

**Styrelsehandling nr. 19**  
Utfärdat 2023-02-08  
Diarienummer 2023-0005

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

## Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2022

### Informationsärende

#### Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Rapporten *Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2022* antecknas.

#### Ärendet

Stadshus har begärt att få in ett skriftligt kvalitativt underlag från samtliga bolag i staden som underlag för stadens och Stadshus årsredovisningar 2022.

Syftet med den särskilda uppföljningen är att:

- Få in information från de direktrapporterande bolagen om två områden som ingår i Stadshus årsredovisning utifrån krav i årsredovisningslagen. Detta gäller *Förväntad framtida utveckling* och *Hållbarhetsupplysningar* som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat.
- Få in information om bolagets löneutveckling.

Orsaken till att rapportering måste ske utanför stadens ordinarie uppföljningsprocess är att tidplanen för ordinarie årsrapportering inte fullt ut stämmer överens med tidplanen för årsredovisningarna.

Rapportering till Stadshus har skett genom en särskild rapport i Stratsys med sista datum för rapportering 11 januari 2023. Rapporten ska enligt anvisning från Stadshus biläggas bolagets Årsrapport 2022 för information till styrelsen.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

## **Bilagor**

*1. Särskild uppföljning till stadens och Stadshus Årsredovisningar 2022*



Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

# **Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2022**

---

Förvaltnings AB Framtiden  
2022

# Innehållsförteckning

1	Förväntad framtida utveckling inom bolaget .....	3
2	Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat.....	4
3	Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn .....	5

## **Bilagor**

*Utfall vid lönerrevisioner 2020 och 2022 Framtidenkoncernen*

# 1 Förväntad framtida utveckling inom bolaget

Göteborgs befolkning förväntas under 2023 att öka med cirka 6 000 till att bestå av cirka 599 000 invånare vid nästa årsskifte och efterfrågan på koncernens bostäder väntas vara fortsatt hög.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Göteborgs Stads budgetmål är att det ska färdigställas 25 000 nya bostäder fram till 2028. Framtidenkoncernens målsättning är att färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025, varav 600 ska vara bostadsrätter eller äganderätter.

I rådande ekonomiska läge med kraftigt ökade priser på byggmaterial, högre räntor och allmän osäkerhet är det en befogad oro att ny- och ombyggnationer skjuts på framtiden, även om vår ambition är att fortsätta förverkliga planerade byggnationer inom utsatt tid så är risken betydande att projekt flyttas fram eller i värsta fall ställs in.

Koncernens intäkter bedöms öka bland annat beroende på tillkommande nyproduktion, ombyggnationer, tillval samt förhandlad årlig hyreshöjning.

Driftskostnaderna bedöms också öka främst drivet av högre taxebundna kostnader. Underhållskostnaderna beräknas bli lägre för att balansera de ökade driftskostnaderna och räntekostnaderna. Investeringarna bedöms vara i linje med 2022 års investeringsnivå.

Finansnettot beräknas bli mer negativt jämfört med utfallet 2022 främst till följd av ett högre ränteläge och ökad lånevolym på grund av nyproduktion. Räntenivåerna bedöms fortsätta vara på en hög nivå under större delen av 2023.

## 2 Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat

Våra tre viktigaste hållbarhetsfrågor utgår från vårt ägardirektiv och är nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden.

### *Nyproduktion*

Vi har i uppdrag att skapa nya bostäder, hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Under 2022 har vi också haft i uppdrag att bidra till att skapa en stad med blandade bostadsformer, få ner den totala produktionskostnaden och bygga billiga lägenheter. För att nå målet har vi arbetat efter fastställda strategier för investeringar i nyproduktion och för lägre produktionskostnader. För fjärde året i rad har vi bidragit med ett stort antal nya bostäder och under 2022 har vi färdigställt omkring 770 nya bostäder för inflyttning.

### *Varsam renovering*

Vårt uppdrag från ägaren är att våra hyresgäster ska kunna påverka sin boendekostnad och inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning vid renovering. 2022 reviderade vi vår riktlinje till att målsättningen är att 50 procent av lägenheterna ska renoveras endast med basnivå. Vi arbetar aktivt med energieffektivisering, solcellsinstallationer, återbruk och ställer klimatkrav i upphandlingar.

### *Utvecklingsområden*

Vår ägare har beslutat att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Framtiden äger fastigheter i samtliga dessa områden och spelar en viktig roll för att målet ska kunna uppnås. Genomförandet av strategin sker i huvudsak enligt plan. Den sammanfattande bedömningen är att läget i områdena är relativt stabilt. I årets hyresgästundersökning ökade upplevd trygghet i fem av koncernens sex utvecklingsområden, i snitt med 2,4 procent jämfört föregående år. Resultaten i våra utvecklingsområden närmar sig övriga områden och skillnaderna mellan hur hyresgäster i våra utvecklingsområden upplever tryggheten och koncernsnittet fortsätter att minska.

### 3 Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn

#### Arbetsgivarorganisation

Bolagets arbetsgivarorganisation	Eventuell kommentar
Fastigo	

#### Lönekollektivavtal

Bolagets lönekollektivavtal	Eventuell kommentar
Fastigos I-avtal	tjänstemän
Fastigos F-avtal	kollektivanställda

#### Utfall vid bolagets löneöversyn

	2020	2021	2022
Utfall löneöversyn totalt för bolaget (%)	<i>se bilaga</i>		<i>se bilaga</i>
Antal personer som omfattades av löneöversynen	<i>se bilaga</i>		<i>se bilaga</i>

#### Övriga kommentarer

Se bilaga för utfall för Framtidenkoncernens bolag för lönerrevisioner 2020 och 2022. Löneavtalet anger lönerrevisionstidpunkter november 2020 och april 2022.

## Bilaga 1 Utfall vid lönerevisioner 2020 och 2022 Framtidenkoncernen

Fastigos löneavtal hade lönerevisionsdatum november 2020 och april 2022 (inget 2021). Industrins märke är vägledande på 5,4 % totalt för de båda revisionstillfällena.

Bolag	Utfall april 2022	Antal medarbetare	Utfall november 2020	Antal medarbetare
FAB	2,42%	22	3,00%	16
FBU	2,47%	32	2,71%	31
EHAB	2,40%	31	2,72%	32
FAMBO I-avtal	2,82%	117	3,00%	98
FAMBO F-avtal	2,50%	125	2,87%	124
FAMBO Totalt	2,68%	242	2,94%	222
SJ	2,80%	62	3,80%	65
BB I-avtal	2,70%	104	3,00%	89
BB F-avtal	2,40%	230	2,80%	220
BB Totalt	2,50%	334	2,86%	309
Poseidon I-avtal	2,75%	153	3,00%	118
Poseidon F-avtal	2,40%	165	2,80%	151
Poseidon totalt	2,58%	318	2,86%	269
Gårdsten	3,00%	32	3,50%	30
GbgLok	2,40%	38	3,20%	51

//2023-01-09