

Styrelsehandling nr 25
Datum 2022-02-09
Diarienummer 2022-0013

Handläggare
Anders Lindgren
Telefon: 031-773 7568
E-post: anders.lindgren@framtiden.se

Särskild uppföljning till stadens och Stadshus Årsredovisningar 2021

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Rapporten *Särskild uppföljning till stadens och Stadshus Årsredovisningar 2021* antecknas.

Ärendet

Stadshus har begärt att få in ett skriftligt kvalitativt underlag från samtliga bolag i staden som underlag för stadens och Stadshus årsredovisningar 2021.

Syftet med den särskilda uppföljningen är att få in information från de direktrapporterande bolagen om två områden som ingår i Stadshus årsredovisning utifrån krav i årsredovisningslagen. De två områdena är följande:

- *Förväntad framtida utveckling*
- *Upplysningar om bolagets påverkan på den yttre miljön.*

Syftet är vidare att hämta in information om hur bolaget har bidragit till måluppfyllelsen av stadens tre övergripande budgetmål, för att Stadshus ska kunna stödja stadsledningskontoret i deras uppföljning i stadens årsredovisning.

Kommunfullmäktiges tre övergripande mål för innevarande mandatperiod är följande:

- *Göteborg är en attraktiv stad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför.*
- *Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro*
- *Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt.*

Rapportering till Stadshus har skett genom en särskild rapport i Stratsys med sista datum för rapportering 10 januari 2022. Rapporten ska enligt anvisning från Stadshus biläggas bolagets Årsrapport 2021 för information till styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. *Särskild uppföljning till stadens och Stadshus Årsredovisningar 2021*



Särskild uppföljning till stadens och stadshus årsredovisningar 2021

Förvaltnings AB Framtiden
2021

Innehållsförteckning

1	Förväntad framtida utveckling inom bolaget	3
2	Upplysningar om bolagets påverkan på den yttre miljön...	4
2.1	Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet	4
3	Bolagets bidrag till måluppfyllelsen av stadens tre övergripande budgetmål.....	6
3.1	Övergripande Mål: Göteborg är en attraktiv stad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför.....	6
3.2	Övergripande Mål: Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro.....	6
3.3	Övergripande Mål: Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt.....	7

1 Förväntad framtida utveckling inom bolaget

Göteborgs befolkning förväntas under 2022 att öka med cirka 6 000 invånare till att bestå av cirka 594 000 invånare vid nästa årsskifte. Som en följd av pandemin var befolkningsökningen lägre under 2021 än tidigare prognos. För 2022 bedöms efterfrågan på koncernens bostäder vara fortsatt hög och risken för vakanser låg.

Intäkterna bedöms öka under 2022 med cirka 240 mnkr främst beroende på nyproduktion och den årliga hyreshöjningen.

Driftskostnaderna beräknas följa den allmänna prisutvecklingen under 2022 och investeringarna bedöms vara cirka 300 mnkr högre jämfört med 2021. I enlighet med koncernens strategi om extrasatsningar i särskilt utsatta områden kommer koncernens icke taxebundna driftskostnader att öka successivt.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas bli något högre jämfört med utfallet 2021. Räntenivåerna bedöms fortsätta vara på en låg nivå under 2022.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Göteborgs Stads mål är att det ska färdigställas 5 000 nya bostäder årligen från 2020 och att Framtidenkoncernen ska bidra till att detta mål nås.

2 Upplysningar om bolagets påverkan på den yttre miljön

Våra tre viktigaste hållbarhetsfrågor utgår från det uppdrag som vi har fått i vårt ägardirektiv. Detta är områden som vi har särskilt fokus på och där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål. Dessa tre fokusområden är nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden.

Nyproduktion

Uppdraget här är att skapa nya bostäder, hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Vi ska också bidra till att skapa en stad med blandade bostadsformer, få ner den totala produktionskostnaden och bygga billiga lägenheter. För att nå målet arbetar vi efter fastställda strategier för investeringar i nyproduktion och för lägre produktionskostnader.

Varsam renovering

I vårt uppdrag från ägaren ingår att våra hyresgäster ska kunna påverka sin boendekostnad och inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning vid renovering. 2019 fastställde vi en riktlinje som säger att vi ska renovera varsamt för att värna våra hyresgästers möjlighet till kvarboende. Genom information och dialog med hyresgästerna om vilka kostnader olika åtgärder och tillvalsnivåer innebär ges möjlighet för hyresgästerna att påverka både standard och kostnad. Vi arbetar aktivt med energieffektivisering, installerar solceller där det är möjligt och ställer klimatkrav i upphandlingar för att nå målen avseende minskad klimatpåverkan.

Utvecklingsområden

Vår ägare har beslutat att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Framtiden äger fastigheter i samtliga dessa områden och spelar en viktig roll för att målet ska kunna uppnås. Koncernen har under 2021 satt organisation och struktur för genomförande och uppföljning av vår strategi som beslutades 2020. Insatser och effekter av strategin följs upp i ett styrkort tre gånger per år och en årlig lägesbild utgör grunden för fortsatta prioriteringar av åtgärder och insatser. I nuläget bedöms i stort sett samtliga insatser i strategin vara i ett genomförandeskede.

2.1 Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet

Tillståndspliktig verksamhet

Bolag	Typ av tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet
Göteborg Energi AB	Produktion av fjärrvärme, el och kyla. Uppgradering biogas.
Sörred Energi AB	Energianläggning ingår i Volvo Cars miljö tillstånd
Göteborg Energi Nät AB	Mellanlagring av farligt avfall
Göteborgs Hamn AB	Hamnverksamhet, oljelagring

Bolag	Typ av tillstånds-eller anmälningspliktig verksamhet
Göteborgs Spårvägar AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
GS Buss AB	Fordonstvätt, bränslehantering
Göteborg Leasing AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
Got Event	Bad för allmänheten.
Älvstranden Utveckling AB	Hamnverksamhet, vattenverksamhet, markarbeten i förorenade massor
RenovaAB	Avfallsförbränning, deponi, avfallshantering, biologisk avfallsbehandling, fordonstvätt, fordonsverkstad
Renova Miljö AB	Deponi, avfallshantering
Gryaab	Avloppsrening, förvaring slam, mottagning organiskt avfall
Grefab	Fritidsbåtshamnar med båtuppställning

3 Bolagets bidrag till måluppfyllelsen av stadens tre övergripande budgetmål

3.1 Övergripande Mål: Göteborg är en attraktiv stad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020 – 2030 utgår från kommunfullmäktiges ambition om att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025.

Arbetet med strategin för utvecklingsområden har tagit fart ordentligt under året och vi börjar se resultat av arbetet, bland annat i årets hyresgästundersökning, där den upplevda tryggheten ökat på bred front. Superförvaltning, som utgör strategins ena del, innebär en intensifiering av den löpande förvaltningen av våra fastigheter och områden genom insatser som sätter fokus på ökad närvaro och ökad trygghet. Framtidens stadsutveckling, den andra delen av strategin, syftar till att skapa framtidstro i våra områden och omfattar betydande investeringar i nyproduktion, erbjudanden om utbildningar, samt olika sociala insatser och innovativa satsningar. Totalt ger strategin utrymme för satsningar omfattande elva miljarder kronor.

I arbetet med att erbjuda sysselsättning för barn och ungdomar före och efter skoltid samverkar vi med Grundskoleförvaltningen och Socialförvaltningarna för att hålla ett antal skolor i stadens utsatta områden öppna utanför skoltid och kunna utgöra en aktiv mötesplats som bidrar till att skapa trygghet i våra utvecklingsområden. Satsningen Lights On inleddes 2021 och målet är att halvera andelen elever utan gymnasiebehörighet på tio skolor i stadens utsatta och särskilt utsatta områden. Över 4 000 elever och deras vårdnadshavare berörs.

För att kunna avgöra vilka insatser som skapar förändring gör koncernen egna uppföljningar regelbundet under året, inklusive en årlig lägesbild som redovisas offentligt för att skapa transparens kring arbetet. Vi finansierar även fem forskningsprojekt som ska följa arbetet under flera år. De kommer bland annat att fokusera på hur förändring i fysisk miljö påverkar brottsligheten i våra utvecklingsområden och hur vi kan bygga attraktiva bostäder och yttre miljöer och därigenom höja områdenas socioekonomiska status.

3.2 Övergripande Mål: Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro

Framtidenkoncernen har ett tydligt uppdrag att bygga mer bostäder och de senaste tre åren har takten varit rekordhög.

Nyproduktion lyfts fram som en viktig faktor i koncernens strategi för

utvecklingsområden för att utjämna skillnaden mellan stadens olika områden. Variation av bostadstyper och upplåtelseformer i ett område bidrar till minskad segregation och målet är att 50 procent av nyproduktionen i dessa områden ska vara med en annan upplåtelseform än hyresrätt. Koncernen verkar aktivt för ombildningar och under året har en ombildning skett då 58 lägenheter i Tynnered ombildades till bostadsrätter.

I koncernens uppdrag ligger att bygga billigare bostäder, vilket innebär lägre hyror och möjlighet för fler att efterfråga nyproducerade bostäder. Det är även ett verktyg för att motverka segregation. I koncernens strategi för lägre produktionskostnader är målet att sänka dessa med 30 procent och i de projekt som beslutats sedan strategin antogs börjar vi se sänkta kostnader i linje med målet.

En viktig del i arbetet med lägre produktionskostnader handlar om mobilitet. Vi ska erbjuda fler lösningar än resor med egen bil och därigenom minska behovet av nya parkeringsplatser och frigöra större utrymme för att bygga bostäder.

Att skapa trygghet i ett område är en förutsättning för att andra satsningar ska lyckas. Under året har koncernen definierat vad en trygghetssäkrad fastighet innebär och alla fastigheter i våra utvecklingsområden har inventerats baserat på detta. Konkret handlar planerade åtgärder ofta om bättre belysning, säkrare lås samt utformning av entréer och källarutrymmen. Flera åtgärder har påbörjats redan i år.

En del i vår strategi är att det ska vara helt och rent i våra utvecklingsområden. Tillsammans med Göteborgs Universitet har vi startat ett projekt för minskad nedskräpning. Vi har tagit fram en app för att dokumentera och kategorisera skräpet och även en modell för att kunna följa effekterna av olika åtgärder.

3.3 Övergripande Mål: Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt

Bolaget har sedan 2018 en finansiell strategi vars syfte är att säkerställa koncernens långsiktiga finansiella uthållighet för att kunna tillgodose koncernens mål för nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt satsningar i våra utvecklingsområden. Strategin för investeringar i nyproduktion, antagen 2020, beskriver hur koncernens nedskrivningsvolym ska kunna begränsas. Nyproduktionsportföljen ska uppnå en genomsnittlig direktavkastning motsvarande marknadens krav vilket innebär att den över tid ska vara balanserad så att nedskrivningar kompenseras av minst motsvarande övervärden.

Ur medarbetar- och arbetsgivarperspektiv har året präglats av pågående pandemi och anpassningar av arbetssätt. En utvärdering av koncernens pandemihantering vittnar om att medarbetarna bedömer att pandemin överlag har hanterats väl. En anvisning för vad vi kallar Framtidens flexibla arbetssätt har fastställts under året. Den ska bidra till att koncernen förblir en attraktiv arbetsgivare även efter pandemin. Bakgrundskontroller vid rekryteringar samt ett utvecklat utbildningskoncept för kamratstöd har införts för att öka personalens säkerhet och trygghet. Som en del av genomförandet av strategin för utvecklingsområden har arbete kopplat till trygghetsvärdarnas uppdrag, utveckling av en kompetensplattform samt utveckling av arbetssätt för att tillämpa nolltolerans mot kriminell verksamhet genomförts.

Jobblyft är en insats i vår strategi för utvecklingsområden som bidrar till uppdraget om stärkt egenförsörjning. Under året har flera dotterbolag ökat antalet sommarjobb. I Bergsjön tog Familjebostäder emot 273 feriearbetare, vilket bidrar till såväl arbetserfarenheter som till ett attraktivt och trivsamt Bergsjön. I *Grön omställning* ger GöteborgsLokaler arbetslösa ungdomar i Biskopsgården chans till tre månaders praktik i en second hand-butik och i initiativet *Changers Hub* i Hjällbo, där Poseidon nu är värd, erbjuds unga mellan 16–29 år idécoachning, kurser och events.