



Verksamhetsplan 2021

Bostads AB Poseidon

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 minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.</i>	11
9.2 Varsam renovering	13
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>	13
9.3 Utvecklingsområden	15
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>	15
9.4 Nöjda hyresgäster	17
9.4.1 <i>Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.</i>	17
9.5 Attraktiv arbetsgivare	19
9.5.1 <i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare</i>	19
9.6 God ekonomi och effektiv verksamhet	21
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>	22

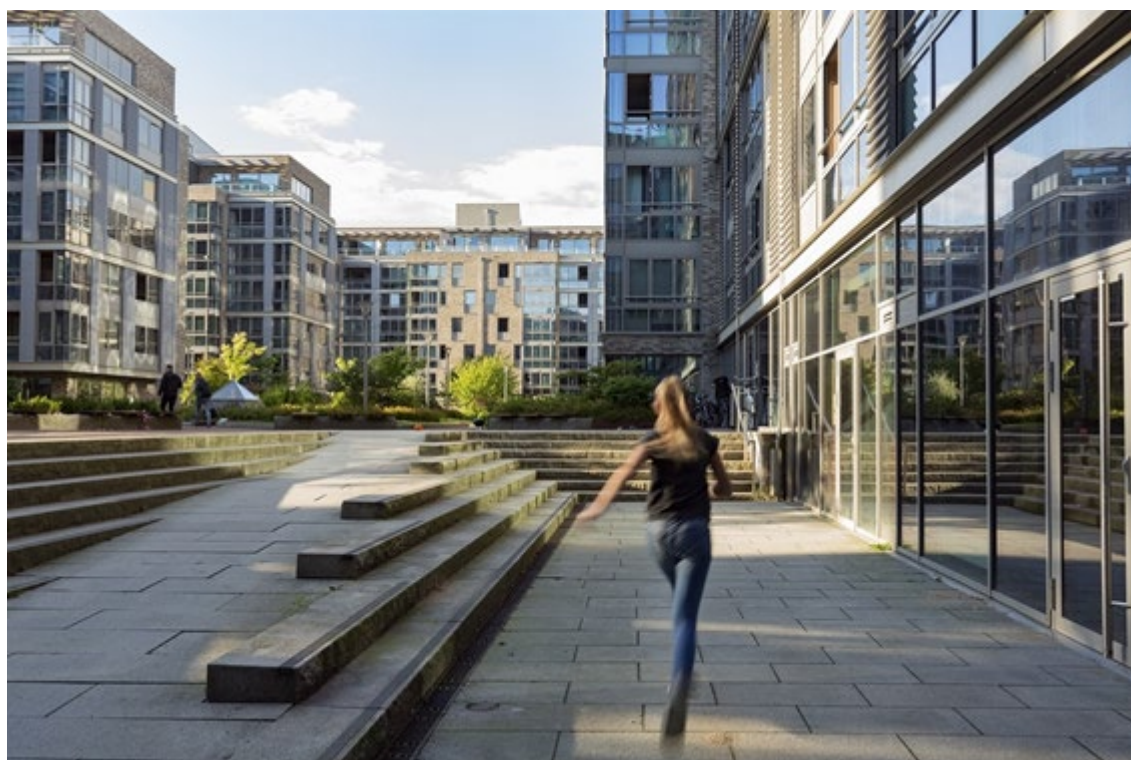
1 Inledning

Bostads AB Poseidon är en del av Framtidenkoncernen, som ägs av Göteborgs Stad. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen. Vi äger och förvaltar 27 205 hyresrätter runt om i Göteborg. Hos oss bor cirka 55 000 hyresgäster – eller närmare var tionde göteborgare.

Som en del av Sveriges största allmännyttan har vi ett uppdrag som går långt utanför lägenhetsdörren. Att bygga det hållbara samhället för framtiden är vår övergripande vision. Det gör våra 285 medarbetare i stort och smått varje dag. Vår kompass i verksamheten är att skapa verklig nytta och glädje – för våra hyresgäster, göteborgarna och kommande generationer.

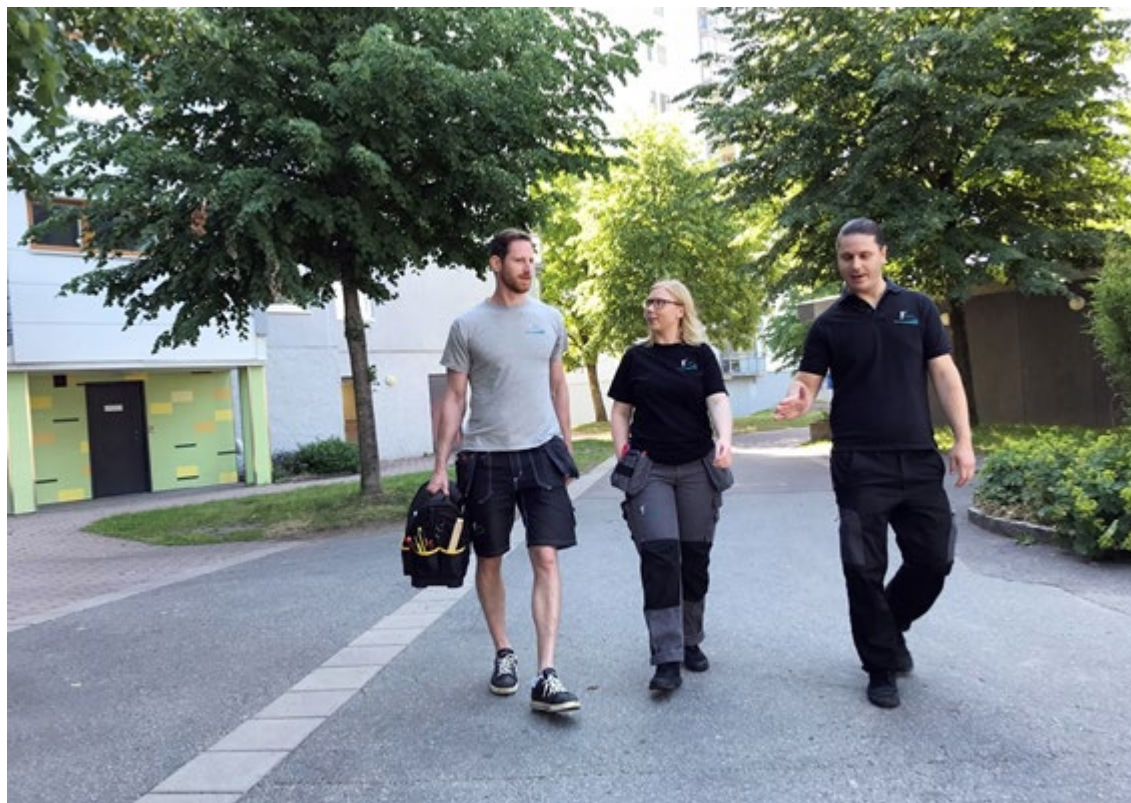
Det allmännyttiga uppdraget sammanfattas i Poseidons affärsidé:

Vi ska vara det bästa personliga bostadsalternativet, som möter göteborgarnas krav på ett föränderligt och varierande hyresgästboende.



2 Det här är vi

Förvaltnings AB Framtiden är Sveriges största allmännyttiga och bostadskoncern. Vi ägs av Göteborgs Stad via Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av fyra allmännyttiga bolag, Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads Bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. Tillsammans äger, förvaltar och ansvarar vi för knappt 73 000 bostäder. I vår koncern ingår också Egnahemsbolaget i Göteborg AB, Framtiden Byggutveckling AB och Störningsjouren i Göteborg AB. Byggutveckling planerar och bygger hyresrätter och bostadsrätter/egna hem. Störningsjouren stöttar främst våra förvaltande bolag men även privata fastighetsägarna med framförallt störningsärenden i boendet och ansvarar även för fastighetsjouren som ger service till våra förvaltande bolag.



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.

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

Koncernen Förvaltnings AB Framtiden är en del av Göteborgs Stad. Det är Göteborgs Stadshus AB som är Förvaltnings AB Framtidens moderbolag och 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.

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och pekar på vad vi inom koncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål.



5 Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023



Vårt ägardirektiv beskriver vad vår ägare vill att vi ska uppnå med vår verksamhet. Vi ska genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Vi ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Vår fastighetsförvaltning ska hålla en god kvalitet och tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service. Vi ska främja integration och motverka diskriminering. Vi ska tillsammans med andra aktörer inom staden och andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Vi ska även själva eller tillsammans med andra bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes vilja att påverka sitt eget boende ska tillvaratas genom att de ges inflytande över sitt eget boende och dess närmsta omgivning. I samband med upprustning och ombyggnad ska våra hyresgäster involveras via dialog. Vi ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation samt förvaltning. Vi ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet. Vår dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Vi ska ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens nämnder, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB och externa intressenter.

För att kunna åstadkomma ovanstående ska vi säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

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



Vår verksamhetsplan bygger på den koncerngemensamma affärsplanen och består av sex målområden. Av dessa har vi särskilt fokus på tre områden där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål. De kallar vi för våra fokusområden.

Våra fokusområden:

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

Övriga målområden:

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

Affärsplanen är gemensam för hela koncernen. Affärsplanen är förändringsinriktad och innehåller det vi ser särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen. Många delar av vår verksamhet nämns inte i affärsplanen. Det innebär inte att de delarna inte är viktiga. De ska fortsätta bedrivas och utvecklas om inget annat anges.

Målen i affärsplanen är fleråriga och nås i ett längre tidsperspektiv. Strategierna uttrycker de vägval och inriktningar som vi bedömer vara viktigast för att nå måluppfyllelse på målen. Mätetalen är de indikatorer som vi kommer att följa på koncernnivå för att se om vi rör oss i rätt riktigt mot målen. Uppdrag ska om inget annat anges genomföras och rapporteras under innevarande år.

Utöver de mål, strategier och mätetal som anges i affärsplanen följer vi även utvecklingen inom andra områden.

Varje dotterbolag ska bryta ner de gemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter i sina verksamhetsplaner. Planerna ska efter beslut i respektive dotterbolags styrelse hemställas till moderbolaget.

Förvaltnings AB Framtidens styrelse ska löpande hållas informerad och uppdaterad om hur koncernen utvecklas i förhållande till målen i affärsplan. Dialog sker bland annat i form av VD-rapporter, uppföljningsrapporter och ägardialoger mellan moderbolagets och dotterbolagets styrelser.

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.

Social- nämnder

- 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 bostadsformer 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 egnahem även i ekonomiskt svaga områden.

Koncernens mål för perioden 2021-2023 är att färdigställa minst 3 000 bostäder. Produktionen planeras för att under treårsperioden 2024-2026 kunna uppgå till minst 4 200 bostäder. Det långsiktiga målet om att årligen bygga 1 400 bostäder gäller fortfarande och för att säkerställa att det uppnås efter 2023 ska mätetalet "Antal bygggrätter" prioriteras mycket högt.

9.1.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 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

Mått/Indikator	Utfall 2020	Målvärde 2021
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÄR)		
Nyproduktion (färdigställda lgh): 701	98	701
Påbyggnad/förtätning (färdigställda lgh): 28	30	28
Konvertering (färdigställda lgh): 35	16	35

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Inventera byggnader m a p konvertering av ytor till lägenheter. (Distrikt+FastU)	
Värdera och prioritera förslag på förtätning, utifrån FBU:s med inventering av bygggrätter 2020. (Distrikt+FastU)	
Ta fram och implementera uthyrnings- och överlämningsprocess. (FörvU+FastU)	
Anpassa hyran för bilplatser utifrån Göteborgsstads taxor för boendeparkering. (Distrikt+FörvU)	
Ta fram en strategi/checklista för säkerhets- och trygghetsfrågor att lyfta in i ett tidigt skede i projekten. (FörvU)	



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

Mått/Indikator	Utfall 2020	Målvärde 2021
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning.	0%	
Lönsamhet, procent		
Installerad effekt solceller (kWp): 600	278	600
Total energi (kWh/kvm): 154	157	154
Renoverade lgh: 270	201	270

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Slutföra förhandlingsöverenskommelse, samrådsförfarande och hyresgästgodkännande för Sockenvägen. (Backa+FörvU+FastU)	
Slutföra förhandlingsöverenskommelse, samrådsförfarande och hyresgästgodkännande för Näverlursgatan. (Väster+FörvU+FastU)	
Slutföra förhandlingsöverenskommelse, samrådsförfarande och hyresgästgodkännande för Hjällbo Lillgata. (Angered+FörvU+FastU)	
Aktiva arbeta med energieffektivisering vid renoveringar. (FastU)	
Delta i projektpilot för hållbar renovering, utvecklande av klimatberäkningsverktyg för renovering och återbruk i linje med KF:s uppdrag till Framtiden. (FastU)	
Slutredovisa Chalmersprojektet "Flytt i samband med renovering". (FörvU)	



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 trygghetsvårdar 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 bostadsrätter 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

Mått/Indikator	Målvärde 2021
Antal utvecklingsområden	
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden	
Andel hyresrätter i respektive utvecklingsområde	
Antal genomförda ombildningar (st brf): 1	1
Trygghetsindex AktivBo: Kompletteras	
Rent- o snyggtindex AktivBo. Kompletteras	
Sommarjobbare i/från utvecklingsområde: 122	122

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Implementera "Lokala strategier för utvecklingsområde Backa". (Backa)	
Implementera "Lokala strategier för utvecklingsområde Biskopsgården". (Hisingen)	
Implementera "Lokala strategier för utvecklingsområde Frölunda torg". (Väster)	
Implementera "Lokala strategier för utvecklingsområde Hjällbo". (Angered)	
Implementera "Lokala strategier för utvecklingsområde Lövgärdet". (Angered)	
Starta upp arbetet med en Valideringscentrum i Hjällbo. (FastU)	
Ta fram en kommunikationsplan tillsammans med berörda distrikt som tydliggör hur vi kommunicerar i våra utvecklingsområden för att skapa engagemang och förutsättningar för dialog och inflytande. (Angered+Backa+Hisingen+Väster+Komm)	
Påbörja processen med ombildning enligt framtaget koncept. (FörvU)	



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 både boende och lokalhyresgäster. 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. Genom Göteborgs Lokaler främjar vi lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet.

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.

Mått/Indikator	Utfall 2020	Målvärde 2021
Produktindex		
Inflytandeindex		
Trygghetsindex AktivBo: 76	74,3	76%
Serviceindex AktivBo: 78,3	76,8%	78,3%
Rent- o snyggtindex AktivBo: 73,5	72,7%	73,5%
Ta kunden på allvarindex AktivBo: 81,8	80,2	81,8

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Upprätta och genomför AktivBo-handlingsplaner. (Distrikt+FörvU+Komm)	
Säkerställa att rondering sker kontinuerligt. (Distrikt)	
Inrätta Kundcenter inkl. central felanmälan. (FörvU+Komm)	
Utred och genomför ev. förändringar gällande besöks- och telefontider. (FörvU+Komm)	
Inför rutin att kontrollera 100 lgh/vecka avseende riktiga hyresförhållanden. (Distrikt)	
Skapa fler gårdsföreningar med odling och barn/familjeverksamhet. (Distrikt+FörvU)	



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.

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Sjukfrånvaro	3,3%	4%	
Personalvolym i arbetad tid*		544 057	
Trygg och säker arbetsmiljö		8,1	
Personalomsättning	8,6	5,9	
HME: 80			80
Inkluderande arbetsplats: 8,5		8,3	8,5
Sommarjobbare: 180			180
Praktikplatser från Movant/Fastighetsakademien: 14/8		25	22

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Levandegör Diamanten ström 4 Värderingar. (Alla)	
Ta fram riktlinjer att kombinera arbeta hemma och på arbetsplatsen. (HR)	
Introducera och använda app i IA för arbetsmiljöronder. (HR)	
Ledarskapsutveckling. (HR)	
Uppföljning av Winningtemp. (Alla)	



9.6 God ekonomi och effektiv verksamhet

Beskrivning av området

För att nå koncernens beslutade mål avseende nyproduktion och satsningar i särskilt utsatta områden, det vi kallar våra utvecklingsområden, måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad, belåningsgrad och soliditet.

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 mnkr (före extra satsning i särskilt utsatta områden).

För de bostadsförvaltande bolagen innebär det att de har i uppdrag att leverera på nedanstående mål per bolag:

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

Dessutom har GöteborgsLokaler ett mål på 16 mnkr.

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

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Justerad soliditet	65,2%	64%	
Kassaflöde efter underhåll & investeringar samt efter övriga investeringar, inkl extrasatsning Utvecklingsområden (Mkr): 180,3	482	465	180,3
Superdriftnetto (1 för distrikt 2 för Poseidon), inkl. extrasatsning Utvecklingsområden (Mkr): 1 264,7			1 264,7
Ej överskridande av projektkostnader (% ant. projekt): 90			90%
Minskning köpta tjänster reparationer (%): 7			7%
Värme, minskning förbrukning , befintligt bestånd (%): 2			2%
El minskning förbrukning, befintligt bestånd (%): 3			3%
Vatten minskning förbrukning, befintligt bestånd (%): 0			0%
Tid avställd lgh för reparation (månad): 1			1
Blandat avfall (kg/hushåll): 325			325

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Genomföra beslutade aktiviteter i utvecklingsprojektet Att slipa en diamant.(Staber)	
Inventera byggnader m a p lokaler/förråd som kan hyras ut. (Distrikt+FastU)	
Implementera kalkylmodell för underhåll. (Distrikt+FastU)	
Implementera inköpsrutiner från Poseidon/HBV. (Distrikt+FastU)	
Hyresjustera vid standardhöjande åtgärder (även retroaktivt). (Distrikt+FörvU)	
Öka debitering til hg för skada, städ, nycklar etc. (Distrikt)	