

Styrelsehandling nr 9

Datum 2020-12-09

Diarienummer BB-2020-0661

Handläggare

Magnus Adamsson

Telefon: 031-731 50 30

E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

Verksamhetsplan och budget 2021

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag föreslår besluta:

Att anta verksamhetsplan för 2021 med eventuella justeringar utifrån moderbolagets affärsplan

Att anta driftsbudget för 2021

Att anta investeringsbudget för 2021

Att fastställa ramen för bolagets samarbetsavtal till 1.100 tkr

Att fastställa bolagets nyupplåningsbehov under 2021 med 181 Mkr att uppgå vid utgången av 2021 till 6.622 Mkr

Ärendet

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning besluta om verksamhetsplan och budget 2021.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

Verksamhetsplan och Budget 2021

- a) Presentation av verksamhetsplan för 2021
- b) Presentation av driftsbudget för 2021
- c) Presentation av investeringsbudget och finansiering för 2021
samt ram för samarbetsavtal
- d) Beslut att anta budget och verksamhetsplan 2021

2020-12-09

Underskrift

Namnförtydligande

Magnus Adamsson

Ekonomichef

Kicki Björklund

VD



Verksamhetsplan 2021

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Det här är vi	4
3	Vår vision och affärsidé	5
4	Så här styrs vi	6
5	Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023	7
6	Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2021	8
7	Vår verksamhetsplan	9
8	Uppdrag som kan beröra Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2021 för Göteborgs Stad	10
9	Våra målområden	11
9.1	Nyproduktion.....	11
9.1.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa X XXX nya bostäder under perioden 2021-2023.</i>	11
9.2	Varsam renovering	12
9.2.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.</i> 12	
9.3	Utvecklingsområden.....	13
9.3.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.</i>	14
9.4	Nöjda hyresgäster	15
9.4.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.</i>	15
9.5	Attraktiv arbetsgivare	16
9.5.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare</i>	17
9.6	God ekonomi och effektiv verksamhet.....	17
9.6.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	18

1 Inledning

Bostadsbolaget följer moderbolagets affärsplan och utformar därefter sin verksamhetsplan. Bolaget har en årlig process under hösten med inplanerade verksamhetsplaneringsdagar. Samtliga medarbetare är involverade inom sina områden.

Distrikten bygger sina planer utifrån bolagets verksamhetsplan och stödenheterna bygger sina planer med utgångspunkt i att stödja och stötta distrikten och följa bolagets plan.

Mål, strategier och övergripande måttal är givna och verksamheten arbetar i sina mallar fram aktiviteter och eventuella egna måttal. I slutet av året tas handlingsplaner fram per område. Handlingsplanerna kopplar vi även till den årliga kundmätningen med AktivBo. Dessutom tar verksamheten fram utökade planer för våra utvecklingsområden i Hammarkullen, Norra Biskopsgården och nu även Tynnered.

De aktuella planerna per distrikt och enhet följs sedan upp med verksamhetsrapporter under tre tillfällen årligen efter mars, augusti och december.

Verksamhetsplanen för Bostadsbolaget omfattar uppdraget beträffande Superförvaltning 2020-2025.

Däremot omfattas budgeten inte av de av moderbolaget framlagda förslaget om att bilda två nya bolag i våra särskilt utsatta områden.

I vår verksamhetsplan för 2021 saknas idag värden för antal nyproducerande lägenheter. Detta kommer att fastställas på moderbolagets styrelsemöte den 15 december.

Vidare saknas målvärden för 2021. Dessa är satta som målvärden som ska uppnås i ett längre perspektiv. Bostadsbolaget kommer att fastställa egna måttal efter det att moderbolaget har haft sitt styrelsemöte den 15 december 2020.

Bostadsbolagets samarbetsavtal under 2021 beräknas uppgå till 1.100 Tkr

Bostadsbolagets lånevolym beräknas öka med 181 Mkr till att totalt uppgå till 6.622 Mkr.

I vårt arbete utgår vi från Bostadsbolagets värdeord:

GLÄDJE

TILLSAMMANS

UTMANA

och vår Målbild:

Vårt mål är att vara Göteborgs ledande hyresvärd, som utvecklar framtidens boende och moderniserar den svenska allmännyttan.

2 Det här är vi

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

Byggtakten i staden ökar kraftigt och moderbolagets Framtiden byggutveckling driver nyproduktionen inom koncernen. Arbetet sker i samråd med Bostadsbolaget som sedan tar över och förvaltar de färdigställda husen.

Vi arbetar inte bara för att skapa bra boenden. Vi arbetar för att skapa goda boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetsparter. Majoriteten av våra 350 medarbetare arbetar nära kunden med placering i något av de tre distrikten. Vd-stab och bolagets stödfunktioner är placerade i centrala Göteborg. Där finns också bolagets Bobutik dit hyresgäster har möjlighet att komma för att ta del av vårt utbud.

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

3 Vår vision och affärsidé

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

Vår Vision: Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

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

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

Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

Vår Affärsidé:

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

4 Så här styrs vi

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

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

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

5 Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023

Beslutas av Förvaltnings AB Framtiden den 15 december.

6 Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2021

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och anger vad Framtidenkoncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål. Kommunfullmäktiges beslutade Budget 2021 och flerårsplaner för 2022-2023 för Göteborgs Stad innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtiden. De mål och uppdrag som riktas direkt till Framtiden och som koncernen är huvudansvarig för återges nedan. Övriga uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges budget återges i kapitel 8.

Mål riktade direkt till Framtiden

- Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.
- Framtidskoncernen måste få ner sin totala produktionskostnad för nyproduktion, så att billiga lägenheter byggs utan onödiga nedskrivningskostnader.

Uppdrag riktade direkt till Framtiden

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och styrelser att fortsätta ta tillvara på de goda exempel som finns i Gårdsstensmodellen för att på sikt implementera i andra utanförskapsområden.
- Förvaltnings AB framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utarbeta riktlinjer och förslag på områden, för att utan detaljplan kunna gå direkt på bygglov inom Förvaltnings AB Framtidens mark.
- Förvaltnings AB framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda bolag verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta.
- Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att arbeta aktivt mot målet att få bort alla utsatta områden från polisens lista senast 2025.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att fortsätta sitt arbete med strategin för utveckling av Göteborgs särskilt utsatta områden. I arbetet är det viktigt att säkerställa varierade upplåtelseformer, särskilt där hyresrätten är dominerande.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, mål-grupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden.

Mål, inriktningar och uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges är inarbetade i affärsplanen under de områden vi har bedömt att det berör. I de fall uppdrag eller inriktningar i stadens budget inte återfinns i affärsplanen har vi bedömt att det är omhändertaget i den löpande verksamheten och kommer att följas upp och återrapporteras i ordinarie uppföljningsprocessen.

7 Vår verksamhetsplan

Bostadsbolagets verksamhetsplan bygger på den koncerngemensamma affärsplanen som består av sex målområden, varav bolaget har fyra som utvalda huvudområden.

Våra huvudområden:

- Nöjda hyresgäster
- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

Våra resursområden:

- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi & effektiv verksamhet

Affärsplanen är gemensam för hela koncernen. Målen i affärsplanen är flerårig (2021-2023) och nås i ett längre tidsperspektiv.

Som dotterbolag ska Bostadsbolaget bryta ner de gemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter i sin verksamhetsplan.

Mätetalen är de indikatorer som vi kommer att följa för att se om vi rör oss i rätt riktning mot målen.

Uppdrag ska om inget annat anges genomföras och rapporteras under innevarande år.

8 Uppdrag som kan beröra Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2021 för Göteborgs Stad

Uppdrag till kommunstyrelsen som kan beröra Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2021 för Göteborgs Stad.

Kommunstyrelsen, tillsammans med övriga nämnder och styrelser, får i uppdrag att ta fram en handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta områden år 2025.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att ta fram en 24-timmarsgaranti mot klotter.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att samordna arbetet mot svartkontrakt och att sprida arbetet över staden.

Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler.

Kommunstyrelsen får i uppdrag, att tillsammans med nämnder och styrelser, ta fram en stadenövergripande krishanteringsplan. Planen ska implementeras i alla nämnder och styrelser.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att delta i Skatteverkets pilotprojekt om felaktig folkbokföring.

Övriga uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2021 för Göteborgs Stad.

Socialnämnder

- Socialnämnderna får i uppdrag att, i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden säkerställa att rutiner för bistånds- och behovsprövning följs samt att inte bistånd ges för svarta hyror och att ockerhyror inte ska förekomma.

Göteborg Energi

- Göteborg Energi AB får i uppgift att tillsammans med Framtidenkoncernen, akademi och näringsliv utveckla ett pilotprojekt för Vehicle-to-grid.

Göteborg Energi

- Göteborg Energi AB får i uppgift att tillsammans med Framtidenkoncernen, akademi och näringsliv utveckla konkreta åtgärder för effektivare laststyrning av el- och fjärrvärmenätet.

9 Våra målområden

9.1 Nyproduktion

Beskrivning av området

Framtidenkoncernen har i uppdrag att hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Vi ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och vi ska bygga nya bostäder - i första hand hyresrätter - som alla göteborgare har råd att efterfråga. Vi ska också se till att det finns ett utbud av bostadsrätter och egna hem även i ekonomiskt svaga områden.

Koncernens mål för perioden 2021-2023 är att färdigställa X XXX bostäder.

Produktionen planeras för att under treårsperioden 2024-2026 kunna uppgå till X XXX bostäder.

9.1.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa X XXX nya bostäder under perioden 2021-2023.

Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030



Strategi

- * Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås
- * Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad social hållbarhet
- * Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet
- * Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens volymmål kan uppnås
- * Produktionskostnaden ska sänkas med 30 procent

Verksamhetens mål

Bostadsbolaget ska bidra till en mer blandad stad med xxxx nya bostäder som Framtidenkoncernen har som mål att färdigställa 2021-2023.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Vara en aktiv part till Framtiden Byggutveckling vid nyproduktionsprojekt.	
Konvertera lämpliga lokaler i befintligt bestånd till nya lgh.	
Bidra med blandade upplåtelseformer och olika boendeformer i våra bostadsområden.	
Identifiera byggbar mark inom vårt bestånd.	
Eftersträva byggnader med lågt energibehov och arbeta i enlighet med plan för solcellssatsning.	

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Antal nya bostäder genom konvertering.	41		
Antal byggrätter.	0		
Installerad effekt solceller kW.	22		
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÅR)	261		

9.2 Varsam renovering

Beskrivning av området

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

I samband med ombyggnation ska vi sträva efter att energieffektivisera för att minska våra klimatutsläpp och säkra vårt långsiktiga driftnetto. Vi ska använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt och installera minst 10 000 kW effekt motsvarande 140 mnkr under perioden 2018-2022.

Under 2021 kommer riktlinjen för varsam renovering kompletteras för att omhänderta bland annat lämnade uppdrag från kommunfullmäktige om att ta fram verksamhetsspecifika klimatmål, halvera klimatpåverkan vid ombyggnad omhändertas.

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

Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar



Strategi

- 20 procent av lägenheterna ska renoveras utan standardhöjning

Verksamhetens mål
Bostadsbolaget ska renovera varsamt.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
	Kommunicera ut aktuella projekt tydligt och bra till våra hyresgäster.
	Renovera varsamt, med målet att ca 20% av lägenheterna renoveras med låg eller helt utan standardhöjning.
	Ge boende möjlighet att påverka sin boendestandard och boendekostnader.
	Kartlägga nuläget för klimatpåverkan från ombyggnadsprojekt.
	Arbeta aktivt med energieffektivisering och minskade effektuttag för att bidra till minskade klimatutsläpp.
	Arbeta systematiskt med Allmännyttans Klimatinitiativ och arbeta i enlighet med plan för solcellssatsning.

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning.			
Installerad effekt solceller kW	0		
Total energi kWh/kvm	158,3		
Lönsamhet, procent			

9.3 Utvecklingsområden

Beskrivning av området

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

Våra utvecklingsområden följer polisens definition av särskilt utsatta områden och är Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. I Tynnered har arbetet utvecklats för att även inkludera området runt Frölunda Torg.

Uppdrag
Störningsjouren får tillsammans med de bostadsförvaltande bolagen och GöteborgsLokaler i uppdrag att senast den 2021-03-31 återkomma med hur trygghetsvårdare och –vakter ska kunna användas där behov finns för att göteborgarna ska uppleva det som tryggt att färdas med spårvagn och buss till och från sina hem.
De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att öka antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadrätter i enlighet med koncernens beslutade modell.

9.3.1 **Nämnd/Styrelse Mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.**

Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
- Framtidenkoncernens modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter



Strategi

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Verksamhetens mål
Vi ska genomföra extra satsningar i våra utvecklingsområden. Inga områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Tillämpa lokala strategiska planer i Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered (utifrån koncernens strategi 2020 - 2030).	
Starta upp arbetet med Superförvaltning.	
Vidareutveckla befintlig trygghetsgrupp och starta upp nya trygghetsgrupper efter beslut.	
Följa ekonomisk utveckling långsiktigt per områdesnivå.	
Utvärdera Gårdstensmodellen, implementera passande delar.	
Se över möjlighet till ombildningar.	
Samverka med boende, övriga fastighetsägare, näringsliv och samhällsaktörer.	
Fortsätta med sommarvärdar och särskilda satsningar på barn och ungdom.	

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Index Utvecklingsområden (trygghet, inflytande, service och produktindex).			
Antal genomförda ombildningar			
Antal utvecklingsområden	2	3	
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden			

9.4 Nöjda hyresgäster

Beskrivning av området

Våra hyresgäster är vår viktigaste intäktskälla och nöjda hyresgäster är en grundförutsättning för att långsiktigt säkerställa vår ekonomi. Vi förvaltar våra hyresgästers hem och ska möta dem utifrån deras situation. Vi lever upp till vad som förväntas av en bostadskoncern i framkant vilket bland annat innebär att vi ökar digitaliseringstakten för att behålla nöjda kunder även i framtiden.

Vår förvaltning präglas av god kvalitet och säkerställer trygghet och trivsel för våra hyresgäster. Vi arbetar med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning. Våra hyresgäster ges möjlighet att påverka boendekostnader och övriga boendeförhållanden. En god dialog med hyresgästerna fångar deras behov och synpunkter. Dialog ger även möjlighet till inflytande, skapar trygghet vid förändringar samt är ett viktigt redskap för uppföljning.

Vi vidtar steg för att öka hyresgästernas medinflytande och ser positivt på bildandet av fler hyresgästföreningar. Genom olika former av självförvaltning och möjligheter till differentierat serviceutbud ska boendemiljön kunna anpassa till hyresgästernas önskemål.

För att identifiera otrygga platser genomförs lokala medborgardialoger. Otrygga miljöer kan behöva omgestaltas fysiskt. För ökad trygghet ses belysningen över, klotter saneras och vi håller rent och snyggt i våra områden. Dessutom fortsätter vi vårt arbete med att motverka oriktiga hyreskontrakt och med att utveckla samarbetet med de nya socialnämnderna och det lokala föreningslivet.

I staden behövs fler trygghets- och gemenskapsboenden för att främja längre självständigt boende. Vi verkar för att fler trygghetsbostäder inrättas i våra befintliga fastigheter där det är lämpligt.

Under 2021 kommer koncernen att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden samt verka för att det är våldsutövaren som ska flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta.

9.4.1 Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.

Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder
- Uthyrningspolicy för lokaler



Strategi

- Öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Minska olovlig andrahandsuthyrning och motverka oriktiga hyresförhållanden.
- Utveckla tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet.
- Arbeta med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning.
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.

- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.

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

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Utveckla tillgänglighet och bemötandet till våra hyresgäster.	
Genomföra kundenkät för att prioritera rätt åtgärder.	
Öka tryggheten i våra bostadsområden.	
Utöka digitalisering för utveckling av kundkontakt och kunderbjudande.	
Fortsätta arbeta strukturerat med oriktiga hyresförhållanden.	
Implementera handlingsplan för ladd- infrastruktur för ökad möjlighet att ha elbil som hyresgäst (i linje med Allmännyttans klimatinitiativ).	

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Trygghet	75%		
Serviceindex	78,2%		
Produktindex	75,1%		
Inflytandeindex	71,8%		

9.5 Attraktiv arbetsgivare

Beskrivning av området

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

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

Nya utmaningar, en allt snabbare förändrings- och utvecklingstakt och förväntningar från ägare, kunder och hyresgäster ställer krav på organisationens anpassningsförmåga och kontinuerlig utveckling av våra arbetssätt.

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

9.5.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare



Strategi

- Stärka innovationskapaciteten hos chefer och medarbetare och tillvarata digitaliseringens möjligheter för ökad måluppfyllnad och effektivitet.
- Säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning.
- Skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.

Verksamhetens mål
Bostadsbolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Erbjuda en trygg, säker och inkluderande arbetsplats.	
Sträva efter en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande över den egna arbetssituationen.	
Använda Winningtemp som verktyg och underlag i arbetet med att förbättra arbetsmiljön.	
Främja kompetensutveckling.	
Underlätta för våra medarbetare att ha en god hälsa genom att jobba med friskvård.	

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Frisknärvaro	61%		
HME	77		
Sjukfrånvaro	5,3%		
Personalvolym i arbetad tid*			
Trygg och säker arbetsmiljö			
Inkluderande arbetsplats			
Personalomsättning	7,7		

9.6 God ekonomi och effektiv verksamhet

Beskrivning av området

Koncernens mål är att färdigställa X XXX nya bostäder under perioden 2021-2023 och att få ner produktionskostnaden så att vi kan bygga billiga lägenheter utan onödiga nedskrivningar. Koncernens mål är också att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Detta är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och extra satsningar i särskilt utsatta områden samt bibehålla långsiktigt god soliditet. Hög

soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen balanserar och prioriterar befintliga resurser. Sedan 2017 har koncernen positionerat om sig finansiellt för att nå våra långsiktiga mål. Våra långsiktiga mål är:

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

Koncernens kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar (exklusive Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler) skall uppgå till 818 MSEK (före extra satsning i särskilt utsatta områden).

Dotterbolagen har i uppdrag att leverera på nedanstående mål per bolag:

- Bostadsbolaget 327 MSEK
- Familjebostäder 140 MSEK
- Poseidon 424 MSEK
- Gårdstensbostäder 29 MSEK

Egnahemsbolaget skall under femårsperioden 2018–2022 nå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5 procent (efter skatt) utifrån det egna kapitalet per 2017-12-31.

I stadens budget 2021 har kommunfullmäktige beslutat att Framtidenkoncernens samlade lånevolym 2021 får uppgå till maximalt 26 500 mnkr, per den 30 september 2020 var nettoexponeringen ca 21 500 mnkr och prognosen för 2020 är ca 22 800 mnkr. Tidigare har koncernen inte haft en låneram för investeringar och stadens avsikt är att den nu beslutade låneramen justeras årligen, ett år i taget, baserat på koncernens investeringsprognoser.

9.6.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens finansiella strategi



Strategi

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

Verksamhetens mål

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

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
	Eftersträva affärsmässighet i balans med det sociala och ekologiska perspektivet.
	Fördela våra resurser rätt och vist.
	Säkerställa soliditet och kassaflödeskrav.
	Verka för intäktoptimering och kostnadseffektivisering inom bolaget.

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Koncernen (exklusive Egnahemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	314		
Justerad soliditet	63,3%		

Bostadsbolagskoncernen**Avvikelse mot föregående år**

(tkr)

	Budget	Prognos 3		
	Ack.	Ack.		
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2112	2012	Avvikelse	Kommentar (markerade poster):
Hysesintäkter	1 993 767	1 919 426	74 341	Lägenheter: Totalt, en ökning med +69,7 mkr. Den årliga hyresökningen som vi skall räkna 1,8% för 2021, utgör +32,3 mkr. Nyproduktion Radiotorget bidrar med +8,4 mkr och helårseffekt för Askimsviken och Brillantgatan uppgår till + 12,9 mkr. Standardhöjningar uppgår till +8,8 mkr. Tillval ökar 2021 med +1,6 mkr och hyresreduktioner minskar med +5,7 mkr (2020 reducerade vi årshyresökningen i maj-juni med 5 mkr. Avtal sa fr.o.m. maj, men vi tog ut fr.o.m. juli). Lokaler: Totalt, en ökning med +0,5 mkr. Där Radiotorget bidrar med +0,7 mkr och övriga konton sammantaget uppgår till -0,2 mkr. Parkeringar: En årshyresökning står för den totala ökning med +4,1 mkr.
Förvaltningsintäkter	37 652	39 041	-1 389	En enskild skadeersättningsfaktura (519 kkr) drev upp utfallet 2020. 2021 minskar därmed förväntad ersättning från hyresgäst med -0,5 mkr. Debiterade kravavgifter förväntas också minska med -0,5 mkr. Flertal övriga poster står för -0,4 mkr.
Totala intäkter	2 031 419	1 958 467	72 952	
Driftskostnader	-943 736	-878 045	-65 691	(se nedan)
Fastighetsskatt	-44 796	-44 733	-63	N/A.
Centrala kostnader	-61 115	-54 524	-6 591	Centrala kostnader ökar då kostnader för ledargruppen, ledarforum, höstkonferens EG samt julavslutningen inte blev av under 2020 pga Covid-19, men som man räknar med blir av 2021, -0,6 mkr. Även Bostadsbolagets 75-årsfirande flyttas till 2021, -3 mkr. Omflyttade kostnader till Centrala kostnader från Driftskostnader utgör -2 mkr (PR/Sponsring). Personalrelaterade kostnader ökar med -1,3 mkr (bl.a. ny affärsutvecklingschef). Övriga avvikelser utgör +0,3 mkr.
Driftsöverskott	981 772	981 165	607	
Övriga rörelseposter	3 273	4 273	-1 000	Vidarefakturering av FAST2 förväntas minska 2021 med- 0,9 mkr. Övriga poster avviker med -0,1 mkr.
Underhållskostnader	-336 583	-325 580	-11 003	Underhållskostnader ökar med totalt -11 mkr. Nytt år, nya projekt. Kostnaderna för distriktsmedel ökar med -2,2 Mkr och kostnaderna för det planerade underhållet ökar med -8,8 Mkr. Ett axplock av förändringarna är tex ändrade redovisningsprinciper gör att kontroll/besiktning av OVK, Radon och SBA flyttas från underhåll till fastighetsskötsel per 1/1-21, +5,1 mkr.
Avskrivningar	-322 720	-305 277	-17 443	Högre avskrivningskostnader med -17,4 mkr, beror främst på ökad aktivering av nyproduktion, samt aktivering av ombyggnation i befintligt bestånd.
Jämförelsestörande poster	0	5 280	-5 280	Inga jämförelsestörande poster budgeteras 2021.
Rörelseresultat	325 742	359 861	-34 119	
Finansnetto	-81 965	-79 657	-2 308	Ökningen består av ökade upplåningskostnader -8 mkr och minskade swapkostnader +5,8 mkr. Övriga avvikelser uppgår till -0,1 mkr.
Resultat efter finansnetto	243 777	280 204	-36 427	

SPECIFIKATION RESULTATRÄKNING

Driftskostnader

Värme	-168 714	-155 943	-12 771	Förbrukningen bygger på ett normalårskorrigerat år. Förbrukningen väntas öka -8,3 mkr och prisökningen väntas bli -4,5 mkr.
El o gas	-42 755	-44 103	1 348	Elpriset beräknas minska under 2021, +1,3 mkr.
VA	-70 208	-66 700	-3 508	Förbrukningen väntas öka -1,5 mkr p.g.a. ökad förbrukning (Covid-19) och prisökningen väntas bli -2,0 mkr.
Avfall/renhållning	-61 120	-58 266	-2 854	Avfallskostnaden förväntas öka med -2,9 mkr p.g.a. ökad prisbild, samt nyproduktion helåreffekt Askimsviken, Brilljantgatan och Radiotorget.
Fastighetsskötsel	-247 012	-220 622	-26 390	Fastighetsskötsel avviker med -26,4 mkr och -17,2 mkr avser Superförvaltningen 2021. Ändrade redovisningsprinciper gör att kontroll/besiktning av OVK, Radon och SBA flyttas från underhåll till fastighetsskötsel per 1/1-21, -5,1 mkr. Personalrelaterade kostnader ökar med -3,9 mkr utöver Superförvaltningen. Övriga avvikelser uppgår till -0,2 mkr.
Reparationer	-133 097	-128 599	-4 498	Reparationer avviker -4,5 mkr och Superförvaltningen utgör -3 mkr. Övriga -1,5 mkr hänförs till ökat bestånd och större skadegörelse under 250 kkr/skada.
Driftsadministration	-151 899	-138 421	-13 478	Driftsadministration avviker -13,5 mkr och här utgör Superförvaltningen -2,7 mkr av dessa. Kostnader för resor/konferenser beräknas öka igen efter Covid-19 med -0,5 mkr. Störningsjouren ökar med -0,6 mkr p.g.a. ökade resurser "oriktiga hyresförhållanden". Personalrelaterade kostnader ökar med -9,4 mkr (bl.a.nya tekniska förvaltare, projektkoordinator, anställda skall ersätta konsulter). Övrig avvikelse består av flertal poster om -0,3 mkr.
Övrigt	-68 931	-65 391	-3 540	Övrigt avviker med -3,5 mkr, varav Superförvaltningen -7,7 mkr. Dock tror vi inte att skador över 250 kkr/skada kommer att bli så höga 2021, +2,0 mkr. 2020 fick vi också ta en engångskostnad för uppbokad försäkringskadeersättning 2019 som inte utföll, +1,6 mkr. Övriga avvikelseposter utgör +0,6 mkr.
Summa driftskostnader	-943 736	-878 045	-65 691	

Bostadsbolagskoncernen

Avvikelse mot prognos 3

(tkr)

	Budget	Prognos 3	
	Ack.	Ack.	
INVESTERINGAR	2112	2012	Avvikelse
- i befintligt bestånd	362 300	353 400	8 900
- i konverteringar	43 040	37 213	5 827
- i solelssatsning	21 200	11 808	9 392
- i nyproduktion	279 794	307 635	-27 841
- i förvärv	13 017	106 546	-93 529
- i övrigt	14 353	14 315	38
Totala investeringar	733 704	830 917	-97 213
UNDERHÅLL			
- planerat underhåll	106 533	120 640	-14 107
- distriktsmedel	204 950	189 900	15 050
- superförvaltning	25 100	0	25 100
- utvecklingsområden	0	12 850	-12 850
Totalt underhåll	336 583	323 390	13 193

Övriga upplysningar

Bolagets nyupplåningsbehov under 2021 kommer att öka med 181 Mkr för att vid utgången av 2021 uppgå till 6.622 Mkr

Ramen för bolagets samarbetsavtal beräknas uppgå till 1.100 Tkr.

Mot bakgrund av ovanstående redogörelse

Verksamhetsplan och Budget 2021

Förslag till beslut:

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag beslutar

Att anta verksamhetsplan för 2021 med eventuella justeringar utifrån moderbolagets affärsplan

Att anta driftsbudget för 2021

Att anta investeringsbudget för 2021

Att fastställa ramen för bolagets samarbetsavtal till 1.100 tkr

Att fastställa bolagets nyupplåningsbehov under 2021 med 181 Mkr att uppgå vid utgången av 2021 till 6.622 Mkr

Göteborg den 9 december 2020

Kicki Björklund
VD