

Styrelsehandling nr 13
Datum 2021-12-16
Diarienummer GB2021-0197

Handläggare
Jehan Mansour
Telefon: 031-332 60 26
E-post: jehan.mansour@gardstensbostader.se

Informationsärende

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB föreslår besluta
att anteckna informationsärendena från Framtidenkoncernen

Sammanfattning

Informationsärendena:

- Tystnadskulturen
- Satsning framtidstro i utvecklingsområden
- Uppföljning strategi för utvecklingsområden

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

1. Informationsärendena med bilagor

Datum 2021-12-16

Namn

.....

Namnförtydligande

Jehan Mansour
Förvaltnings- och säkerhetsansvarig

Yrkande
2021-09-09

Socialdemokraterna, Demokraterna

Yrkande angående – avveckla tystnadskulturen och förstärk personalens säkerhet

Förslag till beslut

1. VD får i uppdrag att omedelbart genomföra en frivillig och anonym enkätundersökning, riktad till alla medarbetare, om upplevelser av otillåten påverkan, hot, interna repressalier och tystnadskultur på arbetsplatsen och/eller i samband med arbete. Enkätens resultat ska sammanställas och presenteras för styrelsen i sin helhet. Uppdraget ska samverkas med berörda fackliga parter.
2. VD får i uppdrag att säkerställa att stadens riktlinjer för personsäkerhet, rutin för polisanmälan vid hot och våld i tjänsten samt eventuell lokal riktlinje/anvisning för hot och våld är känd och fullt implementerad i hela bolaget. VD ska också föreslå hur bolaget ytterligare kan förstärka medarbetares säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan. Uppdraget ska samverkas med berörda fackliga parter.

Yrkandet

Rapporten *"Finns det en tystnadskultur i Göteborgs Stad?"* har, med rätta, mottagits med förskräckelse och ilska - i den kommunala personalstyrkan, bland stadens politiker och i det göteborgska samhället. Undersökningen, som följer på en liknande rapport i fjol, bekräftar att det tycks existera en tystnadskultur i staden; en tystnadskultur som uppenbarar sig när frågor om gängkriminalitet, segregationens konsekvenser och läget i såväl utsatta som särskilt utsatta områden ska hanteras. Mycket tid och kraft har därmed gått förlorad i kampen mot kriminaliteten.

Den rådande tystnadskulturen tar sin grund i två olika fenomen: Å ena sidan blir kommunal personal hotad till tystnad av gängkriminalitetens våldskapital och infiltrerande metoder, å andra sidan tystas personal ner av chefer som inte vill förmedla en verklig bild av sakernas tillstånd.

Det förstnämnda fenomenet – personalens rädsla för att kommunen inte kan garantera deras säkerhet i yrkesutövningen – tillhör det mest allvarliga som någonsin dokumenterats om Göteborgs stad. Det måste betraktas som historiskt att kommunal personal, av oro för sig själva och sina familjer, inte vågar uttrycka hur vissa verksamheter fungerar och hur vissa stadsdelar fungerar. Att detta åtgärdas omedelbart måste betraktas som avgörande för att kommunen ska kunna anses fullt fungerande. Varje medarbetare måste erbjudas fullt stöd i sitt arbete. Okonventionella lösningar måste prövas. All verksam personal måste omfattas, men i synnerhet de medarbetare som verkar i utsatta och särskilt utsatta områden. I detta akuta skede vill vi därför uppdraga åt VD att – utan dröjsmål - undersöka om stadens riktlinje för personsäkerhet är känd och fullt implementerad i hela bolaget samt föreslå hur förvaltbolaget ytterligare kan förstärka medarbetares säkerhet mot våld, hot och otillåten påverkan.

Utöver detta är det avgörande att styrelsens politiker tillåts få en rättvisande bild av sakernas tillstånd,

utan att detta fördröjer nödvändiga insatser och kraftfulla åtgärder. Den kommunomfattande medarbetarenkäten innehåller en fråga om hot om våld och våld på arbetsplatsen. Trots risken för mörkertal, och att frågan uteslutande handlar om våld och hot om våld mot den egna personen, är siffrorna inte alls i paritet med kommunens ambition om nolltolerans. I övrigt innehåller inte medarbetarenkäten detaljerade frågor om tystnadskultur, hot om våld mot personalens anhöriga, hot om repressalier från chefer eller huruvida hoten har påverkat hur arbetet utförs eller myndighetsutövning. Bolaget ska därför genomföra en anonymiserad snabbenkät – inriktad på hot, otillåten påverkan, interna repressalier och tystnadskultur – bland alla medarbetare som vill delta. Enkäten ska presenteras för presidiet före utskick till medarbetare. Enkätens resultat ska sammanställas, men i övrigt redovisas ofiltrerat för styrelsens samtliga ledamöter och ersättare.

Vi avser – efter att ha tagit ställning till enkätresultaten och förvaltningens förslag på säkerhetsåtgärder - inkomma med fler förslag om hur tystnadskulturen ska elimineras personalens säkerhet tryggas för att återställa förtroendet för stadens ledning och styrning.

Utfärdat 2021-10-13
Diarienummer 2021-0191

Handläggare: Annie Hohlfält
Telefon: 031- 389 75 42
E-post: annie.hohlfalt@framtiden.se

Satsning för framtidstro i utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Vd får i uppdrag att etablera satsningen för framtidstro i utvecklingsområdena i linje med inriktningen i förslaget samt att inom ramen för 50 miljoner kronor och i enlighet med styrelsens arbetsordning teckna erforderliga avtal med samarbetspartners.

Sammanfattning

Ärendet innehåller förslag på etablering av en koncerngemensam satsning på framtidstro i Framtidenkoncernens utvecklingsområden.

Samtliga sex utvecklingsområden tillhör de med mest resurssvaga jämfört med övriga staden. De kompensatoriska insatserna från staden bedöms idag inte vara tillräckliga. Detta bidrar till otrygghet och bristande framtidstro och försvårar därmed för genomförandet av *Framtidenskoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030*. I enlighet med strategin avser koncernen att etablera ett arbete som i strategin beskrivits som en ”social investeringsfond” och genomföra en omfattande satsning på kompensatoriska insatser.

Satsningen bedöms kunna positivt påverka uppväxtåren för den generation barn och unga som bor i Göteborgs utvecklingsområden. En ”social investeringsfond” (fonden) kan både skapa trygghet och framtidstro och är därigenom en viktig förutsättning för att nå målet om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025. Fondens insatser kommer att fokusera på att i betydligt större skala än idag erbjuda aktiviteter före och efter skolan, sommar- och extrajobb samt föräldrastöd och därmed bidra till att överbrygga glapp som idag finns mellan aktörers verksamhet i utvecklingsområdena.

De insatser som stöds av fonden förväntas leda till effekter som ökad social delaktighet, förbättrad hälsa, ökad tillit genom meningsfull fritid samt trygga och nära relationer.

För att säkra långsiktigheten och underlätta samarbeten med andra aktörer har Förvaltnings AB Framtiden tidigare föreslagit att medel för arbetet med fördel kan placeras i en allmännyttig stiftelse. Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade i ärendet 2020-12-18, §6 Då bildandet av stiftelse är en fråga av principiell beskaffenhet hemställdes ärendet till kommunfullmäktige som 2021-06-10 beslutade att avslå Förvaltnings AB Framtidens hemställan om att få bilda en stiftelse. Kommunfullmäktige hade att ta ställning till stiftelse som organisatorisk form för satsningen och inte rörande ambitionen att skapa en ”social investeringsfond” i sig. Förestående ärende föreslår därför att en satsning etableras inom befintlig organisation.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Genom att tidigt investera i förebyggande insatser för barn och unga skapas stora samhällsekonomiska vinster jämte värden för den enskilde individen. Att satsa på sociala investeringar i linje med förslaget bedöms på sikt också bidra till ökade fastighetsvärden genom tryggare boendemiljöer och lägre förvaltningskostnader.

Avsikten är att planera för en satsning på sociala investeringar i omfattningen 50 mnkr till under perioden 2022 – 2026. Möjlighet finns att för tiden fram till 2030 utöka och fortsätta satsningen med ytterligare 50 mnkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Förslaget om att göra en koncerngemensam satsning på framtidstro i stadens särskilt utsatta områden innefattar flera viktiga sociala aspekter. Att på detta sätt arbeta med sociala investeringar, som en del i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden, bedöms öka förutsättningarna för att nå målet om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden år 2025. Allokerade resurser ska användas till att stärka barn och ungdomars förutsättningar för goda livsvillkor i koncernens utvecklingsområden. Barns uppväxtvillkor är både en del i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna och det som anges om barns egna rättigheter. Barns uppväxt och framtida liv påverkas mycket av socioekonomiska faktorer. Genom att tidigt investera i förebyggande insatser för barn och unga skapas stora samhällsekonomiska vinster jämte värden för den enskilde individen. Den sociala dimensionen har därmed starka kopplingar till de ekonomiska aspekterna.

De insatser som finansieras förväntas leda till effekter som ökad social delaktighet, förbättrad hälsa, ökad tillit genom meningsfull fritid samt trygga och nära relationer. Genom att finansiera komplementära insatser kopplat till skolans arbete ökar möjligheten att fler barn lämnar grundskolan med godkända betyg och kan fullfölja gymnasiet. Utbildningsnivå har ett direkt samband med ungdomars etablering på arbetsmarknaden. Många unga i stadens särskilt utsatta områden saknar förebilder och nätverk ut i arbetslivet. Satsningar på sommarjobb och på att utveckla ungdomars entreprenöriella förmågor underlättar en framtida etablering på arbetsmarknaden.

I de satsningar som utvecklas söker koncernen samverkan med idéburen sektor, akademi och lokalt engagerat näringsliv vilket stärker civilsamhälle och socialt kapital i koncernens utvecklingsområden.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras

De bostadsförvaltande dotterbolagen; Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gärdstensbostäder, Poseidon samt GöteborgsLokaler och Störningsjouren.

Bilagor

1. Riskanalys - Satsning för framtidstro i utvecklingsområden

Ärendet

Föreliggande ärende innehåller förslag på att göra en större satsning på framtidstro genom sociala investeringar med syftet att förbättra förutsättningarna för barn och unga i våra utvecklingsområden. Ärendet är en del av genomförandet av koncernens strategi för utvecklingsområden, i strategin benämnt ”social investeringsfond”.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Utifrån kommunfullmäktiges ambition om att ingen del av Göteborgs Stad ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025 har Framtidenkoncernen beslutat om en strategi för hur koncernen ska arbeta så att målet kan nås. I *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030* framgår att det ska bildas en ”social investeringsfond för framtidsgenerationen”. För att säkra långsiktigheten och underlätta samarbeten med andra aktörer har Förvaltnings AB Framtiden tidigare föreslagit att medel för att arbeta med sociala investeringar i koncernens utvecklingsområden med fördel kan placeras i en allmännyttig stiftelse. Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade i ärendet 2020-12-18, §6. Då bildandet av stiftelse är en fråga av principiell beskaffenhet hemställdes ärendet till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige hade att ta ställning till stiftelse som organisatorisk form för satsningen och inte rörande ambitionen att skapa en ”social investeringsfond” i sig. Kommunfullmäktige fattade den 2021-06-10, §9beslut om att avslå Förvaltnings AB Framtidens hemställan om att få bilda en stiftelse.

I ärendet som hemställdes till kommunfullmäktige visades på två organisatoriska alternativ för att skapa en social investeringsfond (se bild 1). Alternativ A att bilda och placera medel i en allmännyttig stiftelse och ett alternativt B där riktade resurser satsas internt på bolaget.

Bild 1. Tänkbara konstruktioner

		För- och nackdelar
A	Allmännyttig stiftelse	+ Stärker möjligheterna till externa samarbeten + Stärker möjligheterna till extern finansiering + Säkrar långsiktighet i verksamheten + Stort manöverutrymme + Ger ett starkt signalvärde (-) Lägre kontroll över verksamhetens utveckling (-) Medlen lämnar koncernen
B	Operativ ”investeringsfond” (riktad satsning)	+ Fortsatt rådighet över medlen + Kan främja samarbete inom koncernen och inom Göteborgs Stads organisation (-) Svårare med externa samarbeten (-) Kan bli kortsiktigt om medlen bedöms behövas till något annat

Alternativ A, att bilda en stiftelse och föra över medel till en egen juridisk person bedömdes ha bättre förutsättningar än alternativ B att attrahera kapital från andra aktörer

och därmed ”växla upp” Framtidens satsning. Utifrån möjligheten att verksamheten skulle omfatta mer kapital bedömdes den organisationsformen ha en högre förutsättning för måluppfyllelse. Alternativ B bedömdes därmed ha en jämförelsevis lägre förutsättning för måluppfyllelse gentemot ambitionen att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025.

Alternativ B ger trots detta möjligheter för koncernen att skapa goda effekter genom stora och långsiktiga satsningar. Att satsa medel i angiven omfattning bedöms fortsatt vara en viktig insats för att nå målet i strategin för utvecklingsområden. Genom satsning kan Framtiden möjliggöra ett arbetssätt som i stort saknas idag, med längre och mer omfattande åtaganden som kan göra skillnad i våra utvecklingsområden.

Sociala investeringar

En social investering är en avgränsad insats som i förhållande till ordinarie arbetssätt förväntas ge bättre utfall för insatsens målgrupp och samtidigt leda till minskade samhällsekonomiska kostnader på sikt. Begreppet investering betonar det långsiktiga perspektivet liksom ett medvetet risktagande; att man på ett strukturerat sätt satsar resurser för att uppnå ett visst resultat, utan att på förhand säkert veta att detta kommer att åstadkommas.

Behov

Ojämligheter från barndomen tenderar att följa med hela livet. Under barns tidiga uppväxtår kan främjande och förebyggande insatser (sociala investeringar) ge stora effekter och innebära mer jämlika villkor under resten av livet.

Samtliga koncernens sex utvecklingsområden tillhör de med mest resurssvaga jämfört med övriga staden. Den ekonomiska situationen bland barnfamiljer utgör en grundläggande förutsättning för barns uppväxtvillkor. Faktorer som arbetslöshet, låg inkomstnivå, stress och ohälsa hos föräldrar eller vårdnadshavare, bristande relationer till andra vuxna och dåliga boendeförhållanden, är exempel på socioekonomiska faktorer som har negativ inverkan/påverkan på barns förutsättningar till en god uppväxtmiljö¹.

I egenskap av att vara en stark sammanhållande aktör i stadens särskilt utsatta områden avser Framtidenkoncernen att genom sociala investeringar bidra med kompletterande åtgärder i relation till de socioekonomiska faktorer som påverkar barn och unga tidigt i livet. Genom att investera i barn och unga är vår bedömning att vi kan bidra till ökad trygghet och framtidstro i våra utvecklingsområden, vilket ökar förutsättningarna för måluppfyllelse 2025. På sikt bedöms de sociala investeringarna bidra till ökade fastighetsvärden genom tryggare boendemiljöer och lägre förvaltningskostnader. Sociala investeringar förväntas ge samhällsnyttor i form av förbättrade skolresultat, förbättrad hälsa bland barn och ungdomar, ökat socialt deltagande bland barn och ungdomar, förstärkt tillit och förstärkt socialt kapital.

Koncernens planerade satsning föreslås inrikta sig mot att i Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered främja följande ändamål:

- 1) barn och ungas förutsättningar att klara skolan
- 2) barn och ungas förutsättningar för en meningsfull fritid
- 3) ungdomars möjlighet till sommarjobb och extraarbete
- 4) föräldrastödande insatser

¹ Göteborgs Stad (2017), Jämlikhetsrapporten 2017 – skillnader i livsvillkor i Göteborg

Förstärkning av Framtidenkoncernens sociala insatser

Framtiden har av sin ägare getts ett stort socialt ansvar och koncernen bedriver idag ett flertal olika sociala insatser i dotterbolagens regi. Vissa aktiviteter genomförs koncerngemensamt men i huvudsak saknas koncernövergripande koordinering. I flera områden genomförs samma typ av insatser i samverkan med samma aktörer. Att addera mer resurser till insatser som har en tydlig karaktär av sociala investeringar bedöms också ge ökade möjligheter att gemensamt kraftsamla kring verkningsfulla insatser som ökar tryggheten och framtidstro i alla koncernens utvecklingsområden.

Att genomföra föreslagna satsningar innebär att insatser kan genomföras med samordningsvinster och förbättrade förutsättningar för lärande och uppväxling av värdeskapande initiativ. Insatser som redan bedrivs av koncernens olika dotterbolag kommer inte att påverkas av en koncerngemensam satsning i enlighet med förslaget. Dotterbolagen beslutar själva om sina sociala insatser, men en koncerngemensam satsning innebär en möjlighet till förstärkning och uppväxling av det goda arbete som redan görs, samtidigt som nya och mer resurskrävande initiativ kan genomföras.

Med en större satsning som har till syfte att förbättra förutsättningarna för barn och unga ges möjlighet att skapa mer långsiktiga samarbeten med olika aktörer, som det är idag tenderar många sociala insatser att bedrivs i projektform vilket medför att man är sårbar för budgetförändringar på årsbasis.

Dotterbolagen kommer också fortsatt att kunna genomföra sociala insatser lokalt men genom att göra en koncerngemensam kraftsamling ges möjlighet att bedriva mycket mer omfattande initiativ med en helhetssyn kring samtliga sex utvecklingsområden. Exempel på verksamhet som skulle kunna utvecklas är satsningar inom koncepten ”Lights On” och ”Skolan som arena”. Genom satsningen skulle koncernen kunna bidra till mer omfattande fritidsverksamhet än vad varje enskilt bolag förmår, alltså stärka mängden och kvaliteten på aktiviteterna. Ett annat exempel är att investera i lekplatser med aktivitetsledare, föräldrastödjare och dylikt, dvs att bygga upp nytänkande koncept kring lekplatsen som generationsöverskridande mötesplats. Runt om i Sverige finns ett antal intressanta exempel på nya former av mötesplatser där man arbetar med att stärka ungdomars kreativa utrymme och framtidsmöjligheter, exempelvis Subtopia² och Changers Hub³ i Botkyrka kommun.

De insatser som finansieras av satsningen ska ha en kompensatorisk ansats där syftet är att komplettera – snarare än överlappa - skola och andra kommunala förvaltningars uppdrag. Då ändamålet gränsar till flera olika kommunala nämnders kärnuppdrag ska dialog och samverkan med (för insatsen) berörda förvaltningar ske.

Förväntade resultat:

- Ökad trygghet och framtidstro i utvecklingsområdena, vilket ökar förutsättningarna för att nå målet om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025.
- På sikt bedöms de sociala investeringarna bidra till ökade fastighetsvärden genom tryggare boendemiljöer och lägre förvaltningskostnader.

² <https://www.subtopia.se/>

³ <https://www.changershub.se/>

- Samhällsnyttor i form av förbättrade skolresultat, förbättrad hälsa bland barn och ungdomar, ökat socialt deltagande bland barn och ungdomar, förstärkt tillit och förstärkt socialt kapital.

Uppföljning av resultat ska ske för varje insats och de långsiktiga effekterna kommer att följas genom styrkortet kopplat till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Styrning och ledning

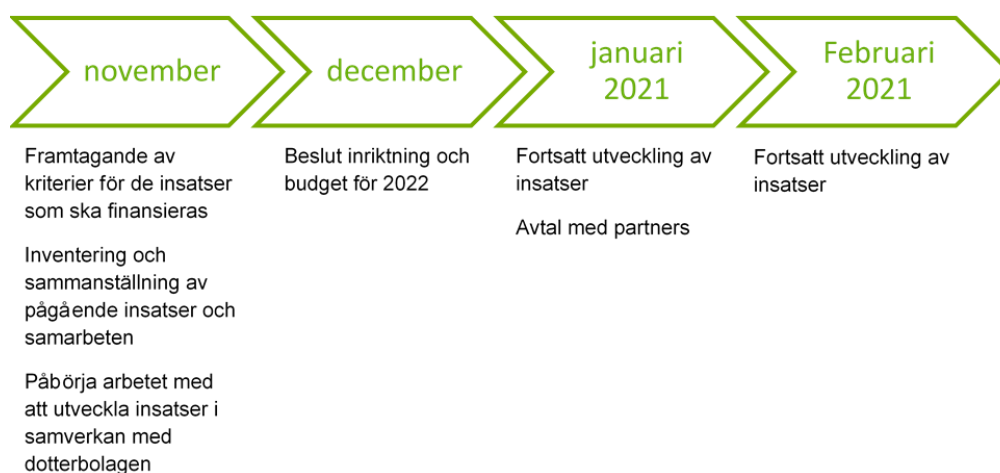
Satsningen föreslås etableras inom ramen för Förvaltning AB Framtidens verksamhet och vd bemyndigas att teckna erforderliga avtal med samarbetspartners. Inriktningen är att planera för satsningar motsvarande 50 miljoner under perioden 2022-2026. Ambitionen är att dessa fördelas relativt jämt under en femårsperiod med något lägre omfattning under 2022.

Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för utvecklingen av ändamålsenliga insatser och samarbeten. För att säkerställa lokal förankring och relevans ska samverkan ske med områdesansvariga i dotterbolagen genom Superrådet och dess undergrupper. Varje år fastställer bolaget budget och inriktning för de insatser som satsningen ska finansiera.

Styrmodellens tydlighet och enkelhet syftar till att minska risken för den styrningsineffektivitet som bedömdes föreligga för alternativ B. Bedömningen är att fondens konstruktion möjliggör en utökad koncernsamordning, ändamålsenliga samarbeten med externa parter och bidrar till måluppfyllelse för strategin för utvecklingsområden.

Styrelsen informeras löpande i samband med uppföljningen av strategin för utvecklingsområden.

Genomförande



Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att förslaget genom kompensatoriska och komplementära insatser riktade mot barn och unga väsentligt ökar förutsättningarna att nå målen i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden och därmed målet att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025.

Riskerna med att arbeta med sociala investeringar genom att satsa angivna medel bedöms som hanterbara. Se bilaga 1.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

.....

Anna-Karin Trixe

Stabschef

Riskanalys - Satsning för framtidstro i utvecklingsområden

Risk	Riskbeskrivning	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget	Risk för att en satsning på "social investeringsfond" kan resultera i att andra insatser på kort sikt behöver prioriteras bort.	1	2	2	Genom Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden finns ekonomisk beredskap för sociala investeringar. Då koncernen har fortsatt full rådighet över medlen kan omfattningen på satsningen ändras samt balanseras över den föreslagna perioden.
Risk för förtroendeskada hos hyresgäster	Risk för att satsningen leder till minskat förtroende från hyresgästerna genom att förväntningar inte infrias.	1	3	3	Satsningen innebär ökande resurser till sociala investeringar jämfört med nuläge. Tydlig kommunikation genomförs om satsningens syfte, ändamål och arbetsformer.
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet	Risk för att satsningen ifrågasätts av hyresgäster eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.	2	3	6	Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden bygger på evidens för vilka åtgärder som både skapar samhällsnytta och affärsnytta. Den utökade satsningen på sociala investeringar tar sin utgångspunkt i andra aktörers beprövade erfarenheter. Satsningen ska driva fram innovationer vilket inbegriper visst risktagande. Risken hanteras genom systematisk uppföljning och utvärdering.
Risk för påverkan av omvärldsförändringar	Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.	1	2	2	Aktiv omvärldsbevakning och ett agilt arbetssätt.

Risk för förseningar i genomförande	Risk för att tidplanen för att starta upp den utökade satsningen på sociala investeringar inte håller och att erforderliga beslut för att komma igång förskjuts framåt i tiden, vilket kan leda till att insatser försenas, engagemang svalnar och att kortsiktiga förväntade effekter från satsningen försenas.	2	2	4	Insatsen att arbeta med sociala investeringar är en del av Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Strategin är beslutad och väl förankrad.
Risk för otydlighet i styrning	Risk för otydlighet rörande styrning och ledning då satsningen är en del av den interna organisationen på moderbolaget.	2	3	6	Frågan omhändertas genom ett tydligt mandat till VD samt årlig verksamhetsplanering och förankring i koncernens gemensamma råd och grupper.
Risk för bristande intresse hos externa aktörer	Risk för att externa aktörer inte är intresserade av att samverka inom relevanta områden och därmed växlar upp och bidrar till den satsning som Framtidenkoncernen gör.	1	3	3	Tydlig kommunikation kring satsningens syfte och ändamål.
Extern kommunikation	Risk för otydlig kommunikation som kan påverka potentiella partners intresse för att samverka i satsningen. Risk för otydlig kommunikation om satsningens ändamål och att det kan upplevas som att Framtidenkoncernen "tar över" andra organisationers ordinarie uppdrag.	2	3	6	Tydlig kommunikation kring satsningens syfte och ändamål. Tydlig kommunikation om att de insatser som finansieras genom satsningen ska vara ett komplement där det behövs. Kontinuerlig dialog med berörda förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad.
Intern koordinering	Risk för otydlig intern kommunikation som kan innebära att bolagen fortsätter jobba parallellt med vissa sociala insatser istället för att få samordnings- och uppskalningsvinster genom den koncerngemensamma satsningen.	2	2	4	Koncernen arbetar i en ny modell för styrning och genomförande av strategin vilket möjliggör gemensamma prioriteringar och samordning.

Styrelsehandling nr 16
Utfärdat 2021-11-18
Diarienummer 2021–0192

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

Uppföljning strategi för utvecklingsområden

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av strategin för utvecklingsområden antecknas.

Sammanfattning

Ärendet innehåller en uppföljning av Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. För uppföljning av genomförande och effekter av strategin har koncernen tagit fram ett styrkort utifrån vilket en årlig lägesbild tas fram. Lägesbilden bygger på mätresultat och genomförda dialoger. Uppföljning av strategin sker tre gånger per år. Utöver den årliga lägesbilden görs också två ytterligare uppföljningar per år som kommer att ha olika fokus vid olika uppföljningstillfällen.

Föreliggande uppföljning av strategin omfattar områdena medarbetarnas upplevelse, status på superförvaltningsinsatser samt ekonomi. Uppföljningen innehåller också en bedömning av hur långt koncernens bolag har kommit i genomförandet av insatserna per område samt en framåtblick.

Den övergripande bedömningen av genomförandet av superförvaltningsinsatserna är att i princip samtliga insatser nu är i genomförandeskede. Det generella undantaget är de planerade aktiviteterna inom ramen för insatsen kring trygghetsdialoger, vars genomförande påverkats av pågående pandemi.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. *Uppföljning av strategi för utvecklingsområden hösten 2021*

Ärendet

Ärendet innehåller en uppföljning av Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Uppföljningen av strategin är den andra i sitt slag och innehåller en uppföljning av medarbetarnas upplevelse, status på genomförande av superförvaltningsinsatser, ekonomisk status samt en framåtblick.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Under 2020 beslutade Förvaltnings AB Framtiden om en strategi för koncernens utvecklingsområden. Det övergripande målet i strategin är att Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Uppföljning av strategin sker delvis inom ramen för bolagets ordinarie rapportering till styrelse och kommunstyrelse i delårsrapporter och årsrapporter där mål, strategier och uppdrag i koncernens affärsplan följs upp.

Utöver ovan görs en fördjupad uppföljning av insatser och effekter av strategin med hjälp av ett styrkort. I enlighet med vad som anges i strategin ska denna uppföljning göras till koncernstyrelsen tre ggr/år. Uppföljningen kommer att ha olika fokus vid olika uppföljningstillfällen. Föreliggande uppföljning omfattar mätresultat och sammanfattning av genomförda dialoger inom områdena medarbetarnas upplevelse, status på superförvaltningsinsatser samt ekonomi.

I oktober 2021 presenterades övergripande polisens senaste bedömning av situationen i landets utsatta områden. Bedömningen visar på en positiv utveckling i Göteborg. Tynnered flyttas ned från särskilt utsatt område till riskområde. Gårdsten flyttar ner ytterligare ett steg på listan från riskområde till utsatt. Och Rannebergen klassas inte längre som utsatt och tas helt bort från listan. Samtidigt har inget område flyttats i fel riktning. Det är en glädjande utveckling för Göteborg men trots detta återstår den största delen av arbetet med koncernens strategi. Fem områden bedöms fortfarande som särskilt utsatta och framstegen till trots planeras inga stora förändringar, strategin ligger fast och ska genomföras. Det är också viktigt att uppnådda framgångar förvaltas, situationen i dessa områden kan snabbt ändras. När polisen publicerar sitt fördjupande material senare i höst kommer Framtiden titta noga på vad som sker i varje enskilt område för att fortsatt kunna anpassa våra insatser.

Styrkort som ger lägesbild

För uppföljning av genomförande och effekter av strategin för används ett styrkort som innehåller ett antal indikatorer för att följa de insatser som görs i områdena och vilken effekt de får över tid. Styrkortet är uppbyggt så att det går att följa områdenas utveckling både samlat och enskilt över tid.

Utifrån styrkortet tas en årlig lägesbild fram. Lägesbilden fungerar som underlag för en bedömning av utvecklingen i koncernens utvecklingsområden och områdenas förutsättningar för att komma bort från polisens lista över särskilt utsatta områden till år 2025. Lägesbilden utgör också grunden för fortsatta prioriteringar av åtgärder och insatser. Den andra årliga lägesbilden bedöms kunna återrapporteras i samband med årsbokslutet för 2021, i februari 2022.

Medarbetarnas upplevelse

Uppföljningen av medarbetarnas upplevelser innehåller mätresultat från två realtidsmätningar i Winningstemp. Under hösten 2021 genomfördes en särskild mätning i koncernen av hur säkerheten och tryggheten i det dagliga arbetet upplevs. Denna mätning planeras genomföras en gång per år och riktas till samtliga medarbetare i Framtidenkoncernen. Den omfattar tio frågor, varav de fyra första frågorna har ett externt fokus och berör huruvida medarbetaren har varit utsatt för hot, våld och otillåten påverkan utifrån. De följande sex frågorna har ett mer internt fokus och famnar i vilken grad medarbetaren känner sig säker och trygg och upplever sig få tillräckligt med stöd internt på arbetsplatsen.

Utöver den koncerngemensamma årliga mätningen har också en särskild mätning, enbart riktad till medarbetare som arbetar i koncernens utvecklingsområden, genomförts under hösten 2021. Den särskilda mätningen innehöll frågor om hur medarbetarna i utvecklingsområdena uppfattar det riktade arbetet i områdena.

Nedanstående frågor ingick i mätningen:

1. I vilken grad känner du dig engagerad i satsningen bolaget ska göra?
2. Att ingen del av staden finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025 är ett av våra viktigaste uppdrag. Hur väl känner du till de aktiviteter och insatser som ska genomföras i det bostadsområde du jobbar i?
3. Hur väl känner du till syftet med *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030*?
4. Hur väl vet du vad som nu förväntas av dig i din yrkesroll för att vi tillsammans ska klara uppdraget?

Dessa fyra frågor kommer ställas till medarbetarna varannan månad för att säkerställa en grundläggande kännedom och förankring av strategin hos berörda medarbetare. Tanken är att frågorna och dess svar ska ge förvaltningsgrupperna förutsättningar för en utvecklande dialog om hur det går med superförvaltningsinsatserna, vilka behov och utmaningar som finns, samt stimulera gruppen att dela erfarenheter.

Efter uppskattningsvis ett halvår planeras frågorna att bytas ut, och istället fånga behovet av kraft i strategins långsiktiga genomförande. Frågorna kommer då fokusera på agerande och delaktighet. Dessa frågor planeras fortsätta ställas med ovan nämnda frekvens under hela 2022, för att därefter bytas ut till förmån för frågor kring uthållighet och måluppfyllelse. Vi vet att medarbetarnas långsiktiga engagemang och möjlighet att påverka det arbete som utförs varje dag är av avgörande betydelse för om vi kommer att lyckas, varför dessa riktade frågor ses som ett viktigt verktyg för att kunna diskutera strategins förverkligande ute i distrikten. Frågorna och resultaten möjliggör också att ”ta tempen” på genomförandekraften hos förvaltningsgrupperna ute i områdena, och vid behov ge riktat stöd och tillsätta resurser.

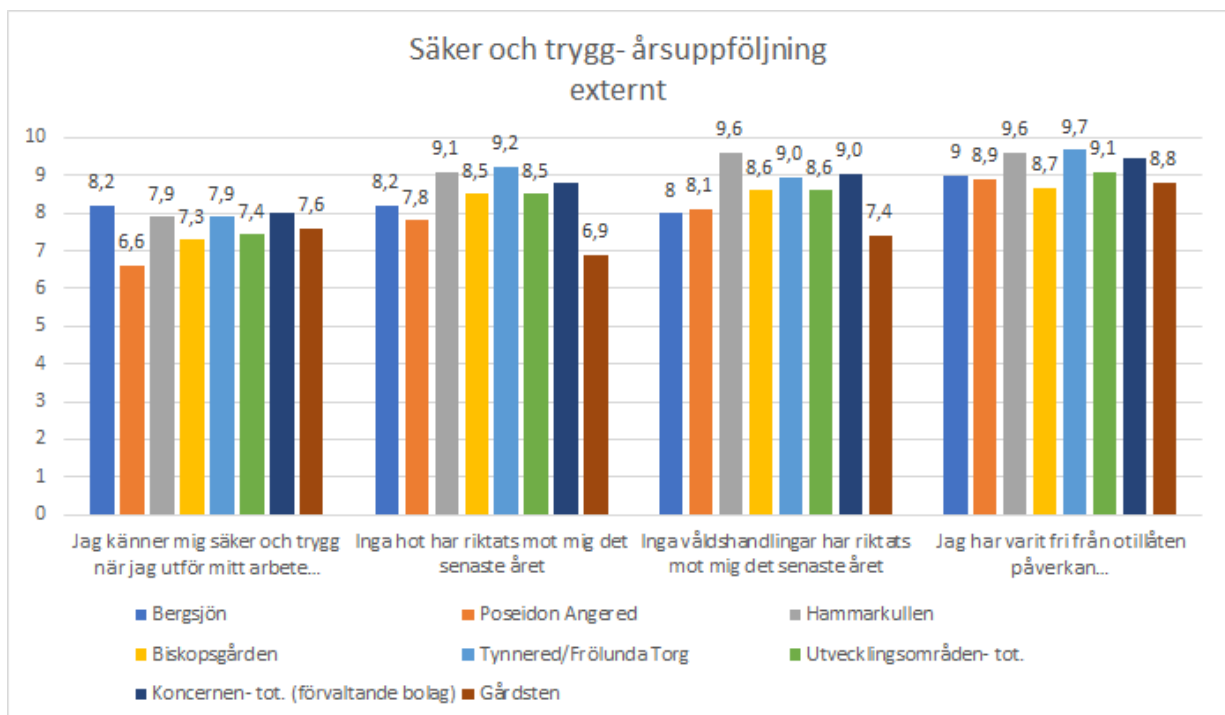
Utgångspunkten för uppföljningen är att med hjälp av realtidsmätningar följa medarbetarnas upplevelser och få en indikation om graden av ett områdes utsatthet och hur området utvecklas över tid. De frågor som valts ut och som koncernen avser att följa över tid är sådana som i stor utsträckning bedöms påverkas av strategins insatser och ge en indikation på om utvecklingen i områdena går i rätt riktning. Med hjälp av realtidsmätningar kan vi följa medarbetarnas upplevda trygghet och säkerhet över tid.

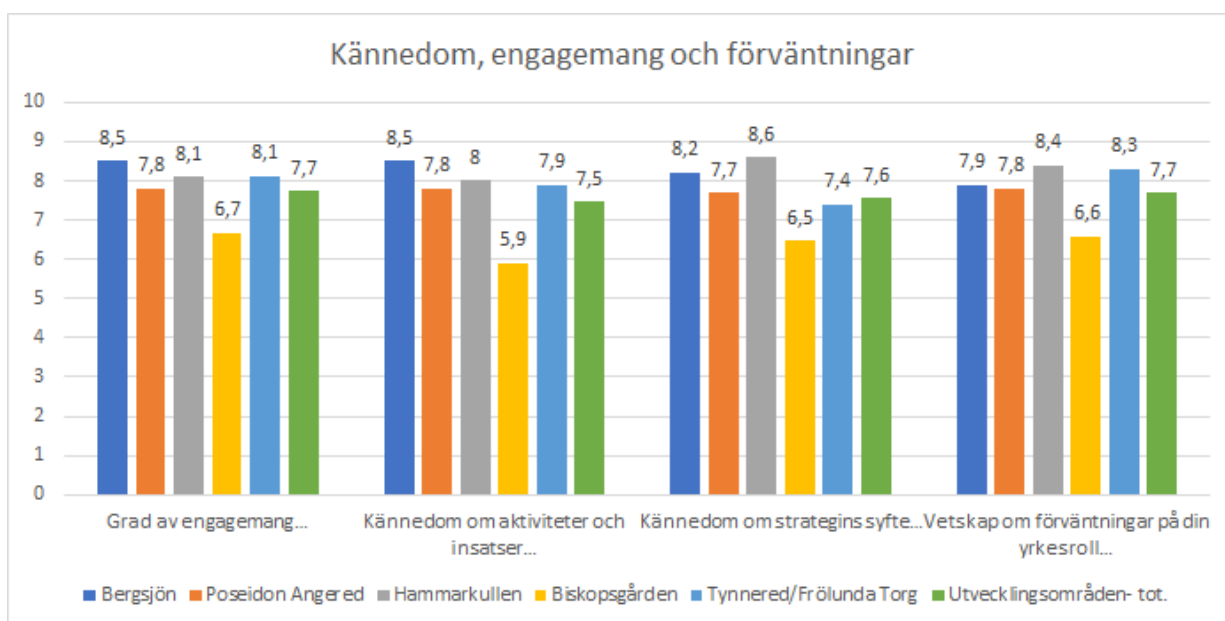
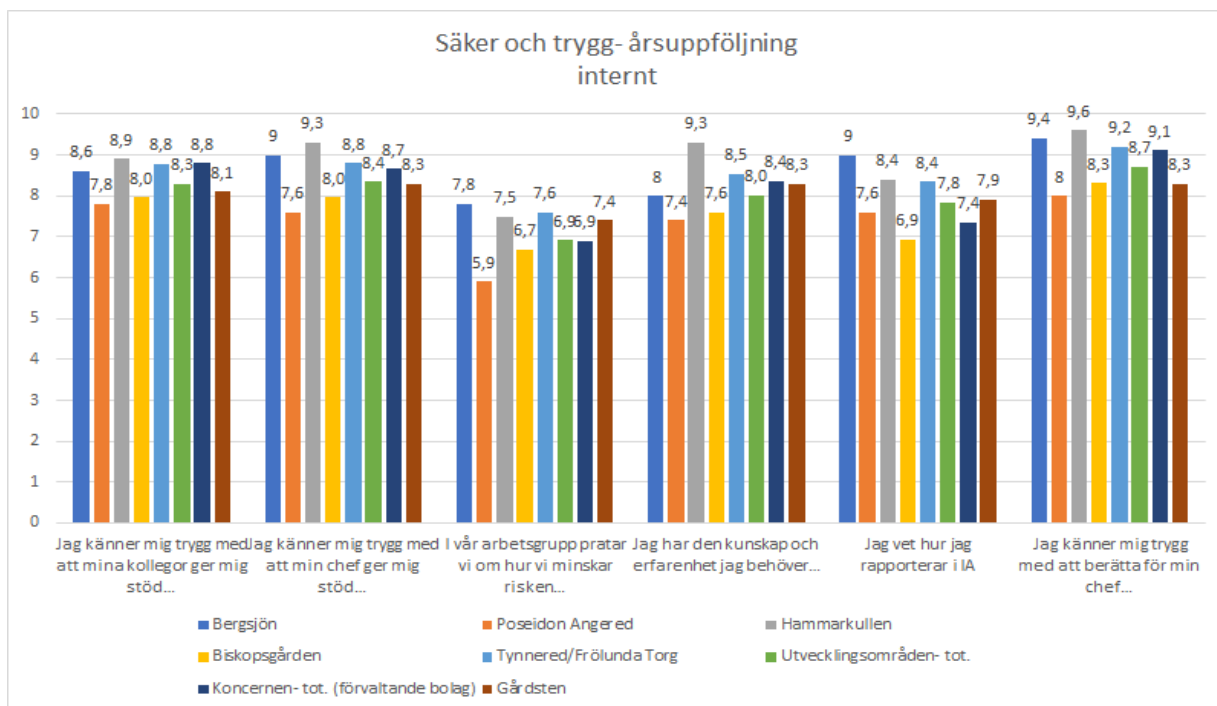
Mätningarna bedöms också vara ett bra verktyg för att snabbt kunna fånga upp förändringar i områdena och agera utifrån det.

Nedanstående diagram redovisar dels resultaten i årsuppföljningen av *Säker och trygg*, indelad utifrån frågor med externt respektive internt fokus samt resultaten av en första mätning med avseende på kännedom, engagemang och förväntningar knutet till strategin för utvecklingsområden.

I samtliga diagram redovisas resultaten för Hjällbo och Lövgärdet tillsammans – i stapeln kallad *Poseidon Angered*.

För samtliga resultat illustreras även Gårdsten som referensområde.





Vid genomförda uppföljningsmöten med de aktuella distrikten har man gemensamt reflekterat över ovanstående resultat och nyanserat dessa i ljuset av distriktens specifika utmaningar. I nedanstående tabell redovisas en sammanfattande bedömning av det som framkommit i dialogen.

Område	Sammanfattande bedömning av medarbetarnas upplevelse
Bergsjön	Bolaget upplever att man har ett högt säkerhetstänk i Bergsjön och att man är mån om personalens trygghet. Detta bedöms vara en förklaring till de relativt höga resultaten i genomförda mätningar. Detta trots en del incidenter i området med både kriminalitet och psykisk ohälsa. Även värdena kring kännedom om strategin upplevs glädjande, och kan ses som ett kvitto på att man i distriktet talar mycket om förväntningar på yrkesrollerna i ljuset av bolagets bredare uppdrag.
Biskopsgården	<p>Det har sedan den extrema händelsen i Biskopsgården i början av sommaren upplevts relativt lugnt i Biskopsgården. Bolagen konstaterar att resultaten avseende upplevelsen av säkerhet och trygghet ligger lägre än andra utvecklingsområden. Detta kommer man att ta på allvar då man inte indikerat sådana signaler från medarbetarna. De bedömer också att det finns ett behov att utveckla samtalet om hur man kan minska risken för hot och våld och en handlingsplan håller på att tas fram för att medvetandegöra detta ytterligare.</p> <p>Biskopsgården ligger lägre än andra områden vad gäller kännedom om strategin. Mer specifikt så har Bostadsbolagets medarbetare angett en särskild låg kännedom, något som av bolaget till del ses kunna bero på att man redan sedan tidigare har jobbat med plusförvaltning i området och kanske inte riktigt lyckats förmedla skillnaden mellan detta och superförvaltning. Båda bolagen har ytterligare resurser i form av personal på väg in och bedömer att det kommer att bidra till ett ökat fokus på strategin.</p>
Hammarkullen	Bostadsbolagets bedömning är att områdets relativt sett höga värden, både med avseende på säker och trygg samt även kännedom kring strategin är ett resultat av att man relativt länge haft en organisation på plats. Den lokala ledningen bedöms fungera väl och främja goda resultat. Vidare upplevs området ha varit relativt lugnt under en period, samtidigt som medarbetarna är väl insatta vilka risker som råder i området, och anpassar sina arbetssätt i enlighet med dessa.
Lövgärdet och Hjällbo (Poseidon Angered)	I denna första mätning redovisas Lövgärdet och Hjällbo tillsammans. I kommande mätningar kommer områdena att särredovisas. Resultaten av mätningen Säker och trygg ligger i linje med förväntningarna. Båda områdena har upplevt en del oro under året, något som tros påverka medarbetarnas känsla av trygghet. Dock ser man att de frågor som specifikt härrör till bolagets interna arbete i högre utsträckning borde avspegla den dialog kring frågorna som pågått i distriktet. Bolagets reflektion är att resultaten indikerar att de måste jobba än mer med dessa frågor.
Tynnered/ Frölunda Torg	Bolagen i området ser sig ha stabila och väl inarbetade förvaltningsgrupper, något som tros påverka värdena inom Säker och trygg på ett positivt sätt. Familjebostäder reflekterar över om någon enskild händelse kan förklara deras något lägre resultat. Man har inte kännedom om någon sådan händelse i dagsläget men kommer arbeta vidare med den frågan. När det gäller kännedom om strategin skiljer det sig åt mellan bolagen. Ett av bolagen kommer att prioritera arbetet med att öka förvaltningspersonalens kännedom om strategin. Övriga bolag ser sig i nuläget ha en god kännedom om strategins innehåll.

Superförvaltningsinsatser

För att kunna bedöma status på genomförandet av insatserna inom superförvaltning i strategin har samtliga områden har fått göra en bedömning av var och en av de åtta insatserna som ingår i superförvaltning och värdera om de bedömer insatsen som:

Genomfört (insatsen är slutförd/färdigutvecklad)

Påbörjat (insatsens faktiska genomförande är pågående)

Ej påbörjat (insatsen är under planering)

Bedömningen har involverat områdesnära personal som har fått bedöma och kommentera framdriften samt hur superförvaltningen utvecklats sedan senaste uppföljningen våren 2021. Dialogen har utöver superförvaltningsinsatserna som visualiseras i tabellen nedan också omfattat planer för utbildningsinsatser i områdena.

INSATS	Totalt	Bergsjön	Biskops- gården	Hammar- kullen	Hjällbo	Lövgärdet	Tynnered/ Frölunda Torg
Superförvaltning							
Trygghetssäkrade fastigheter							
Lokal närvaro 7 dagar/vecka							
Trygghetsdialoger							
Trygghetsvärdar							
Nolltolerans mot kriminell verksamhet							
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter							
24h-åtgärd skadegörelse/klotter							
Soppantering utan nedskräpning							

Den övergripande bedömningen av genomförandet av superförvaltningsinsatserna är att i princip samtliga insatser nu är i genomförandeskede. Det generella undantaget är de planerade aktiviteterna inom ramen för insatsen kring trygghetsdialoger. Här har flera av områdena och bolagen initierat vissa aktiviteter i mindre utsträckning, men den övergripande bilden är att detta är en insats som först framöver, i samband med att pandemins restriktioner lyfts, kommer kunna genomföras i större skala. Samtliga områden och bolag planerar för sådana insatser.

Nedanstående tabell erbjuder ett nedslag i respektive utvecklingsområde, som komplement och nyansering av ovanstående färgmarkeringar.

Genomförande av insatser i strategin - sammanfattande bedömning nov 2021	
Bergsjön	<p>I Bergsjön är samtliga insatser i genomförandeskede, med undantag för trygghetsdialoger vilka avvaktat pandemins restriktioner.</p> <p>När det gäller trygghetsvårdar så har distriktet arbetat med rollbeskrivning och arbetsledning. Det bedöms finnas ett behov av att utveckla trygghetsvårdsrollen mer mot gränssättande, som alternativ/ komplement till dagens företrädelsevis relationsskapande roll. Att skapa en väl fungerande trygghetsgrupp ses som superförvaltningens viktigaste frågeställning just nu.</p> <p>När det gäller nolltolerans mot kriminell verksamhet så avvaktar distriktet till del den koncerngemensamma dialog som kommer definiera insatsen ytterligare. Man ser också ett behov av att fånga upp medarbetarnas osäkerhet kring denna insats och bedömer att det kommer behövas ökad tydlighet kring de insatser som arbetsgivaren gör i situationer då hot eller våld förekommit eller riskerar att förekomma.</p>
Biskopsgården	<p>I Biskopsgården är samtliga insatser i genomförandeskede, med undantag för trygghetsdialoger vilka avvaktat pandemins restriktioner.</p> <p>När det gäller trygghetsvårdar så upplevs rollbeskrivningen och arbetstiderna vara en utmaning. Man bedömer att rollen behöver förtydligas för att underlätta rekrytering av rätt medarbetare för uppgiften. I Södra Biskopsgården har Bostadsbolaget på grund av detta initialt hyrt in externa trygghetsvårdar.</p> <p>När det gäller nolltolerans mot kriminell verksamhet avvaktar bolagen till viss del den koncerngemensamma dialogen, samtidigt som insatsen ses relatera till arbetet med oriktiga hyresförhållanden och övergripande ordning och reda.</p>
Hammarkullen	<p>I Hammarkullen är samtliga insatser i genomförandeskede, med undantag för trygghetsdialoger vilka avvaktat pandemins restriktioner.</p> <p>Mycket av arbetet handlar i nuläget om att arbeta fram långsiktigt hållbara strukturer och processbeskrivningar för alla insatser, tillsammans med åtgärdsplaner och mål. På detta sätt ser man bättre förutsättningar för dialog med medarbetarna, och på så vis säkerställa att strategin kommuniceras och förstås hela vägen ut i linjen.</p> <p>Området bedömer att de har ett väl fungerande arbete med oriktiga hyresförhållanden tillsammans med Störningsjouren.</p>
Hjällbo	<p>I Hjällbo är samtliga insatser i genomförandeskede, med undantag för trygghetsdialoger vilka avvaktat pandemins restriktioner, samt även sophantering utan nedskräpning där planerade miljöhus inom kort kommer att byggas.</p> <p>När det gäller nolltolerans mot kriminell verksamhet bedömer man att det kommer att vara en utmanande insats som kräver tid och en kulturresa. Det</p>

	bedöms svårt att fånga vad insatsen ska innefatta, samtidigt som den identifieras som en av de viktigaste insatserna kopplat till strategins ambition kring raka ryggar.
Lövgärdet	<p>I Lövgärdet är samtliga insatser i genomförandeskede, med undantag för trygghetsdialoger vilka avvaktat pandemins restriktioner.</p> <p>Med avseende på oriktiga hyresförhållanden ser man en minskning av antalet potentiella ärenden i relation till genomgångna kontrakt, något som tolkas som att man har allt färre oriktiga hyresförhållanden i beståndet.</p> <p>Trygghetsgruppen i Lövgärdet är på plats, och ska kompletteras med en lokal samordnare inom kort.</p>
Tynnered/ Frölunda Torg	<p>I Tynnered/ Frölunda Torg är samtliga insatser i genomförandeskede, med undantag för trygghetsdialoger vilka avvaktat pandemins restriktioner.</p> <p>Trygghetsvärdar finns på plats i hela området, delvis genom inhyrd personal. Kompletterande personal är också på väg in, vilka kommer understödja det bredare trygghetsarbetet i området bland annat genom kommande trygghetsdialoger.</p> <p>I relation till sophantering utan nedskräpning så genomförs flera olika aktiviteter, vid sidan av rena investeringar i till exempel miljöhus, så arbetar man också med så kallad ”nudging” och ser en stor vikt i att få med sig de boende i detta arbete.</p>

Vidare har även samtliga områden fått göra en bedömning av när de bedömer att var och en av de åtta superförvaltningsinsatserna kan anses vara genomförda, med utgångspunkt i nuläget 2021 och fram till 2025. Nedanstående tabell visar en sammanvägd bedömning av samtliga sex områden (vardera områdes enskilda bedömning återges i bilaga 1).

Den önskade effekten av genomförda insatser bedöms infinna sig med viss fördröjning. Nedanstående bedömning visar således att genomförandet av några insatser är extra kritiskt utifrån ett tidsperspektiv. Med det menas att genomförandet av de insatserna, som är gula fram till 2023 eller längre i tabellen nedan, kan behöva växlas upp och accelereras ytterligare för att nå önskvärd effekt i tid för att koncernen ska kunna uppnå målet till 2025.

Genomfört (insatsen är slutförd/färdigutvecklad)

Påbörjat (insatsens faktiska genomförande är pågående)

Ej påbörjat (insatsen är under planering)

Superförvaltning 2021-2025	2021	2022	2023	2024	2025
Trygghetssäkrade fastigheter	Orange	Orange	Orange	Grön	Grön
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Orange	Grön	Grön	Grön	Grön
Trygghetsdialoger	Röd	Orange	Grön	Grön	Grön
Trygghetsvärdar	Orange	Orange	Grön	Grön	Grön
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Orange	Orange	Orange	Orange	Grön
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Orange	Orange	Grön	Grön	Grön
24h-åtgärd skadegörelse/klotter	Orange	Orange	Grön	Grön	Grön
Sophantering utan nedskräpning	Orange	Orange	Orange	Grön	Grön

Ekonomi

Genomförandet av strategin för utvecklingsområden är en stor ekonomisk satsning som innehåller både utökade driftskostnader för superförvaltning och ökade investeringar i både nyproduktion och befintligt bestånd. Som en del av uppföljningen av strategin kommer driftskostnader, underhåll och investeringar i befintligt bestånd och fastighetsvärden att följas upp.

Generellt är bedömningen att de utökade satsningarna med koppling till insatserna inte fullt ut kunnat nå upp till den ursprungliga intentionen vilket återspeglas i att prognosen för 2021 är lägre än ursprunglig budget för 2021. I nedanstående tabell ges en bedömning av utfall och prognos för 2021 samt för 2022 avseende respektive områdes ekonomiska utfall och utveckling. När det gäller budget för 2022 är det preliminära siffror som anges, då koncernens budget för 2022 inte fastställs förrän i december 2021.

Område	Belopp i mnkr	Utfall augusti 2021	Prognos 3 2021	Budget 2021	Preliminär budget 2022	Kommentar
Bergsjön	Driftskostnader	74	119	146	137	Driftskostnaderna i Bergsjön bedöms inte komma upp i nivå med den budget som lagts för 2021.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	113	202	218	252	Avseende underhåll och investeringar i befintligt bestånd är bedömningen att utfallet för 2021 inte heller kommer att komma upp till budgetens nivå, vilket förklaras delvis med kapacitetsbrist hos leverantörer. När det gäller 2022 är bedömningen att man med hänsyn till utökad bemanning och bättre förberedelse kommer att ligga i nivå med budget.
Biskopsgården	Driftskostnader	160	243	249	266	Driftskostnaderna i Biskopsgården bedöms hamna i nivå med budget 2021.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	32	117	171	139	Underhåll och investeringar i befintligt bestånd har släpat efter både i Bostadsbolaget och Poseidon. Det bedöms bero på en trög start på året och förseningar i vissa projekt. Prognosen för helåret kommer inte upp i nivå för budget 2021. Båda bolagen gör bedömningen att de har planerade aktiviteter avseende underhåll och investeringar för att komma upp i nivå med budget för 2022.
Hammarkullen	Driftskostnader	86	120	113	126	Driftskostnaderna i Hammarkullen bedöms hamna i nivå med budget 2021.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	42	117	110	82	Avseende underhåll och investeringar i befintligt bestånd finns det viss risk att kapacitetsbrist hos leverantörer gör att beställda leveranser inte kan levereras innan årsskiftet och att man därmed inte når upp till nivå med budget 2021.

Område	Belopp i mnkr	Utfall augusti 2021	Prognos 3 2021	Budget 2021	Preliminär budget 2022	Kommentar
						För 2022 gör Bostadsbolaget bedömningen att utfallet riskerar att överstiga preliminär budget med avseende på investeringar i trygghetssäkring av fastigheter.
Hjällbo	Driftskostnader	84	118	129	127	Driftskostnaderna i Hjällbo bedöms hamna i nivå med P3 för 2021.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	42	120	224	201	<p>Avseende underhåll och investering i befintligt bestånd är prognosen för 2021 betydligt lägre än budget. Det bedöms bero på lägre efterfrågan på tillval från hyresgäster än beräknat och på förseningar i ett planerat projekt.</p> <p>För 2022 ser Poseidon att det kan finnas risk för förseningar i ett större stamprojekt som påverkats av hyresnämndens dom gällande varsam renovering. Detta kan föranleda omprioriteringar under 2022.</p>
Lövgärdet	Driftskostnader	46	65	66	76	Driftskostnaderna i Lövgärdet bedöms hamna i nivå med budget för 2021.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	88	140	138	116	Avseende underhåll och investering i befintligt bestånd följer de enligt plan. Två större pågående projekt driver kostnaden. För 2022 är bedömningen att man kommer att hamna i nivå med budget.
Tynnered/ Frölunda Torg	Driftskostnader	150	227	-	258	Driftskostnaderna i Tynnered/Frölunda Torg bedöms hamna i nivå med P3. Genomförandet av insatser har påverkats av att området tidigare har varit ett "vanligt" förvaltningsområde och mycket arbete har krävts för att få igång och växla upp till superförvaltning.
	Underhåll & investering i befintligt bestånd	71	160	-	203	

						<p>Avseende underhåll och investering i befintligt bestånd har man haft vissa problem med kapacitetsbrist hos leverantörer vilket gjort att vissa åtgärder fått skjutas framåt i tiden.</p> <p>För 2022 ser samtliga tre bolag att man taktar upp för att hamna i nivå med budget.</p>
--	--	--	--	--	--	--

Sammanfattande bedömning av förutsättningar att nå målet till 2025.

En sammanfattande bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 gjordes första gången hösten 2020 och en andra gång våren 2021. Det tar tid att lyfta ett område och det finns en naturlig tröghet i att kunna förändra de strukturer som bidrar till graden av utsatthet i ett område. Förändringar i bedömningen av områdena kommer därför ske restriktivt. I de dialog- och uppföljningsmöten som hållits med samtliga utvecklingsområden inför denna uppföljning har de fått göra en bedömning av hur de ser på läget i området idag, om de bedömer att de fått organisation, personal och resurser på plats för att genomföra strategin eller om finns utmaningar i resursättning eller styrning för genomförandet. De har också fått bedöma hur de ser på samarbetet inom koncernen och med moderbolaget samt hur de bedömer nu förutsättningarna att nå målet 2025.

Den sammanfattande bedömningen är oförändrad i denna uppföljning utifrån ovanstående resonemang. Ytterligare skäl till att bedömningen inte har ändrats är att bolaget vill invänta polisens uppdaterade lägesbild över utvecklingen i de särskilt utsatta områdena. En uppdaterad lägesbild förväntas komma vid årsskiftet 2021/2022. Då bedöms också att samtliga insatser inom koncernens strategi har kommit igång och börjat ge effekt. Förhoppningen är att vi då även kan börja se effekter av vissa insatser i de kundenkäter som görs under hösten 2021.

Bedömningen från hösten 2020 har dock kompletterats med dotterbolagens egna bedömningar av förutsättningarna att nå i mål till 2025, som framgår enligt nedan.

Goda förutsättningar

Medel förutsättningar

Svåra förutsättningar

	Koncernens bedömning av förutsättningar 2020	Dotterbolagens bedömning av förutsättningar hösten 2021
Bergsjön	Svårt utgångsläge	Det bedöms svårt, men absolut möjligt att få bort Bergsjön från polisens lista. I nuläget bedöms mycket handla om kommunikation och att berätta om arbetet som görs. De som är mest otrygga kring Bergsjön är de som inte bor i Bergsjön, därför måste vi berätta om allt positivt som händer.

Biskopsgården	Koncernens organisation största hindret	Bedömningen är att koncernens arbete kommer att ha god framgång till 2025. I Södra Biskopsgården och Länsmansgården bedöms målet enklare att nå än i Norra Biskopsgården där man bedömer att förutsättningarna är tuffare och området mer socioekonomiskt tungt utifrån trångboddhet och utanförskap.
Hammarkullen	Svårt utgångsläge	Förutsättningarna bedöms vara samma som vid förra uppföljningen. Området bedöms utvecklas åt rätt håll och det bedöms definitivt möjligt att nå målet till år 2025.
Hjällbo	Svårt utgångsläge	Bolaget gör samma bedömning som innan sommaren, dvs förutsättningarna bedöms som goda, med avseende på att nästan samtliga fastigheter i området ägs av koncernen. Arbetet är dock beroende av polisens arbete.
Lövgärdet	Bättre utgångsläge (polisens prioritering och bedömning)	Bolaget gör samma bedömning som innan sommaren, dvs förutsättningarna att nå målet till år 2025 bedöms som mycket goda.
Tynnered/Frölunda Torg	Koncernens organisation största hindret	Givet polisens nyliga bedömning, där Tynnered går från särskilt utsatt områden till riskområde så ser bolagen förutsättningar att höja sin målsättning. De ser sig ha förutsättningar att driva på en bestående förändring med ambition att området 2025 inte alls ska finnas med på polisens lista över utsatta, risk- och särskilt utsatta områden.

0 särskilt
utsatta
områden
2025

Styrelsehandling nr 16
Bilaga 1
2021-11-18

Utvecklingsområden

Utgångsläge (Medarbetarnas upplevelse) 2021

Superförvaltningsinsatser oktober 2021

Ekonomiska mätetal

0 särskilt
utsatta
områden
2025

Medarbetarnas upplevelse (Winningtemp)

Säker och Trygg

- Årsuppföljning

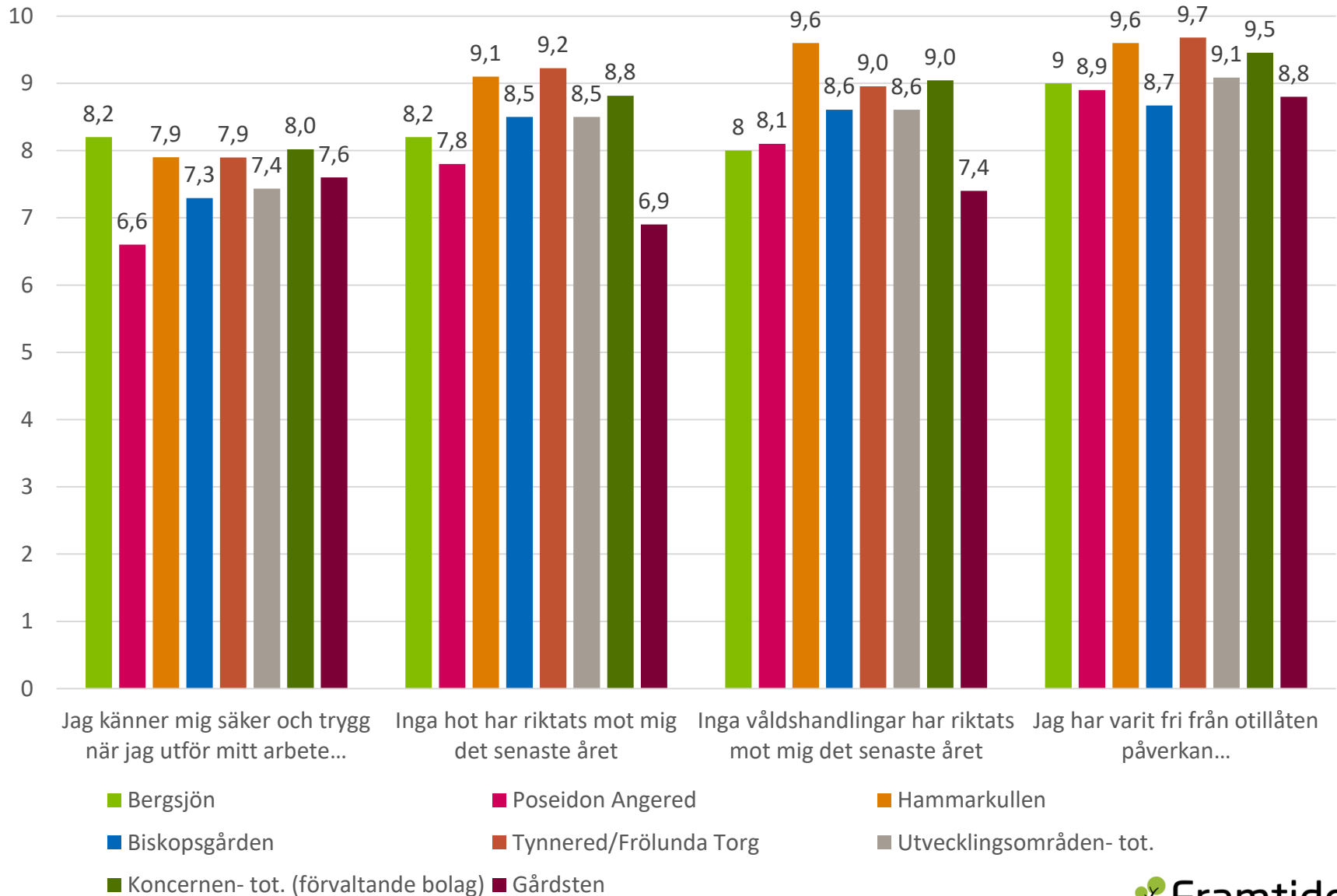
1. Jag känner mig säker och trygg när jag utför mitt arbete och har ingen oro för att bli utsatt för hot, våld eller otillåten påverkan.
2. Inga hot har riktats mot mig det senaste året.
3. Inga våldshandlingar har riktats mot mig det senaste året.
4. Jag har varit fri från otillåten påverkan (ex. mutor, erbjudanden, utpressning) det senaste året.

Externt

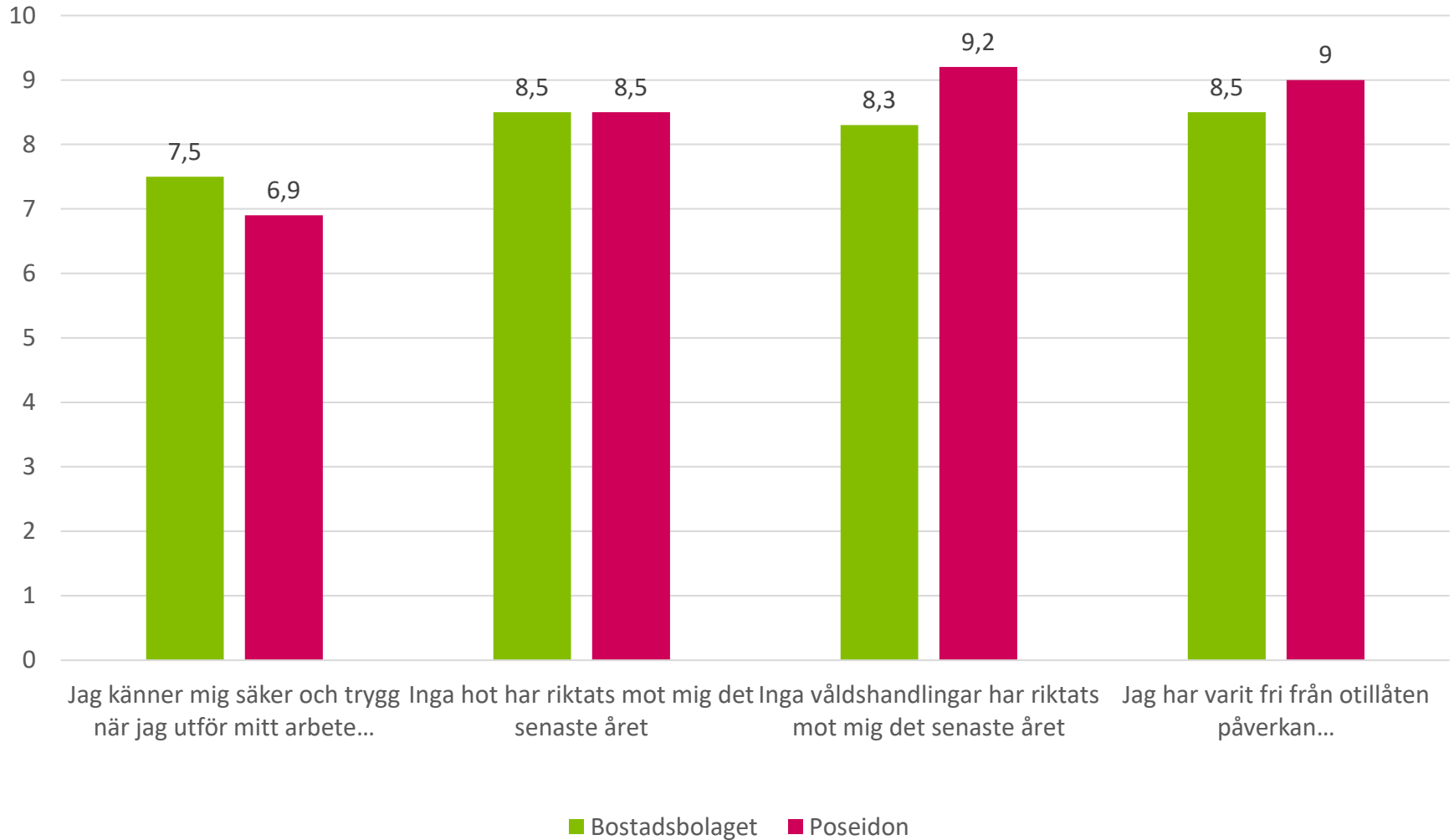
5. Jag känner mig trygg med att mina kollegor ger mig stöd om jag bevittnar eller blir utsatt för hot, våld eller annan sorts otillåten påverkan. Om inte, varför?
6. Jag känner mig trygg med att min chef ger mig stöd om jag bevittnar eller blir utsatt för hot, våld eller annan sorts otillåten påverkan. Om inte, varför?
7. I vår arbetsgrupp pratar vi om hur vi minskar risken för hot, våld och otillåten påverkan.
8. Jag har den kunskap och erfarenhet jag behöver för att känna mig säker och trygg i mitt arbete.
9. Jag vet hur jag rapporterar i incidentrapporteringsverktyget (IA).
10. Jag känner mig trygg med att berätta för min chef om förekomsten av hot, våld eller otillåten påverkan. Om inte, varför?

Internt

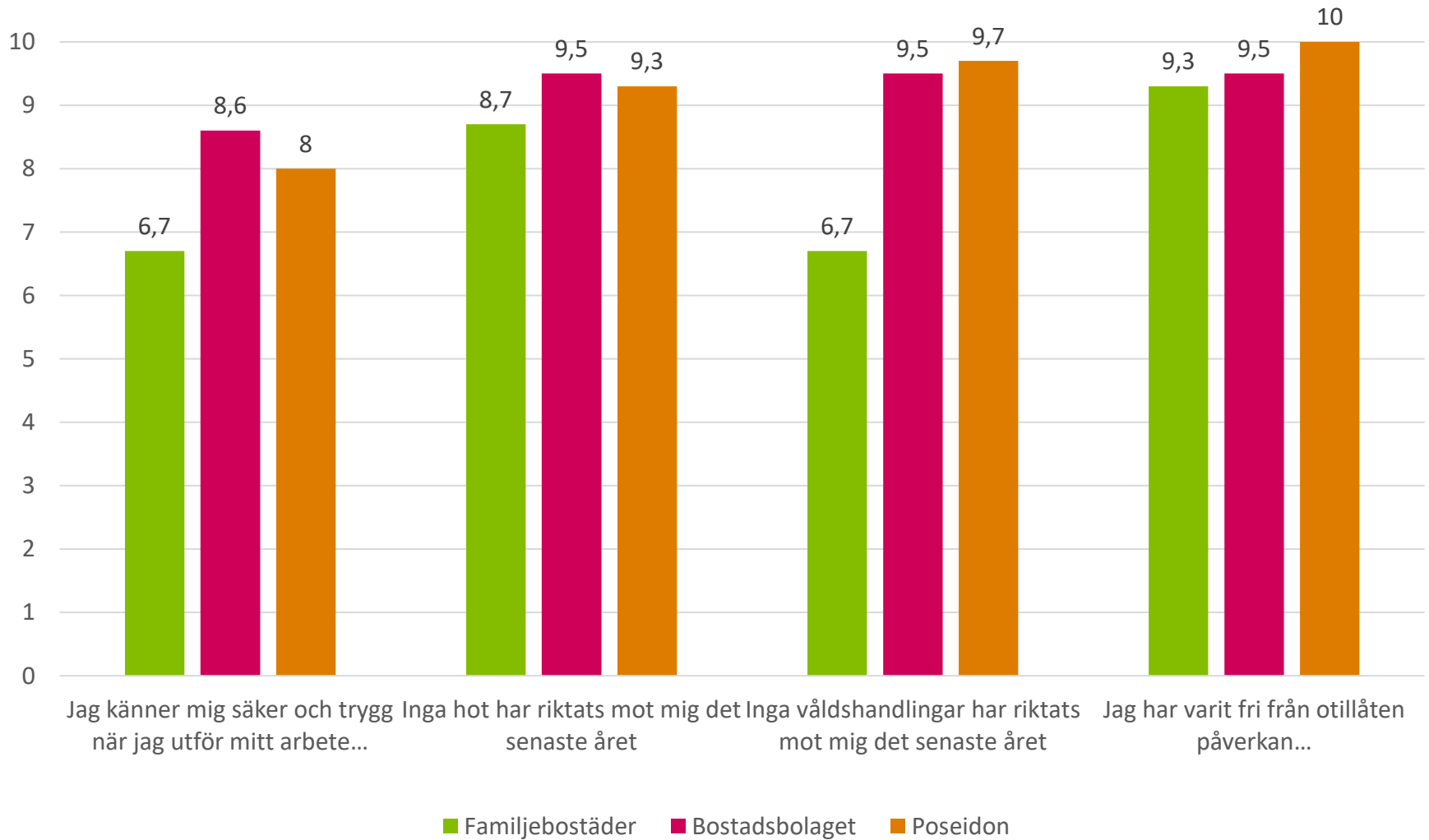
Säker och Trygg- Årsuppföljning -Externt



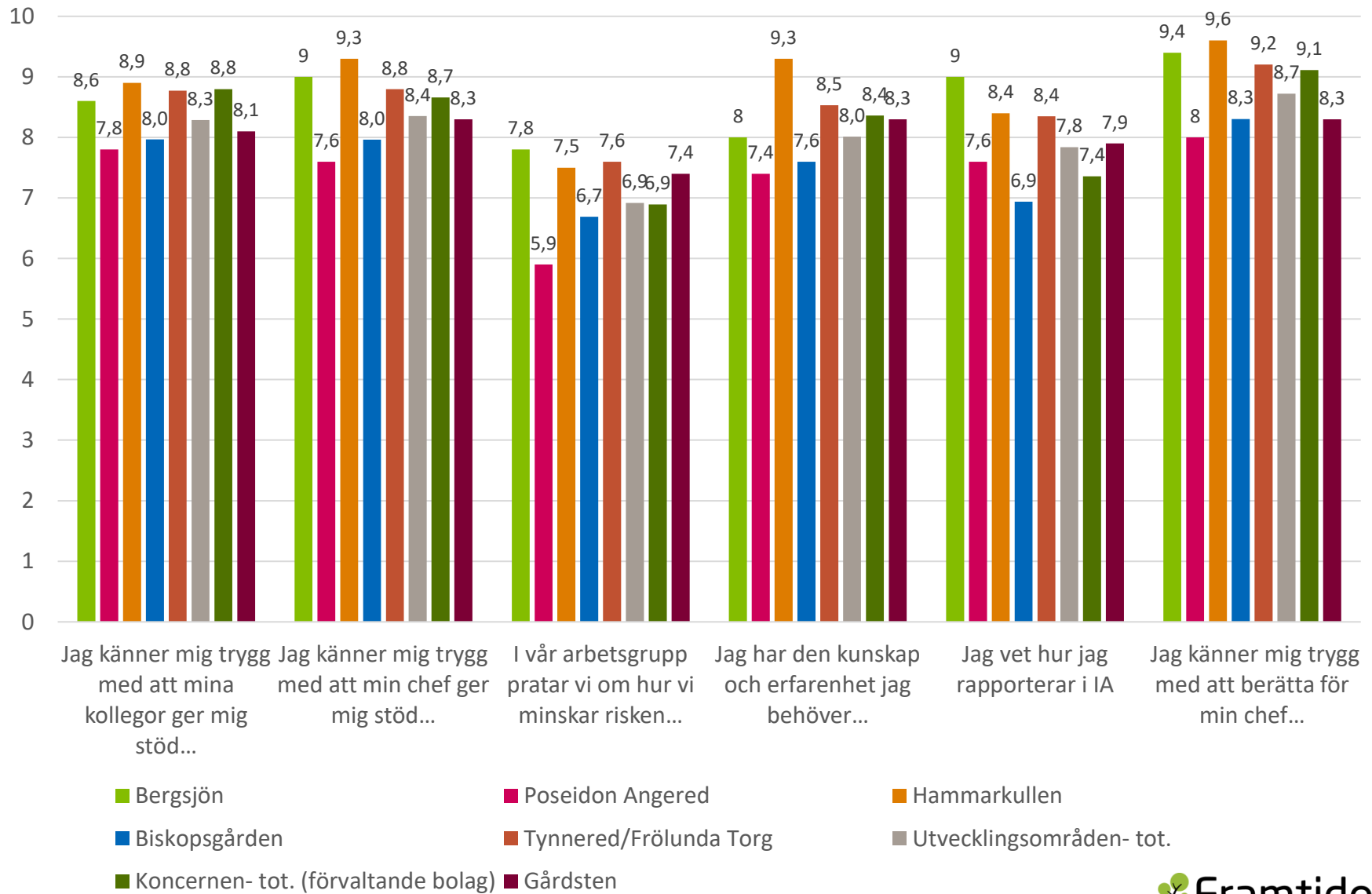
Säker och Trygg- Årsuppföljning -Externt Biskopsgården



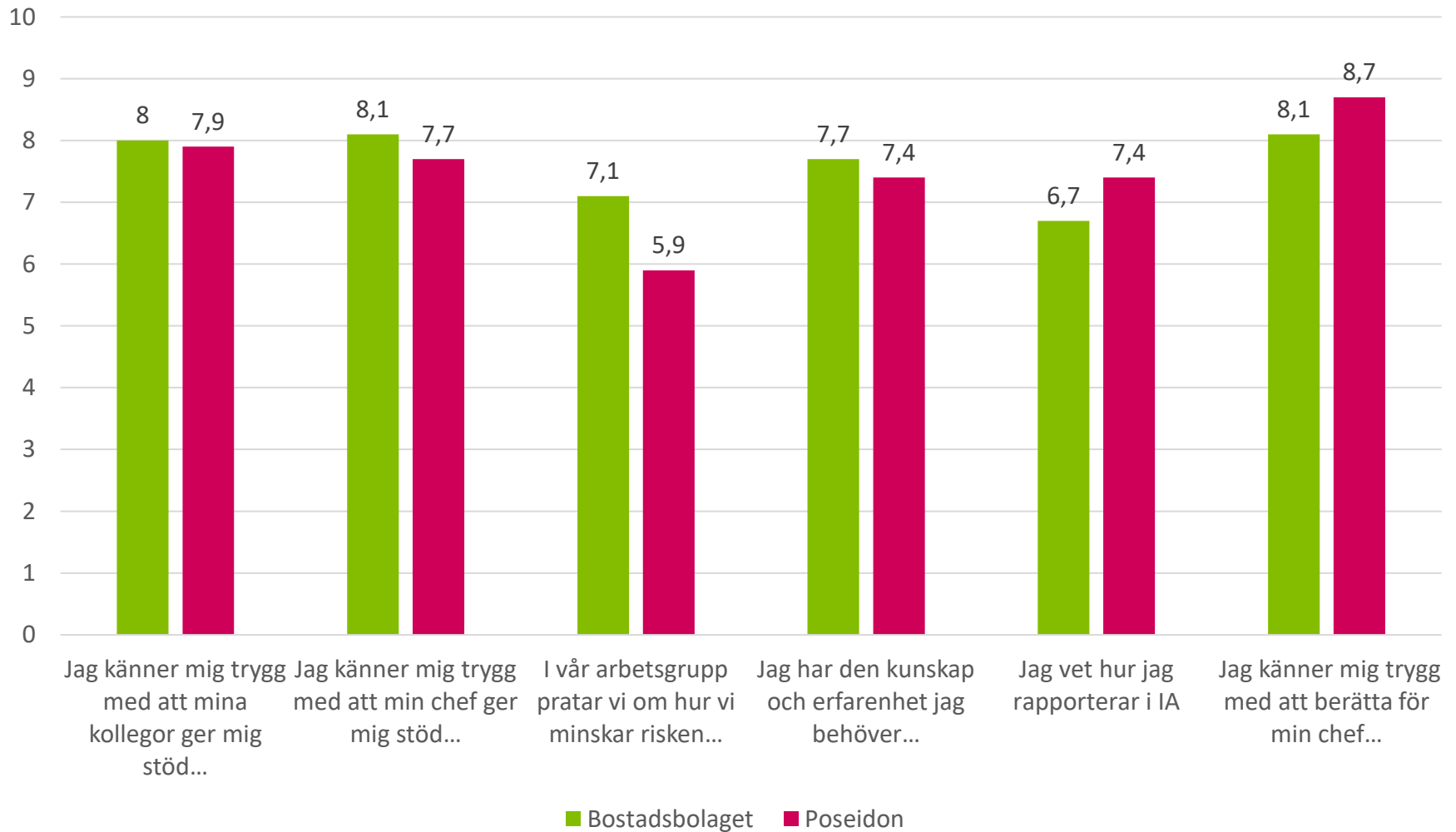
Säker och Trygg- Årsuppföljning -Externt Tynnered/ Frölunda Torg



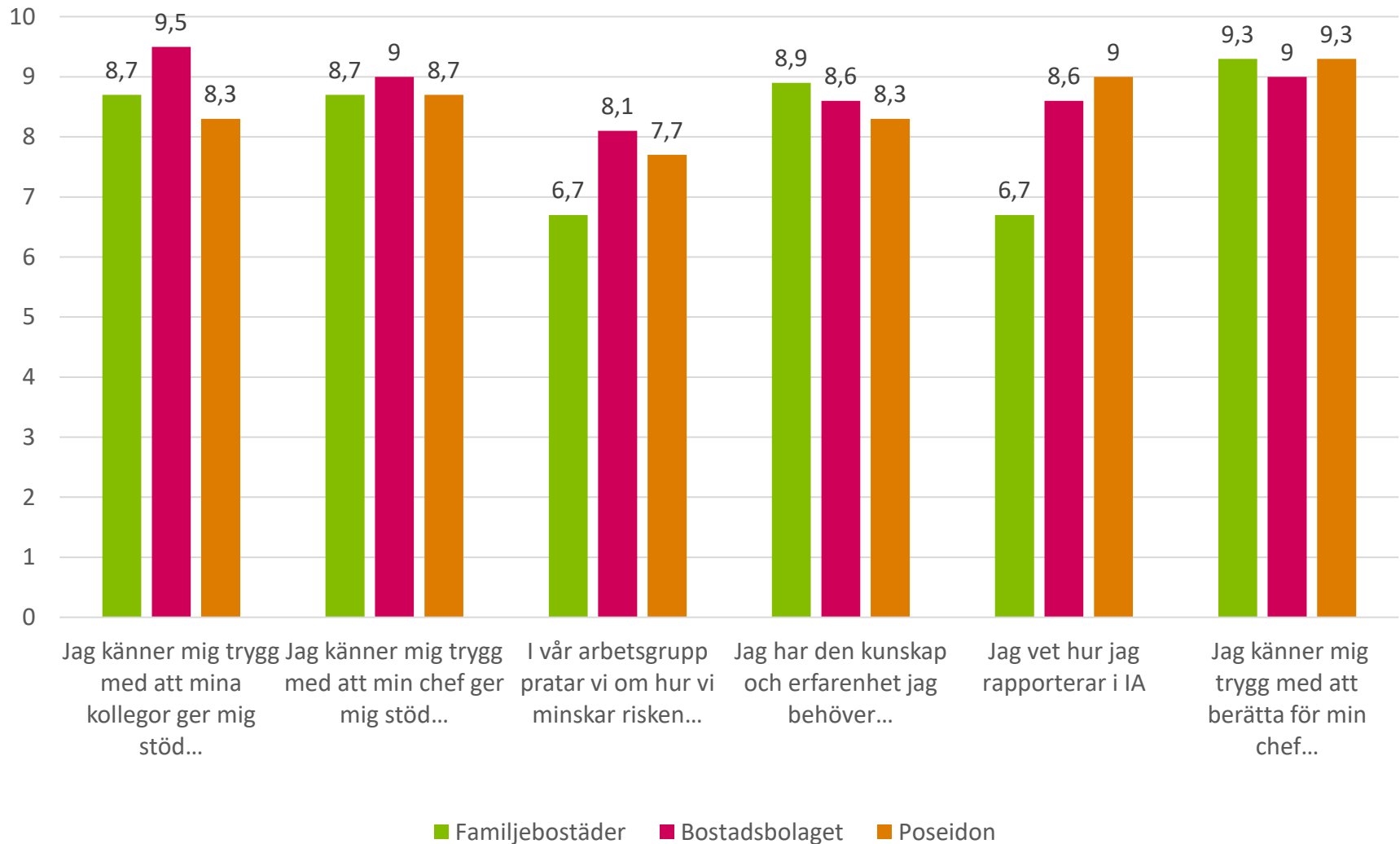
Säker och Trygg- Årsuppföljning -Internt



Säker och Trygg- Årsuppföljning -Internt Biskopsgården



Säker och Trygg- Årsuppföljning -Internt Tynnered/ Frölunda Torg

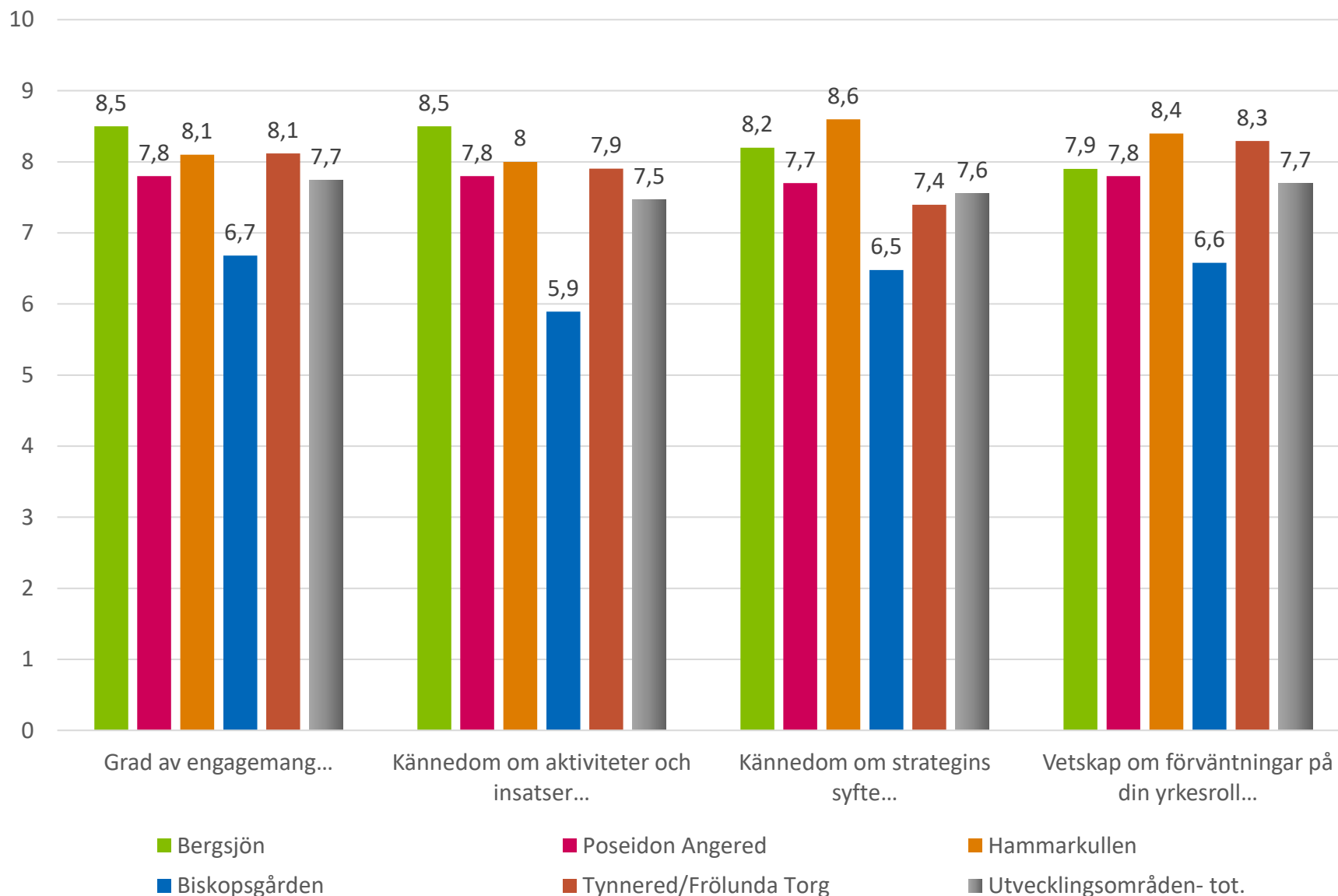


Kännedom, engagemang och förväntningar

Hur uppfattar medarbetarna det riktade arbetet i våra utvecklingsområden?

1. I vilken grad känner du dig engagerad i satsningen bolaget ska göra?
2. Att ingen del av staden finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025 är ett av våra viktigaste uppdrag. Hur väl känner du till de aktiviteter och insatser som ska genomföras i det bostadsområde du jobbar i?
3. Hur väl känner du till syftet med Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030?
4. Hur väl vet du vad som nu förväntas av dig i din yrkesroll för att vi tillsammans ska klara uppdraget?

Kännedom, engagemang och förväntningar



0 särskilt
utsatta
områden
2025

Superförvaltningsinsatser

Superförvaltning oktober 2021

INSATS	Totalt	Bergsjön	Biskops- gården	Hammar- kullen	Hjällbo	Lövgärdet	Tynnered/ Frölunda Torg
Superförvaltning							
Trygghetssäkrade fastigheter							
Lokal närvaro 7 dagar/vecka							
Trygghetsdialoger							
Trygghetsvärdar							
Nolltolerans mot kriminell verksamhet							
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter							
24h-åtgärd skadegörelse/klotter							
Soppantering utan nedskräpning							

Genomfört (insatsen är
slutförd/färdigutvecklad)

Påbörjat (insatsens faktiska
genomförande är pågående)

Ej påbörjat (insatsen är
under planering)

Superförvaltning maj 2021

INSATS	Totalt	Bergsjön	Biskops- gården	Hammar- kullen	Hjällbo	Lövgärdet	Tynnered/ Frölunda Torg
Superförvaltning							
Trygghetssäkrade fastigheter							
Lokal närvaro 7 dagar/vecka							
Trygghetsdialoger							
Trygghetsvärdar							
Nolltolerans mot kriminell verksamhet							
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter							
24h-åtgärd skadegörelse/klotter							
Sophantering utan nedskräpning							

Genomfört (insatsen är
slutförd/färdigutvecklad)

Påbörjat (insatsens faktiska
genomförande är pågående)

Ej påbörjat (insatsen är
under planering)

Superförvaltning 2021-2025

Superförvaltning Hammarkullen 2021-2025

INSATS	2021	2022	2023	2024	2025
Trygghetsräddade fastigheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsdialoger	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsvårdar	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
24h-åtgärd skadegörelse/klotter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Sophantering utan nedskräpning	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

Superförvaltning Tynnered/ Frölunda Torg 2021-2025

INSATS	2021	2022	2023	2024	2025
Trygghetsräddade fastigheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsdialoger	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsvårdar	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
24h-åtgärd skadegörelse/klotter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Sophantering utan nedskräpning	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

Superförvaltning Biskopsgården 2021-2025

INSATS	2021	2022	2023	2024	2025
Trygghetsräddade fastigheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsdialoger	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsvårdar	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
24h-åtgärd skadegörelse/klotter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Sophantering utan nedskräpning	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

Superförvaltning Bergsjön 2021-2025

INSATS	2021	2022	2023	2024	2025
Trygghetsräddade fastigheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsdialoger	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsvårdar	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
24h-åtgärd skadegörelse/klotter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Sophantering utan nedskräpning	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

Superförvaltning Hjällbo 2021-2025

INSATS	2021	2022	2023	2024	2025
Trygghetsräddade fastigheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsdialoger	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsvårdar	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
24h-åtgärd skadegörelse/klotter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Sophantering utan nedskräpning	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

Superförvaltning Lövgärdet 2021-2025

INSATS	2021	2022	2023	2024	2025
Trygghetsräddade fastigheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsdialoger	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsvårdar	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
24h-åtgärd skadegörelse/klotter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Sophantering utan nedskräpning	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

Superförvaltning 2021-2025	2021	2022	2023	2024	2025
Trygghetsräddade fastigheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsdialoger	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Trygghetsvårdar	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
24h-åtgärd skadegörelse/klotter	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Sophantering utan nedskräpning	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

Genomfört (insatsen är slutförd/färdigutvecklad)

Påbörjat (insatsens faktiska genomförande är pågående)

Ej påbörjat (insatsen är under planering)

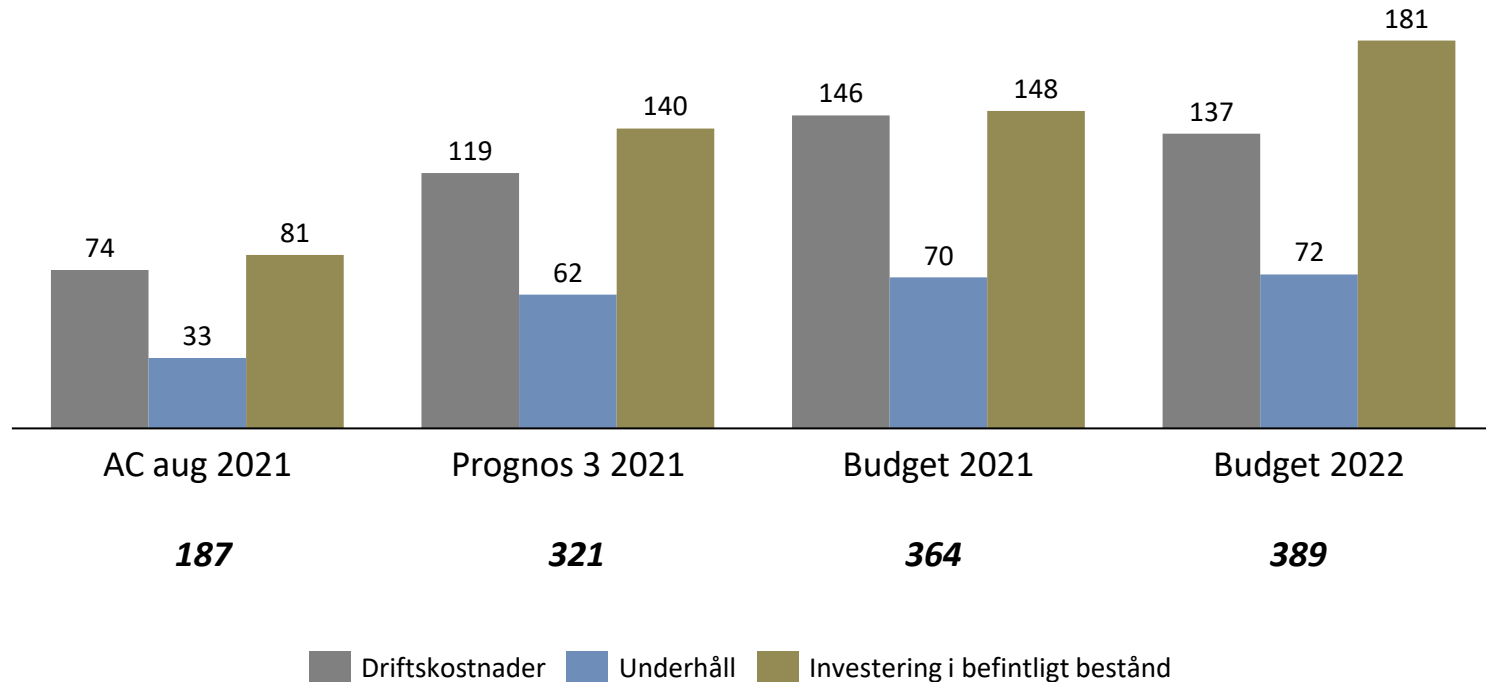
0 särskilt
utsatta
områden
2025

Ekonomiska mätetal

Bergsjön

Totala driftskostnader, underhåll och investering i befintligt bestånd, inkl. extrasatsningar

mnr

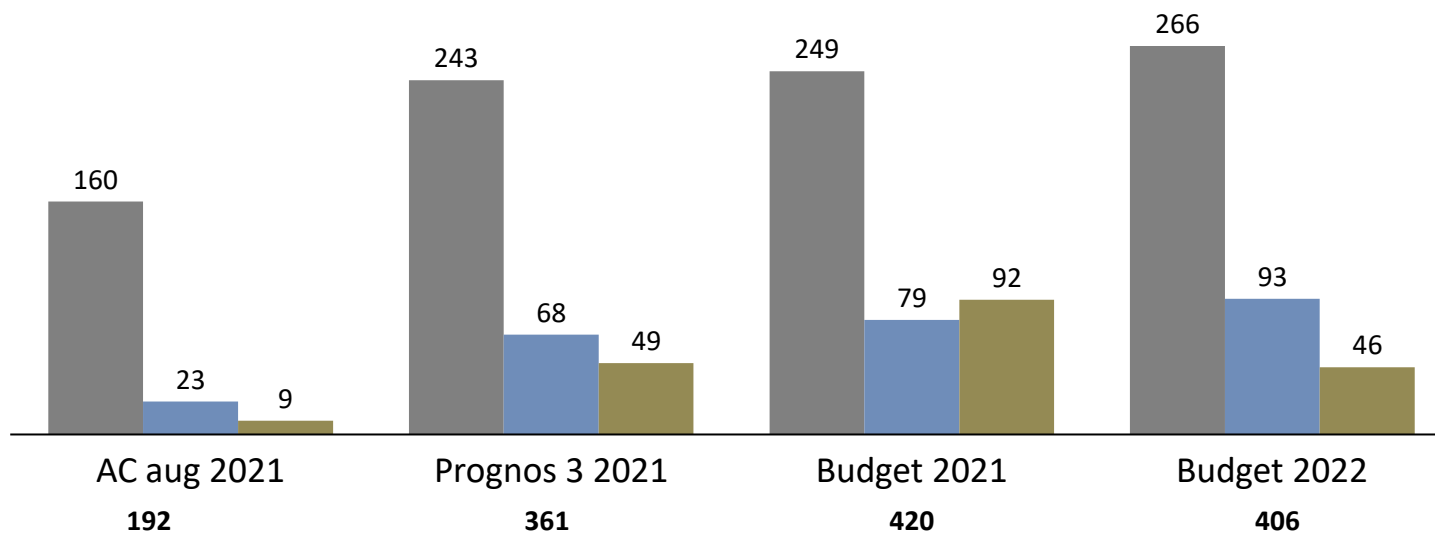


Biskopsgården

Totala driftskostnader, underhåll och investering i befintligt bestånd, inkl. extrasatsningar

mnr

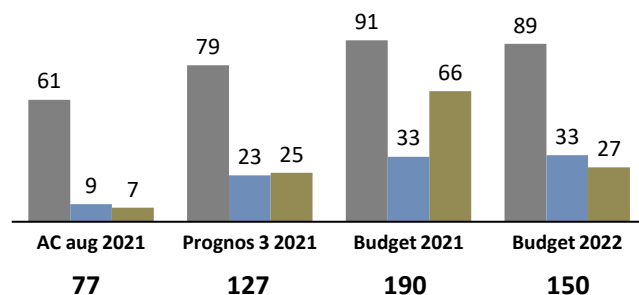
Total



Totalt

mnr

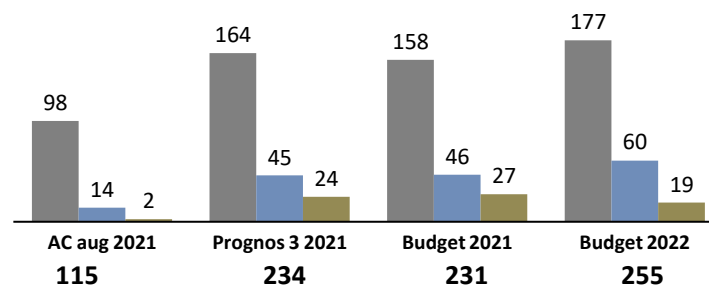
Poseidon



Totalt

mnr

Bostadsbolaget



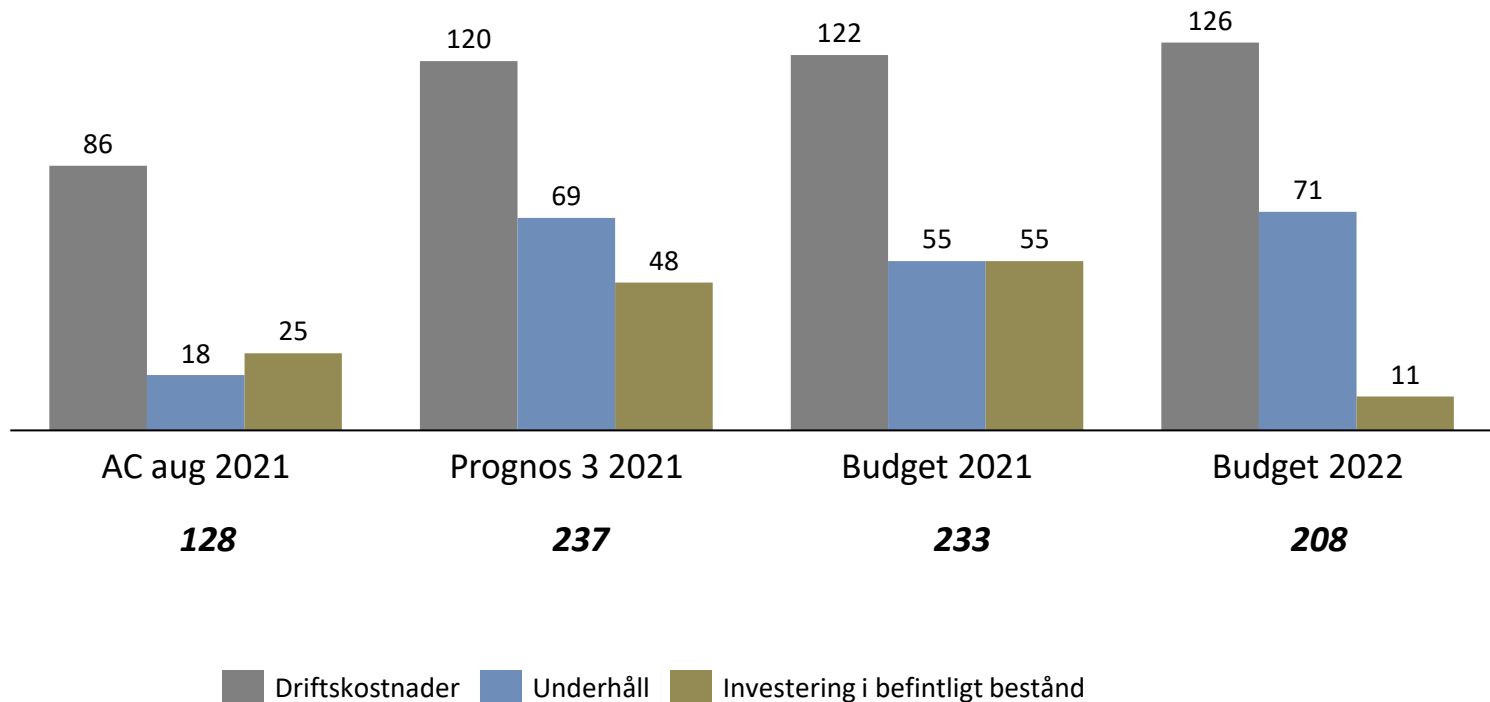
Totalt

■ Driftskostnader ■ Underhåll ■ Investering i befintligt bestånd

Hammarkullen

Totala driftskostnader, underhåll och investering i befintligt bestånd, inkl. extrasatsningar

mnr



Totalt:

128

237

233

208

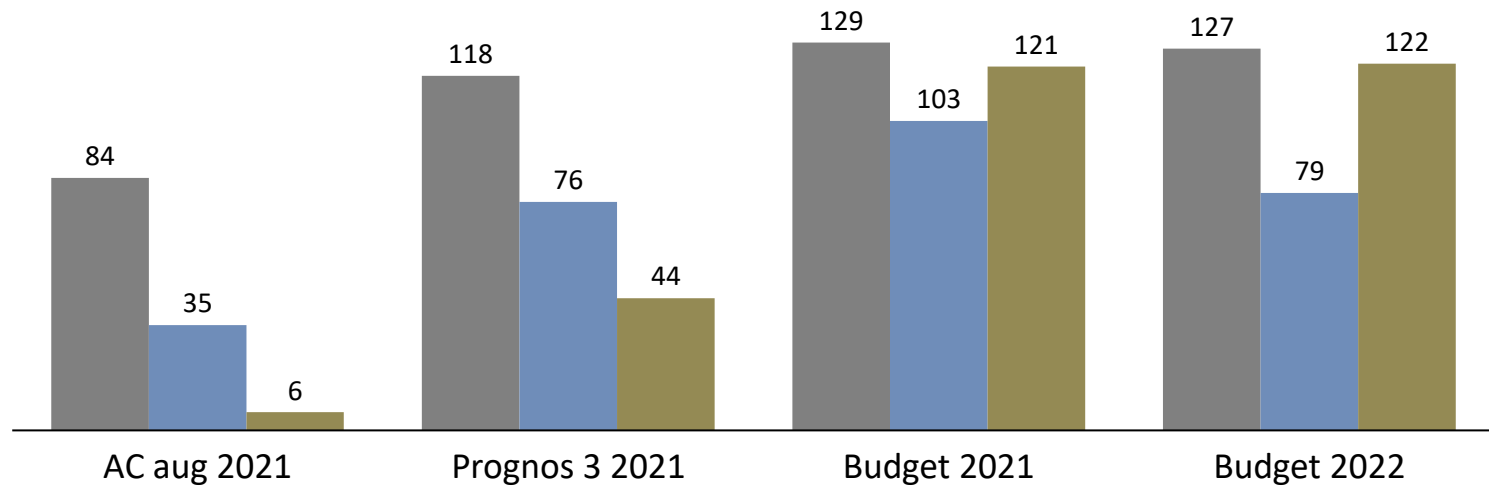
Memo:

- Budget 2021 inkluderar GöteborgsLokalers budget för Hammarkulletorget (10 mnr)

Hjällbo

Totala driftskostnader, underhåll och investering i befintligt bestånd, inkl. extrasatsningar

mnr



Totalt:

126

238

353

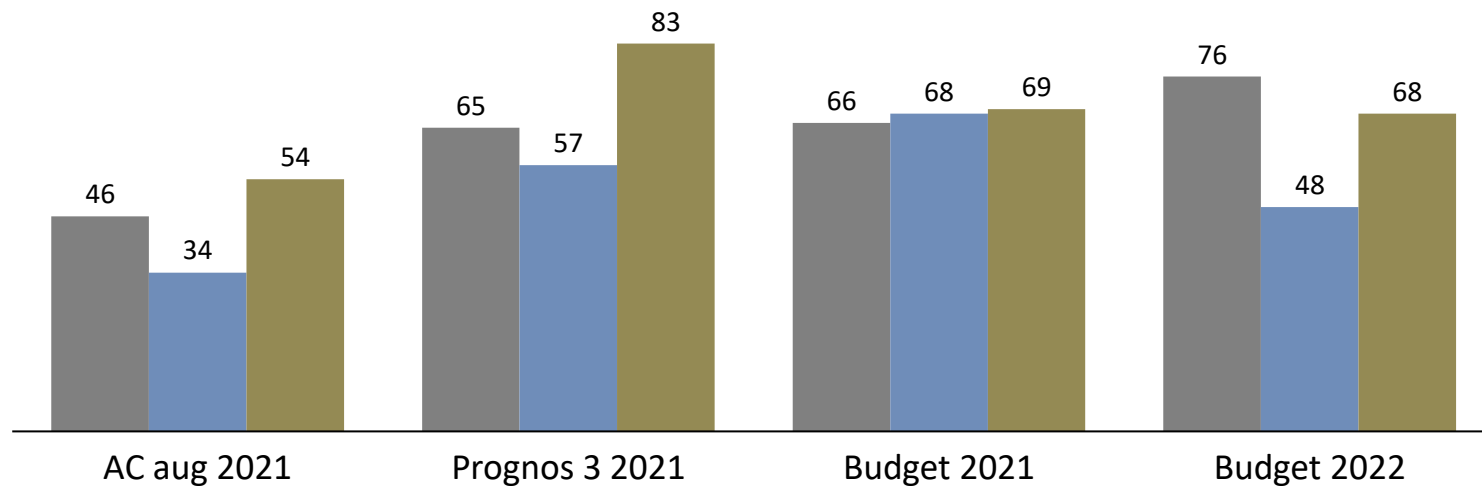
328

■ Driftskostnader ■ Underhåll ■ Investering i befintligt bestånd

Lövgärdet

Totala driftskostnader, underhåll och investering i befintligt bestånd, inkl. extrasatsningar

mnkr



Totalt:

134

205

204

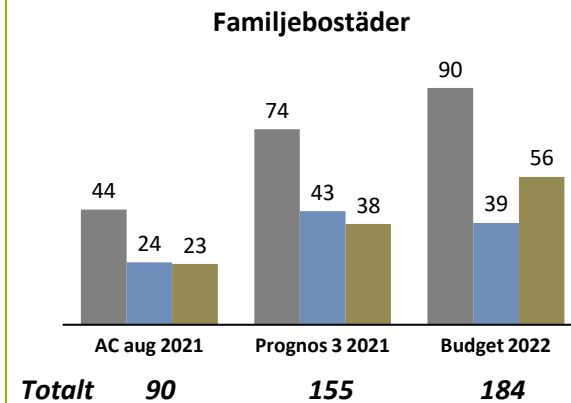
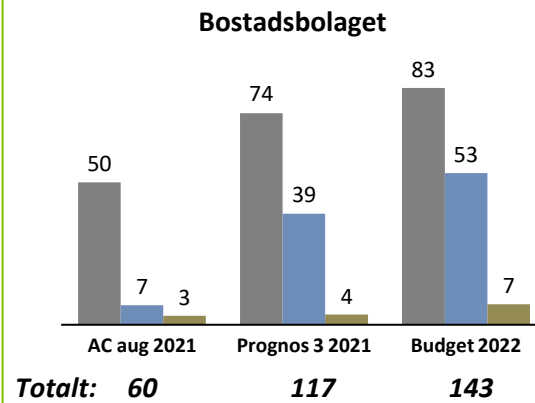
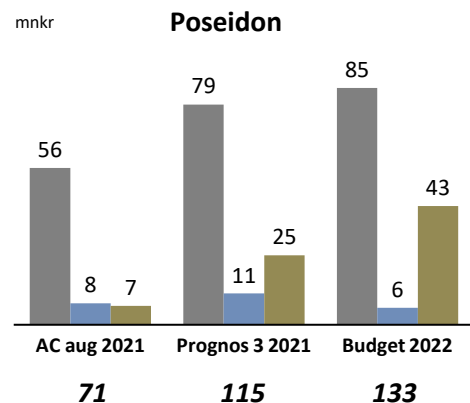
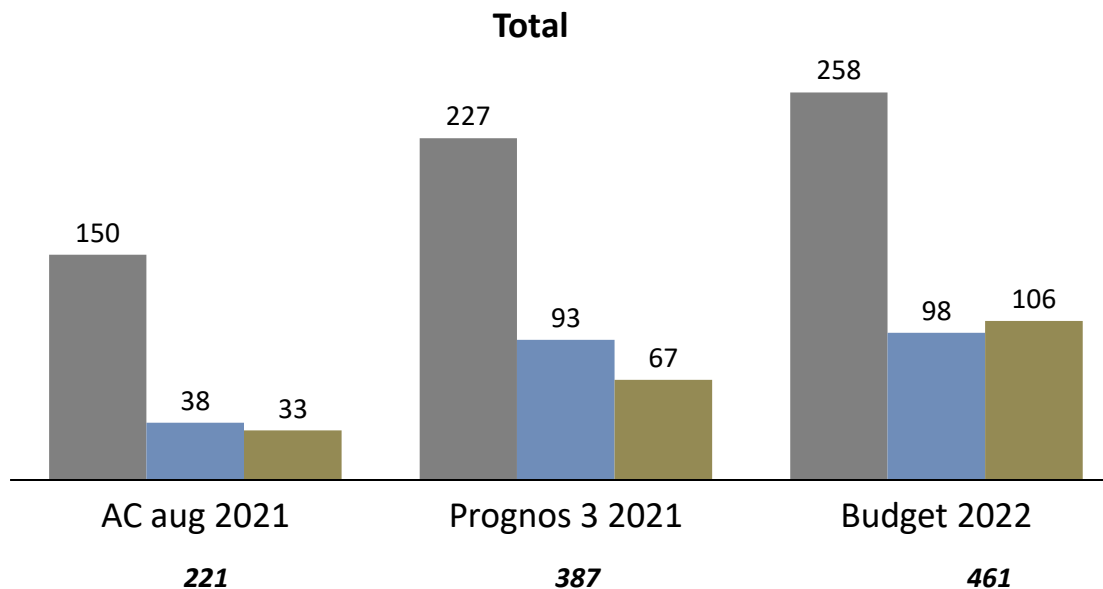
192

■ Driftskostnader ■ Underhåll ■ Investering i befintligt bestånd

Tynnered/Frölunda Torg

Totala driftskostnader, underhåll och investering i befintligt bestånd, inkl. extrasatsningar
2021

mnkr



■ Driftskostnader ■ Underhåll ■ Investering i befintligt bestånd