

Styrelsehandling nr 18a
Utfärdat: 2023-10-18
Diarienummer: 2023-0240

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

Delårsrapport augusti 2023

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Delårsrapport augusti 2023 antecknas.

Ärendet

Enligt Göteborgs Stads struktur och tidplan för uppföljningsprocessen 2023 inträffade sista datum för styrelsen att fatta beslut om delårsrapport per augusti 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 2023-09-22 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.

Denna rapport innehåller också en redovisning av kommunfullmäktiges budgetmål, avslutade och pågående uppdrag från kommunfullmäktige samt redovisning av avslutade uppdrag 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 augusti 2023



Delårsrapport augusti 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	5
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika. .	7
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska minska.....	7
2.2.3	Hemlösheten ska upphöra till 2028.	7
2.2.4	Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön. 8	
2.2.5	Göteborg ska vara en säker och trygg stad.	8
2.2.6	Deltagandet i idrotts- och föreningslivet ska öka bland de grupper som vanligtvis inte är aktiva.	9
2.2.7	Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.....	9
2.2.8	Göteborgs biologiska mångfald ska öka.....	10
2.2.9	Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö.	10
2.2.10	Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.	10
2.2.11	Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.	11
2.2.12	Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.	11
2.2.13	Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.	11
2.2.14	Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt. 12	
2.2.15	Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål. 12	
3	Övrig uppföljning till kommunstyrelsen	13
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	13

3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv.....	13
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	13
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning.....	14
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	16
3.2.1	Utfall till och med perioden	16
3.2.2	Prognos.....	17
3.2.3	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 18	
3.2.4	Investeringsredovisning.....	18
3.2.5	Lån och lånetak.....	20
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	20
3.3.1	Uppföljning av arbetet inom krisberedskap och civilt försvar.....	20
3.3.2	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	20
4	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	23
4.1	Specifikation av realisationsresultat vid avyttringar av fastigheter och bolag	23
5	Styrinformation till styrelsen.....	24
5.1	Redovisning av fullgjorda uppdrag från KS/KF.....	24
6	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige	26
6.1	Redovisning av pågående uppdrag från KF/KS i och utanför budget	26
6.2	Redovisning av fullgjorda uppdrag i affärsplan 2023-2025.	27

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 1 - Protokollsutdrag och handling från Poseidon 2022-03-24, §13

Bilaga 2: Bilaga 2 - Protokollsutdrag och handling från Familjebostäder 2022-06-02, §13

1 Sammanfattning

Under årets första åtta månader har 341 bostäder färdigställts för inflyttning och antal bostäder i produktion är cirka 650. Prognosen för helåret är att färdigställa 350-370 nya bostäder. För åren 2025 och 2026 bedömer bolaget att målet om att färdigställa 2 300 bostäder per år inte kommer att nås.

Produktionstakten i nyproduktionen minskar enligt plan under de närmaste åren. Det ekonomiska läget gör att det finns risk att ny- och ombyggnationer skjuts på framtiden. Avmattningen inom byggsektorn kan innebära ökade möjligheter för framtiden att förvärva byggrätter och den avmattade marknaden kan även leda till lägre priser. Arbetet med att förvärva byggrätter har intensifierats under året. Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget drygt 3 400 byggrätter.

Det rådande konjunkturläget gör att koncernen redovisar en lägre lönsamhet jämfört föregående år med ett lägre resultat och kassaflöde som följd. Samtidigt kan koncernen inte få full täckning för de ökade kostnaderna genom högre intäkter, då detta är beroende av resultatet från de årliga hyresförhandlingarna. Läget på marknaden med ökad räntenivå och ökade räntekostnader skapar dessutom samtidigt ett tryck uppåt på marknadens avkastningskrav, vilket inneburit att fastighetsvärdena under året har sjunkit. Detta innebär i sin tur att färdigställda nyproducerade fastigheter och byggnation som tidigare har gynnats av ökade fastighetsvärden nu uppvisar ett nedskrivningsbehov när värdena har fallit tillbaka. De yttre faktorerna såsom nedskrivningsbehov och ökade räntekostnader påverkar koncernens resultat negativt med 251 mnkr fram till och med augusti jämfört med förra året.

Konjunkturläget har också gjort att marknaden för att sälja bostads- och äganderätter ytterligare försämrats. För Egnahemsbolaget har det inneburit en kraftigt avstannade försäljning, precis som för marknaden i övrigt. Ett arbete pågår med att se över bolagets kostnadsstruktur och anpassning av organisationen med hänsyn till både rådande efterfrågan och till att ha en beredskap för ett annat marknadsläge när konjunkturen vänder. Bolaget förbereder också för en flytt av kontoret till Johanneberg Science Park.

I senaste uppföljningen av strategin för utvecklingsområden, som gjordes juni 2023, var dotterbolagens bedömningar av områdenas förutsättningar att nå målet om att inte längre vara särskilt utsatta i huvudsak oförändrade jämfört den lägesbild som togs fram vid årsskiftet 2022/2023.

Årets hyresförhandling resulterade i en genomsnittlig höjning av hyran med 4,25 procent från och med den 1 maj 2023. Kommande års hyresförhandling bedöms kunna starta under september månad.

Koncernen redovisar per augusti ett resultat på 69 mnkr, vilket är 221 mnkr lägre än budget. För helåret prognosticeras ett resultat på 3 mnkr, vilket är 421 mnkr lägre än budget. Avvikelsena är främst beroende på högre nedskrivningar, bland annat pga. högre avkastningskrav, samt högre räntekostnader, vilket främst är en följd av högre räntenivåer.

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	341	350-370
Antal byggrätter*	3 110	3 260	3 426	3 424
Produktionskostnad, kr/kvm**	42 514	-	-	-
Snitthyra, kr/kvm***	-	-	-	-
Total energi, kWh/kvm****	159,3	159,6	-	-
Antal utvecklingsområden*****	5	5	5	-
Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden	565	68	155	ca. 155
Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, mnkr	857	181	220	125
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr	2 081	2 520	1 496	2 352

*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.

2.1.2 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Under årets första åtta månader har 341 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 279 är hyresrätter, 60 är bostadsrätter och 2 är konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är drygt 650. Prognosen för helåret är att färdigställa mellan 350

och 370 nya bostäder. För åren 2025 och 2026 bedömer bolaget att målet om att färdigställa 2 300 bostäder per år inte kommer att nås.

Produktionstakten i nyproduktionen minskar enligt plan under de närmaste åren. Inga väsentliga omprioriteringar har därför 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 innebära möjligheter för Framtiden att förvärva byggrätter samt att konkurrenssituationen i en avmattad marknad kan leda till lägre priser. Arbetet med att förvärva byggrätter har intensifierats under året och bedömningen är att det kan uppstå tillfällen på marknaden i närtid. Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget drygt 3 400 byggrätter.

Det rådande konjunkturläget med kraftigt ökade räntenivåer samt ett högre kostnadsläge gör att koncernen redovisar en lägre lönsamhet jämfört med föregående år med ett lägre resultat och kassaflöde som följd. Samtidigt kan koncernen inte få full täckning för de ökade kostnaderna genom högre intäkter, då detta är beroende av resultatet från de årliga hyresförhandlingarna. Läget på marknaden med ökad räntenivå, med konsekvensen att räntekostnaderna ökar, skapar dessutom samtidigt ett tryck uppåt på marknadens avkastningskrav, vilket inneburit att fastighetsvärdena under året har sjunkit. Detta innebär i sin tur att färdigställda nyproducerade fastigheter, samt viss nyproduktion under byggnation, som tidigare har gynnats av ökade fastighetsvärden nu uppvisar ett nedskrivningsbehov när värdena har fallit tillbaka. De yttre faktorerna såsom nedskrivningsbehov och ökade räntekostnader påverkar koncernens resultat negativt med 251 mnkr fram till och med augusti jämfört med förra året.

Konjunkturläget har också gjort att marknaden för att sälja bostads- och äganderätter ytterligare försämrats. För Egnahemsbolaget har det inneburit en kraftigt avstannade försäljning, precis som marknaden i övrigt. Bolaget har de senaste åren produktionsstartat byggnation utan försäljningskrav. Med hänsyn till det försämrade läget har man det senaste halvåret infört säljkrav på vanligtvis 40% innan produktionsstart. Bolaget gör också en bedömning av om projekt kan ställas om till hyresrätter. En sådan omställning har visat sig vara svår att genomföra då den behöver ta hänsyn till ett antal olika faktorer såsom försäljningsläge, efterfrågan, behov samt graden av blandade upplåtelseformer i det aktuella området. Detta leder till ett pågående arbete med att se över bolagets kostnadsstruktur och anpassning av organisationen för att anpassa kostnaderna till rådande efterfrågan, samtidigt som Egnahemsbolaget bör balansera detta mot att ha en beredskap att kapitalisera på ett ändrat marknadsläge när konjunkturen vänder. Bolaget förbereder också för en flytt av kontoret till Johanneberg Science Park, vilket möjliggör förstärkt samverkan med Framtiden Byggutveckling.

I senaste uppföljningen av strategin för utvecklingsområden, som gjordes juni 2023, var dotterbolagens bedömningar av områdenas förutsättningar att nå målet om att inte längre vara särskilt utsatta i huvudsak oförändrade jämfört den lägesbild som togs fram vid årsskiftet 2022/2023. Senare i höst kommer bolaget att göra en djupare bedömning av områdenas förutsättningar samt vad som återstår för att komma i mål till 2025. Hänsyn kommer då också att kunna tas till polisens uppdaterade lägesbild över Sveriges utsatta områden som släpps i höst.

Årets hyresförhandling resulterade i en genomsnittlig höjning av hyran med 4,25 procent från och med den 1 maj 2023. Kommande års hyresförhandling bedöms kunna starta under september månad.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.

- Arbetet med målet sker främst genom de insatser som Framtidenkoncernen genomför inom ramen för strategin *superförvaltning* i koncernens strategi för utvecklingsområden - arbetet med att inget av stadens områden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta och utsatta områden. Det handlar om insatser såsom trygghetsvårdar i alla områden, framtidshubbar där boende kan få råd och stöd gällande studier, arbete och entreprenörskap samt övriga insatser för ökad trygghet, ökad närvaro, rent och snyggt i områdena och arbete med nolltolerans mot kriminell påverkan. Utöver det ingår också strategin *stadsutveckling* där koncernen investerar i underhåll och renovering samt nyproduktion i områdena. Samverkan sker med flera andra bolag och förvaltningar.
- I 2022 års lägesbild för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden gjordes bedömningen att samtliga områden utvecklats positivt under 2022. Ett kvitto på detta var resultaten från hyresgästundersökningen, vilka visade på en förbättrad hyresgästupplevelse i samtliga utvecklingsområden, inte minst kopplat till trygghet. Merparten av superförvaltningsinsatserna är genomförda vilket innebär synbara förändringar i områdena, bland annat genom pågående trygghetssäkring av fastigheter och ökad närvaro, årets alla dagar. Lägesbilden visade också på bestående socioekonomiska utmaningar i utvecklingsområdena. I lägesbilden gjordes också en bedömning av områdenas förutsättningar att inte längre vara särskilt utsatta till år 2025 och till 2030. Ett längre tidsperspektiv ger stärkta förutsättningar för strategin att verkligen påverka områdenas utveckling i en positiv riktning. Områdena bedöms därför ha förbättrade förutsättningar att nå målet 2030, jämfört med 2025. Undantaget är Hammarkullen, där osäkerheten kring kommande utveckling av Hammarkulletorget och Bredfjällsgatan bedöms påverka förutsättningarna för området att inte vara särskilt utsatt 2030.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska minska.

- Se föregående avsnitt - *Livsvillkoren för Göteborgs invånaren ska bli mer jämlika.*

2.2.3 Hemlösheten ska upphöra till 2028.

- Under 2022 antog kommunfullmäktige en ny riktlinje för arbetet med att förebygga avhysningar. Framtiden har en viktig roll att fylla i det arbetet och ansvarar för att ta en aktiv och tidig kontakt med hyresgäster som är sena med hyran eller stör sina grannar. Vi ansvarar för att ge information om möjligheten att söka stöd från socialtjänsten. Framtiden tecknade under hösten 2022 på en avsiktsförklaring för arbetet med att förebygga avhysningar mellan Framtidenkoncernen och socialförvaltningarna i Göteborgs Stad. Avsiktsförklaringen tydliggör parternas gemensamma målsättning med samverkan och innehåller en beskrivning av parternas roller och ansvar samt på vilket sätt och i vilka former samverkan ska ske.
- *Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder* möjliggör avsteg för att kunna hjälpa personer som lever i våldsutsatta relationer med en bostad.

- Som en del av stadens avsiktsförklaring om anskaffning av bostäder (för att minska hemlösheten i Göteborg) lämnade Framtiden 421 lägenheter till bosociala kontrakt under 2022. För år 2023 har Exploateringsnämnden äskat 670 lägenheter, inklusive 150 lägenheter för projekt korttidskontrakt för barnfamiljer (projektet upphör 31/12 2023).
- Under perioden 2019-2022 färdigställde Framtidenkoncernen cirka 4 200 bostäder som bidrar till stadens bostadsförsörjning.

2.2.4 Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön.

- Framtiden har i kommunfullmäktiges budget för 2023 fått i uppdrag att ta fram en modell för medbestämmande. Uppdraget är påbörjat och kommer att återrapporteras senast i samband med årsrapporten.
- De bostadsförvaltande bolagen har ett ramavtal för boinflytande. Avtalet reglerar ramarna för hyresgästernas inflytande i olika frågor, beskriver arbetsformer, hantering av resurser samt uppföljning av resultat.
- *Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering* reglerar att dialog ska föras med hyresgäster i samband med renovering, att hyresgästerna ska ges möjlighet att påverka standard och hyresnivå vid renovering samt i vilka delar kommunikation och information ska ske med hyresgäster.
- Inom ramen för koncernens strategi för utvecklingsområden genomförs **trygghetsdialoger** som en av insatserna inom superförvaltning.
- Samtliga bostadsförvaltande bolag i koncernen arbetar med någon form av **boendebudget**, som är en demokratisk process där boende involveras i prioriteringar av resurser som påverkar deras livskvalitet. Boende lämnar förslag och efter omröstning utses vinnande förslag som sedan genomförs av respektive bolag. Exempel på förslag från boende som har förverkligats är en heldag på Leos lekland (Hammarkullen), installation av en fruktlund (Tynnered) och en utomhusbio (Hjällbo).
- De bostadsförvaltande bolagen genomför årligen en hyresgästundersökning för att få information om hur hyresgästerna upplever sin boendesituation och sin hyresvärd. Resultaten ger en bild av vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla vidare.

2.2.5 Göteborg ska vara en säker och trygg stad.

- Framtidens arbete med målet sker i huvudsak genom insatser inom ramen för koncernens strategi för utvecklingsområden.
- Resultaten från senaste hyresgästenkäten gällande upplevd trygghet fortsatte att öka. Både i koncernen som helhet och i utvecklingsområdena.
- Framtiden har sedan 2019 genomfört ett omfattande arbete för att utveckla motståndskraft/kapacitet mot otillåten påverkan. Som exempel kan nämnas en ny personsäkerhetsprocess, införande av systemstöd för incidentrapportering, genomförande av webbutbildning inom säkerhet och trygghet, brett införande av bakgrundskontroller vid rekrytering samt utveckling av trygghetsvärdarnas roller och uppdrag.
- Inom ramen för koncernens arbete med oriktiga hyreskontrakt friställdes under 567 lägenheter under 2022 som övergick till riktiga kontrakt. Framtiden har getts det övergripande ansvaret för att tillhandahålla rutiner, arbetssätt och kontrollåtgärder gällande oriktiga hyresförhållanden för

samtliga bolag och förvaltningar i Göteborgs Stad. Uppdraget innebär att Störningsjouren kommer att bistå andra bolag/förvaltningar i frågor och ärenden med syfte att höja kompetensen och öka andelen riktiga hyreskontrakt.

2.2.6 Deltagandet i idrotts- och föreningslivet ska öka bland de grupper som vanligtvis inte är aktiva.

- Som en del i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden finansierar vi *Lights On* som innebär att hålla grundskolor öppna både före och efter lektionstid med målet att öka andelen barn som går ut grundskolan med godkända betyg. Konceptet bidrar till att området utvecklas, tryggheten främjas och framtidstron ökar och i det ingår att erbjuda barn, ungdomar och deras föräldrar fler fritidsaktiviteter.
- Göteborgs Lokaler ordnade under sommaren *Sommartorget* på fem av torgen i utvecklingsområdena. Under två-tre veckor ställde de ut containrar fulla av aktiviteter för barn och unga på respektive handelsplats. I containrarna fanns material till både fysiskt aktiva och mer lugna aktiviteter samt en yta att bara ta det lugnt på. Vissa aktiviteter var uppstyrda i form av exempelvis turneringar och femkamp medan annat var fri lek.
- Samtliga förvaltande dotterbolag samverkar med och ger verksamhetsstöd till flera lokala idrottsföreningar i syfte bidra till meningsfull sysselsättning för hyresgästers barn och ungdomar.
- Framtidens presidie och Idrotts och föreningsnämndens presidie har bokat in ett tillfälle för samtal senare under hösten.

2.2.7 Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

- I arbetet med att nå målet fokuserar Framtidenkoncernen på tre områden; **minskad klimatpåverkan, energieffektivisering och cirkulärt**. Inom området minskad klimatpåverkan fokuseras arbetet på byggprojekt och på hyresgästers transporter. Vi ska minska vår klimatpåverkan med 50% till 2025 i såväl renoverings- som nybyggnadsprojekt och minska med 90 % till 2030. Arbetet sker också genom omställning till utsläppsfria, elektrifierade arbetsmaskiner och transporter samt genom mobilitetslösningar för våra hyresgäster. Vi fortsätter energieffektivisera våra fastigheter och genomför en kraftig satsning på solceller fram till 2030. Därutöver arbetar vi med att ställa om till cirkulära affärsmodeller. Framtiden är samordningsansvarig för strategin *hållbart byggande* i stadens miljö- och klimatprogram och samverkar inom ramen för det med miljö- och klimatnämnden.
- Framtidenkoncernen har tagit fram ett ramverk för miljöledning. Som en del av detta ingår att årligen följa upp koncernens mål och betydande miljöaspekter. Det sker både per bolag och samlat för koncernen.
- Under 2022 minskade energianvändningen i koncernen relativt mycket, men minskningstakten behöver ökas för att kompensera historiskt lägre takt. Arbetet för minskad klimatpåverkan från byggprojekt har skalats upp under året, där handlingsplan för halverad klimatpåverkan i nyproduktion är under genomförande och två pilotprojekt är igång (*Kv Omställningen* med en halverad klimatpåverkan och *Kv Återbruket* med minst 50%

återbruk även i tunga delar). Allt fler renoveringsprojekt har klimatberäknats. Framtiden har tagit fram ett klimatverktyg för renovering som väckt intresse i branschen och som kommer hjälpa till att brett skala upp arbetet med halverad klimatpåverkan. Även på renoveringssidan pågår pilotprojekt där lokaler ställs om till lägenheter med hög grad av återbruk. Koncernens lätta fordonsflotta är fossilfri och till hög grad elektrifierad.

2.2.8 Göteborgs biologiska mångfald ska öka.

- Framtidenkoncernen har identifierat *Biologisk mångfald och ekosystemtjänster* som ett av tre huvudområden i koncernens miljö- och klimatarbete. Arbetet mot målet sker främst genom att andelen inköpta material som främjar biologisk mångfald i tillverkningsledet ska öka, och att den biologiska mångfalden och grönytefaktorn på våra fastigheter ska öka.
- Kontinuerligt görs många insatser, alltifrån anläggande av ängar, trädplantering, odlingsytor, bikupor, fjärilsrabatter, insektshotell, fågelholkar, regnbäddar, vattenmagasin och kunskapshöjning. Detta arbete ligger i linje med uppdragen i Göteborgs Stads budget 2023 om att öka nyplanteringen av träd samt att skapa nya platser för odling. Ett utvecklingsprojekt har startats för att ta fram en mätbar systematik för att främja ekosystemtjänster, biologisk mångfald samt klimatanpassning för att säkra måluppfyllelse i enlighet med Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram och för att svara upp mot kommunfullmäktiges uppdrag om klimatanpassning.

2.2.9 Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö.

- Arbetet mot målet sker genom att öka andelen inköpta material som främjar biologisk mångfald i tillverkningsledet och genom att öka den biologiska mångfalden och grönytefaktorn på våra fastigheter. Koncernen arbetar också med att säkerställa att de material och produkter som vi använder i våra fastigheter inte innehåller ämnen som är skadliga för våra hyresgäster och medarbetare. Vi dokumenterar och loggar de produkter vi använder i våra fastigheter vilket också är viktigt för att möjliggöra framtida återbruk.
- Att skapa goda inomhusmiljöer för våra hyresgäster är en viktig del i det löpande arbetet, och kontinuerligt görs åtgärder inom till exempel styr-, värme- och ventilationsområdet för att säkra detta.
- Idag ställs krav i alla upphandlingar på de material och produkter som används i koncernens fastigheter, och som systemstöd används Byggvarubedömningen. För högre måluppfyllelse bedöms krävas bättre uppföljning och efterlevnad, såväl i egen regi och som i upphandlade entreprenader.

2.2.10 Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.

Se kommentar under 2.2.8.

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

- Framtiden har inarbetat stora delar av inriktningarna i kommunfullmäktiges budget avseende föreliggande mål i den koncerngemensamma affärsplanen för 2023-2025. I affärsplanen har vi som mål vi ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025, varav 600 ska vara bostadsrätter eller äganderätter. För att klara detta har vi stort fokus på att förvärva byggrätter för att säkerställa en långsiktig tillgång till en byggrättsportfölj om cirka 10 000 byggrätter. Blandade bostadsområden ska uppnås genom nyproduktion där vi har fokus på den upplåtelseform som saknas i respektive stadsdel. Vi har också kompletterat vår strategi för utvecklingsområden med en strategi för lokala torg där erfarenheterna från värdeskapande stadsutveckling har inarbetats. Koncernen kommer från hösten 2023 resursförstärka inom området platsutveckling med särskilt fokus på att utveckla de lokala torgen i utvecklingsområdena.
- Under åren 2019-2022 färdigställde koncernen cirka 4 200 bostäder. För 2023 är prognosen att färdigställa 350-370 nya bostäder och för närvarande drygt 650 bostäder i produktion.
- För åren 2025 och 2026 är det bolagets bedömning att målet om 2 300 bostäder per år inte kommer att nås.

2.2.12 Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.

- Arbetet med målet fokuseras till åtgärder för att stärka medarbetares säkerhet och trygghet och för att minska risken för tystnadskultur och otillåten påverkan. Ett steg har varit införandet av den koncerngemensamma kompetensplattformen *Allt vi kan* som syftar till att konkret stärka kunskap, vilja och förmåga hos medarbetare att agera i situationer medarbetare möter i sin arbetsvardag. I de särskilda uppföljningar som görs bland medarbetare med fokus på hur de upplever sin arbetsmiljösituation, inte minst då det gäller säkerhet och trygghet, ser vi en positiv utveckling.
- Arbetade timmar utförda av timanställda i koncernen består till största del av exempelvis anställda läxhjälpare och guider till Fastighetslabbet vilka inte bedöms behöva minskas då de timanställda fyller särskilda behov som inte täcks av tillsvidareanställda.
- En kommande utvecklingsinsats övervägs i koncernen som kommer att omhänderta uppdraget om tillitsbaserat ledarskap. De organisatoriska förutsättningarna för cheferna bedöms acceptabla och inga koncerngemensamma eller bolagsspecifika åtgärder är planerade.
- I koncernens egna temperaturmätningar ökade resultatet inom samtliga områden under 2022 jämfört tidigare år.

2.2.13 Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.

- Sjukfrånvaron i koncernen har under de senaste åren legat på i genomsnitt runt 5 procent.

2.2.14 Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.

- Mål, inriktningar och uppdrag som berör Framtiden i kommunfullmäktiges budget har inarbetats i affärsplanen under de områden som vi bedömer att de berör. Vissa delar har vi bedömt som redan omhändertagna i den löpande verksamheten och dessa följs upp och återrapporteras i den ordinarie uppföljningsprocessen. Av det uppdrag som vi har fått av vår ägare har vi bedömt att nyproduktion, varsam renovering och satsning på våra utvecklingsområden är mest väsentliga. Dessa områden kallar vi för våra fokusområden och inom de områdena har vi särskilt fokus och kraftsamlar våra resurser.
- Koncernens bolag har sedan 2018 haft en koncerngemensam affärsplan och dotterbolagen tar fram sina verksamhetsplaner med utgångspunkt från affärsplanen. Utöver affärsplanen finns också ett antal koncerngemensamma strategier som beskriver hur arbetet mot målen sker mer i detalj. Det är moderbolagets bedömning att styrningen och ledningen har utvecklats positivt genom detta och att det lett till högre måluppfyllelse och bättre resultat, exempelvis när det gäller antal färdigställda bostäder och arbetet med att få bort utvecklingsområdena från polisens lista över särskilt utsatta och utsatta områden.

2.2.15 Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.

Från år 2020 ställer vi succesivt utökade krav i upphandlingar av nyproduktions- och renoveringsprojekt med målsättningen att påbörjad bostadsbyggnation och renovering efter år 2025 ska ske med minst en halverad klimatpåverkan jämfört år 2020. Därutöver har vi två pilotprojekt inom vår nyproduktion. I det ena är ambitionen att sänka klimatpåverkan med mer än 50% redan i pågående projekt. I det andra utvecklar vi former och arbetssätt inom återbruk för minskat klimatutsläpp och för att driva fram lösningar för storskaligt återbruk. Samverkan sker bland annat genom initiativet Handslaget som Business Region Göteborg håller ihop.

Genom att kravställa social hänsyn i samband med upphandlingar har vi under de senaste åren, i samverkan med nämnden för inköp och upphandling, skapat i genomsnitt 25 arbetstillfällen per år för personer som står långt från arbetsmarknaden. Under 2022 kravställde vi social hänsyn i knappt 40 upphandlingar inom framförallt ny- och ombyggnation samt måleri.

Som en del av vårt förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet görs sedan hösten 2022 oannonserade platsbesök på byggarbetsplatser för att stärka uppföljning av arbetsrättsliga villkor. Platsbesöken görs som ett led i utökad kontroll under entreprenadtiden.

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)	Motsvarande period föregående år (ack sedan årets början)	Prognos 2023	Utfall dec 2022
Antal årsarbetare	944	887	1 526	1 434
Total sjukfrånvaro (%)	5,4	5,2	5,4	5,4
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna avgångar	92	106		
Antal tillsvidareanställda bolagsexterna rekryteringar	124	153		
Bolagsextern personalomsättning* (%)			11	12,6

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

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

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Koncernens personalvolym börjar stabiliseras och den tidigare uppväxlingen av antal anställda som ett resultat av satsningen på utvecklingsområden och nyproduktion har börjat plana ut. Bolagen bedöms ha en stabil bemanning i de flesta yrkesrollerna även om det fortsatt är en utmaning att rekrytera till fastighetsvärdstjänster och trygghetsvårdsuppdrag.

Medarbetarnas säkerhet och trygghet är en av de viktigaste frågorna att arbeta med för att koncernen fullt ut ska kunna implementera insatsen i strategin för utvecklingsområden som handlar om *Nolltolerans mot kriminell verksamhet*. Ytterligare en modul i kompetens- och dialogplattformen *Allt vi kan* genomfördes med medarbetarna i alla bolag under våren 2023 med temat säker och trygg på arbetet.

Att behålla och rekrytera rätt kompetens till rollerna som trygghetsvårdare är en

fortsatt utmaning. Ett koncerngemensamt arbete pågår för att stärka yrkesgruppens förutsättningar med närvarande ledarskap och tydlighet i uppdraget med stöd och rutiner.

Under sommaren 2023 har koncernens bolag erbjudit över 1 000 sommarjobb.





3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning

3.1.3.1 Hur bedömer förvaltningen/bolaget möjligheten att kompetensförsörja verksamheten?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Finns brist i bemanningen idag?	Hur stor är bristen?	Hur har möjligheten att bemanna verksamheten förändrats sedan föregående år?	Hur påverkar ev brist idag utförandet av förvaltningens/bolagets uppdrag?	Kommentar
Fastighetsvärdar		● Viss brist	5-7	● Oförändrat	Risk för påverkan på service till hyresgäster och påverkan på värdesäkring av fastigheterna på längre sikt	
Ingenjör		● Ingen brist		● Förbättrats		
Projektledare		● Ingen brist		● Förbättrats		
Övrigt	Trygghetsvärdar	● Viss brist	10	● Oförändrat	Bristen påverkar möjligheten att nå målen och genomförande av strategin för utvecklingsområdet	Trygghetsvärdarna ingår som en väsentlig insats i "superförvaltning" av koncernens utvecklingsområden där ökad närvaro och ökad trygghet ingår.
Miljövårdar		● Ingen brist		● Oförändrat		

3.1.3.2 Hur bedömer förvaltningen/bolaget möjligheten att kompetensförsörja verksamheten på längre sikt (5 år)?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Bedömer ni att brist finns i bemanningen på längre sikt (5 år)?	Hur stor bedömer ni att bristen blir på längre sikt (5 år)? (Hur många tillsvidareanställda medarbetare i antal personer bedömer ni att bristen består av?)	Kommentar
Fastighetsvärdar		● Viss brist	5 - 7 personer	Yrkesrollen och fastighetsbranschen bedöms ha utmaningar i att vara attraktiva

				val för yngre personer vilket påverkar kompetensförsörjningen.
Ingenjör		 Viss brist	ingen uppgift	Om konjunkturen har svängt och konkurrensen ökat kommer det liksom tidigare vara svårt att hitta erfarna ingenjörer och projektledare. Om lågkonjunkturen håller i sig och ingenjörer och projektledare väljer att fly till andra yrken under tiden kan bristen ändras till stor.
Projektledare		 Viss brist	ingen uppgift	se ovan.
Övrigt	Trygghetsvärdar	 Viss brist	5-7	Yrket riskerar att fortsätta vara ett "genomgångsyrke" bl.a. pga av arbetstiderna.
Miljövårdar		 Ingen brist		

3.1.3.3 Vilka åtgärder har/planerar förvaltningen/bolaget för att minimera påverkan på förvaltningens uppdrag?

Åtgärd (Vad ska göras)	Syfte (Vilket problem ska det lösa?)	Aktivitet (Vilka konkreta aktiviteter genomförs?)	Åtgärden påbörjas	Åtgärden slutförs	Förväntad effekt
Åtgärdsplan för trygghetsvärd uppdraget framtaget	Kompetensutveckling befintliga medarbetare, utveckla attraktivitet i uppdraget.	Utbildningar Chefsförstärkning - stärkta arbetsmiljöförutsättningar Utveckling av yrkesrollens - arbetsinnehåll m.m.	2022	2024	Stärkt attraktivitet i yrkesrollen, lägre personalomsättning
Traineeprogram Fastighetsvärdar	Kompetensförsörjning fastighetsvärdar	Traineeprogram	2023	2024	Kompetensförsörjningsmöjligheten stärks.
FABUR / Fastighetsakademien	Attrahera kompetens till Fastighetsbranschen	Samarbeten för att höja attraktiviteten branschen Yrkehögskolor utbildar t.ex. förvaltare	pågått i många år	pågår	Stärka Fastighetsbranschens attraktivitet som arbetsgivare

3.1.3.4 Vilka åtgärder på stadennivå kan komplettera arbetet som sker i förvaltningar/bolag?

Bolaget nominerar inga hela-staden åtgärder.

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	4 578	4 518	61	4 368	6 925	6 817	6 791	6 579
Kostnader								
Driftskostnader	-2 274	-2 260	-14	-2 092	-3 510	-3 432	-3 403	-3 276
Fastighetsskatt	-104	-107	3	-100	-156	-158	-160	-153
Centrala kostnader	-137	-145	9	-132	-221	-221	-222	-208
Övriga rörelseposter	-30	-6	-24	30	-43	-35	-6	62
Fastighetsresultat	2 035	2 000	35	2 074	2 996	2 970	3 000	3 003
Underhållskostnader	-661	-656	-5	-748	-1 028	-863	-983	-1 230
Avskrivningar	-838	-834	-4	-811	-1 270	-1 273	-1 258	-1 268
Jämförelseförändringar	-168	-6	-162	-41	-208	-5	-8	15
Rörelseresultat	368	504	-136	474	490	829	752	520
Finansiella intäkter	2	2	1	2	6	4	3	4
Finansiella kostnader	-301	-216	-85	-176	-493	-441	-331	-276
Resultat efter fin. poster	69	290	-221	299	3	392	424	247

3.2.1 Utfall till och med perioden

Jämfört mot budget

Resultatet efter finansnetto redovisas för perioden till +69 mnkr, vilket är 221 mnkr lägre än budget.

Det lägre resultatet förklaras främst av högre nedskrivningar (-162 mnkr), både relaterat till nyproduktion som färdigställd nyproduktion, främst pga. högre avkastningskrav, vilket ger lägre fastighetsvärden.

Resultatet påverkas också av ett mer negativt finansnetto (-85 mnkr), vilket i första hand förklaras av högre räntenivåer. Övriga rörelseposter är 24 mnkr mer negativt främst relaterat till Egnahemsbolaget, vilket bl.a. förklaras av en lägre försäljning av bostäder och en icke budgeterad garantiavsättning.

Intäkterna redovisas dock högre än budget (+61 mnkr), främst till följd av att hyresförhandlingen gav en positiv avvikelse (budget i enlighet med principen föregående års utfall).

Jämfört mot föregående år

I förhållande till föregående år är resultatet 230 mnkr lägre, vilket främst förklaras av högre driftskostnader (-182 mnkr), bl.a. beroende på högre skadekostnader och högre personalrelaterade kostnader, samt högre nedskrivningar (-126) i dels nyproduktion, dels färdigställd nyproduktion främst pga. högre avkastningskrav.

Ett mer negativt finansnetto redovisas (-124), beroende främst på högre räntenivåer. Övriga rörelseposter är 60 mnkr lägre främst pga. färre antal sålda bostäder inom Egnahemsbolaget.

Detta möts av högre hyresintäkter (+210 mnkr), vilket är beroende på tillkommande ytor samt hyresökning. Underhållskostnaderna är enligt förväntan 87 mnkr lägre pga. lägre takt än föregående år.

3.2.2 Prognos

Resultat efter finansnetto beräknas för helåret till +3 mnkr, vilket är 421 mnkr lägre än budget. Resultatet påverkas främst av ändrade förutsättningar på marknaden såsom högre räntenivåer samt nedskrivningar orsakade av förändrade avkastningskrav. Även generella kostnadsökningar pga. inflation tynger resultatet, då dessa inte fullt ut har kompenseras av ökade intäkter eller som på kort sikt kan ställas om genom ändrad kostnadsstruktur. I syfte att förbättra resultatet har två stora förvaltande bolag uppmanats att arbeta in kostnadsreducerande åtgärder.

Den negativa avvikelsen förklaras främst av högre nedskrivningar (-200 mnkr) inom pågående nyproduktion och nyligen färdigställd nyproduktion.

Finansnettot är 159 mnkr mer negativt än budget, vilket i första hand förklaras av högre räntenivå vilket medför högre räntekostnad.

Driftskostnaderna beräknas till 106 mnkr högre än budget, bl.a. beroende på ökade kostnader för skador, identifierade förgäveskostnader för projekt inom Poseidon samt högre personalrelaterade kostnader. Detta möts av lägre prognos för el- och värmekostnader.

Intäkterna redovisas högre med 134 mnkr jämfört budget, vilket främst är följd av resultat från årshyresförhandlingen.

Övriga rörelseposter är 37 mnkr mer negativt än budget främst relaterat till Egnahemsbolaget, med hänvisning bl.a. till lägre försäljning av bostäder samt garantiavsättning för äldre projekt.

Underhållskostnaderna beräknas öka med 45 mnkr, vilket främst förklaras av trygghetsäkring av fastigheter samt att omklassificeringar sker från investering i befintligt bestånd.

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	62	120	-58	77	96	174	51
Bostadsbolag skoncernen	150	144	6	132	112	215	150
Familjebostäder	66	59	7	71	58	81	-6
Gårdstensbostäder	10	11	-1	12	6	12	16
Framtiden Byggutveckling	2	1	1	0	0	0	4
GöteborgsLokaler	9	5	3	3	2	4	12
Egnahemsbolaget	-54	-28	-26	-83	-71	-46	9
Bygga Hem	0	0	0	0	0	0	0
Störningsjouren	1	0	1	0	0	0	3
Summa bolag	246	312	-66	213	203	441	239
Moderbolaget	5	3	2	3	5	4	4
Resultat fastighetsförsäljning	0	0	0	0	0	0	0
Nedskrivningar, netto	-168	-6	-162	-208	-5	-8	7
Koncernmässiga avskrivningar	-14	-13	-1	-20	-19	-19	-21
Övriga koncernjusteringar	1	-5	6	15	208	6	18
Summa koncernen	69	290	-221	3	392	424	247

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
A2	859	739	933	2024 -Q4

A14	309	370	370	2022 -Q1
A24	445	164	452	2025 -Q2
A30	772	138	802	2027 -Q3
A31	218	296	336	2023 -Q4
A32	723	97	693	2025 -Q2
A33	227	260	326	2023 -Q4
A34	378	29	405	2025 -Q2
A35	529	73	543	2026 -Q2

- A31 Högre anbud i upphandling än kalkylerat samt ytterligare tilläggsarbeten.
- A33 Högre hyresgäst Anpassningar 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.

Rapporterande bolag	Utfall 2308	Prognos 2023	Budget 2023	Utfall 2022
Bostadsbolaget	234	422	672	293
Familjebostäder	413	658	619	517
Gårdstensbostäder	19	53	49	43
Poseidon	616	913	1 179	673
GöteborgsLokaler	90	141	140	82
Övriga	0	2	0	0
Totala investeringar	1 373	2 187	2 659	1 608

Totala investeringar för perioden uppgår till 1 373 mnkr, vilket är 422 mnkr lägre än budget. Avvikelsen härrör främst till lägre nyproduktion (+262 mnkr), vilket till stor del förklaras med tidsförskjutningar (bl.a. pga. att en entreprenör kommit på obestånd, upphandling som har dragit ut på tiden, miljöutredning etc.). Även investeringar i befintligt bestånd är lägre än budget (+94 mnkr), också det främst beroende på tidsförskjutningar. Solelssatsningarna är 36 mnkr lägre (bl.a. utdragen upphandlingsprocess) och förvärven är 25 mnkr lägre (främst framskjutet markförvärv).

Totala investeringar för helåret prognosticeras till 2 187 mnkr, vilket är 472 mnkr lägre än budget. Av denna avvikelse relaterar 267 mnkr till Poseidon, och 250 mnkr till Bostadsbolaget. Familjebostäder har 38 mnkr högre investeringar än budget. Den totala avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i nyproduktion (+461 mnkr), vilket till stor del förklaras med tidsförskjutningar (bl.a. pga. att en entreprenör kommit på obestånd, avbruten upphandling, miljöutredning etc.).

3.2.5 Lån och lånetak

Lån mnkr	Volym 31 aug 2023	Prognos 31 dec 2023	Lånetak 2023	Volym 31 dec 2022
Summa	24 508	24 923	29 000	23 691

Utifrån ett likviditetsperspektiv finns det inget behov av utökat lånetak under 2023.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Uppföljning av arbetet inom krisberedskap och civilt försvar

3.3.1.1 Har nämnden/bolagsstyrelsen tagit fram en egen planering baserat på Göteborgs Stads riktlinje för nödvattenförsörjning?

Framtiden samarbetar med bland andra Kretslopp och vatten för att kunna fullgöra det ansvar som tilldelas bolaget i *Göteborgs Stads riktlinje för nödvattenförsörjning*. Framtidens uppdrag ligger inom uppdraget sanitet vilket har omsatts i att tillsammans med övriga samarbetspartners ta fram en planering för att samordna utplacering av mobila toaletter inklusive lösningar för att ta vara på avfallet från dessa, planera för en av staden samordnad intern och extern kommunikation kring dessa lösningar samt att finna sätt att kunna upprätthålla tillräckliga lager med sanitetspåsar för ändamålet.

Arbetet med planeringsinsatserna beräknas vara klara vid slutet av 2023.

3.3.1.2 Har nämnden/bolagsstyrelsen tagit fram en pandemiplan?

Framtiden har beslutat om en anvisning för krisberedskap som utgör grunden för koncernens planering för hantering av kriser, inklusive pandemier. Andra grundläggande delar i koncernens planering för att hantera pandemier och andra kriser är den kontinuitetsplanering för att säkra bemanning vid stort personalbortfall som tagits fram samt det kollektivavtal (krislägesavtal) som tecknats för att säkerställa bemanning vid krisledningsarbete.

3.3.2 Övriga beslut och/eller uppdrag

Åtterrapporering av uppdrag från kommunfullmäktige riktat till Förvaltnings AB Framtiden om att upptäcka och minska folkbokföringsfel och felaktiga utbetalningar

Uppdraget

I samband med beslut om delårsrapport augusti 2022 beslutade kommunfullmäktige också att tillstyrka tilläggsyrkande från M, L, D, S och C om att:

1. *Nämnden för Intraservice får i uppdrag att se över möjligheterna att starta en hemtagning av Skatteverkets uppgifter i Navet till en server inom Göteborgs Stad och sedan möjliggöra för förvaltningar och bolag att beställa utdrag ur innehållet.*
2. *Förvaltnings AB Framtiden får följande uppdrag:*

1. *Med 1–3 årsintervall göra kontroller av hyresbeståndet mot befintlig folkbokföringsdata för bättre registervård och signalfångst.*
2. *Skapa rutiner för personal i bostadsområden, som bovärdar och likande, gällande impulser till Störningsjouren i syfte att nå enhetlig rapportering om oriktiga hyresförhållanden.*
3. *Inom stadens bostadsbestånd genomföra kontroll enligt den modell med systematiskt kontrollarbete som Gårdstensbostäder genomfört.*
4. *Genomföra fysiska kontrollbesök efter impulser i samverkan med andra förvaltningar inom staden som till exempel miljöförvaltningen och räddningstjänsten.*

Yrkandet med ovan uppdrag till Förvaltnings AB Framtiden kan kopplas till den slutrapport om Skatteverkets pilotprojekt felaktig folkbokföring som fanns med som en bilaga i delårsrapporten för augusti 2022.

Göteborgs Stad deltog i Skatteverkets pilotprojekt om felaktig folkbokföring och i yrkandet framgår att man vill ge en tydlig signal till berörda bolag och förvaltningar om vikten av att fortsätta arbetet med att upptäcka och minska folkbokföringsfel samt felaktiga utbetalningar i staden. Förvaltnings AB Framtiden har idag ett ansvar för att tillhandahålla rutiner och samordna gemensamma kontrollåtgärder mot oriktiga hyresförhållanden och bolaget ges därför i uppdrag att utveckla det systematiska kontrollarbetet. För att säkerställa tillgång till aktuell och säker folkbokföringsdata, ska Intraservice se över behovet av en stadengemensam tjänst för förvaltningar och bolag att beställa utdrag ur Skatteverkets uppgifter från folkbokföringssystemet Navet.

Koppling till tidigare uppdrag

I samband med att kommunfullmäktige 2022-02-24, §17 behandlade ärendet Redovisning av uppdrag att samordna arbetet mot svartkontrakt och att sprida arbetet över staden beslutades att:

- *Förvaltnings AB Framtiden får ett övergripande ansvar för att tillhandahålla rutiner och samordna gemensamma kontrollåtgärder samt vara en stödfunktion mot oriktiga hyresförhållanden för de boenden som Göteborgs Stad förfogar över.*

Uppdraget återrapporterades till Förvaltnings AB Framtidens styrelse i samband med VD-rapporten 2022-09-13 nr.7. I ärendet beskrivs hur Störningsjouren arbetar med frågan exempelvis genom att vara tillgängliga för rådgivning i både frågor kring rutiner och i enskilda ärenden i syfte att höja kompetens och antal riktiga hyresavtal i staden som helhet. Störningsjouren erbjuder också kompetens och rådgivning i syfte att respektive bolag och förvaltning ska kunna utföra egna kontroller av sitt bestånd.

Hantering av uppdraget

I nedanstående tabell beskrivs hur Framtiden omhändertar uppdragen från kommunfullmäktige.

Uppdrag	Hantering av uppdraget
Med 1–3 årsintervall göra kontroller av hyresbeståndet mot befintlig folkbokföringsdata för bättre registervård och signalfångst.	De bostadsförvaltande dotterbolagen kommer att utföra kontroller av hyresbeståndet mot befintliga folkbokföringsdata. I den mån kontrollerna resulterar i misstankar om oriktiga hyresförhållanden kommer Störningsjouren att utreda dessa misstankar inom ramen för pågående arbete med att motverka oriktiga

Uppdrag	Hantering av uppdraget
	hyresförhållanden. En förutsättning för att kunna göra kontrollerna på ett effektivt sätt och i större omfattning är att Intraservice omhändertar sin del av uppdraget och levererar en teknisk lösning.
Skapa rutiner för personal i bostadsområden, som bovärdar och likande, gällande impulser till Störningsjouren i syfte att nå enhetlig rapportering om oriktiga hyresförhållanden.	En väsentlig del av att skapa goda förutsättningar för personal i koncernens bostadsområden är den befintliga process som Störningsjouren arbetar efter som ser ut som nedan: · Informationsutbyte med anställda i koncernen i befintliga råd och grupper. Särskilda besök hos distrikt och områden i bolagen. Särskilda möten med exempelvis utvecklingschefer och boendeutvecklare vilka genom sin roll har extra beröringspunkt med arbetet för riktiga hyresförhållanden. Därtill ett antal mindre formella kontaktytor vilka regelmässigt används för att informera om verksamhetsgruppens arbete. Störningsjouren har med anledning av föreliggande uppdrag också tagit fram en "tipsmall" vilken kan användas av koncernens personal eller andra aktörer som vill lämna in ett tips om ett misstänkt oriktigt hyresförhållande.
Inom stadens bostadsbestånd genomföra kontroll enligt den modell med systematiskt kontrollarbete som Gårdstensbostäder genomfört.	Gårdstensbostäders utökade systematiska kontroll innebär att hela beståndet går igenom hus för hus och en jämförelse görs mellan antalet folkbokförda på adressen och information på ytterdörrar och från huschefer. Att genomföra en kontroll enligt Gårdstensbostäders modell i hela stadens bostadsbestånd är möjlig men resurskrävande. I det fall Gårdstensbostäders utökade systematiska kontroll ska genomföras fysiskt i hela stadens bostadsbestånd är det bolagets bedömning att det kommer att kräva stora resurser, både personella och ekonomiska, uppskattningsvis en förstärkning på 15-20 årsarbetare då Gårdstensbostäders bestånd består av 2 700 lägenheter och hela stadens bostadsbestånd av ca 79 000 lägenheter. En förutsättning för att kunna göra systematiska kontroller på ett effektivt sätt i hela bostadsbeståndet är att Intraservice omhändertar sin del av uppdraget och levererar en teknisk lösning. I strategin för utvecklingsområden ingår insatsen "riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter" som en del av superförvaltningen. I utvecklingsområdena arbetar man enligt ovan beskrivna process, men utöver det gör man också fördjupade och riktade insatser. Som exempel kan nämnas att man i några av områdena kontrollerar samtliga lägenheter mot folkbokföringen/kontrakten, vid upprepade tillfällen. I denna genomgång ingår även att samtliga trapphus besöks, för att kontrollera postboxar/brevlådor. I andra områden arbetar man med att förstärka medvetenheten hos samtliga yrkesroller i områdena och upplever att det oavsett arbetssätt leder till fler inkommande tips.
Genomföra fysiska kontrollbesök efter impulser i samverkan med andra förvaltningar inom staden som till exempel miljöförvaltningen och räddningstjänsten	Störningsjourens verksamhet mot oriktiga hyresförhållanden är beroende av tips från bolag i koncernen, hyresgäster, förvaltningar i staden samt andra aktörer. Tips från förvaltningar i staden hanteras på samma sätt som andra tips. Fysiskt kontrollbesök sker regelmässigt som en undersökningsåtgärd. Generellt inkommer relativt få tips från förvaltningar i staden. Störningsjouren har kontaktat miljöförvaltningen och räddningstjänsten och berättat kort om bolagets verksamhet, informerat om att de kan ge stöd i frågor som man kan stöta på i samband med besök i människors hem samt att bolaget är tillgänglig för samtal kring mer strukturerad samverkan.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Specifikation av realisationsresultat vid avyttringar av fastigheter och bolag

Realisationsresultat avyttring fastighet/bolag

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

Inga avyttringar är genomförda under perioden

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Redovisning av fullgjorda uppdrag från KS/KF





I nedanstående tabell vill bolaget uppmärksamma styrelsen på uppdrag från kommunfullmäktige som genomförts och som i samband med föreliggande rapport betraktas som fullgjorda.



KF/KS uppdrag	Kommentar
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.	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 dokumenteras i alla projekt. Samverkan sker med Higab och stadsfastighetsnämnden genom arbetet inom ramen för stadens energiplan och genom strategiska möten med Göteborg Energi.
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.	Framtiden har tagit fram (med utgångspunkt från det material som tagits fram av staden) ett informationsmaterial som gått igenom på APT under våren 2023.
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.	Framtiden har tagit fram (med utgångspunkt från det material som tagits fram av staden) ett informationsmaterial som gått igenom på APT under våren 2023.
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.	Uppdraget återrapporterades till Förvaltnings AB Framtidens styrelse i samband med VD-rapporten 2023-09-13.
AB Framtiden får i uppdrag att inte genomföra några ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter under mandatperioden. Samtliga planerade ombildningar stoppas.	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. FAB styrelse avslag 2023-05-10 återstående förfrågningar som avslagits i dotterbolagens styrelser utifrån det reviderade ägardirektivet.
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.	Uppdraget återrapporterades i ett eget ärende till Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2023-09-13.
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.	Uppdraget återrapporteras i föreliggande delårsrapport under avsnitt 3.3.2.

<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>Uppdraget återrapporteras i föreliggande delårsrapport under avsnitt 3.3.2.</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>Uppdraget återrapporteras i föreliggande delårsrapport under avsnitt 3.3.2.</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>Uppdraget återrapporteras i föreliggande delårsrapport under avsnitt 3.3.2.</p>

6 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige

6.1 Redovisning av pågående uppdrag från KF/KS i och utanför budget

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 flyktningmottagandet. 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 flyktningmottagande.</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><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Uppdraget omhändertas som en del av de koncerngemensamma rådens årsplan och kommer att återrapporteras till FAB styrelse under året.</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>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<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 övervägs att omhändertas inom ramen för en utbildningsinsats i koncernen. Återrapporteras till styrelse under 2023.</p>
<p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återrapporteras i respektive nämnd och styrelse.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>Bedöms återrapporteras till FAB styrelse senast i samband med årsrapporten 2023.</p>

6.2 Redovisning av fullgjorda uppdrag i affärsplan 2023-2025

Nedanstående uppdrag riktades till dotterbolag i den koncerngemensamma affärsplanen för 2023-2025 och bedöms som omhändertagna och fullgjorda av dotterbolagen.

Uppdrag	Dotterbolagens omhändertagande	Bolagets bedömning
<p>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 och utveckling av utemiljöer. Uppdraget ska återrapporteras skriftligt senast 2023-06-30</p>	<p>Samtliga bolag har behandlat ärendet i sina styrelser. I rapporteringen framgår att alla bolag arbetar med att skapa fler platser för odling som en del av den ordinarie verksamheten och bolagen erbjuder sina hyresgäster odling i form av odlingslotter, i pallkragar, genom gårdsföreningar och i växthus. Samarbete sker med hyresgästföreningen och med lokala odlingsföreningar. I de fall odling inte är möjligt på grund av platsbrist hänvisas till stadens projekt med Stadsnära odling.</p>	<p>Framtidenkoncernen bedriver under 2023 ett utvecklingsprojekt för att ta fram en systematik där klimatanpassning och ekosystemtjänster samordnat beaktas för att säkerställa systemnytta och måluppfyllelse på lång sikt. Såväl trädplantering som odling är en del av denna systematik. Bolaget bedömer att samtliga dotterbolag har omhändertagit uppdraget.</p>
<p>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>Samtliga bolag har behandlat ärendet i sina styrelser. I rapporteringen framgår att plantering av nya träd är ett kontinuerligt arbete i de förvaltande bolagen och ingår som standard vid nyproduktion. I samarbete med Stadsmiljöförvaltningen genomförs under 2023 en analys av befintlig krontäckning i hela staden vilken även innefattar koncernens bostadsområden.</p>	<p>Framtidenkoncernen bedriver under 2023 ett utvecklingsprojekt för att ta fram en systematik där klimatanpassning och ekosystemtjänster samordnat beaktas för att säkerställa systemnytta och måluppfyllelse på lång sikt. Såväl trädplantering som odling är en del av denna systematik. Bolaget bedömer att samtliga dotterbolag har omhändertagit uppdraget.</p>