

Styrelsehandling nr. 9a
Utfärdat: 2022-05-11
Diarienummer:2022-0029

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

Delårsrapport mars 2022

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Delårsrapport per mars 2022 antecknas.

Ärendet

Enligt Göteborgs Stads struktur och tidplan för uppföljningsprocessen 2022 inträffar sista datum för styrelsen att fatta beslut om delårsrapport per mars och augusti kalendermässigt före ordinarie sammanträden för Förvaltnings AB Framtidens styrelse.

På sitt sammanträde 2021-11-18 beslutade därför styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden att bemyndiga presidiet att för styrelsens räkning fatta beslut om delårsrapport per mars och delårsrapport per augusti. Presidiet beslutade 2022-04-25 att godkänna föreliggande delårsrapport per mars.

2022 års rapportering till staden sker i form av en delårsrapport per mars och augusti samt en årsrapport. Delårsrapporterna fokuserar främst på viktig styrinformation om det ekonomiska läget, personalfrågor, väsentliga avvikelser i grunduppdragen samt frågor av uppsiktskaraktär.

Föreliggande delårsrapport är en uppföljning av årets första tre månader och innehåller väsentlig styrinformation till kommunledningen avseende i första hand de som verksamheten är till för och vad som avviker från vad styrelsen har planerat. Rapporten innehåller också en redovisning av status och resultat avseende uppdraget att fortsätta arbetet med att ombilda lägenheter till bostadsrätter eller ägarlägenheter under 2022.

Detta som en följd av uppdraget till Stadshus AB i fullmäktiges budget att genom uppföljningar säkerställa att utbildningar inom AB Framtiden och dess dotterbolag genomförs. Stadshus ska rapportera status och resultat för uppdraget i samband med delårsrapporterna och årsrapporten.

Rapporten utgör underlag för stadsledningskontorets vidare rapportering till kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

Bilagor

1. Delårsrapport mars 2022



Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Delårsrapport mars 2022

Bolag

Förvaltnings AB Framtiden
2022

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling...	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	6
2.1.3	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen	7
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Organisationsmål	7
2.2.2	Riktade övergripande verksamhetsmål	7
2.2.3	Styrelsespecifika mål från KF	8
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	10
3.1	Utveckling inom personalområdet	10
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv.....	10
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	10
3.2	Ekonomisk uppföljning	11
3.2.1	Utfall till och med perioden	11
3.2.2	Prognos.....	12
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 13	
3.2.4	Investeringsredovisning.....	13
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	14
3.3.1	Konsekvenser av kriget i Ukraina	14
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	15
4.1	Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete	15
4.2	Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat	15
4.3	Rapportering av uppdrag att fortsätta arbetet med att ombilda lägenheter till bostadsrätter eller ägarlägenheter under 2022	16

Bilagor

Bilaga 1: Bostadsbolaget 211208

Bilaga 2: Egnahemsbolaget 220114

Bilaga 3: Familjebostäder 211206

Bilaga 4: Framtiden Byggutveckling 211210

Bilaga 5: Förvaltnings AB Framtiden 211214

Bilaga 6: Förvaltnings AB GöteborgsLokaler 211216

Bilaga 7: Gårdstensbostäder 211216

Bilaga 8: Poseidon 211207

Bilaga 9: Störningsjouren 211210

1 Sammanfattning

Under första kvartalet har 199 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 186 hyresrätter, 10 bostadsrätter eller äganderätter och 3 lägenheter som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är ca 1 200. Prognosen för helåret är att färdigställa mellan 600-750 nya bostäder.

Under våren har arbetet med koncernens sociala plattformar, inom strategin för utvecklingsområden, intensifierats tillsammans med berörda aktörer i Göteborgs Stad. Konceptet *Lights On* har startat på tio skolor och omfattar i nuläget ca 4 000 elever som ges ökad tillgång studiestöd, föräldrastöd och fritidsaktiviteter. Under året startar också sex jobbhubbbar genom ett IOP med Stadsmissionen med syftet att erbjuda en bredare dörr in för fler boende att kunna försörja sig själva.

Covid-19 pandemin följt av kriget i Ukraina har lett till fortsatt materialbrist och förseningar i ombyggnadsprojekt samt till prisökningar i både ny- och ombyggnadsprojekt. Det finns risk för att utvecklingen leder till högre produktionskostnader och förskjutningar i färdigställandet av bostäder på längre sikt.

Ett förslag har tagits fram avseende hur koncernen ska hantera uppdraget från kommunfullmäktige från 28 oktober 2021 om att öka arbetet med ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar. Inkomna förfrågningar avseende ombildning behandlas löpande i respektive dotterbolag. I avvaktan på beslut i hur koncernen ska hantera uppdraget från kommunfullmäktige behandlar dotterbolagen intresseförfrågningarna utifrån gällande ägardirektiv. Under första kvartalet har 15 intresseförfrågningar avseende ombildning om totalt 779 lägenheter inkommit från bostadsrättsföreningar. Totalt sett har koncernen sedan år 2020 fått in 21 intresseförfrågningar om totalt 1 106 lägenheter. Inga ombildningar har genomförts hittills i år.

Framtidenkoncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster på 123 mnkr, vilket är 22 mnkr högre än budget. Den positiva avvikelser är bland annat beroende på lägre värmekostnader samt en högre försäljning inom Egnahemsbolaget än vad som budgeterats.

För helåret prognosticerar koncernen ett resultat på 424 mnkr, vilket är 27 mnkr lägre än budget. Avvikelsen är bland annat beroende på tillkommande driftskostnader, främst fastighetsskötsel, samt underhållskostnader bland annat beroende på högre kostnader för skador.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall perioden 2022	Prognos helår 2022
Antal färdigställda bostäder	866	1 576	199	600-750
Antal byggrätter*	-	3 110	3 283	3 236
Produktionskostnad kr/kvm**	45 638	42 514	-	-
Total energi kWh/kvm***	159,3	159,6	-	-
Antal utvecklingsområden****	6	5	5	-
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden	299	565	3	60-70
Antal genomförda ombildningar	0	1	0	öka
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, mnkr*****	767	857	142	257
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr*****	2 185	2 081	518	2 487

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

**Beslutad investeringskostnad enligt investeringskalkyl. Inga projekt har tillkommit under första kvartalet 2022, därav anges - i kolumnen utfall perioden 2022.

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

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

*****GöteborgsLokaler inkluderat från och med år 2020

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Utveckling av åa, arbetad tid (%)	6 %	4%

Utvecklingen av antalet årsarbetare i arbetad tid har ökat med 6 procent jämfört

samma period föregående år. Ökningen består framförallt av fastighetsnära personal som utökats med hänsyn till en ökad volym färdigställda bostäder samt för genomförande av koncernens strategi för utvecklingsområden. En stor del av ökningen är en helårseffekt av rekryteringar som genomfördes under 2021 för att trygghetsvärddar finnas på plats i samtliga utvecklingsområden.

Nyproduktion

Under första kvartalet har 199 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 186 hyresrätter, 10 bostadsrätter eller äganderätter och 3 lägenheter som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är ca 1 200. Prognosen för helåret är att färdigställa mellan 600-750 nya bostäder.

Varsam renovering

Efter en dom i hyresnämnden hösten 2021 bedömde koncernen att då gällande riktlinje för varsam renovering inte längre var möjlig att tillämpa med hänsyn till ekonomi/affärsmässiga principer och sedan dess har arbete pågått med att revidera riktlinjen.

Utvecklingsområden

Inom ramen för strategin för utvecklingsområden har arbetet med koncernens sociala plattformar intensifierats tillsammans med berörda aktörer i Göteborgs Stad. Konceptet *Lights On* som innebär att skolor håller öppet mellan 07-19 har startat på tio skolor och omfattar i nuläget ca 4 000 elever. Genom ökad tillgång till studiestöd, föräldrastöd och fritidsaktiviteter är målet att halvera antalet elever utan behörighet till gymnasiet. Koncernen startar också sex jobbhubbar genom ett IOP med Stadsmissionen. Med hubbarna erbjuds en bredare dörr in som syftar till att fler boende ska kunna försörja sig själva genom anställning eller företagande. Målet är att vara ett komplement till det som erbjuds av andra aktörer i samhället dit alla med behov av råd och stöd för att närma sig egen försörjning eller studier kan komma.

Omflyttningsplatsen

Arbete pågår med implementering av en koncerngemensam omflyttningsplats som planeras driftsättas i början av hösten.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Ökade råvarupriser
Orsak till att avvikelsen uppstått
Covid-19 pandemin följt av pågående krig i Ukraina har lett till ökade materialpriser, ökade energi- och bränslepriser samt ökad risk för materialbrist på grund av uteblivna leveranser samt arbetskraftsbrist i svenska byggprojekt.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Det finns risk för att utvecklingen leder till högre produktionskostnader och förskjutningar i färdigställandet av bostäder. Vi ser också risk för att det på längre sikt kan leda till sjunkande produktionstakt och i värsta fall stopp i produktionen och därmed negativa konsekvenser för koncernens nyproduktionsplaner.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Det finns risk för ökad initial arbetsbelastning för hantering av ökad mängd hinderanmälningar med ersättningsanspråk och eventuella tvister.

Ökade råvarupriser
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>
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.
<i>Vidtagna åtgärder</i>
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 information till kommunstyrelsen

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

<i>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</i>						
Indikator - Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden	79	78	81	81	82	85
Utfall/mål för bolaget	80	82	-	-	-	-
Indikator - Sjukfrånvaro kommunalt anställda						
	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Utfall/mål för staden (%)	9,6	8,6	8,1	8,0	7,8	7,0
Utfall/mål för bolaget (%)	5,2%	4,5%	-	-	-	-

2.2.2 Riktade övergripande verksamhetsmål

Göteborg är en trygg och välskött stad

Koncernens bidrag till måluppfyllelse för en trygg och välskött stad bedöms i första hand ske genom insatserna inom strategin för utvecklingsområden. I den senast framtagna lägesbilden för år 2021 gjordes en sammanfattande bedömning av de sex utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet till år 2025. Sammantaget var det koncernens bedömning att områdena utvecklats positivt under 2021. Insatserna inom superförvaltning gick från planering till faktiskt genomförande, vilket inneburit synbara förändringar i områdena. Insatserna under Framtidens stadsutveckling har under 2021 tydliggjorts och påbörjats. Den sammanfattande bedömningen av områdenas möjlighet att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 har resulterat i två förändringar jämfört med den lägesbild som togs fram hösten 2020. Tynnered/Frölunda Torg har flyttats ner från särskilt utsatt

område till riskområde på polisens lista och bedömningen är att förutsättningarna är goda för att området inte heller 2025 ska vara särskilt utsatt. I Bergsjön har hyresgästernas upplevelse av området utvecklats positivt och i kombination med en stark framdrift i genomförandet av strategin och polisens bedömning av utvecklingen i området bedöms förutsättningarna gå från svåra till medel för att området inte ska vara särskilt utsatt 2025. Övriga fyra områden kvarstår på samma bedömning som hösten 2020. Det innebär att Lövgårdets förutsättningar att nå målet fortsatt bedöms som medel och att Biskopsgårdens, Hammarkullens och Hjällbos fortsatt bedöms som svåra.

Arbetet fortgår med genomförandet av insatser inom strategin. För 2022 kommer koncernen att inarbeta de positiva erfarenheterna kring arbetet med *Värdeskapande Stadsutveckling* och prioritera de lokala torgens betydelse för en positiv områdesutveckling.

Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat

För att nå koncernens mål om att färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023 krävs fortsatt god tillgång till mark och byggrätter. Koncernen färdigställde under åren 2020 och 2021 totalt 2 442 bostäder och prognosen för år 2022 är mellan 600 - 750 färdigställda bostäder. Utredningar pågår kring vilka hyresrättsprojekt som skulle kunna vara möjliga att ställa om till att vara bostadsrätter och småhus samt vilka byggrätter i stadens utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter.

Inga ombildningar har genomförts från hyresrätter till bostadsrätter under första kvartalet, men det har inkommit ytterligare 15 intresseförfrågningar om totalt 779 lägenheter från föreningar. Totalt sett har det under åren 2021 och 22 hittills inkommit 21 intresseförfrågningar som omfattar 1 106 lägenheter.

Ett förslag har tagits fram avseende hur koncernen ska hantera uppdraget från kommunfullmäktige från 28 oktober 2021 om att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar. Inkomna förfrågningar behandlas löpande i respektive dotterbolag. I avvaktan på beslut i hur koncernen ska hantera uppdraget från kommunfullmäktige behandlar dotterbolagen förfrågningarna utifrån gällande ägardirektiv.

2.2.3 Styrelsespecifika mål från KF

Lokala indikatorer

Mål	Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2030
Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.	Antal färdigställda bostäder*	866	1 576	-	-	-	-
Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.	Varav antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden**	299	565	-	-	-	-

Klustret ska bidra till att öka tryggheten i stadens utsatta områden.	Antal utvecklingsområden (särskilt utsatta områden)	6	5	-	-	-	0
Klustret ska bidra till att öka möjligheten för göteborgare att göra bostadskarriär.	Antal genomförda utbildningar	0	1	öka	öka	öka	öka
Klustret ska bidra till att öka möjligheten för göteborgare att göra bostadskarriär.	Antal utbildade hyresrätter till bostadsrätter	0	58	öka	öka	öka	öka

* Bolagets målsättning är att färdigställa minst 3 000 bostäder under perioden 2021-2023, minst 4 200 bostäder under perioden 2024-2026 och det långsiktiga målet är att årligen bygga 1 400 bostäder per år.

** Bolagets målsättning är att ca 25 procent av koncernens nyproduktion ska uppföras i utvecklingsområden.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2022	Utfall dec 2021
Total sjukfrånvaro (%)	6,4%	4,5%	4,5%	4,5%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	38	20		91
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	47	35		165
Bolagsextern personalomsättning* (%)			13%	10%

Den totala sjukfrånvaron har ökat jämfört samma period föregående år. Det är bolagets bedömning att det i huvudsak kan förklaras med att många medarbetare insjuknade i omikron varianten av Covid-19 under årets tre första månader.

Personalomsättningen har ökat jämfört föregående år. Ökningen är förväntad och bedöms bero på en ökad rörlighet på arbetsmarknaden efter pandemin.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

En koncerngemensam plan har fastställts för 2022 som tydliggör hur koncernen ska arbeta för att vara en attraktiv arbetsgivare med utgångspunkt i *Göteborgs Stads program för attraktiv arbetsgivare*. Även i år fokuseras aktiviteter och åtgärder till att stärka, förtydliga och utveckla förutsättningar, funktioner och kompetens hos medarbetare och chefer som arbetar för att koncernen ska nå målet om att inga särskilt utsatta områden ska finnas i Göteborg 2025.

Med utgångspunkt i *Framtidenkoncernens anvisning för flexibelt arbetssätt* har en succesiv återgång till ordinarie arbetssätt och arbetsplatser startat. Att erbjuda flexibla arbetssätt även efter pandemin bedöms viktigt för att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare.

Koncernens beslut om att införa bakgrundskontroller vid rekryteringar har påbörjats efter genomförd upphandling av leverantör av bakgrundskontroller.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	1 626	1 625	1	1 560	6 573	6 579	6 574	6 366
Kostnader								
Driftskostnader	-853	-863	10	-793	-3 205	-3 132	-3 127	-3 013
Fastighets-skatt	-37	-37	-1	-35	-148	-147	-147	-143
Centrala kostnader	-49	-52	3	-44	-214	-210	-209	-185
Övriga rörelseposter	39	19	20	-9	36	20	16	195
Fastighetsresultat	726	693	33	680	3 042	3 111	3 108	3 219
Underhållskostnader	-243	-226	-17	-163	-1 119	-1 089	-1 092	-1 054
Avskrivningar	-293	-293	0	-277	-1 226	-1 223	-1 223	-1 175
Jämförelsestörande poster	-6	-10	3	-3	-23	-31	-79	207
Rörelseresultat	183	164	19	237	674	768	714	1 197
Finansiella intäkter	0	1	0	0	3	3	3	4
Finansiella kostnader	-61	-64	3	-62	-253	-265	-266	-248
Resultat efter fin. poster	123	101	22	175	424	507	451	953

3.2.1 Utfall till och med perioden

Koncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster på 123 mnkr, vilket är 22 mnkr högre än budget.

Driftskostnaderna uppgår till 853 mnkr, vilket är 10 mnkr lägre än budget främst beroende på lägre värmekostnader (varmare än förväntat).

Övriga rörelseposter redovisas 20 mnkr mer positivt än budget kan bland annat förklaras med ett högre resultat inom Egnahemsbolaget (+9 mnkr), främst beroende på fler sålda bostäder än budgeterat.

Underhållskostnaderna är 17 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av omallokering från budget för investeringar i befintligt bestånd.

Jämförelsestörande poster uppgår till -6 mnkr, vilket är 3 mnkr mer positivt än budget, vilket främst är relaterat till lägre nedskrivning inom projekt Selma Litteraturgatan.

I förhållande till föregående år är vinst efter finansiella poster 53 mnkr lägre.

Intäkterna har ökat med 66 mnkr bland annat som en följd av avtalad hyreshöjning och tillkommande nyproduktion. Driftskostnaderna är högre (-60 mnkr) bland annat beroende på satsningar i utvecklingsområdena samt fler köpta tjänster relaterat till skador.

De övriga rörelseposterna är 48 mnkr högre än föregående år främst att förklara till ett högre resultat med anledning av fler sålda bostäder inom Egnahemsbolaget.

Underhållskostnaderna är 80 mnkr högre, då bland annat fler projekt har kommit i gång sedan föregående år samt att avskrivningarna är högre med 17 mnkr främst drivet av tillkommande nyproduktion.

3.2.2 Prognos

Resultat efter finansnetto beräknas för helåret att bli 424 mnkr, vilket är 27 mnkr lägre än budget.

Driftskostnaderna beräknas enligt prognosen att bli 78 mnkr högre än budget. Tillkommande kostnader inom fastighetsskötsel (-31 mnkr) beräknas, bland annat personalrelaterade kostnader. Reparationerna beräknas öka med 23 mnkr bland annat beroende på ökade kostnader för köpta tjänster (främst skador).

Driftsadministrationen har en högre prognos med 18 mnkr bland annat beroende på förändrat beräkningssätt av ålderspension vilket innebär en ökad pensionsskuld (PRI). Övriga driftskostnader beräknas öka med 18 mnkr bland annat beroende på ökade kostnader för trygghetsvårdar. Kostnadsökningar möts av lägre värmekostnader (+16 mnkr) under kvartal 1.

Underhållskostnaderna beräknas öka med 28 mnkr, vilket främst förklaras av högre skadekostnader än budgeterat, fler underhållsprojekt samt en omallokering från investering i befintligt bestånd (ca. 22 mnkr).

De jämförelsestörande posterna är 56 mnkr mer positiva främst relaterat till tidsförskjutningar av nedskrivningar avseende projekt Selma Litteraturgatan B. En realisationsvinst inom Bostadsbolaget för försäljning av 10 parkeringsplatser påverkar också positivt med 5 mnkr.

Finansnettot är 13 mnkr bättre än budget vilket är en följd av lägre räntekostnader på derivatkontrakten samt en lägre lånevolym.

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Belopp i mnkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Poseidon	2	55	-52	180	285	285	141
Bostadsbolags-koncernen	76	40	36	215	207	203	341
Familjebostäder	23	8	14	46	46	46	90
Gårdstens-bostäder	1	1	0	16	18	18	16
Framtiden Byggutveckling	3	-2	4	0	0	0	-1
GöteborgsLokaler	5	1	4	9	9	9	13
Egnahemsbolaget	21	12	9	-12	-11	-14	164
Bygga Hem	0	0	0	0	0	0	0
Störningsjouren	1	0	1	0	0	0	1
Summa bolag	130	115	16	455	555	548	766
Moderbolaget	1	0	0	2	1	1	-1
Resultat fastighetsförsäljning	0	0	0	5	0	0	81
Nedskrivningar, netto	-6	-10	3	-28	-31	-79	126
Koncernmässiga avskrivningar	-5	-4	-1	-19	-19	-19	-19
Övriga koncernjusteringar	3	0	3	10	0	0	0
Summa koncernen	123	101	22	424	507	451	953

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
A2	859	476	901	2024 -Q2
A3	471	473	495	2022 -Q2
A4	453	393	467	2022 -Q3
A6	350	327	359	2022 -Q3

A7	337	354	380	2022 -Q1
A8	331	352	352	2021 -Q1
A9	379	411	437	2022 -Q3
A14	309	367	368	2022 -Q1
A18	430	343	349	2021 -Q4
A19	421	395	390	2021 -Q3
A20	341	167	302	2023 -Q2
A21	305	199	341	2023 -Q3
A24	411	105	389	2024 -Q3
A30	772	26	784	2027 -Q2
A31	218	215	307	2023 -Q4
A32	723	23	723	2025 -Q3
A34	319	12	334	2025 -Q2
A35	529	3	540	2025 -Q3

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

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Konsekvenser av kriget i Ukraina

Som en följd av kriget i Ukraina är Framtidenkoncernen nu i stabsläge (gult läge). En gemensam styrgrupp har aktiverats för omvärldsbevakning, informations spridning samt viss samordning. En koncern gemensam krisledningsorganisation är beslutad.

I nuläget bedöms inte koncernen ha några kostnader avseende flyktingmottagande.

	Utfall till och med 31 mars	Prognos helår
Kostnader för flyktingmottagande (tkr)	0	0

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete

Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2021

Datum för beslut	
2021-12-08	Bostadsbolaget
2021-12-06	Familjebostäder
2021-12-07	Poseidon
2021-12-16	Gårdstensbostäder
2022-01-14	Egnahemsbolaget
2021-12-10	Framtiden Byggutveckling
2021-12-10	Störningsjouren
2021-12-16	Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
2021-12-14	Förvaltnings AB Framtiden

4.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat

Lån i mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2022	Volym 31 dec 2021
Summa	23 242	23 869	22 944
Kassaflöde		Prognos helår 2022	
Löpande verksamhet			
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv (inkl. investering i befintligt bestånd)		262	
Investeringsverksamhet			
Investeringar i nyproduktion, förvärv, konverteringar & solel		-1 466	
Finansieringsverksamhet			
Förändring rörelsekapital		278	
Upplåning		925	
Summa		0	

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
-			
-			
-			

Inga avyttringar är genomförda under kvartal 1, 2022.

4.3 Rapportering av uppdrag att fortsätta arbetet med att ombilda lägenheter till bostadsrätter eller ägarlägenheter under 2022

Redovisning av antal ombildningar

	Under perioden	Totalt	Under perioden - lägenheter	Totalt - lägenheter
Antal förfrågningar om ombildningar som inkommit	15	21	779	1 106
Antal godkända förfrågningar	2	3	98	156
- varav antal genomförda ombildningar	0	1	0	58
Antal avslagna förfrågningar	1	1	69	69

I avvaktan på beslut avseende hur koncernen ska hantera uppdraget från kommunfullmäktige från 28 oktober 2021 om att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar behandlar dotterbolagen inkommande intresseanmälningar utifrån gällande ägardirektiv.

I tabellen ovan redovisas i kolumnen "Under perioden" uppgifter för januari-mars 2022 samt i kolumnen "Totalt" för perioden januari 2020 till mars 2022.

- Förfrågningar om ombildningar innefattar registrerade inkomna förfrågningar till dotterbolagen.
- Antal godkända förfrågningar innefattar förfrågningar som har behandlats av ett dotterbolags styrelse och där styrelsen har beslutat att inleda en process och att ta fram ett köperbudande till bostadsrättsföreningen.
- Antal genomförda ombildningar innebär att en fastighetsaffär genomförts och att fastigheten har överlåtits till en bostadsrättsförening.
- Antal avslagna förfrågningar innefattar förfrågningar som har behandlats av ett dotterbolags styrelse och där styrelsen har beslutat att avslå ansökan om ombildning.

Redovisning av genomförda initiativ

Bostadsbolaget har gått ut med en förfrågan till 374 lägenheter i fem fastigheter i Södra Biskopsgården, för att undersöka intresset för att ombilda till bostadsrätt. Om det visar sig att det finns ett intresse kommer bolaget i nästa steg att bjuda in berörda hushåll till informationsmöten för att berätta mer. Därefter får hyresgästerna ta ställning till om de vill bilda bostadsrättsförening eller inte.

Poseidon har fortsatt arbetet med planering för ombildning av cirka 400 lägenheter i Hjällbo. I den första etappen som omfattar 103 lägenheter på Bondegärdet har hyresgästerna visat intresse och bildat samt registrerat en bostadsrättsförening.