



Verksamhetsplan 2022

Bostads AB Poseidon

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Det här är vi	4
3	Vår vision och affärsidé	5
4	Så här styrs vi	6
5	Framtidenkoncernens affärsplan 2022-2024	7
6	Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2022	9
7	Vår verksamhetsplan	11
8	Uppdrag som kan beröra Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2022	13
9	Våra målområden	15
9.1	Nyproduktion.....	15
9.1.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.</i>	15
9.2	Varsam renovering	16
9.2.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar. ..</i>	16
9.3	Utvecklingsområden.....	17
9.3.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.</i>	18
9.4	Nöjda hyresgäster	19
9.4.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.</i>	19
9.5	Klimat och miljö.....	20
9.6	Förvaltning.....	21
9.7	Attraktiv arbetsgivare	22
9.7.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare</i>	23
9.8	God ekonomi och effektiv verksamhet.....	24
9.8.1	<i>Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.</i>	24

1 Inledning

Var tionde göteborgare bor hos Poseidon. Det ger oss en unik möjlighet att göra skillnad i många människors vardag – och för hela staden.

Vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag går långt utanför lägenhetsdörren. Att bygga det hållbara samhället för framtiden är vår vision, som våra drygt 330 medarbetare bidrar till, i stort och i smått, varje dag. Genom en superslipad fastighetsförvaltning i alla lägen, alltid med hyresgästen i fokus, bidrar vi till en hållbar stad – för våra hyresgäster, göteborgarna och kommande generationer.

Våra värderingar – schyssta, handlingskraftiga, lyssnande, ett lag – vägleder oss i det dagliga arbetet.



2 Det här är vi

Poseidon är en del av Framtidenkoncernen, som ägs av Stadshus AB och ingår i Göteborgs Stad. Vi äger och förvaltar drygt 28 000 hyresrätter runt om i Göteborg. Vår verksamhet är uppdelad i sju geografiskt avgränsade distrikt. På huvudkontoret finns stöttande funktioner inom Administrativ utveckling, Fastighetsutveckling, Förvaltningsutveckling, HR och Kommunikation.

Tillsammans med våra systerbolag i Framtidenkoncernen utgör vi Sveriges största allmännyttiga och bostadskoncern, som är hem för var fjärde göteborgare. Förutom de förvaltande bostadsbolagen Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder, ingår även Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling, GöteborgsLokaler och Störningsjouren i Framtidenkoncernen.



3 Vår vision och affärsidé



För koncernen finns en gemensam vision och en övergripande affärsidé.

Koncernens Vision

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Koncernens Affärsidé

- Vi skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum. Vi ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.
- Vi ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

4 Så här styrs vi

Bostads AB Poseidon ingår i koncernen Förvaltnings AB Framtiden och är en del av Göteborgs Stad. Förvaltnings AB Framtiden är Bostads AB Poseidons moderbolag och utövar den formella äganderollen över oss. Det sker bland annat genom representation vid bolagsstämman och vid årliga ägardialoger. Göteborgs Stadshus AB är i sin tur Förvaltnings AB Framtidens moderbolag. Vår styrning utgår från aktuella lagar, regler, principer och styrande dokument såsom:

- Aktiebolagslagen.
- Kommunallagen.
- Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen).
- Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.
- Bolagsspecifikt ägardirektiv för Bostads AB Poseidon.
- Styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, styrelsen för Göteborg Stadshus AB, styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden eller av styrelsen för Bostads AB Poseidon.

Ägardirektiv är bindande instruktioner för bolagets styrelse och verkställande direktör. Bostads AB Poseidon har antagit ett bolagsspecifikt ägardirektiv som är utarbetat och fastställt av kommunfullmäktige i Göteborg.

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och pekar på vad vi inom koncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål.



5 Framtidenkoncernens affärsplan 2022-2024

Affärsplanens funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus samt att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det vi ser särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen.

Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi har fått av ägaren i vårt ägardirektiv. Av dessa har vi särskilt fokus på tre områden där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål. De kallar vi för våra fokusområden.

Våra fokusområden	Övriga målområden
<ul style="list-style-type: none">•Nyproduktion•Varsam renovering•Utvecklingsområden	<ul style="list-style-type: none">•Nöjda hyresgäster•Attraktiv arbetsgivare•God ekonomi & effektiv verksamhet



Vårt ägardirektiv beskriver vad vår ägare vill att vi ska uppnå med vår verksamhet. Vi

ska genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Vi ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Vår fastighetsförvaltning ska hålla en god kvalitet och tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel och service. Vi ska främja integration och motverka diskriminering. Vi ska tillsammans med andra aktörer inom staden och andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Vi ska även själva eller tillsammans med andra bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes vilja att påverka sitt eget boende ska tillvaratas genom att de ges inflytande över sitt eget boende och dess närmsta omgivning. I samband med upprustning och ombyggnad ska våra hyresgäster involveras via dialog. Vi ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation samt förvaltning. Vi ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet. Vår dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Vi ska ha en god samverkan och effektivt samarbete med stadens nämnder, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB och externa intressenter.

För att kunna åstadkomma ovanstående ska vi säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

6 Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2022

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och anger vad Framtidenkoncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål. Kommunfullmäktiges beslutade Budget 2022 och flerårsplaner för 2023-2024 för Göteborgs Stad innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtiden. De mål och uppdrag som riktas direkt till Framtiden och som koncernen är huvudansvarig för återges nedan. Övriga uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges budget återges i kapitel 8.

Mål, inriktningar och uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges är inarbetade i affärsplanen under de områden vi har bedömt att det berör. I de fall uppdrag eller inriktningar i stadens budget inte återfinns i affärsplanen har vi bedömt att det är omhändertaget i den löpande verksamheten och kommer att följas upp och återrapporteras i ordinarie uppföljningsprocessen.

Övergripande verksamhetsmål

- Göteborg är en trygg och välskött stad.
- Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat.

Mål riktade specifikt till Framtiden

- Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.
- Klustret ska bidra till att öka tryggheten i stadens utsatta områden.
- Klustret ska bidra till att öka möjligheten för göteborgarna att göra bostadskarriär.

Uppdrag riktade specifikt till Framtiden

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att fortsätta arbetet med att ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2022.
- 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.
- Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att fortsätta arbeta aktivt mot målet att få bort alla särskilt utsatta områden från polisens lista senast 2025.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att fortsätta sitt arbete med strategin för utveckling av Göteborgs särskilt utsatta områden. I arbetet är det viktigt att säkerställa varierade upplåtelseformer, särskilt där hyresrätten är dominerande.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, beakta de positiva erfarenheterna kring arbetet med *Värdeskapande stadsutveckling* i den framtida stadsplaneringen av stadens utsatta områden. Detta ska komplettera Framtidens strategi för utsatta områden.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att även fortsättningsvis avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att ingå i samarbeten mellan olika aktörer för att göra utpekade platser mer attraktiva genom exempelvis BID och inkubatorer.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att fortsätta ta tillvara på de goda exempel för ökad trygghet som finns i Gårdstensmodellen för att på sikt implementera i andra utanförskapsområden.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att säkerställa att det är våldsutövaren som krävs flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta.

7 Vår verksamhetsplan



Framtidens affärsplan är gemensam för hela koncernen. Affärsplanen är förändringsinriktad och innehåller det de ser särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen. Många delar av verksamheten nämns inte i affärsplanen. Det innebär inte att de delarna inte är viktiga. De ska fortsätta bedrivas och utvecklas om inget annat anges.

Målen i affärsplanen är fleråriga och nås i ett längre tidsperspektiv. Strategierna uttrycker de vägval och inriktningar som bedöms vara viktigast för att nå målpåfyllelse på målen. Mätetalen är de indikatorer som de kommer att följa på koncernnivå för att se om koncernen rör sig i rätt riktigt mot målen. Uppdrag ska om inget annat anges genomföras och rapporteras under innevarande år.

Utöver de mål, strategier och mätetal som anges i affärsplanen följer koncernen även utvecklingen inom andra områden.

Vår verksamhetsplan bygger på den koncerngemensamma affärsplanen och består av sex koncerngemensamma målområden och två bolagsunika målområden. Av dessa har vi särskilt fokus på tre områden där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål. De kallar vi för våra fokusområden.

Våra fokusområden:

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

Övriga målområden:

- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi & effektiv verksamhet

Bolagets egna målområden:

- Klimat och miljö

- Förvaltning

För att tydliggöra vårt långsiktiga mål har vi tagit fram målbilden, Poseidon 2025. De tre fokusområdena och bolagets två egna målområden rymms inom cirkeln, verksamhet - vi har en superslipad förvaltning. Övriga målområden återfinns i var sin av de återstående cirkelarna.

Poseidon 2025

Vår vision: Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Målbild: Vi är en skicklig förvaltare i alla lägen. Det gör oss till den arbetsplats, hyresvärd och samhällsbyggare vi vill vara – en förebild i branschen.



8 Uppdrag som kan beröra Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2022

Uppdrag till kommunstyrelsen som kan beröra Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2022 för Göteborgs Stad.

Kommunstyrelsen ska ta fram en långsiktig strategi för att stoppa nyrekrytering, gängkriminalitet och utvecklingen av parallella samhällen i Göteborg.

Kommunstyrelsen får i uppdrag, tillsammans med samtliga nämnder och bolag, att ta fram en strategi och handlingsplan med konkreta åtgärder för hur alla former av tystnadskultur kan motverkas. I uppdragen ingår även att ta fram en modell för att strukturerat och systematiskt följa upp utvecklingen.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att säkerställa att anställda vågar anmäla otillåten påverkan och att stöd säkras till anställda som anmäler.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att samordna arbetet mot svartkontrakt och att sprida arbetet över staden.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att ta fram en klimatanpassningsplan i enlighet med klimatkontraktet.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att samordna och leda arbetet för att minska otryggheten vid stadens torg, kollektivtrafikknutpunkter och samlingspunkter.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att fortsatt identifiera brottsutsatta och otrygga platser.

Nämnder och styrelser får i uppdrag att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att stötta AB Framtiden och Business Region Göteborg med att uppmuntra och ingå i samarbeten mellan olika aktörer för att göra utpekade platser mer attraktiva genom exempelvis Business Improvement Districts och inkubatorer.

Övriga uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2022 för Göteborgs Stad.

Socialnämnder	<ul style="list-style-type: none"> • Socialnämnderna får i uppdrag att, i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden säkerställa att rutiner för bistånds- och behovsprövning följs samt att inte bistånd ges för svarta hyror och att ockerhyror inte ska förekomma.
Socialnämnder	<ul style="list-style-type: none"> • Socialnämnderna får i uppdrag att genomföra riskbedömningar för hela familjer när en familjemedlem hoppat av ett kriminellt nätverk. Uppdragen ska göras tillsammans med Förvaltnings AB Framtiden i syfte att möjliggöra för flytt av hela familjen till ett nytt boende vid behov efter genomförd riskbedömning.
Park- och naturnämnden	<ul style="list-style-type: none"> • Park- och naturnämnden får i uppdrag att, i samverkan med Framtidenkoncernen ta ett helhetsgrepp om och prioritera nedskräpningen i stadens särskilt utsatta områden.
Idrott- och föreningsnämnden	<ul style="list-style-type: none"> • Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att inom ramen för arbetet med att inventera föreningars lokalbehov, i samverkan med lokalnämnden, Förvaltnings AB Framtiden och Higab, utreda hur utbudet och tillgången till verksamhetslokaler för föreningslivet kan stärkas ytterligare.
Byggnadsnämnden	<ul style="list-style-type: none"> • Byggnadsnämnden får i uppdrag att, tillsammans med Förvaltnings AB Framtiden, beakta de positiva erfarenheterna kring arbetet med värdeskapande stadsutveckling i den framtida stadsplaneringen av stadens utsatta områden. Detta ska komplettera Framtidens strategi för utsatta områden.
Göteborg Energi	<ul style="list-style-type: none"> • Göteborg Energi AB får i uppgift att tillsammans med Framtidenkoncernen, akademi och näringsliv utveckla konkreta åtgärder för effektivare laststyrning av el- och fjärrvärmesnätet.
Göteborg Energi	<ul style="list-style-type: none"> • Göteborg Energi AB får i uppgift att tillsammans med Framtidenkoncernen, akademi och näringsliv utveckla ett pilotprojekt för Vehicle-to-grid.
Stadshus AB	<ul style="list-style-type: none"> • Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att genom uppföljningar säkerställa att utbildningar inom AB Framtiden och dess dotterbolag genomförs.

9 Våra målområden

9.1 Nyproduktion

Beskrivning av området

Framtidenkoncernen har i uppdrag att hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Vi ska bidra till att skapa en stad med blandade bostadsformer och vi ska bygga nya bostäder - däribland hyresrätter - som alla göteborgare har råd att efterfråga. Vi ska också i så stor utsträckning som möjligt se till att det finns ett utbud av bostadsrätter och egnahem. Detta även i ekonomiskt svaga områden.

Koncernens mål för perioden 2021-2023 är att färdigställa minst 3 000 bostäder. Produktionen planeras för att under treårsperioden 2024-2026 kunna uppgå till minst 4 200 bostäder. Det långsiktiga målet om att årligen bygga 1 400 bostäder gäller fortfarande och för att säkerställa att det uppnås efter 2023 ska mätetalet "Antal byggrätter" prioriteras mycket högt.

Uppdrag

De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att utifrån identifierade outnyttjade byggrätter återkomma med vilka byggrätter i stadens utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2022-06-30.

9.1.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.

Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030



Verksamhetens mål

Vi bidrar till ett högt tempo i bostadsbyggandet genom att bygga på och bygga om i befintligt bestånd.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
	Systematiskt arbeta med förtätning på egen/anslutande mark
	Systematiskt inventera/utreda byggnader med avseende på konvertering av ytor till lägenheter
	Utveckla/implementera processen för nyproduktion

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2022
Installerad effekt solceller i nyproduktion, kW	794	175	100
Nyproduktion, färdigställda lgh	89	671	417
Påbyggnad/förtätning, färdigställda lgh	30	16	12
Konvertering, färdigställda lgh	16	11	30

9.2 Varsam renovering

Beskrivning av området

Genom renovering och underhåll värdesäkrar vi våra fastigheter och bidrar till nöjda hyresgäster. När vi renoverar och underhåller våra fastigheter ska vi göra det på ett sätt där vi går varsamt fram så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att vi slår vakt om de lägenheter som har en låg hyra. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering.

I samband med ombyggnation ska vi sträva efter att energieffektivisera för att minska våra klimatutsläpp och säkra vårt långsiktiga driftnetto. Vi ska använda våra hustak till solenergi där det är lämpligt och installera minst 10 000 kW effekt motsvarande 140 mnkr under perioden 2018-2022.

Under 2022 kommer riktlinjen för varsam renovering att revideras.

9.2.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.

Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar



Verksamhetens mål
Vi renoverar varsamt för att värna våra hyresgästers möjligheter att bo kvar.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
	Samrådsprocess vid renovering – utveckla process samt tydliggör ansvar
	Systematisera arbetet med återbruk av material vid förvaltning, renovering och ombyggnad samt upprätta en återbruksstrategi

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2022
Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning	0%	20%	20%
Lönsamhet, procent	3%		4%
Antal renoverade lgh	201	274	400
Installerad effekt, i befintligt bestånd, solceller kW	278	160	800

9.3 Utvecklingsområden

Beskrivning av området

Med utgångspunkt i vårt kärnuppdrag ska vi verka för att minska segregationen i Göteborg. Vi är fastighetsägare i stadens samtliga särskilt utsatta områden och har därför en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Det finns en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen. Vi vill förbättra integrationen genom att arbeta aktivt med att tillföra blandade boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd samt arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning. Det förutsätter att vi arbetar utifrån ett hela staden perspektiv i nära samverkan med de boende i våra områden samt de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med i samhällsutvecklingen.

Framtidenkoncernen ska under 2022 beakta de positiva erfarenheterna kring arbetet med Värdeskapande stadsutveckling. Detta ska komplettera koncernens strategi för utvecklingsområden. Koncernen ska också utveckla arbetet med att ingå i samarbeten mellan olika aktörer för att göra utpekade platser mer attraktiva genom exempelvis BID och inkubatorer. De lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är prioriterade i arbetet kommande år.

Våra utvecklingsområden följer i huvudsak polisens definition av särskilt utsatta områden och är Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet. Hösten 2021 flyttades Tynnered ner från polisens lista och klassas inte längre som särskilt utsatt. Koncernens strategi ligger dock fortsatt fast och arbetet i utvecklingsområdena omfattar även framöver Tynnered och området runt Frölunda Torg.

Uppdrag

De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att öka antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter. Uppdraget återrapporteras inom ramen för uppföljning av koncernens modell för ombildning.

9.3.1 Nämnd/Styrelse Mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
- Framtidenkoncernens modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter



Verksamhetens mål

Ingen del av staden finns på polisens lista över särskilt utsatta områden.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Samordna. genomföra och följa upp lokala strategiplaner	
Utveckla koncept för boendebudget	
Implementera och utveckla process för "Nolltolerans mot kriminell verksamhet i våra områden"	
Utreda och besluta omfattning av lägenheter som ska prioriteras för förvärvsinkomsttagare.	
Utreda och besluta vilka förturer som ska ges enligt avtal och överenskommelser med Fastighetskontoret.	

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2022
Antal genomförda ombildningar	0	0	1
Antal utvecklingsområden	4	4	4
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden, nyproduktion, påbyggnad förtätning och konverteringar		240	20

9.4 Nöjda hyresgäster

Beskrivning av området

Våra hyresgäster är vår viktigaste intäktskälla och nöjda hyresgäster är en grundförutsättning för att långsiktigt säkerställa vår ekonomi. Vi förvaltar våra hyresgästers hem och ska möta dem utifrån deras situation. Vi lever upp till vad som förväntas av en bostadskoncern i framkant vilket bland annat innebär att vi ökar digitaliseringstakten för att behålla nöjda kunder även i framtiden.

Vår förvaltning präglas av god kvalitet och säkerställer trygghet och trivsel för både boende och lokalhyresgäster. Vi arbetar med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning. Våra hyresgäster ges möjlighet att påverka boendekostnader och övriga boendeförhållanden. En god dialog med hyresgästerna fångar deras behov och synpunkter. Dialog ger även möjlighet till inflytande, skapar trygghet vid förändringar samt är ett viktigt redskap för uppföljning. Genom Göteborgs Lokaler främjar vi lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet.

Vi vidtar steg för att öka hyresgästernas medinflytande och ser positivt på bildandet av fler hyresgästföreningar. Genom olika former av självförvaltning och möjligheter till differentierat serviceutbud ska boendemiljön kunna anpassa till hyresgästernas önskemål.

För att identifiera otrygga platser genomförs lokala medborgardialoger. Otrygga miljöer kan behöva omgestaltas fysiskt. För ökad trygghet ses belysningen över, klotter saneras och vi håller rent och snyggt i våra områden. Dessutom fortsätter vi vårt arbete med att motverka oriktiga hyreskontrakt och med att utveckla samarbetet med de nya socialnämnderna och det lokala föreningslivet.

I staden behövs fler trygghets- och gemenskapsboenden för att främja längre självständigt boende. Vi verkar för att fler trygghetsbostäder inrättas i våra befintliga fastigheter där det är lämpligt.

Koncernen kommer även fortsättningsvis att avsätta ett antal lägenheter till bostadslösa, boende i andra hand eller inneboende, målgrupper som befinner sig långt från bostadsmarknaden samt säkerställa att det är våldsutövaren som krävs flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta.

Uppdrag

De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att ta tillvara de möjligheter som koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder ger avseende att bidra med bostäder för de som utsätts för våld i nära relation. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2022-06-30.

9.4.1 Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.

Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder
- Uthyrningspolicy för lokaler



- Öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Minska olovlig andrahandsuthyrning och motverka oriktiga hyresförhållanden.
- Utveckla tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet.
- Arbeta med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning.
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.
- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.

Verksamhetens mål
Våra hyresgäster är i fokus - Serviceindex topp 25 % bland giganterna i AktivBo.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
	Ta fram koncept för att trygghetssäkra fastigheter i den ordinarie förvaltningen
	Utreda förutsättningar för att inrätta Kundcenter inkl. central felanmälan
	Utveckla servicelöfte till hyresgäst
	Utred och genomför ev. förändringar gällande besökstid och telefontider.

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2022
Trygghet	74,3%	75,7%	77,2%
Serviceindex	76,8%	77,3%	79,6%
Produktindex	73,3%	73,5%	74,2%
Inflytandeindex	69,4%	69,1%	71,5%
Rent- och snyggt	72,7%	75,1%	76,5%
Hjälp när det behövs	82,1%	80,7%	83,4%
Ta kunden på allvar	80,2%	79,0%	80,5%

9.5 Klimat och miljö

Beskrivning av området

Vår verksamhet påverkar miljön och klimatet genom en rad olika aktiviteter - allt från vilka materialval som görs när vi renoverar och underhåller våra fastigheter, vår energianvändning, användning av maskiner och fordon till den miljöpåverkan som uppstår genom exempelvis våra hyresgästers konsumtion, transporter och avfallshantering. I Poseidons ägardirektiv framgår att vi aktivt ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt energieffektivisering i befintliga hus och vi ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Vi vill göra vad vi kan för att bidra till ett hållbart samhälle. Bolagets långsiktiga mål till 2025 att vi ska ha halverat klimatpåverkan jämfört med 2020 och att vi ger våra hyresgäster goda förutsättningar att leva klimatsmart.

Verksamhetens mål

Vi har halverat vår klimatpåverkan jämfört med 2020 och ger våra hyresgäster goda förutsättningar att leva klimatsmart.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
Implementera miljöledningssystem	
Ta fram energiplan på fastighetsnivå per distrikt, i fastigheter med hög eller avvikande energiförbrukning.	
Utreda energieffektiviserings-potentialen i 50% av projekten över 3 mnkr som drivs av distrikten.	
Utreda energieffektiviserings-potentialen i 100 % av projekten som drivs av ombyggnadsenheten.	
Säkerställa hyresgästernas tillgång till full sortering och, där det är lämpligt, införa åtgärder enligt konceptet avfallssnålt flerbostadshus i samtliga distrikt	
Information om sopsortering till hyresgäster	

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2022
Total energi, kWh/kvm	157	158	151
Hållbarhetsindex (AktivBo)	0	78,2	80,4
Klimatsmart boendeindex			
Andel projekt som dokumenterats i BVB (%)	37%		80%
Andel projekt som rapporterat in avfallsmängder (%)	0%		80%
Mängden restavfall/blandat avfall per lägenhet, kg/lgh	340	330	330

9.6 Förvaltning

Beskrivning av området

Förvaltningen av våra fastigheter är en av hörnstenarna i verksamheten. Vår målbild är en superslipad förvaltning i alla lägen, vilket innebär att vi alltid har en jämn och hög nivå på förvaltningen, oavsett läge i staden.

Genom en effektiv förvaltning med fokus på att öka intäkter och minska kostnader, samtidigt som vi investerar i vårt underhåll, kan vi öka värdet i våra hus.

Vi förvaltar våra fastigheter så att de kan hålla länge, både ur ett ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Att göra rätt saker i rätt tid är ledord i förvaltningen och hjälper oss att förebygga skador och bidra till kundnöjdheten. Att minska energiförbrukningen och anpassa fastigheterna till framtidens krav på mobilitetstjänster är andra områden som omfattas av vår förvaltning.

Verksamhetens mål

Vi har en superslipad förvaltning.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
	Implementera koncernens handlingsplan för mobilitet
	Implementera projektledningssystem (Antura)
	Inventera byggnader m a p lokaler/förråd som kan hyras ut
	Utreda nytt verktyg/ arbetssätt för underhålls-/investeringsplan

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2022
Överskottsgrad (%)	37,5%		37,4%
Minskning köpta tjänster reparationer (%)	0%		7%
Tid avställd lgh för reparation, månad	0		1
Värme, besparing per år i befintligt bestånd, MWh	0		4 253
El, besparing per år i befintligt bestånd, MWh	0		634
Vatten, minskning förbrukning, i befintligt bestånd (%)	0%		2%

9.7 Attraktiv arbetsgivare

Beskrivning av området

Våra medarbetare är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till koncernen. Vi ska erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet. Vi vill att våra medarbetare ska känna sig engagerade och stolta över de resultat vi tillsammans uppnår.

Vi vill vara en tydlig, effektiv och lärande koncern, i syfte att öka kundnöjdheten, stärka koncernens förmåga att nå resultat och hantera de utmaningar vi står inför.

Nya utmaningar, en allt snabbare förändrings- och utvecklingstakt och förväntningar från ägare, kunder och hyresgäster ställer krav på organisationens anpassningsförmåga och kontinuerlig utveckling av våra arbetssätt.

Vi ska ge goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv. Vi ska vara en inkluderande arbetsplats och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential. Vi ska arbeta hälsofrämjande och motverka ohälsa i arbetet bland annat genom att ge förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi vill att våra medarbetare ska känna sig trygga och säkra på jobbet.

Koncernen ska ytterligare förstärka medarbetares säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan.

Uppdrag
Samtliga dotterbolag får i uppdrag att ytterligare förstärka medarbetares säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan. Uppdraget ska återrapporteras skriftlig senast 2022-06-30.

9.7.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare



Verksamhetens mål
Vi har engagerade medarbetare som ges plats att växa.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
	Fortsätta utveckla och implementera värderingar/värdegrund
	Implementera Poseidons validerings- och utbildningscenter
	Ta fram en ledarfilosofi och former för ledarutveckling
	Ta fram koncept/ramverk för hälsoaktiviteter och teambuilding
	Implementera riktlinjer för flexibelarbetsplats
	Ta fram struktur och arbetssätt för strategisk kompetensförsörjning
	Utveckla och tydliggöra personsäkerhetsprocessen inkl. användningen av incident- och avvikelshantering
	Utveckla metod och förmåga att hantera allvarliga och/eller stora händelser/kriser

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2022
ENPS, index	4	3	15
Temperatur (total), index	7,3	7,4	7,5
Personlig utveckling, index	7	7,6	8
Delaktighet, index	7,1	7,5	8
Teamkänsla, index	8	8,4	9
Ledarskap, index	7,5	7,8	8
Arbetsglädje, index	7	7,4	7,8
Trygg och säker arbetsmiljö	8,1	8,4	8,6
Inkluderande arbetsplats	7,8	8,6	9
HME	78	82	84

9.8 God ekonomi och effektiv verksamhet

Beskrivning av området

För att nå koncernens beslutade mål avseende nyproduktion och satsningar i särskilt utsatta områden, det vi kallar våra utvecklingsområden, måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad, belåningsgrad och soliditet.

Detta är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och extra satsningar i särskilt utsatta områden samt bibehålla långsiktigt god soliditet. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen balanserar och prioriterar befintliga resurser. Sedan 2017 har koncernen positionerat om sig finansiellt för att nå våra långsiktiga mål. Våra långsiktiga mål är:

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50% över 10 år.
- Självfinansieringsgrad om minst 30% vid nyproduktion över 10 år.
- Belåningsgrad på koncernen om max 30%.

Koncernens kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar (exklusive Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler) skall uppgå till 253 mnkr (inklusive satsningar i utvecklingsområden).

För de bostadsförvaltande bolagen innebär det att de har i uppdrag att leverera på nedanstående mål per bolag:

- Bostadsbolaget 149 mnkr
- Familjebostäder -79 mnkr
- Gårdstensbostäder 33 mnkr
- Poseidon 257 mnkr

Dessutom har GöteborgsLokaler ett mål på 20 mnkr.

Egnahemsbolaget skall under femårsperioden 2018–2022 nå en genomsnittlig avkastning på eget kapital på 5 procent (efter skatt) utifrån det egna kapitalet per 2017-12-31.

I stadens budget 2022 har kommunfullmäktige beslutat att Framtidenkoncernens samlade lånevolym 2022 får uppgå till maximalt 29 000 mnkr, per den 31 oktober 2021 var nettoexponeringen ca. 22 800 mnkr och prognosen för 2021 är ca. 23 200 mnkr. Det är stadens avsikt att låneramen för investeringar justeras årligen, ett år i taget, baserat på koncernens investeringsprognoser.

9.8.1 Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Styrande dokument:

- Framtidenkoncernens finansiella strategi

Verksamhetens mål

Vi har en god ekonomi.

Aktiviteter	Beskrivning / syfte med åtgärden
--------------------	---

	Fortsätta implementera uppföljning av fastigheter
--	---

	Implementera Affärssystem (ekonomi/inköp)
--	---

	Implementera MSCI
--	-------------------

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Målvärde 2022
Direktavkastning (%)	6,9%		6,4%
Totalavkastning (%), följs över tid	0%		
Soliditet (%)	35,6%		34,2%
Koncernen (exklusive EгнаHemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	465		369,3