

Styrelsehandling nr 12
Datum 2023-02-13
Diarienummer BB2023-0107

Handläggare
Magnus Adamsson
Telefon: 031-731 50 30
E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

Bostadsbolagets verksamhetsplan och budget 2023

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Anta slutlig verksamhetsplan och budget för 2023 efter de justeringar moderbolaget gjort i sin affärsplan 2023-2025 utifrån Kommunfullmäktiges uppdrag.

Hemställa beslutad verksamhetsplan till Förvaltnings AB Framtidens styrelse för godkännande.

Ärendet

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning besluta om verksamhetsplan och budget 2023.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det är ett ansträngt ekonomiskt läge med hög inflation, höga energipriser och ökande räntekostnader. Detta påverkar givetvis budgeten. Budgeten baseras på en hyresökning på 1,2 procent, löneökning på 3,5 procent och prognostiserat finansnetto bedöms öka med 8,8 Mkr.

Enligt nyligen utförd bedömning har Bostadsbolaget en underhållsskuld på ca 10 miljarder kronor. Styrelsens intention var att öka underhållsnivån i budget 2023 men på grund av det ekonomiska läget har bolaget i stället tvingats att sänka underhållet med 75 Mkr.

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 bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Bostadsbolagets reviderade verksamhetsplan 2023
2. Bostadsbolagets budget 2023

2023-02-13

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Kicki Björklund

VD



Verksamhetsplan 2023

Göteborgs stads Bostadsaktiebolag

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
2	Det här är vi	4
3	Vår vision och affärsidé	5
4	Så här styrs vi	6
5	Framtidenkoncernens affärsplan 2023-2025	7
6	Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2023	8
7	Vår verksamhetsplan	10
8	Våra målområden 2023.....	12
8.1	Nyproduktion.....	12
8.1.1	<i>Vi ska bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet, medlägre hyror än snittet på jämförbara projekt och färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025.....</i>	<i>13</i>
8.2	Varsam renovering	14
8.2.1	<i>Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 50procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna vårahyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering.....</i>	<i>14</i>
8.3	Utvecklingsområden.....	15
8.3.1	<i>Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och inga områden som utsatta år 2035.....</i>	<i>16</i>
8.4	Nöjda hyresgäster	17
8.4.1	<i>Våra hyresgäster ska vara nöjda.....</i>	<i>18</i>
8.5	Attraktiv arbetsgivare	19
8.5.1	<i>Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare</i>	<i>19</i>
8.6	God ekonomi och effektiv verksamhet.....	20
8.6.1	<i>Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.....</i>	<i>20</i>

1 Inledning

Syftet med denna plan

Verksamhetsplanens funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus samt att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Planen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det vi ser särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen. Verksamhetsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi har fått av ägaren i vårt ägardirektiv.

Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för Bostadsbolaget som ingår i Framtidenkoncernen.

Giltighetstid

Denna plan gäller för perioden 2023-2025 men aktualitetsprövas och revideras vid behov årligen.

Bakgrund

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska bolagets styrelse årligen upprätta en verksamhetsplan. Arbetet grundar sig på kommunfullmäktiges beslutade budget samt moderbolagets beslutade affärsplan.

Koppling till andra styrande dokument

Under respektive målområde listas centrala koncerngemensamma styrande dokument för området, i det fall sådana finns. I dokumenten ges en mer utförlig beskrivning av till exempel strategier och inriktningar som koncernen har beslutat om än vad som återges i verksamhetsplanen. De kan således med fördel läsas tillsammans med verksamhetsplanen.

Uppföljning av denna plan

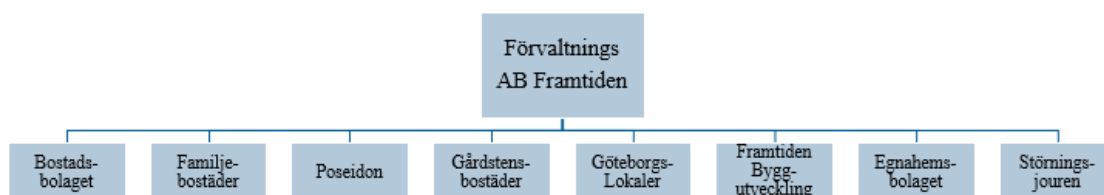
Vår verksamhetsplan för 2023 har uppdaterats utifrån Framtidens affärsplan 2023-2025 som beslutades 2022-12-21. Verksamhetsplanen följs upp i samband med delårsrapport per mars och augusti och i samband med årsrapporten.

Uppföljning av verksamhetsplanen sker också genom de fördjupade uppföljningar som görs av koncernens strategi för utvecklingsområden och investeringsportföljen i enlighet med styrelsens tidplan.

2 Det här är vi

Bostadsbolaget är Göteborgs äldsta allmännyttiga bolag och år 2023 har vi varit verksamma i hela 78 år sedan starten 1945. Vi är ett kommunalt bostadsbolag och en del av fastighetskoncernen Förvaltnings AB Framtiden som producerar nya bostäder, förvaltar bostäder, lokaler och torg samt hanterar störningsservice.

Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stadshus AB som ägs av Göteborgs Stad. Vi är en av Sveriges största hyresvärdar och har idag mer än 24 800 hyreslägenheter fördelade över stadens alla stadsdelar. Vi har också ett stort antal lokaler som förvaltas och hyrs ut av GöteborgsLokaler.



Förvaltning är vår kärnverksamhet. Vår nyproduktion sker genom moderbolagets bolag Framtiden Byggutveckling och arbetet sker i samarbete med Bostadsbolaget som sedan tar över och förvaltar de färdigställda husen.

Vi ska eftersträva att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt till olika typer av bostadskonsumenter och bidra till att skapa en mer blandad stad. Bostadsbolaget ska långsiktigt förvalta och utveckla bolagets fastighetsinnehav, för att skapa värdetillväxt och god lönsamhet och därigenom trygga bolagets ekonomi på lång sikt.

Majoriteten av våra drygt 400 medarbetare arbetar nära hyresgästen med placering i något av de tre distrikten Centrum, Hisingen och Öster. Varje distrikt har ett huvudkontor och flertalet Boservicekontor. Vd-stab och bolagets stödfunktioner är placerade i centrala Göteborg. Här finns också bolagets Bobutik dit boende kan komma för att ta del av vårt utbud. Våra medarbetare gör ett fantastiskt jobb varje dag vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart Göteborg idag och i framtiden.

Bostadsbolaget har länge arbetat med hållbarhetsfrågor och är en aktiv part i samhälls- och stadsutvecklingen. Vi tar ansvar för såväl miljö som samhälle och ekonomi. Vi arbetar inte bara för att skapa bra boenden. Vi arbetar för att skapa goda boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetsparter. Tillsammans kan vi skapa olika men lika bra boenden för alla göteborgare.

3 Vår vision och affärsidé

I koncernen har vi en gemensam vision och en övergripande affärsidé.

Vår vision	Vår affärsidé
<ul style="list-style-type: none">• Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.	<ul style="list-style-type: none">• Vi skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum. Vi ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.• Vi ska 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.

Vår vision innebär;

Vi – alla medarbetare, Göteborgs Stad, hyresgäster och samarbetspartners.

Bygger – nytt, förädlar och förvaltar bostäder, lokaler, torg och parkeringar.

Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

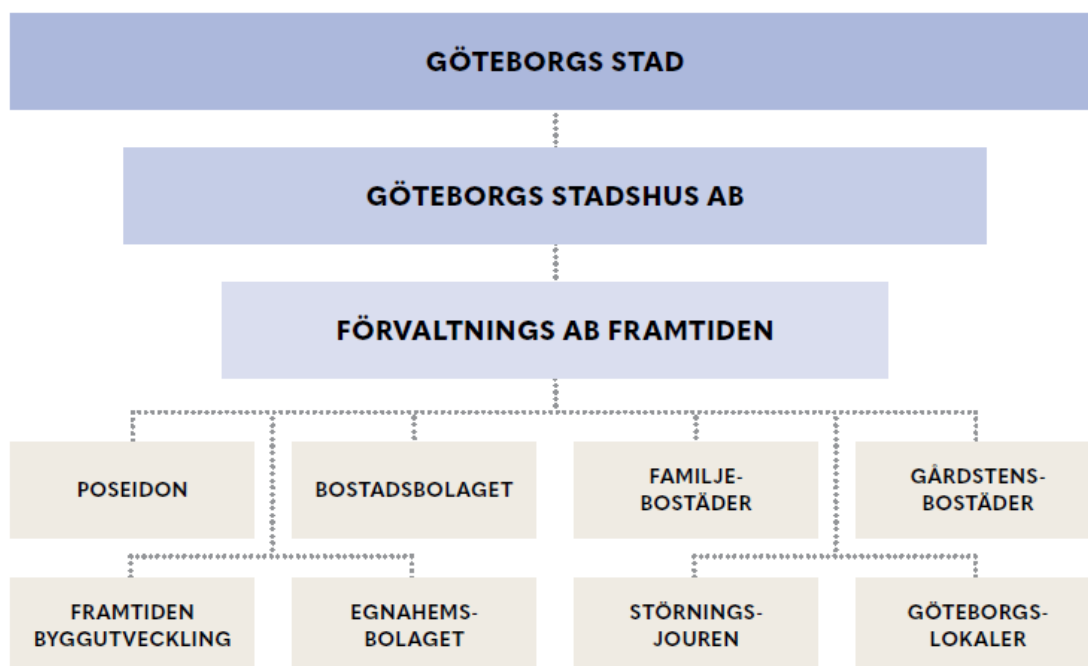
Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

4 Så här styrs vi

Bostadsbolaget ingår i koncernen Förvaltnings AB Framtiden som är en del av Göteborgs Stad.

Det är Göteborgs Stadshus AB som är Förvaltnings AB Framtidens moderbolag och som utövar den formella äganderollen över oss.

Det sker bland annat genom representation vid bolagsstämman och vid årliga ägardialoger. Ägardirektiv är bindande instruktioner för bolagets styrelse och verkställande direktör. Förvaltnings AB Framtiden har antagit ett bolagsspecifikt ägardirektiv som är utarbetat och fastställt av kommunfullmäktige i Göteborg.



Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad.

Vår styrning utgår även från aktuella lagar, regler, principer och styrande dokument såsom:

- Aktiebolagslagen.
- Kommunallagen.
- Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen).
- Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.
- Bolagsspecifikt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden.
- Styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, styrelsen för Göteborg Stadshus AB eller av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

5 Framtidenkoncernens affärsplan 2023-2025

Affärsplanens funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus samt att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det vi ser särskilt behöver utvecklas och förändras i koncernen.

Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi har fått av ägaren i vårt ägardirektiv. Av dessa har vi särskilt fokus på tre områden där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål. De kallar vi för våra fokusområden.

Våra fokusområden	Övriga målområden
<ul style="list-style-type: none">•Nyproduktion•Varsam renovering•Utvecklingsområden	<ul style="list-style-type: none">•Nöjda hyresgäster•Attraktiv arbetsgivare•God ekonomi & effektiv verksamhet

Målen i affärsplanen är fleråriga och nås i ett längre tidsperspektiv. Strategierna uttrycker de vägval och inriktningar som vi bedömer vara viktigast för att nå måluppfyllelse på målen. I affärsplanen återges innehållet i strategierna kortfattat. I flera fall hänvisas till styrande dokument som beskriver strategierna mer i detalj.

Mätetalen är de indikatorer som vi kommer att följa på koncernnivå för att se om vi rör oss i rätt riktning mot målen.

Uppdrag ska om inget annat anges genomföras och rapporteras under innevarande år.

Varje dotterbolag ska bryta ner de gemensamma målen och strategierna till konkreta aktiviteter i sina verksamhetsplaner. Planerna ska efter beslut i respektive dotterbolags styrelse hemställas till moderbolaget.

6 Mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2023

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Budgeten är förändringsinriktad och anger vad Framtidenkoncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål. Kommunfullmäktiges beslutade Budget 2023 för Göteborgs Stad innehåller mål, uppdrag och inriktningar som direkt eller indirekt berör Framtiden. Nedan återges det mål och de uppdrag där Framtiden omnämns i budgetens kapitel Stadsutveckling och bostäder – det kapitel som vi bedömt att vi främst berörs av. Mål, inriktningar och uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges budget är inarbetade i affärsplanen under de områden vi har bedömt att det berör. I de fall uppdrag eller inriktningar i stadens budget inte återfinns i affärsplanen har vi bedömt att det är omhändertaget i den löpande verksamheten och kommer att följas upp och återrapporteras i ordinarie uppföljningsprocessen.

Mål i kommunfullmäktiges budget 2023

Mål - Stadsutveckling och bostäder

- Göteborg ska bli en blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.

Uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2023

Stadsutveckling och bostäder

- AB Framtiden får i uppdrag att utreda och införa försörjningskrav i delar av det allmännyttiga beståndet enligt inriktningen att maximalt 20 procent av lägenheterna får uthyras till individer som har inkomst från försörjningsstöd.
- AB Framtiden får i uppdrag att ta fram en ny modell för ett regelbundet och tydligt medbestämmande för de boende. Uppdraget ska förankras med hyresgäster.
- Exploateringsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling.
- AB Framtiden får i uppdrag att inte genomföra några ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter under mandatperioden. Samtliga planerade ombildningar stoppas.
- Stadsbyggnadsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att säkerställa att planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet.
- AB Framtiden får i uppdrag att öka byggtakten till 2 300 bostäder per år inom koncernen från år 2025. Målsättningen är att 600 av dessa ska vara bostadsrätter eller äganderätter. Produktionen av hyresrätter ska primärt ske utanför utsatta områden.
- AB Framtiden får i uppdrag att arbeta aktivt med låga hyror i nybyggnation. Nya hyror ska löpande jämföras med andra fastighetsägares hyror i jämförbara projekt med målet att AB Framtidens hyror ska hålla ett lägre snitt.
- AB Framtiden får i uppdrag att anpassa renoveringsplaneringen för att säkerställa att hyresgäster kan bo kvar efter genomförd renovering och genomföra underhåll på sådant sätt att höga hyreshöjningar långsiktigt minimeras.

Sociala frågor	<ul style="list-style-type: none"> • Socialnämnderna får i uppdrag att i samverkan med Framtiden AB säkerställa att vräkningar av barnfamiljer upphör.
Trygghet	<ul style="list-style-type: none"> • AB Framtiden får i uppdrag att revidera Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025 till att inga områden ska kategoriseras som särskilt utsatta år 2030 samt att inga områden ska kategoriseras som utsatta år 2035.
Miljö och klimat	<ul style="list-style-type: none"> • Stadsfastighetsnämnden, AB Framtiden och Higab AB får i uppdrag att arbeta för en snabbare utbyggnad av solenergi. Uppdraget ska genomföras med respekt för kulturhistoriska värden. • AB Framtiden och Higab AB får i uppdrag att genomföra energieffektiva renoveringar inom det kommunala bostads- och fastighetsbeståndet. Kulturmiljö och livscykelperspektiv på renoveringarna ska beaktas.
Stadsmiljö	<ul style="list-style-type: none"> • Stadsmiljönämnden och Framtiden AB får i uppdrag att öka nyplanteringen av träd, exempelvis i alléer och nya bostadsområden i syfte att bidra till bättre stadsmiljö och biologisk mångfald.
Inköp och upphandling	<ul style="list-style-type: none"> • Nämnden för inköp- och upphandling får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden, stadsmiljönämnden, stadsfastighetsnämnden och Higab testa krav på kollektivavtal i ett enskilt upphandlat bygg- och anläggningsprojekt. Utvärdering ska ske med särskild hänsyn till möjligheter för små och medelstora företag att delta samt de ekonomiska konsekvenserna. • Exploateringsnämnden, stadsfastighetsnämnden, stadsmiljönämnden, AB Framtiden och Higab AB får i uppdrag att ställa och följa upp utökade miljökrav inom bygg- och anläggning inklusive krav för återbruk. Arbetet ska ske i samverkan med Business Region Göteborg.
Personal	<ul style="list-style-type: none"> • Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap. • Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.
Ledning och styrning	<ul style="list-style-type: none"> • Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.

7 Vår verksamhetsplan

Bostadsbolagets verksamhetsplan bygger på den koncerngemensamma affärsplanen som består av sex målområden, varav bolaget har fyra som utvalda fokusområden och två som resursområden.

Fokusområden:



Resursområden:



Målen i affärsplanen är fleråriga (2023-2025) och nås i ett längre tidsperspektiv. Mätetalen är de indikatorer som vi kommer att följa för att se om vi rör oss i rätt riktning mot målen. Bolagets målvärden 2023 sätts under kvartal 1.

Utifrån moderbolagets affärsplan bryter vi ner mål och strategier till bolagets aktiviteter. Därifrån bygger verksamheten sina planer med konkreta aktiviteter och hur dessa skall tillämpas under kommande år. Verksamhetsplaner och boområdenas handlingsplaner kopplar vi även till den årliga kundmätningen som vi gör med leverantören AktivBo.

De aktuella planerna per distrikt och enhet följs sedan upp med verksamhetsrapporter under tre tillfällen årligen efter mars, augusti och december.



Distrikten tar även fram utökade planer för våra utvecklingsområden i Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered. Stort fokus under 2023 och kommande år är att arbeta med Superförvaltning i våra utvecklingsområden. Detta i strävan att nå målet om att inga områden skall finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030, samt utsatta områden år 2035.

I vårt arbete utgår vi från Bostadsbolagets värdeord:



GLÄDJE, TILLSAMMANS, UTMANA

och vår Målbild:

Vårt mål är att vara Göteborgs ledande hyresvärd, som utvecklar framtidens boende och moderniserar den svenska allmännyttan.

8 Våra målområden 2023

8.1 Nyproduktion

Beskrivning

Framtidenkoncernens målsättning är att färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025, varav 600 ska vara bostadsrätter eller äganderätter. För att klara detta behöver Framtiden säkerställa en långsiktig tillgång till en byggrättsportfölj om cirka 10 000 byggrätter.

För att nå målet krävs det att koncernen skyndsamt och aktivt arbetar för att erhålla fler markanvisningar och laga kraftvunna planer. Framtiden ska utöver det förvärva byggrätter över hela Göteborg med syftet att uppföra fler bostäder. På planer som koncernen erhåller till och med våren 2025 bedöms produktion kunna vara i gång samma år.

Bedömningen är att koncernen kan närma sig målet om 2 300 färdigställda bostäder givet en tillräcklig portfölj av markanvisningar och laga kraftvunna planer enligt ovan. För åren 2025 och 2026 kommer det att vara mycket svårt att nå målet om 2 300 färdigställda bostäder per år.

Förhoppningen är dock att kunna öka nuvarande uppskattade byggtakt något exempelvis genom förvärv av byggrätter. Samtidigt kan konjunkurläge och prisnivåer verka i motsatt riktning, vilket kan hindra nyproduktionsprojekt att genomföras då de riskerar att inte rymmas inom affärsmässiga principer. För åren 2027 och 2028 ser vi ökade möjligheter för att nå målet om 2 300 bostäder per år.

Koncernen har en finansiell beredskap som motsvarar förväntat antal färdigställda bostäder, så som det beskrivs ovan. Om måluppfyllelsen skulle bli högre än förväntat, finns kapacitet att fatta nya finansiella beslut.

Bostadsproduktion för färdigställande efter år 2028 tas beslut om i samband med beslut om affärsplan för 2026–2028, eller tidigare. Blandade bostadsområden ska uppnås genom nyproduktion, där fokus för bostadsplaneringen ska ligga på den upplåtelseform som saknas i respektive stadsdel. Värdeskapande stadsutveckling ska utgöra grunden för vår produktion och vi ska ha stort fokus på att skapa sammanhållande stråk och bygga en tät stad.

Produktionen av hyresrätter ska primärt ske utanför utsatta områden, men viss produktion av hyresrätter kommer behöva ske även i koncernens utvecklingsområden. Vi ska bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Utgångspunkten för bolagets nyproduktion ska vara att skapa levande, gröna, socialt och funktionellt blandade och trygga stadsmiljöer med kvarterstaden eller trädgårdsstaden som förebild.

8.1.1 Vi ska bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet, med lägre hyror än snittet på jämförbara projekt och färdigställa 2 300 bostäder per år från år2025.

Beskrivning

- 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 ligga på en nivå så att vi kan hålla hyror som är lägre än snittet

Mål/delmål	Beskrivning
	Vi ska bidra till en mer blandad stad med lägre hyror än snittet och med 2300 nya bostäder som Framtidenkoncernen har som mål att färdigställa per år från 2025

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2023
Antal byggrätter	4	1	
Antal nya bostäder genom konvertering	9	4	
Installerad effekt solceller kWp	0	0	0
Antal färdigställda bostäder (HR/BR/ÅR)	43	0	0
Snitthyra kr/kvm	1 163	1 179	

Pågående nyproduktionsprojekt är Östra Källtorp hus 1 till 3 med totalt 160 lägenheter, som kommer att bli färdigställt under år 2024. Därav noll i utfall och målvärde för antal färdigställda bostäder och installerad effekt solceller inom nyproduktion under 2022/2023.

Aktiviteter Nyproduktion	Beskrivning
Vara en aktiv part med Framtiden Byggutveckling	Stötta och vara delaktiga vid nyproduktionsprojekt
Identifiera byggbar mark inom vårt bestånd	Nyttja byggrätter
Konvertera lämpliga lokaler i befintligt bestånd till nya lgh	Få fram fler nya lägenheter till hyresgäster
Bidra med olika boendeformer i våra bostadsområden	Åstadkomma en blandad stad
Se över förtätningsmöjligheter, utbyggnad/påbyggnad av hus	Tillskapa fler boenden
Eftersträva byggnader med lågt energibehov och arbeta i enlighet med koncernens plan för solenergi 2023-2030	Klimat- och miljömål integrerat i VP

8.2 Varsam renovering

Beskrivning

Genom renovering och underhåll värdesäkrar vi våra fastigheter och bidrar till nöjda hyresgäster. När vi renoverar och underhåller våra fastigheter ska vi göra det på ett varsamt sätt så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. De boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas. Det är viktigt att vi slår vakt om de lägenheter som har en låg hyra. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering.

I samband med ombyggnation ska vi sträva efter att energieffektivisera för att minska våra klimatutsläpp och säkra vårt långsiktiga driftnetto. Under perioden 2023–2030 ska cirka 27 000 kWp solceller installeras i koncernens befintliga fastighetsbestånd.

Framtiden har tillsammans med andra nämnder och styrelser fått i uppdrag att testa krav på kollektivavtal i ett enskilt upphandlat bygg- och anläggningsprojekt där hänsyn ska tas till möjligheter för SMF-företag att delta. Vi kommer i dialog med nämnden för inköp- och upphandling att värdera möjligheten att ställa krav på kollektivavtal i ett utvalt projekt.

8.2.1 Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering.

Beskrivning

- 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

Mål/delmål	Beskrivning
	Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt renovera med minimerad standardhöjning i en del av lägenheterna för hyresgästernas möjlighet att kunna bo kvar

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2023
Andel lägenheter som renoverats med endast basnivå.			Ny indikator från år 2023
Installerad effekt solceller kW	250	1 078	1 045
Total energi kWh/kvm	141,6	131,3	127,5
Lönsamhet, procent			5%

Kommentar solceller: Framtiden har antagit en ny solenergiplan som innebär att Bostadsbolaget har som mål att installera 1045 kWp årligen fram till 2030.

Kommentar total energi: SMHI har ändrat normalperioder för klimatkorrigerings vilket medfört en lägre energianvändning från år 2022.

Aktiviteter Varsam Renovering	Beskrivning
Erbjuda boende olika standardhöjande nivåer	Följa koncerngemensam riktlinje om varsam renovering
Kommunicera ut aktuella projekt tydligt och bra till våra hyresgäster	Förtydliga information och kommunikation till hg
Jobba med digital informationslösning och öka dialogen med boende, förvaltning och entreprenörer	Öka digitalisering och tillgänglighet
Öka hyresgästernas boinflytande	Öka påverkan och delaktighet för hg
Genomföra ombyggnadsenkäter	Öka dialog hg, feedback och lärande inför andra projekt
Kartlägga klimatpåverkan från ombyggnadsprojekt	Klimat- och miljömål integrerat i VP
Arbeta aktivt med energieffektivisering och minskade effektuttag för att bidra till minskade klimatutsläpp	Klimat- och miljömål integrerat i VP
Arbeta systematiskt med Allmännyttans Klimatinitiativ och arbeta i enlighet med koncernens plan för solenergi 2023-2030	Klimat- och miljömål integrerat i VP

8.3 Utvecklingsområden

Beskrivning

Med utgångspunkt i vårt kärnuppdrag ska vi verka för att minska segregationen i Göteborg. Vi är fastighetsägare i stadens samtliga särskilt utsatta områden och har därför en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Det finns en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen.

Vår målsättning är att de insatser som ingår i superförvaltningen och som innebär investeringar i det befintliga beståndet ska vara färdigställda enligt tidplan eller senast till år 2025 i enlighet med vad som fastställdes i anslutning till att strategin för utvecklingsområden beslutades. Övriga insatser inom superförvaltningen förväntas i huvudsak fortsätta från år 2026 och framåt.

Vi vill förbättra integrationen genom att arbeta aktivt med att tillföra blandade boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd samt arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning. Det förutsätter att vi arbetar utifrån ett hela staden perspektiv i nära samverkan med de boende i våra områden samt de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med i samhällsutvecklingen.

Framtidenkoncernen har beaktat erfarenheterna från arbetet med värdeskapande stadsutveckling och inarbetat detta i koncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden, vilken kommer biläggas strategin för utvecklingsområden1.

Våra utvecklingsområden följer i huvudsak polisens definition av särskilt utsatta områden och är Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet. Hösten 2021 flyttades Tynnered ner från polisens lista och klassas inte längre som särskilt utsatt. Koncernens strategi ligger dock fortsatt fast och arbetet i utvecklingsområdena omfattar även framöver Tynnered och området runt Frölunda Torg.

Koncernens särskilda uthyrningsregler innebär att maximalt 20 procent av lägenheterna får uthyras till individer som har försörjningsstöd som sin huvudsakliga inkomstkälla. Denna särskilda uthyrningsregel omfattar utöver utvecklingsområdena även de områden som bedöms som riskområden och utsatta områden. Områden som förflyttas bort från polisens lista kan under en treårsperiod successivt anpassas åter till ordinarie uthyrningsregel.

8.3.1 Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

Beskrivning

- Superförvaltning 2020 2025
- Framtidens stadsutveckling 2020 2030
- Strategi för lokala torg i utvecklingsområden*

Mål/delmål
Vi ska genomföra extra satsningar i Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. Våra utvecklingsområden ska inte finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 samt utsatta områden år 2035

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2023
Index service, produkt, trygghet, inflytande, attraktivitet, utemiljö, rent och snyggt			
Antal utvecklingsområden	3	2	
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden			
Andel lgh som hyrts ut till hyresgäster som har förvärsinkomst, CSN eller pension som egen försörjning enligt särskild uthyrningsregel (max 20% försörjningsstöd)			80%

Index följs upp per område efter kundenkät med AktivBo

Långsiktigt mål är att antal utvecklingsområden skall vara noll = inga

Nya bostäder planeras i våra utvecklingsområden för färdigställande från år 2017/2018

Aktiviteter Utvecklingsområden	Beskrivning
Arbeta fokuserat med Superförvaltning	Tillämpa strategiska planer och uppnå Superförvaltning
Vidareutveckla trygghetsgrupper	Öka tryggheten i våra utvecklingsområden
Trygghetssäkra våra fastigheter	Öka tryggheten i våra utvecklingsområden
Följa upp ekonomisk utveckling långsiktigt per områdesnivå	Följa upp Superförvaltning långsiktigt
Följa koncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden	Tillämpa strategiska planer för stadsutveckling
Samverka med boende, övriga fastighetsägare, näringsliv och samhällsaktörer	Öka och stärka samarbetet i utvecklingsområden
Fortsätta med sommarvärdar och särskilda satsningar på barn och ungdom	Engagera barn och ungdom i utvecklingsområden

8.4 Nöjda hyresgäster

Beskrivning

Våra hyresgäster är vår viktigaste intäktskälla och nöjda hyresgäster är en grundförutsättning för att långsiktigt säkerställa vår ekonomi. Vi förvaltar våra hyresgästers hem och ska möta dem utifrån deras situation. Vi lever upp till vad som förväntas av en bostadskoncern i framkant vilket bland annat innebär att vi ökar digitaliseringstakten för att behålla nöjda kunder även i framtiden.

Vår förvaltning präglas av god kvalitet och säkerställer trygghet och trivsel för både boende och lokalhyresgäster. Vi arbetar med bruksvärdering av våra fastigheter för att skapa transparens och likabehandling vid hyressättning. Våra hyresgäster ges möjlighet att påverka boendekostnader och övriga boendeförhållanden. En god dialog med hyresgästerna fångar deras behov och synpunkter. Dialog ger även möjlighet till inflytande, skapar trygghet vid förändringar samt är ett viktigt redskap för uppföljning.

Genom Göteborgs Lokaler främjar vi lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet. Vi vidtar steg för att öka hyresgästernas medinflytande och ser positivt på bildandet av fler hyresgästföreningar. Genom möjligheter till differentierat serviceutbud ska boendemiljön kunna anpassa till hyresgästernas önskemål.

För att identifiera otrygga platser genomförs lokala medborgardialoger. Otrygga miljöer kan behöva omgestaltas fysiskt. För ökad trygghet ses belysningen över, klotter saneras och vi håller rent och snyggt i våra områden. Dessutom fortsätter vi vårt arbete med att motverka oriktiga hyreskontrakt och med att utveckla samarbetet med de nya socialnämnderna och det lokala föreningslivet.

I staden behövs fler trygghets- och gemenskapsboenden för att främja längre självständigt boende. Vi verkar för att fler trygghetsbostäder inrättas i våra befintliga fastigheter där det är lämpligt.

I Göteborg Stads budget har socialnämnderna fått i uppdrag att i samverkan med oss säkerställa att vräkningar av barnfamiljer upphör. I de fall där vi blir kontaktade av socialnämnderna gällande att en barnfamilj riskerar att bli vräkt kommer vi att pröva möjligheter för kvarboende eller byte till en annan lägenhet i koncernens bestånd.

Centrala uppdrag	Beskrivning
	De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling, exempelvis i form av växthus. Uppdraget ska hanteras med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2023 06 30.
	De bostadsförvaltande bolagen får i uppdrag att skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling, exempelvis i form av växthus. Uppdraget ska hanteras med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2023 06 30.

8.4.1 Våra hyresgäster ska vara nöjda.

Beskrivning

- 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.

Mål/delmål	Beskrivning
Vi ska ha nöjda hyresgäster med service i toppklass	

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2023
Trygghet	75,1%	76,8%	
Serviceindex	78,2%	78,6%	
Produktindex	74%	75,1%	
Inflytandeindex	70,8%	71,6%	
Rent och Snyggt index	76,2%	76,2%	
Utemiljö index	82,6%	83,5%	
Attraktivitet	81,4%	82,3%	

Aktiviteter Nöjda hyresgäster	Beskrivning
Ha en hög servicenivå och vara tillgängliga	Uppnå service i toppklass och öka tillgänglighet
Nyttja digitalisering och utveckla kundkontakt/erbjudanden	Öka digitaliseringstakt och tillgänglighet
Prioritera rätt åtgärder utifrån kundenkät	Genomföra, analysera kundenkät och åtgärda
Öka tryggheten i våra bostadsområden	Prioritera hg trygghet
Förbättra allmänna utrymmen	Höja nivån på allmänna utrymmen och öka tryggheten
Ha helt, rent och snyggt i våra områden	Uppnå trygghet, rent och snyggt
Skapa nya platser för egenodling och tillsammansodling samt nyplantering av träd	Uppnå kommunfullmäktiges uppdrag för utveckling av utemiljöer
Arbeta vräkningsförebyggande	Uppnå kommunfullmäktiges uppdrag i samverkan med stadens socialnämnder
Fortsätta arbeta strukturerat med oriktiga hyresförhållanden	Motverka olovlig 2:a hands uthyrning
Främja mobilitet samt infrastruktur för elbilsladdning	Uppnå strategi för stadsutveckling, miljömål integrerad i VP

8.5 Attraktiv arbetsgivare

Beskrivning

Våra medarbetare är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till koncernen. Vi ska erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet. Vi vill att våra medarbetare ska känna sig engagerade och stolta över de resultat vi tillsammans uppnår.

Vi vill vara en tydlig, effektiv och lärande koncern, i syfte att öka kundnöjdheten, stärka koncernens förmåga att nå resultat och hantera de utmaningar vi står inför.

Nya utmaningar, en allt snabbare förändrings- och utvecklingstakt och förväntningar från ägare, kunder och hyresgäster ställer krav på organisationens anpassningsförmåga och kontinuerlig utveckling av våra arbetssätt.

Vi ska ge goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv. Vi ska vara en inkluderande arbetsplats och strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential. Vi ska arbeta hälsofrämjande och motverka ohälsa i arbetet bland annat genom att ge förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. Vi vill att våra medarbetare ska känna sig trygga och säkra på jobbet.

8.5.1 Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

Beskrivning

- 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

Mål/delmål	Beskrivning
	Bostadsbolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2023
HME	79	83	
Sjukfrånvaro	4,9%	5,5%	
Personalvolym i arbetad tid*	657 952	774 308	
Säker och trygg arbetsmiljö	8,4	8,4	
Inkluderande arbetsplats	8,1	8,3	
Personalomsättning (%)	8,3	11,7	
Innovation			Ny indikator från år 2023
Frisknärvaro	60,5%	63%	

Aktiviteter Attraktiv arbetsgivare	Beskrivning
Erbjuda en trygg, säker och inkluderande arbetsplats	
Arbeta för en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande	
Använda Winningtemp som verktyg och underlag för att förbättra arbetsmiljön	
Ta fram utbildningsplan och främja kompetensutveckling	
Erbjuda systematiska utbildningar anpassade till bolagets olika befattningar	
Upprätta befattningsbeskrivningar och organisationsplaner	
Stärka personalens innovationskapacitet	
Underlätta för våra medarbetare att ha en god hälsa genom att jobba med friskvård	

8.6 God ekonomi och effektiv verksamhet

Beskrivning

För att nå koncernens beslutade mål avseende nyproduktion och satsningar i särskilt utsatta områden, det vi kallar våra utvecklingsområden, måste flera aktiviteter vidtas för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad, belåningsgrad och soliditet.

Detta är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen och extra satsningar i våra utvecklingsområden samt bibehålla långsiktigt god soliditet. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar.

Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen balanserar och prioriterar befintliga resurser. Sedan 2017 har koncernen positionerat om sig finansiellt för att nå våra långsiktiga mål.

Framtidenkoncernens långsiktiga mål är:

- Genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50 %.
- Självfinansieringsgrad om minst 30 % vid nyproduktion.
- Belåningsgrad på koncernen om max 30 %.

8.6.1 Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Beskrivning

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

Mål/delmål	Beskrivning
	Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande

Indikator	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2023
Koncernen (exklusive Egnahemsbolaget): Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga investeringar	423	223	250
Justerad soliditet	66,7%	66,5%	50%
Belåningsgrad på koncernen om max 30%			

Aktiviteter God ekonomi	Beskrivning
	Uppfylla moderbolagets kassaflödeskrav
	Säkerställa god soliditet
	Intäktsoptimera
	Kostnadseffektivisera inom bolaget
	Vara affärsmässiga i balans med det sociala och ekologiska perspektivet
	Följa upp definierade mätbara nyckeltal

Har ni frågor angående verksamhetsplanen?

Kontakta Bostadsbolagets ekonomichef Kjell Wolff 031-7315088

eller verksamhetscontroller Charlotte Blomgren 031-7315066

Bostadsbolagets

Verksamhetsplan

2023

Version 2023-02-06



**Bostads
bolaget**

Det här är vi

Bostadsbolaget är Göteborgs äldsta allmännyttiga bolag och år 2023 har vi varit verksamma i hela 78 år sedan starten 1945. Vi är ett kommunalt bostadsbolag och en del av fastighetskoncernen Förvaltnings AB Framtiden som producerar nya bostäder, förvaltar bostäder, lokaler och torg samt hanterar störningsservice. Vi är en av Sveriges största hyresvärdar och har idag mer än 24 800 hyreslägenheter fördelade över stadens alla stadsdelar. Vi har också ett stort antal lokaler som förvaltas och hyrs ut av GöteborgsLokaler.

Förvaltning är vår kärnverksamhet. Vår nyproduktion sker genom moderbolagets bolag Framtiden Byggtutveckling och arbetet sker i samarbete med Bostadsbolaget som sedan tar över och förvaltar de färdigställda husen.

Majoriteten av våra 400 medarbetare arbetar nära hyresgästerna med placering i något av de tre distrikten Centrum, Hisingen och Öster. Vd-stab och bolagets stödfunktioner är placerade i centrala Göteborg. Här finns också bolagets Bobutik dit boende kan komma för att ta del av vårt utbud. Våra medarbetare gör ett fantastiskt jobb varje dag vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart Göteborg idag och i framtiden.

Bostadsbolaget har länge arbetat med hållbarhetsfrågor och är en aktiv part i samhälls- och stadsutvecklingen. Vi tar ansvar för såväl miljö som samhälle och ekonomi. Vi arbetar inte bara för att skapa bra boenden. Vi arbetar för att skapa goda boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetsparter. Tillsammans kan vi skapa olika men lika bra boenden för alla göteborgare.



Vår förvaltning

Bostadsbolaget ska erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Vi ska långsiktigt förvalta och utveckla bolagets fastighetsinnehav, för att skapa värdetillväxt och god lönsamhet och därigenom trygga bolagets ekonomi på lång sikt.

Utgångspunkt för bolagets förvaltning ska vara att skapa levande, gröna, socialt och funktionellt blandade, estetiskt tilltalande och trygga boendemiljöer.

Vår fastighetsförvaltning ska tillhandahålla en service i toppklass och tillgodose de boendes behov av trygghet och trivsel. Vi ska tillsammans med andra aktörer inom staden och andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Stort fokus är att arbeta med Superförvaltning i våra utvecklingsområden.

De boendes vilja att påverka sitt eget boende ska tillvaratas genom att de ges inflytande över sitt eget boende och dess närmsta omgivning. I samband med ombyggnation ska våra hyresgäster involveras via dialog.

Vi ska sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt energieffektivisering i befintliga hus. Vi ska också ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Vår dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet. Vi ska ha en god samverkan och effektivt samarbete med staden, övriga bolag inom Göteborgs Stadshus AB och externa intressenter.



Våra vägvisare

Bostadsbolagets verksamhet baseras på ägardirektivet, fastställt av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, och moderbolagets affärsidé.

Riktningen för vår verksamhet styrs av den **koncerngemensamma visionen**;

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Varje ord i vår vision definieras:

Vi – alla medarbetare, Göteborgs Stad, hyresgäster och samarbetspartners.

Bygger – nytt, förädlar och förvaltar bostäder, lokaler, torg och parkeringar.

Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

Vår värdegrund beskriver vårt sätt att vara – mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån bolagets värderingar;

Glädje, Tillsammans och **Utmana** och genom att alltid ha hyresgästen i fokus ska vi uppnå målet;

... att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige.

Framtidenkoncernens vision:

**VI BYGGER DET HÅLLBARA
SAMHÄLLET FÖR FRAMTIDEN.**

Bostadsbolagets värdeord:

**GLÄDJE
TILLSAMMANS
UTMANA**

Styrning



Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad.

Budgeten är förändringsinriktad och anger vad vi inom koncernen ska fokusera på för att bidra till kommunfullmäktiges mål och vilka uppdrag vi ska uppnå. Våra uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2023 ser ni på sidan 11-12.

Bostadsbolaget har gemensam affärsplan med bolagen inom Framtidenkoncernen. Utifrån moderbolagets affärsplan bryter vi ner mål och strategier till bolagets aktiviteter. Därifrån bygger verksamheten sina planer med konkreta aktiviteter och hur dessa skall tillämpas under kommande år.

Verksamhetsplaner och boområdenas handlingsplaner kopplar vi även till den årliga kundmätningen som vi gör med leverantören AktivBo. De aktuella planerna per distrikt och enhet följs sedan upp med verksamhetsrapporter under tre tillfällen årligen efter mars, augusti och december.

För 2023 prioriterar Bostadsbolaget sex målområden som vi har delat upp på följande fyra fokusområden och två resursområden:

Fokusområden:

Nöjda hyresgäster

Utvecklingsområden

Varsam renovering

Nyproduktion

Resursområden:

Attraktiv arbetsgivare

God ekonomi och effektiv verksamhet

Nöjda hyresgäster

MÅL

Vi ska ha nöjda hyresgäster med service i toppklass

MÄTETAL

- Serviceindex
- Produktindex
- Trygghetsindex
- Inflytandeindex
- Attraktivitetsindex
- Rent & Snyggt index
- Utemiljö index

Våra hyresgäster är ryggraden i vår verksamhet. Vi förvaltar deras hem och vi ska möta våra hyresgäster på olika sätt, men lika bra och vi ska leva upp till vad som kan förväntas av ett bostadsbolag i framkant. Vår förvaltning ska präglas av service i toppklass och tillgodose hyresgästernas behov av trygghet och trivsel.

Aktiviteter

- Ha en hög servicenivå och vara tillgängliga
- Nyttja digitalisering och utveckla kundkontakt/erbjudanden
- Prioritera rätt åtgärder utifrån kundenkät
- Öka tryggheten i våra bostadsområden
- Förbättra allmänna utrymmen
- Ha helt, rent och snyggt i våra områden
- Skapa nya platser för egenodling och tillsammansodling samt nyplantering av träd
- Arbeta vräkningsförebyggande
- Fortsätta arbeta strukturerat med oriktiga hyresförhållanden
- Främja mobilitet samt infrastruktur för elbilsladdning



Utvecklingsområden

MÅL

Vi ska genomföra extra satsningar i Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. Våra utvecklingsområden ska inte finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 samt utsatta områden år 2035.

MÄTETAL

- Index service, produkt, trygghet, inflytande, attraktivitet, utemiljö, rent och snyggt
- Antal utvecklingsområden
- Antal färdigställda bostäder
- Andel lgh som hyrs ut till hg som har förvärsinkomst, CSN eller pension som egen försörjning 80% (enligt särskild uthyrningsregel försörjningsstöd max 20%)

Bostadsbolaget är fastighetsägare i några av stadens särskilt utsatta områden och har därför en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Vi ska främja boendes egenförsörjning och öka välfärden i bostadsområdena. Det förutsätter att vi arbetar utifrån ett hela staden perspektiv i nära samverkan med de boende i våra områden, samt olika aktörer inom staden och näringslivet.

Våra trygghetsvärdar ska sprida trygghet, lyssna in och hjälpa till där det behövs. Vi ska satsa på vår superförvaltning och delta i det koncerngemensamma strategiarbetet, där koncernens strategi för lokala torg skall inarbetas från 2023.

Aktiviteter

- Arbeta fokuserat med Superförvaltning
- Trygghetssäkra våra fastigheter
- Vidareutveckla trygghetsgrupper
- Följa upp ekonomisk utveckling långsiktigt per områdesnivå
- Följa koncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden
- Samverka med boende, övriga fastighetsägare, näringsliv och samhällsaktörer
- Fortsätta med sommarvärdar och särskilda satsningar på barn och ungdom



Varsam renovering

MÅL

Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt renovera med minimerad standardhöjning i en del av lägenheterna för hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar

MÄTETAL

- Andel lgh som renoverats med endast basnivå
- Lönsamhet %
- Installerad effekt solceller kWp
- Total energi kWh/ kvm

Genom renovering och underhåll värdesäkrar vi våra fastigheter och bidrar till nöjda hyresgäster. När vi renoverar och underhåller våra fastigheter ska vi göra det på ett sätt där vi går varsamt fram så att våra hyresgäster kan bo kvar efter ombyggnad. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering och de boendes påverkan på sina boendekostnader ska stärkas.

I samband med ombyggnation ska vi sträva efter att återbruka och energieffektivisera för att minska våra klimatutsläpp och säkra vårt långsiktiga driftnetto. Vi ska fullfölja vår beslutade solenergiansättning.

Aktiviteter

- Erbjud boende olika standardhöjande nivåer
- Kommunicera ut aktuella projekt tydligt och bra till våra hyresgäster
- Jobba med digital informationslösning och öka dialogen med boende, förvaltning och entreprenörer
- Öka hyresgästernas boinflytande
- Genomföra ombyggnadsenkäter
- Kartlägga klimatpåverkan från ombyggnadsprojekt
- Arbeta aktivt med energieffektivisering och minskade effektuttag för att bidra till minskade klimatutsläpp
- Arbeta systematiskt med Allmännyttans Klimatinitiativ och arbeta i enlighet med koncernens plan för solenergi 2023-2030



Nyproduktion

MÅL

Vi ska bidra till en mer blandad stad med lägre hyror än snittet och med 2300 nya bostäder som Framtidenkoncernen har som mål att färdigställa per år från 2025

MÄTETAL

- Antal byggrätter
- Antal färdigställda bostäder/ boendeform
- Snitthyra kr/kvm
- Installerad effekt solceller, kWp

Nyproduktionen ligger i bolaget Framtiden Byggutveckling och arbetet sker i samarbete med Bostadsbolaget som tar över och förvaltar de färdigställda husen. Framtidenkoncernen har i uppdrag att hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Koncernens mål för perioden 2021-2023 är att färdigställa minst 3000 bostäder. Byggtakten ska öka till 2300 bostäder/år inom koncernen från år 2025. Utgångspunkten för koncernens nyproduktion ska vara att skapa levande, gröna, socialt och funktionellt blandade och trygga stadsmiljöer med kvarterstaden eller trädgårdsstaden som förebild.

Vi ska bidra till att skapa en stad med blandade bostadsformer och vi ska främja lokala handels- och mötesplatser till nytta för de boende. Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform och medverka kring nya metoder och modeller för byggande, förvaltning och stadsutveckling.

Aktiviteter

- Vara en aktiv part med Framtiden Byggutveckling
- Identifiera byggbar mark inom vårt bestånd
- Konvertera lämpliga lokaler i befintligt bestånd till nya lgh
- Bidra med olika boendeformer i våra bostadsområden
- Se över förtätningsmöjligheter, utbyggnad/påbyggnad av hus
- Eftersträva byggnader med lågt energibehov och arbeta i enlighet med koncernens plan för solenergi 2023-2030



Attraktiv arbetsgivare

MÅL

Bostadsbolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare

MÄTETAL

- HME- index hållbart medarbetarengagemang
- Säker och trygg arbetsmiljö
- Inkluderande arbetsplats
- Personalvolym i arbetad tid
- Personalomsättning
- Sjukfrånvaro och Frisknärvaro
- Innovation

Vår personal är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera kompetens till bolaget. Vi ska erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande och öppenhet. Vi ska vara en inkluderande arbetsplats och vi vill att våra medarbetare ska känna sig engagerade och stolta över de resultat vi tillsammans uppnår.

Vi vill vara ett tydligt, effektivt och lärande bolag, i syfte att öka kundnöjdheten, stärka vår förmåga att nå resultat och hantera de utmaningar vi står inför. Våra medarbetare ska vara trygga och säkra på jobbet. Vi ska också arbeta hälsofrämjande och ge goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv.

Aktiviteter

- Erbjud en trygg, säker och inkluderande arbetsplats
- Arbeta för en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande
- Använda Winningtemp som verktyg och underlag för att förbättra arbetsmiljön
- Ta fram utbildningsplan och främja kompetensutveckling
- Erbjud systematiska utbildningar anpassade till bolagets olika befattningar
- Upprätta befattningsbeskrivningar och organisationsplaner
- Stärka personalens innovationskapacitet
- Underlätta för våra medarbetare att ha en god hälsa genom att jobba med friskvård



God ekonomi och effektiv verksamhet

MÅL

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande

MÄTETAL

- Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt efter övriga inv. ska uppgå till 250 mnkr
- Belåningsgrad inom koncernen om max 30%
- Justerad soliditet skall överstiga 50%

Bostadsbolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter vara vägledande. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Byggtakten ska öka till 2300 bostäder/ år inom koncernen från år 2025. Målet ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. För att nå koncernens beslutade mål avseende nyproduktion och satsningar i särskilt utsatta områden, det vi kallar våra utvecklingsområden måste flertalet parametrar balanseras.

Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme måste skapas genom att bl a renovera varsamt och effektivisera den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen balanserar och prioriterar befintliga resurser.

Aktiviteter

- Uppfylla moderbolagets kassaflödeskrav
- Säkerställa god soliditet
- Intäktsoptimera
- Kostnadseffektivisera inom bolaget
- Vara affärsmässiga i balans med det sociala och ekologiska perspektivet
- Följa upp definierade mätbara nyckeltal



Stadsutveckling och bostäder

- AB Framtiden får i uppdrag att utreda och införa försörjningskrav i delar av det allmännyttiga beståndet enligt inriktningen att maximalt 20 procent av lägenheterna får uthyras till individer som har inkomst från försörjningsstöd.
- AB Framtiden får i uppdrag att ta fram en ny modell för ett regelbundet och tydligt medbestämmande för de boende. Uppdraget ska förankras med hyresgäster.
- Exploateringsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling.
- AB Framtiden får i uppdrag att inte genomföra några ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter under mandatperioden. Samtliga planerade ombildningar stoppas.
- Stadsbyggnadsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att säkerställa att planering och byggnation av nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse som har hög kvalitet.
- AB Framtiden får i uppdrag att öka byggtakten till 2 300 bostäder per år inom koncernen från år 2025. Målsättningen är att 600 av dessa ska vara bostadsrätter eller äganderätter. Produktionen av hyresrätter ska primärt ske utanför utsatta områden.
- AB Framtiden får i uppdrag att arbeta aktivt med låga hyror i nybyggnation. Nya hyror ska löpande jämföras med andra fastighetsägares hyror i jämförbara projekt med målet att AB Framtidens hyror ska hålla ett lägre snitt.
- AB Framtiden får i uppdrag att anpassa renoveringsplaneringen för att säkerställa att hyresgäster kan bo kvar efter genomförd renovering och genomföra underhåll på sådant sätt att höga hyreshöjningar långsiktigt minimeras.

Våra uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2023

Sociala frågor	<ul style="list-style-type: none">• Socialnämnderna får i uppdrag att i samverkan med Framtiden AB säkerställa att vräkningar av barnfamiljer upphör.
Trygghet	<ul style="list-style-type: none">• AB Framtiden får i uppdrag att revidera Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025 till att inga områden ska kategoriseras som särskilt utsatta år 2030 samt att inga områden ska kategoriseras som utsatta år 2035.
Miljö och klimat	<ul style="list-style-type: none">• Stadsfastighetsnämnden, AB Framtiden och Higab AB får i uppdrag att arbeta för en snabbare utbyggnad av solenergi. Uppdraget ska genomföras med respekt för kulturhistoriska värden.• AB Framtiden och Higab AB får i uppdrag att genomföra energieffektiva renoveringar inom det kommunala bostads- och fastighetsbeståndet. Kulturmiljö och livscykelperspektiv på renoveringarna ska beaktas.
Stadsmiljö	<ul style="list-style-type: none">• Stadsmiljönämnden och Framtiden AB får i uppdrag att öka nyplanteringen av träd, exempelvis i alléer och nya bostadsområden i syfte att bidra till bättre stadsmiljö och biologisk mångfald.
Inköp och upphandling	<ul style="list-style-type: none">• Nämnden för inköp- och upphandling får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden, stadsmiljönämnden, stadsfastighetsnämnden och Higab testa krav på kollektivavtal i ett enskilt upphandlat bygg- och anläggningsprojekt. Utvärdering ska ske med särskild hänsyn till möjligheter för små och medelstora företag att delta samt de ekonomiska konsekvenserna.• Exploateringsnämnden, stadsfastighetsnämnden, stadsmiljönämnden, AB Framtiden och Higab AB får i uppdrag att ställa och följa upp utökade miljökrav inom bygg- och anläggning inklusive krav för återbruk. Arbetet ska ske i samverkan med Business Region Göteborg.
Personal	<ul style="list-style-type: none">• Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.• Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.
Ledning och styrning	<ul style="list-style-type: none">• Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.

Kontakt

Har du frågor angående verksamhetsplanen?

Kontakta ekonomichef Kjell Wolff 031-7315088 eller verksamhetscontroller Charlotte Blomgren 031-7315066

Handling: Styrelsehandling nr 12 Bilaga 2 Bostadsbolagets budget 2023

Bolaget gör bedömningen att handlingen omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till bostadsbolaget@bostadsbolaget.se