

Styrelsehandling nr. 10a
Utfärdat: 2021-10-13
Diarienummer: 2021-0191

Handläggare
Anna Staxång
Telefon: 031-773 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Delårsrapport augusti 2021

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna delårsrapport per augusti 2021

Ärendet

Enligt Göteborgs Stads struktur och tidplan för uppföljningsprocessen 2021 inträffar sista datum för styrelsen att fatta beslut om delårsrapport per både mars och augusti kalendermässigt före ordinarie sammanträde för Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

På sitt sammanträde 2020-11-10 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden därför att bemyndiga presidiet att fatta beslut om delårsrapport per augusti för år 2021. Presidiet beslutade 2021-09-17 att godkänna föreliggande delårsrapport per augusti.

2021 års rapportering till staden sker i form av en delårsrapport per mars och augusti samt en årsrapport. Delårsrapporterna fokuserar främst på viktig styrinformation om det ekonomiska läget, personalfrågor, väsentliga avvikelser i grunduppdragen samt frågor av uppsiktskaraktär.

Föreliggande delårsrapport är en uppföljning av årets första åtta månader och innehåller väsentlig styrinformation till kommunledningen avseende i första hand de som verksamheten är till för och vad som avviker från vad styrelsen har planerat. Rapporten utgör underlag för stadsledningskontorets vidare rapportering till kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Delårsrapporten per augusti innehåller också en redovisning av status på aktuella uppdrag från kommunfullmäktige samt status på uppdrag i Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

Bilagor

1. Delårsrapport augusti 2021



Delårsrapport augusti 2021

Bolag

Förvaltnings AB Framtiden
2021

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling...	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	6
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen	7
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Organisationsmål	7
2.2.2	Styrelsespecifika mål från KF	7
2.2.3	Verksamhetsnära mål	8
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	10
3.1	Utveckling inom personalområdet	10
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv	10
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	10
3.2	Ekonomisk uppföljning	11
3.2.1	Utfall till och med perioden	11
3.2.2	Prognos	12
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 12	
3.2.4	Investeringsredovisning	13
3.2.5	Lån och lånetak	14
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	15
5	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	16
5.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn)	16
5.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2021	16
5.1.2	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut	17
5.2	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS	18
5.2.1	Nyproduktion	18
5.2.2	Utvecklingsområden	19
5.2.3	Nöjda hyresgäster	19

5.2.4 God ekonomi och effektiv verksamhet.....	20
------------------------------------------------	----

1 Sammanfattning

Årets första åtta månader har fortsatt påverkats av Covid-19, dock är den finansiella effekten liten. Sedan andra kvartalet har koncernen återgått till att utföra vissa åtgärder i fastigheterna och från och med september lättar koncernen på ytterligare restriktioner med fokus på hyresgästnära utåtriktade verksamheter.

Nyproduktion

Under perioden har 714 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 445 hyresrätter, 256 bostadsrätter och äganderätter och 13 lägenheter som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är ca 1 800. Prognosen per augusti är att 1 000-1 400 bostäder kommer att ha färdigställts för inflyttning under år 2021.

Varsam renovering

I koncernen pågår 27 större underhålls- och renoveringsprojekt som berör totalt ca 5 600 lägenheter, varav drygt hälften ligger i något av koncernens utvecklingsområden. I juni beslutade styrelsen att komplettera koncernens riktlinje för varsam renovering. Riktlinjen omhändertar nu även hur koncernen ska arbeta för att halvera klimatpåverkan vid ombyggnad och hur konverteringar av lokaler i det befintliga beståndet ska hanteras.

Utvecklingsområden

I juni 2021 gjordes en första uppföljning av koncernens strategi för utvecklingsområden. Uppföljningen visade att genomförandet av insatserna i strategin till stor del är påbörjade enligt plan. Arbetet i Tynnered/Frölunda befinner sig mer i en planeringsfas än övriga områden, vilket bedöms delvis bero på avvaktan gällande kommunfullmäktiges beslut i ärendet om eventuell bolagsbildning i området.

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden godkände 2021-05-18 ombildning till bostadsrätter i en av Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered om 58 lägenheter. Med hänsyn till Covid-19 har koncernen fortsatt pausa aktiva informationsinsatser för ombildning hittills under året. Under september kommer Poseidon starta igång med hyresgästinformation avseende ombildning i Hjällbo.

Ekonomi

Framtidenkoncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster på 773 mnkr, jämfört med 362 mnkr i budget, samt en prognos för helåret uppgående till 855 mnkr, jämfört med 414 mnkr i budget. Avvikelseerna är bland annat beroende på lägre underhållskostnader, återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar samt lägre nedskrivningar i nyproduktionsprojekt. Prognosen innefattar också en positiv avvikelse med anledning av en ombildning till bostadsrätt i Tynnered.

Den koncerngemensamma årshyresförhandlingen resulterade i en tvåårig uppgörelse med en generell rak höjning med 1,7 procent från den första maj 2021 och en differentierad höjning med i snitt 1,2 procent från den första mars 2022.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos helår 2021
Antal färdigställda bostäder	978	866	714	1 000-1 400
Antal byggrätter*	-	-	-	-
Produktionskostnad, kr/kvm**	46 666	45 638	45 972	-
Andel lgh som renoverats utan hyreshöjning***	-	-	-	-
Total energi, kWh/kvm****	162,9	159,3	-	minska
Antal genomförda ombildningar	0	0	0	1
Antal utvecklingsområden	6	6	6	6
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden	147	299	140	150-200
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, mnkr	805	767	832	755
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr	1 876	2 185	1 127	2 144

*Utveckling av mätetal pågår

**Beslutad investeringskostnad enligt investeringskalkyl

*** Mätetal i affärsplan 2021 som redovisas när projekt som beslutats enligt riktlinjen för varsam renovering har färdigställts.

**** inkl. normalårskorrigerad fjärrvärme, fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Utveckling av åa, arbetad tid (%)	6%	7%

Utvecklingen av den arbetade tiden beror huvudsakligen på en ökad volym nyproduktion och koncernens insatser inom ramen för strategin för

utvecklingsområden.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Covid-19
Orsak till att avvikelsen uppstått
Effekter av Covid-19 pandemin
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Vissa verksamhetsanpassningar som koncernen infört med anledning av Covid-19 har under perioden till och med augusti fortsatt gälla. Bolagen har fortsatt att enbart genomföra digitala visningar, haft boservice/kontor stängda, pausat aktiva informationsinsatser för utbildningar till bostadsrätter, 100 procent hemarbete för alla roller som kan arbeta hemifrån och anpassat rutiner för hembesök m.m. Sedan i våras har förberedelser skett för att verksamheten successivt ska kunna återgå till normal verksamhet. Från början av april har bolagen återgått till att utföra icke-akuta felanmälningar och från maj utförs även underhåll/renovering och tillval. Från 1/9 lättar koncernen på flera restriktioner med fokus på utåtriktade verksamheter som berör hyresgäster. Vissa restriktioner, såsom hemarbete för alla som kan arbeta hemifrån, blir kvar till 30/9.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Covid-19 pandemin har inneburit att bolagen tvingats anpassa och utveckla nya arbetssätt under en lång tid. Koncernens bedömning är att förändringen och utvecklingen av arbetssätt kommer att pågå under en tid framåt, även efter att det anpassningarna på grund av pandemin har klingat av.
Ekonomiska konsekvenser
Den ekonomiska påverkan med anledning av Covid-19 är främst relaterat till vissa förskjutningar i tid av underhållsprojekt. Inom nyproduktion är det främst ett projekt där försenat färdigställande delvis hänvisas till Covid-19 (beräknades färdigställas Q1 2022, ny prognos Q2 2022).
Vidtagna åtgärder
Koncernen har beslutat att fortsatt följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer vilket innebär att de som kan arbeta hemifrån fortsatt ska göra det fram till och med 30/9. Koncernen förbereder sig för hur arbetssätten ska se ut när anpassningar på grund av pandemin inte längre är nödvändiga.
Cementbrist och råvarupriser
Orsak till att avvikelsen uppstått
Under sommaren 2021 har Mark- och miljööverdomstolen har avvisat Cementas ansökan om fortsatt kalkstensbrytning i Slite på Gotland. I augusti har regeringen meddelat att man har för avsikt att förlänga nuvarande tillstånd med 8 månader, t.o.m. halvårsskiftet 2022. Bolaget bedömer att det är en temporär lösning som inte bedöms vara tillräcklig för att marknaden ska kunna hantera situationen fullt ut, dock delvis via import. Parallellt med en hotande cementbrist påverkas också byggmarknaden av ökade trä- och järnvarupriser samt kraftigt ökade transportkostnader.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Bolaget ser en risk i att cementbrist i kombination med ökade råvarupriser kan leda till högre produktionskostnader, högre bostadshyror och förskjutningar i färdigställandet av nya bostäder. Vi ser också en risk för att det på längre sikt kan leda till sjunkande produktionstakt av nya bostäder, i vissa fall produktionsstopp och därmed påverka koncernens nyproduktionsplaner. Det kan också leda till ökad klimatbelastning genom en ökad import av cement.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Det finns risk för att färre leverantörer lämnar anbud i upphandlingar vilket kan påverka arbetet med projektgenomförande.
Ekonomiska konsekvenser
Ökade anbudspriser och färre anbud vid annonserade upphandlingar kan innebära en risk för högre produktionskostnader i pågående och kommande nyproduktion.
Vidtagna åtgärder

Bolaget följer löpande utvecklingen och risker som följer därav. Framtiden Byggutveckling har särskilt fokus på och följer utvecklingen. Koncernens berörda bolag håller sig löpande informerade om den aktuella situationen genom media och kontakter med intresseorganisationer såsom Sveriges Allmännyttan och Byggherrarna.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>					
Indikator	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall perioden 2021	Prognos 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	-	80*			-
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	4,9%	5,0%	3,6%	4,5%	-

*Utfall avser resultat från koncernens egna temperaturmätningar. I Göteborgs Stads medarbetarundersökning, som koncernen deltar i vartannat år, var 2020 års utfall 79.

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Mål	Kommentar
Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.	Bolagen i koncernen har stort fokus på genomförandet av insatserna i strategin för utvecklingsområden med målsättningen att inget av områdena ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Koncernen har hittills under året färdigställt 714 nya bostäder för inflyttning. Av de är 445 hyresrätter, 256 bostadsrätter eller äganderätter och 13 bostäder som tillkommit som en följd av konverteringar. 140 bostäder av dessa är belägna i något av koncernens utvecklingsområden. Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden godkände 2021-05-18 ombildning till bostadsrätter i en av Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered om 58 lägenheter.
Framtidenkoncernen måste få ner sin totala produktionskostnad för nyproduktion, så att billiga lägenheter byggs utan onödiga nedskrivningskostnader.	Koncernen beslutade under hösten 2020 om en strategi för lägre produktionskostnader som innebär att vi ska sänka våra produktionskostnader med 30 procent. Produktionskostnaderna följs upp per projekt och rapporteras till styrelsen tre gånger per år i samband med en uppföljning av investeringsportföljen. Den senaste uppföljningen visar att tidigare beslutade projekt byggs med höga produktionskostnader men att portföljens genomsnittliga direktavkastning motsvarar marknadens avkastningskrav och uppvisar erforderlig lönsamhet. De genomsnittliga produktionskostnaderna i genomförda och pågående projekt gör att bolaget bedömer att en noggrann bedömning av projekts genomförbarhet bör göras i tidigt skede. Detta för att projektutvecklingen ska inriktas på de bostäder som har

	förutsättningar att byggas i enlighet med koncernens övriga mål och strategier.
--	---------------------------------------------------------------------------------

2.2.3 Verksamhetsnära mål

Målområde	Mål	Kommentar
Nyproduktion	Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.	714 bostäder har färdigställts för inflyttning till och med augusti och ytterligare ca 1 800 bostäder är i produktion. Prognosen för helåret är att färdigställa 1 000-1 400 bostäder.
Varsam renovering	Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.	I koncernen pågår för närvarande 27 större projekt avseende underhåll och renovering i befintligt bestånd. Projekten omfattar ca 5 600 lägenheter varav drygt hälften ligger i något av koncernens utvecklingsområden och motsvarar en beslutad projektkostnad på knappt 2,1 miljarder kr. I juni beslutade styrelsen att komplettera koncernens riktlinje för varsam renovering. Riktlinjen omhändertar nu även hur koncernen ska arbeta för att halvera klimatpåverkan vid ombyggnad och hur konverteringar av lokaler i det befintliga beståndet ska hanteras.
Utvecklingsområden	Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.	I juni 2021 gjordes en första uppföljning, i form av en lägesbild, av koncernens strategi för utvecklingsområden. Uppföljningen byggde på mätresultat och genomförda dialoger inom områdena socioekonomiska förutsättningar, hyresgästernas upplevelser och ekonomi samt en bild av hur långt dotterbolagen kommit i genomförandet av insatserna i strategin. Uppföljningen visade att genomförandet av insatserna i strategin till stor del är påbörjade enligt plan. Arbetet i Tynnered/Frölunda befinner sig mer i en planeringsfas än övriga områden, vilket bedöms bero på större samordningsbehov mellan bolagen och avvaktan gällande kommunfullmäktiges beslut i ärendet om eventuell bolagsbildning i området. Under sensvåren 2021 valdes fem följeforskningsprojekt ut, omfattande 9,5 mnkr över fem år, för att följa utvecklingen av koncernens strategi för utvecklingsområden. Samarbetet "Lights On" med grundskoleförvaltningen och socialförvaltningarna har initierats i syfte att öka förutsättningarna för fler elever att lämna grundskolan med gymnasiebehörighet.
Nöjda hyresgäster	Våra hyresgäster ska vara nöjda.	Framtiden har tillsammans med fastighetskontoret och socialförvaltningarna startat upp "projekt barnfamilj med korttidsavtal" i syfte att färre barn ska finnas i akut hemlöshet. Projektet innebär att barnfamiljer flyttar från tillfälliga boenden i akut hemlöshet, eller liknande lösning, till en lägenhet med andrahandskontrakt med korttidsavtal. Under boendetiden ska familjerna aktivt söka bostad med kommunens hjälp. Framtiden ska kunna tillhandahålla upp till 200 lägenheter per år som barnfamiljer kan hyra i max 1 ½ år. Under våren 2021 beslutades om en ny policy och riktlinje för uthyrning av lokaler. Riktlinjen har förtydligats i avseende att beskriva hur koncernen ska arbeta för att motverka och förhindra

		<p>kriminell och annan lagvidrig verksamhet. Förändringarna ska också bidra till att förstärka kontrollen över den verksamhet som bedrivs i koncernen lokaler och öka tryggheten i bostadsområdena. Under slutet av april antog koncernen en målbild för Framtidens mobilitet till år 2030. Arbetet pågår med att ta fram konkreta mobilitetserbjudanden för koncernens hyresgäster.</p>
<p>Attraktiv arbetsgivare</p>	<p>Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare</p>	<p>Under hösten har frågan om det finns en tystnadskultur i Göteborgs Stad uppmärksammats stort. Utöver flera tidigare insatser som koncernen genomfört har koncernen, som en del i arbetet för nolltolerans mot kriminell verksamhet och påverkan, beslutat att införa bakgrundskontroller i samband med alla rekryteringar av tillsvidareanställningar och vikariat. Som en del av strategin förutvecklingsområden pågår arbetet med att förtydliga trygghetsvärdarnas uppdrag, ta fram en kompetensplattform för medarbetare som arbetar i våra utvecklingsområden samt utveckla arbetssätt för att i vardagen tillämpa nolltolerans. Framtidens lönecenter har startat med ansvar för att administrera löner för i dagsläget sju av koncernens bolag.</p>
<p>God ekonomi & effektiv verksamhet</p>	<p>Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</p>	<p>Den koncerngemensamma årshyresförhandlingen resulterade i en tvåårig uppgörelse med en generell rak höjning med 1,7 procent från den första maj 2021 och en differentierad höjning med i snitt 1,2 procent från den första mars 2022. Koncernen har under de senaste åren haft ett högt fokus på kassaflödet. Arbetet har inneburit att koncernen har frigjort kapital och har ett stabilt kassaflöde för att möta framtida utmaningar i enlighet med vår finansiella strategi. I nuläget är den långsiktiga prognosen att vår justerade soliditet kommer överstiga 50% och vår belåningsgrad kommer understiga 30%. Detta trots att vi bygger mer än någonsin och lägger mer än någonsin på underhåll och investeringar i befintligt bestånd.</p>

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2021	Utfall dec 2020
Total sjukfrånvaro %	3,6%	5,1%	4,5 %	5,2 %
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	67	54		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	106	65		
Bolagsextern personalomsättning* (%)			8	6,8

Koncernens totala sjukfrånvaro är lägre än för samma period förra året och även lägre än ett "normalt år" utan påverkan av en pandemi. Vår bedömning är att det kan bero på att ungefär 40 procent av koncernens medarbetare har arbetat heltid hemifrån under hela perioden samt att restriktionerna som gällt har gjort att medarbetare blivit sjuka i mindre omfattning.

Personalomsättningen bedöms ligga kvar på en något lägre nivå än ett "normalt år" som en följd av minskad rörlighet på arbetsmarknaden pga Covid-19, men troligtvis något högre än utfallet år 2020.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Anpassningar av arbetssätt med anledning av Covid-19 har fortsatt till och med augusti och sjukfrånvaron är fortsatt låg.

Som en del av strategin för utvecklingsområden pågår arbete med att utveckla trygghetsvärdarnas uppdrag, ta fram en kompetensplattform för medarbetare som arbetar i koncernens utvecklingsområden samt utveckla arbetssätt för att i vardagen tillämpa nolltolerans. Koncernen har också beslutat om att införa bakgrundskontroller i samband med alla rekryteringar av tillsvidareanställningar

och vikariat.

En koncerngemensam anvisning för Framtidens flexibla arbetssätt tas fram för att stödja utvecklingen av nya arbetsformer när anpassningar inte längre behöver göras på grund av pandemin.

Framtidens Lönecenter har startat med ansvar för att administrera löner för i dagsläget sju av koncernens bolag.

Sommaren 2021 erbjöds 880 ungdomar sommarjobb i koncernen.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	4 203	4 228	-25	4 047	6 334	6 372	6 364	6 115
Kostnader								
Driftskostnader	-1 919	-1 914	-5	-1 666	-2 985	-3 053	-2 916	-2 578
Fastighetsskatt	-96	-95	0	-93	-144	-144	-143	-139
Centrala kostnader	-123	-125	2	-102	-183	-191	-198	-164
Övriga rörelseposter	79	51	28	-4	162	161	134	-11
Fastighetsresultat	2 144	2 145	-1	2 181	3 183	3 145	3 241	3 223
Underhållskostnader	-522	-778	256	-609	-1 052	-1 073	-1 278	-1 062
Avskrivningar	-757	-764	7	-724	-1 153	-1 150	-1 164	-1 106
Jämförelsestörande poster	71	-64	135	-73	121	-34	-115	-100
Rörelseresultat	936	539	397	775	1 100	888	684	956
Finansiella intäkter	1	1	0	3	3	3	2	6
Finansiella kostnader	-165	-178	13	-168	-249	-256	-273	-248
Resultat efter fin. poster	773	362	411	609	855	635	414	714

3.2.1 Utfall till och med perioden

Koncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster på 773 mnkr, jämfört med 362 mnkr i budget. Avvikelsen är positiv med 411 mnkr.

Totala intäkter uppgår till 4 203 mnkr, 25 mnkr lägre än budget. Avvikelsen är främst att förklara till ett lägre resultat i den årliga hyresförhandlingen än vad som budgeterades.

Driftskostnaderna uppgår till 1 919 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än budget.

Övriga rörelseposter redovisas 28 mnkr högre än budget främst att förklara till ett högre resultat inom Egnahemsbolaget, bl.a. beroende på fler antal sålda bostäder i projekt Makrillen under perioden samt lägre kostnader inom projekt Fjädermolnsgatan.

Underhållskostnaderna är 256 mnkr lägre än budget, vilket förklaras främst till att tidsförskjutningar i underhållsprojekt, inre underhåll etc. Förskjutningar förklaras till en del av väderberoende projekt samt att OVK och inre underhåll förskjutet pga. pandemin.

Jämförelsestörande poster avviker 135 mnkr positivt, vilket främst är relaterat till återföring av tidigare nedskrivningar inom projekt Selma Stad (+103 mnkr) på grund av högre extern värdering samt lägre nedskrivningar inom projekt Selma Litteraturgatan (+20 mnkr) orsakat av lägre produktionskostnad än beräknat.

3.2.2 Prognos

Resultat efter finansnetto beräknas till 855 mnkr, vilket är 441 mnkr högre än budget.

Intäkterna uppgår till 6 334 mnkr i prognosen, vilket är 31 mnkr lägre än budget. Avvikelsen är främst att förklara till ett lägre resultat i hyresförhandlingen.

Driftskostnaderna uppgår till 2 985 mnkr är 69 mnkr högre än budget, vilket främst är drivet av omklassificering från underhåll till driftskostnader (-104 mnkr). Positiva avvikelser är främst hänförliga till tidsförskjutningar av satsningar i utvecklingsområden.

Övriga rörelseposter är 28 mnkr högre än budget, vilket bl.a. är hänförligt till ökat resultat (+16 mnkr) inom främst två av Egnahemsbolagets projekt.

Underhållskostnaderna är 226 mnkr lägre än budget, vilket främst är beroende på omklassificeringar från underhåll till driftskostnader och investeringar i befintligt bestånd samt bl.a. på tidsförskjutningar, dels i utvecklingsområden, dels beroende på Corona.

Jämförelsestörande poster är 237 mnkr mer positiva än budget, vilket främst är relaterat till nedskrivningar (+156 mnkr), återföringar inom Selma Stad (+103 mnkr), lägre produktionskostnader i Selma Litteraturgatan (+53 mnkr). Rearesultat är positivt 81 mnkr främst relaterat till ombildning i Tynnered.

Finansnettot avviker med 25 mnkr positivt jämfört med budget, främst relaterat till lägre ingående skuld vid årets början än vad som antogs i budgeten. Därutöver bidrar en lägre antagen räntenivå samt lägre nyupplåningsbehov till ett mer positivt finansnetto.

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Period	Helår
--------	-------

mnkr	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Poseidon	197	93	104	197	217	155	277
Bostadsbolagskoncernen	295	234	61	306	255	244	323
Familjebostäder	138	53	85	101	68	8	220
Gårdstensbostäder	21	16	6	14	18	18	20
Framtiden Byggutveckling	-3	1	-4	0	0	0	1
Göteborgs-Lokaler	7	4	3	7	7	6	13
Egnahemsbolaget	58	37	21	132	127	113	-35
Bygga Hem	0	0	0	0	0	0	-1
Störningsjouren	2	0	2	1	0	0	2
Summa bolag	715	437	278	757	692	545	819
Moderbolaget	0	1	-1	-5	-4	1	5
Resultat fastighetsförsäljning	3	-1	5	83	6	2	10
Nedskrivningar, netto	68	-63	131	39	-40	-117	-109
Koncernmässiga avskrivningar	-14	-12	-2	-19	-19	-18	-18
Övriga koncernjusteringar	1	0	1	0	0	0	8
Summa koncernen	773	362	411	855	635	414	714

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
A2	859	343	872	2023 -Q1
A3	471	405	494	2022 -Q3
A4	453	335	460	2022 -Q3
A6	359	273	359	2022 -Q3
A7	337	291	380	2022 -Q1
A8	331	339	360	2021 -Q1
A9	379	359	435	2022 -Q2

A14	309	336	367	2022 -Q1
A18	430	316	359	2021 -Q4
A19	421	357	399	2021 -Q3
A20	341	89	305	2023 -Q2
A21	305	96	322	2023 -Q3
A24	411	103	411	2024 -Q2
A30	772	15	772	2025 -Q4
A31	218	152	307	2023 -Q4
A32	723	20	723	2025 -Q3
A34	319	4	321	2024 -Q4

Beloppen är mnkr. Beslutade projekt överstigande 300 mnkr i prognos.

3.2.5 Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 aug 2021	Prognos 31 dec 2021	Lånetak 2021	Volym 31 dec 2020
Summa	22 871	23 190	26 500	22 190

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

Realisationsresultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/Stadshuskoncernen)
Avyttring fastighet	Kålltorp 105:10	2,946	inom Framtidenkoncernen, elimineras ej
Avyttring fastighet	Kålltorp 108:11	-0,013	inom Framtidenkoncernen, elimineras ej
Avyttring fastighet	Backa 75:19	0,437	inom Framtidenkoncernen, elimineras ej
Avyttring fastighet	Backa 75:19	-0,267	kommun
Avyttring fastighet	Kyrkbyn 35:3	0,101	kommun
Avyttring fastighet	Kyrkbyn 90:2	0,131	kommun

5 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

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

5.1.1 Budgetuppdrag från KF:s budget 2021

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021.	2021-01-01 2021-12-31	Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2021-05-18 att godkänna en ombildning av en fastighet i Tynnered om 58 lägenheter. Aktiva informationsinsatser för ombildning i utvecklingsområden har i övrigt fått pausats på grund av Covid-19.
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och styrelser att fortsätta ta tillvara på de goda exempel som finns i Gårdststensmodellen för att på sikt implementera i andra utanförskapsområden.	2021-01-01 2021-12-31	Gårdststensmodellens processer och goda exempel har omhändertagits i och tas löpande om hand i genomförandet av insatser i koncernens strategi för utvecklingsområden.
▶ Pågående	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.	2021-01-01 2021-12-31	Förberedelser pågår med målsättningen att söka bygglov för projekt där man kan gå direkt på bygglov på egen mark.
▶ Pågående	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.	2021-01-01 2021-12-31	Uppdraget bedöms kunna återrapporteras under senhösten 2021.
▶ Pågående	Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att arbeta aktivt mot målet att få bort alla utsatta områden från polisens lista senast 2025.	2021-01-01 2021-12-31	Uppdraget omhändertas i koncernens genomförande av strategin för utvecklingsområden.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	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.	2021-01-01 2021-12-31	Uppdraget omhändertas i koncernens genomförande av strategin för utvecklingsområden, specifikt inom ramen för åtgärderna i framtidens stadsutveckling.
▶ Pågående	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att utreda möjligheten att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden.	2021-01-01 2021-12-31	Uppdraget bedöms kunna återrapporteras under senhösten 2021.

5.1.2 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	Samtliga förvaltande bostadsbolag och Göteborgslokaler får i uppdrag att ta fram förslag på hur fler lokaler för ideella, kulturella och kommersiella ändamål kan skapas i kommunala bestånd genom förändrad funktion för ytor i gatuplan, tillbyggnader eller annan lösning. Ett särskilt fokus ska ligga på att förbättra lokalstrukturen i särskilt utsatta och utsatta områden. Finansiering sker inom bolagskoncernen.	2021-06-10 2021-12-31	Uppdraget bedöms kunna återrapporteras under senhösten 2021.
▶ Pågående	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att stadens alla chefer omfattas av ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete enligt arbetsmiljölagen.	2021-08-26 2021-12-31	Kartläggning pågår. Uppdraget samordnas genom koncernens HR-råd och bedöms kunna återrapporteras under kvartal 4 2021.
▶ Pågående	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att det finns skyddskommittéer som hanterar chefers	2021-08-26 2021-12-31	Kartläggning pågår. Uppdraget samordnas genom koncernens HR-råd och bedöms kunna återrapporteras under kvartal 4 2021.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	arbetsmiljöfrågor.		
▶ Pågående	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att arbetsplatsträffar (APT) genomförs för samtliga chefer.	2021-08-26 2021-12-31	Kartläggning pågår. Uppdraget samordnas genom koncernens HR-råd och bedöms kunna återrapporteras under kvartal 4 2021.

5.2 Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS

5.2.1 Nyproduktion

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	Framtiden Byggutveckling får i uppdrag att i ett pilotprojekt ansöka om bygglov i ett område där man utan detaljplan kan gå direkt på bygglov på egen mark.	2021-02-09 2021-12-31	Framtiden Byggutveckling har påbörjat ett arbete med att omhänderta uppdraget. Förberedelser pågår med målsättningen att kunna återkomma med förslag på projekt där man kan söka bygglov direkt på egen mark.
✓ Avslutad	Framtiden Byggutveckling får i uppdrag att återkomma med ett investeringsärende där målet är mer än en halvering av koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv.	2021-02-09 2021-12-31	Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2021-06-17 att godkänna återrapportering av uppdraget i samband med godkännande av investering i projekt Selma 2 Litteraturgatan, etapp C. Som en del av projektet kommer ett pilotprojekt att genomföras i ett av kvarteren som ska ligga till grund för koncernens fortsatta arbete med att minska klimatpåverkan från ny- och ombyggnation.
▶ Pågående	Egnahemsbolaget får i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt med självbyggeri vid produktion av äganderätter.	2021-02-09 2021-12-31	Egnahemsbolaget har påbörjat ett arbete med att utreda tänkbara alternativ i projekt där de kan uppföra bostäder med självbyggeri.

5.2.2 Utvecklingsområden

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	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.	2021-01-01 2021-03-31	Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2021-05-18 att godkänna återrapporteringen av uppdraget. I samband med det beslutade styrelsen också att ge Bostadsbolaget, Familjebostäder, Poseidon, Gårdstensbostäder och GöteborgsLokaler i uppdrag att inarbeta de åtgärder som föreslogs i beslutad rapport i trygghetsvårdarnas ordinarie verksamhet som en del av genomförandet av strategin för utvecklingsområden under 2021.
▶ Pågående	De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att öka antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter i enlighet med koncernens beslutade modell.	2021-01-01 2021-12-31	Koncernens modell för ombildning följs upp i ett separat uppföljningsärende till styrelsen tre gånger per år. Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2021-06-17 att godkänna en ombildning av en av Bostadsbolagets fastigheter i utvecklingsområde Tynnered om 58 lägenheter.

5.2.3 Nöjda hyresgäster

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	Störningsjouren får i uppdrag att, i samverkan med socialnämnderna säkerställa att rutiner för bistånds- och behovsprövning följs samt att inte bistånd ges för svarta hyror och att ockerhyror inte ska förekomma.	2021-01-01 2021-12-31	Störningsjouren avser att återrapportera omhändertagande av uppdraget till moderbolagets styrelse i ett separat ärende senare i höst. Samverkan sker med stadsledningskontoret och socialnämnderna, som inväntar kommunfullmäktiges beslut av reviderade riktlinjer för individuellt ekonomiskt stöd som beslutades i KS 2021-09-01.

5.2.4 God ekonomi och effektiv verksamhet

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
▶ Pågående	Egnahemsbolaget ges i uppdrag att återkomma med förslag på hur bolaget kan hantera den ökade risken med att kunden vill köpa sin bostad allt närmare inflyttningsdatum.	2021-01-01 2021-12-31	Egnahemsbolaget avser att återkomma till moderbolaget kring hur uppdraget kan hanteras i samband med ägardialogen hösten 2021 samt i ett separat ärende till moderbolagets styrelse senare i höst.