

## VD-rapport

### *Energiförsörjningsläget*

Sedan föregående styrelsemöte har energiförsörjningsläget varit ansträngt, både för el och fjärrvärme, men ingen brist har uppstått. Vi har fokuserat på driftoptimeringsåtgärder som ger snabba resultat och många medarbetare har deltagit i arbetet med att se över temperaturer, leta energitjuvar i form av teknisk utrustning som inte längre gör nytta och kapa drifttider på lokalventilation och belysning. I samråd med Göteborg Energi har vi också stängt av många av våra frånluftsvärmepumpar denna vinter. Det innebär att vi sparar el, men ökar behovet av fjärrvärme. Bedömningen bakom beslutet är att elnätet är hårdare belastat, samtidigt som en bristsituation för el ger större samhällskonsekvenser. Noteras kan att våra åtgärder gav en sänkt månadsförbrukning med 7,6 procent för el jämfört med december 2021, medan värmebehovet ökade 0,8 procent.

Arbetet fortsätter parallellt med planeringen av mer långsiktiga energieffektiviseringsåtgärder. Vi har också beredskap för att vidta mer verkande åtgärder vid en bristsituation. Det handlar om åtgärder som i högre utsträckning påverkar våra hyresgäster, exempelvis tillfälligt stängda tvättstugor.

### *Lägesbild uppstart BID Frölunda-Tynnered*

Den 12 december bildades Föreningen Fastighetsägare i Frölunda och Tynnered på ett möte arrangerat av Poseidon. 29 deltagare från 15 olika fastighetsägare deltog och godkände de av interimsstyrelsen föreslagna stadgarna, verksamhetsplanen och förslag till avgifter. Ansökan om organisationsnummer till Skatteverket är gjord och när det och andra nödvändiga åtgärder finns framme kommer samtliga fastighetsägare i området att erbjudas medlemskap i föreningen. Föreningens första ordinarie stämma äger rum den 27 mars.

Nästa steg är att få till stånd ett formaliserat BID-samarbete mellan föreningen, Socialförvaltning Sydväst, Lokalpolisområde Storgöteborg Syd och berörda kommunala bolag och förvaltningar. Ett förslag till avtal kommer att utarbetas ihop med parterna vid en konferens arrangerad av Poseidon den 10 februari. Socialförvaltningen har redan utsett en BID-samordnare, vilket gör att vi omgående kan inleda den konkreta verksamheten.

### *Årshyresförhandlingen*

Utifrån Trepartsöverenskommelsen – den modell för årliga hyresförhandlingar som Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen kom överens om ska gälla från och med 2023 – har Poseidon och övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen yrkat 6,8 % i hyreshöjning från den 1 mars 2023. Den nya modellen för hyresförhandlingar utgår från en gemensam grund med fem faktorer som speglar den allmänna ekonomiska utvecklingen och som är relevanta för hyresrätten: taxor och avgifter, förvaltnings- och underhållskostnader, räntor, BNP och konsumentprisindex.

### *Bankbyte*

Poseidon byter bank, från Swedbank till Nordea. Anledningen är att det nuvarande avtalet för betalningsförmedlingstjänster upphör och att Göteborgs Stad gjort en ny upphandling av banktjänster. Det nya avtalet gäller från 1 mars 2023 och har en planerad avtalsperiod på sex år (2029-02-28), med en förlängningsoption på ytterligare två år (2031-02-28). Alla förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad omfattas av avtalet.

## Koncerninformation

### *Affärsplan 2023 – 2025*

Framtidens styrelse godkände 2022-12-21 förslaget till koncerngemensam affärsplan för kommande tre år, bilaga A. Poseidon har inarbetat ändringar i affärsplanen i bolagets verksamhetsplan som styrelsen föreslås besluta 2022-01-26. Planen har även brutits ned i konkreta aktiviteter för att få genomslag utan fördröjning in på 2023.

### *Strategi för lokala torg i utvecklingsområden*

Framtidens styrelse godkände 2022-12-21 att Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 kompletteras med en Strategi för lokala torg i utvecklingsområden, bilaga B. Strategin omfattar de sex torg som GöteborgsLokaler äger och/eller förvaltar: Vårväderstorget, Friskvåders-torget, Länsmanstorget, Hjällbo Centrum, Hammarkulletorget och Rymdtorget samt Gärdås Torg, som ägs av Familjebostäder och andra aktörer.

Strategin bygger på generaliserbara kunskaper om vad som behövs för att göra torgen till attraktiva nav och fokuserar på värdeskapande innehåll och värdeskapande strukturer. Genomförandet innebär investeringar i nyproduktion, befintligt bestånd och förvärv av mark på och i närheten av torgen. Investeringarna kan innebära ökade krav på nedskrivningar, vilket enligt beslutet om strategin kan göras upp till 250 mnkr. Koncernen bedömer att satsningarna är affärsmässiga då investeringarna på sikt väntas leda till lägre avkastningskrav och högre marknadsvärden på omkringliggande fastigheter.

### *Återrapportering av uppdrag i affärsplan 2022 om att identifiera outnyttjade byggrätter*

Framtidens styrelse godkände 2022-12-21 Poseidons återrapportering av uppdraget om att återkomma med vilka byggrätter i utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter, bilaga C.

### *Uppföljning strategi för utvecklingsområden*

Framtidens styrelse antecknade 2022-12-14 en uppföljning av koncernens strategi för utvecklingsområden, bilaga D. Strategin följs upp tre gånger årligen och föreliggande uppföljning är den andra för 2022. Uppföljningen fokuserar på trygghetssäkring av fastigheter, utbildningsuppdraget, bemanning och organisation samt renoverings- och ombyggnadsprojekt. Uppföljningen innehåller också en framåtblick med bolagets bedömningar avseende områdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta 2025. Frölunda Torg/Tynnered fortsätter att utvecklas i positiv riktning och övriga områden har i varierande grad fortsatta utmaningar.

### *Redovisning av ägardialoger 2022*

Styrelsen för Framtiden genomförde ägardialoger med samtliga åtta dotterbolag under oktober 2022. Redovisning av ägardialogerna har skett skriftligen till Stadshus AB, bilaga E.

### *Uppföljning av rådsplaner 2022*

Koncernledningen har antecknat en uppföljning av koncernens rådsplaner för 2022, bilaga F. Syftet med årsplanerna är att viktiga uppdrag omhändertas och följs upp på ett strukturerat sätt. Av de sammanlagt 63 aktiviteterna var i december 44 avslutade, 17 pågående och 2 ännu ej påbörjade. Av de pågående aktiviteterna bedöms merparten kunna färdigställas under 2023.

### *Anvisning för krisberedskap*

Koncernledningen har antagit Framtidenkoncernens anvisning för krisberedskap, bilaga G. Syftet med anvisningen är att skapa förutsättningar för en effektiv och systematisk krisberedskap med så låg inverkan som möjligt på verksamheten.



### *Allt vi kan Modul 2*

Inom kort lanseras Modul 2 i koncernens gemensamma kompetensplattform Allt vi kan. Modulen syftar till att, utifrån realistiska situationer och dilemman, bygga på våra medarbetares kunskap, vilja och förmåga att agera mot kriminell verksamhet i våra bostadsområden på ett säkert sätt. Utbildningen omfattar samtliga medarbetare.

## Bilagor

Bilaga A	Framtiden styrelseh. nr 7 inkl. bilagor - Affärsplan 2023-2025
Bilaga B	Framtiden styrelseh. nr 10 inkl. bilaga - Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utv. områden
Bilaga C	Framtiden styrelseh. nr 11 inkl. bilagor - Återrapp. av uppdrag i affärspl. om outnyttjade byggrätter
Bilaga D	Framtiden styrelseh. nr 19 - Uppföljning strategi för utvecklingsområden
Bilaga E	Framtiden styrelseh. nr 20 inkl. bilaga - Skriftlig redovisning av genomförda ägardialoger 2022
Bilaga F	Uppföljning rådsplaner 2022 - handling
Bilaga G	Anvisning för krisberedskap - handling

Göteborg 2023-01-19

Lena Molund Tunborn

Vd