

Styrelsehandling nr 9

Datum: 2022-01-14

Diarienummer: EH 2021-0187

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg

Telefon: 031-707 70 22

E-post: erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

Verksamhetsplan 2022-2023

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB beslutar

1. Verksamhetsplan för 2022-2023 godkänns
2. Verksamhetsplanen hemställs till Förvaltnings AB Framtidens styrelse för tillstyrkande.

Sammanfattning

Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2021-12-14 om koncerngemensam affärsplan för Framtiden. Affärsplanen är flerårig och gäller för 2022–2024, med en årlig aktualitetsprövning. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen utifrån bolagsordning, ägardirektiv och kommunfullmäktiges beslutade budget för nästkommande år upprätta och besluta om en affärsplan. Affärsplanen ska fastställas av styrelsen senast i februari månad 2022.

Dotterbolagen inarbetar ändringar i affärsplanen i sina verksamhetsplaner som fastställs senast i februari. Styrelsen ska i enlighet med Förvaltnings AB Framtidens ledningspolicy tillstyrka dotterbolagens verksamhetsplaner efter beslut i respektive styrelse. Då styrelsen inte har något ordinarie sammanträde mellan årsbokslutsmötet och konstituerande styrelsemöte föreslås presidiet bemyndigas att tillstyrka verksamhetsplanerna.

Affärsplanen ska brytas ner i konkreta aktiviteter och få genomslag i hela koncernens satsningar och prioriteringar utan fördröjning in på 2022.

Koncernens Affärplan är indelad i tre fokusområden och tre målområden:

- Fokusområden
 - o Nyproduktion
 - o Varsam renovering
 - o Utvecklingsområden
- Målområden
 - o Nöjda hyresgäster
 - o Attraktiv arbetsgivare
 - o God ekonomi & effektiv verksamhet

Mot bakgrund av dessa har Egnahemsbolaget gjort en uppdatering av Verksamhetsplanen för perioden 2022-2023.

Fokusområden för Egnahemsbolaget:

- Nyproduktion
- Utvecklingsområden

Målområden för Egnahemsbolaget

- Nöjda kunder
- Attraktiv arbetsgivare
- Effektiv verksamhet och god ekonomi

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets bedömning är att de satsningar som verksamhetsplanen innehåller framförallt inom områdena nyproduktion och utvecklingsområden är affärsmässigt motiverade för att nå de mål som har satts upp av ägaren. Ur ett företagsekonomiskt perspektiv gör vi bedömningen att satsningarna är affärsmässiga eftersom bygger nytt för synergier med befintligt bestånd och befintlig förvaltning, bygger på egen mark för att generera ökat kassaflöde, bygger med lägre produktionskostnader, minskar upplevd otrygghet genom riktade satsningar i utvecklingsområden och breddar bostadsutbudet vilket medför en ökad efterfrågan och attraktivitet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Egnahemsbolaget växlar upp arbetet inom miljö- och klimatåtgärder i nyproduktionsprojekt. Egnahemsbolaget samverkar med Framtiden Byggutveckling som åt koncernen driver innovation inom hållbart byggande. I kommande upphandlingar ställs klimatkrav för minskad klimatpåverkan i nybyggnation. Solceller ska installeras i alla projekt. Mobilitetslösningar ska erbjudas i alla projekt där det är möjligt.

Bedömning ur social dimension

Genom satsningen på att öka andelen bostadsrätter och äganderätter i nyproduktion kommer Egnahemsbolaget kunna bidra till en bättre bostadssocial situation och en stad med mer blandade bostads- och upplåtelseformer.

Samverkan

Samverkan har ej skett

Bilagor

1. Verksamhetsplan 2022-2023
2. Framtidenkoncernens affärsplan 2022-2024

Ärendet

Under hösten har ledningsgruppen i Egnahemsbolaget arbetat fram förslag till Verksamhetsplan för perioden 2022-2023. Verksamhetsplanen följer indelningen i koncernens Affärsplan.

Styrelsen föreslås fastställa Verksamhetsplanen 2021-2022

Beskrivning av ärendet

Förslaget till Verksamhetsplan för 2022-2023 baseras på, av styrelsen i Göteborgs Egnahems AB, beslutad verksamhetsplan 2021-2022. Verksamhetsplanen följer indelningen i koncernens Affärsplan. Egnahemsbolaget fokuserar på fem av koncernens sex områden: Nyproduktion, Utvecklingsområden, Nöjda kunder, Attraktiv arbetsgivare och God ekonomi & effektiv verksamhet.

Under fokusområde nyproduktion:

- Styrande dokument har adderats:
 - o Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
 - o Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader
 - o Framtidenkoncernens strategi för projekt och investeringar
 - o Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030
- Mätetal har adderats:
 - o Entreprenadkostnaden kr/BOA
 - o Försäljningspriset kr/BOA är borttaget
 - o Självbyggeri är borttaget
 - o 50% av upphandlade bostäder ska vara industriellt producerade eller koncepthus

Fokusområde utvecklingsområden har tillkommit

- Mätetal
 - o Antal bostadsrätter och/eller äganderätter som byggs i utvecklingsområden följs upp årligen

Under fokus Nöjda kunder:

Under fokus God ekonomi & Effektiv verksamhet:

- Särskilt uppdrag från koncernen

För övriga fokusområden är både innehåll och mätetal desamma.

Bolagets bedömning

En av ledningsgruppen framtagna verksamhetsplan för perioden 2022-2023 återspeglar väl bolagets inriktning och utveckling. Koncernen beslutade under 2020 om två strategier för nyproduktion av bostäder. Dessa kommer att implementeras i bolaget under 2022.

De strategier som ska genomföras under året kommer att göra bolaget väl rustat för att bedriva sin verksamhet med en volym om ca 300 nyproducerade bostäder om året. Volymen är en ökning från tidigare nivå på ca 100 bostäder per år.

Bolaget kommer att växla upp arbetet med att minska klimatpåverkan i nyproduktion. Det kommer att ske dels genom att krav på klimatpåverkan kommer att ställas i kommande upphandlingar och dels genom samverkan med Framtiden Byggutveckling som har i uppdrag att driva arbetet inom klimatpåverkan inom koncernens nyproduktion.

Verksamhetsplan för Egnahemsbolaget 2022-2023

1. Verksamhetsplanens syfte och innehåll

Egnahemsbolagets verksamhetsplan beskriver hur vi ska bidra till Framtidenkoncernens mål och strategier, beskrivna i Framtidenskoncernens Affärsplan 2021-2023.

Egnahemsbolaget är ett dotterbolag inom Framtidenkoncernen. Koncernen ägs av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Staden styr Framtidenkoncernen genom kommunfullmäktiges ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.

Framtidkoncernens affärsplan är gemensam för alla dotterbolag i koncernen och beskriver vad koncernen vill uppnå under perioden. Den består av sex målområden, varav tre är målområden med extra fokus.

Målområde med extra fokus

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

Övriga målområden:

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

Varje dotterbolag ska i sin egen verksamhetsplan bryta ner de koncerngemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter. Därefter tar varje avdelning fram en handlingsplan som beskriver vilka aktiviteter som avdelningen ska utföra för att bidra till de mål och aktiviteter som bolaget beskriver i verksamhetsplanen.

2. Mål och uppdrag för Framtidenkoncernen

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för all verksamhet inom Göteborgs Stad. Budgeten 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 Framtidenkoncernen och därmed också Egnahemsbolaget.

De mål och uppdrag som riktas direkt till Framtidenkoncernen och som dessutom är relevanta för Egnahemsbolaget med tanke på vårt uppdrag är följande:

Övergripande verksamhetsmål:

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

Kommunfullmäktiges *mål* riktade specifikt till Framtidenkoncernen:

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

Kommunfullmäktiges *uppdrag* riktade specifikt till Framtidenkoncernen:

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, 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.
- 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 bygglöv inom Förvaltnings AB Framtidens mark.
- Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att arbeta aktivt mot målet att få bort alla 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.

Utifrån detta har Framtiden formulerat följande mål för att tydligare styra mot fullmäktiges uppdrag. (Vi tar här upp de mål som även berör Egnahemsbolaget.):

Nyproduktion: Bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad med 30 procent och färdigställa minst 3 000 nya bostäder för perioden 2021-2023.

Utvecklingsområden: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Vi vill förbättra integrationen genom att arbeta aktivt med att tillföra blandade boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd. De två strategierna är Superförvaltning 2020-2025 samt Framtidens stadsutveckling 2020-2030. (Av dessa är det endast Framtidens stadsutveckling som är relevant för Egnahemsbolaget.)

Nöjda hyresgäster: Våra hyresgäster ska vara nöjda. (Detta översätter Vi till Nöjda kunder i våra mål och aktiviteter)

Attraktiv arbetsgivare: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare. 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. Mätetal är bland annat HME och sjukfrånvaro.

God ekonomi och effektiv verksamhet: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

3. Framtidenkoncernens vision och affärsidé

Vision: Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

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. Egnahemsbolagets ägardirektiv

Genom ett ägardirektiv anger kommunfullmäktige ändamålet, den långsiktiga viljeriktningen, krav samt förväntan på bolaget. Ägardirektivet bildar tillsammans med bolagsordningen (ett aktiebolags regelverk) och Stadens riktlinjer för ägarstyrning ett underlag för hur kommunfullmäktige styr Egnahemsbolaget.

Samtliga ägardirektiv anger att syftet med stadens ägande av bolag är att de ska skapa nytta för staden, dess boende, besökare och verksamheter samt medverka i utvecklingen av ett hållbart göteborgssamhälle. Hela staden-nytta och helhetssyn ska genomsyra bolagets verksamhet.

Här anges också att alla bolag ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att i sin verksamhet bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Alla bolag ska utföra sitt uppdrag utifrån demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot alla former av diskriminering. Det ska vara föredöme i jämställdhets- och mångfaldsarbetet.

Utdrag ur ägardirektivet - specifikt för Egnahemsbolaget

Bolaget ska eftersträva att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska koncernen bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Bolaget ska främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning.

Egnahemsbolaget ska vara en proaktiv byggherre. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så att rimliga priser på t ex bostadsrätter och egnahem kan uppnås. Nyproduktion ska bedrivas rationellt och kostnadseffektivt. Bolaget ska eftersträva koncernmässiga skalfördelar. Bolaget ska alltid sträva efter okomplicerade och hållbara lösningar som är långsiktigt anpassade efter den efterfrågan som råder på marknaden. Olika upphandlingsformer ska prövas, för att nå största möjliga konkurrens, då detta kan vara ett verktyg för att nå en lägre produktionskostnad.

Kundnöjdhet ska mätas regelbundet och resultat och slutsatser ska delas inom koncernen. Egnahemsbolaget ska först och främst bygga i geografiska områden i staden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras med äganderätt/ och eller bostadsrätt.

Egnahemsbolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för bolaget och dess ägare, Förvaltnings AB Framtiden.

5. Egnahemsbolagets vision

Visionen är långsiktig, det är dit vi strävar:
Alla ska känna sig hemma i Göteborg.

6. Egnahemsbolagets mission

Missionen är det vi gör varje dag, för att arbeta mot visionen:
Att förena Göteborg genom att bygga bostäder som fler har råd att äga.

7. Egnahemsbolagets manifest

Manifestet sammanfattar vad vi grunden står för och vad vi vill åstadkomma:
Sedan 1933 har Egnahemsbolagets uppgift varit att förverkliga drömmen om att äga sin egen bostad för fler göteborgare. Det gör vi genom att bygga bostäder som fler har råd att köpa och äga. På så sätt kan man säga att det är människors liv vi bygger, inte bara husen vi uppför. I och med att vårt hjärta finns i Göteborg känns det extra fint att bygga här. Att blanda upp hustyper och ägandeformer har visat sig vara ett bra sätt att förena en stad. Därför har vi störst fokus på att bygga nya bostadsrätter i områden som har mest hyresrätter. Vi vill göra det enklare att äga sin egen bostad och guidar våra kunder under en av livets största affärer från dröm till verklighet. Att människor ges möjlighet att äga sitt boende, i den stadsdel de trivs bäst, skapar stolthet och trivsel.

8. Våra målområden

8.1 Målområde: Nyproduktion

Beskrivning av målområdet

Framtidenkoncernen har i uppdrag att hålla högt tempo i bostadsbyggandet. Koncernens mål för 2021 – 2023 är att färdigställa 3000 bostäder. Produktionen planeras för att under perioden 2024-2026 kunna uppgå till minst 4200 bostäder. Det långsiktiga målet om att årligen bygga 1400 bostäder gäller fortfarande och för att säkerställa att det uppnås efter 2023 ska mätetal "Antal byggrätter" prioriteras mycket högt.

Framtidenkoncernen ska bidra till att skapa en mer blandad stad då ensidiga upplåtelseformer bidrar till ökad segregation. Vi ska i så stor utsträckning som möjligt se till att det finns ett utbud av bostadsrätter och egnahem.

Egnahemsbolaget ska här bidra till med blandade bostadsformer genom i så stor utsträckning som möjligt se till att det finns ett utbud av bostadsrätter och egnahem även i ekonomiskt svaga områden.

Egnahemsbolaget växlar upp arbetet inom miljö- och klimatåtgärder i nyproduktionsprojekt. Egnahemsbolaget samverkar med Framtiden Byggutveckling som åt koncernen driver innovation inom hållbart byggande. I kommande upphandlingar ställs klimatkrav för minskad klimatpåverkan i nybyggnation. Solceller ska installeras i alla projekt. Mobilitetslösningar ska erbjudas i alla projekt där det är möjligt.

Mål:

Vi ska bygga bostäder som så många som möjligt ska kunna och vilja köpa.

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

Strategier:

- Implementera koncernens strategi för investeringar i nyproduktion
- Implementera koncernens strategi för minskade kostnader i nyproduktion
- Mobilitetslösningar ska erbjudas i alla projekt där det är möjligt
- Solceller ska installeras i alla projekt
- Erfarenhetsåterföring med analyser och nyckeltal ska genomföras i alla projekt

Mätetal:

- Produktionskostnaden är max 35 000 kr/BOA exkl. moms
- 193 st bostäder ska färdigställas under 2022
- Minst 300 st bostäder ska färdigställas under perioden 2022-2023
- 50% av upphandlade bostäder ska vara industriellt producerade eller koncepthus

8.2 Målområde: Utvecklingsområden

Bakgrund till målområdet:

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025.

Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020-2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.

Beskrivning av målområdet:

Med utgångspunkt i vårt kärnuppdrag ska vi verka för att minska segregationen i Göteborg. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska koncernen bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Egnahemsbolaget ska främst bygga i de områden där bolaget bidrar till integration och social sammanhållning.

Våra utvecklingsområden följer polisens definition av utsatta områden hösten 2021:

Särskilt utsatta områden: Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet.

Riskområden: Tynnered

Utsatta områden: Gårdsten och Hisings-Backa

Styrande dokument:

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

Strategi

- Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Mätetal

- Antal färdigställda bostadsrätter och äganderätter i utvecklingsområden.

8.3 Målområde: Nöjda kunder

Beskrivning av målområdet:

Våra befintliga och potentiella kunder är ryggraden i vår verksamhet det är för dem vi finns till. Utan kunder, ingen verksamhet och om våra kunder är nöjda så är de våra bästa ambassadörer.

Mål:

Egnahemsbolagets kunder ska vara varumärkesbärare och ambassadörer för bolaget likväl som för kommande projekt.

Strategier:

- Vi ska vara tydliga i vårt kunderbjudande i alla våra projekt. Kunderbjudande baserat på Egnahemsbolagets produktstandard tas fram.
- Vi ska säkerställa våra interna processer så att dessa utgår från våra kunders behov
- Implementera den nya varumärkesprofilen
- Implementera marknadsstrategi baserad på nya varumärkesprofilen
- Försäljningsstrategi baserad på nya varumärkesprofilen ska tas fram och implementeras
- NKI- workshops ska genomföras med internprojektgrupp och upphandlad projektorganisation

Mätetal:

- Egnahemsbolagets samlade NKI för 2022 ska minst vara 75.
- Varumärke – Kännedomsmätning 2022 ska vara en ökning med 10% mot basmätning 2020
- Konverteringsgraden av besökare på hemsidan till intresseanmälningar ska 2022 ha ökat med 10% jämfört med genomsnittet 2020
- Konverteringsgraden av intresseanmälningar till avtal ska 2022 ha ökat med 10% jämfört med 2020

8.4 Målområde: Attraktiv arbetsgivare

Beskrivning av målområdet:

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens. 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 ett tydligt, effektivt och lärande bolag, i syfte att öka kundnöjdheten, stärka vår förmåga att nå resultat och hantera de utmaningar vi står inför.

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

Vi ska ge 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.

Vi delar koncernens strävan att ytterligare förstärka medarbetares säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan.

Mål:

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Strategier:

- Utveckla on-/offboardingprocesser
- Fortsätta intern värdegrunds- och varumärkesutbildning
- Fortsätta verksamhetsutveckling med fokus på interna processer i syfte att öka tydlighet, struktur och trygghet
- Öka medvetenhet kring vikten av ett gott medarbetarskap
- Utveckla gemensamt förhållningssätt för ledarskap

Mätetal:

- HME - index för hållbart medarbetarengagemang ska vara minst 80 vid utgången av 2022
- Personalomsättning: Målet är att hålla en låg nivå, max 10%
- Korttidssjukfrånvaron: Målet är att minska och förebygga stressrelaterad sjukfrånvaro
- Trygg och säker arbetsmiljö: Målet är att bolagets index i Winningtemp ska ligga på minst 8,5
- Inkluderande arbetsplats: Målet är att bolagets index i Winningtemp ska ligga på minst 8,0
- Personalvolym i arbetad tid: 40

8.5 Målområde: God ekonomi & effektiv verksamhet

Beskrivning av målområdet

Vi ska bygga och sälja bostäder i alla delar av Göteborg, främst där marknaden är svag eller där det inte finns någon marknad. Det är vårt uppdrag och det ställer krav på oss att vi i varje projekt och projektfas utvärderar de insatser och kostnader vi belastar projekten med. Det ställer krav på både en effektiv verksamhet och tillräckliga resurser. Vi ska, i möjligaste mån, samverka med koncernen för att utjämna resurstoppa i verksamheten.

Styrande dokument:

- Strategi för minskade kostnader i nyproduktion
- Framtidenkoncernens finansiella strategi

Mål:

Bolaget ska ha en ekonomi i balans.

Strategier:

- Uppföljning av projekten på projekt och portföljnivå
- Utveckla och implementera kärn- och stödprocesser
- Upprätthålla en ekonomiskt balanserad projektportfölj
- Kommunikationsstrategi baserad på den nya varumärkesstrategin ska implementeras

Mätetal:

- Bolaget 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 enlighet med vår projektportfölj så ska vi genomföra projekt som i enstaka fall och under enstaka år kommer att avvika från dessa krav. Sett över angiven tidsperiod så ska mätetalet uppnås.

Styrelsehandling nr. 13
Datum 2021-12-14
Diarienummer 2021–0274

Handläggare
Anna Staxång
Telefon: 031-773 75 52
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Framtidenkoncernens affärsplan 2022–2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Förslag till Framtidenkoncernens affärsplan 2022–2024 godkänns.
2. Presidiet bemyndigas att för styrelsens räkning tillstyrka dotterbolagens verksamhetsplaner för 2022.

Ärendet

Ärendet innehåller förslag till koncerngemensam affärsplan för Framtiden. Affärsplanen är flerårig och gäller för 2022–2024, med en årlig aktualitetsprövning. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen utifrån bolagsordning, ägardirektiv och kommunfullmäktiges beslutade budget för nästkommande år upprätta och besluta om en affärsplan. Affärsplanen ska fastställas av styrelsen senast i februari månad 2022.

Dotterbolagen inarbetar ändringar i affärsplanen i sina verksamhetsplaner som fastställs senast i februari. Styrelsen ska i enlighet med Förvaltnings AB Framtidens ledningspolicy tillstyrka dotterbolagens verksamhetsplaner efter beslut i respektive styrelse. Då styrelsen inte har något ordinarie sammanträde mellan årsbokslutsmötet och konstituerande styrelsemöte föreslås presidiet bemyndigas att tillstyrka verksamhetsplanerna.

Affärsplanen ska brytas ner i konkreta aktiviteter och få genomslag i hela koncernens satsningar och prioriteringar utan fördröjning in på 2022.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets bedömning är att de satsningar som affärsplanen innehåller framförallt inom områdena nyproduktion och utvecklingsområden är affärsmässigt motiverade för att nå de mål som ägaren har satt upp av ägaren. Ur ett företagsekonomiskt perspektiv gör vi bedömningen att satsningarna är affärsmässiga eftersom vi investerar för att bibehålla/öka marknadsvärden i befintligt bestånd, bygger nytt för synergier med befintligt bestånd och befintlig förvaltning, bygger på egen mark för att generera ökat kassaflöde, bygger med lägre produktionskostnader, minskar upplevd otrygghet genom riktade satsningar i utvecklingsområden och breddar bostadsutbudet vilket medför en ökad efterfrågan och attraktivitet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Koncernens strategier inom nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden innehåller åtgärder och insatser för att växla upp och intensifiera koncernens miljö- och klimatarbete. Det innebär att miljö- och klimatåtgärder fortsatt ska användas för att öka lönsamheten i nyproduktionsprojekt och för att driva innovation inom hållbart byggande. Arbetet med att ställa klimatkrav för minskad klimatpåverkan i både ny- och ombyggnation ska fortsätta liksom koncernens satsning på solel. Framtiden har under 2021 också fått i ansvar att samordna och driva hållbart byggande för hela staden vilket bedöms ha en positiv påverkan inte bara för koncernens arbete utan också ur ett hela stadenperspektiv.

Bedömning ur social dimension

De fortsatta strategiska prioriteringar och satsningar som affärsplanen innehåller avseende framförallt satsningar på koncernens utvecklingsområden bedöms ha avgörande betydelse för om staden ska lyckas nå ambitionen om att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. Genom omfattande satsningar på trygghetsskapande insatser och stora investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd kommer vi kunna bidra till en bättre bostadssocial situation och en stad med mer blandade bostads- och upplåtelseformer. Genom att förflytta våra utvecklingsområden i rätt riktning skapas också en tydlig hyresgästnytta. Ingen ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och verkar i våra utvecklingsområden. Satsningen bedöms också bidra till en tydlig samhällsnytta som stärker stadens utveckling i stort.

Samverkan

Ärendet har varit föremål för samverkan enligt MBL 2021-12-07.

Expedieras

Samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen

Bilagor

1. *Framtidenkoncernens affärsplan 2022-2024*

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Anna-Karin Trixe

Stabschef

Framtidenkoncernens affärsplan för 2022-2024

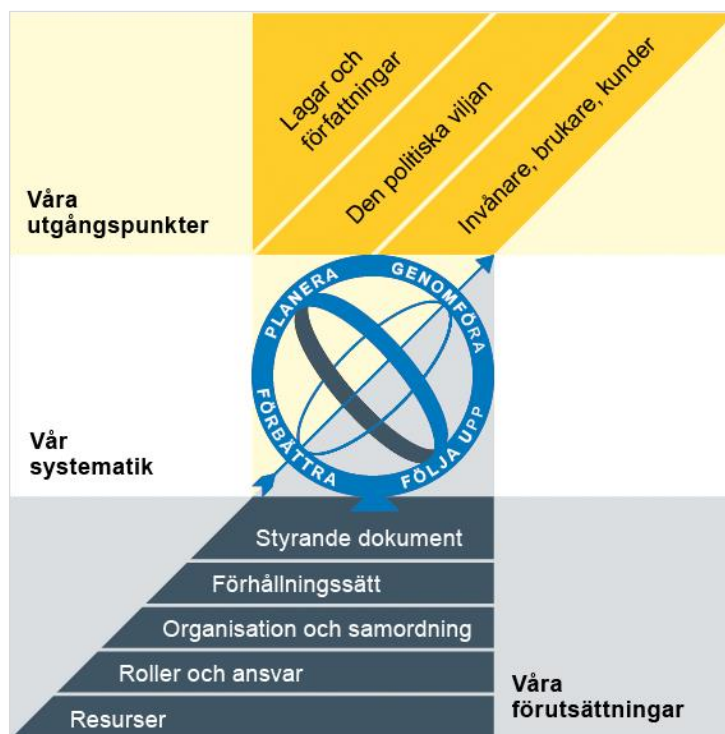


Planerande styrande dokument

Vision
Program
► Plan

Göteborgs Stads storsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

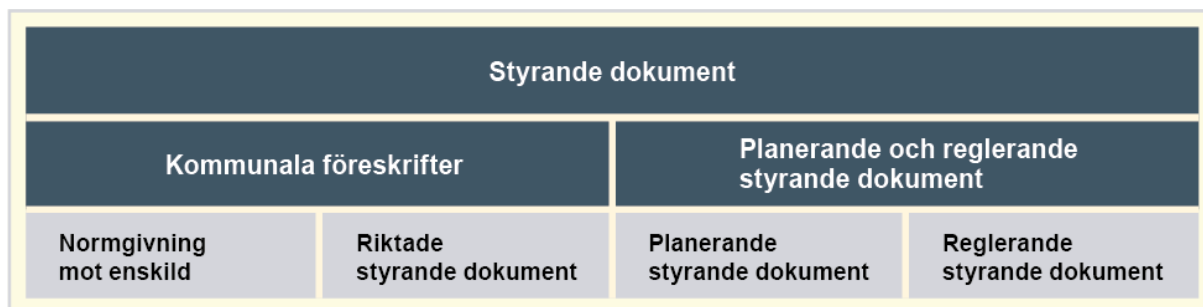


Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.



Dokumentnamn: Framtidenkoncernens affärsplan för 2022-2024			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen	Diarienummer: 2021-0274	Datum och paragraf för beslutet: 2021-12-14, §13
Dokumentsort: Plan	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: 2021-12-14	Dokumentansvarig: VD

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna plan	3
Vem omfattas av planen	3
Giltighetstid.....	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Uppföljning av denna plan	3
Affärsplan	4
Det här är vi.....	4
Vår vision och affärsidé.....	4
Så här styrs vi.....	5
Vår affärsplan	5
Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2022.....	6
NYPRODUKTION.....	8
VARSAM RENOVERING.....	10
UTVECKLINGSOMRÅDEN	11
NÖJDA HYRESGÄSTER.....	13
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE	15
GOD EKONOMI & EFFEKTIV VERKSAMHET	16
Bilaga 1	18
Uppdrag till kommunstyrelsen som kan beröra Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2022 för Göteborgs Stad.....	18
Övriga uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges budget 2022 för Göteborgs Stad.....	19
Indikatorer av särskild vikt för klustret i kommunfullmäktiges budget 2022 för Göteborgs Stad.....	0

Illustration omslagsbild: Rebecca Elfast

Inledning

Syftet med denna plan

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.

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen.

Giltighetstid

Denna plan gäller för perioden 2022-2024 men aktualitetsprövas och revideras vid behov årligen.

Bakgrund

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska styrelsen årligen upprätta en affärsplan. Arbetet ska inledas snarast efter det att kommunfullmäktige har beslutat om budget för nästkommande år.

Koppling till andra styrande dokument

Under respektive målområde listas centrala koncerngemensamma styrande dokument för området, i det fall sådana finns. I dokumenten ges en mer utförlig beskrivning av till exempel strategier och inriktningar som koncernen har beslutat om än vad som återges i affärsplanen. De kan således med fördel läsas tillsammans med affärsplanen.

Uppföljning av denna plan

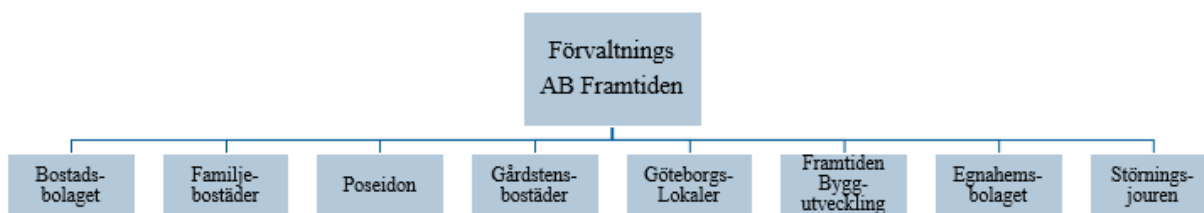
Affärsplanen följs upp i samband med delårsrapport per mars och augusti och i samband med årsrapporten. Uppföljning av den koncerngemensamma affärsplanen sker också genom de fördjupade uppföljningar som görs av strategi för utvecklingsområden, investeringsportföljen och koncernens modell för ombildning i enlighet med styrelsens tidplan.

Affärsplan

Vår affärsplan är flerårig och gäller för åren 2022-2024. Affärsplanen är gemensam för hela Framtidenkoncernen och beskriver vad vi vill uppnå under perioden.

Det här är vi

Framtidenkoncernen är Sveriges största allmännyttan och bostadskoncern. Tillsammans äger, förvaltar och ansvarar vi för ca 75 000 bostäder och har drygt 1 100 anställda. Koncernen består av åtta dotterbolag. Våra bostadsförvaltande bolag är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads Bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB samt Gårdstensbostäder AB. I vår koncern ingår också Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Egnahem AB, Framtiden Byggutveckling AB och Störningsjouren i Göteborg AB. GöteborgsLokaler äger och förvaltar kommersiella lokaler, främst vid stadsdelstorgen. Byggutveckling planerar och bygger hyresrätter och Egnahemsbolaget bostadsrätter/egna hem. Störningsjouren stöttar främst våra förvaltande bolag men även privata fastighetsägare med framförallt störningsärenden i boendet och ansvarar även för fastighetsjouren som ger service till våra förvaltande bolag.



Vår vision och affärsidé

I koncernen har vi en gemensam vision och en övergripande affärsidé.

Vår vision
<ul style="list-style-type: none">• Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Vår affärsidé
<ul style="list-style-type: none">• 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.

Så här styrs vi

Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.

Vår affärsplan

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

Målen i affärsplanen är fleråriga och nås i ett längre tidsperspektiv. Strategierna uttrycker de vägval och inriktningar som vi bedömer vara viktigast för att nå måluppfyllelse på målen. I affärsplanen återges innehållet i strategierna kortfattat. I flera fall hänvisas till styrande dokument som beskriver strategierna mer i detalj. Mätetalen är de indikatorer som vi kommer att följa på koncernnivå för att se om vi rör oss i rätt riktning mot målen. Uppdrag ska om inget annat anges genomföras och rapporteras under innevarande år.

Varje dotterbolag ska bryta ner de gemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter i sina verksamhetsplaner. Planerna ska efter beslut i respektive dotterbolags styrelse hemställas till moderbolaget.

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. Nedan återges de övergripande verksamhetsmål som är breda i sin karaktär och som riktas till Framtiden bland andra nämnder och styrelser. Nedan återges också de klusterspecifika mål och uppdrag som riktas specifikt till Framtiden och som koncernen är huvudansvarig för. Övriga uppdrag samt de indikatorer som berör Framtiden i kommunfullmäktiges budget återges i bilaga 1.

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.

NYPRODUKTION

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.

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.

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

Strategier

- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad social hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet
- Nyproduktionsportföljen ska medge att koncernens volymmål kan uppnås
- Produktionskostnaden ska sänkas med 30 procent

Mätetal

- Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÄR)
- Antal byggrätter
- Produktionskostnad kr/kvm
- Installerad effekt solceller kW

Uppdrag

- Framtiden Byggutveckling får i uppdrag att återkomma med en utredning av vilka hyresrättsprojekt som skulle kunna vara möjliga att ställa om till att vara bostadsrätter och småhus. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2022-06-30.
- 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.

VARSAM RENOVERING

Mål

- Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.

Genom renovering och underhåll värdesäkras 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.

Styrande dokument

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

Strategier

- Vi ska renovera varsamt och bidra till ökad social hållbarhet
- Varsam renovering ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet
- Varsam renovering ska medge att koncernens finansiella strategi kan uppnås
- Vi ska arbeta aktivt med konvertering av lokaler till lägenheter

Mätetal

- Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning
- Installerad effekt solceller kW
- Total energi kWh/kvm
- Lönsamhet, procent

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Mål

- Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

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.

Styrande dokument

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

Strategier

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Mätetal

- Antal utvecklingsområden
- Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden
- Antal genomförda ombildningar
- Andel hyresrätter i respektive utvecklingsområde

Uppdrag 2022

- De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att öka antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter.

NÖJDA HYRESGÄSTER

Mål

- Våra hyresgäster ska vara nöjda

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 GöteborgsLokaler 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.

Styrande dokument

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

Strategier

- 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.

Mätetal

- Trygghet
- Serviceindex
- Produktindex
- Inflytandeindex

Uppdrag 2022

- 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.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Mål

- Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

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.

Strategier

- Stärka innovationskapaciteten hos chefer och medarbetare och tillvarata digitaliseringens möjligheter för ökad måluppfyllnad och effektivitet
- Säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning
- Skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv

Mätetal

- HME - index för hållbart medarbetarengagemang
- Sjukfrånvaro
- Personalvolym i arbetad tid
- Säker och trygg arbetsmiljö
- Inkluderande arbetsplats
- Personalomsättning

Uppdrag

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

GOD EKONOMI & EFFEKTIV VERKSAMHET

Mål

- Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

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.

Styrande dokument

- Framtidenkoncernens finansiella strategi

Strategier

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Besparingsaktiviteter
- Lägre nyproduktionskostnader
- Samarbete externa parter
- Upplåning

Mätetal

- Koncernen (exklusive Egnahemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar
- Egnahemsbolaget: Avkastning på eget kapital
- Självfinansieringsgrad
- Belåningsgrad
- Justerad soliditet

Bilaga 1

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 fjärrvärmenätet.
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 ombildningar inom Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag genomförs.

Indikatorer av särskild vikt för klustret i kommunfullmäktiges budget 2022 för Göteborgs Stad

Övergripande verksamhetsmål	Indikator	Specifikation	2022	2023	2024	2030
1.4 Göteborg präglas av en god samverkan mellan stad, akademi, civil samhälle och näringsliv	1.4.2 Företagsklimat enligt Svenskt Näringsliv	Ranking	170	155	130	80
1.6 Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit	1.6.1 SCB medborgarundersökning, nöjdhet med förtroende, kommunens anställda		Högre än 2021	Högre än 2022	Högre än 2023	-
2.3 Göteborg är en trygg välskött stad	2.3.1 Antal särskilt utsatta områden	Antal	5	5	5	0
	2.3.2 Andel av befolkningen (16-84 år) som upplever att oron för att utsättas för brott påverkar livskvalitén i stor utsträckning	NTU	9	8	7	4
	2.3.3 Anmälda våldsbrott	Per 100 000 invånare	1 250	1 230	1 210	900
	2.3.4 Anmälda brott om skadegörelse	Per 1 000 invånare	26	25	23	17

	2.3.5 SCB medborgarundersökning, nöjdhet med åtgärder mot skadegörelse eller annan förstörelse som uppkommer, t.ex. klotter, övergivna fordon		Högre än 2021	Högre än 2022	Högre än 2023	-
2.4 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat	2.4.1 Nettoinflyttning till kommunen	Antal				
	2.4.2 Nybyggnation: småhus	Antal				
	2.4.3 Antal färdigställda bostäder					
	2.4.4 SCB medborgarundersökning, nöjdhet med utbudet av caféer och restauranger i kommunen					
	2.4.5 SCB medborgarundersökning, nöjdhet med boende och boendemiljö	Närhet till livsmedelsaffärer	Högre än 2021	Högre än 2022	Högre än 2023	-
		Närhet till skola och barnomsorg	Högre än 2021	Högre än 2022	Högre än 2023	-
		Närhet till hälso- och sjukvård	Högre än 2021	Högre än 2022	Högre än 2023	-
		Det finns parkeringsmöjligheter	Högre än 2021	Högre än 2022	Högre än 2023	-

3.3 Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor	3.3.1 Medborgarengagemang (HME) totalt kommunen	Totalindex	81	81		85
	3.3.2 Sjukfrånvaro kommunalt anställda totalt	Andel (%)	8,1	8,0		7,0