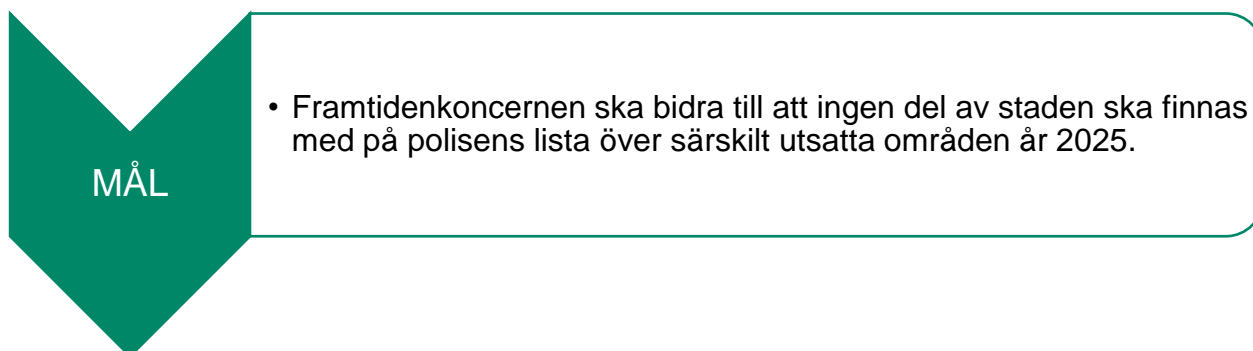
<sup>1</sup> Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

# Framtidenkoncernens strategi

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Framtidenkoncernens övergripande mål är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

## Mål

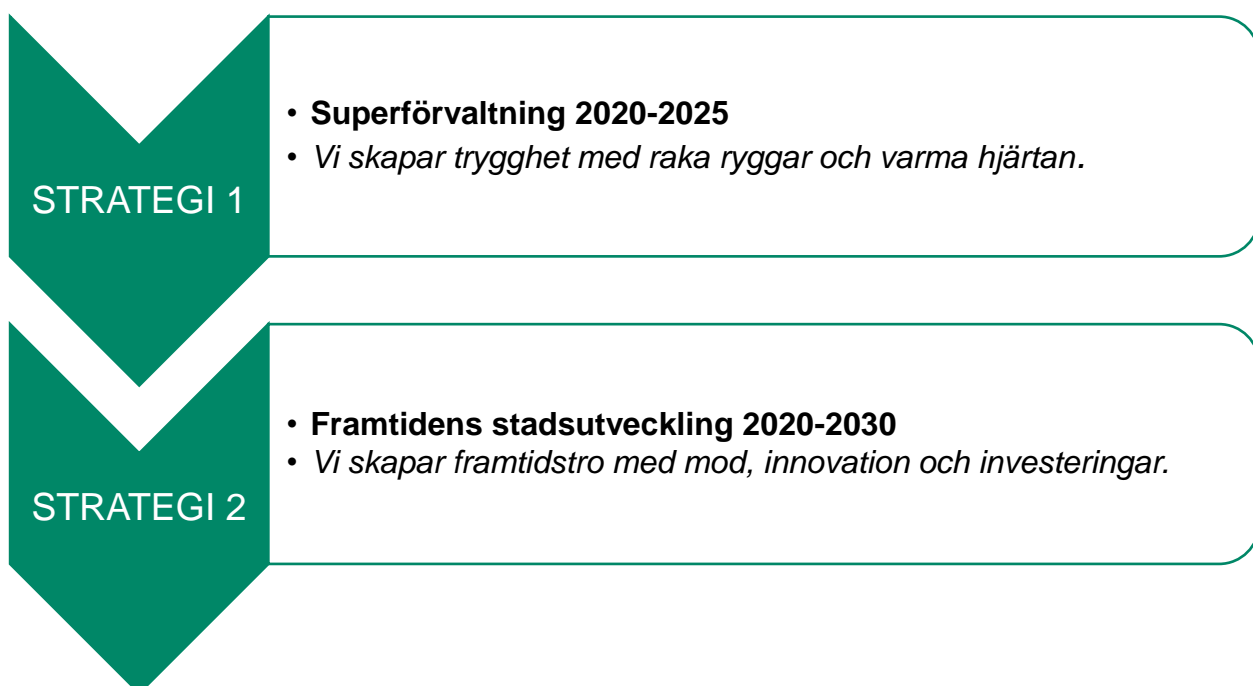
Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:



Det innebär att arbetet ska bedrivas så att alla koncernens utvecklingsområden ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

## Strategier

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är gemensamma för samtliga koncernens utvecklingsområden.





De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i alla koncernens utvecklingsområden. Strategierna bedöms komplettera och förstärka varandra. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.

## **Superförvaltning 2020-2025**

Genom superförvaltning kan vi bidra till att skapa trygghet. Arbetet ska göras med raka ryggar och varma hjärtan. Med raka ryggar orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med varma hjärtan arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025.
- Insatserna bedöms vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

## **Framtidens stadsutveckling 2020-2030**

Genom Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms vara möjliga att starta inom kort tid och ge resultat innan 2030.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

Framtiden Byggutveckling bedöms framförallt kunna bidra inom strategin Framtidens stadsutveckling 2020-2030.

## Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Genom framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Grunden för framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.</li></ul>
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader</li></ul>
Erbjudande om ombildning	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi stimulerar ombildning genom information och stöd.</li></ul>
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.</li></ul>
Jobblyft	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.</li></ul>
Spjutspetsatsning	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.</li></ul>

## Framtiden Byggutvecklings investeringar och prioriteringar för Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Under respektive koncerngemensam insats beskriver bolaget nyproduktionens roll för stadsutvecklingen och på vilket sätt den driver utvecklingen av områdena och får effekt som visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Beskrivningarna ska utgå från den excel-fil som bolaget fyllt i för planerad nyproduktion i utvecklingsområden 2020-2030, synkroniseras med de lokala strategierna för respektive utvecklingsområde och ligger till grund för kommande prioriteringar i koncernen.

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering

- Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.

Gemensamt för alla områden

I tabell 1 redovisas antaganden om volymer, upplåtelseformer, produktionskostnader och rådighet.

Bergsjön  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Biskopsgården  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Hammarkullen  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Hjällbo  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Lövgärdet  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Tynnered  
områdesbaserade investeringar

- Lägenheter och investeringsvolymer per område redovisas i tabell 2 och 3.
- Ingående projekt samt översiktlig bedömning av områdets förutsättningar för nyproduktion 2020-2030 redovisas i bilaga 1.

Tabell 1: Antaganden

Antaganden	
Antaganden om volymer	<p>Antaganden om projekten sker utifrån följande indelning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Högst troligt = färdiga planer (skede 5-7)</li> <li>• Fullt möjligt = Pågående detaljplaner (skede 4)</li> <li>• Mer osäkert = Positiva planbesked, besked om planstart (skede 3)</li> <li>• Potential = Idéer och sökta planbesked (skede 1-2)</li> </ul> <p>Antaganden görs att nyproduktion för skede 3-7 genomförs under perioden 2020-2030.</p> <p>Antagande om risker som påverkar volymer sker genom justeringar av skede 1-2 (potential):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scenario LÅG = att hälften av potentialen färdigställs.</li> <li>• Scenario HÖG = att all potential färdigställs.</li> </ul>
Antaganden om upplåtelseform	<p>Känd upplåtelseform redovisas enligt prognos från ANTURA. Vid okänd kunskap om upplåtelseform fördelas möjliga volymer enligt fastslagen inriktning att 50 % av nyproduktionen i utvecklingsområden skall vara bostadsrätter/äganderätter. Vid kännedom om upplåtelseform för projekt i tidiga skeden som kravstälts genom markanvisning eller markreservation justeras dessa utifrån aktuella förutsättningar.</p>
Antaganden om produktionskostnad	<p>Antaganden om produktionskostnad utgår från att en genomsnittlig lägenhet kostar 2 200 000 – 2 300 000 kr att producera. Sänkt produktionskostnad i enlighet med strategin antas till ca 15 %. Därför blir den antagna genomsnittliga produktionskostnaden 1 950 000 kr per lägenhet.</p> <p>Kostnaden för parkeringsplatser ingår inte i antagandet.</p> <p>Risk och möjligheter bedöms till + / - 20 %.</p> <p>Ingen skillnad mellan hyresrätt eller bostadsrätt i grundantagandet.</p> <p>Ett antal kostnadssänkande åtgärder i produkten förutsätts möjlig enligt pågående utredning.</p>
Antaganden om rådighet	<p>Under perioden 2020-2030 påverkas koncernens utvecklingsområden av förutsättningar som på olika sätt påverkar eller begränsar valmöjligheterna i när, var och hur nya bostäder kan uppföras. Nedan listas generella antaganden som specificeras för respektive område i bilaga.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Att påskynda bostadssatsningar i andra områden än de som finns utpekade i stadens strategiska inriktningar (ÖP, UP, TS, GS) är svårt och påverkar rådigheten under perioden 2020-2030.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Att bygga fler än enstaka projekt i områden som utkrävs planprogram är svårt och påverkar rådigheten och valfriheten när projekt kan byggas i utvecklingsområdena.</li><li>• Att utgå från markanvisningar eller att utveckla med kommunal tillskottsmark påverkar rådighet i jämförelse mot att verka för planstart av projekt på egen mark</li><li>• Att vara ensam projekt- och bostadsutvecklare i ett område eller att vara delaktig med flera andra aktörer påverkar ansvarsförhållanden, tid och möjligheter.</li><li>• Antalet erhållna eller sökta planbesked påverkar möjlig planstart och därmed vad som i slutändan är möjligt att bygga innan år 2030.</li><li>• Nya bostäder genererar ofta behov av utökad samhällsservice vilket ofta påverkar projekten beroende på kapacitet och status på samhällsservicen i området.</li></ul>
--	--

Tabell 2: Redovisning av volymer per område

Särskilt utsatt område	Högst troligt	Fullt möjligt	Mer osäkert	Potential	Total för område
Bergsjön	151 (varav 87 FBU, 64 EHAB)	309 (varav 150 FBU, 159 EHAB)	-	-	460 (varav 237 FBU, 223 EHAB)
Biskopsgården	175 (varav 175 EHAB)	100 (varav 100 FBU)	-	445-890 (varav 222-445 FBU, 222-445 EHAB)	725-1165 (varav 322-545 FBU, 397-620 EHAB)
Hammarkullen	45 (varav 45 EHAB)	150 (varav 150 FBU)	30 (varav 30 FBU)	150-300 (varav 75-150 FBU, 75-150 EHAB)*	375-525 (varav 255-330 FBU, 120-195 EHAB)
Hjällbo	-	40 (varav 40 EHAB)	140 (varav 140 FBU)	240-480 (varav 120-240 FBU, 120-240 EHAB)**	420-660 (varav 260-380 FBU, 160-280 EHAB)
Lövgärdet	22 (varav 22 EHAB)	-	44 (varav 44 EHAB)	20-40 (varav 10-20 FBU, 10-20 EHAB)	86-106 (varav 10-20 FBU, 76-86 EHAB)
Tynnered	143 (varav 143 FBU)	-	-	150-300 (varav 75-150 FBU, 75-150 EHAB)	293-443 (varav 218-293 FBU, 75-150 EHAB)
<i>Delsumma</i>	<i>536 (varav 230 FBU, 306 EHAB)</i>	<i>599 (varav 400 FBU, 199 EHAB)</i>	<i>214 (varav 170 FBU, 44 EHAB)</i>	<i>1005-2010 (varav 502-1005 FBU, 503-1005 EHAB)</i>	<i>2354-3359 (varav 1302-1805 FBU, 1051-1554 EHAB)</i>
Riskområde/Utsatt område	Högst troligt	Fullt möjligt	Mer osäkert	Potential	Total för område
Gårdsten	116 (varav 42 FBU, 74 EHAB)	45 (varav 45 FBU)	-	35-70 (varav 35-70 FBU)	196-231 (varav 122-157 FBU, 74 EHAB)
Hisingsbacka	1179 (varav 838 FBU, 341 EHAB)	250 (varav 250 FBU)	-	350-700 (varav 75-150 FBU, 275-550 EHAB)	1779-2129 (varav 1163-1238 FBU, 616-891 EHAB)
Rannebergen	-	-	-	100-200 (varav 50-100 FBU, 50-100 EHAB)	100-200 (varav 50-100 FBU, 50-100 EHAB)
<i>Delsumma</i>	<i>1 295 (varav 880 FBU, 415 EHAB)</i>	<i>295 (varav 295 FBU)</i>	<i>-</i>	<i>485-970 (varav 160-320 FBU, 325-650 EHAB)</i>	<i>2075-2560 (varav 1335-1495 FBU, 740-1065 EHAB)</i>
<b><i>Totalsumma</i></b>	<b><i>1831 (varav 1110 FBU, 721 EHAB)</i></b>	<b><i>894 (varav 695 FBU, 199 EHAB)</i></b>	<b><i>214 (varav 170 FBU, 44 EHAB)</i></b>	<b><i>1490-2980 (varav 662-1325 FBU, 828-1655 EHAB)</i></b>	<b><i>4429-5919 (varav 2637-3300 FBU, 1792-2619 EHAB)</i></b>



Tabell 3: Redovisning av investeringsvolym

Särskilt utsatt område	Högst troligt	Fullt möjligt	Mer osäkert	Potential	Total för område
Bergsjön	342 mkr (varav 202 mkr FBU, 140 mkr EHAB)	723 mkr (varav 293 mkr FBU, 430 mkr EHAB)	-	-	1 065 mkr (varav 495 mkr FBU, 570 mkr EHAB)
Biskopsgården	425 mkr (varav 425 mkr EHAB)	195 mkr (varav 195 mkr FBU)	-	868 - 1 736 mkr (varav 433-868 mkr FBU, 433-868 mkr EHAB)	1488-2356 mkr (varav 628-1063 mkr FBU, 858-1293 mkr EHAB)
Hammarkullen	80 mkr (varav 80 mkr EHAB)	293 mkr (varav 293 mkr FBU)	59 mkr (varav 59 mkr FBU)	293-585 mkr (varav 147-293 mkr FBU, 147-293 mkr EHAB)	725-1017 mkr (varav 499-645 mkr FBU, 227-373 mkr EHAB)
Hjällbo	-	78 mkr (varav 78 mkr EHAB)	273 mkr (varav 273 mkr FBU)	468 - 936 mkr (varav 234-468 mkr FBU, 234-468 mkr EHAB)	819 mkr - 1287 mkr (varav 507-705 mkr FBU, 312-546 mkr EHAB)
Lövgärdet	44 mkr (varav 44 mkr EHAB)	-	108 mkr (varav 108 mkr EHAB)	39-78 mkr (varav 20-40 mkr FBU, 20-40 mkr EHAB)	192-230 mkr (varav 20-40 mkr FBU, 172-192 mkr EHAB)
Tynnered	278 mkr (varav 278 mkr FBU)	-	-	293-585 mkr (varav 147-293 mkr FBU, 147-293 mkr EHAB)	571-863 mkr (varav 425-571 mkr FBU, 147-293 mkr EHAB)
<i>Delsumma</i>	<i>1 169 mkr (varav 480 mkr FBU, 689 mkr EHAB)</i>	<i>1 289 mkr (varav 781 mkr FBU, 508 mkr EHAB)</i>	<i>440 mkr (varav 332 mkr FBU, 108 mkr EHAB)</i>	<i>1 961 - 3 920 mkr (varav 981-1 962 mkr FBU, 981-1 962 EHAB)</i>	<i>4860-6818 mkr (varav 2574-3519 mkr FBU, 2286-3267 mkr EHAB)</i>
Riskområde/Utsatt område	Högst troligt	Fullt möjligt	Mer osäkert	Potential	Total för område
Gårdsten	226 mkr (varav 82 mkr FBU, 144 mkr EHAB)	88 mkr (varav 88 mkr FBU)	-	68-137 mkr (varav 68-137 mkr FBU)	382-451 mkr (varav 238-307 mkr FBU, 144 mkr EHAB)
Hisingsbacka	3 209 mkr (varav 2544 mkr FBU, 665 mkr EHAB)	488 mkr (488 mkr FBU)	-	683-1365 mkr (varav 146-293 mkr FBU, 536-1073 mkr EHAB)	4380-5062 mkr (varav 3178-3325 mkr FBU, 1201-1738 mkr EHAB)

Rannebergen	-	-	-	195-390 mkr (varav 98-195 mkr FBU, 98- 195 mkr EHAB)	195-390 mkr (varav 98-195 mkr FBU, 98-195 mkr EHAB)
<i>Delsumma</i>	<i>3435 mkr (varav 2626 mkr FBU, 809 mkr EHAB)</i>	<i>576 mkr (varav 576 mkr FBU)</i>	-	<i>946-1892 mkr (varav 312-625 mkr FBU, 634- 1268 mkr EHAB)</i>	<i>4957-5903 mkr (varav 3514-3826 mkr FBU, 1443- 2077 mkr EHAB)</i>
<b><i>Totalsumma</i></b>	<b><i>4 604 mkr (varav 3106 mkr FBU, 1498 mkr EHAB)</i></b>	<b><i>1 865 mkr (varav 1357 mkr FBU, 508 mkr EHAB)</i></b>	<b><i>440 mkr (varav 332 mkr FBU, 108 mkr EHAB)</i></b>	<b><i>2907- 5 812 mkr (varav 1293-2587 mkr FBU, 1615- 3230 mkr EHAB)</i></b>	<b><i>9817 – 12 721 mkr (varav 6088- 7345 mkr FBU, 3729-5344 mkr EHAB)</i></b>

## Sveriges lägsta nyproduktionskostnader

- Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader

## Övergripande gällande produktionskostnader

- Framtiden Byggutveckling tillämpar en skedesindeldad process för hantering av låga produktionskostnader där det är centralt att hantera styrning tidigt i framtagandeprocessen för att skapa kostnadseffektiva projekt. Ju tidigare i processen, desto större möjlighet finns att påverka. För att lyckas krävs kompetens, styrning och tydligt kravställande.
- Övergripande strategier är breddning av marknaden, industriellt och konceptuellt byggande med upprepningseffekt, logistik och mobilitet.

## Inför val av mark och detaljplanestart

- Markens beskaffenhet skall vara välkänd utifrån geoteknik, markmiljö, befintliga ledningar mm.
- Undvika stora omläggningar av infrastruktur vilket ger höga exploateringskostnader.
- Marken bör vara så ren som möjligt för att undvika sanering.
- Marken bör vara lätt åtkomlig för byggnation.
- Frigöra mark för bostäder genom tidiga insatser, t ex omställning till tillståndsparkering, översyn av p-hyror och hållbara mobilitetsåtgärder.
- Om p-anläggningar är nödvändiga skall dessa byggas ovan mark och vara självfinansierade.
- Sprängning som pålning driver kostnader.

## Under tidigt detaljplanearbete

- Driva detaljplanearbetet aktivt med avseende på kostnadseffektiv produktion.
- Verka för flexibilitet i detaljplanen.
- Verka för att ge planen utrymme för koncepthus eller upprepning av väl beprövat tidigare byggt hus.
- Undvika att planera för byggnation i fastighetsgräns.
- Undvika att ställa krav på särskilda material i detaljplanen då detta begränsar upphandlingsmöjligheterna.

## Utformning av produkter, projekteringskedet

- Arbeta med upprepning och färdiga koncept. Hög grad av prefabricering / industriellt byggande ska eftersträvas.
- Utnyttja fastighetens ytor optimalt och identifiera smarta lösningar för gemensamma utrymmen; när BOA minskar i förhållande till BTA, innebär det att varje kvadratmeter BOA ska bära en större andel av både bygg- och driftkostnader.
- Differentiering av produkterna utifrån förutsättningar skall ske.

## Väl fungerande konkurrens

- Konjunkturen och brist på konkurrens påverkar produktionskostnaden, därav är det viktigt att verka aktivt för att stimulera konkurrensen.
- Arbeta fram enkla och tydliga förfrågningsunderlag med renodlade entreprenadformer, dvs Framtidens plattform.

## Jobblyft

- Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.

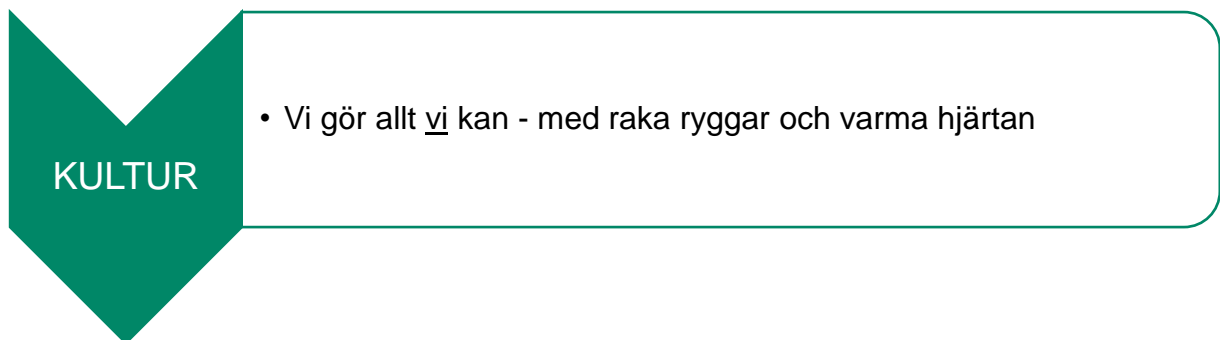
## Social hänsyn vid upphandling

- I varje upphandling tar vi fram en målsättning kring hur många personer som kan anställas i aktuellt projekt och ställer dialogkrav som innebär att vi tillsammans med leverantören hittar bästa lösning. Kandidater tas fram genom samarbete och koordination mellan koncernens eget "Välkommen till Framtiden" och "Social hänsyn" på INK, och ibland också genom leverantören själv.

## Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategi för utvecklingsområden. Vi behöver en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en **ekonomisk** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt. Tre förutsättningar – som var och en och alla tre tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som detta innebär.

## Kultur



Att genomföra strategin för utvecklingsområden kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Störningsjouren bedriver arbetet med att bidra till att inget av koncernens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 utifrån följande ledord:

1. Raka ryggar och varma hjärtan
2. Tillsammans i koncernen
3. Tillsammans med hyresgästerna
4. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
5. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
6. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
7. Obs! Det finns inga perfekta planer
8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla

## Risikanalyt

Risikanalyt utgår från bolagets möjlighet att bidra till måluppfyllelse för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Risikanalyt beaktar eventuella negativa konsekvenser för bolaget och dess kunder utifrån bland annat ekonomi, förtroende, affärsmässighet och möjlighet till genomförande och måluppfyllelse.

Risikanalyt utgår från koncernens risikanalyt för utvecklingsområden. Bolaget kan addera egna risker och ska göra en egen värdering av riskerna samt planera och beskriva åtgärder för att sänka risknivån vid behov.

För framtagande av risikanalyt används samma metod som bolagen använder för framtagande av samlad riskbild i arbetet med intern styrning och kontroll. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens på en skala 1-4, multipliceras och risknivån får ett värde mellan 1-16.

	Sannolikhet	Konsekvens
4	Sannolik	Allvarlig
3	Möjlig	Kännbar
2	Mindre sannolik	Lindrig
1	Osannolik	Försumbar

Risikvärde	Färg
1-4	Grön
5-11	Gul
12-16	Röd



Risk	Sannolikhet (skala 1-4)	Konsekvens (skala 1-4)	Riskenivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på förvaltande bolag	4	3	12	<p>Risk för negativ påverkan på förvaltande bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrad soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risk för ökade nedskrivningsbehov.</li> <li>• Risk för att projektens direktavkastning inte uppfyller marknadens avkastningskrav.</li> <li>• Risk i att nyproduktionsportföljen inte uppfyller krav på lönsamhet</li> <li>- Risk att projekt inom utsatta områden inte uppfyller krav på lönsamhet.</li> <li>- Risk att projekt som <i>inte</i> ligger i utsatta områden har en lönsamhet som väger upp de projekt som inte uppnår krav på lönsamhet.</li> <li>- Risk att projekt som <i>inte</i> ligger i utsatta områden prioriteras ner för att möjliggöra projekt inom de utsatta områdena.</li> <li>• Risk för att bedömningarna för produktionskostnaderna är felaktiga.</li> <li>• Risk för ojämn fördelning av projekt/antal bostäder/investeringar mellan bolagen</li> </ul>	<p>Optimera projekten utifrån både ett kostnads- och intäktsperspektiv.</p> <p>Särskilt belysa berörda projekt i satsningen enligt krav i investeringsstrategi för nyproduktion i samband med projekt- och portföljuppföljningar.</p> <p>Bedöma behov av att komplettera med värderingar för uppföljning av nedskrivningsbehov.</p> <p>Bedöma projektets påverkan på förvaltande bolags ekonomi i urval och prioritering av projekt.</p>
Risk för förtroendeskada hos förvaltande bolag	1	2	2	<p>Risk för att förvaltande bolag ska ta emot många bostäder på en gång.</p>	<p>Dialog och förankring med förvaltande bolag vid urval och prioritering av projekt samt information om hur projekten påverkar förvaltande bolags ekonomi.</p> <p>Utveckla arbetssätten mellan Framtiden Byggutveckling och förvaltande bolag.</p>
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet	3	2	6	<p>Risk för att satsningen ifrågasätts av hyresgäster eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.</p> <p>Risk för att projekten inte uppfyller krav på lönsamhet enligt investeringsstrategi för nyproduktion.</p> <p>Risk att andra exploatörer ifrågasätter satsningarna.</p>	<p>Informera om koncernens satsning för de byggaktörer/exploatörer vi kommer i kontakt med i olika projekt.</p>

Risk för påverkan av omvärldsförändringar	3	3	9	<p>Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risk för höga produktionskostnader</li> <li>• Risk för vakanser</li> <li>• Risk för konkurser</li> <li>• Risk för att markanvisningar inte möter krav på upplåtelseform</li> <li>• Risk för att inte kunna nyttja investeringsstöd alt. investeringsstöd utgår.</li> <li>• Risk för byte av upplåtelseform</li> </ul>	<p>Bevaka utvecklingen av marknaden. Fortsatt bevakning av tilltänkta och kontrakterade entreprenörer. Dialog och analys med EHAB inför ev. beslut om konvertering av upplåtelseform.</p>
Risk för förseningar i genomförande	3	4	12	<p>Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering.</p> <p>Risk för de projekt som inte har startade detaljplaner (ca 50% av identifierade bostäder och investeringar) inte kommer genomföras inom tidsperioden 2020-2030. Koncernen har inte rådighet i beslut om vilka och prioritering av detaljplaner.</p> <p>Risk för överklaganden.</p>	<p>Vara aktiva i effektiviseringen av Samverkan Framtiden (SBK, FK, TK och PoNF, Framtidenkoncernen) Särskild redovisning i Samverkan Framtiden av projekt som ingår i satsningen. Identifiera risker för överklagande i respektive projekt. Initiera information- och dialog insatser vid behov.</p>
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande	3	4	12	<p>En betydande andel av bostäderna i nyproduktionsportföljen bestående av projekt i utsatta områden. Hälften av bostäderna har inte en startad detaljplan.</p> <p>Risk för ojämn fördelning av insatser för volym och prioritet av aktivitet mellan områdena.</p> <p>Risk för att fördelning mellan HR och BR inte kommer att kunna fördelas enligt nyproduktionsstrategin.</p>	<p>Särskild redovisning i Samverkan Framtiden av projekt som ingår i satsningen. Koppla fler samarbetspartners/exploatörer för stadsutveckling i de utsatta områdena. Inventera möjligheter av Göteborgslokalers fastigheter i områdena.</p>

Risk	Sannolikhet <i>(skala 1-4)</i>	Konsekvens <i>(skala 1-4)</i>	Risknivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för brister i styrning	2	3	6	<p>Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.</p> <p>Risk för att nyproduktionen enskilt inte bidrar till positiv utveckling i särskilt utsatta områden.</p>	<p>Samverkan och samordning inom koncernen i alla åtgärder som planeras för att skapa bättre effekt.</p> <p>Utse uppdragsansvarig inom bolaget för uppföljning och åtgärder.</p> <p>Bevaka utvecklingen och tillgänglig forskning om nyproduktionsinsatser i särskilt/utsatta områden.</p>
Resurser/Medarbetare	2	3	6	Risk för att kunskap och erfarenhet tappas och inte kan ersättas vid pensionsavgångar.	<p>Bolaget genomför kompetensinventering och individuella utvecklingsplaner.</p> <p>Komplettera med konsulter i lämpliga projekt.</p>

# GöteborgsLokalers stödjande insatser för utvecklingsområden 2020 - 2030



# Inledning

## Syfte

Detta dokument konkretiserar vilka stödjande insatser GöteborgsLokaler kan bidra med för att möjliggöra att Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kan genomföras.

## Bakgrund

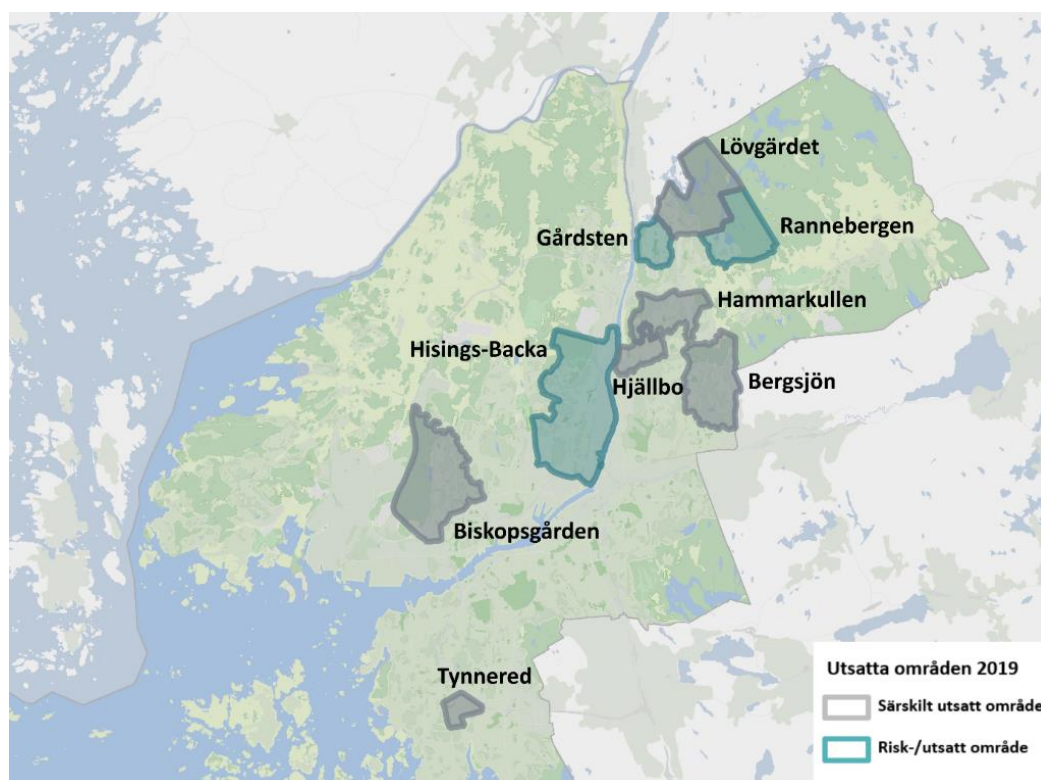
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.*

*Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.*

# Utvecklingsområde = ett särskilt utsatt område

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten är ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen räknas som utsatta områden.



De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra.<sup>1</sup>

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats.

---

<sup>1</sup> Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

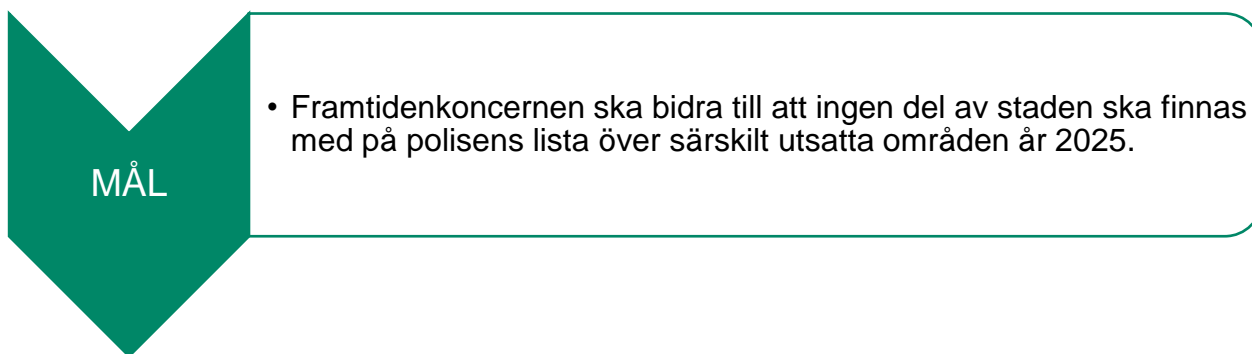


# Framtidenkoncernens strategi

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020 - 2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Framtidenkoncernens övergripande mål är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

## Mål

Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:



Det innebär att arbetet ska bedrivas så att alla koncernens utvecklingsområden ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

## Strategier

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är gemensamma för samtliga koncernens utvecklingsområden.



De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i alla koncernens utvecklingsområden. Strategierna bedöms komplettera och förstärka varandra. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.

## **Superförvaltning 2020 - 2025**

Genom superförvaltning kan vi bidra till att skapa trygghet. Arbetet ska göras med raka ryggar och varma hjärtan. Med raka ryggar orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med varma hjärtan arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025.
- Insatserna bedöms vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

## **Framtidens stadsutveckling 2020 - 2030**

Genom Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms vara möjliga att starta inom kort tid och ge resultat innan 2030.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

GöteborgsLokaler bedöms kunna bidra med stödjande insatser inom både Superförvaltning 2020 - 2025 och Framtidens stadsutveckling 2020 - 2030.

## Superförvaltning 2020 - 2025

Grunden för superförvaltningen läggs genom följande insatser:

Trygghetsssäkrade fastigheter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetsssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.</li></ul>
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan</li></ul>
Trygghetsdialoger	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.</li></ul>
Trygghetsvärdar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.</li></ul>
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.</li></ul>
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.</li></ul>
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.</li></ul>
Sophantering utan nedskräpning	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.</li></ul>

## GöteborgsLokalers stödande insatser för Superförvaltning 2020-2025

### Trygghetssäkrade fastigheter

- Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.

### Gemensamt för alla områden

- Använda kläder med GbgLoks logga
- Använda våra målade bilar
- Låta UE ha kläder med vår logga, tex städbolag
- Torgsamverka med inventering gemensamt för alla involverade på samtliga platser
- Vara mer synliga på torget genom ökad närvaro

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

Trygghetsvandring i och utanför centrum samt i butikerna

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

- Garaget
- Brandlarm?
  - Kameror?
  - Sektionering (in/utfarter)
  - Bygga bort mörka dolda ställen
  - Rent och snyggt, bättre städ, ej bra städ från fambo
  - Färgsätta
  - Byta belysning (Gammla armaturer)
  - Rondering parkeringsvakt

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

- Belysning
- Byta tublysrörovan skärmtak
- Byte av galleriabelysning
- Byta Gobos (rymdstorget 7)
- Ljussätta fasad (som kortedala BB)

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

- Bibliotekslokalen, tom from ca 2022?
- Entreer till gallerian
- Vara närvarande på platsen och bibehålla relationer med verksamheter och samarbetspartners
- arbeta mot felparkerade bilar
- Installera högtalare som spelar "gammal" musik (ej stim) typ klassisk i galleria och garage vid behov.

### Biskopsgården områdesbaserade insatser/åtgärder

- Samordning av upphandling av bevakningstjänster såsom cubsec. Bra om alla använder samma bevakningsbolag.
- Inventering av fastigheterna enligt botrygg 2030, samt åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter

### Hammarkulletorget områdesbaserade insatser/åtgärder

- Viktigt att behålla Folkets hus. Vi behöver mer medel till insatser för att kunna bistå dem med hjälp. Gemensamt med BAB?

### Hjällbo Centrum områdesbaserade insatser/åtgärder

- Stänga gallerian och enbart ha butiker med entré från gatan. Vi vill flytta ner biblioteket till centrumbyggnaden.
- Vi har installerat starkare ljus mot parkeringen detta bör även göras på fler mörka ställen som finns runt torget.
- Låta jalla Hjällbo få ta hand om caféet och de i sin tur har mammor från området som arbetar där. (Samarbete GbgLok och Poseidon)
- Fler övervakningskameror.

### Trygghetsdialoger

- Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.

### Gemensamt för alla områden

Ta enskilda möten sk brukarmöten med enskilda aktörer för att få reda på mer. Här kan vi ha ett gemensamt frågebatteri som vi använder och därefter sammanställer ett gemensamt dokument. Se dokument som gjorts tidigare för kyrkby bla samt trygghetsvandringsunderlag.  
Förslag på digital utbildning.(Jonas) Koll app Safeland

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

Utöka våra hyresgästers kontakter med t ex Svensk Handel, Sv. Spel mfl branschorganisationer för att ta del av deras trykhhets- och säkerhetsarbete.  
Fortsatt arbete med Bergsjön 2021 (fastighetsägare i Bergsjön).  
Damma av "Torgsamverkan" = minskar riskerna att utsättas för brott = minskar oron för att utsättas för brott  
Säkra upp att vår information går fram genom tolkhjälp.  
Bygga relationer mellan verksamheter.

### Biskopsgården områdesbaserade insatser/åtgärder

- Bjuda in till trygghetsvandring/trygghetsinformation med lokalhyresgäster
- Utveckla samarbetet med övriga fastighetsägare på förvaltningsnivå. Vi behöver skapa en fokusgrupp Utveckla samarbetet med de lokala trygghetsvärdarna.
- Medborgardialog på torget med både boende och handlare.
- Skapa en app för felanmälan där både lokalhyresgäster och ev. bovärdar mfl kan göra felanmälningar på ett enkelt sätt.

Hammarkulleorget  
områdesbaserade  
insatser/åtgärder

Hålla och bjuda in till dialog med Mixgården och äldreboendet

Hjällbo Centrum  
områdesbaserade  
insatser/åtgärder

- Ihop med Poseidon bjuda in till trygghetsvandringar



## Nolltolerans mot kriminell verksamhet

- Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.

## Gemensamt för alla områden

- Vaktare - på vilka platser har vi vaktare och OV och vilka har vi inte, varför? Problem i våra garage, Vad ska vi göra åt det? Ungdomsskrämmor sk moskitos.

## Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

Utökad samarbete med Fambos Trygghetsvärdar.

## Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

Vid nyuthyrning;

1. Kreditupplysning
2. Telefonförfrågan till tingsrätt
3. Begär/ta referenser
4. Begär få utdrag ur Rikspolisstyrelsens arkiv
5. Nej till Ideella föreningar pga bristen på insyn
6. Den sökandes detaljrika verksamhetsbeskrivning/ affärsplan skall ligga som bilaga till avtalet och styra innehållet i verksamheten.

## Biskopsgården områdesbaserade insatser/åtgärder

- Ett bra och nära samarbete med polisen. Fler övervakningskameror på torget.
- Kontroll av lokalhyresgäster vid uthyrning av nya lokaler.
- Bygga bort otrygga miljöer såsom tex "slussar" och häng med dålig sikt och dålig belysning.

## Hammarkulletorget områdesbaserade insatser/åtgärder

- Ha OBS på Aktivitetslokalen och inte vara rädda för att ta obekväma beslut kring verksamheter som bedrivs i lokalen.

## Hjällbo Centrum områdesbaserade insatser/åtgärder

- Återinföra moskitos- sk. ungdomsskrämmor för att undvika häng inne i gallerian.
- På något sätt vara delaktiga i projektet "Mötesplatsen". Poseidon har anställt en person. Här behöver även GbgLok vara delaktiga.

## 24-timmars åtgärd av skadegörelse och klotter

- Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.

## Gemensamt för alla områden

- Ev. ha en dedikerad person från ett klottersaneringsföretag som rondderar våra torg enl. schema för upptäcka/ta bort klotter.
- Tänka nytt kring parkeringsskyltning så vi försvårar borttagandet av skyltar (jmf m Backagånget som förstör parkeringsskyltar). I samarbete med P-bolaget.
- Ha en väl fungerande parkeringsövervakning. Ev. högre avg för fler p-vakter (då de behöver vara fler personer för att våga "rycka ut").
- Snabbare hantering av staden ang. t. ex. övergivna bilar.
- Förbättrad samverkan md systerbolagen för att få en enklare och snabbare hantering av klottersanering.
- Samtal med hyresgäster om hur de felanmäler och vikten av att de gör det för att vi snabbt ska kunna åtgärda.

## Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Genom framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Grunden för framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.</li></ul>
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader</li></ul>
Erbjudande om ombildning	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi stimulerar ombildning genom information och stöd.</li></ul>
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.</li></ul>
Jobblyft	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.</li></ul>
Spjutspetsatsning	<ul style="list-style-type: none"><li>•Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.</li></ul>

## GöteborgsLokalers stödjande insatser för Framtidens stadsutveckling 2020 - 2030

### Jobblyft

- Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.

### Gemensamt för alla områden

- Aktivera tomma lokaler till sociala projekt likt Allas Ateljé (BC) och Stadsmissionen (VVT)

### Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

- Se över samarbete med befintliga hyresgäster (matchia.se)
- Utökad samarbete med befintliga/nya bra entreprenörer, t ex Fix Städ.
- Fortsätta samarbetet med Fambo, föreningar och deras ungdomar vid t ex aktiviteter.

### Biskopsgården områdesbaserade insatser/åtgärder

- Dialog förs med stadsmissionen gällande tom lokal där vi ser möjligheter för ungdomar mfl att arbetsträna.
- Samarbeta med ungdomar från området på våra event tex som hjälp med barnaktiviteter.

### Hjällbo Centrum områdesbaserade insatser/åtgärder

- Låta jalla Hjällbo få ta hand om caféet och de i sin tur har mammor från området som arbetar där. (Samarbete GbgLok och Poseidon).
- Upplåta lokal till "Fritidsbanken"  
<https://www.fritidsbanken.se/>

## Spjutspetssatsning

- Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetssatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.

## Gemensamt för alla områden

- Fler sociala evenemang likt schackturnering och Fotbolls VM. I samband med detta också aktivera butikerna och uppmuntra till försäljning i anslutning till aktivitet.

## Biskopsgården områdesbaserade insatser/åtgärder

- Utveckla platsidentiteten för Vårväderstorget genom ett nytt gestaltningsprogram. Se separat dokument för platsutveckling Vårväderstorget.
- Diskussion med Vår krog och bar för ett ev. namnbyte.
- Skapa mötesplatser och aktivera torgytan.

## Bergsjön områdesbaserade insatser/åtgärder

Vad tycker de som bor i Bergsjön, vad är bra, vad saknas i centrum. Medborgardialog/fokusgrupper?  
Samarbete med t ex Universeum, Volvo, Chalmers, Stadsmuseet om att nyttja gallerians ytor på något sätt för att visualisera del av deras verksamhet på ett lekfullt sätt.

Kundparkeringen, kan den göras bättre?

Fortsatt samarbete med Konstepidemin, Allas Ateljé

Fortsatt samarbete med Sv. kyrkan, Skolan mitt i byn och Navet.

Ta fram ett nytt koncept tillsammans med till exempel kyrkan/stadsmissionen.

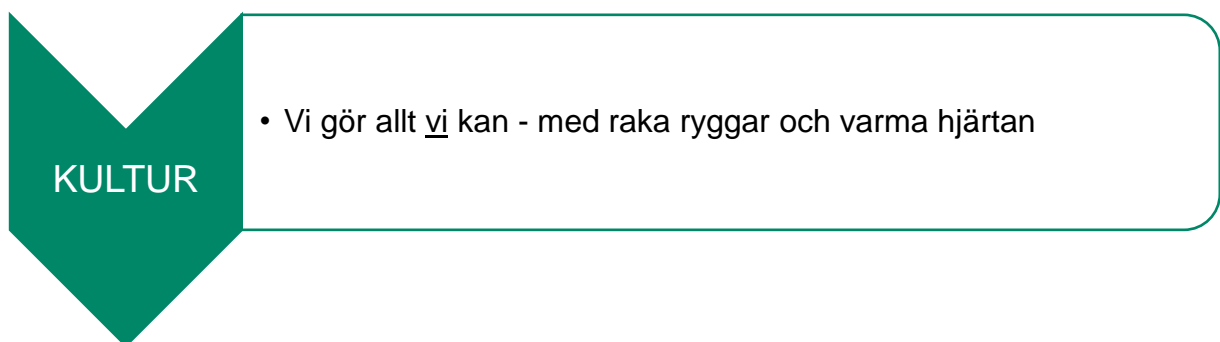
Fortsätta inkluderande aktiviteter, "sociala evenemang" för att stärka identiteten, t ex Tellusfestivalen, Schackturnering, Hälsa/fotbollsevenemang.

Se till att Räddningstjänsten visar upp sig på våra torg vid t ex arrangemang. Ta med Civilförsvaret för att lära ut Hemberedskap.

## Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategi för utvecklingsområden. Vi behöver en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en **ekonomisk** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt. Tre förutsättningar – som var och en och alla tre tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som detta innebär.

## Kultur



Att genomföra strategin för utvecklingsområden kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Störningsjouren bedriver arbetet med att bidra till att inget av koncernens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 utifrån följande ledord:

1. Raka ryggar och varma hjärtan
2. Tillsammans i koncernen
3. Tillsammans med hyresgästerna
4. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
5. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
6. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
7. Obs! Det finns inga perfekta planer
8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla



## Risikanalys

Risikanalysen utgår från bolagets möjlighet att bidra till måluppfyllelse i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Risikanalysen beaktar eventuella negativa konsekvenser för bolaget och lokalhyresgästerna utifrån bland annat ekonomi, förtroende, affärsmässighet och möjlighet till genomförande och måluppfyllelse.

Risikanalysen utgår från koncernens riskanalys för utvecklingsområden. Bolaget kan addera egna risker och ska göra en egen värdering av riskerna samt planera och beskriva åtgärder för att sänka risknivån vid behov.

För framtagande av riskanalys används samma metod som bolagen använder för framtagande av samlad riskbild i arbetet med intern styrning och kontroll. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens på en skala 1-4, multipliceras och risknivån får ett värde mellan 1-16.

Risikvärde	Färg
1-4	Grön
5-11	Gul
12-16	Röd

Risk	Sannolikhet (skala 1-4)	Konsekvens (skala 1-4)	Riskenivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget				Risk för negativ påverkan på bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrade soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.	.....
Risk för förtroendeskada hos lokalhyresgäster				Risk för att satsningen leder till minskat förtroende från lokalhyresgäster	.....
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet				Risk för att satsningen ifrågasätts av hyresgäster eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.	.....
Risk för påverkan av omvärldsförändringar				Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.	.....
Risk för förseningar i genomförande				Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering.	.....
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande				Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande på grund av begränsningar i de verktyg bolaget har till förfogande.	.....
Risk för brister i styrning				Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.	.....
Egen risk .....				.....	.....
Egen risk .....				.....	.....

# Störningsjourens stödjande insatser för utvecklingsområden 2020-2030



# Inledning

## Syfte

Detta dokument konkretiserar vilka stödjande insatser Störningsjouren kan bidra med för att möjliggöra att Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kan genomföras.

## Bakgrund

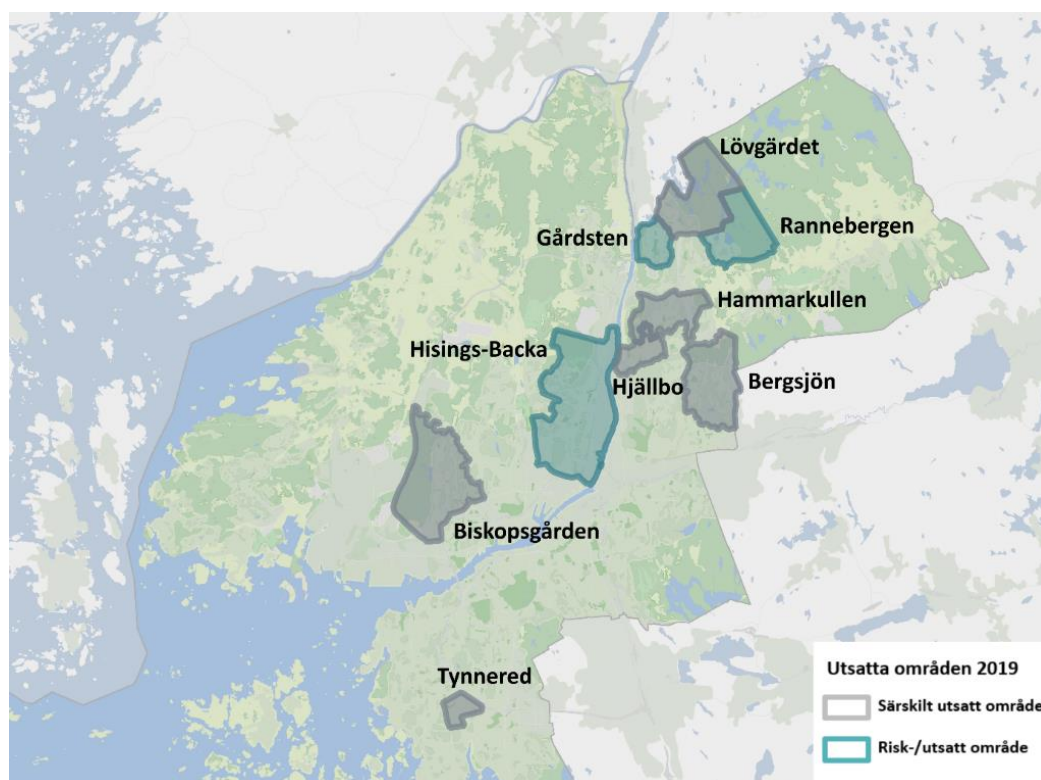
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.*

*Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.*

# Utvecklingsområde = ett särskilt utsatt område

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten är ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen räknas som utsatta områden.



De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra.<sup>1</sup>

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats.

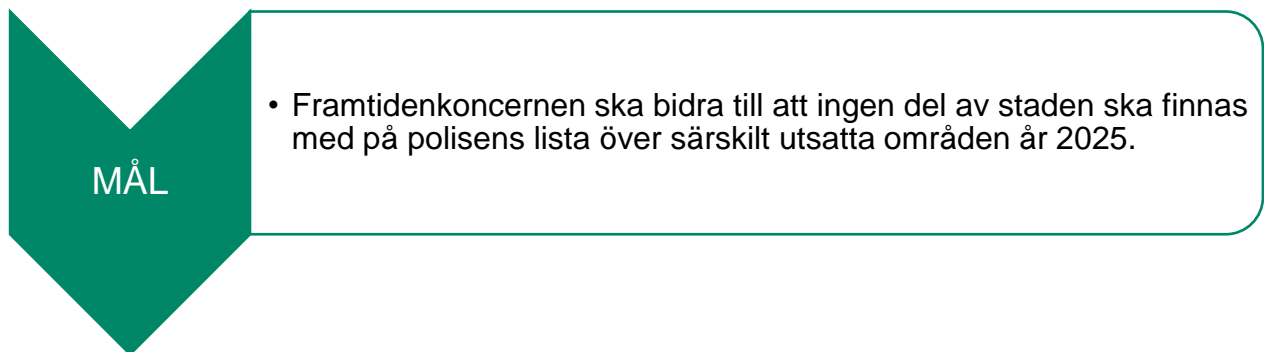
<sup>1</sup> Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

# Framtidenkoncernens strategi

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Framtidenkoncernens övergripande mål är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

## Mål

Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:



Det innebär att arbetet ska bedrivas så att alla koncernens utvecklingsområden ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till särskilt utsatt område.

## Strategier

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är gemensamma för samtliga koncernens utvecklingsområden.





De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i alla koncernens utvecklingsområden. Strategierna bedöms komplettera och förstärka varandra. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.

## **Superförvaltning 2020-2025**

Genom superförvaltning kan vi bidra till att skapa trygghet. Arbetet ska göras med raka ryggar och varma hjärtan. Med raka ryggar orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med varma hjärtan arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025.
- Insatserna bedöms vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

## **Framtidens stadsutveckling 2020-2030**

Genom Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms vara möjliga att starta inom kort tid och ge resultat innan 2030.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

Störningsjouren bedöms framförallt kunna bidra inom strategin Superförvaltning 2020-2025.

## Superförvaltning 2020-2025

Grunden för superförvaltningen läggs genom följande insatser:

Trygghetsäkrade fastigheter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetsäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.</li></ul>
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan</li></ul>
Trygghetsdialoger	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.</li></ul>
Trygghetsvärdar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.</li></ul>
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.</li></ul>
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.</li></ul>
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.</li></ul>
Soppantering utan nedskräpning	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en soppantering utan nedskräpning.</li></ul>

## Störningsjourens stödjande insatser för Superförvaltning 2020-2025

Under respektive koncerngemensam insats listas här förslag på stödjande insatser som är gemensamma för samtliga utvecklingsområden. Förslagen är framtagna av personal och ledningsgrupp.

Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter

Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.

Gemensamt för alla områden

Genomföra geografiskt avgränsade slagningar för att uppnå fler riktiga hyresförhållanden i de specifika områdena. (Önskvärt med insats i centralt område samtidigt)

Gemensamt för alla områden

Aktivt marknadsföra vårt arbete i hyresgästtidningar och då informera om att vårt arbete syftar till att de som hyr lägenheter skall sitta på säkra kontrakt, betala rätt hyra. Att vi genom vårt arbete bidrar till tryggare boende för HG då rätt person vistas där.

Gemensamt för alla områden

Göra besök på APT för att informera om vårt arbete oftare i utvecklingsområden för att försöka få in fler tips från fastighetsvärdar och försöka påminna dem om att vara uppmärksamma vid besök i lägenheter. Återkoppla till fastighetsvärdar i större utsträckning om vad händer i våra ärenden (uppsägning, hänskjutande mm).

Gemensamt för alla områden

Översyn av uthyrningspolicyn (koncerngemensamt)

Lokal närvaro 7 dagar/vecka

- Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan (ej aktuellt för SJ med kontor)

Gemensamt för alla områden

- Fortsatt arbete enligt nuvarande uppdrag gör att vi är på plats sju dagar i veckan.

Områdesbaserade insatser/åtgärder

- Inrätta koncerngemensam mobil trygghetsgrupp som komplement till stationära team. Organiserar från något förvaltande bolag alternativt från SJ. Utifrån en koncerngemensam lägesbild bestäms gruppens fokus till det område som är i mest behov som en förebyggande insats med målsättning att inga nya områden ska tillkomma.

## Trygghetsdialoger

- Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna

## Gemensamt för alla områden

- SJ personal deltar vid behov på de av bolagen anordnade löpande trygghetsmöten/trygghetsvandringar/trapphusmöten som vi ser en stor vinst med och som rekommenderas att finnas i alla områden.

## Gemensamt för alla områden

- SJ personal deltar vid behov i Boskola/samhällsinformation/praktiskt vardagsliv som rekommenderas att finnas i alla områden, finns idag i bla Bergsjön. Mål att stötta behövande hyresgäster att bli bra hyresgäster: fokusera på främjande insatser.

## Gemensamt för alla områden

- SJ anordnar utbildning kring VINR/våld i hemmet för att säkerställa att all personal har god kännedom kring hantering, då upplevelser av detta ses som en del av orsaken till att individer hamnar i ett kriminellt sammanhang.

## Nolltolerans mot kriminell verksamhet

- Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lägenheter, lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.

## Gemensamt för alla områden

- SJ utvecklar ett tätare samarbete med övriga aktörer i närområdet.

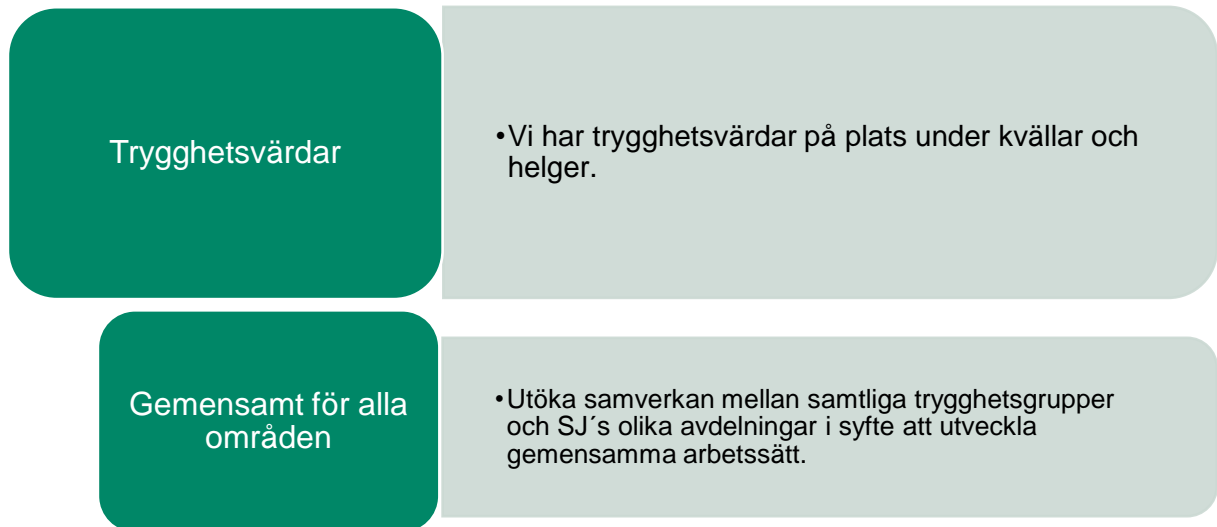
## Gemensamt för alla områden

- Koncerngemensam insats: Stärka de "goda hyresgästerna" genom att uppmuntra den sociala kontrollen/civilkurage – fokus på ex Våga bry dig. Fokus på såväl egen personal och hyresgäster.

## Gemensamt för alla områden

- Koncerngemensamt säkerställa att uthyrningspolicyn efterlevs (ex att 80% har som krav att uppvisa inkomst via förvärvsarbete och att policyn revideras vid behov.)



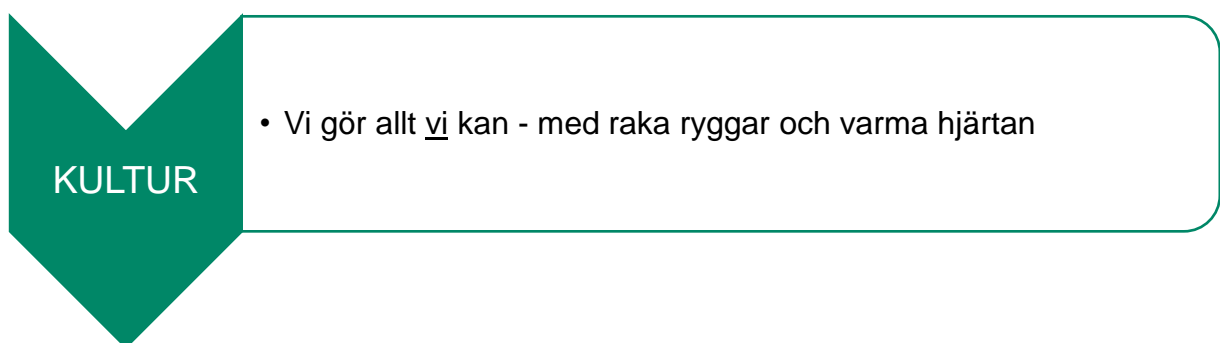


Observera att tillkommande uppdrag kan komma från de förvaltande bolagen när det har beslutat som sin respektive plan.

## Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategi för utvecklingsområden. Vi behöver en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en **ekonomisk** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt. Tre förutsättningar – som var och en och alla tre tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som detta innebär.

## Kultur



Att genomföra strategin för utvecklingsområden kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Störningsjouren bedriver arbetet med att bidra till att inget av koncernens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 utifrån följande ledord:

1. Raka ryggar och varma hjärtan
2. Tillsammans i koncernen
3. Tillsammans med hyresgästerna
4. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
5. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
6. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
7. Obs! Det finns inga perfekta planer
8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla

## Risicanalys








Risicanalysen utgår från bolagets möjlighet att bidra till måluppfyllelse i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Risicanalysen beaktar eventuella negativa konsekvenser för bolaget och hyresgästerna utifrån bland annat ekonomi, förtroende, affärsmässighet och möjlighet till genomförande och måluppfyllelse.

Risicanalysen utgår från koncernens riskanalys för utvecklingsområden. Bolaget kan addera egna risker och ska göra en egen värdering av riskerna samt planera och beskriva åtgärder för att sänka risknivån vid behov.

För framtagande av riskanalys används samma metod som bolagen använder för framtagande av samlad riskbild i arbetet med intern styrning och kontroll. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens på en skala 1-4, multipliceras och risknivån får ett värde mellan 1-16.

Risikvärde	Färg
1-4	Grön
5-11	Gul
12-16	Röd

Risk	Sannolikhet (skala 1-4)	Konsekvens (skala 1-4)	Riskenivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget	2	1		Risk för negativ påverkan på bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrade soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.	Utreda bolagens/kundernas behov tydligare för att därefter kunna tillsätta adekvata resurser.
Risk för förtroendeskada hos hyresgäster	1	2		Risk för att satsningen leder till minskat förtroende från hyresgäster	Bedömningen är att våra insatser leder till säkerhet och trygghet vilket efterfrågas av hyresgäster. Risk för konflikt i enskilda ärenden vilket kan bli medialt, men denna hanteras redan i dagsläget.
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet	1	1		Risk för att satsningen ifrågasätts av hyresgäster eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.	Bedömningen är att våra insatser leder till säkerhet och trygghet vilket efterfrågas av hyresgäster och kunder. Uppdrag i planen är i enlighet med Störningsjourens grunduppdrag.
Risk för påverkan av omvärldsförändringar	3	3		Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.	Stöd och resurser till personal för att säkerställa att uppdragen utförs, dels utifrån effekter av Covid-19 samt vid behov om negativ påverkan ökar från kriminella grupper.
Risk för förseningar i genomförande	1	2		Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering.	Bedömning är att majoriteten av insatser kan ske inom befintlig organisation. Vid tillkommande uppdrag om exempelvis mobil trygghetsgrupp alternativt utökad juristkompetens behöver detta organiseras.
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande	1	1		Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande på grund av begränsningar i de verktyg som bolaget har till förfogande.	Bolagets befintliga resurser är goda men risken hänger ihop med eventuellt tillkommande uppdrag.
Risk för brister i styrning	2	2		Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.	Bolaget levererar tjänster till de förvaltande bolagen och det krävs en tät dialog för att säkerställa högsta måluppfyllelse. Tydliga uppdrag och tydliga gränssnitt behöver säkerställas.