

Styrelsehandling nr 9a

Datum: 2024-02-07

Diarienummer: 2024-00037

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 031-731 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Årsrapport 2023

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Årsrapport 2023 för Förvaltnings AB Framtiden fastställs.

Ärendet

Bolagets årsrapport är en uppföljning av årets verksamhet och utgör grunden för en samlad uppföljning och analys av året som gått samt en utgångspunkt för bedömning och formulering av framtida strategiska frågor. Årsrapporten utgör underlag dels för Göteborgs Stads samlade årsredovisning och bokslut, dels för stadsledningskontorets eventuella underlag för budget.

Rapporten är uppdelad i fyra avsnitt utöver sammanfattningen:

- Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen
- Övrig uppföljning till kommunstyrelsen
- Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB
- Övrig styrinformation till styrelsen. I detta avsnitt redovisas uppdrag från kommunfullmäktige som genomförts och som i samband med föreliggande årsrapport betraktas som fullgjorda samt ges en uppföljning av koncernens policy och riktlinje för uthyrning av bostäder.

Utöver ovan ingår också som bilagor ett barnbokslut samt en särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisning 2023.

Bilaga 2 - Barnbokslutet är en sammanställning av de resultat som berör barn och innebär att varje förvaltning/bolag i Göteborgs Stad i samband med årligt bokslut gör en särskild utvärdering av hur fattade beslut påverkat barns och ungas villkor i området eller i en verksamhet.

Bilaga 3 är en särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2023. Stadshus har begärt att få in ett skriftligt kvalitativt underlag från samtliga bolag i staden som underlag för stadens och Stadshus årsredovisningar 2023. Syftet med uppföljningen är att få in information om *Förväntad framtida utveckling* och *Hållbarhetsupplysningar* som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat samt information om bolagets löneutveckling.

Rapportering till Stadshus har skett genom en särskild rapport i Stratsys med sista datum för rapportering 12 januari 2024. Rapporten ska enligt anvisning från Stadshus biläggas bolagets årsrapport för 2023 för information till styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Årsrapport 2023 inkl. barnbokslut 2023
2. Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2023

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Anna Staxäng

Kvalitetschef

Framtiden[®]

Årsrapport 2023 Bolag

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Sammanfattning | 4 |
| 2 | Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen | 5 |
| 2.1 | Verksamhetens utveckling | 5 |
| 2.1.1 | Redovisning av resultat | 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 | 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 | 12 |
| 2.2.15 | Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål. 12 | 12 |
| 3 | Övrig uppföljning till kommunstyrelsen | 13 |
| 3.1 | Utveckling inom personalområdet..... | 13 |
| 3.1.1 | Väsentliga personalförhållanden | 13 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 3.1.2 | Analys av situationen inom HR-området..... | 13 |
| 3.2 | Ekonomisk uppföljning..... | 14 |
| 3.2.1 | Analys av årets utfall | 14 |
| 3.2.2 | Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande 15 | |
| 3.2.3 | Investeringsredovisning..... | 17 |
| 3.2.4 | Bokslut | 18 |
| 3.2.5 | Lån och lånetak..... | 19 |
| 3.3 | Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag | 19 |
| 3.3.1 | Kommunalt ändamål och befogenheter | 19 |
| 3.3.2 | Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll | 19 |
| 3.3.3 | Kundorienterad kvalitetsledning | 20 |
| 3.3.4 | Uppföljning av projekt inom gröna obligationer | 21 |
| 3.3.5 | På vilket sätt har styrelsen begränsat uppgifter inom bland annat administration, ledningsarbete och konsultanvändning? | 21 |
| 3.3.6 | Övriga beslut och/eller uppdrag..... | 22 |
| 4 | Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB | 23 |
| 4.1 | Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat..... | 23 |
| 5 | Styrinformation till styrelsen | 25 |
| 5.1 | Redovisning av fullgjorda uppdrag från KS/KF..... | 25 |
| 5.2 | Uppföljning uthyrning och kontrakt..... | 26 |

Bilagor

Bilaga 1: Barnbokslut 2023

Bilaga 2: Kostnader Gröna obligationer 2023_Framtiden

Bilaga 3: Mätetal Gröna obligationer 2023_Framtiden

1 Sammanfattning

År 2023 har 369 nya bostäder färdigställt för inflyttning, varav 279 hyresrätter, 60 bostadsrätter och 30 bostäder som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är cirka 970. Arbetet med att förvärva byggrätter fortsätter och koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget knappt 3 200 byggrätter.

Snitthyran för de hyresrätter som koncernen färdigställt under 2023 ligger på 2 095 kr/kvm. En jämförelse har gjorts med projekt som färdigställt av privata fastighetsägare i kommunen under 2023. I jämförelsen ligger samtliga Framtidens projekt lägre än privata aktörers.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgick under året till drygt 2,3 miljarder, vilket är en fortsatt hög nivå. Den totala energianvändningen uppgick till 149,0 vilket är i princip oförändrat jämfört föregående år.

Biskopsgården flyttades under hösten 2023 ner från särskilt utsatt område till riskområde på polisens lista. 2023 års lägesbild av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 har resulterat i två förändringar jämfört 2022 års lägesbild. Med utgångspunkt från i huvudsak polisens bedömning har förutsättningarna för Biskopsgården förändrats från svåra till goda och för Hjällbo från svåra till medel.

Resultatet i året hyresgästenkät visar en positiv utveckling både vad gäller upplevd servicegrad, trygghet och attraktivitet. Den positiva utvecklingen återfinns både på koncernnivå, i alla tre stora förvaltande bolag och i samtliga utvecklingsområden.

Marknaden för att sälja bostads- och äganderätter har ytterligare försämrats under året. För Egnahemsbolaget har det inneburit en kraftigt avstannad försäljning, precis som för marknaden i övrigt, vilket ledde till att bolaget under hösten behövde varsla 12 anställda.

Årets hyresförhandling resulterade i en genomsnittlig höjning av hyran med 4,25 procent fr.o.m. den 1 maj 2023. Kommande års hyresförhandling lämnades under senhösten över till Hyresmarknadskommittén för medling då ingen överenskommelse nåtts.

Resultat efter finansnetto redovisas till -110 mnkr, 534 mnkr lägre än budget och 357 mnkr lägre än föregående år. Det lägre resultatet förklaras främst av högre nedskrivningar, främst pga. högre avkastningskrav på marknaden, samt ett mer negativt finansnetto, främst pga. högre räntenivåer.

Operativt kassaflöde uppgick till 130 mnkr, 123 mnkr lägre än budget och 51 mnkr lägre än föregående år. Det förklaras också främst av mer negativt finansnetto. Mot föregående år möter lägre underhållskostnader den negativa avvikelser.

Poseidons vd lämnade 2024-01-08 sitt uppdrag som en följd av en rapport från stadens visseblåsarfunktion. Terje Johansson utsågs som tillförordnad vd under rekryteringsprocessen av ny vd.

2023-12-20 beslutade Förvaltnings AB Framtidens styrelse att godkänna en investering av byggrätter i området Karlastaden och att ge vd mandat att genomföra affären. Affären genomfördes på andra sidan årsskiftet, 2024-01-22.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

| Mått/nyckeltal | Utfall 2021 | Utfall 2022 | Utfall 2023 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Antal färdigställda bostäder | 1 576 | 775 | 369 |
| Antal byggrätter* | 3 110 | 3 260 | 3 184 |
| Produktionskostnad, kr/kvm** | 42 514 | - | 52 071 |
| Snitthyra, kr/kvm*** | - | - | 2 095 |
| Total energi, kWh/kvm**** | 159,6 | 149,4 | 149,0 |
| Antal utvecklingsområden på polisens lista över särskilt utsatta områden***** | 5 | 5 | 4 |
| Antal färdigställda bostäder i utvecklingsområden | 565 | 68 | 164 |
| Operativt kassaflöde, mnkr***** | 857 | 181 | 130 |
| Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr | 2 081 | 2 520 | 2 342 |

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

**Beslutad investeringskostnad enligt investeringskalkyl. Inga projekt tillkom under 2022, därav -.

***Avser snitthyra kr/kvm i färdigställda nyproduktionsprojekt under år 2023. Mäts och rapporteras från år 2023.

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

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

*****Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, mnkr

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

| Mått | 2021 | 2022 | 2023 |
|------|------|------|------|
| | | | |
| | | | |

Under året har 369 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 279 är hyresrätter, 60 är bostadsrätter och 30 är konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är cirka 970. För åren 2025 och 2026 bedömer bolaget att målet om att färdigställa 2 300 bostäder per år inte kommer att nås.

Avmattningen inom byggsektorn kan innebära möjligheter för Framtiden att förvärva byggrätter och konkurrenssituationen i en avmattad marknad kan leda till lägre priser. Arbetet med att förvärva byggrätter har intensifierats under året och bedömningen är fortsatt att det kan uppstå tillfällen på marknaden i närtid. Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget 3 184 byggrätter.

I kommunfullmäktiges budget för 2023 fick Framtiden i uppdrag att arbeta aktivt med låga hyror i nybyggnation och löpande jämföra nya hyror med andra fastighetsägares hyror i jämförbara projekt med målet att Framtidens hyror skall hålla ett lägre snitt. Snitthyran för de hyresrätter som koncernen har färdigställt under 2023 uppgick till 2 095 kr/kvm vilket har jämförts med privata fastighetsägares (i Göteborgs kommun) snitthyror i ett antal jämförbara projekt. Jämförelsen visar att samtliga Framtidens projekt ligger lägre än privata aktörers snitthyror, som ligger i spann mellan 2 200 - 3 400 kr/kvm.

Biskopsgården flyttades under hösten 2023 ner från särskilt utsatt område till riskområde på polisens lista. Konkret innebär det att idag bor 41 000 göteborgare i ett särskilt utsatt område vilket kan jämföras med 84 000 år 2019. Varje år släpper koncernen en lägesbild med en bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025. Årets lägesbild har resulterat i två förändringar jämfört föregående år. Med utgångspunkt i polisens förändrade bedömning av Biskopsgården bedöms förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 som goda. När det gäller Hjällbo bedöms förutsättningarna till 2025 som medel, jämfört svåra i förra årets bedömning.

Resultatet i året hyresgästenkät visar på en positiv utveckling av hyresgästbetyget, både vad gäller upplevd ökad servicegrad, ökad trygghet och ökad attraktivitet. Den positiva utvecklingen återfinns både på koncernnivå och hos de tre största förvaltande bolagen.

Årets hyresförhandling resulterade i en genomsnittlig höjning av hyran med 4,25 procent från och med den 1 maj 2023. I kommande års hyresförhandling har ingen överenskommelse nåtts med Hyresgästföreningen ännu och ärendet överlämnades till Hyresmarknadskommittén (HMK) för medling under senhösten.

Konjunkturläget med höga räntenivåer har givit ökade räntekostnader och samtidigt drivit upp marknadens avkastningskrav, vilket inneburit att fastighetsvärdena har sjunkit. Det innebär att vissa projekt i nyproduktion samt vissa färdigställda nyproducerade fastigheter, som tidigare har gynnats av ökade fastighetsvärden, nu uppvisar ett nedskrivningsbehov. Yttre faktorer, såsom nedskrivningsbehov och ökade räntekostnader, påverkar koncernens resultat negativt med cirka 520 mnkr jämfört med föregående år. Samtidigt kan koncernen inte få full täckning för ökade kostnader genom högre intäkter, då detta är beroende av resultatet från de årliga hyresförhandlingarna.

Konjunkturläget har också gjort att marknaden för att sälja bostads- och äganderätter ytterligare försämrats. För Egnahemsbolaget har det inneburit en kraftigt avstannad försäljning, precis som för marknaden i övrigt. Det ledde till att Egnahemsbolaget under hösten tvingades varsla 12 anställda, främst inom marknad och försäljning. Egnahemsbolaget förbereder för en flytt av kontoret till Johanneberg Science Park, vilket möjliggör förstärkt samverkan med Framtiden Byggutveckling.

Poseidons vd lämnade 2024-01-08 sitt uppdrag som en följd av en rapport från stadens visseblåsarfunktion. Terje Johansson utsågs som tillförordnad vd under rekryteringsprocessen av ny vd.

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 *Framtidens stadsutveckling* där koncernen investerar i underhåll och renovering samt nyproduktion i områdena. Samverkan sker med flera andra bolag och förvaltningar.
- Under 2023 flyttas Biskopsgården ner från polisens lista från särskilt utsatt område till riskområde, Hjällbo utvecklas positivt och inget annat område går i fel riktning.
- Under hösten genomfördes koncernens hyresgästenkät. I svaren framgår att arbetet i koncernens sex utvecklingsområden ger resultat. Alla parametrar utvecklas i rätt riktning och i frågan om upplevd trygghet är de boende i dessa områden nu uppe i nivå med snittet för Göteborg, något som inte skett tidigare.
- I 2023 års lägesbild för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden konstateras att samtliga områden utvecklats positivt under 2023. För Biskopsgården och Hjällbo har bedömningen av områdenas förutsättningar för att inte längre vara särskilt utsatta områden till år 2025 förbättrats från svåra till goda respektive från svåra till medel.

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 362 lägenheter till bosociala kontrakt under 2023.
- Under den senaste femårsperioden (2019-2023) har Framtidenkoncernen

färdigställt knappt 4 600 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 fick i kommunfullmäktiges budget för 2023 i uppdrag att ta fram en modell för medbestämmande. Uppdraget har omhändertagits och en modell i form av en så kallad *boinflytandetrappa* har tagits fram. Trappan kan användas som ett pedagogiskt verktyg i samband med hyresgästdialoger och tydliggör olika grader av inflytande som hyresgäster har i frågor och ärenden.
- 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. Årets resultat visar på en positiv utveckling av hyresgästbetyget, både en upplevd ökad servicegrad, ökad trygghet och ökad attraktivitet. Det gäller både för koncernen som helhet och för de tre stora bostadsförvaltande bolagen.

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 2023 års hyresgästenkät 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 504 lägenheter under 2023 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, bland annat med inriktning mot fysisk aktivitet.
- 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 uppstyrd 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 träffats för samtal under december 2023.

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 med 90 % till 2030. Arbetet sker också genom omställning till utsläppsfria, elektrifierade arbetsmaskiner och transporter samt genom mobilitetssatsningar för våra hyresgäster. Vi fortsätter energieffektivisera våra fastigheter och genomför en kraftig satsning på solceller fram till 2030. Under 2023 har ytterligare cirka 2 200 kWp solceller installerats på koncernens tak. 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 2023 uppgick koncernens totala köpt energianvändning till 149 kWh/kvm vilket är i princip oförändrat jämfört 2022. 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 (*Kvarteret Omställningen* med

en halverad klimatpåverkan och *Kvarteret 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 grönytefaktorerna 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 grönytefaktorerna 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 har under 2023 resursförstärkt inom området platsutveckling med särskilt fokus på att utveckla de lokala torgen i utvecklingsområdena.
- Under åren 2019-2022 färdigställde koncernen cirka 4 200 bostäder. Under 2023 har koncernen färdigställt ytterligare 369 nya bostäder och för närvarande är knappt 1 000 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, har vi sett en positiv utveckling under senare år.
- 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.
- Inom ramen för insatsen "Nolltolerans mot kriminell verksamhet" i strategin för utvecklingsområden har koncernen identifierat tillit till ledarskapet som en avgörande och viktig faktor som löpande berörs i chefsförberedande insatser.
- I koncernens egna temperaturmätningar för år 2023 ligger resultatet inom områdena trygghet och säkerhet, inkluderande arbetsplats och HME på en fortsatt hög nivå. Resultatet gällande innovationsindex indikerar ett behov av att fortsätta stärka förutsättningarna för medarbetare.

2.2.13 Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.

Sjukfrånvaron i koncernen har under de senaste åren legat på i genomsnitt 5 procent. För år 2023 uppgår sjukfrånvaron till 4,7 procent vilket är en minskning

mot 2022 då den uppgick till 5,4 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 successivt 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 arbets sätt 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 fem åren, i samverkan med nämnden för inköp och upphandling, skapat i genomsnitt drygt 20 arbetstillfällen per år för personer som står långt från arbetsmarknaden. Under 2023 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. Iakttagelser och resultat från besöken delas inom stadens nätverk och arbete för sund konkurrens.

3 Övrig uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Väsentliga personalförhållanden

| | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|
| Total sjukfrånvaro (%) | 4,5 | 5,4 | 4,7 |
| Bolagsextern personalomsättning (%) | 10,0 | 13,4 | 10,1 |
| Antal årsarbetare | 1 320 | 1 434 | 1 487 |

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Framtidenkoncernen bibehåller höga och relativt oförändrade värden på HållbartMedarbetarIndex (HME). Regelbundna temperaturmätningar bland medarbetarna visar också att koncernens bolag fortsatt erbjuder säkra, trygga och inkluderande arbetsmiljöer.

Sjukfrånvaron har gått ner från 5,4 procent till 4,7 procent och personalomsättningen har gått nedåt från cirka 13 % till cirka 10%. De personalmässiga förutsättningarna att utföra grunduppdraget bedöms fortsatt goda. Personalvolymsökningen har planat ut enligt förväntan.

De främsta potentiella riskerna/avvikelserna som kan påverka möjligheterna att utföra grunduppdraget på kort och lång sikt är om medarbetarnas säkerhet och trygghet påverkas negativt samt kompetensbrist. Riskerna minimeras bland annat genom en omfattande satsning på medarbetarnas säkerhet och trygghet över flera års tid. Under 2023 har alla arbetsgrupper i koncernen, med stöd i kompetensplattformen *Allt vi kan*, fått träna på att dela erfarenheter, prata om svåra saker och lära av varandra. Övningarna har också syftat till att stärka förutsättningar för chefer och medarbetare att agera med nolltolerans mot kriminell verksamhet, en del i strategin för utvecklingsområdena.

Under 2023 startades ett traineeprogram av Bostadsbolaget och Poseidon för att skapa bättre förutsättningar för att rekrytera i första hand fastighetsvärdar. Sommaren 2023 gavs knappt 1 000 ungdomar möjlighet att upptäcka fastighetsbranschen genom ett feriejobb i något av koncernens dotterbolag.

Omvärlden, den ekonomiska situationen och utmanade mål ökar förväntningarna på förmågan att tänka nytt, utveckla och effektivisera. Under 2023 har vi undersökt vilken innovationskapacitet vi har i koncernen. Innovationsindexet på 6,9 på en tiogradig skala ger en signal om att det finns behov av att stärka innovationskapaciteten i koncernen för att öka förmågan att möta utmaningarna framför oss.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Analys av årets utfall

Resultaträkning

| Belopp i mnkr | Bokslut 2023 | Budget 2023 | Avvikelse | Bokslut 2022 | Bokslut 2021 |
|-----------------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Intäkter | 6 923 | 6 791 | 132 | 6 579 | 6 366 |
| Driftskostnader | -3 529 | -3 403 | -125 | -3 276 | -3 013 |
| Fastighetsskatt | -154 | -160 | 6 | -153 | -143 |
| Centrala kostnader | -213 | -222 | 9 | -208 | -185 |
| Övriga rörelseposter | -46 | -6 | -40 | 62 | 195 |
| Fastighetsresultat | 2 981 | 3 000 | -19 | 3 003 | 3 219 |
| Underhållskostnader | -1 039 | -983 | -56 | -1 230 | -1 054 |
| Avskrivningar | -1 264 | -1 258 | -7 | -1 268 | -1 175 |
| Jämförelsestörande poster | -323 | -8 | -315 | 15 | 207 |
| Rörelseresultat | 356 | 752 | -396 | 520 | 1 197 |
| Finansiella intäkter | 4 | 3 | 1 | 4 | 4 |
| Finansiella kostnader | -470 | -331 | -139 | -276 | -248 |
| Resultat efter finansnetto | -110 | 424 | -534 | 247 | 953 |

Jämfört mot budget

För året uppgår resultatet efter finansnetto till -110 mnkr, vilket är 534 mnkr lägre än budget.

Det lägre resultatet förklaras främst av högre netto nedskrivningar och återföringar (-317 mnkr), Nedskrivningar sker främst pga. högre avkastningskrav på marknaden, vilket ger lägre fastighetsvärden. Se vidare 3.2.2.

Resultatet påverkas också av ett mer negativt finansnetto (-138 mnkr), vilket i första hand förklaras av högre räntenivåer. Genomsnittlig finansieringskostnad för 2023 beräknas till 2,10% (1,43% i budget).

Driftskostnaderna är 125 mnkr högre än budget, varav icke taxebundna har ökat med 205 mnkr. Det förklaras till stor del av högre kostnader för tjänster, bl.a. relaterat till skador, samt högre personalkostnader, bl.a. relaterat till trygghetsskapande åtgärder. De taxebundna driftskostnaderna är dock lägre med 80 mnkr, varav elkostnaderna är 74 mnkr lägre, främst relaterat till en lägre prisnivå.

Underhållskostnaderna är 56 mnkr högre än budget, vilket bl.a. förklaras av ökade kostnader för skador, både inom Bostadsbolaget och Poseidon.

Övriga rörelseposter är 40 mnkr lägre främst relaterat till Egnahemsbolaget, vilket bl.a. förklaras av en lägre försäljningsvolym av bostäder, en nedskrivning som görs i ett projekt samt en icke budgeterad garantiavsättning.

Intäkterna är dock 132 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av hyresförhandlingen som gav ett högre utfall än budget. Den generella

hyresförhandlingen gav en hyresökning på 4,25 procent från 1 maj 2023. I budgeten gjordes antagandet att utfallet av hyresförhandlingen låg i linje med åren innan, enligt koncernens rådande principer.

Jämfört mot föregående år

Mot föregående år är resultatet efter finansnetto 357 mnkr lägre.

Det lägre resultatet förklaras främst av högre nedskrivningar och återföringar (-332 mnkr). Nedskrivningar sker främst pga. högre avkastningskrav på marknaden, vilket ger lägre fastighetsvärden. Se vidare under 3.2.2.

Resultatet påverkas också av ett mer negativt finansnetto (-193 mnkr), vilket i första hand förklaras av högre räntenivåer. Genomsnittlig finansieringskostnad för 2023 beräknas till 2,10% (1,26% föregående år).

De yttre faktorerna med ökat nedskrivningsbehov och ökade räntekostnader, påverkar koncernens resultat negativt med ca. 520 mnkr jämfört med föregående år. Resultat efter finansnetto för året skulle därmed visa ett bättre resultat med ca. 160 mnkr, mot föregående år, efter justering för påverkan.

Driftskostnaderna är totalt 252 mnkr högre än föregående år, varav icke taxebundna har ökat med 175 mnkr. Det förklaras av högre kostnader för tjänster och material, bl.a. relaterat till skador och högre kostnadsnivå, samt högre personalkostnader pga. lönerevision etc. De taxebundna har stigit med 77 mnkr, varav värmekostnader utgör en ökning med -44 mnkr, relaterat till både en högre förbrukning och en högre prisnivå.

Övriga rörelseposter är 107 mnkr lägre än föregående år främst pga. färre antal sålda bostäder inom Egnahemsbolaget samt på garantiavsättning för äldre projekt som har gjorts under 2023 i kombination med en återföring under 2022 av tidigare garantiavsättning.

Intäkterna är 344 mnkr högre än föregående år, vilket främst förklaras av tillkommande bostäder till följd av nyproduktion samt från den generella hyresförhandlingen.

Underhållskostnaderna är 191 mnkr lägre än föregående år. Nedgången var planerad sedan tidigare men en anpassning har dessutom gjorts med anledning av ekonomisk omgivning.

3.2.2 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande

| Belopp i mnkr | Bokslut 2023 | Budget 2023 | Avvikelse | Bokslut 2022 | Bokslut 2021 |
|--------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Poseidon | 58 | 174 | -117 | 51 | 141 |
| Bostadsbolagskoncernen | 157 | 215 | -57 | 150 | 341 |
| Familjebostäder | 78 | 81 | -3 | -6 | 90 |
| Gårdstensbostäder | 11 | 12 | -1 | 16 | 16 |
| Framtiden Byggutveckling | 3 | 0 | 3 | 4 | -1 |
| GöteborgsLokaler | 8 | 4 | 3 | 12 | 13 |
| Egnahemsbolaget | -90 | -46 | -45 | 9 | 164 |
| Bygga Hem | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Störningsjouren | 1 | 0 | 1 | 3 | 1 |
| Summa bolag | 227 | 441 | -214 | 239 | 766 |

| | | | | | |
|--------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|
| Moderbolaget | 5 | 4 | 1 | 4 | -1 |
| Resultat fastighetsförsäljning | 2 | 0 | 2 | 0 | 81 |
| Nedskrivningar, netto | -324 | -8 | -317 | 7 | 126 |
| Koncernmässiga avskrivningar | -21 | -19 | -2 | -21 | -19 |
| Eliminering/omklassificering | 2 | 6 | -4 | 18 | 0 |
| Summa koncernen | -110 | 424 | -534 | 247 | 953 |

Poseidon redovisar ett lägre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med 117 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen förklaras främst av högre driftskostnader med -76 mnkr, bland annat med anledning av skador och identifierade förgäveskostnader för projekt. Underhållskostnaderna är 36 mnkr högre än budget, främst med anledning av vattenskadorna. Finansnettot är 61 mnkr mer negativt än budget (se kommentar under 3.2.1). Intäkterna är dock 48 mnkr högre än budget (se kommentar under 3.2.1).

Bostadsbolaget redovisar ett lägre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med 57 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen förklaras främst av högre driftskostnader med -61 mnkr, bland annat med anledning av högre personalkostnader relaterat till trygghetsorganisationen samt kostnader för skador. Underhållskostnaderna är 14 mnkr högre än budget, främst med anledning av vattenskadorna samt omklassificering från investering i befintligt bestånd. Detta möts av bland annat lägre underhåll i projekt i utvecklingsområdena främst med anledning av tidsförskjutningar. Finansnettot är 31 mnkr mer negativt än budget (se kommentar under 3.2.1). Intäkterna är dock 36 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av att hyresförhandlingen gav ett högre utfall än budget samt högre vidarefakturerings av tjänster. I budgeten gjordes antagandet att utfallet av hyresförhandlingen låg i linje med åren innan, enligt koncernens rådande principer.

Egnahemsbolaget redovisar ett lägre resultat med 45 mnkr i förhållande till budget, vilket främst förklaras av en lägre försäljningsvolym med 64 bostäder, en nedskrivning (-11 mnkr) som görs i ett projekt samt en icke budgeterad garantiavsättning (-11 mnkr). I förhållande till föregående år är resultatet 99 mnkr lägre, vilket också främst förklaras av en lägre försäljningsvolym med 216 bostäder samt på garantiavsättning för äldre projekt som har gjorts under 2023 med - 11 mnkr. Under 2022 gjordes en återföring av garantiavsättning med ca. 30 mnkr.

De jämförelsestörande posterna består av:

- Resultat, fastighetsförsäljning, vilken är högre mot budget med anledning av försäljning av studentmoduler inom Bostadsbolaget.
- Nedskrivningar, netto,
 - I förhållande till budget är netto av nedskrivningar och återföringar 317 mnkr högre, vilket är relaterat till både projekt i nyproduktion med -208 mnkr, byggnader och mark kopplat till nyproduktion med -91 mnkr samt nedskrivningar i befintligt bestånd med -19 mnkr. Nedskrivningar sker främst pga. högre avkastningskrav på marknaden, vilket ger lägre fastighetsvärden.
 - I förhållande till föregående år är netto av nedskrivningar och återföringar 332 mnkr högre, vilket är relaterat till både projekt i nyproduktion med -210 mnkr, byggnader och mark kopplat till nyproduktion med -104 mnkr samt nedskrivningar i befintligt bestånd med -19 mnkr. Större nedskrivningar har under året gjorts i projekt Selma Stad med -84 mnkr, Selma Litteraturgatan med -68

mnr och Östra Kålltorp -58 mnr. Nedskrivningar sker främst pga. högre avkastningskrav på marknaden.

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner

| Benämning projekt enl. inv. plan, i mnr | KF beslutat (ja/nej) | Budget per projekt | Ack utfall tom perioden | Aktuell prognos för hela projektet | Beräknas färdigt (år, kv) |
|---|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| A2 | Nej | 859 | 837 | 944 | 2024 -Q4 |
| A6 | Nej | 350 | 355 | 359 | 2023 -Q2 |
| A9 | Nej | 379 | 441 | 439 | 2023 -Q1 |
| A14 | Nej | 309 | 367 | 370 | 2024 -Q2 |
| A20 | Nej | 341 | 315 | 312 | 2023 -Q2 |
| A21 | Nej | 305 | 329 | 329 | 2023 -Q2 |
| A24 | Nej | 445 | 154 | 452 | 2026 -Q2 |
| A30 | Nej | 782 | 174 | 802 | 2027 -Q3 |
| A31 | Nej | 218 | 336 | 342 | 2024 -Q1 |
| A32 | Nej | 723 | 114 | 698 | 2025 -Q4 |
| A33 | Nej | 227 | 304 | 355 | 2024 -Q4 |
| A34 | Nej | 378 | 57 | 405 | 2026 -Q2 |
| A35 | Nej | 529 | 91 | 543 | 2028 -Q3 |

Kommentar till avvikelser:

A2 Främst index

A9 Främst beroende på fördröjning pga. överklagat bygglov, merkostnader etc. Slutredovisat.

A14 Främst index samt tillkommande kostnader bl.a. förlängd brandvägg, stödmur m.m.

A20 Gynnsam upphandling jämfört med investeringsbeslut.

A21 Index

A31 Främst index samt högre anbud i upphandling än kalkylerat och tillägsarbeten.

A33 Främst index samt högre hyresgäst Anpassningar än beräknat, vilka finansieras med hyrestillägg, tillkommande yta samt högre kostnader i samband med entreprenörs konkurs.

Beloppen är mnr. Beslutade projekt överstigande 300 mnr i prognos. Aktuell prognos i tabellen redovisas inklusive index och budget per projekt är exklusive index vid beslut.

3.2.3.2 Sammanställning av moderbolagets/bolagets totala investeringar

| Rapporterande bolag (mnkr) | Utfall 2023 | Budget 2023 | Utfall 2022 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Bostadsbolaget | 369 | 672 | 480 |
| Familjebostäder | 634 | 619 | 805 |
| Gårdstensbostäder | 44 | 49 | 72 |
| Poseidon | 891 | 1 179 | 1 082 |
| GöteborgsLokaler | 168 | 140 | 146 |
| Övriga | 3 | 0 | 104 |
| Totala investeringar | 2 109 | 2 659 | 2 690 |

Totala investeringar för året 2023 uppgår till 2 109 mnkr. Av detta avser 1 303 mnkr investeringar i befintligt bestånd, 576 mnkr i nyproduktion, 145 mnkr i konverteringar, 42 mnkr i solenergi, 5 mnkr i förvärv och 37 mnkr i övrigt.

De totala investeringarna är 550 mnkr lägre än budget, där 302 mnkr relaterar till Bostadsbolaget och 289 mnkr till Poseidon. Variansen härrör främst till lägre nyproduktion (+517 mnkr), vilket till stor del förklaras med tidsförskjutningar, bland annat pga. att en entreprenör kommit på obestånd, avbruten upphandling, miljötredning etc.

De totala investeringarna är 581 mnkr lägre än föregående år, vilket främst härrör till lägre nyproduktion (+451 mnkr) med anledning av förväntad lägre takt. Även lägre investeringar i förvärv bidrar till den totala avvikelserna med 218 mnkr, vilket beror på att inga förvärv av fastigheter har gjorts under 2023. Investeringarna är dock högre vad gäller konverteringar (-49 mnkr), främst relaterat till Poseidon, solenergi är 21 mnkr högre och investeringar i befintligt bestånd är 13 mnkr högre.

3.2.4 Bokslut

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto för 2023 på -110 mnkr, vilket är 534 mnkr lägre än budget. Det lägre resultatet är främst drivet av högre nedskrivningar och högre räntekostnader, vilket är en följd av högre marknadsräntor än antaget för året. Det lägre resultatet inom Egnahemsbolaget är också i relaterat till en sämre marknadssituation.

Drifts- och underhållskostnader påverkar också koncernen negativt, vilket till stor del drivs av högre kostnader för skador än antaget.

Det operativa kassaflödet uppgick under året till 130 mnkr, vilket är 199 mnkr lägre än budget. Variansen är främst driven av de högre ränte- och driftskostnaderna.

Detta innebär en självfinansieringsgrad på 19%, vilket innebär att övrig finansiering av nyproduktionen sker genom upplåning av staden.

Kassaflöde efter nyproduktion är -634 mnkr, vilket är 342 mnkr mer positivt än budget, främst drivet av lägre investeringar i nyproduktion (+517 mnkr).

Koncernens totala balansomslutning per 31 december 2023 uppgick enligt K3 till 40 444 mnkr med en låneskuld på 24 477 mnkr. Soliditeten enligt K3 var 31%. Den justerade soliditeten var 63%.

Koncernens sammanlagda marknadsvärde för fastigheterna uppgick per den 31

december 2023 till 117 669 mnkr (123 512 mnkr).

3.2.5 Lån och lånetak

| Lån mnkr | Volym 31 dec 2023 | Lånetak 2023 | Volym 31 dec 2024 | Beslutat lånetak 2024 |
|--------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------------------|
| Summa | 24 477 | 29 000 | 28 200 | 29 000 |

Lånetaket behöver höjas för 2025 till 32 500 mnkr för att möjliggöra fattande av investeringsbeslut avseende nyproduktion som i sin helhet är finansierade inom beslutat lånetak.

Volym 31 dec 2024 motsvarar Budget 2024 justerad för köp av byggrätter i Karlastaden.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

Enligt anvisningarna gör bolaget en samlad redovisning för hela Framtidenkoncernen. Koncernen arbetar utifrån fastställda bolagsordningar, Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning, bolagsspecifika ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.

Koncernen har för 2023 haft en koncerngemensam affärsplan vars funktion är att ange koncernens långsiktiga mål och fokus samt att omhänderta mer kortsiktiga uppdrag från kommunfullmäktige. Affärsplanen består av sex målområden som utgår från det uppdrag som vi fått av ägaren i vårt ägardirektiv. I affärsplanen har vi också inarbetat inriktningar och uppdrag från kommunfullmäktiges budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad som berör oss. Den koncerngemensamma affärsplanen har legat till grund för dotterbolagens verksamhetsplaner för 2023. Styrelsen och VD bedömer att driften och utvecklingen av verksamheten har legat i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

3.3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Bolagets bedömning är att bolagets system för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

Den utvärdering som bolaget gjort indikerar att bolagets ledning följer lagar, regler och överenskomna arbetssätt och att detta har fungerat väl. Regelbundna temperaturmätningar till samtliga medarbetare ger ledningen kontinuerlig information om hur medarbetare mår och hur de upplever att ledning, styrning, dialog och kommunikation med mera fungerar på respektive enhet och för bolaget som helhet. Mätningarna möjliggör för ledare att snabbt kunna återkoppla och ta upp angelägna frågor för dialog. Stadsrevisionen har i sin grundläggande granskning av bolaget för samtliga verksamhetsår mellan 2019-2023 bedömt att bolaget har en god intern styrning och kontroll. Under året har arbetet för nolltolerans mot kriminell verksamhet fortsatt och utvecklats ytterligare, bland annat genom utbildningsinsatser i koncernens kompetensplattform *Allt vi kan*.

Bolaget har en väl definierad process för styrelsearbetet med beslutad tidplan, tydliga roller och systematiska arbetssätt för beredning och framtagande av ärenden. Bolagets bedömning är att processen bidrar till att styrelsen erhåller relevant information och bra underlag för att kunna styra och leda bolaget.

Med utgångspunkt i den årliga hyresgästenkäten analyserar dotterbolagen resultaten och arbetar med aktiva åtgärdsplaner och handlingsplaner på områdes- och fastighetsnivå. I årets hyresgästenkät förbättrades resultaten ytterligare inom nästan alla områden vilket kan vara en indikation på att de bostadsförvaltande bolagen arbetar systematiskt med att förbättra och utveckla verksamheten utifrån resultaten i tidigare års enkäter.

Bolaget bedömer att uppföljningen fokuserar på det som är väsentligt ur ett risk- och väsentlighetsperspektiv, utifrån ägarens mål, inriktningar och uppdrag för bolaget samt utifrån den koncerngemensamma affärsplanen. Det är bolagets uppfattning att ledning, styrning och uppföljningen av koncernen har förstärkts ytterligare genom koncernens nu tre år gamla struktur för råd och grupper som driver, samordnar och utvecklar frågor utifrån den koncerngemensamma affärsplanen och rapporterar till koncernledningen. Den särskilda styrmodellen för styrning och uppföljning av den koncerngemensamma strategin för utvecklingsområden bedöms bidra positivt till att bibehålla fokus på genomförandet av insatserna och därmed till högre måluppfyllelse.

Ett fortsatt arbete med att utveckla ledning och styrning av koncernen kommer att krävas, inte minst för att kunna nå koncernens högt ställda mål i strategin för utvecklingsområden. Behovet bedöms öka med nuvarande omvärldsläge och konjunktur där inflation och höjda räntor gör nyproduktionen och underhållet av befintliga fastigheter dyrare vilket leder till prioriteringar och stort fokus på ledning och styrning.

3.3.3 Kundorienterad kvalitetsledning

De bostadsförvaltande bolagen i Framtiden genomför årligen en hyresgästenkät. Enkäten mäter hur nöjda hyresgästerna är med lägenheter, allmänna utrymmen och utemiljön samt med service, trygghet och inflytande. Enkäten ger också möjlighet att lämna feedback och kommentarer som går att sortera per bostadsområde, fastighet och fråga. En möjlighet som många hyresgäster nyttjar och som ger varje dotterbolag och område ytterligare information om hyresgästernas behov, förväntningar och upplevelser. Enkätsvaren är viktig input till bolagens ständiga förbättringsarbete och bidrar till att identifiera och prioritera anpassade åtgärder i handlingsplaner på områdes- och fastighetsnivå. 2023 förbättrades resultaten för fjärde året i rad.

Vi har ett ramavtal med hyresgästföreningen för boinflytande, som syftar till att säkerställa transparens och tydlig uppföljning. Vi har också ett avtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästerna inflytande över ombyggnationer genom samrådsförfarande. Genom dialog och samråd med de boende får vi reda på vad de vill ha och kan berätta vilka behov vi ser. Hyresgästerna kan också påverka sina boendekostnader i samband med renovering. Vi har en koncerngemensam riktlinje för varsam renovering vars grundtanke är att hyresgästerna själva ska kunna påverka sin boendestandard och därmed kostnaden för sin lägenhet.

Störningsjouren arbetar systematiskt med både störningar och mot oriktiga hyresförhållanden i koncernens bestånd. Bolaget hanterar och omhändertar inkommande tips på oriktiga hyresförhållande från både egen personal och från grannar. Tipsen omhändertas och under året har de lett till cirka 1 400 påbörjade ärenden om misstänkta olovliga uthyrningar. 504 lägenheter friställts och kunnat

lämnas tillbaka till bostadskön. Ett systematiskt arbetssätt som skapar ökad trygghet för både hyresgäster och grannar. Under året har Störningsjouren också gjort knappt 7 500 besök hos hyresgäster som upplever sig störda av grannar eller är oroliga av någon anledning. Hyresgästerna blir lyssnade på, lugnade och störande grannar kan få ett besök där de blir ombedda att dämpa sig. Ibland leder besöket även till fortsatta sociala insatser för att förebygga vräkningar eller sociala missförhållanden.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden bygger till stor del på koncernens erfarenheter och lärdomar om vad som krävs för att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen i de särskilt utsatta områdena. Genomförandet av strategin följs av en grupp forskare som bidrar med genomlysning av strategins genomförande och dess effekter vilket ger koncernen generella insikter och slutsatser om vilka insatser som fungerar.

Under sommaren 2023 omkom ett barn i en hissoolycka i en av våra fastigheter. Efter olyckan har alla hissar i koncernen med en liknande konstruktion kontrollerats och ytterligare säkerhetsåtgärder har vidtagits vid behov. En större inventering av koncernens totalt knappt 2 000 hissar har även gjorts för att identifiera andra riskkonstruktioner och en åtgärdsplan är under framtagande. Samtliga hissar i Framtidenkoncernens bestånd är lagliga, inventeringen har inte handlat om att hitta felaktiga hissar utan modeller där det kan finnas en förhöjd risk av olika slag.

3.3.4 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Kostnader för projekt inom Framtidenkoncernens bolag som är kopplade till stadens utstående gröna obligationer samt mätetal för byggnader som övergått till förvaltning finns redovisade i bilagor till årsrapporten.

3.3.5 På vilket sätt har styrelsen begränsat uppgifter inom bland annat administration, ledningsarbete och konsultanvändning?

I samband med delårsrapporten per augusti godkände styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bolagets åiterrapportering av uppdraget från kommunfullmäktige (2023-02-23, §29) om att ta fram konkreta åtgärder i syfte att minska administrationen. Flera av de åtgärder som nämns där återkommer även i denna rapportering.

- Under 2023 anslöt sig Familjebostäder och Bostadsbolaget till Framtidens lönecenter och därmed är koncernens samtliga bolag kunder till koncernens lönecenter. Lönecenter utvecklar effektiva arbetssätt och rutiner och implementerar ett modernt systemstöd genom köpt tjänst från Intraservice. Konsolidering av koncerngemensamma uppgifter och rapportering kommer att underlättas när samtliga bolag använder nya lönesystemet 2025.
- Under året har bolaget i större utsträckning använt befintliga delårs- och årsrapporter för åiterrapportering av uppdrag från kommunstyrelse och kommunfullmäktige för minskad administration.
- Egnahemsbolaget och Framtiden Byggutveckling har under 2023 förstärkt

samverkan mellan bolagen som en följd av rådande konjunkturläge och avstannad försäljning av bostadsrätter och äganderätter. Från 2024 kommer Framtiden Byggutveckling att ta över hela ansvaret för att ta fram bostadsrättsprojekt i tidiga skeden och lämna över projekt till EHAB när de övergår till detaljplan.

- Förvaltnings AB Framtiden är i egenskap av moderbolag för koncernen rapporterade enhet till kommunstyrelsen och Stadshus AB. När det gäller insamling av underlag och uppgifter från dotterbolag, exempelvis för återrapportering av mål och uppdrag från ägaren eller yttranden över remisser/motioner, använder moderbolaget koncernens rådsstruktur i så stor utsträckning som möjligt. Bolaget bedömer att det både minskar den administrativa belastningen på dotterbolagen och att det leder till högre kvalitet i ärenden.
- Moderbolaget har under hösten 2023 signalerat till dotterbolagen, i samband med bland annat ledningsforum och budgetmöten för 2024, att vara restriktiva med anställningar.

Bolaget har inte bedömt det som möjligt att uppskatta belopp för vilken effekt/besparing åtgärderna har gett.

| Insats/åtgärd | Effekt/besparing |
|---------------|------------------|
| | |

3.3.6 Övriga beslut och/eller uppdrag

2023-12-20 beslutade Förvaltnings AB Framtidens styrelse att godkänna en investering av byggrätter i området Karlastaden och att ge vd mandat att genomföra affären. På andra sidan årsskiftet, 2024-01-22, genomfördes affären som möjliggör byggnation av 300–400 nya bostäder.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

| Kassaflöde (mnr) | Kassaflöde innevarande år | Kassaflöde föregående år |
|--|---------------------------|--------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv (inkl. investering i befintligt bestånd) | 135 | 181 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i nyproduktion, förvärv, konverteringar & solel | -769 | -1368 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Förändring rörelsekapital | -152 | 440 |
| Upplåning | 786 | 747 |
| SUMMA | 0 | 0 |

Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv uppgår till +135 mnr, vilket är 46 mnr lägre än för 2022 som förklaras av högre kostnader för tjänster och material, bland annat relaterat till skador och högre kostnadsnivå, samt personalkostnader. De högre räntekostnaderna bidrar också till det lägre kassaflödet. Utöver detta har Egnahemsbolaget ett lägre resultat bland annat relaterat till lägre försäljning jämfört med föregående år.

Investeringar i nyproduktion, förvärv, konverteringar & solel uppgår till 769 mnr, vilket är 599 mnr lägre investeringar än föregående år. Avvikelsen är främst beroende på lägre investeringar i nyproduktion med anledning av förväntad lägre takt (+451 mnr) samt lägre investeringar i förvärv (+218 mnr). Inga markförvärv är genomförda under 2023.

Förändring i rörelsekapital uppgår till -152 mnr, vilket är 592 mnr mer negativt jämfört med föregående år, främst beroende på högre varulager med 118 mnr inom Egnahemsbolaget under året, drivet av en högre nyproduktionsvolym samt låg försäljning. Föregående år minskade Egnahemsbolaget varulagret med 457 mnr med anledning av en hög försäljning.

Upplåningen är 786 mnr under 2023, vilket är 39 mnr högre än upplåningen under föregående år.

Specifikation reareultat avyttring fastighet/bolag

| Specifikation reareultat avyttring fastighet/bolag | Objekt (fastighet/bolag) | Utfall 2023 | Motpart (extern/kommun/ Stadshuskoncernen) |
|---|------------------------------------|--------------------|---|
| Avyttring byggnad | Moduler på fastighet Backa 866:704 | 1,743 | Extern |
| - | | | |
| - | | | |

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 årsrapport betraktas som fullgjorda.

| KF/KS uppdrag | Kommentar |
|--|---|
| <p>Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bedriva ett digitalt effektiviseringsarbete under hela planperioden.</p> <p>Uppdragsår 2020</p> | <p>Uppdraget har omhändertagits inom ramen för ordinarie verksamhet. Som exempel kan nämnas att boendeappen har lanserats till samtliga hyresgäster och att koncernen har upphandlat ett nytt lönesystem genom köpt tjänst från Intraservice som bedöms bidra till ökad kvalitet och effektivitet.</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>Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Hemställan</p> | <p>Under våren 2022 beslutades om en koncerngemensam krisledningsorganisation som en följd av kriget i Ukraina. Framtiden har löpande rapporterat om verksamhets- och affärsmässiga konsekvenser av kriget i delårs- och årsrapporter, där det även framgått att koncernen inte har haft några kostnader avseende flyktmottagande.</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>En modell i form av en så kallad boinflytandetrappa har tagits fram. Trappan kan användas som ett pedagogiskt verktyg för att tydliggöra vilken form av inflytande koncernens hyresgäster har i olika frågor och ärenden. Modellen kan även användas i möten med hyresgäster för att tydliggöra syfte och innehåller exempel på aktiviteter där hyresgäster har möjlighet till inflytande i olika grad. Samtliga exempel är redan befintliga aktiviteter som har förankrats med hyresgäster.</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>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</p> | <p>Uppdraget omhändertas i huvudsak inom ramen för reserverade medel för genomförandet av strategin för utvecklingsområden och investeringar i nyproduktion. Bolaget lyfter, där det är relevant, perspektiven i ärendebereidning och i uppföljning.</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>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</p> | <p>Inom ramen för insatsen "Nolltolerans mot kriminell verksamhet" i strategin för utvecklingsområden har koncernen identifierat tillit till ledarskapet som en avgörande och viktig faktor som löpande berörs i chefsförberedande insatser.</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>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</p> | <p>Under sommaren 2023 kunde bolagen i Framtidenkoncernen erbjuda 21 ungdomar med uttalade funktionsvariationer ett feriejobb. Av de totalt knappt 1 000 ungdomar som togs emot för feriejobb sommaren 2023 är bedömningen att det fanns fler med olika funktionsvariationer men där vi inte vet hur många eftersom ungdomarna inte själva anmält en funktionsvariation och frågan inte ställs. Inför sommaren 2024 är det koncernens målsättning att minst 5 % av platserna för ferieungdomar ska riktas till ungdomar med funktionsvariation. För att kunna realisera målsättningen krävs ett fortsatt arbete mellan ARbvx och Passalen, då vi inte själva kan ställa frågan om funktionsnedsättningar.</p> |
| <p>Idrotts- och föreningsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, Got Event AB, Liseberg AB och Göteborgs Hamn AB, stadsfastighetsnämnden, Higab AB, Älvstranden Utveckling AB samt stadsmiljönämnden får i uppdrag att identifiera objekt i sin egen verksamhet som ska stängas av vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät.</p> <p>Uppdraget ska vara slutfört senast 31 oktober 2023.</p> | <p>I samband med det stadengemensamma arbetet som gjordes kring Samordning elbesparing under vintern 2022-23 identifierades de objekt som kan stängas ned med kort varsel.</p> <p>Uppdraget återrapporterades till FAB styrelse i samband med vd-rapport 2023-11-23.</p> |
| <p>Stadsfastighetsnämnden, Higab AB, Förvaltnings AB Göteborgslokaler och Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att, tillsammans med de nämnder och styrelser som bedriver verksamheter i deras lokaler, fatta ömsesidiga beslut avseende vilka objekt och verksamheter som ska stängas av vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät.</p> <p>Uppdraget ska vara slutfört senast 31 oktober 2023.</p> | <p>De externa hyresgäster som finns i GöteborgsLokalers fastigheter har nästan uteslutande egna elavtal och GöteborgsLokaler har således ingen rådighet över detta.</p> <p>Uppdraget återrapporterades till FAB styrelse i samband med vd-rapport 2023-11-23.</p> |
| <p>Stadsfastighetsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, idrott- och föreningsnämnden, Got Event AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB och Älvstranden AB får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och styrelser arbeta för att överbygga de administrativa hinder för energi- och effektbesparingsåtgärder som finns i och med att olika nämnder och bolag nyttjar respektive äger olika lokaler.</p> <p>Uppdragsår 2023</p> | <p>Uppdraget återrapporterades till FAB styrelse i samband med vd-rapporten 2023-11-23. Sedan dess har Framtiden deltagit i ett möte med stadsfastighetsnämnden, idrott- och föreningsnämnden, Got Event AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB och Älvstranden AB där frågan har belysts. Samtliga parter delar bilden av att de främsta administrativa hindren handlar om hyresavtal och gränsdragning; vilken part bekostar energiinvesteringar respektive vilken part erhåller en minskad energikostnad. Parterna kommer att träffas vid ytterligare tillfälle under våren 2024.</p> |

5.2 Uppföljning uthyrning och kontrakt

I *Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder* anges att policyn ska följas upp en gång per år.

I tabellen nedan framgår det totala antalet lägenheter i koncernen samt olika typer av kontrakt som pågår eller har förmedlats under respektive år.

| Antal kontrakt | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Antal lägenheter i koncernen | 73 634 | 74 274 | 75 235 | 75 767 | 75 821 |
| Antal avställda lägenheter (evakuering, renovering m.m) | 562 | 595 | 796 | 796 | 728 |
| Antal godkända pågående andrahandskontrakt | i.e. | 764 | 837 | 949 | 789 |
| Antal förmedlade lägenheter med bosociala kontrakt (Exploateringsförvaltningen) | 463 | 540 | 440 | 449 | 362 |
| Antal pågående bosociala kontrakt | 1 270 | 1 633 | 1 257 | 1 091 | 1 111 |
| Antal kontrakt som förmedlas via Boplats | 4 311 | 4 774 | 6 190 | 5 723 | 5 043 |
| Antal kontrakt som förmedlas via Omflyttningsplatsen | 1 696 | 1 674 | 1 728 | 1 416 | 1 219 |

Avsteg från policyn

Avsteg har i enlighet med vad som anges i policyn och reglerna sammanställts och rapporterats av de bostadsförvaltande bolagen. Sammanlagt har det under 2023 gjorts strax under 60 avsteg av de totalt drygt 6 600 lägenheter som förmedlades under året. Den allra största andelen avsteg sker i samband med renovering och ombyggnation och motsvarar liksom tidigare år cirka 2/3 av avstegen. Övriga orsaker är framförallt medicinska skäl, funktionsvariationer och olika typer av hot mot hyresgäster inklusive fall av våld i nära relation. Rutinen för avsteg i fall med våld i nära relation har följts upp och anpassats under året.

Uppföljning av särskild uthyrningsregel

Koncernens policy och regler för uthyrning av bostäder innehåller även koncernens särskilda uthyrningsregel för utvecklingsområden, som innebär att maximalt 20 procent av lägenheterna får hyras ut till individer som har försörjningsstöd som sin huvudsakliga inkomstkälla. Regeln omfattar utöver utvecklingsområdena även de områden som på polisens lista bedöms som riskområden och utsatta områden. Områden som förflyttas bort från listan kan under en treårsperiod successivt anpassas åter till ordinarie uthyrningsregel.

När det gäller Hisings Backa implementerades den särskilda uthyrningsregeln, så som uppdraget gavs i fullmäktiges budget 2023, senare in på året än i övriga områden. Detta förklarar att området ligger på en lägre nivå än andra områden. År 2024 är bedömningen att även Hisings Backa kommer att ligga i nivå med de krav som ställs i regeln.

| Område | Antal kontrakt som tecknats under 2023 | Varav antal där hyresgästen har egen försörjning | Andel tecknade kontrakt där hyresgästen har egen försörjning |
|-------------------|--|--|--|
| Gårdsten | 205 | 170 | 83% |
| Lövgärdet | 150 | 113 | 75% |
| Hjällbo | 200 | 155 | 78% |
| Biskopsgården | 580 | 458 | 79% |
| Hisings Backa | 391 | 232 | 59% |
| Hammarkullen | 175 | 160 | 91% |
| Bergsjön | 237 | 198 | 84% |
| Frölunda Tynnered | 553 | 437 | 79% |
| Totalt | 2 491 | 1 923 | 77% |

Oriktiga hyresförhållanden

Genom koncernens arbete med riktiga hyresförhållanden identifieras och frigörs lägenheter som inte används i enlighet med hyreskontraktet. Som framgår av tabellen nedan friställde Störningsjouren drygt 500 lägenheter under 2023.

Gårdstensbostäder arbetar med frågan kring oriktiga hyresförhållanden i egen regi och friställde 25 lägenheter under 2023.

| Oriktiga hyresförhållanden | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Antal friställda lägenheter via Störningsjourens arbete | 638 | 447 | 643 | 567 | 504 |
| Varav egen uppsägning | 496 | 300 | 473 | 376 | 295 |
| Antal påbörjade ärenden om oriktiga hyresförhållanden | 1 960 | 1 636 | 2 016 | 1 644 | 1 438 |
| Antal avslutade ärenden utan åtgärd | 1 035 | 471 | 1 434 | 1 055 | 1 073 |

Barnbokslut 2023

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Inledning | 3 |
| 2 | Barnbokslut | 4 |
| 2.1 | Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet..... | 4 |
| 2.2 | Analys..... | 4 |
| 2.2.1 | Summering av föregående års utvecklingsområden och insatser | 4 |
| 2.2.2 | Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar | 5 |
| 2.3 | Det nya nuläget och vägen framåt | 7 |

1 Inledning

Kommunfullmäktige gav 2020 kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en stadenövergripande barnrättsplan, samt till samtliga nämnder och styrelser att årligen upprätta ett barnbokslut. Barnrättsplanen antogs av kommunfullmäktige 2022 och gäller under perioden 2022 – 2024.

Ett barnbokslut är en sammanställning av verksamhetens insatser och resultat som berör barn och är tänkt att fungera som ett underlag och stöd för förvaltningar och bolag i arbetet med att tillgodose barn och ungdomars rättigheter utifrån barnkonventionen. Barnboksluten är också ett underlag till uppföljning av Göteborgs Stads barnrättsplan.

Utgångspunkten för barnrättsplan och -bokslut är Barnkonventionens fyra grundläggande artiklar:

- Artikel 2 – Principen om icke-diskriminering
- Artikel 3 – Barnets bästa
- Artikel 6 – Barns rätt till liv, överlevnad och utveckling
- Artikel 12 – Barns rätt till delaktighet

Barnrättsplanen har fyra fokusområden som barnrättsarbetet främst ska fokusera på:

- Utbildning
- Fritid
- Trygghet
- Hälsa

2 Barnbokslut

2.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet

En av de bärande delarna i Framtidenkoncernens uppdrag är att bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd. En stor del av de boende i koncernens lägenheter är barn och ungdomar. De är en mycket viktig målgrupp i bolagets arbete med *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden*, där målet är att Göteborg inte ska ha några utsatta områden på polisens lista. Koncernen har reserverat 11 miljarder kronor för genomförandet av strategins insatser fram till år 2030. Förverkligandet av strategin resurssätts dels som en del av dotterbolagens ordinarie verksamhet och prioriteringar, dels genom riktade koncerngemensamma satsningar.

En rad satsningar inom ramen för strategin påbörjades under 2021 och har under 2022 och 2023 utvecklats och utvidgats. Insatserna beskrivs i styckena nedan.

2.2 Analys

2.2.1 Summering av föregående års utvecklingsområden och insatser

Satsningen *Lights On* ingår i paraplyet "Skola som arena" och omfattar 10 skolor med sammanlagt 4 000 barn och ungdomar i stadens utvecklingsområden och handlar om att hålla grundskolor öppna både före och efter lektionstid. Satsningen genomförs utifrån ett medskapande förhållningssätt som ger delaktighet och inflytande och bidrar till att både öka andelen barn som går ut grundskolan med godkända betyg och till att områdena utvecklas, tryggheten främjas och framtidstron ökar. Utöver tid och resurser som satsas i koncernens bolag finansierar Framtiden tio heltidstjänster inom ramen för satsningen i form av koordinatörer. Under 2023 har arbetet utvecklats och fler och fler aktiviteter har etablerats.

En annan viktig satsning inom ramen för strategin är *Satsning för Framtidstro* som omfattar insatser i koncernens samtliga utvecklingsområden med ändamålen att förbättra barn och ungas förutsättningar att klara skolan, en meningsfull fritid, möjlighet till sommarjobb och extraarbete samt föräldrastödjande insatser. Satsningen innebär en plan för sociala investeringar i omfattningen 50 mnkr under perioden 2022 – 2026. Resurser som satsas omsätts i insatser i samverkan med externa aktörer. Under 2023 har nya aktiviteter tillkommit, ett exempel är 'Ungas röster', ett fritidsprogram tillsammans med *Förebildarna* för att ge unga verktyg att utveckla sina åsikter, vidga sina perspektiv samt retoriken och plattformen för att nå ut med sina tankar. En annan betydande insats som görs under läsåret 2023/2024 är att finansiera mellanmål i samtliga 23 skolor som omfattas av *Skola som arena*. Under året kopplades även en extern aktör till projektet för att följa upp och utvärdera de insatser som görs. De insatser som finansieras av satsningen ska ha en kompensatorisk ansats där syftet är att komplettera – snarare än överlappa - skola och andra kommunala förvaltningars uppdrag. Då ändamålet gränsar till flera olika

kommunala förvaltningars kärnuppdrag ska dialog och samverka med (för insatsen) berörda förvaltningar ske. Ytterligare insatser beskrivs i styckena nedan med koppling till Barnkonventionens artiklar.

2.2.2 Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar

2.2.2.1 Artikel 2 – principen om icke diskriminering

Samtliga koncernens sex utvecklingsområden tillhör de med mest resurssvaga jämfört med övriga staden. Den ekonomiska situationen bland barnfamiljer utgör en grundläggande förutsättning för barns uppväxtvillkor. Faktorer som arbetslöshet, låg inkomstnivå, stress och ohälsa hos föräldrar eller vårdnadshavare, bristande relationer till andra vuxna och dåliga boendeförhållanden, är exempel på socioekonomiska faktorer som har negativ inverkan/påverkan på barns förutsättningar till en god uppväxtmiljö. Satsningar inom ramen för strategin bidrar till att påverka dessa faktorer i en positiv riktning för att barn och ungdomar i stadens utvecklingsområden ska få liknande förutsättningar som i resten av staden. Statistik om antal barn och ungdomar i våra bostadsområden och studieresultat i skolor i utvecklingsområden ingår som viktiga underlag i både planering och uppföljning av insatser inom ramen för strategin. Strategin följs upp tre gånger per år. Resultat och analys redovisas för bolagets styrelse.

2.2.2.2 Artikel 3 – barnets bästa

Samtliga underlag för beslut till styrelsen innehåller, i enlighet med stadens mall, en bedömning av beslutets konsekvenser utifrån den sociala dimensionen. Beroende på i vilken utsträckning det aktuella ärendet bedöms påverka barn, direkt eller indirekt, anpassas analysen av konsekvenser och effekter. I produktion som omfattar nyproduktionsprojekt ingår barnkonsekvensanalyser, BKA, som en del i planprocessen. Framtiden har även varit med och utvecklat konceptet Värdeskapande stadsutveckling. Detta koncept lyftes fram i kommunfullmäktiges budget för såväl 2022 som 2023 och innehåller analyser av stadskvaliteter som berör barns och barnfamiljers perspektiv.

2.2.2.3 Artikel 6 – barnets rätt till liv, överlevnad och utveckling

En bostad skapar förutsättningar för trygghet, möjlighet till arbete, delaktighet och inflytande. För barn innebär bostaden en möjlighet till goda uppväxtvillkor och en bra start i livet. Genom bra bostäder och boendemiljöer skapar Framtiden, tillsammans med boende i koncernens bostäder och en lång rad andra samverkansaktörer, förutsättningar för att barn ska kunna utvecklas och må bra. Framtiden är delaktig i Göteborgs Stads arbete mot hemlöshet och ingår i projektet Barnfamiljer med korttidsavtal där barnfamiljer, som inte klarat att ordna eget boende efter att ha fått ta del av genomgångsbostäder, får möjlighet att hyra bostäder under viss tid, eller under vissa förutsättningar även ta över befintligt kontrakt. Störningsjouren, tillsammans med de förvaltande bolagen i koncernen och flera andra aktörer (socialförvaltningar, fastighetskontoret och Kronofogdemyndigheten) arbetar vidare aktivt med ett vräkningsförebyggande arbete gentemot barnfamiljer så att de kan få bo kvar när de riskerar att vräkas. Koncernens arbete mot oriktiga hyresförhållanden bidrar till att barn inte ska behöva bo i lägenheter med oriktiga kontrakt eller där det inte är känt vilka som bor i grannlägenheterna. Vid konvertering av olika typer av lokaler till lägenheter tas barnperspektivet med för att undersöka möjligheten att skapa lägenheter för

stora barnfamiljer. Samtliga förvaltande bolag i koncernen anordnar olika former av läxhjälp för barn och ungdomar i bostadsområdena. I *Lights On* tas arbetet vidare i ett samarbete mellan Framtiden, grundskola och socialtjänst som beskrivs tydligare under rubrik 2.2.1.

Satsning för framtidstro, som även den beskrivs under rubrik 2.2.1 kan beskrivas som en social investeringsfond som ska finansiera insatser för ökad social delaktighet, förbättrad hälsa, ökad tillit genom meningsfull fritid samt trygga och nära relationer.

Framtidenkoncernen är en av stadens största aktörer när det gäller att erbjuda feriearbete på både sommarlov och andra lov. Under året har 1091 praktik- och ferieplatser tillskapats, vilket kan jämföras med 1039 platser år 2022. En ny satsning kallad *Pluggjobb* innebar under 2023 att en grupp på cirka 20 ungdomar i Tynnered fick kombinera sommarjobb med tid att läsa upp sina betyg under sommarlovet. Bolagen i Framtidenkoncernen har en rad samarbeten med olika föreningar som främjar barns möjligheter att kunna utvecklas utifrån sina förmågor och intressen. I vissa fall handlar det om verksamhetsstöd till löpande verksamhet eller projekt inom områden som idrott, kultur och annan social verksamhet och i andra fall om mer konkret samarbete. Stöd till nattvandrare, fotbollsföreningar, föreningar som arbetar mot narkotika är exempel på satsningar och aktiviteter för att möjliggöra för barns utveckling. Familjebostäder och Bostadsbolaget ger exempelvis stöd till fotbollsföreningen PFFs ledarutvecklingsprogram för ungdomar.

Framtiden har under de senaste två åren ingått tre större samarbeten med andra aktörer i tre av stadens utvecklingsområden. 2021 inleddes ett samarbete i Tynnered och under 2022 kom även så kallade handslag till stånd i Biskopsgården och i Bergsjön. Handslagen handlar om konkreta satsningar på skola, fritid och arbete och förväntas bland annat bidra till tryggare bostadsområden. Stöd till föräldradrivna läxhjälpgrupper, möjligheter för ungdomar att besöka Göteborgsoperan, samarbete med Universeum och de ovan nämnda *pluggjobben* är några av aktiviteterna som genomförts inom ramen för handslagen under 2023.

2.2.2.4 Artikel 12 – barns rätt till delaktighet

I planprocesser genomförs barnkonsekvensanalyser, BKA, vilka sedan ligger till grund för genomförande av plan och byggnation. Här används material som hämtats in av andra aktörer under ledning av stadens planerande förvaltningar. I utformning av utemiljöer och lekplatser kan information hämtas från genomförda medborgardialoger, bolagens egna dialoger med de boende eller genom medskapande arbetssätt vid planering och genomförande.

GöteborgsLokaler arbetar med att utifrån ett medskapandeperspektiv involvera invånare, varav många är barn och unga, genom satsningen *Sommartorget*. I satsningen ordnas aktiviteter i anslutning till stadens torg för att bidra till att torgen ska upplevas som trygga mötesplatser. 2023 deltog ungefär 1 200 barn och unga i aktiviteterna.

Framtiden har deltagit vid Frihamnsdagarna de senaste tre åren och har i anslutning till dessa möjliggjort initiativ där barn och unga involveras för att kunna påverka samhället i positiv riktning ur barn och ungas perspektiv. En viktig samarbetspartner här är organisationen *Förebildarna* som även driver den strukturerade fritidsaktiviteten *Ungas röster* som i olika format ger unga metoder och medel för att göra sina röster hörda.

2.2.2.5 Övriga artiklar i barnkonventionen – kopplat till barnrättsplanens fyra fokusområden

- Förutom de artiklar som behandlas i de inledande frågorna så finns det ett antal artiklar i Barnkonventionen som har bäring på arbete som bedrivs inom Framtidenkoncernen:
- **Artikel 13**, om barns rätt till yttrandefrihet kan kopplas till genomförandet av de trygghetsdialoger och programmet *Ungas röster* som genomförs i koncernens olika bostadsområden.
- Genom samarbete och verksamhetsstöd till olika föreningar med verksamhet som riktar sig till barn tydliggörs en koppling till **artikel 15** som behandlar barns rätt att delta i föreningar.
- Via det uppdrag som kommunfullmäktige beslutat om gällande en hög nyproduktion av bostäder kan trångboddhet motverkas. På så sätt kan möjligheterna att uppfylla **artikel 16**, om barns rätt till privatliv, öka.
- **Artikel 19**, om att barn ska skyddas mot alla former av fysiskt eller psykiskt våld eller övergrepp, tas hänsyn till, bland annat i koncernens arbete mot våld i nära relationer och konceptet *Våga bry dig!*
- **Artikel 20**, som tar upp barns rätt till ett alternativt hem om man inte kan bo kvar i sin hemmiljö, adresseras bland annat i koncernens arbete med bosociala kontrakt och projektet *Barnfamilj med korttidskontrakt*.
- Vidare går det att finna en koppling till **artikel 31**, om barns rätt till lek, vila och fritid i arbetet med att forma utemiljöer i koncernens områden och många av de satsningar som görs inom ramen för strategin för utvecklingsområden, inte minst satsningen Lights On. Exempel under 2023 är de 13 *Aktivitetsboxar* med utrustning som finansierats av *Satsning för Framtidsstro* och bemannade parklekar som startats i Hjällbo och Bergsjön.
- Slutligen kan koncernens arbete med nolltolerans mot kriminell verksamhet bidra till att medverka till att uppfylla **artikel 33**, om att skydda barn från narkotika.

2.3 Det nya nuläget och vägen framåt

I den senaste hyresgästenkäten från hösten 2023 ökade resultaten avseende upplevd trygghet i samtliga koncernens sex utvecklingsområden och resultaten i våra utvecklingsområden ligger nu på samma nivå som övriga områden i koncernens bostadsbestånd. Resultaten från de senaste årens kundundersökningar visar att våra särskilda satsningar i utvecklingsområden ger resultat och att våra hyresgäster, däribland barn och unga, uppskattar det som görs. Det faktum att Biskopsgården flyttades ner från polisens lista över särskilt utsatta områden innebär att antalet göteborgare, däribland många barn och unga, har minskat från 83 000 personer år 2019 till 41 000 personer 2023, vilket innebär en halvering på fyra år.

Under 2024 kommer genomförandet av insatserna inom ramen för *Framtiden-koncernens strategi för utvecklingsområden* att fortsätta, fördjupas, utvecklas och anpassas utifrån behov och resultat av tidigare insatser. Insatser riktade till barn och unga kommer liksom tidigare att ligga väl i linje med barnrättsplanens fokusområden (utbildning, fritid, trygghet och hälsa). Utifrån den lägesbild som

årets uppföljningar av strategin mynnat ut i år insatser som berör skola/utbildning något som även fortsättningsvis kommer att ha ett särskilt fokus.

Att förverkliga intentioner och genomföra aktiviteter kopplade till de handslag som under 2021 och 2022 ingicks med aktörer inom näringsliv för att ytterligare förstärka arbetet till förmån för bland annat barn och unga är ett annat viktigt fokus under 2024. I den koncernövergripande kompetensplattformen *Allt vi kan* kommer en ny modul, *Det går att förändra*, med fokus på *Nolltolerans mot kriminell verksamhet* att genomföras. Det är ytterligare ett arbete som kommer att kunna ha en positiv effekt ur ett barnperspektiv.

Socialnämnderna har i kommunfullmäktiges budget för 2023, tillsammans med Förvaltnings AB Framtiden ett uppdrag att säkerställa att vräkningar av barnfamiljer upphör. Detta uppdrag kvarstår 2024.

Gröna obligationer - kostnader 2023

Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

| Projekt | Utfall 2023 (tkr) | Prognos 2024 (tkr) |
|--|-------------------|--------------------|
| Jättestensgatan, Kyrkbyn | 909 | 17 979 |
| Mashuggskajen G1b | 33 278 | 98 623 |
| Mashuggskajen G6 | 2 733 | 2 414 |
| Danaplatsen | 2 140 | 151 400 |
| Titteridamm | 183 | 0 |
| Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset" | 249 | 0 |
| Mandolingatan kvarter D | 41 469 | 0 |
| Mandolinsgatan nr 6, Kvarter KvG | 1 043 | 40 392 |
| Gamlestadsvägen | 84 509 | 16 505 |
| Selma 2 Etapp A Kv 5 | 1 813 | 523 |
| Selma 2 Etapp B Kv 4 | 84 347 | 15 699 |
| Selma 2 Etapp C Kv 6 | 8 047 | 150 784 |
| Selma 2 Etapp A Kv 9 | 23 915 | 0 |
| Selma 2, Etapp B kv 2 | 6 352 | 7 371 |
| Selma 2, Etapp B kv 3 | 6 770 | 65 150 |
| Selma 2, Etapp C kv 10 | 18 502 | 109 457 |
| Högsbo Bogemenskap | 21 263 | 0 |
| Selma Stad | 213 569 | 90 188 |
| Sisjödalen, Sisjön | 472 | 0 |
| Säterigatan | 3 120 | 27 970 |
| Östra Källtorp | 2 818 | 158 920 |
| Robertshöjd/Smörslottsgatan - Härlanda Tjärn | 19 301 | 327 230 |
| Summa | 562 900 | 1 280 642 |

Mätetal Gröna obligationer 2023 – Förvaltnings AB Framtiden

| Bolag | Juridisk beteckning | Fastighet, adress | Inflyttning | Miljökrav | Energislag vid uppvärmning | Förväntad kWh/kvm, uppvärmning (A-temp) | Förväntad kWh/kWm el (A-temp) | Bra miljöval el | Utfall 2023 kWh/kvm uppvärmning (A-temp) | Utfall 2023 kWh/kvm el (A-temp) | Summa total energi (A-temp) |
|-----------------|---|---|-------------|-----------|----------------------------|---|-------------------------------|-----------------|--|---------------------------------|-----------------------------|
| Bostadsbolaget | Järnbrott 19:2 | Radiotorget Hus 1, Hus 2, Hus 3 | 2021 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | Nej | 37,0 | 15,5 | 52,5 |
| Bostadsbolaget | Tuve 10:148 | Tuve Centrum, Nolehultsvägen 26, 20, 22 | 2019 | | Fjärrvärme | 44 | 10 | Nej | 41,6 | 6,5 | 48,1 |
| Bostadsbolaget | Landala 40:1 | Egnahemsvägen, 1-7 | 2016 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | Nej | 50 | 9 | 58,6 |
| Bostadsbolaget | Landala 41:1 | Egnahemsvägen, 9-11 | 2016 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | Nej | 47,5 | 7,4 | 54,8 |
| Bostadsbolaget | Järnbrott 164:25 | Brilljantgatan, Tynnered | 2020 | | Fjärrvärme | 40 | 7 | Nej | 41,6 | 6,6 | 48,2 |
| Bostadsbolaget | Hult 547:1 | Askimsviken | 2020 | | Bergvärme | 26 | 11 | Nej | | 20,1 | 20,1 |
| Familjebostäder | Järnbrott 76:1 | Penninggatan 2 | 2021 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | Nej | 42 | 14 | 55,6 |
| Familjebostäder | Utby 129:2 | Fjällbo park, Utby | 2021 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | | 51 | 14 | 65,2 |
| Familjebostäder | Järnbrott 94:2 | Boihop, Högsbo | 2021 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | | 73 | 13 | 86,5 |
| Familjebostäder | Kobbegården 542:1 543:2 546:1 | Sisjödalen, Sisjön | 2022 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | | 45 | 15 | 60,0 |
| Familjebostäder | Donsö 207:3 | Donsö brofäste | 2019 | | Bergvärme | | 60 | Nej | | 37,2 | 37,2 |
| Familjebostäder | Bergsjön 61:4 | Merkuriusgatan, Bergsjön | 2020 | Svanen | Fjärrvärme | 54,7 | 8,7 | Nej | 53,7 | 9,2 | 62,9 |
| Familjebostäder | Skintebo 532:3 Skintebo 532:4 Skintebo 528:1 Skintebo 526:1 Skintebo 530:1 Skintebo 525:1 | Uggleberget Huvudprojekt | 2020 | | Bergvärme | | 60 | Nej | | 36,8 | 36,8 |
| Familjebostäder | Järnbrott 81:6 | Markmyntsg 18, Bankog 10 | 2016 | Svanen | Fjärrvärme | 52 | 8 | Nej | 56,6 | 18,5 | 75,1 |

fortsättning – Mätetal Gröna obligationer 2023 Förvaltnings AB Framtiden

| Bolag | Juridisk beteckning | Fastighet, adress | Inflyttning | Miljökrav | Energislag vid uppvärmning | Förväntad kWh/kvm, uppvärmning (A-temp) | Förväntad kWh/kWm el (A-temp) | Bra miljöval el | Utfall 2023 kWh/kvm uppvärmning (A-temp) | Utfall 2023 kWh/kvm el (A-temp) | Summa total energi (A-temp) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------------|---|-------------------------------|-----------------|--|---------------------------------|-----------------------------|
| Familjebostäder | Sannegården 83:1 | Skonare Ingos gata 4-6 (Däckshuset) | 2015 | Svanen | Fjärrvärme | 51,1 | 6,9 | Nej | 52,8 | 6,5 | 59,3 |
| Familjebostäder | Krokslätt 87:2 | Norra Kroksslättsgatan 15-17 | 2015 | Svanen | Fjärrvärme | 50 | 12 | Nej | 46,4 | 11,8 | 58,2 |
| Familjebostäder | Tynnered 7:1 | Grevegårdsvägen 100A, 132A, 164A | 2019 | | Fjärrvärme | 43,7 | 11,7 | Nej | 48 | 7,7 | 55,7 |
| Gårdstensbostäder | Gårdsten 4:20 | Saffransgatan Bostäder | 2021 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | | 19 | 17 | 36,0 |
| Göteborgslokaler | Backa 256:1 | Selma stad kv A Stadsdelshuset | 2018 | Miljöbyggnad Silver | Fjärrvärme | 23,3 | 28,0 | Ja | 51,6 | 27,3 | |
| Göteborgslokaler | Backa 257:1 | Selma stad kv D Affärshuset | 2019 | Miljöbyggnad Silver | Fjärrvärme | 24,3 | 33,2 | Ja | 65,1 | 49,6 | |
| Poseidon | Angered 117:2 och 117:3 | Titteridamm | 2022 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | | 66 | 17 | 83,3 |
| Poseidon | Kviberg 22:56 | Beväringsgatan "Nya Kvibergshuset" | 2022 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | | 40 | 18 | 57,7 |
| Poseidon | Sävenäs 181:2 | Torpagatan | 2022 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | | 62 | 9 | 71,4 |
| Poseidon | Gamlestaden 5:9 | Kv Makrillen | 2021 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | | 57 | 7 | 64,1 |
| Poseidon | Järnbrott 186:3 | Mandolingatan, kv A | 2021 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | - | 50 | 12 | 62,5 |
| Poseidon | Järnbrott 186:4 | Mandolingatan kv BC | 2021 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | | 44 | 11 | 55,6 |
| Poseidon | Järnbrott 217:2 | Mandolingatan kv EF | 2021 | | Fjärrvärme | 45 | 15 | | 49,7 | 18,1 | 67,8 |
| Poseidon | Järnbrott 116:87 | Elins Gård | 2015 | | Fjärrvärme | 39 | 14 | Nej | 49,3 | 7,6 | 56,9 |
| Poseidon | Kyrkbyn 33:1 | Fyrväplingen | 2015 | Svanen | Fjärrvärme | 49 | 11 | Nej | 65,5 | 9,7 | 75,2 |

Kommentar:

Fjärrvärmeanvändning anges normalårskorrigerad med energiindex.

I BBR-reglerna för redovisning av energianvändning ingår inte utebelysning och tvättstugor i fastighetselen. Det ingår dock i ovan redovisning, vilket ger ett något högre faktiskt utfall på elanvändning än vad som föreskrivs i byggreglerna. IBBR-regler, Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande och Svanenkraven för energianvändning anges den i A-temp yta – inte BOA/LOA.

I några fall där uppvärmning sker med bergvärme anges total energianvändning för värme och varmvatten då energianvändningen ej kan delas upp.



Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2023

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Förväntad framtida utveckling inom bolaget | 3 |
| 2 | Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat..... | 4 |
| 3 | Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn | 5 |

Bilagor

Bilaga 1 - Utfall vid lönerevisioner

1 Förväntad framtida utveckling inom bolaget

Den svenska ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur. Under 2024 förväntas inflationen att fortsätta sjunka och Konjunkturinstitutet med flera bedömer att Riksbanken inleder en serie av räntesänkningar under året. En lägre styrränta ger både hushåll och företag ett ökat utrymme för konsumtion och investeringar. Bedömningen är att svenska ekonomin börjar växa igen under 2024, om än i långsam takt. Den svaga efterfrågan har visats i en lägre sysselsättning under hösten 2023 och arbetsmarknaden kommer troligen att försvagas under 2024.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och koncernen planerar för en fortsatt hög produktion och planering av bostäder. Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden. Göteborgs befolkning förväntas under 2024 att öka med cirka 6 000 till att bestå av cirka 610 000 invånare vid årsskiftet 2024/2025 och efterfrågan på koncernens bostäder väntas vara fortsatt hög.

Koncernens finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas bli mer negativt jämfört med utfallet 2023 främst till följd av ett högre ränteläge samt en ökande lånevolym på grund av nyproduktion.

Koncernens intäkter bedöms öka bland annat beroende på tillkommande nyproduktion, ombyggnationer, tillval samt förhandlad årlig hyreshöjning. Driftkostnaderna bedöms vara i linje med föregående år, bland annat till följd av en anpassning med anledning av den osäkra ekonomiska situationen.

Antalet färdigställda bostäder minskar något under 2024, vilket är enligt plan, efter att under 2023 uppgått till cirka 360 bostäder.

Under 2024-2025 kommer en ny underhållsstrategi att arbetas fram. Mot bakgrund av det ekonomiska läget, ambitiösa miljö- och klimatmål, behov av områdesutveckling och fastigheternas underhållsbehov finns behov av förändring i renoverings- och underhållsarbetet.

Koncernens högst prioriterade utvecklingsarbete kommer fortsatt vara att inget område i Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

2 Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat

Våra tre viktigaste hållbarhetsfrågor utgår från vårt ägardirektiv och är nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden. Vi rapporterar också vad vi gjort inom miljö- och klimatområdet under 2023.

Nyproduktion

Vi har i uppdrag att öka byggtakten till 2 300 bostäder per år från år 2025, bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet och att arbeta aktivt med låga hyror så att vi kan hålla hyror som är lägre än snittet på jämförbara marknader. För att nå målet har vi under 2023 särskilt fokuserat på att erhålla fler markanvisningar och laga kraftvunna detaljplaner och intensifierat arbetet med att förvärva byggrätter över hela Göteborg. Vi har färdigställt cirka 360 nya bostäder för inflyttning under 2023.

Varsam renovering

Vårt uppdrag från ägaren är att våra hyresgäster ska kunna påverka sin boendekostnad och inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning vid renovering. Under 2023 har vi underhållit och investerat i våra fastigheter för preliminärt 2,3-2,4 mdkr. Vi arbetar aktivt med energieffektivisering, solcellsinstallationer, återbruk och ställer klimatkrav i upphandlingar.

Utvecklingsområden

Vår ägare har beslutat att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Genomförandet av strategin sker i huvudsak enligt plan. Den sammanfattande bedömningen är att läget i områdena är relativt stabil. Under året flyttades Biskopsgården ned från att vara ett särskilt utsatt område till riskområde. Den upplevda tryggheten ökade med i snitt 2,5 procent i våra utvecklingsområden jämfört med föregående år.

Miljö och klimat

Framtidenkoncernen har under 2023 identifierat giftfritt, klimatneutralt samt ekosystemtjänster som de mest prioriterade områdena där vi har stort påverkan. Inom nyproduktion pågår två pilotprojekt för halverad klimatpåverkan respektive storskaligt återbruk och arbete pågår med en handlingsplan för halverad klimatpåverkan till 2025 från nyproduktion. Framtiden är också bland de första i branschen som tagit fram ett stödverktyg för minskad klimatpåverkan i renoverings- och ombyggnadsprojekt.

3 Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn

Arbetsgivarorganisation

| Bolagets arbetsgivarorganisation | Eventuell kommentar |
|----------------------------------|---------------------|
| Fastigo | |

Lönekollektivavtal

| Bolagets lönekollektivavtal | Eventuell kommentar |
|-----------------------------|---------------------|
| Fastigos I-avtal | tjänstemän |
| Fastigos F-avtal | kollektivanställda |

Utfall vid bolagets löneöversyn

| | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Utfall löneöversyn totalt för bolaget (%) | <i>se bilaga</i> | <i>se bilaga</i> | <i>se bilaga</i> |
| Antal personer som omfattades av löneöversynen | <i>se bilaga</i> | <i>se bilaga</i> | <i>se bilaga</i> |

Bilaga 1 Utfall vid lönerrevisioner 2022 och 2023 Framtidenkoncernen

Fastigos löneavtal hade lönervisionsdatum april 2022 (inget 2021) och april 2023.

Utfall lönerrevision

| Bolag | Utfall april 2023 | Antal medarbetare | Utfall april 2022 | Antal medarbetare |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| FAB | 3,90% | 20 | 2,42% | 22 |
| FBU | 4,17% | 41 | 2,47% | 32 |
| EHAB | 4,00% | 27 | 2,40% | 31 |
| FAMBO I-avtal | 4,05% | 120 | 2,82% | 117 |
| FAMBO F-avtal | 4,11% | 128 | 2,50% | 125 |
| FAMBO Totalt | 4,08% | 248 | 2,68% | 242 |
| SJ | 4,20% | 60 | 2,80% | 62 |
| BB I-avtal | 3,90% | 139 | 2,70% | 104 |
| BB F-avtal | 4,30% | 246 | 2,40% | 230 |
| BB Totalt | 4,20% | | 2,50% | 334 |
| Poseidon I-avtal | 4% | 181 | 2,75% | 153 |
| Poseidon F-avtal | 4% | 214 | 2,40% | 165 |
| Poseidon totalt | 4% | | 2,58% | 318 |
| Gårdsten | 4,00% | 28 | 3,00% | 32 |
| GbgLokaler | 4,35% | 48 | 2,40% | 38 |

//2024-01-10