

Styrelsehandling nr 10a
Utfärdat: 2023-05-10
Diarienummer: 2023-0112

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

Delårsrapport mars 2023

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Delårsrapport mars 2023 antecknas.

Ärendet

Enligt Göteborgs Stads struktur och tidplan för uppföljningsprocessen 2023 inträffade sista datum för styrelsen att fatta beslut om delårsrapport per mars kalendermässigt före ordinarie sammanträde för Förvaltnings AB Framtidens styrelse. På sitt sammanträde 2022-11-18 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden därför att bemyndiga presidiet att för styrelsens räkning fatta beslut om delårsrapport per augusti. Presidiet beslutade 2023-04-21 att godkänna föreliggande delårsrapport.

2023 års rapportering till staden sker i form av en delårsrapport per mars och augusti samt en årsrapport. Delårsrapporterna fokuserar främst på viktig styrinformation om det ekonomiska läget, personalfrågor, väsentliga avvikelser i grunduppdragen samt frågor av uppsiktskaraktär. Rapporten utgör underlag för stadsledningskontorets vidare rapportering till kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Rapporten innehåller också en redovisning av status på uppdrag från kommunfullmäktige samt de uppdrag som styrelsen gett till dotterbolag i den koncerngemensamma affärsplanen.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har därför inte funnit några aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Delårsrapport mars 2023

Framtiden[®]

Delårsrapport mars 2023 **Bolag**

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling...	5
2.1.2	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	6
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	7
3.1	Utveckling inom personalområdet	7
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv.....	7
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	7
3.1.3	Systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder.....	8
3.2	Ekonomisk uppföljning	8
3.2.1	Utfall till och med perioden	9
3.2.2	Prognos.....	9
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 10	
3.2.4	Investeringsredovisning.....	11
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	12
3.3.1	Åtgärder kopplade till energiförsörjningen	12
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	15
4.1	Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete	15
4.2	Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat	15
5	Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige.....	17
6	Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS.....	22

Bilagor

Bilaga 1: AB Framtiden 2022-12-14

Bilaga 2: Bostadsbolaget 2022-12-06

Bilaga 3: Egnahemsbolaget 2023-01-19

Bilaga 4: Familjebostäder 2022-12-02

Bilaga 5: Framtiden Byggutveckling 2022-12-07

Bilaga 6: Gårdstensbostäder 2022-12-07

Bilaga 7: GöteborgsLokaler 2022-12-15

Bilaga 8: Poseidon 2022-12-06

Bilaga 9: Störningsjouren 2022-12-09

1 Sammanfattning

Under första kvartalet har 51 bostäder färdigställts för inflyttning, varav samtliga är hyresrätter. Antal bostäder som är i produktion är drygt 800 stycken. Prognosen för helåret är att färdigställa mellan 280-380 nya bostäder. För åren 2025 och 2026 bedömer bolaget att det kommer bli svårt att nå målet om att färdigställa 2 300 bostäder per år.

Produktionstakten i nyproduktionen minskar enligt plan under närmsta året. Inga väsentliga omprioriteringar har därmed behövts göras på kort sikt med hänsyn till det ekonomiska läget men det finns risk att ny- och ombyggnationer skjuts på framtiden av anledningar relaterade till den ekonomiska utvecklingen.

Avmattningen inom byggsektorn kan samtidigt innebära möjligheter för Framtiden att förvärva byggrätter samt att konkurrenssituationen i en avmattad marknad kan leda till lägre priser. Som en följd av rådande konjunkturläge har också marknaden för att sälja bostads- och äganderätter försämrats. För Egnahemsbolaget innebär det att risken för att inte kunna sälja bostäderna har ökat. Risken hanteras genom att bolaget kan göra en bedömning av om projekt ska ställas om till hyresrätter samt genom att ytterligare förstärka och utveckla samverkan med Framtiden Byggutveckling.

Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget drygt 3 100 byggrätter. Koncernen har i uppdrag att förvärva mer byggrätter över hela staden och i syfte att signalera detta till marknaden har vi som ambition att exponera oss och synas mer i olika nationella sammanhang under kommande året.

Årets hyresförhandling har hänskjutits till hyresmarknadskommittén (HMK) vilket inte hindrar att en överenskommelse fortfarande kan träffas på lokal nivå.

Exploateringsnämnden beslutade 2023-02-27 om fortsatt hantering av projektet *Barnfamilj med korttidsavtal*. Beslutet innebär att barnfamiljer som försökt hitta annan bostad, men inte lyckats ordna annan bostad under projektiden ges möjlighet att ta över befintligt hyresavtal under förutsättning att vuxna i hushållet har haft eller aktivt sökt sysselsättning, deltagit i utbildningsinsatser, deltagit i svenskundervisning, har ett belastningsregister som inte innehåller grov och allvarlig kriminalitet, samt inte har upprepade allvarliga störningar hos hyresvärden. Detta kommer att hanteras i ordinarie process genom att socialförvaltningarna nominerar aktuella familjer. Enligt information från exploateringsförvaltningen har beslutet överklagats till Förvaltningsrätten, och inga överlåtelse sker innan ärendet är avgjort där.

Koncernen redovisar per mars ett resultat efter finansnetto på 3 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än budget. Avvikelsen är bl.a. beroende på lägre underhållskostnader pga. av tidsförskjutningar samt lägre driftskostnader, vilket till stor del förklaras av lägre kostnader för el och värme.

För helåret prognosticerar koncernen ett resultat på 392 mnkr, vilket är 33 mnkr lägre än budget.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall perioden 2023	Prognos helår 2023
Antal färdigställda bostäder	1 576	775	51	280-380
Antal byggrätter*	3 110	3 260	3 144	3 144
Produktionskostnad kr/kvm**	42 514	-	-	-
Snitthyra kr/kvm ***	-	-	-	-
Total energi kWh/kvm****	159,6	149,4	-	-
Antal utvecklingsområden*****	5	5	5	5
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden	565	68	0	ca. 150
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar	857	181	-30	366
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr	2 081	2 520	560	2 137

*Antal lägenheter i koncernens befintliga byggrätter med laga kraftvunna detaljplaner för nyproduktion och tillbyggnad

**Beslutad investeringskostnad enligt investeringskalkyl. Inga projekt har tillkommit under perioden, därav anges - i kolumnen utfall för perioden 2022 och 2023.

***Nytt mätetal i affärsplan 2023 som är under utveckling. Avser snitthyra kr/kvm i färdigställd nyproduktion.

****Inkl. normalårskorrigerad fjärrvärme, fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning

*****Mätetalet avser antalet särskilt utsatta områden på polisens lista

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Utveckling av åa, arbetad tid (%)	9%	6%

Utveckling av årsarbetare, mätt i arbetad tid, kommenteras under avsnitt 3.1.1.

2.1.2 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Som en följd av rådande konjunkturläge med höjda räntor, ökade energipriser och inflation har marknaden för att sälja bostadsrätter och äganderätter försämrats. Den senaste 12-månaders perioden har priserna fallit tillbaka i stor-Göteborg med cirka 13 procent i genomsnitt. För Egnahemsbolaget, som bygger bostadsrätter och äganderätter i koncernen, innebär det att risken för att inte kunna sälja bostäderna har ökat. Risken hanteras genom att bolaget i varje projekt gör en analys och bedömning av om projekt behöver ställas om till hyresrätter samt genom att förstärka och utveckla samverkan med koncernens andra byggande bolag Framtiden Byggutveckling.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

Hur har styrelsen tagit sig an målen i kommunfullmäktiges budget 2023?

Kommunfullmäktiges beslutade budget för 2023 innehåller mål som direkt eller indirekt berör Framtiden. De mål, inriktningar och uppdrag som vi bedömt att Framtidenkoncernen främst berörs av återfinns i budgetavsnittet *Stadsutveckling och bostäder*. Övriga mål i budgeten som berör Framtiden är inarbetade i koncernens affärsplan. I de fall vi bedömt att målen redan är omhändertagna i den löpande verksamheten kommer de att följas upp och återrapporteras i den ordinarie uppföljningsprocessen.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Aktuell period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2023	Utfall dec 2022
Antal årsarbetare	355	326	1 526	1 434
Total sjukfrånvaro (%)	6,0%	6,4%	5%	5,4%
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	41	38		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	67	47		
Bolagsextern personalomsättning* (%)			13%	12,6%

Antal årsarbetare för perioden jan-mars 2023 har ökat något jämfört samma period föregående år.

Prognosen för helåret bedöms innebära en viss fortsatt ökning jämfört föregående år, för att därefter stabiliseras. Ökningen är i huvudsak ett resultat av satsningarna på utvecklingsområdena. Sjukfrånvaro och personalomsättning antas ligga kvar på samma nivå som 2022.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Medarbetarenkäten visar att koncernen är en attraktiv arbetsgivare (index 74) och med ett index på 80 i HME bedöms koncernen ha bra förutsättningar att leverera och utföra grunduppdraget utifrån faktorerna ledarskap, motivation och styrning.

Chefsenkäten visar behov av att uppmärksamma arbetssituationen för chefer. En koncerngemensam plan har fastställts för 2023 som anger hur koncernen fortsätter sitt arbete med att vara en attraktiv arbetsgivare med utgångspunkt i *Göteborgs Stads program för attraktiv arbetsgivare*.

Koncernens satsning "*Allt vi kan*", en kompetens- och kommunikationsplattform, fortsätter och under kvartal 1 lanserades den andra modulen som syftar till att

stärka medarbetares och chefers förutsättningar att arbeta med *Nolltolerans mot kriminell verksamhet* samt vara trygga och känna sig säkra i arbetet.

3.1.3 Systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet? JA/NEJ

Ja. Majoriteten av koncernens bolag har ett välfungerande systematiskt arbetsmiljöarbete. I några fall ska brist på kännedom om arbetsmiljöpolicyn åtgärdas genom information till medarbetarna. Ett av dotterbolagen kommer under 2023 att göra ett större omtag gällande det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder? JA/NEJ

Ja. Ett aktivt arbete pågår i samtliga koncernens bolag och i hälften av bolagen anges förbättringsåtgärder såsom förbättrad dokumentation och aktiva åtgärder inom lönebildningsprocessen. Detta kommer att genomföras under 2023.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	1 685	1 689	-5	1 626	6 817	6 809	6 791	6 579
Kostnader								
Driftskostnader	-953	-961	8	-853	-3 432	-3 383	-3 403	-3 276
Fastighetsskatt	-39	-40	1	-37	-158	-160	-160	-153
Centrala kostnader	-50	-53	3	-49	-221	-224	-222	-208
Övriga rörelseposter	-13	-8	-5	39	-35	-4	-6	62
Fastighetsresultat	630	627	3	726	2 970	3 038	3 000	3 003
Underhållskostnader	-210	-237	27	-243	-863	-983	-983	-1 230
Avskrivningar	-316	-313	-3	-293	-1 273	-1 268	-1 258	-1 268
Jämförelseförändringar	-4	-1	-3	-6	-5	-5	-8	15
Rörelseresultat	100	76	24	183	829	782	752	520

Finansiella intäkter	1	1	0	0	4	4	3	4
Finansiella kostnader	-98	-79	-20	-61	-441	-379	-331	-276
Resultat efter fin. poster	3	-2	5	123	392	406	424	247

3.2.1 Utfall till och med perioden

För perioden uppgår resultatet efter finansnetto till 3 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än budget.

Det högre resultatet förklaras främst av lägre underhållskostnader (+27 mnkr), i första hand beroende på tidsförskjutningar. Driftskostnaderna är också lägre än budget (+8 mnkr), till större del pga. lägre kostnader för el (främst lägre prisnivå) och för värme (främst lägre förbrukning). De lägre kostnaderna möts bl.a. av högre kostnader för reparationer (främst skador).

Resultatet påverkas också av ett mer negativt finansnetto jämfört med budget (-19 mnkr), vilket i första hand förklaras av högre räntor. Även intäkterna är lägre (-5 mnkr), främst till följd av att den årliga hyresförhandlingen ännu inte är avslutad. Budgeten innehåller en hyreshöjning från 1 januari.

Jämförelsestörande poster uppgår till -4 mnkr, vilket är 3 mnkr mer negativt mot budget relaterat till högre nedskrivningar i nyproduktionen pga ökade materialkostnader.

I förhållande till föregående år är resultatet 120 mnkr lägre, vilket främst förklaras av högre driftskostnader (-100 mnkr), bl.a. beroende på högre skadekostnader och högre personalrelaterade kostnader, samt ett mer negativt finansnetto (-37) (främst högre räntenivåer). Även övriga rörelseposter är 52 mnkr lägre främst pga. färre antal sålda bostäder inom Egnahemsbolaget.

Detta möts av högre hyresintäkter (+59 mnkr), vilket bl.a. är beroende på tillkommande ytor. Underhållskostnaderna är enligt förväntan 33 mnkr lägre pga lägre takt än föregående år.

3.2.2 Prognos

Resultat efter finansnetto beräknas för helåret till 392 mnkr, vilket är 33 mnkr lägre än budget.

Driftskostnaderna beräknas till 29 mnkr högre än budget, bland annat beroende på ökade kostnader för skador, identifierade förgäveskostnader för projekt samt högre personalrelaterade kostnader (bl.a. ökade lönekostnader). Detta möts av lägre prognos för el- och värmekostnader.

Intäkterna redovisas dock högre med 26 mnkr i förhållande till budget, vilket bland annat relateras till högre parkeringsintäkter till en del med anledning av en ny strategi, högre lokalintäkter samt högre intäkter från nyproduktionen.

Övriga rörelseposter är 29 mnkr mer negativt än budget främst relaterat till Egnahemsbolaget, med hänvisning bland annat till lägre försäljning av bostäder och en icke budgeterad kostnad för garantiavsättning avseende äldre projekt.

Underhållskostnaderna beräknas minska med 120 mnkr, vilket är en följd av det

osäkra läget i omvärlden vilket kan innebära att det blir vissa tidsförskjutningar. I dagsläget är nivån svårbedömd och aktiviteter kommer att vidtas för att kvalitetssäkra nivån. Prognosen kan också komma att påverkas av det faktiska utfallet från årets hyresförhandling.

Avskrivningarna ökar med 16 mnkr främst relaterat till justering av tidigare beräknade avskrivningar, mer aktiverat under senare delen av 2022 samt förändringar i aktiveringstidpunkter.

Finansnettot är 109 mnkr mer negativt än budget, vilket i första hand förklaras av högre räntor jämfört med vad som antogs i budget.

3.2.3 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

Belopp i mnkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Poseidon	7	6	0	96	167	174	51
Bostadsbolag skoncernen	24	19	5	112	200	215	150
Familjebostäder	-7	-5	-2	58	71	81	-6
Gårdstensbostäder	-2	-3	1	6	11	12	16
Framtiden Byggutveckling	3	1	2	0	-1	0	4
GöteborgsLokaler	7	0	7	2	3	4	12
Egnahemsbolaget	-24	-16	-7	-71	-38	-46	9
Bygga Hem	0	0	0	0	1	0	0
Störningsjouren	1	0	1	0	0	0	3
Summa bolag	10	3	7	203	414	441	239
Moderbolaget	1	1	0	5	5	4	4
Resultat fastighetsförädlning	0	0	0	0	0	0	0
Nedskrivningar, netto	-4	-1	-3	-5	-5	-8	7
Koncernmässiga avskrivningar	-5	-5	-1	-19	-19	-19	-21
Övriga koncernjusteringar	0	0	0	208	11	6	18
Summa koncernen	3	-2	5	392	406	424	247

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräkna s färdigt (år, kv)
A2	859	668	941	2024 - Q4
A6	350	355	359	2022 - Q4
A9	379	441	439	2022 - Q2
A14	309	370	370	2022 - Q1
A20	341	299	312	2023 - Q2
A21	305	304	336	2023 - Q2
A24	411	162	420	2025 - Q2
A30	772	112	791	2027 - Q3
A31	218	278	330	2023 - Q4
A32	723	95	723	2025 - Q2
A33	227	209	326	2023 - Q4
A34	378	28	405	2025 - Q2
A35	529	64	539	2026 - Q2

- A20 Gynnsam upphandling jämfört med investeringsbeslut.
- A31 Högre anbud i upphandling än kalkylerat samt ytterligare tilläggsarbeten.
- A33 Främst högre hyresgästpassningar än beräknat, vilka finansieras med hyrestillägg.

Beloppen är mnkr. Beslutade projekt överstigande 300 mnkr i prognos. Aktuell prognos i tabellen redovisas inklusive index. Kommentar till avvikelse lämnas för prognos exklusive index.

3.2.4.2 Analys av investerings- och exploateringsverksamheten med anledning av omvärldsläget

Det sker en inbromsning av bostadsbyggandet i Sverige, främst till följd av prisuppgångar inom byggsektorn, ett högre ränteläge samt en osäkerhet om den ekonomiska utvecklingen med hänsyn till inflation etc. Därutöver kan det slojade investeringsstödet bidra till ytterligare inbromsning, förskjutningar i projekt och att vissa projekt inte kan genomföras.

Hittills har bostadsbyggandet i Sverige halverats på drygt ett år.

I enlighet med den gällande långsiktiga planen har Framtidenkoncernen för det närmsta året en lägre produktionstakt i nyproduktionen. Inga väsentliga omprioriteringar har därmed behövts göras på kort sikt med hänsyn till det ekonomiska läget. Det slojade investeringsstödet har dock medfört en viss fördröjning avseende några projekt, då en förnyad kalkylering har krävts.

Planeringen för kommande år kvarstår, men det är också en befogad risk att ny- och ombyggnationer skjuts på framtiden av anledningar relaterade till den ekonomiska utvecklingen, även om det är koncernens ambition att fortsätta att öka nyproduktionen och förverkliga planerade byggnationer inom utsatt tid. Koncernen följer marknaden noggrant och koncernen förhåller sig med viss försiktighet.

Avmattningen inom byggsektorn kan samtidigt ge möjligheter för Framtiden och övriga finansiellt stabila fastighetsbolag på grund av det ekonomiska läget där mindre finansiellt stabila fastighetsbolag kan behöva stärka sin balansräkning bland annat genom avyttring av byggrätter. Dessutom finns det möjligheter i en avmattande marknad att konkurrenssituationen bland underleverantörer leder till lägre priser.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Åtgärder kopplade till energiförsörjningen

3.3.1.1 Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att förbereda och genomföra energieffektiviserande och energibesparande åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen och effektbehovet inför vintern 2022/23.

Hur har nämnden/styrelsen informerats om uppdraget och dess genomförande?

Förvaltnings AB Framtidens styrelse har informerats om uppdraget och dess genomförande vid följande tillfällen:

- Skriftlig vd-rapport 2022-11-18, §7
- Muntlig info i samband med vd-rapport 2022-11-30, §6
- Muntlig dragning i samband med styrelsens strategidagar 2022-11-29 om bland annat energiläget, koncernens arbete med energi- och i synnerhet eleffektivisering samt åtgärder vid eventuell bortkoppling av koncernens energi- och miljöchefer.
- Skriftlig vd-rapport 2022-12-14, §7
- Skriftlig info som en del av årsrapporten till staden 2023-02-08, §9
- *avsnitt 5.1 Redovisning av uppdrag från KS/KF i och utanför budget*

Hur säkerställer ni att arbetet med planerade och redan genomförda åtgärder fortgår i verksamheten efter projektets avslut?

De åtgärder som redovisats till projektet är sådana åtgärder som bolagen i koncernen till stor del arbetar med som en del av det ordinarie energieffektiviseringsarbetet. Energieffektivisering är ett av koncernens fokusområden för att kunna bli klimatneutrala. Vårt mål är att minska energianvändningen med 30% till år 2030 och för att nå målet arbetar vi med att minska el- och fjärrvärmeanvändningen, skapa förutsättningar för våra hyresgäster att minska sin elanvändning, producera lokal förnybar energi genom att sätta upp solceller på våra fastigheter. Vi arbetar också med att utveckla smarta energisystem med tekniker som effektstyrning och energilager. Arbetet utgår från stadens miljö- och klimatprogram och styrs och följs upp inom ramen för koncernens nya miljöledningssystem.

Vid ett scenario där steg 3 åtgärder enligt åtgärdstrappan i vägledningen (framtagen i projektet) kan behöva vidtas, hur ser beslutsgången ut för att kunna agera?

Koncernledningen beslutade 2022-12-19 att man vid ett sådant scenario kommer att sammankalla koncernledningen för gemensam hantering av frågan. Koncernledningen består av Förvaltnings AB Framtidens vd och samtliga dotterbolags vd:ar.

3.3.1.2 Stadsfastighetsnämnden (fastighetsnämnden), idrott- och föreningsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden och Förvaltnings AB Göteborgslokaler får i uppdrag att reducera de ekonomiska effekterna av den oroliga elmarknaden. Uppdraget ska ske i samverkan med hyresgästerna där man har en samordnande roll för att leda arbetet med att energieffektivisera och minska elanvändningen

Hur har nytt ramavtal för elenergi påverkat er verksamhetsutövning första kvartalet 2023?

Koncernens elanvändning har minskat. Det är svårt att bedöma i hur stor utsträckning det beror på ordinarie arbete och särskilda åtgärder som vidtagits med hänsyn till höga elpriser och nytt elavtal. Ett av koncernens bolag har under värmesäsongen stängt av de flesta av sina värmepumpar och istället växlat över till uppvärmning med fjärrvärme. Likaså har bolagen under projektets gång höjt sin ambitionsnivå gällande driftoptimering av ventilationsåtgärder i fastigheterna.

- Framtidenkoncernens elanvändning består i huvudsak av fastighetsel - det vill säga el till exempelvis utomhusbelysning, ventilation, belysning i trapphus, hissar och tvättstugor. Endast en liten del av elen går till uppvärmning av fastigheter. Hyresgästernas beteende har således mycket begränsad påverkan på koncernens elanvändning.
- Framtidenkoncernens hyresgäster har i nästan alla fall egna elabonnemang för sin hushållsel. I ett fåtal fastigheter har vi så kallad kollektiv el och individuell mätning och debitering av hushållselen. I de fallen specificeras varje hyresgästs användning och debitering på hyresavin. Hyresgästerna kan också följa sin egen användning över tid genom inloggning på websida.
- Arbetet med energieffektivisering ingår som en del av koncernens ordinarie verksamhet. I det fall elpriserna kommer vara fortsatt höga planerar koncernen att fortsätta informera hyresgäster i olika kanaler om hur de själva kan spara el och därigenom minska sina kostnader.

Hur har er samverkan med hyresgästerna påverkats i och med nytt ramavtal för elenergi?

- Framtidenkoncernens hyresgäster har i nästan alla fall egna elabonnemang för sin hushållsel.
- Användningen av el följs per bolag och fastighet. Uppföljningen sker inte per hyresgäst då hyresgästerna enligt ovan har egna elabonnemang och väljer sina egna elavtal.
- Arbetet med energieffektivisering ingår som en del av koncernens ordinarie verksamhet. I det fall elpriserna kommer vara fortsatt höga planerar koncernen att fortsätta informera hyresgäster i olika kanaler om hur de själva kan spara el och därigenom minska sina kostnader.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete

Uppföljning av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2022

Datum för beslut	Bolag
2022-12-02	Familjebostäder
2022-12-06	Bostadsbolaget
2022-12-06	Poseidon
2022-12-07	Framtiden Byggutveckling
2022-12-07	Gårdstensbostäder
2022-12-09	Störningsjouren
2022-12-14	Förvaltnings AB Framtiden
2022-12-15	GöteborgsLokaler
2023-01-19	Egnahemsbolaget

4.2 Uppföljning av kassaflöde, lån och realisationsresultat











Uppföljning kassaflöde, lån samt realisationsresultat













Lån i mnkr	Volym 31 mars	Prognos 31 dec 2023	Volym 31 dec 2022
Summa	24 191	24 759	23 691
Kassaflöde		Prognos helår 2023	
Löpande verksamhet			
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv (inkl. investering i befintligt bestånd)		166	
Investeringsverksamhet			
Investeringar i nyproduktion, förvärv, konverteringar & solet		-998	
Finansieringsverksamhet			
Förändring rörelsekapital		-237	
Upplåning		1 069	
Summa		0	











Specifikation reareultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
-			
-			
-			

Inga avyttringar är genomförda under perioden.





5 Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p> Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2020</p>	<p> Pågående</p> <p>Fortsatt uttullning av koncernens boendeapp till fler hyresgäster bidrar till effektivare kommunikation och förenklar för hyresgäster att nyttja våra tjänster. Koncernen har också upphandlat ett nytt lönesystem som bedöms bidra till ökad effektivitet. Implementering påbörjas under hösten 2023 och färdigställs under 2024.</p>
<p> Kommunstyrelsen hemställer till samtliga nämnder och bolag att sammanställa vilka verksamhetsmässiga eller affärsmässiga konsekvenser som kriget i Ukraina och tillhörande effekter har inneburit för verksamheterna. Samtliga nämnder och bolag ska även redovisa verksamheternas prognoser på kostnadsutvecklingen för direkta kostnader som är kopplade till flyktmottagandet. Uppföljningen ska redovisas i samband med delårsrapport per mars för Staden.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Hemställan</p>	<p> Pågående</p> <p>Under våren 2022 beslutades om en koncerngemensam krisledningsorganisation som en följd av kriget i Ukraina. Som Framtiden tidigare rapporterat om har även pågående krig i Ukraina lett till ökade materialpriser, ökade energi- och bränslepriser samt ökad risk för materialbrist på grund av uteblivna leveranser samt arbetskraftsbrist i svenska byggprojekt. I nuläget bedöms inte koncernen ha några kostnader avseende flyktmottagande.</p>
<p> Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att tillse att alla anställda informeras om grundlagens meddelarfrihet, meddelarskydd och i förekommande fall lagstadgade skyldigheter att rapportera om missförhållanden.</p>	<p> Pågående</p> <p>Framtiden har tagit fram (med utgångspunkt från det material som tagits fram av staden) ett informationsmaterial för genomgång på APT under våren 2023.</p>
<p> Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att informera om att i Göteborgs Stad förväntar vi oss ett öppet och transparent informationsflöde om verksamheten och där alla anställda välkomnas att vid identifierade brister kontakta politiker.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2022 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Framtiden har tagit fram (med utgångspunkt från det material som tagits fram av staden) ett informationsmaterial för genomgång på APT under våren 2023.</p>
<p> Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att förbereda och genomföra energieffektiviserande och energibesparande åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen och effektbehovet inför vintern 2022/23.</p>	<p> Avslutad</p> <p>Koncernens bolag har förberett sig för vilka åtgärder som kan sättas in vid en MFK (manuell förbrukningsfrånkoppling) där Göteborg Energi på uppdrag av Svenska Kraftnät med kort varsel kan</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>Uppdragsår 2022</p>	<p>tvingas stänga ned delar av staden vid en akut effektbrist.</p>
<p> Stadsfastighetsnämnden, Idrott- och föreningsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgslokaler får i uppdrag att reducera de ekonomiska effekterna av den oroliga elmarknaden. Uppdraget ska ske i samverkan med hyresgästerna där man har en samordnande roll för att leda arbetet med att energieffektivisera och minska elanvändningen.</p> <p>Uppdragsår 2022</p>	<p> Avslutad</p> <p>Framtiden har genom moderbolaget varit representerat i stadens samordningsgrupp för elbesparingar senaste halvåret och som avslutades 31 mars. Koncernens bolag har rapporterat åtgärder och graderat de utifrån vilken prioriteringsordning de kan genomföras med samt vilken besparing de väntas ge.</p>
<p> Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att med 1–3 årsintervall göra kontroller av hyresbeståndet mot befintlig folkbokföringsdata för bättre registervård och signalfångst.</p>	<p> Pågående</p> <p>Uppdraget omhändertas i dialog med berörda dotterbolag och bedöms kunna återrapporteras i ett separat ärende till FAB styrelse under året.</p>
<p> Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att skapa rutiner för personal i bostadsområden, som bovärdar och likande, gällande impulser till Störningsjouren i syfte att nå enhetlig rapportering om oriktiga hyresförhållanden.</p>	<p> Pågående</p> <p>Uppdraget omhändertas i dialog med berörda dotterbolag och bedöms kunna återrapporteras i ett separat ärende till FAB styrelse under året.</p>
<p> Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att genomföra fysiska kontrollbesök efter impulser i samverkan med andra förvaltningar inom staden som till exempel miljöförvaltningen och räddningstjänsten.</p>	<p> Pågående</p> <p>Uppdraget omhändertas i dialog med berörda dotterbolag och bedöms kunna återrapporteras i ett separat ärende till FAB styrelse under året.</p>
<p> 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.</p> <p>Uppdragsår 2023</p> <p>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Framtiden har reviderat målet i koncernens strategi för utvecklingsområden till: <i>Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och utsatta områden år 2035.</i> Motsvarande följdändring har även gjorts i berörda övriga styrande dokument i koncernen.</p>
<p> AB Framtiden får i uppdrag att i samverkan med Higab AB och stadsfastighetsnämnden genomföra energieffektiva renoveringar inom det kommunala bostads- och fastighetsbeståndet. Kulturmiljö och livscykelperspektiv på renoveringarna ska beaktas.</p>	<p> Pågående</p> <p>Uppdraget ingår som en del i de förvaltande bolagens löpande energieffektiviseringsarbete med utgångspunkt från målen i stadens miljö- och klimatprogram. Möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan ska i enlighet med koncernens riktlinje för varsam renovering prövas och</p>



Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p>dokumenteras i alla projekt. Samverkan sker med Higab stadsfastighetsnämnden genom arbetet inom ramen för stadens energiplan och genom strategiska möten med Göteborg Energi.</p>
<p> 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.</p> <p>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Uppdraget har omhändertagits och inarbetats i koncernens affärsplan för 2023-2025. Uppföljning och utvärdering kommer att ske som en del av uppföljningen av affärsplanen.</p>
<p> 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.</p> <p>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Tertial 1 2023 2023-04-04</p> <p>Uppdraget omhändertas som en del av de koncerngemensamma rådens årsplan och kommer att återrapporteras till FAB styrelse under året.</p>
<p> AB Framtiden får i uppdrag att inte genomföra några ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter under mandatperioden. Samtliga planerade ombildningar stoppas.</p> <p>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Moderbolagets reviderade ägardirektiv, som beslutades i samband med KF:s budget för 2023 och där skrivningar om ombildning utgått, antogs på extra bolagsstämma 2023-03-24. Aktuella förfrågningar som avslagits i dotterbolagens styrelser kommer att tas upp för beslut i FAB styrelse i maj och prövas utifrån det reviderade ägardirektivet.</p>
<p> AB Framtiden får i uppdrag att öka byggtakten till 2300 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.</p> <p>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Uppdraget har inarbetats och omhändertas inom ramen för koncernens affärsplan för 2023-2025.</p>
<p> 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.</p> <p>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Uppdraget har inarbetats och omhändertas som en del av koncernens affärsplan för 2023-2025. Uppföljning kommer att ske i samband med uppföljning av affärsplanen.</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p> 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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Uppdraget bedöms omhändertaget genom att det inarbetats som mål i koncernens affärsplan för 2023-2025 och i den för ändamålet särskilt beslutade koncerngemensamma riktlinjen för varsam renovering.</p>
<p> Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Uppdraget omhändertas inom ramen för kommande utbildningsinsatser i koncernen och kommer att återrapporteras till styrelse under 2023.</p>
<p> 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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Uppdraget bedöms omhändertaget inom ramen för reserverade medel för genomförandet av strategin för utvecklingsområden och strategi för investeringar i nyproduktion som anger hur investeringar ska bidra till ökad ekologisk hållbarhet, särskilt reserverade medel för att kompensera för minskad lönsamhet på grund av miljöinvesteringar samt hur investeringarna ska bidra till att den finansiella strategin uppnås. Uppdraget bedöms kunna återrapporteras till FAB styrelse under 2023.</p>
<p> AB Framtiden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden, stadsfastighetsnämnden, stadsmiljönämnden och Higab AB ställa och följa upp utökade miljökrav inom bygg- och anläggning inklusive krav för återbruk. Arbetet ska ske i samverkan med Business Region Göteborg.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Uppdraget omhändertas dels i koncernens strategi för investeringar i nyproduktion och riktlinje för varsam renovering genom att i varje upphandling av projekt ska klimatkrav ställas så att all påbörjad bostadsbyggnation eller renovering efter 2025 sker med minst en halverad klimatpåverkan jämfört år 2020 samt i löpande arbete med att minska klimatpåverkan och återbruk. Uppföljning sker inom ramen för det koncerngemensamma miljöledningssystemet. Framtiden har även ställt sig bakom -stadens avsiktsförklaring för cirkulärt byggande - "Handslaget" och arbetar i enlighet med detta i samverkan med övriga fastighetsägare och BRG.</p>
<p> Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>Huvuddelen av de arbetade timmarna som utförs av timanställda i koncernens bolag består av anställda läxhjälpare, guider till Fastighetslabbet, vissa sommarjobbare samt till viss del också timanställda trygghetsvårdare som täcker upp vid sjukdom/frånvaro. Andelen bedöms inte behöva minska då de timanställda fyller särskilda behov som inte bedöms kunna täckas av tillsvidareanställda.</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p> Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att analysera klimateffekternas påverkan och konsekvenser för sin verksamhet, samt identifiera och nominera åtgärdsbehov till stadens kommande klimatanpassningsplan. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast kvartal 3 2023.</p> <p>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Uppdraget omhändertas och återrapporteras koncerngemensamt och bedöms kunna återrapporteras till FAB styrelse i ett separat ärende efter sommaren 2023.</p>
<p> Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att, utifrån rapporten, ta fram konkreta åtgärder i syfte att minska administrationen. Uppdraget ska återredovisas i respektive nämnd/bolag.</p> <p>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Ett exempel på åtgärd är införande av ett nytt lönesystem som ska implementeras med start under hösten 2023 och pågå under hela 2024. Uppdraget bedöms kunna återrapporteras till FAB styrelse under hösten 2023.</p>

De uppdrag i ovan tabell som genomförts av Framtiden och som har fått status *Avslutad* behöver genom föreliggande delårsrapport förklaras fullgjorda av styrelsen.

6 Redovisning av styrelsens uppdrag, exkl. KF/KS

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>ME 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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023</p>	<p> Pågående</p>
<p>ME De förvaltande bolagen får i uppdrag att öka nyplanteringen av träd i syfte att bidra till bättre stadsmiljö och biologisk mångfald. Uppdraget ska hanteras med hänsyn tagen till pågående projekt om utveckling av utemiljöer. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2023-06-30.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023</p>	<p> Pågående</p>