

Styrelsehandling nr: 11

Utfärdat: 2021-02-10

Diarienummer: FBU 2021-0007

Handläggare: Martin Blixt

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

Verksamhetsplan 2021

Förslag till beslut

Styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB:

- Att
1. Fastställa Verksamhetsplanen 2021
 2. Hemställa Verksamhetsplanen 2021 till Förvaltnings AB Framtidens styrelse

Ärendet

Verksamhetsplan för 2021 sammanfattar bolagets väsentliga mål för 2021 och där till kopplade aktiviteter. Kommunstyrelsens budget och koncernens affärsplan ligger till grund för verksamhetsplanen.

Stort fokus ligger på lägre produktionskostnader, planering för satsning i utvecklingsområden samt fortsatt utveckling av arbetssätt och processer.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan

Bilagor

1. Verksamhetsplan 2021

Datum 2020-02-09

Underskrift

Signering sker digitalt, se bifogat verifikat

Namnförtydligande

Martin Blixt - VD



Verksamhetsplan 2021

Framtiden Byggutveckling AB

1 Inledning

Framtiden Byggutvecklings roll för att stärka Göteborgssamhället

Genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, ska Framtidenkoncernen och dess dotterbolag vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Framtiden Byggutveckling är en del av Framtidenkoncernen, som ägs av Göteborgs Stad. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen.

Koncernen ska svara för att nya bostäder, i första hand hyresrätter, produceras med utgångspunkt i de mål som årligen läggs fast i Göteborgs Stad budget. Bostäder och bostadsområden ska utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Framtiden Byggutveckling AB och Göteborgs Egnahems AB bygger på uppdrag av moderbolaget som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen. Byggutveckling har bolag inom Framtidenkoncernen som kunder.

Byggutvecklings huvuduppgift är att initiera, utveckla och producera bostäder i hela Göteborg utifrån det allmännyttiga uppdraget.



2 Det här är vi

Framtidenkoncernen är Sveriges största allmännyttiga och bostadskoncern. Tillsammans äger, förvaltar och ansvarar vi för ca 74 500 bostäder och har ca 1 100 anställda.

Koncernen består av åtta dotterbolag. Våra bostadsförvaltande bolag är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads Bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. I vår koncern ingår också GöteborgsLokaler, Göteborgs Egnahem AB, Framtiden Byggutveckling AB och Störningsjouren i Göteborg AB.

GöteborgsLokaler äger och förvaltar kommersiella lokaler, främst vid stadsdelstorgen. Byggutveckling planerar och bygger hyresrätter och Egnahemsbolaget bostadsrätter/egna hem. Störningsjouren stöttar främst våra förvaltande bolag men även privata fastighetsägare 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.

Framtidenkoncernens vision

- Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Framtidenkoncernens 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. Vi ska bygga en blandstad där alla får plats.



4 Så här styrs vi

Koncernen Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för 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.

Framtiden Byggutveckling ska samverka i och stödja det strategiska utvecklingsarbete som staden bedriver. Planer, policyer, program etc. som kommunfullmäktige fastställer ska tillämpas av bolaget.

Bolaget styrs även av Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, bolagsordning och kommunfullmäktiges budget samt anvisningar från kommunstyrelsen.

Framtiden Byggutvecklings verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk som i övrigt styr bolagets verksamhet. Före beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, ska bolagets styrelse inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande.



5 Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023

Vårt ägardirektiv beskriver vad vår ägare vill att vi ska uppnå med vår verksamhet. Framtiden Byggtutveckling ska vara en proaktiv byggherre. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så att rimliga hyror kan uppnås i nyproduktionen. Det är även viktigt att skapa förutsättningar för att förvaltningen kan bedrivas rationellt och kostnadseffektivt.

Nyproduktion ska bedrivas rationellt och kostnadseffektivt. Bolaget ska eftersträva koncernmässiga skalfördelar. Bolaget ska alltid sträva efter okomplicerade och hållbara lösningar som är långsiktigt anpassade efter den efterfrågan som råder på marknaden. Olika upphandlingsformer ska prövas, för att nå största möjliga konkurrens, då detta kan vara ett verktyg för att nå en lägre produktionskostnad. Bolaget kan i mindre omfattning ingå i och leda byggherregrupper och konsortier.

Bolaget skall aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att bygga energisnåla hus. De boende ska ges goda förutsättningar för att ta ett eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

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 1400 bostäder gäller fortfarande och för att möjliggöra att det uppnås efter 2023 ska mätetalet ”Antal byggrätter” prioriteras mycket högt.



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 återrapporeras 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 dotterbolagens 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 egna hem 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 byggrätter" 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 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÄR)	870	538	1 000
(BOA+LOA)/BTA ljus (effektivitet) (årets beslutade investeringsärenden)		70%	70%
Antal anbud per projekt (uppdelat per entreprenadform)		6,4	5
Antalet nya leverantörer jmf med föregående år (uppdelat per entreprenadform)		1	2
Antal bostäder i detaljplanestarter (startplan)		920	1 400
Antal byggrätter			Under bearbetning
Beslutad produktionskostnad kr/kvm		39 771	35 000
Installerad effekt solceller kW		155	

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Upprätta handlingsplaner för berörda strategier	Bryta ner strategier och tillhörande mål i strategiska initiativ och upprätta handlingsplaner med prioritering och fördelning av (konkreta) uppdrag. Samordning och koordinering av uppdrag för synergier och mål och effekter ska uppnås. Aktiviteter: - Upprätta handlingsplaner samt att handlingsplan för sänkt produktionskostnad, typhus, stadsutveckling utsatta områden och process- och produktutveckling är under framtagande med implementering under 2021. - Förtydligande av arbetssätt och styrande dokument (anvisningar och rutiner) ska säkra att styrning i olika skeden främjar målen för volym, sänkt produktionskostnad, klimat, ekonomi och finans samt övrigt som målen innehåller.
Utöka målstyrning genom portföljstyrning och fördjupade förstudier i projektet i Tidigt skede.	Öka målstyrning genom skedesindlad styrning och fördjupade förstudier för att säkra volymmål, sänka produktionskostnaden och genomförbarhet Aktiviteter: - Fördjupade förstudier och ökad affärsutveckling ska säkra genomförbarhet av projektet; ekonomi, kvalitet, tid - Produktutveckling för de byggnadstyper som identifieras som väsentliga för att få tilldelning av mark/markanvisning, t ex förskolor - Utred affärsmodeller för att nå ökad tilldelning av mark/markanvisning
Fortsatt utveckling av processer, projektstyrningsmodell och verktyg för lönsamhets- och produktionskostnadskalkyler.	För att kunna implementera innovationsförslag, leda och styra projekt- och produktutveckling. En annan del är att få rätt gränsdragning för hantering mellan FBU och förvaltande bolag exempelvis under garantitiden. Aktiviteter: Att förtydliga ledning och styrning av projekt och bolaget genom - tydligt och gemensamt arbetssätt - nyttja bolagets kompetenser - tydliga uppdrag - driva projektutveckling i varje skede - driva produktutveckling - utveckla risk- och möjlighetsanalys - systematisera kunskaps- och erfarenhetsåterföring för en lärandeprocess
Delta i utvecklingen av digitalisering i byggprocessen	Att delta i Bygg 4.0 för att utvärdera den industrialiserad byggprocessens påverkan på sänkt produktionskostnad, kvalitet och miljö.
Fortsatt utveckling av standardprodukter och koncept med utformning för måluppfyllelse.	För att sänka produktionskostnaden och minska ledtider, korta byggtider.
Verka för rådighet av mark (markanvisningar mm.), planstarter för att säkra volymmål och effektivt planarbete. Fortsatt utveckling av arbetssätt för att få driva detalplaner (aktörsmedverkan).	För att skapa planberedskap (positiva planbesked) och planstarter för att nå mål med jämnt produktionsflöde.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Utarbeta krav i förfrågningsunderlag som leder till att marknaden (anbudsgivarna) driver sin egen utveckling.	För att driva innovation och utveckling i branschen ska kravställning anpassas och vi som beställare är tydliga med vilka mål som ska uppnås.
Kartlägga hur bolaget kan bidra till att uppfylla klimatkraven. Omhändertar KF/KS uppdrag om 2020 om verksamhetsspecifika klimatmål vilka är inarbetade i ekologiska krav i Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030	För att identifiera bolagets klimatpåverkan och ta fram åtgärder för att nå mål. Aktiviteter: - ta fram en handlingsplan ex. utbilda bolaget i klimatfrågor, ställa upphandlingskrav på nyproduktionsprojekten som leder till lägre klimatpåverkan, arbeta med utvecklingsprojekt gällande livscykelanalyser och sänkt klimatpåverkan.

9.2 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.

9.2.1 *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 bidra till blandade boende- och upplåtelseformer.
Vi ska bidra till ökad trygghet i våra bostadsområden

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Anpassa och prioritera nyproduktionen inom ramen för de pågående strategiska utvecklingsplanerna för koncernens utvecklingsområden.	Upprätta handlingsplan/färdplan tillsammans med de förvaltande bolagen
Bidra i Framtidenkoncernens sysselsättningsprojekt "Välkommen till Framtiden"	Möjliggöra arbetstillfällen i pågående projekt
Kravställa och arbeta med social hänsyn i upphandlingar.	Möjliggöra för personer, som i dag står utanför arbetsmarknaden, att få möjlighet till arbetstillfälle.

Mått/Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Målvärde 2021
Antal anställda personer inom "Välkommen till framtiden" som FBU bidragit till	0	0	0
Antal upphandlingar med social hänsyn.		100%	100%
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden		178	

9.3 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.

9.3.1 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
HME	69	73	75
Sjukfrånvaro	4,3%	3,3%	3%
Personalvolym i arbetad tid*	31	37	40
Trygg och säker arbetsmiljö	8,1	8,3	8,5
Inkluderande arbetsplats	7,3	7,5	7,8
Personalomsättning	14,3	3,5	5

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Fortsatt utveckling av nytt arbetssätt och ny organisation	Skapa en arbetsplats med tydlig fokus i alla skeden. Tydliga krav, förutsättning och resultat i respektive skede krävs. Tydliga roller, ansvar och mandat ska motivera medarbetarna att delta i utvecklingen av bolaget. Medarbetarna ska också kunna påverka sin arbetssituation.
Breda kompetensen i olika skeden genom nytt arbetssätt och ny organisation	Fortsatt utveckling av den nya organisationen och nytt arbetssätt så att verksamheten drar nytta av all bolagets kompetens
Utveckla bolagets kultur- och värdegrund. (Hur vi är mot varandra)	Arbeta med kultur- och värdegrund i samband med utveckling av ny organisation som ska arbeta processororienterat.
Tillsammans med bolagets medarbetare utveckla relationer trots coronapandemin	Coronapandemin gör att relationsbygge är en utmaning. Vi arbetar delvis hemifrån och delvis på kontoret, vilket gör det svårare att utveckla relationerna i bolaget. Vi behöver arbeta med digitala möten och utvecklande frågor för att skapa engagemang och delaktighet.
Ta fram en plan för kompetensförsörjning	Ta fram en plan för att få rätt bemanning även i framtiden då utveckling sker och en del avgångar kommer att ske de närmaste åren.
Samverkan inom staden	Utveckla och stärk arbetet inom samverkansavtalet, både strategiskt och operativt

9.4 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.

9.4.1 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
Nominell avkastning på fastighetsinvesteringar (ack värde i portföljen)	4,65%	4,89%	5%
Justerad soliditet	3,1%	3,7%	3,7%
Nominell avkastning			

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Utveckla och etablera en lednings- och styrningsmodell för bolaget	För att rätt styra mot verksamhetsmål, säkra innovativ höjd och vara ledande inom nyproduktion. Ansvar mellan avdelningar och processer ska kartläggas för att tydliggöra förbättringspotential i bolaget.
Åtgärda och implementera utifrån handlingsplan från EY	Ökad kvalitetssäkring, förbättrad projektmodell och tidig signal på avvikelser.
Utveckla nytt arbetssätt att styra och följa upp nyproduktionsportföljen i olika skeden.	Börja kravställa och följa upp nyproduktionsportföljen i olika skeden (TS/DP/GF). Utveckla uppföljning på projekt- respektive portföljnivå,
Utveckla och förtydliga uppföljning och prognos av projekt	För att stärka styrning och uppföljning av det enskilda projektet. Säkra att projektledare har kännedom om delegationsordning, rutiner inför projektavstämning och prognoser.
Information till förvaltande bolag	Säkerställ att förvaltande bolag har den information som krävs på olika nivåer i bolaget.
Säkra administrativa rutiner samt IT-stöd	Chefer upplever att mycket arbete läggs på att ta fram rapporter, information mm som ska kunna effektiviseras med en administrativ resurs. IT-stöd behöver tillsättas och formas för att bolaget ska kunna ha en effektiv och säker förvaltning.

Verifikat

Titel: Styrelsehandling nr 11 Verksamhetsplan 2021

ID: cca41980-6a70-11eb-a125-c595c8225ab8

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-02-09

Underskrifter

Framtiden Byggutveckling AB 5567315170

Martin Blixt

martin.blixt@framtiden.se

Signerat: 2021-02-09 07:26 BankID MARTIN BLIXT

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
FBU nr 11 Verksamhetsplan 2021.pdf	5.7 MB	1ca6 8edf 7192 c0fa b8f9 d020 cf11 7190 c273 eecc c9b1 29e6 96e2 0bd3 8482 8ea9

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-02-09	01:51	Skapat Anna-Karin Olsson, Framtiden Byggutveckling AB 5567315170. IP: 193.234.87.234
2021-02-09	07:26	Signerat Martin Blixt, Framtiden Byggutveckling AB Genomfört med: BankID av MARTIN BLIXT. IP: 77.105.238.62



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13