

Uppföljningsrapport 1 2016 Bolag

Förvaltnings AB Framtiden

Anvisning

Rapportmallen är ett anvisande dokument som beskriver struktur, innehåll och gemensamma rapportdefinitioner i syfte att skapa en gemensam rapportstruktur som medger jämförbarhet över tid och mellan förvaltningar och bolag. Det övergripande målet är att utveckla och förbättra rapportering gällande ekonomi, verksamhet och personal inom stadens samtliga förvaltningar och bolag i syfte att höja kvaliteten i rapportering samt förenkla och effektivisera för rapporterade enheter och stadsledningskontoret. Överenskommelser i den strategiska dialogen/ägardialogen eller motsvarande kan innebära justeringar och kompletteringar i rapportmallen.

I den mån rapporten kompletteras med bolagsspecifik uppföljning, information som inte är styrinformation till kommunstyrelse/kommunfullmäktige, redovisas denna under rubrik som benämns t ex "fördjupning till styrelsen". En sådan rubrik kan antingen läggas in som underrubriker under de olika avsnitten eller i sin helhet samlas i ett särskilt avsnitt sist i rapporten.

1 Sammanfattning

Anvisning

Med utgångspunkt från bolagets uppdrag enligt ägardirektiv, bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget sammanfattas här kort de viktigaste slutsatserna i rapporten.

Redovisningen kan kompletteras i form av styrkort under kapitel 1.1 alt 1.2 vilket är frivilligt.

Framtidenkoncernen är en renodlad bostadskoncern med dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och Störningsjouren. Moderbolaget är Förvaltnings AB Framtiden.

- I december startades Framtiden Byggutveckling AB efter beslut om att samordna hela koncernens nyproduktion i ett byggherrebolag. Verksamheten bedrivs i tillfälliga lokaler på Johanneberg Science Park.
- Bostadsbolaget förvärvade i februari fastigheter omfattande 890 lägenheter i Hammarkullen. Fusionering in i Bostadsbolaget pågår. Bolaget har omfattande planer för det kommande underhålls-, utvecklings- och integrationsarbetet i Hammarkullen.
- Vi deltar i samverkansprojektet BoStad2021, som ska färdigställa 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, innan 2021 års utgång. Framtiden har 13 projekt i satsningen för över 2 000 bostäder.
- Vi förbereder just nu bygglovsansökningar för de tre områdena som beslutats lämpliga för modulbyggnation av temporära bostäder åt ensamkommande barn och nyanlända familjer. Bygglovsansökningarna beräknas kunna lämnas in till stadsbyggnadskontoret innan sommaren.
- Under 2016 beräknar Framtidenkoncernen att färdigställa cirka 350 nya bostäder exklusive temporära bostäder.
- De 1 april genomfördes geografisk samordningen av fastigheter omfattande närmare 3 000 lägenheter i ett 60-tal fastigheter. Samordningen var väl förberedd och genomfördes enligt plan.
- Den speciella satsningen på 500 barnfamiljer som bor osäkert är igång sedan december. Per mars har cirka 120 hushåll fått förstahandskontrakt. Satsningen ska pågå till och med 2017.
- Bolagen har förhandlat 2016 års hyror med Hyresgästföreningen och det har resulterat i en genomsnittlig hyresökning på cirka 0,5% på helåret.

- Koncernens resultat efter finansnetto per 31 mars 2016 uppgår till 87 mnkr vilket är 43 mnkr bättre än budget. Underhållet avviker positivt med 58 mnkr. Merparten av denna avvikelse beror på att projekt förskjutits framåt i tid.
- Prognosen för 2016 visar på ett resultat efter finansiella poster på 461 mnkr, vilket är 58 mnkr lägre än budget. Avvikelser finns på flertalet poster. Hyresförhandlingarna gav 0,5 %, som är 1,0 % lägre än budget, vilket innebär ca 45 mnkr lägre hyresintäkter. Finansnettot ökar med ca 14 mnkr, exkluderat förvärvet i Hammarkullen. Denna ökning beror till största delen på att derivatkostnaderna har ökat bland annat pga att Riksbanken sänkt styrräntan. Resultat efter finansnetto beräknas för förvärvet i Hammarkullen till +/- 0 mnkr.

1.1 Styrkort

Anvisning

Om inget redovisas i styrkortet ska denna rubrik (1.1 Styrkort) döljas i administrationen för enhetsmallar.

Anvisning

Om det skall redovisas någonting i styrkortet skall rader för nyckeltalen först läggas till i administrationen för enhetsmallar.

De vi är till för	Utfall 2016	Mål 2016	Utfall 2015	Medarbetare	Utfall 2016	Mål 2016	Utfall 2015
Ekonomi	Utfall mars 2016	Prognos 2016	Utfall 2015	Verksamhet	Utfall mars 2016	Mål 2016	Utfall 2015

Anvisning

Här kan förklaringar och kommentarer lämnas till nyckeltalen.

Enhetsanpassad anvisning

Mätetal	Utfall mars 2016	Prognos 2016	Mål 2016	Utfall 2015
Nyproduktion, antal färdigställda bostäder 1)	6	-	351	450
Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm, redovisas årsvis	-	-	minska 1 %	166
Serviceindex 2)	-	-	>80	-
Inflytandeindex 2)	-	-	75	-
Minst 50 % av våra tjänstemanna	-	-	>50	85
Mätetal	Utfall mars 2016	Prognos 2016	Mål 2016	Utfall 2015
upphandlingar skall vara med social hänsyn, %, redovisas årsvis 3)				
Antal feriearbetare/ praktikanter/ trainees, redovisas årsvis	-	-	1 person på 5 anställda	723
Motiverad medarbetarindex 4)	-	-	>70	-
Frisknärvaro %, redovisas årsvis 5)	-	-	= 65	-
Fastighetsresultat före underhåll, mnkr	615	2 894	2 890	2 805
Fastighetresultat före underhåll, kr/kvm	125	590	598	582
Totalavkastning exkl förändringar i avkastningskrav, %, redovisas årsvis 6)	-	-	>5,0	4,7

1) Enligt KF's budget 2015 ska Framtidenkoncernen inom tre år färdigställa 1 400 lägenheter per år.

I antal färdigställda bostäder ingår hyresrätter, bostadsrätter samt konverteringar. I prognosen ingår inte konverteringar.

2) Kundundersökning genomförs i april 2016.

3) I projekt som är längre än fyra månader och innefattar fler än en utövare, i enlighet med Göteborgs Stads pilotprojekt, där samtliga bolag förutom Gårdstensbostäder ingår.

4) Framtidenkoncernen kommer från och med 2016 ingå i medarbetarundersökningen som Göteborgs Stad genomför. Nästa gång är hösten 2016.

5) Frisknärvaro definieras som antalet tillsvidareanställda med maximalt 4 sjukdagar under de senaste 12 månaderna i förhållande till antalet tillsvidareanställda vid decembers månads utgång.

6) Totalavkastningen ska, över tid (5-10 år), nå en genomsnittlig nivå på 5,0 procent.

2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Anvisning

Under detta avsnitt görs en kort samlad analys för bolaget/koncernen.

Utgångspunkten är främst ägardirektiv och/eller bolagsordning för bolaget/koncernen samt respektive bolagets/koncernens budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, händelser och verksamhetens utveckling till och med perioden. Beskriv även bolagets/koncernens utveckling hittills under året och förväntningar under resten av året.
- Analysera vad resultatet betyder, när det gäller innevarande år och eventuell påverkan på kommande år, för den egna verksamheten och i tillämpliga fall för Göteborgs Stad som helhet.

Framtidenkoncernen är en renodlad bostadskoncern med dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och Störningsjouren. Moderbolaget är Förvaltnings AB Framtiden. Framtidenkoncernens årliga bolagsdag genomfördes i mars som samlade avgående och tillträdande styrelsemedlemmar samt ledande befattningshavare i koncernen, cirka 150 personer. Bolagsdagen innehöll intressanta presentationer kring verksamheten och respektive bolags årsstämma.

I början av april deltog Framtidenkoncernen på Business Arena i Göteborg. Vi visade vad vi har på gång och många besökte vår tilltalande monter där det också erbjuds "small talks", dvs korta berättelser i samband med lunchen.

Moderbolaget kommer i juni att flytta till ett nytt kontor på Johanneberg Science Park och då sitta tillsammans med Framtiden Byggutveckling.

Geografisk samordning av fastigheter genomförd 1 april

Styrelsen tog i juni 2015 beslut om att göra en samordning av fastigheter i Familjebostäders, Poseidons och Bostadsbolagets bestånd i syfte att skapa mer sammanhållna förvaltningsområden och därmed en effektivare förvaltning. Samordningen genomfördes 1 april 2016 och närmare 3 000 lägenheter i ett 60-tal fastigheter berördes. Samordningen var väl förberedd och genomfördes enligt plan.

Förvärv i Hammarkullen

Bostadsbolaget förvärvade per 1 februari i år fastigheter på Gropens gård och Bredfjällsgatan i Hammarkullen av D. Carnegie & Co. Affären omfattar 890 hyreslägenheter och köpesumman utgår från ett underliggande fastighetsvärde om 493 miljoner kronor. Förvärvet innebär att Bostadsbolaget nu äger och förvaltar över 2 200 hyreslägenheter i Hammarkullen.

Bostadsbolaget planerar att på sikt omvandla delar av beståndet till både kooperativa hyresrätter och bostadsrätter för att öka området attraktivitet och integrationen i staden.

Bygglövsansökningar för modulbyggda bostäder på gång

Under vintern har det varit mycket debatt i media kring var Göteborgs Stad ska bevilja byggnation av temporära bostäder för ensamkommande barn och nyanlända familjer. Efter

fastighetsnämnden beslut om tre geografiska platser har vi startat arbetet med att skriva fram bygglovsansökningar för modulbyggnation av temporära bostäder. Framtidens upphandling av avtal med flera modulleverantörer är klar. Bygglovsansökningarna beräknas kunna lämnas in till stadsbyggnadskontoret innan sommaren.

Framtiden Byggutveckling

Verksamheten i det nya bolaget bedrivs i tillfälliga lokaler på Johanneberg Science Park. Rekrytering pågår och per sista mars så var drygt 10 medarbetare på plats. Genom att samla nyproduktionen av bostäder i ett bolag kraftsamlas kompetensen med målsättningen att 2018 nå en årlig nyproduktionstakt om 1400 bostäder. Framtiden Byggutveckling AB startades i december 2015.

Under 2016 beräknar Framtidenkoncernen att färdigställa cirka 350 nya bostäder exklusive temporära bostäder.

2016 års hyresförhandling klar

Bolagen har förhandlat 2016 års hyror med Hyresgästföreningen och det har resulterat i en genomsnittlig hyresökning på cirka 0,5% på helåret.

Speciell satsning på 500 barnfamiljer

Den speciella satsningen på 500 barnfamiljer som bor osäkert är igång sedan december. Per mars har cirka 120 hushåll fått förstahandskontrakt. Vi jobbar utifrån två spår. Det ena är på sedvanligt sätt söka via Boplats med en förtur, om man uppfyller uppsatta kriterier. Det andra spåret är nomineringar av hushåll från SDFer och etableringsenheten till fastighetskontoret där vi tillhandahåller lägenheter. Satsningen löper enligt plan och ska pågå till och med 2017. Koncernens resultat efter finansnetto per 31 mars 2016 uppgår till 87 mnkr vilket är 43 mnkr bättre än budget. Underhållet avviker positivt med 58 mnkr. Merparten av denna avvikelse beror på att projekt förskjutits framåt i tid.

Prognosen för 2016 visar på ett resultat efter finansiella poster på 461 mnkr, vilket är 58 mnkr lägre än budget. Avvikelser finns på flertalet poster. Hyresförhandlingarna gav 0,5 %, som är 1,0 % lägre än budget, vilket innebär ca 45 mnkr lägre hyresintäkter. Finansnettot ökar med ca 14 mnkr, exkluderat förvärvet i Hammarkullen. Denna ökning beror till största delen på att derivatkostnaderna har ökat bland annat pga att Riksbanken sänkt styrräntan. Resultat efter finansnetto beräknas för förvärvet i Hammarkullen till +/- 0 mnkr.

2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

Resultaträkning i sammandrag Anvisning

Antal rader i tabellen nedan anpassas individuellt efter den interna resultaträkningen såsom exempelvis kostnadslagsindelad alternativt funktionsindelad. Belopp i tkr alt. mnkr - kan förslagsvis anges i cellen högst upp till vänster.

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	1 308	1 307	1	1 275	5 260	5 195	5 238	5 121
Kostnader								
Driftskostnader	-631	-625	-6	-614	-2 195	-2 151	-2 150	-2 100
Fastighetsskatt	-26	-25	-1	-25	-102	-101	-101	-101
Centrala kostnader	-30	-29	-1	-30	-120	-116	-116	-113
Övriga intäkter/kostnader	-6	-8	2	-5	51	50	45	-2
Fastighetsresultat, före underhåll	615	620	-5	601	2 894	2 877	2 916	2 805
Underhåll	-206	-264	58	-225	-1 120	-1 129	-1 129	-1 082
Avskrivningar i förvaltningen	-226	-221	-5	-216	-932	-921	-912	-901
Jämförelsestörande poster	0	0	0	2	0	0	0	-23
Rörelseresultat	183	135	48	162	842	827	875	799
Finansiella intäkter	1	1	0	2	2	2	2	5
Finansiella kostnader	-97	-92	-5	-99	-383	-361	-358	-397
Resultat efter fin. poster	87	44	43	65	461	468	519	407

Alla belopp redovisas i mnkr.

2.2.1 Utfall till och med perioden

Anvisning

Redogör kort för de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot aktuell budget för perioden. Analysera eventuella avvikelser i förhållande till aktuell budget för perioden och resultatet för motsvarande period föregående år. Förklaring och analys bör avse såväl bolaget/koncernen som helhet samt berört affärsområde/dotterbolag (om det senare inte redovisas nedan i avsnittet "Resultat per affärsområde/dotterbolag").

Kommentarer till resultat efter finansiella poster per 31 mars 2016 i jämförelse mot budget

Framtidenkoncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster om 87 mnkr jämfört med 44 mnkr i budget. Avvikelsen är 43 mnkr och kommenteras nedan.

De totala intäkterna är 1 mnkr är högre än budget. Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen ger ca 10 mnkr i högre intäkter jämfört med budget. Mot detta går ett lägre utfall i hyresförhandlingarna vilket ger lägre intäkter på motsvarande belopp. Totalt har hyresförhandlingarna gett ett utfall om ca 0,5 % på helåret jämfört med motsvarande 1,5 % i budgeten.

Driftskostnaderna är 6 mnkr högre än budget och är främst hänförligt förvärvet i Hammarkullen.

Underhållskostnaderna är 58 mnkr lägre än budget och beror på förskjutning i tid.

Avvikelserna finns främst inom Familjebostäder och Poseidon, 29 respektive 22 mnkr.

Avskrivningarna är 5 mnkr högre än prognos, varav Poseidon har 4 mnkr.

Finansnettot är 5 mnkr högre än budget, avvikelserna består dels av förvärvet i Hammarkullen och dels av högre derivatkostnader än beräknat.

2.2.2 Prognos

Anvisning

Förklara kort de *viktigaste* avvikelserna mellan prognosen och den aktuella budgeten för helåret och/eller föregående prognos.

Analysera hur periodens resultat förhåller sig till helårsprognosen och bedöm rimligheten. Beskriv eventuella åtgärder som ligger till grund för prognosen samt väsentliga osäkerhetsfaktorer och antaganden som kan påverka prognosen.

Bedöm säkerheten i prognosen, gärna i form av en enkel känslighetsanalys.

Framtidenkoncernen beräknar för helåret 2016 ett resultat efter finansiella poster om 461 mnkr jämfört med 519 mnkr i budget. Avvikelsen är 58 mnkr och kommenteras nedan; De totala intäkterna beräknas bli 22 mnkr högre än budget. Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen beräknas ge 55 mnkr i hyresintäkter vilka inte fanns med i budget. Mot detta går lägre intäkter till följd av resultatet i hyresförhandlingarna, vilket beräknas till 45 mnkr. Hyresförhandlingar gav på helåret 0,5 % att jämföra med budgeterade 1,5 %. Övrig avvikelse består bland annat av beräknade ökning av hyresintäkter för tillval och parkeringar, faktureringar till hyresgäster samt ett beräknat lägre hyresbortfall.

Driftskostnaderna beräknas bli 45 mnkr högre än budget. Merparten, 36 mnkr, är hänförlig till förvärvet i Hammarkullen. Ut över detta beräknas främst kostnader för driftsadministration och fastighetsskötsel öka. Bland annat till följd av ökade kostnader för köpta tjänster, förbrukningsmaterial, personalrelaterade kostnader samt ITkostnader.

De centrala kostnaderna beräknas bli 4 mnkr högre än budget och avser främst kostnader för Framtiden Byggutveckling.

Nettot av övriga intäkter och kostnader beräknas bli 6 mnkr bättre och består främst av ett förbättrat resultat i Egnahemsbolagets byggverksamhet.

Underhållskostnaderna beräknas bli 9 mnkr lägre och finns inom Familjebostäder.

Anledningen är att kostnaderna för fasadprojekt beräknas bli lägre än i budget.

Avskrivningarna beräknas bli 20 mnkr högre än budget. Förvärvet i Hammarkullen ökar avskrivningarna på koncernnivå med 9 mnkr. Resterande ökningar finns främst bland Poseidon och Familjebostäder, där det hos Poseidon bland annat ingår en utrangeringskostnad om 6 mnkr.

Finansnettot beräknas bli 25 mnkr högre än budget. Detta avser bland annat ökade lånekostnader för Hammarkullen med 11 mnkr, ökade kostnader för derivat till följd av fortsatt negativa rörliga räntor (ytterligare sänkning av styrräntan) och högre volymer. Positiv effekt ger lägre kostnader för befintlig låneportfölj.

2.2.3 Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande

	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Poseidon	35	20	15	129	139	167	186
Bostadsbolaget	24	33	-9	212	216	229	209
Familjebostäder	31	-1	32	57	47	61	50
Gårdstensbostäder	5	2	3	24	26	26	20
Framtiden Byggutveckling AB	0	0	0	0	0	0	0
Egnahemskoncernen	-9	-9	0	45	44	40	-53
Störningsjouren	0	0	0	0	0	0	0
Rysåsen	0	0	0	0	0	-	17
Summa bolag	86	45	41	467	472	523	429
Moderbolaget	1	1	0	2	3	4	2
Koncernmässig avskrivning	-2	-2	0	-7	-7	-7	-8
Eliminering	2	0	2	-1	0	-1	-16
Totalt	87	44	43	461	468	519	407

Alla belopp redovisas i mnkr.

Elimineringen 2015 avser effekter av försäljningen av fastigheten i Rysåsen Fastighets AB. Fastigheten såldes till Göteborgs kommun i april 2015 för 33 mnkr.

Anvisning

Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande (ekonomi och/eller prestationstal) redovisas efter önskemål eller enligt överenskommelse med Stadshus AB.

2.3 Investeringar

2.3.1 Investeringar i materiella, immateriella samt finansiella anläggningstillgångar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar Anvisning

Nyinvesteringar: Investeringar som ger tillkommande och nya kassaflöden genom nya produkter eller verksamheter. Målet kan vara att tillhandahålla ny eller ökad service/produkt/metod.

Reinvesteringar: Investeringar som syftar till att ersätta utsliten eller föråldrad utrustning. Målet kan vara att förnya eller upprätthålla funktion och kapacitet på befintliga tillgångar.

Antal rader i tabellen nedan anpassas individuellt.

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	643	1 255	801
Reinvesteringar	226	1 004	985
SUMMA INVESTERINGAR	869	2 259	1 786

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar Anvisning

Avser förvärv och avyttring av aktier i dotterföretag, intresseföretag, övriga koncernföretag samt övriga långfristiga värdepappersinnehav som är avsedda att stadigvarande innehas i rörelsen.

Aktier och andelar, i mkr	Prognos 2016
Summa investeringar	

Anvisning

Gör en analys av utfall jämfört mot budget och prognos. Kommentera tidsförskjutning, fördyring av projektet, omprioriteringar etc.

- Vilka projekt har varit i KS/KF för ställningstagande.
- Analysera utfallet per projekt/objekt ställt mot gällande investeringsbudget.
- Analysera eventuella avvikelser mellan prognostiserade investeringsutgifter per objekt för hela investeringen ställt mot budget.

I januari 2016 fattade KF beslut om att Bostadsbolaget fick förvärva ett bolag som äger fastigheter i Hammarkullen. I övrigt har inga investeringar varit i KS/KF för beslut. De totala investeringarna för 2016 beräknas uppgå till 2 259 mnkr, vilket är 473 mnkr högre än budget.

Förvärven beräknas öka från 60 mnkr i budgeten till 616 mnkr i prognosen. Ökningen förklaras främst av förvärvet av fastigheterna i Hammarkullen som uppgick till 493 mnkr. Investeringarna i nyproduktion beräknas uppgå till 589 mnkr, jämfört med 704 mnkr i budget och investeringarna i befintligt bestånd beräknas uppgå till 1 004 mnkr jämför med budget 985 mnkr.

Den lägre investeringsvolymen i nyproduktion beror till största delen på att projekt har förskjutits framåt i tid.

2.3.2 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Anvisning

Välj ut objekt som är av större karaktär eller av strategisk / väsentlig betydelse för bolaget. (Har man påbörjat avrapportering av ett projekt ska rapporteringen fullgöras)

Benämning projekt enl. inv. plan, i mkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Glasmästaregatan	355	412	412	1 kv-16
Balladgatan/Brunnsbo fasader	146	176	176	1 kv-16
Lövgärdet, etapp 3, ombyggnation	187	170	177	4 kv-16
Örgryte Torp etapp1	197	83	197	2 kv-17

Näverlursgatan, ombyggnation etapp 1	133	136	156	2 kv-16
Tellusgatan, ombyggnad	233	231	233	2 kv-18
Näverlursgatan, ombyggnad etapp 2	133	0	151	kv 3-17

Redovisning i mnkr. Budgeten är det belopp som styrelsen fattade beslut om exkl index. Aktuell prognos är redovisad inkl beräknat index.

Projekt överstigande 150 mnkr redovisas i ovanstående tabell.

Anvisning

Kommentera uppgifterna i tabellen ovan.

Glasmästaregatan: Merparten av avvikelsen är hänförlig till index, då byggtiden beräknas öka jämfört med ursprunglig kalkyl. Fler hyresgäster har beställt nya kök jämfört med kalkyl, vilket innebär en ökad produktionskostnad med ca 4 mnkr. (Beställning av nya kök medför ökad intäkt i projektet). Ytterligare kostnader har tillkommit på ca 4 mnkr och avser ett p-däck.

Balladgatan/Brunnsbo fasader: Avvikelsen är hänförlig till indexuppräknings och tillkommande byte av befintligt värmesystem samt ökade entreprenadkostnader pga brand- och asbestsanering.

Lövgärdet etapp 3: Avvikelsen beror främst på upphandlingsvinster.

Örgryte Torp etapp 1: Ingen avvikelse.

Näverlursgatan, ombyggnation, etapp 1: Mer omfattande lägenhetsrenoveringar än beräknat samt förseningskostnader pga överklagande från hyresgäster.

Tellusgatan: Ingen avvikelse.

Näverlursgatan, ombyggnation, etapp 2: I denna etapp utnyttjas en option som fanns med i etapp1. Utökningen beror på att beslut har tagits att utöka entreprenaden enligt etapp 1,

2.4 Utveckling inom personalområdet

Anvisning

Ge en sammanfattande bild av bolagets/klustrets frågor av vikt inom personalområdet som styrinformation till Stadshuset AB och kommunstyrelsen/kommunfullmäktige, såsom hälsa, arbetsmiljö, omställning m m.

2.5 Nyckeltalsredovisning

Anvisning

Om inga nyckeltal redovisas ska denna rubrik (2.6 Nyckeltal) döljas i administrationen för enhetsmallar.

Nyckeltal Anvisning

Antal rader i tabellen anpassas individuellt efter de interna nyckeltalen.

Utfall 2015,2014,2013 = bokslut

	Utfall perioden 2016	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för						
Serviceindex	-	-	80	-	78	79
Inflytandeindex	-	-	75	-	-	-
Verksamhet						
Total mängd köpt energi, fjärrvärme, biogas och el, kWh/kvm	-	-	166	166	169	176
Energiindexerad fjärrvärmeförbrukning, kWh/kvm	-	-	144	144	147	153
Fastighetsel = förbrukning av el exkl hyresgästel, kWh/kvm	-	-	19	19	19	20
Vatten, kbm/kvm	-	-	1,8	1,8	1,9	1,9
Antal lägenheter	72 241	71 354	71 552	71 345	70 942	70 641
Vakans, antal lägenheter	52	26	28	37	42	21
Om- och avflyttning, %	-	-	10,3	11,0	11,4	10,9
Antal färdigställda hyresrätter, nyproduktion	0	-	175	385	288	203
Antal konverterade lägenheter, netto	6	-	3	8	88	13
Antal färdigställda bostadsrätter och annat ägande	0	-	173	57	16	117

	Utfall periode n 2016	Budget/målvärde e för perioden	Budget/målvärde e för helår 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
Antal hyresrätter i produktion 1)	-	-	1 000	697	728	735
Medarbetare						
MMI	-	-	>70	-	70	69
Sjukfrånvaro, %	5,0	-	4,7	5,0	5,4	4,6
Ekonomi						
Rörelseresultat	183	135	875	799	715	1 015
Resultat efter fin poster	87	44	519	407	266	506
Kassalikviditet						
Soliditet	32,7	-	34,6	33,3	33,0	32,1
Eget kapital	9 166	-	9 721	9 103	8 790	8 672
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	-	-	2,4	2,6	3,0	3,3
Fastighetsresultat, före underhåll	615	619	2 916	2 805	2 712	2 975
Kassaflöde före underhåll	521	529	2 567	2 471	2 247	2 417
Nedskrivningar/återförda nedskrivningar	-	-	0	27	73	8
Fastighetsinvesteringar , nybyggnation, mnkr	136	152	704	509	675	408
Fastighetsinvesteringar , ombyggnation, mnkr	227	257	986	814	782	549
Förvärv av fastigheter, mnkr	493	0	60	0	53	14
Investeringar, övrigt, mnkr	13	8	36	44	42	52
Investeringar och underhåll i befintligt bestånd, mnkr	433	264	2 115	1 895	1 825	1 811
Driftskostnader, kr/kvm	129	129	444	436	435	444

1) Exklusive temporära bostäder.

För perioderna 2013 och tidigare ingår de sålda bolagen GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget och Scandinaviumbolaget. De såldes 2 januari 2014.

Kundundersökning som ger serviceindex respektive inflytandeindex genomförs i april 2016.

Framtidenkoncernen kommer från och med 2016 ingå i medarbetarundersökningen som Göteborgs Stad genomför. Nästa gång är hösten 2016.

Prognos över antal inflyttningsklara hyresrätter och antal inflyttningsklara bostadsrätter och annat ägande samt antal hyresrätter i produktion redovisas halvårsvis.

Anvisning

Här kan förklaringar och kommentarer lämnas till nyckeltalen nedan.