

Styrelsehandling nr 11a
Datum: 2022-02-09
Diarienummer: 2022-0013

Handläggare
Anna Staxång
Telefon: 031-731 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Årsrapport 2021 inklusive barnbokslut

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Årsrapport 2021 för Förvaltnings AB Framtiden fastställs.

Ärendet

Bolagets årsrapport är en uppföljning av årets verksamhet och utgör grunden för en samlad uppföljning och analys av året som gått samt en utgångspunkt för bedömning och formulering av framtida strategiska frågor. Årsrapporten utgör underlag dels för Göteborgs Stads samlade årsredovisning och bokslut, dels för stadsledningskontorets eventuella underlag för budget.

Rapporten är uppdelad i fyra avsnitt utöver sammanfattningen:

- Väsentlig styrinformation till kommunledningen
- Övrig uppföljning till kommunledningen
- Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB
- Redovisning av uppdrag. I detta avsnitt redovisas status på uppdrag från KS/KF som riktats i och utanför budget samt status på uppdrag från Förvaltnings AB Framtidens styrelse i Framtidenkoncernens affärsplan 2021-2023.

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 bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. *Årsrapport 2021 för Förvaltnings AB Framtiden*

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Anna-Karin Trixe

Stabschef



Årsrapport 2021 Bolag

Förvaltnings AB Framtiden
2021

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Redovisning av resultat	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	6
2.1.3	Övrig väsentlig koncerninformation 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	Analys av årets utfall	11
3.2.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 12	
3.2.3	Investeringsredovisning	12
3.2.4	Bokslut	13
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	13
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter	13
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	14
3.3.3	Kundorienterad kvalitetsledning	15
3.3.4	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	16
3.3.5	Uppföljning av implementering av program för full delaktighet	16
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	17
4.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat	17
4.2	Utfall och kommentar avkastningskrav	18
4.3	Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc	18

5	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	19
5.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget..	19
5.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2021	19
5.1.2	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut	20
5.2	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS	22
5.2.1	Nyproduktion	22
5.2.2	Utvecklingsområden.....	23
5.2.3	Nöjda hyresgäster	23
5.2.4	God ekonomi och effektiv verksamhet.....	23

Bilagor

Bilaga 1: Barnbokslut 2021 Framtiden

Bilaga 2: Gröna obligationer 2021 förvaltning

Bilaga 3: Gröna obligationer 2021 projekt

1 Sammanfattning

År 2021 har varit ännu ett år präglat av covid-19 och anpassningar av arbetssätt.

Under året har 1 576 nya bostäder färdigställts för inflyttning, varav 1 108 hyresrätter, 437 bostadsrätter eller äganderätter och 31 bostäder som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är ca 1 300 stycken. Egnahemsbolaget har färdigställt 449 nya bostäder, varav 12 hyresrätter, vilket är fler än någonsin sedan bolaget startades 1933.

Arbetet med strategin för sänkta produktionskostnader har intensifierats och de senast beslutade investeringsärendena avseende nyproduktion har väsentligt lägre kalkylerade produktionskostnader än innan strategin togs.

Covid-19 och ökade råvarupriser har lett till materialbrist och förseningar i ombyggnadsprojekt och till prisökningar i både ny- och ombyggnadsprojekt. Detta bedöms ha fortsatt påverkan på koncernen även under 2022.

Antal pågående större underhålls- och renoveringsprojekt i koncernen berör cirka 6 700 lägenheter varav cirka 3 700 ligger i något av koncernens utvecklingsområden. En dom i hyresnämnden har inneburit att koncernens riktlinje för varsam renovering, om att 20 procent av lägenheterna ska renoveras utan standardhöjning inte längre är möjlig att tillämpa, och behöver revideras. Den totala energianvändningen uppgick till 159,6 kWh/kvm vilket är i princip oförändrat jämfört föregående år.

Hela koncernen har kraftsamlat kring genomförandet av insatserna i koncernens utvecklingsområden och merparten av insatserna pågår enligt plan med undantag av aktiva informationsinsatser för ombildning och arbete med trygghetsdialoger som påverkats negativt av pandemin. En fastighet i Tynnered om 58 lägenheter har ombildats till bostadsrätter. Framtiden har beslutat att ge Poseidon det sammanhållande ansvaret för det fortsatta arbetet i Tynnered/Frölunda Torg och Bostadsbolaget det sammanhållande ansvaret för Biskopsgården.

I årets hyresgästenkät gick resultaten inom boendeflyttande och ta kunden på allvar ner jämfört föregående år. Resultaten avseende upplevd trygghet ökade, såväl för koncernen som helhet som för enskilda bolag och utvecklingsområden. Skillnaden mellan hur boende i koncernens utvecklingsområden upplever sin boendesituation jämfört de som bor i övriga områden i staden har minskat under året.

Koncernen redovisar ett resultat efter finansnetto för 2021 på 953 mnkr, vilket är 539 mnkr högre än budget. Det högre resultatet är främst drivet av lägre underhållskostnader, bland annat med anledning av tidsförskjutningar av projekt, återföringar av tidigare nedskrivningar, lägre nedskrivningar samt en försäljning av en fastighet för ombildning till bostadsrätt.

Kassaflödet efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgick till 857 mnkr, vilket är 516 mnkr högre än budget. Variansen är bland annat driven av de lägre underhållskostnaderna och de lägre investeringarna i befintligt bestånd, främst beroende på tidsförskjutningar bland annat beroende på pandemin.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021
Antal färdigställda bostäder	978	866	1 576
Antal byggrätter	-	-	3 110
Beslutad produktionskostnad kr/kvm**	46 666	45 638	42 514
Andel lgh som renoverats utan hyreshöjning***	i.u	i.u	i.u
Total energi kWh/kvm****	162,9	159,3	159,6
Antal genomförda utbildningar	0	0	1
Antal utvecklingsområden*****	6	6	5
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden	147	299	565
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, mnkr*****	805	767	857
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr*****	1 876	2 185	2 081

*Antal lägenheter i koncernens befintliga byggrätter med laga kraftvunna detaljplaner för nyproduktion och tillbyggnad

**Beslutad investeringskostnad enligt investeringskalkyl

***Definition av mätetalet pågår som en del av revidering av riktlinjen för varsam renovering.

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

*****Mätetalet avser antalet särskilt utsatta områden på polisens lista.

*****Göteborgs Lokaler inkluderat från och med år 2020

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2019	2020	2021
Utveckling av åa, arbetad tid (%)	2,7	9,8	9,0

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Covid-19
Orsak till att avvikelser uppstått
Effekter av pågående Covid-19 pandemi.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Flera verksamhetsanpassningar som infördes 2020 har fortsatt gälla under delar av 2021 såsom exempelvis digitala visningar, stängda boservicekontor och restriktioner kring utåtriktade verksamheter som rör hyresgäster. Under hösten genomfördes verksamheten utan dessa anpassningar. Aktiva informationsinsatser för utbildningar i utvecklingsområden har fått pausas under stora delar av året och genomförandet av trygghetsdialoger i utvecklingsområdena har fått skjutas framåt i tid.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Covid-19 pandemin har inneburit att bolagen tvingats anpassa och utveckla nya arbetssätt under en lång tid. En stor del av koncernens medarbetare har arbetat hemifrån delvis eller helt en stor del av året. 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 av Covid-19 är främst relaterad till prisökningar och förskjutningar i tid av underhållsprojekt. Tidsförskjutningarna i pågående nyproduktionsprojekt har varit marginella och endast ett fåtal projekt bedöms ha blivit förskjutna i upp till två månader.
Vidtagna åtgärder
Koncernen har under hela året följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer för minskad smittspridning.
Ökade råvarupriser
Orsak till att avvikelser uppstått
Under 2021 har priset på råvaror och transportkostnader stigit kraftigt. Faktorprisindex för flerbostadshus har ökat med 7,5 procent från november 2020 till november 2021. En allt starkare global efterfrågan i kombination med materialbrist bedöms ligga bakom utvecklingen.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
För Framtidenkoncernens räkning är det i första hand risken för en hotande cementbrist, ökade trä- och järnvarupriser samt kraftigt ökade transportkostnader som får negativa konsekvenser. Vi ser en risk i att utvecklingen leder 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 negativa konsekvenser för koncernens nyproduktionsplaner. Det kan också leda till ökad klimatbelastning om en större andel cement måste importeras till följd av att den inhemska produktionen begränsas.
Ekonomiska konsekvenser
Det kan leda till att färre leverantörer lämnar anbud i upphandlingar vilket kan påverka arbetet med projektgenomförande. Ökade anbudspriser och färre anbud vid annonserade upphandlingar innebär även det en risk för högre produktionskostnader. Koncernens bedömning är att detta haft effekt under året och kommer påverka även under 2022, men att den höga ökningstakten på råvarupriser och fraktkostnader därefter kommer att avta.
Vidtagna åtgärder
Inom koncernen följer vi löpande utvecklingen på marknaden och de risker som följer därav. 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 koncerninformation till kommunstyrelsen

Koncernens bolag beslutade under senhösten om att göra avsteg från *Göteborgs Stads riktlinje för resor och möten i tjänsten* genom att möjliggöra för medarbetare att använda egen bil för resor i tjänsten. Detta för att förhindra smittspridning under en period när pandemin återigen tog fart.

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 2021	Mål 2021
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	*	80	82	-
Sjukfrånvaro kommunalt anställda	5,0%	5,2%	4,5%	-

* *Framtiden ingår i Göteborgs Stads medarbetarundersökning som mäter hållbart medarbetarengagemang (HME). Vi deltar bara i undersökningen vartannat år, men mäter sedan 2020 regelbundet HME med hjälp av våra egna temperaturmätningar.*

2.2.2 Styrelsespecifika mål från KF

Mål	Kommentar
Antalet utbildningar inom Framtidenkoncernen ska öka.	Med anledning av pandemin beslutade bolaget under våren 2020 att pausa det aktiva arbetet med att öka antalet utbildningar vilket har försenat möjligheten att nå såväl kommunfullmäktiges mål om att öka antalet utbildningar. Under 2021 har en utbildning av en av Bostadsbolagets fastigheter i Tynnered om 58 lägenheter genomförts. I takt med att pandemins restriktioner avtagit under hösten 2021 har det aktiva arbetet i enlighet med koncernens fastslagna modell för utbildningar intensifierats, framförallt i Hjällbo men också i Bergsjön och Biskopsgården.
Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.	Arbetet med genomförandet av koncernens strategi som ska möjliggöra att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden på polisens lista år 2025 fortgår huvudsakligen enligt plan. Koncernen har under året färdigställt 1 576 nya bostäder för inflyttning. Av de är 1 108 hyresrätter, 437 bostadsrätter eller äganderätter och 31 bostäder som tillkommit som en följd av konverteringar. Av antal färdigställda är 565 belägna i något av koncernens utvecklingsområden.
Framtidenkoncernen måste få ner sin totala produktionskostnad för nyproduktion, så att billiga lägenheter byggs utan onödiga nedskrivningskostnader.	Koncernens arbete utgår från de beslutade strategierna om investeringar i nyproduktion och för lägre produktionskostnader. I de senaste beslutade projekten om investeringar i nyproduktion har kalkylerade produktionskostnader legat i genomsnitt drygt 30 procent lägre än innan strategierna togs. Detta utan att ha gjort avkall på viktiga kvaliteter eller krav på marknadsmässig avkastning. Exempel på åtgärder som vidtagits inom koncernen för att minska produktionskostnaderna är effektivare produktion och snabbare processer, konceptuellt byggande genom vårt koncept – Framtidshusen, ny byggstandard som utgår från

lagkrav, breddat vår marknad och verkar för sund konkurrens samt mobilitetslösningar som frigör mark och minimerar behovet av p-platser.

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 4 200 nya bostäder under perioden 2020-2022.	Under 2021 har 1 576 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 1 108 hyresrätter, 437 bostadsrätter och äganderätter och 31 lägenheter som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är ca 1 300. Vi har intensifierat vårt arbete med strategin för låga produktionskostnader och i de senast beslutade investeringsärendena avseende nyproduktion ligger produktionskostnaden på i genomsnitt drygt 30 procent lägre än innan koncernens strategi togs.
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 26 större underhålls- och renoveringsprojekt som berör totalt ca 6 700 lägenheter, varav knappt 3 700 ligger i något av koncernens utvecklingsområden. Under hösten 2021 avslog hyresnämnden i Göteborg en ansökan från ett av koncernens bolag om att få genomföra förbättringsåtgärder i ett område där 20 procent av lägenheterna skulle renoveras med minimal standardökning. Koncernen har bedömt att hyresnämndens beslut gör att riktlinjen för varsam renovering inte längre är möjlig att tillämpa med hänsyn till ekonomi och affärsmässiga principer. En revidering av riktlinjen har därför påbörjats.
Utvecklingsområden	Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.	Genomförandet av insatser i koncernens strategi för utvecklingsområden har intensifierats väsentligt under året och fortgår i huvudsak enligt plan. 565 nya bostäder har färdigställts i våra utvecklingsområden under året, varav 186 är bostadsrätter eller äganderätter. 58 lägenheter i Tynnered har ombildats från hyresrätter till bostadsrätter under 2021. Framtiden har under senhösten beslutat att ge Poseidon det sammanhållande ansvaret för koncernens fortsatta arbete i Tynnered/Frölunda Torg och Bostadsbolaget det sammanhållande ansvaret för det fortsatta arbetet i Biskopsgården.
Nöjda hyresgäster	Våra hyresgäster ska vara nöjda.	Coronapandemin har inneburit fortsatt stora anpassningar av den dagliga förvaltningen. Flera verksamhetsanpassningar som infördes 2020 har fortsatt gälla under stora delar av 2021 såsom tex digitala visningar, stängda bostadsbolagskontor och restriktioner kring utåtriktade verksamheter som rör hyresgäster. Våren 2020 beslöt Framtiden att inga hyresgäster skulle vråkas till följd av covid-19 och det är bolagets bedömning att så inte heller har skett. I årets hyresgästenkät gick resultaten inom inflyttande och ta kunden på allvar ner jämfört föregående år medan resultaten på den upplevda tryggheten har ökat. I utvecklingsområdena har resultaten ökat och skillnaden mellan hur boende i dessa områden upplever sin boendesituation jämfört de som bor i övriga områden i staden har minskat. Under året har 643 lägenheter friställts och övergått till lagliga kontrakt genom Störningsjourens

		<p>arbete. Bolaget beslutade under våren om en reviderad policy och riktlinje för uthyrning av lokaler. Revideringen syftar till att försvåra för och förhindra att det bedrivs kriminell verksamhet i koncernens lokaler. Under 2021 har vi fastställt en målbild för mobilitet som innebär att 100 procent av de som bor i koncernens bostäder, senast år 2030, ska ha tillgång till ett grunderbudande med mobilitetstjänster som skapar förutsättningar för att resa mer hållbart.</p>
Attraktiv arbetsgivare	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare	<p>Året har fortsatt präglats av pågående pandemi och anpassningar av arbets sätt. En utvärdering av koncernens pandemihantering har gjorts som vittnar om att koncernens medarbetare bedömer att pandemin överlag har hanterats väl men med vissa påfrestningar och periodvis hård arbetsbelastning. Koncernen har under hösten fastställt en anvisning för Framtidens flexibla arbets sätt. Den ska fungera som stöd för utvecklingen av arbets sätt, även efter pandemin, och är en del av att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare. Under året har flera åtgärder genomförts för att öka personalens säkerhet och trygghet. Koncernen har beslutat om att införa bakgrundskontroller vid rekryteringar samt utvecklat utbildningskoncept för kamratstöd. Särskilda uppföljningar visar att koncernens medarbetare fortsatt upplever sin arbetssituation som säker, trygg och inkluderande. Som en del av genomförandet av strategin har trygghetsvårdarnas grunduppdrag förtydligats. Beslut har fattats om att införa en kompetensplattform samt utvecklande arbets sätt för att i vardagen tillämpa nolltolerans mot kriminell verksamhet. Bolagen i koncernen har under året tagit emot 879 sommarjobbare och praktikanter.</p>
God ekonomi & effektiv verksamhet	Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.	<p>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. Den uppdaterade långsiktiga prognosen visar att den justerade soliditeten kommer överstiga 50% och belåningsgraden kommer understiga 30%. Detta trots att koncernen har ambitiös målsättning vad gäller satsningar i utvecklingsområden, relativt hög byggtakt samt balanserad nivå på underhåll och investeringar i befintligt bestånd. 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. Den uppdaterade långsiktiga prognosen visar att den justerade soliditeten kommer överstiga 50% och belåningsgraden kommer understiga 30%. Detta trots att koncernen har ambitiös målsättning vad gäller satsningar i utvecklingsområden, relativt hög byggtakt samt balanserad nivå 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

	2019	2020	2021
Total sjukfrånvaro %	5,0	5,2	4,5
Bolagsextern personalomsättning* (%)	9,2	7,3	10,0

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

HållbartMedarbetarIndex (HME) har utvecklats positivt jämfört föregående år med ett resultat på 82. Detta indikerar att koncernen trots pandemin kunnat erbjuda ett hållbart arbetsliv och uppfattats vara en attraktiv arbetsgivare bland befintliga medarbetare. Koncernen ingår i Göteborgs Stads medarbetarundersökning vartannat år och mäter också HME regelbundet med hjälp av egna temperaturmätningar i realtid.

Temperaturmätningar bland medarbetarna visar också att det har funnits ett stort förtroende för hur koncernen har hanterat pandemin och hur information gått ut till berörda. De åtgärder som har vidtagits bedöms ha bidragit till en i sammanhanget låg sjukfrånvaro. Sjukfrånvaron har inte påverkats av pågående pandemi och uppgick till 4,5% vilket är en minskning jämfört föregående år.

Under året har koncernens bolag gett 879 personer möjligheten att få ett sommarjobb eller praktik i någon av våra verksamheter. Detta stärker ungdomars möjligheter till sysselsättning och en meningsfull vardag, samtidigt skapar det förutsättningar för oss att vara en attraktiv arbetsgivare för framtida potentiella medarbetare.

Personalomsättningen har ökat under året vilket bedöms vara ett resultat av en lägre personalomsättning under pandemins första år 2020. De personalmässiga förutsättningarna att utföra grunduppdraget bedöms trots allt fortsatt goda.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Analys av årets utfall

Resultaträkning

mnr	Bokslut 2021	Budget 2021	Avvikelse	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Intäkter	6 366	6 364	1	6 115	5 720
Driftskostnader	-3 013	-2 916	-97	-2 578	-2 457
Fastighetsskatt	-143	-143	0	-139	-127
Centrala kostnader	-185	-198	13	-164	-156
Övriga rörelseposter	195	134	61	-11	-47
Fastighetsresultat	3 219	3 241	-22	3 223	2 932
Underhållskostnader	-1 054	-1 278	224	-1 062	-904
Avskrivningar	-1 175	-1 164	-11	-1 106	-1 013
Jämförelsestörande poster	207	-115	322	-100	-58
Rörelseresultat	1 197	684	513	956	956
Finansiella intäkter	4	2	2	6	7
Finansiella kostnader	-248	-273	25	-248	-247
Resultat efter finansnetto	953	414	539	714	717

Koncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster på 953 mnkr, jämfört med 414 mnkr i budget. Variansen är positiv med 539 mnkr.

Driftskostnaderna uppgår till 3 013 mnkr, vilket är 97 mnkr högre än budget. Ökade kostnader kan främst relateras till ökade reparationskostnader bland annat beroende på högre kostnader för köpta tjänster samt en redovisningsmässig omklassificering av kostnader från underhåll. Dessutom ökar värmekostnaderna pga. kallare väder. De högre kostnaderna möts av lägre utfall gällande satsningar i utvecklingsområden främst på grund av tidsförskjutningar.

Övriga rörelseposter redovisas 61 mnkr högre än budget främst att förklara till ett högre resultat inom Egnahemsbolaget, bl.a. beroende på fler antal sålda bostäder än budgeterat samt lägre kostnader inom projekt Makrillen.

Underhållskostnaderna är 224 mnkr lägre än budget, vilket förklaras främst till tidsförskjutningar i underhållsprojekt. Förskjutningar förklaras till en del av väderberoende projekt samt att OVK och inre underhåll förskjutet pga. pandemin.

Jämförelsestörande poster avviker 322 mnkr positivt, vilket främst är relaterat till återföring inom projekt Selma Stad (+103 mnkr) pga. högre marknadsvärdering samt lägre nedskrivningar inom projekt Selma Litteraturgatan (+61 mnkr), bland annat orsakat av lägre produktionskostnad än beräknat. Försäljning av en fastighet i Tynnered för ombildning till bostadsrätter påverkar dessutom resultatet med 78 mnkr i förhållande till budget.

3.2.2 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

mnkr	Bokslut 2021	Budget 2021	Avvikelse	Bokslut 2020	Bokslut 2019
Poseidon	141	155	-14	277	326
Bostadsbolagskoncernen	341	244	98	323	319
Familjebostäder	90	8	82	220	178
Gårdstensbostäder	16	18	-2	20	26
Framtiden Byggutveckling	-1	0	-1	1	1
GöteborgsLokaler	13	6	7	13	-
Egnahemsbolaget	164	113	51	-35	-43
Bygga Hem	0	0	0	-1	-2
Störningsjouren	1	0	1	2	-1
Summa bolag	766	545	221	819	803
Moderbolaget	-1	1	-3	5	1
Resultat fastighetsförsäljning	81	2	79	10	17
Nedskrivningar, netto	126	-117	243	-109	-86
Koncernmässiga avskrivningar	-19	-18	-1	-18	-18
Eliminering/omklassificering	0	0	0	8	0,3
Summa koncernen	953	414	539	714	717

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslut at (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
A2	Nej	859	421	880	2024-Q2
A3	Nej	471	449	479	2022-Q3
A4	Nej	453	383	407	2022 -Q3
A6	Nej	359	273	359	2022 -Q3
A7	Nej	337	339	385	2022 -Q1
A8	Nej	331	351	262	2021 -Q1
A9	Nej	379	394	437	2022 -Q2
A14	Nej	309	361	368	2022 -Q1
A18	Nej	430	335	354	2021 -Q4
A19	Nej	421	380	390	2021 -Q3
A20	Nej	341	117	302	2023 -Q2

A21	Nej	305	164	341	2023 -Q3
A24	Nej	411	104	384	2024 -Q3
A30	Nej	772	23	804	2026 -Q2
A31	Nej	218	176	307	2023 -Q4
A32	Nej	723	22	723	2025 -Q3
A34	Nej	319	9	327	2024 -Q4
A35	Nej	529	2	540	2025 -Q3

Beloppen är mnkr. Beslutade projekt överstigande 300 mnkr i prognos eller tidigare redovisad.

3.2.4 Bokslut

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto för 2021 på 953 mnkr, vilket är 539 mnkr högre än budget. Det högre resultatet är främst drivet av lägre underhållskostnader bland annat med anledning av tidsförskjutningar av projekt, återföringar av tidigare genomförda nedskrivningar, lägre nedskrivningar samt en försäljning av en fastighet i Tynnered för ombildning till bostadsrätt.

Kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 857 mnkr, vilket är 516 mnkr högre än budget. Variansen är bland annat driven av de lägre underhållskostnaderna och de lägre investeringarna i befintligt bestånd, vilket är främst beroende på tidsförskjutningar bland annat beroende på pandemin.

Detta innebär en självfinansieringsgrad på 53% (långsiktigt mål 30%), vilket innebär att övrig finansiering av nyproduktionen sker genom upplåning av staden.

Kassaflöde efter nyproduktion är -867 mnkr, vilket är 1 358 mnkr mer positivt än budget, främst drivet av lägre investeringar i nyproduktion (+502 mnkr) (med anledning av bland annat tidsförskjutningar och lägre produktionskostnader).

Koncernens totala balansomslutning per 31 december 2021 uppgår till 39 219 mnkr, med en låneskuld uppgående till 22 944 mnkr. Soliditeten (K3) var vid årsskiftet 31,3%. Koncernens sammanlagda avkastningsvärde för fastigheterna uppgick per den 31 december 2021 till 125 161 mnkr (112 374 mnkr), inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

Enligt anvisningarna gör bolaget en samlad redovisning för hela Framtidenkoncernen. Koncernen arbetar utifrån fastställda bolagsordningar, Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning, bolagsspecifika ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.

Koncernen har för 2021 haft en koncerngemensam affärsplan vars funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus samt att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi fått av ägaren i vårt ägardirektiv. I affärsplanen har vi också inarbetat inriktningar och uppdrag från kommunfullmäktiges budget och

övriga styrande dokument för Göteborgs Stad som berör oss. Den koncerngemensamma affärsplanen har legat till grund dotterbolagens verksamhetsplaner för 2021. Styrelsen och VD bedömer att driften och utvecklingen av verksamheten har legat i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

3.3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Bolagets övergripande bedömning är att bolagets system för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

Den utvärdering som bolaget gjort indikerar att bolagets ledning följer lagar, regler och överenskomna arbetssätt och att detta har fungerat väl trots att många medarbetare har arbetat hemifrån stora delar av 2021. Regelbundna temperaturmätningar till samtliga medarbetare ger ledningen kontinuerlig information om hur medarbetare mår och hur de upplever att ledning, styrning, dialog och kommunikation med mera fungerar. Mätningarna möjliggör för ledare att snabbt kunna återkoppla och ta upp angelägna frågor för dialog. Stadsrevisionen har i sin grundläggande granskning av bolaget bedömt att bolaget har en god intern styrning och kontroll för såväl verksamhetsåret 2020 som 2021. Under året har arbetet för nolltolerans mot kriminell verksamhet intensifierats och utvecklats.

Bolaget har en väl definierad process för styrelsearbetet med beslutad tidplan, tydliga roller och systematiska arbetssätt för beredning och framtagande av ärenden. Bolagets bedömning är att processen bidrar till att styrelsen erhåller relevant information och bra underlag för att kunna styra och leda bolaget.

Med utgångspunkt i den årliga hyresgästenkäten analyserar dotterbolagen resultaten och arbetar med aktiva åtgärdsplaner och handlingsplaner på områdes- och fastighetsnivå. Trygghetsdialoger och aktiva informationsinsatser för ombildning har inte kunnat genomföras som planerat med hänsyn till pandemin.

Bolaget bedömer att uppföljningen fokuserar på det som är väsentligt ur ett risk- och väsentlighetsperspektiv, utifrån ägarens mål, inriktningar och uppdrag för bolaget samt utifrån den koncerngemensamma affärsplanen. Det är bolagets uppfattning att ledning, styrning och uppföljningen av koncernen har förstärkts ytterligare under 2021 genom koncernens nya struktur för råd och grupper som driver och utvecklar frågor utifrån den koncerngemensamma affärsplanen och rapporterar till koncernledningen. En särskild styrmodell har tagits fram för styrning och uppföljning av den koncerngemensamma strategin för utvecklingsområden.

Ett fortsatt arbete med att utveckla ledning och styrning av koncernen kommer att krävas, inte minst för att uppnå önskvärda effekter från genomförandet av insatser inom ramen för strategin för utvecklingsområdena. Förbättringsarbete och verksamhetsutveckling utifrån behov och upplevelser hos dem som bolaget är till för kan utvecklas och förbättras ytterligare, då detta till viss del fått pausas under pågående pandemi. Det är bolagets bedömning att koncernens råd och grupper kan bidra positivt till detta utvecklingsarbete.

3.3.3 Kundorienterad kvalitetsledning

De bostadsförvaltande bolagen i Framtiden genomför årligen en hyresgästenkät som mäter hur nöjda våra hyresgäster är med oss som hyresvärd. Under 2021 gjorde flera av bolagen extra ansträngningar för att få många hyresgäster att svara på enkäten, vilket resulterade i den högsta svarsfrekvensen någonsin, 63 procent. Enkäten mäter hur nöjda hyresgästerna är med lägenheter, allmänna utrymmen och utemiljön samt med service, trygghet och inflytande. Enkäten ger också möjlighet att lämna feedback och kommentarer som går att sortera per bostadsområde, fastighet och fråga. En möjlighet som många hyresgäster nyttjar och som ger varje dotterbolag och område ytterligare information om hyresgästernas behov, förväntningar och upplevelser. Enkätsvaren är viktig input till bolagens ständiga förbättringsarbete och bidrar till att identifiera och prioritera anpassade åtgärder i handlingsplaner på områdes- och fastighetsnivå.

Vi har ett ramavtal med hyresgästföreningen för boinflytande, som syftar till att säkerställa transparens och tydlig uppföljning. Vi har också ett avtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästerna inflytande över ombyggnationer genom samrådsförfarande. Genom dialog och samråd med de boende får vi reda på vad de vill ha och kan berätta vilka behov vi ser. Hyresgästerna kan också påverka sina boendekostnader i samband med renovering. Vi har en koncerngemensam riktlinje för varsam renovering vars grundtanke är att hyresgästerna själva ska kunna påverka sin boendestandard och därmed kostnaden för sin lägenhet. Därför erbjuder vi renovering i olika nivåer. En revidering av riktlinjen har påbörjats med anledning av en dom i hyresrätten som inte längre gör det möjligt att tillämpa riktlinjen med hänsyn till ekonomi och affärsmässiga principer.

Tillsammans med Chalmers har vi under de senaste åren genomfört en studie där vi intervjuar hyresgäster som väljer att flytta i samband med renovering. I studien frågar vi också de hyresgäster som väljer att bo kvar hur de har upplevt renoveringen. Resultaten från studien ger en bild av hur hyresgäster påverkas av renovering, ombyggnation och evakuering samt hur information om renoveringen har upplevts. Studien ger oss på så sätt värdefulla lärdomar och erfarenheter att ta med i kommande ombyggnads- och renoveringsprojekt.

Störningsjouren arbetar systematiskt med både störningar och mot oriktiga hyresförhållanden i koncernens bestånd. Bolaget hanterar och omhändertar inkommande tips på oriktiga hyresförhållande från både egen personal och från grannar. Tipsen omhändertas och under året har de lett till ca 2 000 juridiska utredningar om misstänkta olovliga uthyrningar. Av de har 643 lägenheter friställts och kunnat lämnas tillbaka till bostadskön. Ett systematiskt arbetssätt som skapar ökad trygghet för både hyresgäster och grannar. Under året har Störningsjouren också gjort drygt 9 000 besök hos hyresgäster som upplever sig störda av grannar eller är oroliga av någon anledning. Hyresgästerna blir lyssnade på och lugnade och störande grannar kan få ett besök och bli ombedda att dämpa sig. Ibland leder besöket till ett fortsatt sociala insatser för att förebygga vräkningar eller sociala missförhållanden.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden bygger till stor del på koncernens erfarenheter och lärdomar om vad som krävs för att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen i de särskilt utsatta områdena. Erfarenheter från Gårdstensbostäders arbete med exempelvis trygghetsvärdar, trygghetsdialoger, jobsatsningar och lokal närvaro alla dagar i veckan har inarbetats i strategin och är en väsentlig del av styrmodellen för utvecklingsområdena.

3.3.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Se bilaga 2 och bilaga 3.

3.3.5 Uppföljning av implementering av program för full delaktighet

Styrelsen informerades 2021-12-14, som en del av VD-rapporten, om Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Informationen innehöll en kort beskrivning av hur programmet har implementerats i koncernens bolag. Bolaget har identifierat vilka rättighetsområden i programmet som berör koncernen samt hur koncernen bidrar till att förbättra området, vad vi har för strategier för genomförande och vilka aktörer vi kan samverka med för högre måluppfyllelse. Identifierade områden där koncernen främst bedöms bidra till förbättringar är genom en uthyrningspolicy som främjar funktionsnedsattas möjlighet till självständigt liv och demokratiska rättigheter. Därtill att koncernen inom nyproduktionsuppdraget bidrar med fler bostäder för personer med funktionsnedsättning och genom strategin för lägre produktionskostnader tillför bostäder som många kan efterfråga och ha råd att bo i. Koncernen genomför också regelbundna uppföljningar av den upplevda tryggheten och säkerheten i bostadsområdena, tillgänglighetsanpassar kommunikation till hyresgäster samt genomför kartläggning av tillgänglighet till lägenheter i befintligt bestånd tillsammans med Fastighetskontoret. Det så kallade TIBB-verktyget är ett kartverktyg som kartlägger vägen mellan lägenhetsdörren och den offentliga miljön i fastigheterna.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet		
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv (inkl. investering i befintligt bestånd)	947	783
Investeringsverksamhet		
Investeringar i nyproduktion, förvärv, konverteringar & solel	-1 815	-2 657
Finansieringsverksamhet		
Förändring rörelsekapital	114	-1 567
Upplåning	754	3 441
SUMMA	0	0

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2021	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Avyttring fastighet	Kålltorp 105:10	2,946	externt (inom Framtidenkoncernen, elimineras ej)
Avyttring fastighet	Kålltorp 108:11	-0,013	externt (inom Framtidenkoncernen, elimineras ej)
Avyttring fastighet	Backa 75:19	0,437	externt (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
Avyttring fastighet	Tynnered 164:17	77,714	externt
Övrigt		-0,092	

4.2 Utfall och kommentar avkastningskrav

Koncernen redovisar per 2021-12-31 en justerad soliditet på 64% samt en belåningsgrad på 18%, vilket är i linje med den finansiella strategin. Den finansiella strategin anger att koncernen långsiktigt ska ha en högre justerad soliditet än 50% samt en belåningsgrad under 30%.

Direktavkastningen (enligt IFRS) uppgick till 2,8% för 2021.

Koncernen har ett högre värde på fastigheterna med 12 787 mnkr per 2021-12-31 än föregående år, vilket är positivt både för soliditeten och för belåningsgraden, men har en negativ effekt på direktavkastningskravet.

4.3 Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.

Efter genomförd ägardialog mellan Stadshus AB och Förvaltnings AB Framtiden, som ägde rum 7 september 2021, ombads bolaget att senast i december 2021 återkomma med en skriftlig återrapport med en uppdatering avseende hur bolaget tänker ta sig an utmaningen i särskilt utsatta områden i det fall koncernen inte får bifall av kommunfullmäktige att starta nya dotterbolag. Kommunfullmäktige beslutade under oktober 2021 att avslå Framtidens hemställan om att få bilda två nya dotterbolag i Biskopsgården respektive Frölunda/Tynnered och att:

- *Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med övriga dotterbolag får i uppdrag att arbeta för att ett dotterbolag får ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården respektive Frölunda så länge det är risk att det klassas som särskilt utsatt område.*

Framtiden beslutade i december att ge Poseidon ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Frölunda/Tynnered och Bostadsbolaget ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården. Det sammanhållande ansvaret gäller tillsvidare under förutsättning att de uppföljningar som görs visar på ett gott genomförande i samverkan med övriga berörda bolag i koncernen.

Ärendet har expedierats till Stadshus AB.

5 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

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

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	Under året har 58 lägenheter ur Bostadsbolagets bestånd på Brilljantgatan i Tynnered ombildats till bostadsrätter. Under hösten har Poseidon informerat 400 hyresgäster i Hjällbo om möjligheten att ombilda sina hyreslägenheter till bostadsrätter.
✓ 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 Gårdsstensmodellen för att på sikt implementera i andra utanförskapsområden.	2021-01-01 2021-12-31	Gårdstensmodellens processer och goda exempel har omhändertagits i och tas löpande om hand i genomförandet av insatser i koncernens strategi för utvecklingsområden.
✓ Avslutad	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	Framtiden har beslutat att pröva bygglov direkt utan planstöd i ett pilotprojekt på Timjansgatan i Gårdsten där Framtiden Byggutveckling ska bygga 50 trygghetsbostäder och 9 bostäder med särskild service (BmSS).
✓ Avslutad	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 återrapporterades till Förvaltnings AB Framtidens styrelse i ett samlingsärende på sammanträdet 2021-11-18. I rapporten beskrivs den process och de möjligheter som bolagen inom Framtidenkoncernen har för att omhänderta uppdraget.
▶ Pågående	Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att arbeta aktivt mot målet att få bort alla	2021-01-01 2021-12-31	Uppdraget omhändertas i koncernens genomförande av

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	utsatta områden från polisens lista senast 2025.		strategin för utvecklingsområden.
▶ 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.
✓ Avslutad	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 återrapporterades till Förvaltnings AB Framtidens styrelse i ett samlingsärende på sammanträdet 2021-11-18. I rapporten beskrivs befintlig process och de ytterligare möjligheter som ges inom ramen för avsiktsförklaringen med FK.

5.1.2 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	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 återrapporterades till Förvaltnings AB Framtidens styrelse i ett samlingsärende 2021-11-18. I rapporten beskrivs lokalbeståndet och aktuella exempel på pågående arbete med att utveckla och förstärka lokalstrukturen med fokus på trygghet.
✓ Avslutad	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	Metodiken för det systematiska arbetsmiljöarbetet omfattar även chefs arbetsmiljö. Uppföljning sker genom mätningar med realtidsmätningar, stadens chefsenkät, medarbetarsamtal samt genom regelbunden dialog chef – chef.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att det finns skyddskommittéer som hanterar chefers arbetsmiljöfrågor.	2021-08-26 2021-12-31	Säkerställs genom att befintliga skyddskommittéer/samverkansgrupper lyfter chefers arbetsmiljöfrågor enligt årshjul för SAM. Koncernens <i>regel för att främja ett hållbart arbetsliv</i> omfattar också chefer och anger övergripande arbetssätt i koncernen.
✓ Avslutad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa att arbetsplatsträffar (APT) genomförs för samtliga chefer.	2021-08-26 2021-12-31	Koncernens HR-råd fastställde 2021-11-30 att samtliga bolag ytterligare ska formalisera de tillfällen som chefers arbetsmiljöförutsättningar tas upp vid nuvarande ledningsgrupper/ledarträffar genom att lägga in det i årsplanen för SAM.
▶ Pågående	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.	2021-10-28 2021-12-31	Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2021-12-14 att bolagets förslag till hantering av uppdraget ska remitteras till Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna samt att VD ska återkomma med en konsekvensanalys.
▶ Pågående	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att i det fortsatta arbetet säkerställa krav på att nybyggnation i så stor utsträckning som möjligt ska vara bostadsrätter och småhus.	2021-10-28 2021-12-31	I Framtidenkoncernens affärsplan för 2022 har FBU getts i uppdrag att återkomma med en utredning om vilka hyresrättsprojekt som skulle kunna vara möjliga att ställa om till att vara bostadsrätter och småhus.
▶ Pågående	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att väga in försäljning av byggrätter för småhus och bostadsrätter i stadens utsatta områden för att öka antalet aktörer. Intäkterna ska delvis utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.	2021-10-28 2021-12-31	I Framtidenkoncernens affärsplan 2022 har de bostadsförvaltande bolagen fått i uppdrag att identifiera outnyttjade byggrätter i stadens utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter.
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med övriga dotterbolag får i uppdrag att arbeta för att ett dotterbolag får ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården respektive Frölunda så länge det är risk att det klassas som särskilt utsatt område.	2021-10-28 2021-12-31	Framtiden beslutade i december 2021 att ge Poseidon ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Frölunda/Tynnered och Bostadsbolaget får ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården.
▶ Pågående	Berörda byggande förvaltningar och bolag får i uppdrag att ta tillvara erfarenheterna från förskolan Hoppet vid nybyggnation med målet att nå klimatneutralitet.	2021-12-09 2021-12-31	Erfarenhetsinhämtning pågår kopplat till såväl pilotprojekt i Selma stad som arbetet med att halvera klimatpåverkan från all byggnation. Säkerställs även i Framtidens samordningsansvar för strategin Hållbart byggande i Miljö- och klimatprogrammet.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
— Ej påbörjad	Stadens nämnder och styrelser får i uppdrag att under 2022 genomföra förbättringar på de områden som brister i linje med svaren i enkäten gällande bland annat cykelparkeringsmöjligheter för anställda.	2021-12-09 2022-12-31	Koncernens HR-råd kommer under början av 2022 att göra en bedömning av status och nuläge i koncernen. Eventuella behov av förbättringar omhändertas därefter lokalt på respektive bolag.

5.2 Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS

5.2.1 Nyproduktion

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	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	Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2021-11-18 att godkänna Framtiden Byggutvecklings återrapportering av att bolaget avser att omhänderta uppdraget i samband med nyproduktion av hyresrätter på Timjansgatan.
✓ 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.
✓ Avslutad	Egnahemsbolaget får i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt med självbyggeri vid produktion av äganderätter.	2021-02-09 2021-12-31	Styrelsen beslutade 2021-12-14 i ett samlingsärende att godkänna Egnahemsbolagets återrapportering av uppdraget och betrakta det som fullgjort.

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. En ombildning har genomförts under 2021 i en av Bostadsbolagets fastigheter i utvecklingsområde Tynnered om 58 lägenheter.

5.2.3 Nöjda hyresgäster

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	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	Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2021-12-14 i ett samlingsärende att godkänna Störningsjourens återrapportering av uppdraget och betrakta det som fullgjort.

5.2.4 God ekonomi och effektiv verksamhet

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	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	Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2021-12-14 i ett samlingsärende att godkänna Egnahemsbolagets återrapportering av uppdraget och betrakta det som fullgjort.



Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Barnbokslut - mall för bolag till årsrapport 2021

Förvaltnings AB Framtiden
2021

Innehållsförteckning

1	Barnbokslut 2021 - nulägesanalys	3
1.1	Artikel 2 - På vilket sätt används kunskap om barn, samt statistik och annan kvalitativ data systematiskt i analyser, beslut och uppföljning för att säkra ickediskriminering utifrån de sju diskrimineringsgrunderna?	3
1.2	Artikel 3 - På vilket sätt redovisas och analyseras konsekvenser och effekter av beslut som påverkar olika barn direkt eller indirekt?.....	4
1.3	Artikel 6 - På vilket sätt medverkar nämnd/styrelse direkt/indirekt till att stödja alla barn i att kunna utvecklas utifrån sina förutsättningar?	4
1.4	Artikel 6 - Finns det strukturer för intern/extern samverkan så att varje barn får sina rättigheter tillgodosedda?	5
1.5	Artikel 12 - Vilka arbetssätt och rutiner finns för att inhämta barns åsikter inför strategiska beslut som rör barn?.....	6
1.6	Vilka övriga artiklar har ni identifierat som är tillämpliga på just er verksamhet och hur ser arbetet ut utifrån de artiklarna idag?.....	7

1 Barnbokslut 2021 - nulägesanalys

1.1 Artikel 2 - På vilket sätt används kunskap om barn, samt statistik och annan kvalitativ data systematiskt i analyser, beslut och uppföljning för att säkra ickediskriminering utifrån de sju diskrimineringsgrunderna?

En av de bärande delarna i Framtidenkoncernens affärsidé är att bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd. En stor del av de boende i koncernens lägenheter är barn och ungdomar. De är en mycket viktig målgrupp i bolagets arbete med Framtidens strategi för utvecklingsområden, där målet är att Göteborg inte ska ha några utsatta områden på polisens lista 2025.

Statistik om antal barn och ungdomar i våra bostadsområden, studieresultat i skolor i utvecklingsområden samt information från olika dialoger som förts med barn och ungdomar ingår som viktiga underlag i både planering och uppföljning av strategin. I mer riktade satsningar, till exempel inför rekrytering av deltagare satsningen Jobblyft som ingår i strategin för utvecklingsområden, prioriterades ett antal sökande som var föräldrar i syfte att ge barn förebilder i form av vuxna som har ett arbete att gå till.

Kunskap från dialoger med boende, inklusive barn och ungdomar finns med som underlag vid utformning av bland annat utemiljöer och lekplatser. Ett i tid när- liggande exempel är den aktivitetslekplats som invigdes på Bergsgårdsgärdet i Hjällbo i november 2021.

I de planprocesser som leder fram till detaljplaner och nya bostadsområden genomförs alltid en barnkonsekvensanalys, som sedan finns med i genomförandet av planen. Ett ytterligare exempel på hur kunskap används i tidiga skeden är inom ramen för Värdeskapande stadsutveckling, ett koncept för framtagande av områdesstrategier som utvecklats av Framtiden och som kommunfullmäktige lyfter fram i 2022 års budget, där barn- och barnfamiljers perspektiv finns med i analys av de olika stadskvaliteter som behandlas.

I många delar av Störningsjourens arbete, bl.a. det vräkningsförebyggande arbetet och arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, som har tydliga och uttalade barnperspektiv, är kunskap om barn och barnfamiljers situation en förutsättning för att kunna genomföra ett framgångsrikt arbete. I många situationer kan det dock vara en utmaning att få tillgång till rätt och läglig information på grund av sekretess inom framförallt socialtjänstens område.

1.2 Artikel 3 - På vilket sätt redovisas och analyseras konsekvenser och effekter av beslut som påverkar olika barn direkt eller indirekt?

Underlag inför beslut i styrelse redovisar alltid en beskrivning av konsekvenser ur ett socialt perspektiv inom ramen för tjänsteutlåtandet/missivet i ärendet.

Beroende på i vilken utsträckning det aktuella ärendet bedöms påverka barn, direkt eller indirekt, anpassas analysen av konsekvenser och effekter.

I produktion som omfattar nyproduktionsprojekt ingår barnkonsekvensanalyser, BKA, som en del i planprocessen. Som nämnts ovan har Framtiden även varit med och utvecklat konceptet Värdeskapande stadsutveckling. Detta koncept, som tillämpats på flera stadsdelar, lyfts fram i kommunfullmäktiges budget 2022 och innehåller analyser av stadskvaliteter som berör barns och barnfamiljers perspektiv.

1.3 Artikel 6 - På vilket sätt medverkar nämnd/styrelse direkt/indirekt till att stödja alla barn i att kunna utvecklas utifrån sina förutsättningar?

En bostad skapar förutsättningar för trygghet, möjlighet till arbete, delaktighet och inflytande. För barn innebär bostaden en möjlighet till goda uppväxtvillkor och en bra start i livet. Genom bra bostäder och boendemiljöer skapar Framtiden, tillsammans med boende i koncernens bostäder och en lång rad andra samverkansaktörer, förutsättningar för att barn ska kunna utvecklas och må bra.

Framtiden är delaktig i Göteborgs Stads arbete mot hemlöshet och under perioden 2016–2019 fick ca 700 barnfamiljer och ca 1300 barn fått lägenhet med eget hyreskontrakt inom en särskild satsning riktad till bostadslösa barnfamiljer. Framtiden ingår också i projektet Barnfamiljer med korttidsavtal där barnfamiljer, som inte klarat att ordna eget boende efter att ha fått ta del av genomgångsbostäder utifrån Bosättningslagen, får möjlighet att hyra bostäder i max 1,5 år. Störningsjouren, tillsammans med de förvaltande bolagen i koncernen och flera andra aktörer (socialförvaltningar, fastighetskontoret och Kronofogdemyndigheten) arbetar vidare aktivt med ett vräkningsförebyggande arbete gentemot barnfamiljer så att de kan få bo kvar när de är på väg att vräkas. Koncernens arbete mot oriktiga hyresförhållanden bidrar till att barn inte ska behöva bo i lägenheter på svarta kontrakt eller att det inte är känt vilka som bor i grannlägenheterna. I koncernens policy för uthyrning av bostäder bidrar regler för hur många personer som får bo i den sökta lägenheten vid uthyrning till att motverka trångboddhet, vilket kan skapa förutsättningar för barn att få tillräckligt med utrymme och lugn att exempelvis göra läxor. Vid konvertering av olika typer av lokaler till lägenheter tas barnperspektivet med för att undersöka möjligheten att skapa lägenheter för stora

barnfamiljer.

Samtliga förvaltande bolag i koncernen anordnar olika former av läxhjälp för barn och ungdomar i bostadsområdena. I Lights on, som startade 2021 och som ingår som en del i strategin för utvecklingsområden, tas arbetet vidare i ett samarbete mellan Framtiden, grundskola och socialtjänst. Inom satsningen öppnas skolans lokaler upp, utöver ordinarie skoltid, för att bli en mötesplats med aktiviteter tillgängliga för alla i områdena. Grundstommen är samverkan och delaktighet utifrån lokala behov och barns rättigheter. Syftet med satsningen är att skapa aktiviteter och sammanhang som bidrar till att fler barn klarar sin skolgång och får en meningsfull fritid i en trygg miljö och satsningen omfattar till en början åtta skolor i stadens utvecklingsområden med sammanlagt över 4000 elever.

I oktober 2021 fattade Framtidens styrelse, också inom ramen för strategin för utsatta områden, beslut om Satsning för framtidstro. Satsning för framtidstro kan beskrivas som en social investeringsfond som förväntas leda till effekter som ökad social delaktighet, förbättrad hälsa, ökad tillit genom meningsfull fritid samt trygga och nära relationer. 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 mellan aktörers verksamhet i utvecklingsområdena.

Framtidenkoncernen är en av stadens största aktörer när det gäller att erbjuda feriearbete på både sommarlov och andra lov och verksamheten har pågått även under pandemin i samarbete med Arbetsmarknad och vuxenutbildningsförvaltningen. I Jobblyft, även det en satsning inom strategin för utvecklingsområden, som innebär anställning av boende i stadens utvecklingsområden och satsning på småföretag finns ett barnperspektiv då ett urvalskriterium vid rekrytering varit att få med föräldrar för att barn ska kunna ha en förebild som har ett arbete att gå till. Fastighetslabbet, dit skolklasser och intresseorganisationer kan komma är ytterligare en verksamhet med barnperspektiv, som syftar till att visa på olika möjligheter till en karriär inom fastighetsbranschen.

Bolagen i Framtidenkoncernen har en rad samarbeten med olika föreningar som främjar barns möjligheter att kunna utvecklas utifrån sina förmågor och intressen. I vissa fall handlar det om sponsring till löpande verksamhet eller projekt inom områden som idrott, kultur och annan social verksamhet och i andra fall om mer konkret samarbete. Stöd till nattvandrare, fotbollsföreningar, föreningar som arbetar mot narkotika, grupper med barn som lär sig ta ansvar för sin närmiljö och medverkan och finansiering av sommarläger för barn i skärgården är exempel på satsningar och aktiviteter för att möjliggöra för barns utveckling.

1.4 Artikel 6 - Finns det strukturer för intern/extern samverkan så att varje barn får sina rättigheter tillgodosedda?

För att kunna fullgöra bolagets uppdrag och ambitioner är samverkan både inom koncernen, Göteborgs stad och med externa parter en grundläggande förutsättning. Detta gäller inte minst i arbetet med att bidra till alla barns rätt till liv och utveckling. Internt i koncernen vilar samarbetet på koncernens struktur med råd och grupper, som, tillsammans med koncernledningen har en nyckelroll i att genomföra bolagets affärsplan där mål, strategier och uppdrag omsätts. I koncernens förvalt-

ande bolag finns också utvecklingsledare och trygghetsvårdar som arbetar operativt med social hållbarhet, boendeinflytande och barn- och ungdomars delaktighet.

De externa samverkansformerna för att säkra att barn får sina rättigheter tillgodosedda utgår ifrån vilka behov och inom vilka processer arbetet behöver ske. Inom ramen för planprocesser/ stadsutveckling sker samverkan med stadens planerande förvaltningar, fastighetskontor, arkitekter, konsulter, entreprenörer, andra fastighetsägare och via dialoger med boende i våra områden.

När det kommer till insatser inom det sociala området är, förutom de boende och de barn och ungdomar som omfattas av insatserna, förskola, skola och socialtjänst viktiga samverkansparter inom staden. Föreningar, privata företag och andra delar av civilsamhället med fokus på aktiviteter för barn och ungdomar i koncernens bostadsområden är också viktiga samverkansparter i arbetet med att varje barn ska få sina rättigheter tillgodosedda. I det vråkningsförebyggande arbetet, där barnperspektivet har en stor tyngd, har Störningsjouren ett viktigt samordnande uppdrag för koncernens tre stora förvaltande bolag.

Framtiden ingår sedan många år i samarbetet för anskaffning av bostäder till de hushåll som av medicinska eller sociala skäl inte kan tillgodose sitt behov av bostad på egen hand. Fastighetskontoret, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, HSB och Riksbyggen är andra parter samarbetet som bland annat syftar till att ge barn möjligheter till goda uppväxtvillkor och en bra start i livet.

1.5 Artikel 12 - Vilka arbetssätt och rutiner finns för att inhämta barns åsikter inför strategiska beslut som rör barn?

Ett grundläggande förhållningssätt är att barns åsikter och delaktighet ska eftersträvas när de berörs av en fråga. På vilket sätt som barn och ungdomar involveras beror på anpassas efter vilken fråga, projekt eller insats det gäller. Då mycket av det arbete och de insatser Framtidenkoncernens bolag genomför sker i samarbete med andra aktörer både inom och utom stadens organisation behöver bolaget vara mycket flexibla när det gäller arbetssätt och metoder. Ofta sker det en samverkan med organisationer, exempelvis socialtjänst eller skola, som har barn och ungdomar som sin främsta målgrupp, vilket styr val av arbetssätt i hög grad.

I planprocesser genomförs barnkonsekvensanalyser, BKA, vilka sedan ligger till grund för genomförande av plan och byggnation. Här används material som hämtats in av andra aktörer under ledning av stadens planerande förvaltningar. I utformning av utemiljöer och lekplatser kan information hämtas från genomförda medborgardialoger, bolagens egna dialoger med de boende eller genom medskapande arbetssätt vid planering och genomförande.

Flera exempel på arbetssätt när det gäller barn och ungas delaktighet kan hämtas från arbetet med Selma stad. I det projektet fungerade elevrådet på Skälltorps-skolan som referensgrupp under arbetet och vid dialog med ungdomar på Backa fritidsgård inhämtades synpunkter på olika förslag. Flera workshops med barn och unga i stadsdelen bidrog med viktig kunskap om vilka platser som var viktiga platser för dem och vad som fungerade bra och mindre bra i den fysiska miljön. Många samtal fördes med barn och unga vid modellen på Selma Center. För att skapa delaktighet med de yngre barnen genomfördes flera aktiviteter, bland annat

lökplantering med efterföljande blomfest med förskolebarn.

Under sommaren och hösten 2021 var Framtidenkoncernen en av möjliggörarna till Världens största workshop. Det var ett initiativ som startade på Frihamnsdagarna i september och pågick i fem månader utifrån huvudfrågan: Hur gör vi Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered till världens bästa plats för barn och unga? Flera hundra idéer från både ungdomar och vuxna i hela staden samlades på en digital plattform. Efter att de bästa idéerna röstats fram utvecklades idéerna till prototyper. Fem olika team skapades och i slutändan testas och utvecklas tre olika möjligheter: ”Framtidsbussen”, ”Aktivitetscenter Parken” och ”Skill bank” i samarbete mellan flera olika aktörer.

1.6 Vilka övriga artiklar har ni identifierat som är tillämpliga på just er verksamhet och hur ser arbetet ut utifrån de artiklarna idag?

Förutom de artiklar som behandlas i de inledande frågorna så finns det ett antal artiklar i Barnkonventionen som har bäring på arbete som bedrivs inom Framtidenkoncernen:

Artikel 13, om barns rätt till yttrandefrihet kan kopplas till genomförandet av de trygghetsdialoger och andra dialoger och samtal som genomförs koncernens olika bostadsområden.

Genom samarbete och sponsring av olika föreningar med verksamhet som riktar sig till barn tydliggörs en koppling till *artikel 15* som behandlar barns rätt att delta i föreningar.

Via det uppdrag som kommunfullmäktige beslutat om gällande en hög nyproduktion av bostäder kan trångboddhet motverkas. På så sätt kan möjligheterna att uppfylla *artikel 16*, om barns rätt till privatliv, öka.

Artikel 19, om att barn ska skyddas mot alla former av fysiskt eller psykiskt våld eller övergrepp, tas hänsyn till i koncernens arbete mot våld i nära relationer och konceptet *Våga bry dig!*

Artikel 20, som tar upp barns rätt till ett alternativt hem om man inte kan bo kvar i sin hemmiljö, adresseras bl.a. i koncernens arbete med bosociala kontrakt och projektet *Barnfamilj med korttidskontrakt*.

Vidare går det att finna en tydlig koppling till *artikel 31*, om barns rätt till lek, vila och fritid i arbetet med att forma utemiljöer i koncernens områden och många av de satsningar som görs inom ramen för strategin för utvecklingsområden, inte minst satsningen Lights on, som innebär att skolor i stadens utsatta områden hålls öppna och fylls med aktiviteter och studiestöd från tidig morgon till sen kväll.

Slutligen kan koncernens arbete med nolltolerans mot kriminell verksamhet bidra till att medverka till att uppfylla *artikel 33*, om att skydda barn från narkotika.

Mätetal Gröna obligationer 2021 - Framtidenkoncernen

Bolag	Fastighet, adress	Juridisk beteckning	Inflyttning	Miljökrav	BOA/LOA kvm	A-temp kvm	Energislag vid uppvärmning	Förväntad kWh/kvm, uppvärmning (A-temp)	Förväntad kWh/kWm el (A-temp)	Bra Miljöval el 2021	Utfall 2021 uppvärmning (A-temp)	Utfall 2021 el (A-temp)	Summa total energi (A-temp)
Poseidon	Elins Gärd	Järnbrott 116:87	2015		8 299	10608	Fjärrvärme	39,0	14,0	Nej	47,0	8,0	55,0
Poseidon	Fyrväplingen	Kyrkbyn 33:1	2015	Svanen	3 253	3692	Fjärrvärme	11,0	49,0	Nej	67,0	10,0	77,0
Bostadsbolaget	Askimsviken	Hult 547:1	2019		7 193	10984	Bergvärme	26,1	10,5	Nej			44,7
Bostadsbolaget	Briljantgatan	Järnbrott 164:25	2020		4 861	6587	Fjärrvärme/solceller	40,0	7,2	Nej	42,0	5,8	47,8
Bostadsbolaget	Syster Estrid	Guldheden 48:2	2019		4 070	4347	Fjärrvärme/solceller	55,6	9,4	Nej	69,8	9,8	79,6
Bostadsbolaget	Kortedala Torg	Kortedala 134:7	2019		3 744	4800	Fjärrvärme	57,2	13,3	Nej	63,3	16,5	79,8
Bostadsbolaget	Tuve Centrum	Tuve 10:148	2019		6 238	8404	Fjärrvärme	44,0	10,0	Nej	44,9	6,1	51,0
Bostadsbolaget	Radiotorget	Järnbrott 19:2	2021		4 805	7489	Fjärrvärme	41,8	16,1	Nej	41,8	16,1	57,9
Familjebostäder	Treskillingen, Markmyntsg 18, Bankog 10	Järnbrott 81:6	2016	Svanen	3 988	5 257	Fjärrvärme	52,0	8,0	Ja	61,8	19,4	81,2
Familjebostäder	Däckshuset, Skonaren Ingos gata 4-6	Sannegården 83:1	2015	Svanen	2 921	3 632	Fjärrvärme	51,1	6,9	Ja	57,5	6,6	64,1
Familjebostäder	Norra kroksslättsg 11-13	Krokslätt 87:2	2015	Svanen	1 985	2 680	Fjärrvärme	50,0	12,0	Ja	51,7	13,5	65,2
Familjebostäder	Merkuriusgatan	Bergsjön 61:4	2020	Svanen	5 752	7765	Fjärrvärme	54,7	8,7	Ja	66,2	23,8	90,0
Familjebostäder	Uggleberget	Skintebo 532:3, Skintebo 532:4, Skintebo 528:1, Skintebo 526:1, Skintebo 530:1, Skintebo 525:1	2018		24 702	30 572	Bergvärme	25,0		Ja	38,0		38,0
Familjebostäder	Donsö Rävstensvägen 50-78	Donsö 207:3	2017		3 140	3 200	Bergvärme	39,5		Ja	39,9		39,9

Kommentar:

Fjärrvärmeanvändning anges normalårskorrigerad med energiindex.

I BBR-reglerna för redovisning av energianvändning ingår inte utebelysning och tvättstugor i fastighetselen. Det ingår dock i ovan redovisning, vilket ger ett något högre faktiskt utfall på elanvändning än vad som föreskrivs i byggreglerna. IBBR-regler, Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande och Svanenkraven för energianvändning anges den i A-temp yta – inte BOA/LOA.

Vi har därför lagt till en kolumn med A-temp yta i tabellen ovan för att få en korrekt redovisning av förbrukning i relation till måttal för nybyggnationen.

Gröna obligationer - kostnader 2021

Förvaltnings AB Framtiden
Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Pågående projekt	Utfall 2021 (tkr)	Prognos 2022 (tkr)
Titteridam	90 911	29 656
Beväringsgatan	120 586	75 120
Torpagatan, Torpa	113 582	57 002
Makrillen	17 873	0
Mandolin A	55 955	0
Mandolin BC	94 703	7 376
Mandolin D	136 664	119 612
Mandolin EF	129 737	726
Selma 2 Etapp A, Kv 5	92 352	60 064
Selma 2 Etapp A, Kv 9	24 485	84 857
Högsbo Bogemenskap	13 035	58 623
Selma Stad	230 260	225 351
Fjällbo park, Utby	42 998	0
Järnmyntsgatan, Högsbo	6 685	0
Boihop, Högsbo (Rubelgatan)	13 282	0
Uggleberget	3 218	0
Sisjödalen	155 481	39 245
Radiatorget	19 626	0
Östra Kålltorp	15 855	125 211
Saffran Bostäder	39 024	3 490
Summa	1 416 312	886 333
Tillkommande projekt 2022		
Projekt		Prognos 2022 (tkr)
Masthuggskajen		12 027
Mandolingatan nr 6, Kvarter KvG		27 927
Gamlestadsvägen		89 643
Selma 2 Etapp B Kv 4		80 550
Robertshöjd/Smörslottsgatan - Härlanda Tjärn		173 941
Summa		384 088
Total summa		1 270 421