

# Verksamhetsuppföljning 2022

---

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

## Innehållsförteckning

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Uppföljning Verksamhetsplan .....</b>	<b>5</b>
GRUNDUPPDRAG .....	5
<i>Nyproduktion</i> .....	5
<i>Varsam renovering</i> .....	6
<i>Utvecklingsområden</i> .....	8
<i>Nöjda hyresgäster</i> .....	11
STYRNING OCH LEDNING .....	13
<i>Attraktiv arbetsgivare</i> .....	13
<i>God ekonomi och effektiv verksamhet</i> .....	14
<i>Fastighetsförvaltning</i> .....	16
<b>Gröna obligationer .....</b>	<b>17</b>
Gröna obligationer - förvaltande bolag .....	17

## Inledning - Väsentliga händelser och utveckling i bolaget

Världen befinner sig fortsatt i en utmanande situation och GöteborgsLokaler och bolagets hyresgäster påverkas dubbelt upp av ökade kostnader för el, räntor och inflation. Både för egen del men även att bolagets hyresgästers kunder får en minskad köpkraft. Även gängkriminalitet och otrygghet är orosmoln. Att behålla nära vardagshandel och service är oerhört viktigt för att bygga en trygg stad som helhet. Men även för att minska transporter inom staden och på så sätt minska klimatpåverkan. Där är fastighetsägaren en viktig pusselbit och GöteborgsLokalers arbete för att skapa trygga, trivsamma och väl fungerande torg i hela vår stad fortsätter med oförminskad styrka. Ingen kan göra allt, men tillsammans kan vi göra mycket.

Under året har bolagets stora ombyggnation av fastigheten på Engelbrektskatan fortsatt, dock inte helt utan utmaningar. I somras försattes huvudentreprenören i konkurs. Tack vare lösningsorienterade medarbetare blev dock byggstoppet kortvarigt och ombyggnationen togs upp inom kort. Senhösten 2023 välkomnas nya och gamla hyresgäster till nya stilfulla, moderna och eleganta kontorsytor i hjärtat av Göteborg. Idag är ca 50% av kontrakten påskrivna och arbetet med de många övriga intressenterna fortlöper.

Bolagets ihärdiga arbete med hållbarhet har fortsatt med oförminskad styrka. Ett tydligt bevis på att det lönar sig att jobba ambitiöst mot ett gemensamt mål fick bolaget i februari, då GöteborgsLokaler förärades med Corporate Social Responsibility (CSR) label av SGI Europe, den enda europeiska hållbarhetscertifieringen för offentliga bolag. Utmärkelsen är ett erkännande av en hög kvalitet på företagets hållbarhetsarbete och jag tillägnar den alla medarbetare på bolaget.

Som en del i GöteborgsLokalers hållbarhetsarbete sammanställde bolaget under hösten ett antal klimatsmarta energispärtips till lokalhyresgästerna för att hjälpa dem att minska elkonsumtionen under tider av ovanligt höga energipriser. På Göteborgs-Lokalers nya hemsida har vi samlat tips på åtgärder, som kan göra skillnad på energiförbrukningen. Under året har planering genomförts för att under 2023 färdigställa fem solcellsanläggningar. Besparingar avseende elektricitet (-2,3%) samt fjärrvärme (-6,2%) genomfördes under året.

Inom evenemang har under året ett nytt koncept tagits fram, Sommartorget, som under sex veckor i sommar besökte flera olika torg i våra utvecklingsområden. Tillsammans med feriearbetande ungdomar välkomnades barn och unga till torgen för att delta i organiserade aktiviteter. Alla som ville kunde kostnadsfritt låna alltifrån pingisbord, stultor och innebandyklubbor eller delta i mer lugna aktiviteter som sällskapsspel eller bara hänga i solstolarna och ta det lugnt. Konceptet var mycket uppskattat och det återvänder till bolagets torg även nästa sommar.

Hållbarhetsarbetet har även syns tydligt i flera av de evenemang GöteborgsLokaler arrangerat. Både ekologisk och social hållbarhet har stått högt på agendan. Ett exempel var vår hållbara fiskdamm där barnen får återanvända leksaker på kroken. På våra traditionsenliga julfiranden har besökarna bjudits på ekologiska pannkakor och erbjudits hållbart julpyssel i ekologiska material.

Den stora boendeundersökningen som görs i Framtidenkoncernen visar att göteborgarna över lag uppskattar sina lokala handelsplatser. Helhetsbetygen för de torg GöteborgsLokaler äger visade att i genomsnitt 81 % tycker bra om sitt lokala torg. Detta är en ökning från förra mätningen 2021. I topp låg Tuve Torg med det mycket fina betyget 93 %. Siffrorna visar också att tryggheten på torgen är en utmaning som måste adresseras. Under året har två tragiska dödsskjutningar inträffat i anslutning till bolagets torg. Detta är djupt tragiska händelser, men de visar också styrkan hos bolagets

medarbetare som genast begav sig till de aktuella handelsplatserna för att ge sitt stöd och prata med hyresgästerna. I slutet av 2022 var uthyrningsgraden 96%, vilket är ett högt tal i branschen.

I våras hade GöteborgsLokaler glädjen att välkomna den sista hyresgästen som flyttade sin verksamhet till de nya lokalerna på det helt nya Selma Lagerlöfs Torg. Med det har bolaget också skrivit ett nytt kapitel i sin historia. För första gången har GöteborgsLokaler varit del i att planera och bygga en helt ny stadsdel. En erfarenhet som är få förunnat. Resultatet är ett levande fullservicetorg i en modern stadsdel, som förhoppningsvis kommer att stå modell för framtida stadsplanering.

Andra inslag under året är öppnandet av den sociala matbutiken Maträtt på Rannebergen Centrum. De boende i Rannebergen har länge önskat sig en egen matbutik och i april kunde Räddningsmissionen slå upp portarna till sin nya butikslokal. Maträtts utbud bygger på donationer från livsmedelsbranschen. I butiken bidrar kunden till minskat matsvinn och som medlem kan kunder handla mat till mycket låga priser.

# Uppföljning Verksamhetsplan

## GRUNDUPPDRAG

### Nyproduktion

**Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021-2023.**






#### Strategi

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

#### Måluppfyllelse och kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÄR)</b>				
<b>Antal byggrätter</b>				
<b>Beslutad produktionskostnad kr/kvm</b>				
<b>Installerad effekt solceller kW</b>	20	20	0	40

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>Genomförande av installation av solceller</b>  <i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Enligt framtagna inventeringsplan. Selma i plan för 2022.	Ej påbörjad  <b>2023-01-12</b>  Installation av solceller har inte påbörjats under 2022 men kommer igång under 2023 i linje med den nya solcellsplanen.
<b>Uppstart detaljplan för GöteborgsLokalers fastighet i Hjällbo Centrum</b>  <i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Skapa ett tryggare torg genom att revitalisera centrumhuset - ev. bygga bort inomhustorg, skapa liv mot torget genom att öppna upp fasadlänga och aktivera tomma ytor. Detta förbättrar torgets	Pågående  Startplan 2023.

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p><i>funktion som mötesplats och kan även tillskapa ytor för fler verksamheter. Stadsutvecklingsplanen innehåller även ca 2000 st. nya bostäder och förbättrade kommersiella ytor till 2035.</i></p>	
<p><b>Utred möjligheter till förtätning på våra fastigheter, mark-/parkeringsytor, påbyggnad, vindar etc</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>  <i>I det korta perspektivet sker förtätning på egen mark där befintliga byggrätter finns. Framtidenkoncernen har tagit fram befintliga byggrätter för hela koncernen. Blåsvädersgatan, Minutgatan, Kortedala Torg och Rannebergen Centrum, Avenyn 18 är fastigheter där utredning pågår för eventuellt bostäder.</i></p>	<p> Pågående</p>
<p><b>Inventera byggnader m a p konvertering av ytor från lokaler till lägenheter.</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>  <i>Ökat fokus på ombildning av lokalyta till bostadsyta, utreds kontinuerligt där så är möjligt, både i eget ägt bestånd och externförvaltade fastigheter</i></p>	<p> Pågående</p>
<p><b>Uppstart stadsutvecklingsprojektet Brunnsbo</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>  <i>Framtiden tidiga skeden håller i arbetet. Förtätning av bostäder och en eventuell flytt av torget till nytt hållplatsläge. Uppstart har skett med Tidiga skeden Framtiden som håller i arbetet med ny DP /SBK.</i></p>	<p> Pågående</p> <p>Startplan 2023.</p>

## Varsam renovering

**Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.**








### Strategi


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

### Måluppfyllelse och kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<p><b>Andel lägenheter som renoverats utan hyreshöjning.</b></p>				

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Installerad effekt solceller kW	20	20	0	40
Total energi kWh/kvm	144,7	147	141,7	138
Lönsamhet, procent				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p><b>Dialog med hyresgäst vid renovering i eget ägt bestånd</b></p> <p><i><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b></i> Renovering i lokaler är nästan alltid hyresgästens ansvar, vi som fastighetsägare kan dock utföra renovering emot en höjning av hyran, detta blir då en dialog med hyresgästen.</p>	<p> Pågående</p>
<p><b>Dialog med hyresgäst vid renovering i externförvaltad bestånd</b></p> <p><i><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b></i> Vid externförvaltning är fastighetsägaren den part som efter önskemål från lokalhyresgästen beslutar om investeringar och genomför eventuell renovering/ombyggnad. Dialogen/förhandling av ny hyra efter ombyggnad förs av GöteborgsLokaler med hyresgästen.</p>	<p> Pågående</p>
<p><b>Genomföra installation av solceller</b></p> <p><i><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b></i> Som en del i vårt hållbarhetsarbete, minskad förbrukning, tillföra förnyelsebar energi och minska den negativa miljöpåverkan.</p>	<p> Ej påbörjad</p> <p><b>2023-01-12</b></p> <p>Investering ej genomförd 2022 utan påbörjas 2023 i linje med koncernens solcellsplan.</p>
<p><b>Minska klimatpåverkan</b></p> <p><i><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b></i> Minska energiförbrukningen med 2,3% årligen i linje med Allmännyttans klimatinitiativ i linje med ny energiplan. Arbeta mot minskat avfall -4% per år genom återbruk vid renovering, lokalanpassning och kontorsjusteringar.</p>	<p> Pågående</p> <p><b>2023-01-03</b></p> <p>Arbetet med att minska klimatpåverkan från bolaget är centralt. Energiförbrukningens målsättning är att minska med 2,3% årligen vilket är en viktig del men även återbruk och att köpa in material med mindre miljöpåverkan är viktiga aspekter för att minska klimatpåverkan. GöteborgsLokaler har under 2022 skrivit på en avsiktsförklaring inom återbruk, att bidra till att bygga upp en återbruksmarknad i Göteborg och att välja återbrukat material i första hand 2025. Under Q1 2023 påbörjar bostadsbolagen ett projekt för att kartlägga mindre miljöpåverkande material där GöteborgsLokaler får ta del av resultatet.</p>
<p><b>Hållbar förvaltning - förankring och dialog med hyresgäster</b></p> <p><i><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b></i> Bolaget har tagit fram en strategi, Hållbar förvaltning, som tydliggör för medarbetare,</p>	<p> Avslutad</p> <p><b>2022-12-16</b></p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<i>hyresgäster och övriga intressenter var bolaget står i hållbarhetsarbetet och hur planen ser ut mot 2030.</i>	Hållbar förvaltning är en numera del av bolagets baserbjudande som kommuniceras via bland annat GöteborgsLokalers hemsida. Det finns inte längre behov av att vara en separat aktivitet.
<b>Hållbara evenemang</b>	 Pågående
<b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> <i>Under 2022 kommer varje centrumutvecklare genomföra ett hållbart evenemang för att minska klimatpåverkan från evenemangen och öka mångfald, tillgänglighet mm.</i>	<b>2023-01-03</b>  Antalet Hållbara evenemang har under året blivit fler än målsättning. Arbetet fortsätter under 2023 för att fortsätta öka andelen hållbara evenemang.

## Utvecklingsområden

**Nämnd/Styrelse Mål: Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.**




### Strategi

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030

## Måluppfyllelse och kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>Antal genomförda utbildningar</b>				
<b>Antal utvecklingsområden</b>	4	4	4	4
<b>Trygghetsindex lokalhyresgäster i utv omr.</b>	67	50	50	65
<b>Beskrivning.</b> <i>Lokalhyresgästernas bedömning av handelsplatsen i de utsatta områdena</i>				
<b>Kommentar:</b> Nästa lokalhyresgästundersökning genomförs enligt plan 2023. Vi har löpande dialog kring trygghetsfrågor med våra lokalhyresgäster.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>Trygghetssäkrade lokalfastigheter (superförvaltning)</b>	 Pågående
<b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>	



Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>För att skapa säkra och trygga handelsplatser kommer vi att använda oss av Säkerhetsbesiktning både i befintliga fastigheter samt vid byggnation. Samt genomföra trygghetsvandringar med intressenter. KONCEPT Trygghetsinventering och säkerhetsbesiktning, KONCEPT Torgvandring, KONCEPT Hel-o-ren (Torgkollen)</p>	<p><b>2023-01-27</b></p> <p>En av fyra handelsplatser är säkerhetsbesiktigad. Vi inväntar rapporten, för att därefter göra ev justeringar och fortsätta på övriga tre handelsplatser.</p> <p>Alla fyra handelsplatserna är säkerhetsbesiktigade och trygghetsinventerade. Enklare åtgärder åtgärdade, större åtgärder kvarstår.</p> <p>Alla eget ägda torg är trygghetsinventerade och säkerhetsbesiktigade. Enklare åtgärder är genomförda/ beställda.</p> <p>Trygghetsvandringar genomförda, mindre åtgärder har omhändertagits.</p>
<p><b>Lokal närvaro - ökad närvaro på handelsplatserna (superförvaltning)</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Vi omfördelar och ökar resurser för att ha mer tid för dialog med lokalhyresgästerna och samverkan. Ökade personella resurser, ökat uppdrag till Torgvärdar, ökad samverkan med bostadsbolagens trygghetsvärdar. KONCEPT Närvaro</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2023-01-27</b></p> <p>Vi har omfördelat och ökat resurser för att ha mer tid för dialog med lokalhyresgästerna och samverkan. Ökade personella resurser, ökat uppdrag till Torgvärdar, ökad samverkan med bostadsbolagens trygghetsvärdar.</p>
<p><b>Trygghetsdialoger/torgvandringar (superförvaltning)</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Vi ökar på med att genomföra vandringar och dialoger med trygghetsfokus tillsammans med våra lokalhyresgäster och samarbetspartners på handelsplatserna. KONCEPT Torgvandringar TORGSAMVERKAN</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2023-01-27</b></p> <p>Följer superförvaltningens handlingsplan.</p> <p>Genomfört vandringar och dialoger med trygghetsfokus tillsammans med våra lokalhyresgäster och samarbetspartners på handelsplatserna. Mindre åtgärder har omhändertagits.</p> <p>Stående punkt på möten med lokalhyresgästerna.</p>
<p><b>Torgvärdar (trygghetsvärdar), (superförvaltning)</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Våra torgvärdar dvs ordningsvakterna, får ett utökat uppdrag där det finns problem av ordningskaraktär även om det är utanför bolagets mark. Insatserna förändras löpande utifrån behov. Vi kommer att pröva möjligheten att utöka LOV§3 området till bostadsområdet och närmaste kollektivtrafik. Nära samarbete med trygghetsvärdarna. SAMVERKAN med torgvärdar och trygghetsvärdar</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2023-01-27</b></p> <p>Torgvärdar dvs ordningsvakter, har fått ett utökat uppdrag. Insatserna förändras löpande utifrån behov. Nära samarbete med trygghetsvärdarna. Bergsjön C är det trygghetsvärdar istället för torgvärdar.</p>
<p><b>Nolltolerans mot kriminell verksamhet torg, lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar: Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när</b></p>	<p>✓ Avslutad</p>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<p>vi ser att något inte står rätt till.</p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>            Utveckla metoderna kring att upptäcka, utreda, besluta och verkställa beslut i syfte att förhindra kriminell verksamhet i våra fastigheter.            KONCEPT Torgvandringar och KONCEPT Hel-o-ren (Torgkollen)            TORGSAMVERKAN med Stadsledningskontoret Trygghet och Samhälle och Kunskapscentrum mot organiserad brottslighet, Torgvärdar, Trygghetsvärdar</p>	<p><b>2023-01-27</b></p> <p>Koncerngemensamt arbete pågår. Fått flyttas fram pga av krisplanering.            Metoderna kring att upptäcka, utreda, besluta och verkställa beslut i syfte att förhindra kriminell verksamhet i våra fastigheter är på plats och vi agerar utifrån dessa.</p>
<p><b>Riktiga hyresförhållande (superförvaltning)</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>            Utveckla metoderna kring att upptäcka, utreda, besluta och verkställa beslut i syfte att förhindra oseriösa och oriktiga hyresförhållande i lokaluthyrningen.            KONCEPT Torgvandringar och PROCESS uthyrning            STÖD i lokaluthyrningsanvisningen, SAMVERKAN med Stadsledningskontoret Trygghet och Samhälle och Kunskapscentrum mot organiserad brottslighet. Torgvärdar.</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2023-01-27</b></p> <p>Pågår löpande. Ökad tydlighet till lokalsökande kring lokaluthyrning, se GöteborgsLokalers hemsida.</p>
<p><b>24 h åtgärd av klotter och skadegörelse (superförvaltning) Hela och rena handelsplatser.</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>            Fortsätta att jobba med den nya rutinen med att anmäla/åtgärda klotter 24 h under vardagar.            Förbättra att anmälan kommer in snabbare.            KONCEPT Hel-o-ren            STÖD Torgkollen, rondering, felanmälan, klotterupphandlingen, TORGSAMVERKAN med leverantörer, Torgvärdar och Trygghetsvärdar</p>	<p>✓ Avslutad</p> <p><b>2023-01-27</b></p> <p>Pågår löpande. Fungerar bra att beställa enligt nya rutinen.            Rutinen med att anmäla/åtgärda fungerar.</p>
<p><b>Vårväderstorget, utveckling kring utbud, trygghet, identitet och gestaltning (platsutveckling)</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>            Program, identitetsprogrammering och dialog för förbättringar som gör platsen mer synlig och trygg.            KONCEPT Platsutveckling</p>	<p>▶ Pågående</p>
<p><b>Jobblyft genom anställning av boende och satsning på småföretagande (stadsutveckling)</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>            Tillskapa prova på lokal - lokal med kortare avtal och uppsägningstid för test av nya företagsidéer.            Utbildning av lokalhyresgäster för att utveckla företagandet            KONCEPT Utbildningar, SAMVERKAN i arbetsgruppen för Jobblyft</p>	<p>✓ Avslutad</p>

## Nöjda hyresgäster

**Nämnd/Styrelse Mål: Våra hyresgäster ska vara nöjda.**








## Strategi

- Öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Minska olovlig andrahandsuthyrning och motverka oriktiga hyresförhållanden.
- Utveckla tillgänglighet och bemötande för ökad kundnöjdhet.
- Arbeta med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning.
- Hålla rent och snyggt i våra fastigheter och bostadsområden.
- Öka digitaliseringstakten och nyttja digitaliseringen för utveckling av kundkontakt och kunderbjudanden.

## Måluppfyllelse och kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>Serviceindex</b>				
<b>Produktindex</b>				
<b>Inflytandeindex</b>				
<b>Värdindex lokalhyresgäster i eget bestånd</b>	70	74	74	74
<b>Kommentar:</b> Nästa lokalhyresgästundersökning genomförs enligt plan 2023.				
<b>Trygghetsindex hos lokalhyresgäster, eget ägt bestånd</b>	64	55	55	65
<b>Kommentar:</b> Nästa lokalhyresgästundersökning genomförs enligt plan 2023.				

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>Ökad digitalisering, tjänst och kommunikation</b>  <b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> <i>Fortsätta att uppdatera och utveckla digitala lösningar inom både tjänster och kommunikation, bl.a. intranätet med dokumentcenter och samarbetsytor, Göteborgs Stads kommunikation (extern, kris, intern), sociala media och marknadsföring av GöteborgsLokaler. Att i möjligaste mån använda oss av digitala kanaler såsom digitala nyhetsbrev, sms-utskick, digitala ansökningsformulär, e-signering, digitala plattformar och kanaler.</i>	✓ Avslutad  <b>2022-12-19</b>  2022 dec Nytt intranät är lanserat. Ny hemsida är lanserad. Deltagande i Göteborgs Stads olika nätverk inom kommunikation samt i Framtidens Kommunikationsråd. Publiceringar följer plan.  2022 aug Arbetet med koncernens uppdaterade intranät är påbörjat. Publiceringar i olika digitala kanaler rullar på enligt plan. Uppföljning till Göteborgs Stad kring kommunikation är genomförd. Fortsatt utveckling inom samarbetsytor och ökad

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	användning av medarbetarna. Planering för kriskommunikation pågår.
<p><b>Fler individuella dialoger med medlemmar i våra företagarföreningar och marknadsråd</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Via fler individuella dialoger med handlarna får vi snabbare en bild av ev. problemområden och kan bistå med stöd och insatser. Målet är att bibehålla och utveckla den vardagliga handeln och servicen.</p>	<p> Pågående</p>
<p><b>Gestaltning av handelsplatserna</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Vid den löpande gestaltningen kommer vi att hämta kunskap från Botryggt 2030.</p>	<p> Pågående</p>
<p><b>Utbildningsinsatser lokalhyresgäster genom fler individuella dialoger</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Vi kommer att genomföra årliga säkerhetsutbildningar för de lokalhyresgäster som önskar det. Vi kommer öka de enskilda individuella dialogerna och genomföra en större utbildningssatsning utifrån lokalhyresgästernas behov av trygghets- och säkerhetsutbildningar samt utbildningar inom att stärka sitt kommersiella erbjudande via e-handel och utformning av butiken.</p>	<p> Pågående</p>
<p><b>Öka insatser kring sociala och hållbara evenemang och aktiviteter</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Utöver de löpande event som genomförs årligen kommer vi att utöka evenemang inom Hälsa &amp; Fritid samt Social Hållbarhet under året. Målet är 8 hållbara evenemang 2022. Genomförandet av evenemang förutsätter att restriktionerna kring covid-19 lättas. Vi tar löpande beslut utifrån de råd och riktlinjer som kommer från FHM och regering ang. covid-19 och begränsning av offentliga tillställningar.</p>	<p> Pågående</p> <p><b>2023-01-12</b></p> <p>Målsättningen för 2022 var 8 hållbara evenemang. Utfallet blev glädjande 23 hållbara evenemang och tema under året har varit hälsa vilket bland annat återspeglades i Sommatorget där årets sommarjobbare arbetade med att aktivera barn och unga vid flera av stadens torg.</p>
<p><b>Riktade personella resurser till superförvaltningstorgen</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Inom Superförvaltningen kommer aktuella torgteam få riktade personella resurser genom omprioritering.</p>	<p> Pågående</p>

## STYRNING OCH LEDNING

### Attraktiv arbetsgivare

**Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare**




## Strategi

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

## Måluppfyllelse och kommentar


Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>HME</b>	81	85	92	80
<i>Beskrivning.</i> index för hållbart medarbetarengagemang				
<b>Sjukfrånvaro</b>	3,8%	2,6%	1%	2%
<b>Personalvolym i arbetad tid*</b>	101 327	103 370	77 507	74 426
<i>Beskrivning.</i> Utfall 2019 är exklusive GbgLokaler.				
<b>Säker och trygg arbetsmiljö</b>		8,7	9,2	8,7
<i>Beskrivning.</i> Mäts från 2020 i koncernens temperaturmätningar				
<b>Inkluderande arbetsplats</b>		9	9,2	8,8
<i>Beskrivning.</i> Mäts från 2020 i koncernens temperaturmätningar				
<b>Personalomsättning (%)</b>	5	4,8	1	4

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
<b>Fortsätta utveckla det koncerngemensamma mätverktyget Winningtemp</b>	 Pågående
<i>Beskrivning / syfte med åtgärden</i> Använda Winningtemp som verktyg och underlag i arbetet med att förbättra arbetsmiljön. Ger möjlighet att mäta medarbetarnas upplevda arbetssituation. Säkerställa att man implementerar de koncerngemensamma arbetssätten (Personsäkerhet, IA mm)	<b>2023-01-30</b>  Ständigt pågående utvecklingsarbete som fortsätter även under 2023 och kommande år.

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



## Status

 Pågående

### Kommentar

Ärendet har behandlats på bolagets styrelsemöte under hösten och har återrapporteras till Framtiden. Enligt överenskommelse med Anna Staxäng och Anna-Karin Trixe.

## God ekonomi och effektiv verksamhet

**Nämnd/Styrelse Mål: Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.**





### Strategi

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

### Måluppfyllelse och kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Koncernen (exklusive Egnahemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	28	37	27	20
Justerad soliditet	56%	60%	62%	50%
Självfinansieringsgrad	-396	137	-262	30
Belåningsgrad	36	33	31	30

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
Hyresnivåer, vakanser och alternativanvändning	 Avslutad
<b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b> Fokus på hyresnivåer, vakanserna och alternativanvändning av lediga lokaler då hyresbortfallet är en stor post i vår resultaträkning.	<b>2023-01-27</b>

Aktiviteter och beskrivning	Status och kommentar
	Frågan har under året utvärderats och vakansen har minskat till 4% för 2022. 5% utöver index på eget ägda och 13% på externförvaltade.
<p><b>Minska energianvändningen</b></p> <p><b>Beskrivning / syfte med åtgärden</b>  <i>Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder utifrån gällande energiplan.</i></p>	<p> Pågående</p> <p><b>2023-01-30</b></p> <p>Bolaget har under 2022 arbetat vidare med energiplan och energimål genom exempelvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Injusteringar av värmesystem i ett flertal fastigheter.</li> <li>• Byte av ventilationsaggregat och byte av motorer till EC-motorer (Electronically Commutated) för att minska energiförbrukningen.</li> <li>• Byte av armaturer till LED-ljuskällor.</li> <li>• Byte av trefas pumpar till enfas för minskad energianvändning</li> </ul> <p>Elförbrukningen har minskat med 2,3% under året och når fortfarande inte riktigt målet men med nya solcellsplanen och fortsatt effektivisering ser det lovande ut framöver.</p> <p>Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 6,2% under året och ligger nära målsättningen men frågan får extra prioritet under året hur bolaget kan arbeta ytterligare för att minska energiförbrukningen.</p>

## Fastighetsförvaltning

### Verksamhetens mål: GöteborgsLokalers egna mål

#### Måluppfyllelse och Kommentar

Mått/Indikator	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
<b>Uthyrningsgrad i bolagets ägda bestånd</b>	94%	94%	96%	95%
<b>Felanmälan, avhjälpna. Inom 5 arbdagar.</b>	47%	68%	70%	65%

## Gröna obligationer

### Gröna obligationer - förvaltande bolag

#### Anvisning

De förvaltande bolagen rapporterar in uppgifter på fastigheter som är finansierade med Gröna Obligationer. Uppgifterna utgör underlag till Framtidenkoncernens årsrapport till kommunstyrelsen där detta följs upp för alla nämnder och styrelser i Göteborgs Stad.

Framtiden Byggutveckling rapporterar in uppgifterna så länge de är i produktion men ansvaret faller över på de förvaltande bolagen så fort fastigheterna har blivit klara för inflyttning.

Rapporteringen sker i nedanstående tabell.

Fastighet, adress	Jurisk beteckning	Inflyttning	Miljökrav	BOA /LO A kvm	A-temp kvm	Energislag vid uppvärmning	Förväntad kWh/kvm, uppvärmning (A-temp)	Förväntad kWh/kWm el (A-temp)	Bra Miljöval 2021	Utfall 2021 uppvärmning (A-temp)	Utfall 2021 el (A-temp)	Summa total energi (A-temp)
Selma stad kv A Stadselshuset		2018	Miljöbyggna silver		5376	Fjv	23,3	28	Ja	62	30	92
Selma stad kv D Affärshuset		2019	Miljöbyggna silver		7400	Fjv	24,3	33,1	Ja	32	30	62