

**Styrelsehandling nr 9a**  
Datum: 2023-02-08  
Diarienummer: 2023-0005

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

## Årsrapport 2022 inklusive barnbokslut

### Förslag till beslut

#### **Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:**

Årsrapport 2022 för Förvaltnings AB Framtiden fastställs.

#### **Ärendet**

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

Rapporten är uppdelad i fyra avsnitt utöver sammanfattningen:

- Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen
- Övrig uppföljning till kommunstyrelsen
- Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB
- Redovisning av uppdrag. I detta avsnitt redovisas status på uppdrag från KS/KF som riktats till Förvaltnings AB Framtiden i och utanför budget samt status på uppdrag från Förvaltnings AB Framtidens styrelse i Framtidenkoncernens affärsplan 2022-24.

Utöver ovan ingår också ett barnbokslut som bilaga. Barnbokslutet är en sammanställning av en del resultat som berör barn och innebär att varje förvaltning/bolag i Göteborgs Stad i samband med årligt bokslut gör en särskild utvärdering av hur fattade beslut påverkat barns och ungas villkor i området eller i en verksamhet. Kommunfullmäktige gav 2020-06-16 i uppdrag till kommunstyrelsen att ta fram en stadenövergripande barnrättsplan, samt i uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att årligen upprätta ett barnbokslut. Barnrättsplanen antogs av kommunfullmäktige 2022-06-09.

#### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

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

#### **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

## Bedömning ur social dimension

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

## Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

## Bilagor

1. *Årsrapport 2022 för Förvaltnings AB Framtiden, inklusive barnbokslut 2022*

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna Staxäng

Kvalitetschef



---

# Årsrapport 2022 Bolag

Förvaltnings AB Framtiden

2022

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Verksamhetens utveckling .....	5
2.1.1	Redovisning av resultat .....	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling .....	5
2.1.3	Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen .	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål .....	6
2.2.1	Organisationsmål .....	6
2.2.2	Övergripande verksamhetsmål.....	6
2.2.3	Styrelsespecifika mål från KF .....	7
2.2.4	Verksamhetsnära mål .....	8
<b>3</b>	<b>Övrig uppföljning till kommunstyrelsen</b> .....	<b>10</b>
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
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning .....	11
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	11
3.2.1	Analys av årets utfall .....	11
3.2.2	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 12	
3.2.3	Investeringsredovisning.....	13
3.2.4	Bokslut .....	14
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....	14
3.3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter .....	14
3.3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll .....	14
3.3.3	Kundorienterad kvalitetsledning .....	15
3.3.4	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer .....	16
3.3.5	Kriskommunikation .....	17
3.3.6	Krisledningsplaner och beredskapsplaner .....	17
<b>4</b>	<b>Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB</b> .....	<b>18</b>
4.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat.....	18
4.2	Utfall och kommentar avkastningskrav.....	19

4.3	Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.....	19
4.4	Rapportering av uppdrag att fortsätta arbetet med att ombilda lägenheter till bostadsrätter eller ägarlägenheter under 2022 .....	19
<b>5</b>	<b>Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige .....</b>	<b>21</b>
5.1	Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn) .....	21
5.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2022.....	21
5.1.2	Budgetuppdrag från KF:s budget 2021.....	22
5.1.3	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut .....	23
5.2	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS.....	26
5.2.1	Nyproduktion.....	26
5.2.2	Utvecklingsområden.....	27
5.2.3	Nöjda hyresgäster .....	27
5.2.4	Attraktiv arbetsgivare.....	27

## **Bilagor**

*Bilaga 1: Bilaga 1 - Kostnader Gröna obligationer 2022*

*Bilaga 2: Bilaga 2 - Mätetal Gröna obligationer 2022*

# 1 Sammanfattning

Under året har 775 nya bostäder färdigställts för inflyttning, varav 491 hyresrätter, 211 bostadsrätter eller äganderätter och 73 bostäder som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är cirka 870 stycken.

I slutet av december förvärvades en byggrätt genom dotterbolaget Bygga Hem AB. Förvärvet möjliggör produktion av cirka 175 bostäder i flerbostadshus i Sannegården.

Kriget i Ukraina och inflationen har lett till ökade priser på energi och material och till prisökningar i både ny- och ombyggnadsprojekt. Detta bedöms ha fortsatt påverkan på koncernen även under 2023.

Under 2022 har vi underhållit och investerat i våra fastigheter för drygt 2,5 miljarder kronor vilket är mer än någonsin tidigare. Antal pågående större underhålls- och renoveringsprojekt i koncernen berör cirka 9 700 lägenheter varav cirka 7 000 ligger i något av koncernens utvecklingsområden. Under året har koncernens riktlinje för varsam renovering reviderats till att målsättningen är att utföra renovering med minimerad standardhöjning i ca 50 procent av lägenheterna. Denna ”basnivå” uppnås då lägenheten renoveras genom underhåll och i så stor utsträckning som möjligt med bibehållen standard, vilket medför att hyran inte påverkas mer än nödvändigt. Den totala energianvändningen uppgick till 149,4 kWh/kvm vilket är en minskning med drygt sex procent jämfört föregående år.

2022 års lägesbild av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 har inte resulterat i några förändringar jämfört med 2021 års lägesbild vilket innebär att samtliga områden kvarstår på samma övergripande bedömning. En kompletterande bedömning av områdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2030 har också gjorts. Detta längre tidsperspektiv ger stärkta förutsättningar för strategin att verkligen påverka områdenas utveckling i en positiv riktning.

I årets hyresgästenkät förbättrades resultaten inom både serviceindex och produktindex men även när det gäller den upplevda tryggheten. Resultaten i våra utvecklingsområden närmar sig övriga områden, vilket innebär att skillnaderna mellan hur hyresgäster i våra utvecklingsområden upplever tryggheten och koncernsnittet fortsätter att minska. I december 2022 lanserades en ny koncerngemensam omflyttningsplats vilken ger alla boende i koncernens bostadsförvaltande bolag möjlighet att söka omflyttning i hela koncernens bestånd.

Framtidenkoncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster på 247 mnkr, vilket är 204 mnkr lägre än budget. Avvikelsen är främst beroende på högre drifts- och underhållskostnader, vilket bland annat kan förklaras av prisökningar på reparations- och fastighetsskötselstjänster och högre skadekostnader än beräknat.

Kassaflödet efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd uppgick till 181 mnkr, vilket är 123 mnkr lägre än budget. Avvikelsen är främst hänförlig till de högre driftkostnaderna.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

### 2.1 Verksamhetens utveckling

#### 2.1.1 Redovisning av resultat

##### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
Antal färdigställda bostäder	866	1 576	775
Antal byggrätter*	-	3 110	3 260
Produktionskostnad hyresrätter, kr/kvm**	45 638	42 514	-
Total energi, kWh/kvm***	159,3	159,6	149,4
Antal genomförda ombildningar	0	1	0
Antal utvecklingsområden****	6	5	5
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden	299	565	68
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, mnkr	767	857	181
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr	2 185	2 081	2 520

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

\*\*Beslutad investeringskostnad enligt investeringskalkyl. Inga projekt har tillkommit under perioden, därav anges - i kolumnen utfall för perioden 2022. Däremot har beslut fattats om bostadsrätter och äganderätter.

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

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

##### Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	2020	2021	2022
Utveckling av åa, arbetad tid (%)	9,8	9,0	8,6

#### 2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Ökade el- och materialpriser
<b>Orsak till att avvikelsen uppstått</b>
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.
<b>Konsekvenser för de verksamheten är till för</b>
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 därmed negativa konsekvenser för koncernens nyproduktionsplaner. Vi ser också att inflation och ökade priser har lett till ökade levnadsomkostnader för våra hyresgäster.

<b>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</b>
Det finns risk för ökad arbetsbelastning för hantering av konkurser hos våra leverantörer, ökad mängd hinderanmälningar med ersättningsanspråk och eventuella tvister.
<b>Ekonomiska konsekvenser</b>
Risk finns att färre leverantörer lämnar anbud i upphandlingar vilket kan försena projektets genomförande. Ökade anbudspriser och färre anbud vid annonserade upphandlingar innebär även det en risk för högre produktionskostnader. Det kan dock öppna upp möjligheter till ökad konkurrens mellan leverantörer och ökad press nedåt på bygg- och markpriser, vilket kan påverka koncernens bolag positivt. Höjda räntenivåer leder till högre räntekostnader.
<b>Vidtagna åtgärder</b>
Inom koncernen följer vi löpande utvecklingen på marknaden och de risker som följer därav. Koncernens berörda bolag håller sig löpande informerade om den aktuella situationen genom media och kontakter med intresseorganisationer såsom Sveriges Allmännyttan och Byggherrarna.

### 2.1.3 Övrig väsentlig koncerninformation till kommunstyrelsen

## 2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

### 2.2.1 Organisationsmål

<b>Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor</b>				
<b>Indikator</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Mål 2022</b>
Medarbetarengagemang (HME) - Totalindex	80	82	84	-
Sjukfrånvaro kommunalt anställda (%)	5,2%	4,5%	5,4%	-

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

### 2.2.2 Övergripande verksamhetsmål

**Nedanstående två övergripande verksamhetsmål har riktats till Framtiden i kommunfullmäktiges budget för 2022:**

- **Göteborg är en trygg och välskött stad**

Bedömd måluppfyllelse: viss

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 2022 gjordes en sammanfattande bedömning av de sex utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet till år 2025.

Bedömningen av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 har inte resulterat i några förändringar jämfört med 2021 års lägesbild, vilket innebär att samtliga områden kvarstår på samma övergripande bedömning. I korthet kommenteras områdenas förutsättningar att nå



målet till 2025 nedan.

- Bergsjön fortsätter utvecklas positivt. Strategins insatser genomförs enligt plan. Förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt år 2025 bedöms fortsatt som medel.
- Biskopsgårdens utveckling är svår att värdera. Områdets utveckling bedöms i stor utsträckning påverkas av i vilken takt åtgärder genomförs samt att samverkan mellan berörda bolag ytterligare fördjupas och konkretiseras. Förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 bedöms fortsatt som svåra.
- Hammarkullens förutsättningar i förhållande till målet har inte förbättrats under 2022. En hel del arbete bedöms återstå när det gäller investeringar i det befintliga beståndet. Förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 bedöms fortsatt som svåra.
- Hjällbo har utvecklats positivt under 2022. Strategins insatser genomförs enligt plan. Områdets förutsättningar att nå målet har förbättrats under 2022, men med hänsyn tagen till ett svårt utgångsläge bedöms förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 fortsatt som svåra.
- Lövgårdets förutsättningar bedöms oförändrade jämfört med föregående år. Strategins insatser genomförs enligt plan. Förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 bedöms fortsatt som medel.
- Tynnered/Frölunda Torg fortsätter utvecklas positivt. Strategins insatser genomförs enligt plan. Förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 bedöms fortsatt som goda.

Under 2022 har koncernen beslutat om en strategi för de lokala torgen i utvecklingsområdena där de positiva erfarenheterna kring arbetet med *Värdeskapande Stadsutveckling* har inarbetats. Strategin kompletterar den övergripande strategin för utvecklingsområden som en bilaga.

- ***Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat***

Bedömd måluppfyllelse: god

Koncernen har under 2022 haft som mål för nyproduktionen att färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023. Under åren 2021-2022 har 2 351 bostäder färdigställts och för 2023 uppskattas ytterligare cirka 400-500 bostäder kunna färdigställas. Under slutet av 2022 förvärvades en byggrätt i Sannegården med möjlighet att bygga cirka 175 bostäder. För att kunna bibehålla en hög byggtakt arbetar koncernen hela tiden med att utveckla nyproduktionsprocessen. En fråga som aktualiseras med ökade förväntningar på hög produktionstakt är att säkerställa en långsiktig tillgång till en större byggrättsportfölj.

### 2.2.3 Styrelsespecifika mål från KF

Mål	Kommentar
Klustret ska bidra till att skapa en mer blandad stad.	Koncernens bolag har fortsatt stort fokus på genomförandet av strategin för utvecklingsområden med målsättningen att inget av områdena ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Koncernen har under året färdigställt 775 nya bostäder för inflyttning. Av de är 491 hyresrätter, 211 bostadsrätter eller äganderätter och 73 bostäder som tillkommit som en följd av konverteringar. 68 av dessa är belägna i något av koncernens utvecklingsområden. Under den senaste fyraårsperioden (2019-2022) har koncernen färdigställt totalt cirka 4 200 bostäder.

<p>Klustret ska bidra till att öka tryggheten i stadens utsatta områden.</p>	<p>Koncernens bidrag till att öka tryggheten i stadens utsatta områden sker i allt väsentligt inom ramen för koncernens strategi för utvecklingsområden med målsättningen att inget område i staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Under 2022 har beslut fattats om en ny strategi för koncernens lokala torg i utvecklingsområden. Erfarenheterna från arbetet med "Värdeskapande stadsutveckling" har omhändertagits i strategin som kommer att biläggas koncernens strategi för utvecklingsområden. Målsättningen är att de lokala torgen i större utsträckning ska bidra till trygghet och attraktivitet samt till ökade socioekonomiska, miljömässiga och ekonomiska värden i områdena.</p> <p>I årets hyresgästenkät visar resultaten på en positiv trend i utvecklingsområdena. Den upplevda tryggheten har ökat med i snitt 2,4 procent i utvecklingsområdena och den upplevda attraktiviteten med i genomsnitt 2,8 procent.</p>
<p>Klustret ska bidra till att öka möjligheten för göteborgarna att göra bostadskarriär.</p>	<p>Under åren 2020-2022 har 58 lägenheter i koncernens bestånd ombildats från hyresrätter till bostadsrätter. Detta genom att Bostadsbolaget 2021 ombildade en av sina fastigheter i Tynnered. Inga ombildningar har genomförts under 2022. Egnahemsbolaget har under 2022 färdigställt 211 bostadsrätter och äganderätter i Sisjön, HisingsBacka och Utby.</p>

## 2.2.4 Verksamhetsnära mål

Målområde	Mål	Kommentar
Nyproduktion	Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020-2022.	Under 2022 har 775 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 491 hyresrätter, 211 bostadsrätter och äganderätter och 73 lägenheter som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är ca 870. Under året har en byggrätt förvärvat i Sannegården som möjliggör produktion av cirka 175 bostäder.
Varsam renovering	Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.	I koncernen pågår för närvarande 33 större projekt avseende underhåll och renovering i befintligt bestånd. Projekten omfattar ca 9 700 lägenheter varav drygt 7 000 ligger i något av koncernens utvecklingsområden. I april beslutade styrelsen om en revidering av riktlinjen för varsam renovering där målsättningen ändrats till att utföra renovering med minimerad standardökning i ca 50% av lägenheterna. Denna "basnivå" uppnås då lägenheten renoveras genom underhåll och i så stor utsträckning som möjligt bibehållen standard för att hyran inte ska påverkas mer än nödvändigt.
Utvecklingsområden	Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.	Bedömningen av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 har inte resulterat i några förändringar jämfört med 2021 års lägesbild, vilket innebär att samtliga områden kvarstår på samma övergripande bedömning. En kompletterande bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2030 har också gjorts.

Nöjda hyresgäster	Våra hyresgäster ska vara nöjda.	Resultatet av årets hyresgästundersökning visar att serviceindex ökade till 78,9. När det gäller produktindex, det vill säga hur nöjda hyresgästerna är med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön, så ökar det med över en procent i koncernen som helhet. Även serviceindex, vilket visar hur nöjda våra hyresgäster är med oss och vårt arbete ökar från föregående år. Även resultaten avseende upplevd trygghet fortsätter att öka. Det gäller såväl för koncernen som helhet som för våra utvecklingsområden. Resultaten i våra utvecklingsområden har utvecklats positivt och skillnaderna mellan hur hyresgäster i våra utvecklingsområden upplever tryggheten och koncernsnittet fortsätter att minska. I december 2022 lanserades en ny koncerngemensam omflyttningsplats vilken ger alla boende i koncernens bostadsförvaltande bolag möjlighet att söka omflyttning i hela koncernens bestånd. Under året har 567 lägenheter friställts och övergått till lagliga kontrakt genom Störningsjourens arbete med oriktiga hyresförhållanden.
Attraktiv arbetsgivare	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare	HME uppmättes 2022 till 83,6 vilket är en ökning jämfört med 81,7 föregående år. Flera åtgärder har genomförts under de senaste åren gällande att öka säkerhet och trygghet och minska risken för otillåten påverkan och tystnadskultur. Arbetet har fortsatt under 2022 och i slutet av året beslutades om reviderad version av vår anvisning för personsäkerhet. Under hösten lanserades också den koncerngemensamma kompetensplattformen "Allt vi kan" som är en dialog, förståelse- och kunskapsförstärkande metod som ska bidra till att stärka förutsättningarna för genomförande av strategin för utvecklingsområdena.
God ekonomi & effektiv verksamhet	Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.	Koncernen har fortsatt stort fokus på kassaflödet. Arbetet har inneburit att koncernen har frigjort kapital och har ett stabilt kassaflöde för att möta framtida utmaningar i enlighet med vår finansiella strategi. Den uppdaterade långsiktiga prognosen visar att den justerade soliditeten kommer överstiga 50% och belåningsgraden kommer understiga 30%. Detta trots koncernens ambitiösa målsättningar vad gäller satsningar i utvecklingsområden, relativt hög byggtakt samt balanserad nivå på underhåll och investeringar i befintligt bestånd.

# 3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

## 3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	2020	2021	2022
Total sjukfrånvaro (%)	5,2	4,5	5,4
Bolagsextern personalomsättning* (%)	7,2	10,0	12,6

Sjukfrånvaron har ökat från 4,5 % 2021 till 5,4 % 2022 vilket bedöms bero på att arbete återigen utförs allt mer på arbetsplatserna och i fysiska möten och vid perioder av högre smitta i samhället innebär det att fler behöver stanna hemma vid sjukdom.

Personalomsättningen har ökat under året vilket bedöms vara ett resultat av en låg personalomsättning under pandemin.

### 3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

HållbartMedarbetarIndex (HME) har fortsatt utvecklats positivt. Årets resultat är 83,6 vilket kan jämföras med 81,7 föregående år. Regelbundna temperaturmätningar bland medarbetarna visar också att koncernens bolag erbjuder säkra, trygga och inkluderande arbetsmiljöer.

Även om sjukfrånvaron och personalomsättningen har ökat bedöms de personalmässiga förutsättningarna att utföra grunduppdraget fortsatt goda.

Under 2022 har koncernens bolag erbjudit 1 039 ferie- och praktikplatser vilket är en ökning på 160 platser jämfört med 2021. I praktiken innebär det att koncernens personalstyrka fördubblas under sommarperioden samtidigt som säsonganställda ersätter den ordinarie personalen i många yrken.

Ökningen av personalvolym, mätt i arbetad tid, kan fortsatt i huvudsak relateras till den satsning som görs i koncernens utvecklingsområden och till ökad bostadsproduktion och fler färdigställda bostäder. Koncernen bedöms ha skaffat sig bättre förutsättningar att utföra grunduppdraget med den förstärkning som gjorts under 2021 och 2022 där nya roller tillsatts och grundbemanningen utökats för att klara av satsningen på utvecklingsområdena. En fortsatt utökning av personalvolymen, mätt i arbetad tid, bedöms även ske under 2023. Detta för att fortsätta genomförandet av insatser i koncernens strategi för utvecklingsområden.

### 3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning

Kompetensförsörjningen till fastighetsbranschen generellt och koncernens bolag specifikt har koncernen arbetat med i flera år i huvudsak med fokus på arbetssätt och metoder för att säkerställa kompetensförsörjningen genom att få fler att välja branschen t.ex. genom Fastighetsakademin, Framtidens Fastighetslabb och Framtidsverkstaden i Hjällbo.

En metod för framtids- och scenarioanalys testas i mindre skala i början av året där utmaningen med minskad tillgång till arbetskraft kommer att analyseras.

## 3.2 Ekonomisk uppföljning

### 3.2.1 Analys av årets utfall

#### Resultaträkning

(Belopp i mnkr)	Bokslut 2022	Budget 2022	Avvikelse	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Intäkter	6 579	6 574	5	6 366	6 115
Driftskostnader	-3 276	-3 127	-150	-3 013	-2 578
Fastighetsskatt	-153	-147	-6	-143	-139
Centrala kostnader	-208	-209	1	-185	-164
Övriga rörelseposter	62	16	45	195	-11
Fastighetsresultat	3 003	3 108	-105	3 219	3 223
Underhållskostnader	-1230	-1092	-138	-1054	-1062
Avskrivningar	-1268	-1223	-45	-1175	-1106
Jämförelsestörande poster	15	-79	93	207	-100
<b>Rörelseresultat</b>	<b>520</b>	<b>714</b>	<b>-194</b>	<b>1197</b>	<b>956</b>
Finansiella intäkter	4	3	1	4	6
Finansiella kostnader	-276	-266	-10	-248	-248
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>247</b>	<b>451</b>	<b>-204</b>	<b>953</b>	<b>714</b>

För året uppgår resultatet efter finansnetto till 247 mnkr, vilket är 204 mnkr lägre än budget.

Driftskostnaderna är 150 mnkr högre än budget främst pga. högre reparationskostnader (-123 mnkr), bland annat hänförligt till prisökningar på reparationstjänster och material samt kostnader för skador (vatten, brand och skadedjur). Driftsadministrationen är -38 mnkr högre, vilket bland annat kan förklaras av PRI Pensionsgarantis förändrade pensionsantaganden. Fastighetsskötseln redovisas 21 mnkr högre än budget, bland annat med hänvisning till tillkommande kostnader för trygghetsvårdar samt högre kostnader för tjänster för fastighetsskötsel. Värmekostnader är lägre än budget (+37 mnkr) (främst varmare än beräknat).

Övriga rörelseposter är 45 mnkr mer positivt än budget, bland annat beroende på en återförd avsättning inom Egnahemsbolaget samt en slutreglering av kontrakt med

hyresgäst etc.

Underhållskostnaderna är 138 mnkr högre än budget, vilket bland annat kan förklaras av skador, ex. i distrikt Kortedala, där ett större antal akuta vattenskadorna identifierats. Högre kostnader noteras även avseende satsningar på trygghetsskapande aktiviteter i utvecklingsområden samt för ett renoveringsprojekt i Lövgärdet.

Avskrivningarna är 45 mnkr högre än budget, vilket bland annat förklaras av utraneringskostnad samt en högre avskrivningstakt för ett par fastigheter. En högre faktisk avskrivning i ett av bolagen för aktiverad nyproduktion och ombyggnation än initialt antogs, bidrar också till den högre kostnaden.

Jämförelsestörande poster uppgår till +15 mnkr, vilket är 93 mnkr mer positivt mot budget. Avvikelsen är främst relaterad till återföring av tidigare gjorda nedskrivningar (+78 mnkr) samt lägre nedskrivningar med 8 mnkr. Avvikelserna härrör främst från projekt Selma Litteraturgatan +85 mnkr.

Mot föregående år är resultatet efter finansnetto 706 mnkr lägre.

Intäkterna är 213 mnkr högre än föregående år, vilket främst förklaras av tillkommande bostäder till följd av nyproduktion samt från den generella hyresförhandlingen. Driftskostnaderna är högre med 264 mnkr bland annat prisökningar på taxebundna kostnader samt satsningar i utvecklingsområdena och högre personalrelaterade kostnader, bland annat med anledning av PRI Pensionsgarantis förändrade pensionsantagande.

Övriga rörelseposter är 134 mnkr lägre än föregående år främst pga. färre antal sålda bostäder inom Egnahemsbolaget.

Underhållskostnaderna är 176 mnkr högre, bland annat beroende på att fler projekt är i gång sedan föregående år som var påverkat av pandemin samt ökade åtgärder orsakade av identifierade vattenskadorna.

De jämförelsestörande posterna är 192 mnkr mer negativt än föregående år, bland annat relaterat till nedskrivningar (-118 mnkr), främst med anledning av återföringar under föregående år av tidigare gjorda nedskrivningar samt reavinst (+81 mnkr) med anledning av fastighetsförsäljning.

Finansnettot var 28 mnkr mer negativt mellan åren, främst beroende på en högre lånevolym i kombination med högre räntenivåer samt lägre aktiverad ränta.

### 3.2.2 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

(Belopp i mnkr)	Bokslut 2022	Budget 2022	Avvikelse	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Poseidon	51	285	-234	141	277
Bostadsbolagskoncernen	150	203	-53	341	323
Familjebostäder	-6	46	-52	90	220
Gårdstensbostäder	16	18	-2	16	20
Framtiden Byggutveckling	4	0	4	-1	1
GöteborgsLokaler	12	9	2	13	13
Egnahemsbolaget	9	-14	23	164	-35
Bygga Hem	0	0	0	0	-1
Störningsjouren	3	0	3	1	2

<b>Summa bolag</b>	239	548	-309	766	819
Moderbolaget	4	1	2	-1	5
Resultat fastighetsförsäljning	0	0	0	81	10
Nedskrivningar, netto	7	-79	86	126	-109
Koncernmässiga avskrivningar	-21	-19	-1	-19	-18
Eliminering/omklassificering	18	0	18	0	8
<b>Summa koncernen</b>	247	451	-204	953	714

### 3.2.3 Investeringsredovisning

#### 3.2.3.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	KF beslutat (ja/nej)	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
A2	Nej	859	623	931	2024 -Q2
A6	Nej	350	355	359	2022 -Q4
A9	Nej	379	441	441	2022 -Q3
A14	Nej	309	370	370	2022 -Q1
A20	Nej	341	289	306	2023 -Q2
A21	Nej	305	288	347	2023 -Q3
A24	Nej	411	157	420	2024 -Q3
A30	Nej	772	89	791	2027 -Q2
A31	Nej	218	274	330	2023 -Q4
A32	Nej	723	95	723	2025 -Q3
A34	Nej	378	30	405	2025 -Q2
A35	Nej	529	54	539	2026 -Q2
-					
-					
-					
-					
-					
-					

- A20 Gynnsam upphandling jämfört med investeringsbeslut.
- A31 Högre anbud i upphandling än kalkylerat samt ytterligare tilläggsarbeten.

*Beloppen är mnkr. Beslutade projekt överstigande 300 mnkr i prognos. Aktuell prognos i tabellen redovisas inklusive index. Kommentar till avvikelse lämnas för prognos exklusive index.*

### **3.2.4 Bokslut**

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto för 2022 på 247 mnkr, vilket är 204 mnkr lägre än budget. Det lägre resultatet är främst drivet av högre drifts- och underhållskostnader samt högre avskrivningar. Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar samt återföring av en tidigare genomförd avsättning möter de högre kostnaderna.

Kassaflödet efter underhåll/investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till 181 mnkr, vilket är 123 mnkr lägre än budget. Variansen är främst driven av de högre driftskostnaderna.

Detta innebär en självfinansieringsgrad på 13%, vilket innebär att övrig finansiering av nyproduktionen sker genom upplåning av staden.

Kassaflöde efter nyproduktion är -1 187 mnkr, vilket är 200 mnkr mer positivt än budget, främst drivet av lägre investeringar i nyproduktion (+416 mnkr), vilket möts av högre investeringar i förvärv (-176 mnkr).

Koncernens totala balansomslutning per 31 december 2022 uppgick enligt K3 till 39 831 mnkr med en låneskuld på 23 691 mnkr. Soliditeten enligt K3 var 31,3%. Den justerade soliditeten var 64%.

Koncernens sammanlagda avkastningsvärde för fastigheterna uppgick per den 31 december 2022 till 123 512 mnkr (125 161 mnkr).

## **3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag**

### **3.3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter**

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

Koncernen har för 2022 haft en koncerngemensam affärsplan vars funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus samt att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi fått av ägaren i vårt ägardirektiv. I affärsplanen har vi också inarbetat inriktningar och uppdrag från kommunfullmäktiges budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad som berör oss. Den koncerngemensamma affärsplanen har legat till grund för dotterbolagens verksamhetsplaner för 2022. Styrelsen och VD bedömer att driften och utvecklingen av verksamheten har legat i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

### **3.3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll**

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

Den utvärdering som bolaget gjort indikerar att bolagets ledning följer lagar, regler och överenskomna arbetssätt och att detta har fungerat väl. Regelbundna



temperaturmätningar till samtliga medarbetare ger ledningen kontinuerlig information om hur medarbetare mår och hur de upplever att ledning, styrning, dialog och kommunikation med mera fungerar på respektive enhet och för bolaget som helhet. Mätningarna möjliggör för ledare att snabbt kunna återkoppla och ta upp angelägna frågor för dialog. Stadsrevisionen har i sin grundläggande granskning av bolaget bedömt att bolaget har en god intern styrning och kontroll för såväl verksamhetsåret 2020, 2021 och 2022. Under året har arbetet för nolltolerans mot kriminell verksamhet intensifierats och utvecklats ytterligare och en ny kompetensplattform lanserats.

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

Med utgångspunkt i den årliga hyresgästenkäten analyserar dotterbolagen resultaten och arbetar med aktiva åtgärdsplaner och handlingsplaner på områdes- och fastighetsnivå. I årets hyresgästenkät förbättrades resultaten inom nästan alla områden vilket kan vara en indikation på att de bostadsförvaltande bolagen arbetar systematiskt med att förbättra och utveckla verksamheten utifrån resultaten i tidigare års enkäter.

Bolaget bedömer att uppföljningen fokuserar på det som är väsentligt ur ett risk- och väsentlighetsperspektiv, utifrån ägarens mål, inriktningar och uppdrag för bolaget samt utifrån den koncerngemensamma affärsplanen. Det är bolagets uppfattning att ledning, styrning och uppföljningen av koncernen har förstärkts ytterligare genom koncernens nu två år gamla struktur för råd och grupper som driver, samordnar och utvecklar frågor utifrån den koncerngemensamma affärsplanen och rapporterar till koncernledningen. Den särskilda styrmodellen för styrning och uppföljning av den koncerngemensamma strategin för utvecklingsområden bedöms bidra positivt till att bibehålla fokus på genomförandet av insatserna.

Ett fortsatt arbete med att utveckla ledning och styrning av koncernen kommer att krävas, inte minst för att kunna nå koncernens högt ställda mål i strategin för utvecklingsområden. Behovet bedöms öka med nuvarande omvärldsläge och konjunktur där ökade priser på råvaror och material gör nyproduktionen och underhållet av befintliga fastigheter dyrare och vilket leder till prioriteringar och stort fokus på ledning och styrning.

### **3.3.3 Kundorienterad kvalitetsledning**

De bostadsförvaltande bolagen i Framtiden genomför årligen en hyresgästenkät som mäter hur nöjda våra hyresgäster är med oss som hyresvärd. Enkäten mäter hur nöjda hyresgästerna är med lägenheter, allmänna utrymmen och utemiljön samt med service, trygghet och inflytande. Enkäten ger också möjlighet att lämna feedback och kommentarer som går att sortera per bostadsområde, fastighet och fråga. En möjlighet som många hyresgäster nyttjar och som ger varje dotterbolag och område ytterligare information om hyresgästernas behov, förväntningar och upplevelser. Enkätsvaren är viktig input till bolagens ständiga förbättringsarbete och bidrar till att identifiera och prioritera anpassade åtgärder i handlingsplaner på områdes- och fastighetsnivå.

Vi har ett ramavtal med hyresgästföreningen för boinflytande, som syftar till att säkerställa transparens och tydlig uppföljning. Vi har också ett avtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästerna inflytande över ombyggnationer genom samrådsförfarande. Genom dialog och samråd med de boende får vi reda på vad de

vill ha och kan berätta vilka behov vi ser. Hyresgästerna kan också påverka sina boendekostnader i samband med renovering. Vi har en koncerngemensam riktlinje för varsam renovering vars grundtanke är att hyresgästerna själva ska kunna påverka sin boendestandard och därmed kostnaden för sin lägenhet. Därför erbjuder vi renovering i olika nivåer.

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

Störningsjouren arbetar systematiskt med både störningar och mot oriktiga hyresförhållanden i koncernens bestånd. Bolaget hanterar och omhändertar inkommande tips på oriktiga hyresförhållande från både egen personal och från grannar. Tipsen omhändertas och under året har de lett till ca 1 600 juridiska utredningar om misstänkta olovliga uthyrningar. Av de har 567 lägenheter friställts och kunnat lämnas tillbaka till bostadskön. Ett systematiskt arbetssätt som skapar ökad trygghet för både hyresgäster och grannar. Under året har Störningsjouren också gjort knappt 7 300 besök hos hyresgäster som upplever sig störda av grannar eller är oroliga av någon anledning. Hyresgästerna blir lyssnade på och lugnade och störande grannar kan få ett besök och bli ombedda att dämpa sig. Ibland leder besöket till ett fortsatt sociala insatser för att förebygga vräkningar eller sociala missförhållanden.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden bygger till stor del på koncernens erfarenheter och lärdomar om vad som krävs för att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen i de särskilt utsatta områdena. Erfarenheter från Gårdstensbostäders arbete har inarbetats i strategin och är en väsentlig del av styrmodellen för utvecklingsområdena. Under 2022 har också erfarenheterna från arbetet med *Värdeskapande stadsutveckling* omhändertagits i en ny strategi för de lokala torgen i utvecklingsområdena som kommer att komplettera den övergripande strategin. Torgen är mycket av områdenas "ansikte utåt" och bidrar till att sätta tonen för områdena. Det som sker på de lokala torgen och i anslutning till dem bedöms spela stor roll för de boendes livskvalitet.

I slutet av 2022 lanserades omflyttningsplatsen.se. En koncerngemensam omflyttningsplats som ger boende hos Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder möjlighet att söka omflyttning i hela vårt bestånd. Det är boendetiden i nuvarande lägenhet som avgör vem som får erbjudande om en ledig lägenhet vid en omflyttning. Denna möjlighet har varit efterfrågad av våra hyresgäster och lösningen har arbetats fram gemensamt i koncernen med målet att på bästa sätt möta hyresgästernas önskemål.

### 3.3.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

#### Kostnader

Projekt	Utfall 2022	Prognos 2023	Total budget
Se bilaga 1			

## Mätetal Miljö

Projekt	Mätetal	Utfall 2022	Beräknat utfall 2023
Se bilaga 2			

### 3.3.5 Kriskommunikation

I *Framtidenkoncernens anvisning för krisberedskap*, som beslutades av koncernledningen i december 2022, finns kriskommunikation inarbetat som en del. Anvisningen utgår ifrån Göteborgs Stads riktlinje för kriskommunikation och kompletteras med en mall för kommunikationsplanering.

### 3.3.6 Krisledningsplaner och beredskapsplaner

#### Hur framskrider arbetet med beredskapsplanerna?

Koncernen bedriver ingen samhällsviktig verksamhet, men har som fastighetsägare ett stort antal skyddsrum som omfattas av legala krav både i fredstid och i händelse av höjd beredskap och krig. I samband med kriget i Ukraina påbörjades ett omfattande arbete i koncernens bolag gällande att inventera och säkerställa status på samtliga skyddsrum. Arbete med för verksamheten relevanta beredskapsplaner har påbörjats men är inte färdigt.

#### Har ni reviderat era krisledningsplaner under 2021-2022?

Ja, en ny koncerngemensam anvisning för krisberedskap beslutades av koncernledningen 2022-12-05.

# 4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

## 4.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

### Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet		
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv (inkl. investering i befintligt bestånd)	181	947
Investeringsverksamhet		
Investeringar i nyproduktion, förvärv, konverteringar & solel	-1 368	-1 815
Finansieringsverksamhet		
Förändring rörelsekapital	440	114
Upplåning	747	754
SUMMA	0	0

Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv uppgår till +181 mnr, vilket är 767 mnr lägre än för 2021. Avvikelsen förklaras främst av högre drifts- och underhållskostnader och investeringar i befintligt bestånd, vilket beror på koncernen särskilda extra insatser i utvecklingsområdena. Dessutom har fler projekt kommit i gång sedan pandemin samt att koncernen har haft fler vattenskador än normalt. Utöver detta har Egnahemsbolaget en lägre försäljning, enligt förväntan, jämfört med föregående år.

Investeringar i nyproduktion, förvärv, konverteringar & solel uppgår till 1 368 mnr, vilket är 447 mnr lägre investeringar än föregående år. Avvikelsen är främst beroende på lägre investeringar i nyproduktion på grund förväntad lägre takt (+610 mnr), vilket till en del möts av högre investeringar i förvärv av mark (-192 mnr).

Förändring i rörelsekapital uppgår till +440 mnr, vilket är 327 mnr mer positivt, främst beroende på lägre varulager med 457 mnr under året inom Egnahemsbolaget, drivet av en lägre nyproduktionsvolym.

Upplåningen är 747 mnr under 2022, vilket är 7 mnr lägre än upplåningen under föregående år.

*Inga avyttringar är genomförda under 2022.*

## Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2022	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			

## 4.2 Utfall och kommentar avkastningskrav

Koncernen redovisar per 2022-12-31 en justerad soliditet på 64% samt en belåningsgrad på 19%, vilket är i linje med den finansiella strategin. Den finansiella strategin anger att koncernen långsiktigt ska ha en högre justerad soliditet än 50% samt en belåningsgrad under 30%.

Direktavkastningen (enligt IFRS) uppgick till 2,5% för 2022. Vid en justering för extrasatsningar i utvecklingsområden uppgår direktavkastningen till 2,7%.

## 4.3 Stadshus uppföljning från ärenden, ägardialoger, handlingsplaner etc.

## 4.4 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	27	34*	1 566	1 951
Antal godkända förfrågningar	2	3**	141	199
- varav antal genomförda ombildningar	0	1	0	58
Antal avslagna förfrågningar	30	30	1 663	1663

\*Av de totalt 34 förfrågningar som inkommit redovisas tre varken som godkända eller avslagna förfrågningar. Detta då förfrågningarna saknat uppgifter som föreningarna har

*uppmannats att komplettera med inman behandling i dotterbolagens styrelser.*

*\*\* Av de totalt tre godkända förfrågningarna som inkommit är samtliga belägna i något av koncernens utvecklingsområden. För två av förfrågningarna har ett dotterbolags styrelse beslutat att inleda en ombildningsprocess men när ärendena återkommit för vidare behandling i styrelsen har förfrågan avslagits i antingen dotterbolagets styrelse eller av koncernstyrelsen. Detta förklarar att två förfrågningar redovisas både som godkända och avslagna.*

Förfrågningar som inkommit till dotterbolagen under 2022 har behandlats utifrån gällande beslut och skrivningar i ägardirektiv. I tabellen ovan redovisas i kolumnen "Under perioden" uppgifter för jan-dec 2022 samt i kolumnen "Totalt" uppgifter för perioden jan 2020 till dec 2022 i enlighet med hur det rapporterats tidigare. I tabellen redovisas enbart uppgifter om inkomna förfrågningar där initiativet kommit från föreningarna själva.

- Förfrågningar om ombildningar innefattar registrerade inkomna förfrågningar till dotterbolagen.
- Antal godkända förfrågningar innefattar förfrågningar som har behandlats av ett dotterbolags styrelse och/eller 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.

Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2022-06-07 att det ombildningsuppdrag som kommunfullmäktige gav bolaget 2021-10-28 om att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar ska hanteras genom att område definieras som stadsområden där andelen hyresrätter överstiger 65 % av det totala bostadsbeståndet samt att ombildning därutöver också möjliggörs i utvecklingsområden i enlighet med koncernens gällande modell.

### **Redovisning av genomförda initiativ**

Bostadsbolaget har arbetat aktivt med informationsinsatser i Biskopsgården. Bolagets styrelse beslutade i oktober att ställa sig positiva till ombildning av två fastigheter på Blidvädersgatan i S. Biskopsgården och gav vd i uppdrag att ta fram underlag för en eventuell överlåtelse. Bolaget har utrett förutsättningar för ombildning i Hammarkullen, men bedömer förutsättningarna som svåra i nuläget.

Familjebostäder har under 2022 gått ut med informationsbrev och intresseanmälan till drygt 500 hushåll i tolv fastigheter i Bergsjön. Intresset från hyresgästerna uppgick till cirka 15 procent och bolaget ser utmaningar i att arbeta vidare med frågan i området.

Poseidon fortsätter arbetet med ombildning av cirka 400 lägenheter i Hjällbo. I den första etappen som omfattar 103 lägenheter på Bondegärdet har hyresgästerna bildat samt registrerat en bostadsrättsförening. Ett köperbudande har lämnats till bostadsrättsföreningen som gäller fram till andra kvartalet 2023. Poseidon påbörjade under hösten 2022 också ett arbete för ombildning i Länsmansgården.

# 5 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

## 5.1 Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget (KF/KS kolumn)

### 5.1.1 Budgetuppdrag från KF:s budget 2022

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler	2022-01-01 2022-12-31	Koncernens förvaltande bolag, inklusive GöteborgsLokaler, har likt tidigare valår tillgängliggjort lokaler för förtidsröstning och röstning på valdagen efter förfrågan.
✓ Avslutad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden.	2022-01-01 2022-12-31	Detta styrs och följs upp inom ramen för Framtidenkoncernens finansiella strategi genom intäktsökning, effektivisering, besparingsaktiviteter, lägre produktionskostnader, samarbete med externa parter samt upplåning.
✓ Avslutad	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.	2022-01-01 2022-12-31	FAB styrelse beslutade 2022-06-07 att område ska definieras som stadsområden där andelen hyresrätter överstiger 65 % av det totala bostadsbeståndet samt att ombildning utöver det möjliggörs i utvecklingsområden enligt tidigare beslut.
✓ Avslutad	Förvaltnings AB framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, att utarbeta riktlinjer och förslag på områden, för att utan detaljplan kunna gå direkt på bygglov inom Förvaltnings AB Framtidens mark.	2022-01-01 2022-12-31	Framtiden har beslutat att pröva bygglov direkt utan planstöd i ett pilotprojekt på Timjansgatan i Gårdsten där Framtiden Byggutveckling ska bygga 50 trygghetsbostäder och 9 bostäder med särskild service (BmSS).
✓ Avslutad	Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att fortsätta arbeta aktivt mot målet att få bort alla särskilt utsatta områden från polisens lista senast 2025.	2022-01-01 2022-12-31	Uppdraget omhändertas i koncernens genomförande av strategin för utvecklingsområden.
✓ Avslutad	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	2022-01-01 2022-12-31	Uppdraget omhändertas i koncernens genomförande av strategin för utvecklingsområden, specifikt inom ramen för åtgärderna i Framtidens stadsutveckling.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	upplåtelseformer, särskilt där hyresrätten är dominerande.		
✓ Avslutad	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.	2022-01-01 2022-12-31	FAB styrelse beslutade 2022-12-21 om <i>Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden</i> , en bilaga till strategin för utvecklingsområden, där väsentliga delar av värdeskapande stadsutveckling har inarbetats.
✓ Avslutad	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.	2022-01-01 2022-12-31	Uppdraget återrapporterades till FAB styrelse i ett samlingsärende 2021-11-18. I rapporten beskrivs befintlig process och de ytterligare möjligheter som ges inom ramen för avsiktsförklaringen med Fastighetskontoret.
✓ Avslutad	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.	2022-01-01 2022-12-31	Poseidon har tillsammans med bl.a polisen och socialtjänsten bildat en fastighetsägarförening i Tynnered/Frölunda Torg. Formerna för områdesutveckling i Biskopsgården och Bergsjön har förstärkts genom nya handslag för samarbete med näringslivet.
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att fortsätta ta tillvara på de goda exempel för ökad trygghet som finns i Gärdstensmodellen för att på sikt implementera i andra utanförskapsområden.	2022-01-01 2022-12-31	Gärdstensmodellens processer och goda exempel har omhändertagits i och tas löpande om hand i genomförandet av insatser i koncernens strategi för utvecklingsområden.
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att säkerställa att det är våldsutövaren som krävs flytta från lägenheten och inte den brottsutsatta	2022-01-01 2022-12-31	Uppdraget återrapporterades till FAB styrelse på sammanträdet 2021-11-18. I rapporten beskrivs hur uppdraget omhändertas. En kompetensutvecklingsinsats om Våld i nära relationer för koncernens uthyrare genomfördes i september 2022.

### 5.1.2 Budgetuppdrag från KF:s budget 2021

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag, tillsammans med berörda nämnder och	2021-01-01 2021-12-31	Uppdraget bedöms kunna avslutas då motsvarande uppdrag getts bolaget i KF:s budget för 2022 och omhändertas och koncernens arbete




Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	styrelser, att ombilda lägenheter inom allmännyttan till bostadsrätter eller ägarlägenheter under år 2021.		återrapporteras inom ramen för det uppdraget.
✓ Avslutad	Samtliga bostadsbolag får i uppdrag att arbeta aktivt mot målet att få bort alla utsatta områden från polisens lista senast 2025.	2021-01-01 2021-12-31	Uppdraget bedöms kunna avslutas då ett likalydande uppdrag har getts bolaget i KF:s budget för 2022 och omhändertas genom det arbetet.
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att fortsätta sitt arbete med strategin för utveckling av Göteborgs särskilt utsatta områden. I arbetet är det viktigt att säkerställa varierade upplåtelseformer, särskilt där hyresrätten är dominerande.	2021-01-01 2021-12-31	Uppdraget bedöms kunna avslutas då likalydande uppdrag har getts bolaget i KF:s budget för 2022 och omhändertas genom det arbetet.

### 5.1.3 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.	2021-10-28 2021-12-31	FAB styrelse beslutade 2022-06-07 att område ska definieras som stadsområden där andelen hyresrätter överstiger 65 % av det totala bostadsbeståndet samt att ombildning utöver det möjliggörs i utvecklingsområden enligt tidigare beslut.
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att i det fortsatta arbetet säkerställa krav på att nybyggnation i så stor utsträckning som möjligt ska vara bostadsrätter och småhus.	2021-10-28 2021-12-31	Framtiden Byggutveckling har utrett och återrapporterat vilka projekt som kan ställas om till att vara bostadsrätter eller småhus. Uppdraget återrapporterades till FAB styrelse 2022-11-18.
✓ Avslutad	Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att väga in försäljning av byggrätter för småhus och bostadsrätter i stadens utsatta områden för att öka antalet aktörer.	2021-10-28 2021-12-31	De bostadsförvaltande bolagen har utrett vilka outnyttjade byggrätter i stadens utsatta områden som kan vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter. Uppdraget återrapporterades till FAB styrelse 2022-12-21.



Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	<b>Intäkterna ska delvis utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.</b>		
✓ Avslutad	<b>Berörda byggande förvaltningar och bolag får i uppdrag att ta tillvara erfarenheterna från förskolan Hoppet vid nybyggnation med målet att nå klimatneutralitet.</b>	2021-12-09 2021-12-31	Säkerställs i Framtidens samordningsansvar för strategin <i>Hållbart byggande</i> i Miljö- och klimatprogrammet där erfarenhetsutbyte och erfarenhetsöverföring från Hoppet omhändertas.
✓ Avslutad	<b>Stadens nämnder och styrelser får i uppdrag att under 2022 genomföra förbättringar på de områden som brister i linje med svaren i enkäten gällande bland annat cykelparkeringsmöjligheter för anställda.</b>	2021-12-09 2022-12-31	Under hösten har en enkätundersökning genomförts i samtliga koncernens bolag som gett en bild av status och nuläge. Identifierade behov av förbättringar omhändertas lokalt på respektive bolag, så att som lägst grundläggande krav uppnås.
✓ Avslutad	<b>Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris.</b>	2022-03-24 2023-03-24	Uppdraget har behandlats i koncernens ekonomi- och säkerhetsråd. Hanteringen av kontanter i såväl kris som under normala förhållanden är mycket begränsad och inga åtgärder bedöms nödvändiga. Återrapporeras till styrelsen genom föreliggande rapport.
🟢 Pågående	<b>Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att tillse att alla anställda informeras om grundlagens meddelarfrihet, meddelarskydd och i förekommande fall lagstadgade skyldigheter att rapportera om missförhållanden.</b>	2022-05-19 2023-05-19	Framtiden planerar (med utgångspunkt från det material som tagits fram av staden) ett informationsmaterial för genomgång på APT under våren 2023.
🟢 Pågående	<b>Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att informera om att i Göteborgs Stad förväntar vi oss ett öppet och transparent informationsflöde om verksamheten och där alla anställda välkomnas att vid identifierade brister kontakta politiker.</b>	2022-05-19 2023-05-19	Framtiden planerar (med utgångspunkt från det material som tagits fram av staden) ett informationsmaterial för genomgång på APT under våren 2023

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	<b>Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att ta fram lägenheter som kan lämnas till fastighetsnämnden eller socialnämnd Sydväst för att i vissa fall användas som boende för tillfälligt skyddsbehövande.</b>	2022-06-16 2022-12-31	Möten har genomförts med Fastighetskontoret och Socialförvaltning Sydväst där man kommit överens om en arbetsordning, som innebär att Framtiden kommer att lämna lägenheter vid behov genom befintlig process inom avsiktsförklaringen.
▶ Pågående	<b>Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att förbereda och genomföra energieffektiviserande och energibesparande åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen och effektbehovet inför vintern 2022/23.</b>	2022-10-27 2023-10-27	Koncernens bolag har förberett sig för vilka åtgärder som kan sättas in vid en MFK (manuell förbrukningsfrånkoppling) där Göteborg Energi på uppdrag av Svenska Kraftnät med kort varsel kan tvingas stänga ned delar av staden vid en akut effektbrist.
▶ Pågående	<b>Fastighetsnämnden, Idrott- och föreningsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgslokaler får i uppdrag att reducera de ekonomiska effekterna av den oroliga elmarknaden. Uppdraget ska ske i samverkan med hyresgästerna där man har en samordnande roll för att leda arbetet med att energieffektivisera och minska elanvändningen.</b>	2022-10-27 2023-10-27	Framtiden är genom moderbolaget representerat i stadens samordningsgrupp för elbesparingar. Koncernens bolag har rapporterat åtgärder och graderat de utifrån vilken prioriteringsordning de kan genomföras med samt vilken besparing de väntas ge.
▶ Pågående	<b>Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att med 1–3 årsintervall göra kontroller av hyresbeståndet mot befintlig folkbokföringsdata för bättre registervård och signalfångst.</b>	2022-11-24 2023-11-24	Uppdraget kommer att omhändertas i dialog med berörda dotterbolag och bedöms kunna återrapporteras under våren 2023.
▶ Pågående	<b>Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att skapa rutiner för personal i bostadsområden, som bovärdar och likande, gällande impulser till Störningsjouren i syfte att nå enhetlig</b>	2022-11-24 2023-11-24	Uppdraget kommer att omhändertas i dialog med berörda dotterbolag och bedöms kunna återrapporteras under våren 2023.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
	<b>rapportering om oriktiga hyresförhållanden.</b>		
 Pågående	<b>Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att genomföra fysiska kontrollbesök efter impulser i samverkan med andra förvaltningar inom staden som till exempel miljöförvaltningen och räddningstjänsten.</b>	2022-11-24 2023-11-24	Uppdraget kommer att omhändertas i dialog med berörda dotterbolag och bedöms kunna återrapporteras under våren 2023.

## 5.2 Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS

### 5.2.1 Nyproduktion

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Avslutad	<b>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.</b>	2022-01-01 2022-06-30	Bolaget har återrapporterat uppdraget till moderbolaget. FAB styrelse behandlade ärendet och godkände återrapportering på styrelsemöte 2022-11-18.
 Avslutad	<b>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.</b>	2022-01-01 2022-06-30	Samtliga berörda bolag har identifierat sina outnyttjade byggrätter och återrapporterat uppdraget till moderbolaget. FAB styrelse behandlade ärendet och godkände återrapportering 2022-09-13.

## 5.2.2 Utvecklingsområden

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	<b>De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att fortsätta och öka arbetet med att enligt modellen ombilda lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter i koncernens utvecklingsområden. Uppdraget återrapporteras inom ramen för uppföljning av koncernens modell för ombildning.</b>	2022-01-01 2022-12-31	Uppdraget har återrapporterats till styrelsen tre gånger årligen som en del av uppföljningen av koncernens modell för ombildning.

## 5.2.3 Nöjda hyresgäster

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	<b>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.</b>	2022-01-01 2022-06-30	Samtliga berörda bolag har återrapporterat uppdraget till moderbolaget. Ärendet har behandlats i FAB styrelse 2022-09-13 då styrelsen godkände återrapporteringen.

## 5.2.4 Attraktiv arbetsgivare

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
✓ Avslutad	<b>Samtliga dotterbolag får i uppdrag att ytterligare förstärka medarbetares säkerhet mot våld, hot och olovlig påverkan. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2022-06-30.</b>	2022-01-01 2022-06-30	Samtliga berörda bolag har återrapporterat uppdraget till moderbolaget. Ärendet behandlades i FAB styrelse 2022-09-13 då styrelsen godkände återrapporteringen.

## Gröna obligationer - kostnader 2022

### Förvaltnings AB Framtiden

#### Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Projekt	Utfall 2022 (tkr)	Prognos 2023 (tkr)
Titteridamm	46 753	0
Torpagatan	48 665	0
Mandolingatan kvarter BC	13 021	0
Mandolingatan kvarter D	123 837	55 218
Gamlestaden 20:21	52 788	78 166
Selma 2 kvarter 5	46 443	0
Selma 2 kvarter 4	49 451	82 483
Selma 2 kvarter 9	109 708	22 288
Högsbo Bogemenskap	58 332	20 478
Selma Stad	201 964	197 652
Sisjödalen	36 086	0
Östra Källtorp	52 392	199 484
Saffran Bostäder	3 611	0
<b>Summa</b>	<b>843 051</b>	<b>655 769</b>
<b>Tillkommande projekt 2023</b>		
<b>Projekt</b>		<b>Prognos 2023 (tkr)</b>
Selma 2 kvarter 6		35 765
Mandolingatan kvarter G		52 333
Mashuggskajen G1b		34 562
Robertshöjd/Smörslottsgatan		74 750
Rosmaringatan		24 149
Selma 2 kvarter 10		66 562
<b>Summa</b>		<b>288 121</b>
<b>Total summa</b>		<b>943 890</b>

## Mätetal Gröna obligationer 2022 - Framtidenkoncernen

Bolag	Fastighet, adress	Juridisk beteckning	Inflyttning	Miljökrav	BOA/LO A kvm	A-temp kvm	Energislag vid uppvärmning	Förväntad kWh/kvm, uppvärmning (A-temp)	Förväntad kWh/kvm el (A-temp)	Bra Miljöval el 2022	Utfall 2022 uppvärmning (A-temp)	Utfall 2022 el (A-temp)	Summa total energi (A-temp)
Bostadsbolaget	Askimsviken	Hult 547:1	2019		7 193	10 984	Bergvärme	26,1	10,5	Nej			30,8
Bostadsbolaget	Briljantgatan	Järnbrott 164:25	2020		4 861	6 587	Fjärrvärme/solceller	40	7,2	Nej	38	14,7	52,7
Bostadsbolaget	Syster Estrid	Guldheden 48:2	2019		4070	4 347	Fjärrvärme/solceller	55,6	9,4	Nej	59,3	20,5	79,8
Bostadsbolaget	Kortedala Torg	Kortedala 134:7	2019		3648	4 800	Fjärrvärme	57,2	13,3	Nej	57	16,5	73,5
Bostadsbolaget	Tuve Centrum	Tuve 10:148	2019		6202	8 404	Fjärrvärme	44	10	Nej	40	5,9	45,9
Bostadsbolaget	Radiotorget	Järnbrott 19:2	2021		5991	7 489	Fjärrvärme	41,8	16,1	Nej	37	15,5	52,6
Poseidon	Elins Gård	Järnbrott 116:87	2015		8 299	10 608	Fjärrvärme	39	14	Nej	45,5	8,0	53,5
Poseidon	Fyrväpplingen	Kyrkbyn 33:1	2015	Svanen	3 253	3 692	Fjärrvärme	49	11	Nej	60,3	9,2	69,5
Familjebostäder	Treskillingen, Markmyntsg 18, Bankog 10	Järnbrott 81:6	2016	Svanen	3 988	5 257	Fjärrvärme	52,0	8,0	Ja	55,9	19,0	74,9
Familjebostäder	Däckshuset, Skonaren Ingos gata 4-6	Sannegården 83:1	2015	Svanen	2 921	3 632	Fjärrvärme	51,1	6,9	Ja	51,8	6,5	58,2
Familjebostäder	Norra kroksslättsg 11-13	Krokslätt 87:2	2015	Svanen	1 985	2 680	Fjärrvärme	50,0	12,0	Ja	46,5	12,0	58,4
Familjebostäder	Merkuriusgatan 2A-E/Tellusgatan 70-76	Bergsjön 61:4	2020		4 898	7 765	Fjärrvärme	54,7	8,7	Ja	56,3	15,2	71,5
Familjebostäder	Uggleberget	Skintebo 532:3, Skintebo 532:4, Skintebo 528:1, Skintebo 526:1, Skintebo 530:1, Skintebo 525:1	2018		24 702	30 572	Bergvärme	38,5		Ja	36,5		36,5
Familjebostäder	Donsö Rävstensvägen 50-78	Donsö 207:3	2017		3 140	3 270	Bergvärme	39,5		Ja	33,4		33,4

## fortsättning – Mätetal Gröna obligationer 2022 Framtidenkoncernen

Bolag	Fastighet, adress	Juridisk beteckning	Inflyttning	Miljökrav	BOA/LO A kvm	A-temp kvm	Energislag vid uppvärmning	Förväntad kWh/kvm, uppvärmning (A-temp)	Förväntad kWh/kvm el (A-temp)	Bra Miljöval el 2022	Utfall 2022 uppvärmning (A-temp)	Utfall 2022 el (A-temp)	Summa total energi (A-temp)
Familjebostäder	Majstångsgatan 1-3 mfl	Kungsladugård 21:25	2019		4 501	6 582	Fjärrvärme	50,5	9,1	Ja	41,6	9,7	51,3
Familjebostäder	Grevegårdsvägen 100A	Tynnered 7:1	2019		2 388	3 349	Fjärrvärme	32,4	8	Ja	41,6	22,7	64,3
Familjebostäder	Grevegårdsvägen 132A	Tynnered 7:1	2019		2 388	3 349	Fjärrvärme	35,3	8	Ja	43,0	21,2	64,2
Familjebostäder	Fjällbo park 9	Utby 129:2	2021		1 352	1 938	Fjärrvärme	49	10	Ja	50,5	11,4	61,8
Familjebostäder	Fjällbo park 11	Utby 129:2	2021		1 352	1 938	Fjärrvärme	49	10	Ja	50,9	13,8	64,7
Familjebostäder	Fjällbo park 23B	Utby 129:2	2021		1 352	1 938	Fjärrvärme	49	10	Ja	51,0	16,4	67,4
Familjebostäder	Penninggatan 2	Järnbrott 76:1	2021		3 052	3 648	Fjärrvärme	44,1	6,9	Ja	40,0	7,3	47,3

### **Kommentar:**

Fjärrvärmeanvändning anges normalårskorrigerad med energiindex.

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

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

I några fall där uppvärmning sker med bergvärme anges total energianvändning för värme och varmvatten då energianvändningen ej kan delas upp.





Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

## **Barnbokslut - mall för bolag till årsrapport 2022**

---

Förvaltnings AB Framtiden  
2022

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Barnbokslut 2022 .....</b>	<b>3</b>
1.1	Förändringar i verksamheten samt resurssättning av barnrättsarbetet .....	3
1.2	Frågor som stöd i analysen kopplat till de grundläggande artiklarna.....	4
1.3	Det nya nuläget och vägen framåt .....	6

# 1 Barnbokslut 2022

## 1.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning av barnrättsarbetet

En av de bärande delarna i Framtidenkoncernens affärsidé är att bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd. En stor del av de boende i koncernens lägenheter är barn och ungdomar. De är en mycket viktig målgrupp i bolagets arbete med *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden*, där målet är att Göteborg inte ska ha några utsatta områden på polisens lista. Koncernen har reserverat 11 miljarder kronor för genomförandet av strategins insatser fram till år 2030.

Förverkligandet av strategin resurssätts dels som en del av dotterbolagens ordinarie verksamhet och prioriteringar, dels genom riktade koncerngemensamma satsningar.

Under 2021 påbörjades en rad satsningar inom ramen för strategin och under 2022 har satsningarna utvecklats och utvidgats.

Satsningen *Lights On* ingår i paraplyet "Skola som arena" och omfattar 10 skolor med sammanlagt 4 000 barn och ungdomar i stadens utvecklingsområden, och handlar om att hålla grundskolor öppna både före och efter lektionstid. Satsningen genomförs utifrån ett medskapande förhållningssätt som ger delaktighet och inflytande och bidrar till att både öka andelen barn som går ut grundskolan med godkända betyg och till att områdena utvecklas, tryggheten främjas och framtidstron ökar. Utöver tid och resurser som satsas i koncernens bolag finansierar Framtiden tio heltidstjänster inom ramen för satsningen i form av koordinatörer. Under 2022 har arbetet utvecklats och fler och fler aktiviteter har etablerats.

En annan viktig satsning inom ramen för strategin är *Satsning för framtidstro* som omfattar insatser i koncernens samtliga utvecklingsområden med ändamålen att förbättra barn och ungas förutsättningar att klara skolan, en meningsfull fritid, möjlighet till sommarjobb och extraarbete samt föräldrastödande insatser. Avsikten är att planera för en satsning på sociala investeringar i omfattningen 50 mnkr till under perioden 2022 – 2026. Resurser som satsas ska omsättas i insatser i samverkan med externa aktörer. Röda Korset är exempel på en samverkanspart som under 2022 genomförde behovsanalyser i Biskopsgården och Bergsjön med fokus på de boendes hälsa, tillitsskapande mellan boende i området samt delaktighet i samhället och förmåga till återhämtning efter kris. De insatser som finansieras av satsningen ska ha en kompensatorisk ansats där syftet är att komplettera – snarare än överlappa - skola och andra kommunala förvaltningars uppdrag. Då ändamålet gränsar till flera olika kommunala förvaltningars kärnuppdrag ska dialog och samverkan med (för insatsen) berörda förvaltningar ske.

## 1.2 Frågor som stöd i analysen kopplat till de grundläggande artiklarna

### Artikel 2 - Principen om icke-diskriminering

Samtliga koncernens sex utvecklingsområden tillhör de med mest resurssvaga jämfört med övriga staden. Den ekonomiska situationen bland barnfamiljer utgör en grundläggande förutsättning för barns uppväxtvillkor. Faktorer som arbetslöshet, låg inkomstnivå, stress och ohälsa hos föräldrar eller vårdnadshavare, bristande relationer till andra vuxna och dåliga boendeförhållanden, är exempel på socioekonomiska faktorer som har negativ inverkan/påverkan på barns förutsättningar till en god uppväxtmiljö. Satsningar inom ramen för strategin bidrar till att påverka dessa faktorer i en positiv riktning för att barn och ungdomar i stadens utvecklingsområden ska få liknande förutsättningar som i resten av staden.

Statistik om antal barn och ungdomar i våra bostadsområden, studieresultat i skolor i utvecklingsområden samt information från olika dialoger som förts med barn och ungdomar ingår som viktiga underlag i både planering och uppföljning av insatser inom ramen för strategin. Strategin följs upp tre gånger per år. Resultat och analys redovisas för bolagets styrelse.

### Artikel 3 – barnets bästa

Samtliga underlag för beslut till styrelsen innehåller, i enlighet med stadens mall, en bedömning av beslutets konsekvenser utifrån den sociala dimensionen.

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

I produktion som omfattar nyproduktionsprojekt ingår barnkonsekvensanalyser, BKA, som en del i planprocessen. Framtiden har även varit med och utvecklat konceptet *Värdeskapande stadsutveckling*. Detta koncept lyfts fram i kommunfullmäktiges budget för såväl 2022 som 2023 och innehåller analyser av stadskvaliteter som berör barns och barnfamiljers perspektiv.

### Artikel 6 – barns rätt till liv, överlevnad och utveckling

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

Framtiden är delaktig i Göteborgs Stads arbete mot hemlöshet och ingår i projektet Barnfamiljer med korttidsavtal där barnfamiljer, som inte klarat att ordna eget boende efter att ha fått ta del av genomgångsbostäder utifrån Bosättningslagen, får möjlighet att hyra bostäder i max 1,5 år. Störningsjouren, tillsammans med de förvaltande bolagen i koncernen och flera andra aktörer (socialförvaltningar, fastighetskontoret och Kronofogdemyndigheten) arbetar vidare aktivt med ett vräkningsförebyggande arbete gentemot barnfamiljer så att de kan få bo kvar när

de riskerar att vräkas. Under hösten 2022 gjordes en avsiktsförklaring mellan Framtidenkoncernen och stadens fyra socialförvaltningar för att ytterligare stärka samverkan i arbetet med att förebygga avhysningar. Ett uttalat syfte är bland annat att minska antalet barn som blir berörda av en avhysning.

Koncernens arbete mot oriktiga hyresförhållanden bidrar till att barn inte ska behöva bo i lägenheter med oriktiga kontrakt eller där det inte är känt vilka som bor i grannlägenheterna. Vid konvertering av olika typer av lokaler till lägenheter tas barnperspektivet med för att undersöka möjligheten att skapa lägenheter för stora barnfamiljer.

Samtliga förvaltande bolag i koncernen anordnar olika former av läxhjälp för barn och ungdomar i bostadsområdena. I *Lights On* tas arbetet vidare i ett samarbete mellan Framtiden, grundskola och socialtjänst som beskrivs tydligare under rubrik 1.1.

*Satsning för framtidstro*, som även beskrivs under rubrik 1.1 kan beskrivas som en social investeringsfond som ska finansiera insatser för ökad social delaktighet, förbättrad hälsa, ökad tillit genom meningsfull fritid samt trygga och nära relationer.

Framtidenkoncernen är en av stadens största aktörer när det gäller att erbjuda feriearbete på både sommarlov och andra lov. Under året har 1039 praktik- och ferieplatser tillskapats, vilket kan jämföras med 879 2021. Bostadsbolagets satsning *Unga vuxna* innebär en utökad satsning på att anställa unga i koncernens bostadsområden.

Bolagen i Framtidenkoncernen har en rad samarbeten med olika föreningar som främjar barns möjligheter att kunna utvecklas utifrån sina förmågor och intressen. I vissa fall handlar det om verksamhetsstöd till löpande verksamhet eller projekt inom områden som idrott, kultur och annan social verksamhet och i andra fall om mer konkret samarbete. Stöd till nattvandrare, fotbollsföreningar, föreningar som arbetar mot narkotika är exempel på satsningar och aktiviteter för att möjliggöra för barns utveckling.

Framtiden har under de senaste två åren ingått tre större samarbeten med andra aktörer i tre av stadens utvecklingsområden. 2021 inleddes ett samarbete i Tynnered och under 2022 har även så kallade *handslag* kommit till stånd i Biskopsgården och i Bergsjön. Handslagen handlar om konkreta satsningar på skola, fritid och arbete och förväntas bland annat bidra till tryggare bostadsområden.

## **Artikel 12 – barns rätt till delaktighet**

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

GöteborgsLokaler arbetar med att utifrån ett medskapandeperspektiv involvera invånare, varav många är barn och unga, genom satsningen *Sommartorget* där aktiviteter i anslutning till stadens torg för att bidra till att våra torg ska upplevas som trygga mötesplatser.

Framtiden har deltagit vid Frihamnsdagarna under både 2021 och 2022 och har i

anslutning till dessa möjliggjort initiativ där barn och unga involveras för att kunna påverka samhället i positiv riktning ur barn och ungas perspektiv. 2022 var inriktningen demokrati och ungas möjligheter att påverka.

### **Övriga artiklar i barnkonventionen – kopplat till planens fyra fokusområden**

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

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

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

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

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

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

Vidare går det att finna en koppling till *artikel 31*, om barns rätt till lek, vila och fritid i arbetet med att forma utemiljöer i koncernens områden och många av de satsningar som görs inom ramen för strategin för utvecklingsområden, inte minst satsningen *Lights On*.

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

## **1.3 Det nya nuläget och vägen framåt**

I den senaste hyresgästenkäten från hösten 2022 ökade resultaten avseende upplevd trygghet i fem av koncernens sex utvecklingsområden. Resultaten i våra utvecklingsområden närmar sig övriga områden, vilket innebär att skillnaderna mellan hur hyresgäster i våra utvecklingsområden upplever tryggheten och koncernsnittet fortsätter att minska. Resultaten från årets kundundersökning visar att våra särskilda satsningar i utvecklingsområden ger resultat och att våra hyresgäster, däribland barn och unga, uppskattar det som görs.

Under 2023 kommer genomförandet av insatserna inom ramen för strategin att fortsätta och de olika insatserna utvecklas och anpassas utifrån behov och resultat av tidigare insatser.

Att förverkliga intentioner och genomföra aktiviteter kopplade till de *handslag* som under 2022 ingicks med aktörer inom näringsliv för att ytterligare förstärka arbetet till förmån för bland annat barn och unga är ett annat viktigt fokus under 2023.

Den koncernövergripande kompetensplattformen *Allt vi kan* kommer modulen Nolltolerans mot kriminell verksamhet genomföras. Det är ett arbete som kommer kunna ha en positiv effekt ur ett barnperspektiv.

I kommunfullmäktiges budget för 2023 har socialnämnderna ett uppdrag att tillsammans med Förvaltnings AB Framtiden säkerställa att vräkningar av barnfamiljer upphör. Det är ytterligare en faktor som vi bedömer kan påverka positivt ur ett barnperspektiv.