

Tjänsteutlåtande, information

Styrelsehandling nr 8

Utfärdat 2024-10-15

Ärendenummer FAB-2024-00279

Handläggare

Anna Staxäng

Telefon: 0761-034965

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Delårsrapport augusti 2024

Informationsärende

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsrapport augusti 2024 antecknas.

Ärendet

Enligt Göteborgs Stads struktur och tidplan för uppföljningsprocessen 2024 inträffar sista datum för styrelsen att fatta beslut om delårsrapport per aug kalendermässigt före ordinarie sammanträde för Förvaltnings AB Framtidens styrelse. På sitt sammanträde 2023-11-23 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden därför att bemyndiga presidiet att för styrelsens räkning fatta beslut om delårsrapport per augusti.

Rapporten innehåller också som bilagor en uppföljning av *Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026* samt en rapport med utvärdering av *Göteborgs Stads handlingsplan för åldersvänliga Göteborg 2021-2024*.

Presidiet beslutade 2024-09-23 att godkänna föreliggande delårsrapport inklusive bilagor.

Bedömning ur ekonomisk, social och ekologisk dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Delårsrapport augusti 2024 inklusive bilagor



Delårsrapport aug 2024- nämnder och styrelser

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling...	5
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	6
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	6
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.	7
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.	7
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.....	8
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.....	8
2.2.6	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.	9
2.2.7	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.	10
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	11
3.1	Väsentliga personalförhållanden.....	11
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv (styrelser).....	11
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	11
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024- 2026.....	12
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	12
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag - styrelser	12
3.2.2	Utfall till och med perioden	13
3.2.3	Prognos.....	13
3.2.4	Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarade	14
3.2.5	Investeringsredovisning.....	15
3.2.6	Lån och lånetak för bolag	17
4	Styrinformation till styrelsen.....	18
5	Redovisning av styrelsens uppdrag	19
5.1	Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget	19

- 5.2 Redovisning av styrelsens egna uppdrag **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
- 5.3 Redovisning av fullgjorda uppdrag från KS/KF..... 20

Bilagor:

Bilaga 1: Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Bilaga 2: Utvärdering av Göteborgs Stads handlingsplan för Åldersvänliga Göteborg 2021-2024

1 Sammanfattning

Under perioden januari - augusti har 273 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 241 är hyresrätter och 32 är konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är cirka 1 100 stycken. Prognosen för helåret är att färdigställa mellan 273-340 nya bostäder.

Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget knappt 3 000 byggrätter. Koncernen har i uppdrag att förvärva mer byggrätter över hela staden och i syfte att signalera detta till marknaden har vi fortsatt som ambition att exponera oss och synas mer i olika nationella sammanhang.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter är fortfarande sval och det är för närvarande ett stort utbud på bostadsrättsmarknaden. Annonserade räntesänkningar ger dock förhoppning om en möjlig vändning i marknaden längre fram, vilket kan ge positiva effekter för Egnahemsbolaget på längre sikt. Egnahemsbolaget har vidtagit åtgärder och arbetar vidare med aktiviteter för att förbättra bolagets ekonomiska situation, såsom översyn av gemensamma processer samt ett fortsatt arbete för att minska bolagets kapitalbindning.

Koncernen redovisar per augusti ett resultat efter finansnetto på +611 mnkr, vilket är +348 mnkr högre än budget, främst beroende på återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar med +216 mnkr. Lägre underhållskostnader på grund av tidsförskjutningar samt högre hyresutfall påverkar dessutom resultatet positivt.

För helåret prognosticerar koncernen ett resultat efter finansnetto på +496 mnkr, vilket är +67 mnkr högre än budget, vilket också främst är beroende på återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar samt högre hyresutfall än budget. Högre driftskostnader, till stor del drivet av högre värme- och elkostnader, samt skador påverkar negativt.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
Antal färdigställda bostäder	775	369	273	273-340
Antal byggrätter*	3 260	3 184	2 994	2 950
Antal lgh i inlämnade ansökningar om planbesked**	1 149	856	931	ca. 1 350
Snitthyra, kr/kvm***	-	2 095	-	-
Antal utvecklingsområden på polisens lista över särskilt utsatta områden	5	4	4	4
Total energi kWh/kvm****	149,4	149,0	-	-
Operativt kassaflöde, mnkr*****	181	130	540	410
Underhåll och investering i befintligt bestånd, mnkr	2 520	2 342	1 188	2 086

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

** Antal lägenheter i inlämnade ansökningar om planbesked under perioden.

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

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

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

Under perioden januari - augusti har 273 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 241 är hyresrätter och 32 är konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är cirka 1 100 stycken. Prognosen för helåret är att färdigställa mellan 273-340 nya bostäder.

Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget 2 994 byggrätter. Koncernen har i uppdrag att förvärva mer byggrätter över hela staden och i syfte att signalera detta till marknaden har vi fortsatt som ambition att exponera oss och synas mer i olika nationella sammanhang.

För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget fortsätta arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden. Koncernen har finansiell beredskap för en produktion om cirka 1 000 bostäder per år, varav majoriteten är hyresrätter.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter är fortfarande sval och det är för närvarande ett stort utbud på bostadsrättsmarknaden. Annonserade räntesänkningar ger dock förhoppning om en möjlig vändning i marknaden längre fram, vilket kan ge positiva effekter för Egnahemsbolaget på längre sikt.

Egnahemsbolaget har vidtagit åtgärder och arbetar vidare med aktiviteter för att förbättra bolagets ekonomiska situation, såsom översyn av gemensamma processer samt ett fortsatt arbete för att minska bolagets kapitalbindning. Egnahemsbolaget har lämnat en helårsprognos 3 för 2024 om -47,9 mnkr, vilket är något bättre resultat än budgeterat. Egnahemsbolaget har ett beslutat resultatkrav för helåret 2024 på minst -53 mnkr.

Uppföljning sker kontinuerligt av utvecklingen för Egnahemsbolaget. Eventuella behov av ytterligare aktiviteter hanteras efterhand.

Ylva Morén tillträder som ny vd på Poseidon 1 oktober.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.

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.

Framtiden har också ett omfattande dialogkoncept som utvecklades 2019 med syfte att ge hyresgäster möjlighet till inflytande, skapa trygghet och som stöd för beslut. Att utveckla förhållnings- och arbetssätt med planerade, medvetna och strukturerade metoder för dialog och delaktighet kan ge både affärsmässiga och samhällsnyttiga värden. Dialogkonceptet togs fram för att kunna användas inom områden som nyproduktion, ombyggnad/underhåll, små och stora förändringar i förvaltning, mobilitet samt områdesutveckling. Till dessa kopplades 12 olika metoder för dialog. Konceptets fokus är att tillhandahålla lättanvända underlag som kan användas av all personal i våra verksamheter.

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.

Framtidenskoncernens 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. Under året har ett nytt koncept arbetats fram för trygghetsdialogerna vilket kommer införlivas i ovan nämnda dialogkoncept.

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. Varje år förverkligas vissa av förslagen från de boende.

De bostadsförvaltande bolagen genomför årligen en hyresgästundersökning för att få information om hur hyresgästerna upplever sin boendesituation och sin hyresvärd. 2023 års resultat visade på en positiv utveckling av hyresgästbetyget, både en upplevd ökad servicegrad, ökad trygghet och ökad attraktivitet. Det gällde både för koncernen som helhet och för de tre stora bostadsförvaltande bolagen.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

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 trygghetsvärdar 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 flyttades Biskopsgården ner från polisens lista från särskilt utsatt område till riskområde, Hjällbo utvecklades positivt och inget annat område gick i fel riktning.

Under hösten 2023 genomfördes koncernens senaste hyresgästenkät. Alla parametrar utvecklades i rätt riktning och i frågan om upplevd trygghet var de boende i koncernens utvecklingsområden uppe i nivå med snittet för Göteborg, vilket inte skett tidigare.

I koncernens senaste lägesbild (2023) avseende Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden framgick att samtliga områden utvecklades 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.

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

Framtidenkoncernens bolag bedöms ha relativt goda förutsättningar att bemanna verksamheten på både kort och längre sikt. Ett mer aktivt arbete för att lyckas nå rätt kandidater och säkerställa en stabil bemanning krävs inom ett par yrkesroller såsom fastighetsvärdar och trygghetsvärdar. En aktuell kompetensförsörjningsfråga är däremot utveckling av yrkesroller som en konsekvens av förändringar i uppdrag för koncernen, effektivisering och digitaliseringen.

Av fokusområdena i *Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning* bedöms "Utveckling av verksamheten" vara det område som koncernen har störst behov av att skaffa sig en nulägesbild av genom att identifiera behov av utveckling av digitala lösningar och arbetssätt som främjar innovation, utveckling och nytänkande. Planens övriga fokusområden bedömer koncernen kunna erbjuda goda förutsättningar inom; tillvarata och attrahera kompetensen på arbetsmarknaden, utveckla kompetensen inom organisationen, hållbart arbetsliv och

konkurrenskraftiga arbetsvillkor.

2.2.4 Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.

Färdigställande av bostäder är högt prioriterat i Framtidenkoncernen utifrån behov av fler bostäder, områdesutveckling och koncernens finansiella tillväxt.

Värdeskapande stadsutveckling är grunden för vår nyproduktion. Möjligheten till nyproduktion påverkas i hög grad av tillgång till byggrätter, framdrift av program och detaljplaner samt koncernens finansiella utrymme. Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För åren 2025-2026 bedöms detta inte möjligt och får åren därefter mycket svårt att nå. Koncernen har finansiell beredskap för en produktion om cirka 1 000 bostäder per år, varav majoriteten är hyresrätter. Blir produktionen högre behöver nya finansiella beslut fattas och blir produktionen lägre kan utrymmet för underhåll och renovering utökas.

Under perioden januari - augusti har 273 bostäder färdigställts för inflyttning, varav 241 är hyresrätter och 32 är konverteringar. Antal bostäder som är i produktion är cirka 1 100 stycken. Prognosen för helåret är att färdigställa mellan 273-340 nya bostäder.

Koncernens byggrättsportfölj innehåller i nuläget 2 994 byggrätter. Koncernen har i uppdrag att förvärva mer byggrätter över hela staden och i syfte att signalera detta till marknaden har vi fortsatt som ambition att exponera oss och synas mer i olika nationella sammanhang.

För att öka förutsättningarna för en högre nyproduktion behöver bolaget också fortsätta arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter är fortfarande sval och det är för närvarande ett stort utbud på bostadsrättsmarknaden. Annonserade räntesänkningar ger dock förhoppning om en möjlig vändning i marknaden längre fram, vilket kan ge positiva effekter för Egnahemsbolaget på längre sikt

2.2.5 Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

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. I våra byggprojekt samt vår egen fordonsflotta sker också omställning till utsläppsfria och elektrifierade arbetsmaskiner och transporter. Utöver detta jobbar koncernen med mobilitetslösningar för våra hyresgäster. Vi fortsätter energieffektivisera våra fastigheter och genomför en satsning på solceller fram till 2030. Under 2023 installerades ytterligare cirka 2 200 kWp solceller på koncernens tak. I september 2024 beslutade Förvaltnings AB Framtidens styrelse om en energieffektiviseringsplan med syftet att minska vårt energibehov genom lönsamma åtgärder samtidigt som vi minskar vår klimatpåverkan. Framtiden är samordningsansvarig för strategin hållbart byggande i stadens miljö- och klimatprogram och samverkar inom ramen för det med miljö- och klimatnämnden.

Kontinuerligt görs många insatser för att öka den biologiska mångfalden, alltifrån

anläggande av ängar, trädplantering, odlingsytor, bikupor, fjärilsrabatter, insektshotell, fågelholkar, regnbäddar, vattenmagasin och kunskapshöjning. 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.

Samverkan inom cirkulärt sker både i koncernen och med marknaden – framförallt genom plattformen och handslaget för cirkulärt byggande. Framtiden medverkar också i stadengemensamma upphandlingar för återbruk. Rutiner och processer kommer att tas fram under året. Koncernen har påbörjat en interimslösning med rutiner och systematik i avvaktan på att marknaden för återbruk ska " mogna ". Framtiden har inte för avsikt att bygga upp egna "lagerplatser" utan bedömer det som mer ändamålsenligt att stimulera och främja marknaden istället. Stadsmiljöförvaltningen kommer att öppna upp sina befintliga utemiljölager så att även andra bolag och förvaltningar kan nyttja dem. I koncernens bolag pågår flera piloter med återbruk i både nyproduktion, konverteringar och ombyggnadsprojekt.

2.2.6 Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.

Två viktiga utgångspunkter i arbetet med målet är Framtidens ägardirektiv som anger att bolaget ska bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns samt *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030* med målet att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 eller på listan över utsatta områden år 2035. Framtidens grundläggande uppdrag om att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas så att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg är en viktig bas för att kunna skapa trygghet, möjlighet till arbete, delaktighet och inflytande.

En konkret insats inom ramen för strategin för utvecklingsområden är satsningen Lights On som ingår i paraplyet "Skola som arena". Lights On omfattar 10 skolor med sammanlagt 4 000 barn och ungdomar i koncernens utvecklingsområden och handlar om att hålla grundskolor öppna både före och efter lektionstid. Syftet är att bidra till att både öka andelen barn som går ut grundskolan med godkända betyg och till att områdena utvecklas, tryggheten främjas och framtidstron ökar.

Framtiden är också en av stadens största aktörer när det gäller att erbjuda feriarbete och under 2023 tillskapades 1091 praktik- och ferieplatser. 2024 bedöms antalet uppgå till en liknande nivå.

Under de senaste åren har Framtiden 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.

I slutet av 2022 öppnade den första Framtidshubben, koncernens satsning för att sänka trösklarna för att komma i anställning eller utbildning. Under 2023 och 2024 har verksamheten utvecklats och idag finns det en hubb i alla sex utvecklingsområden. Hubbarna är ett samarbete mellan Framtidenkoncernen, andra bolag och förvaltningar i Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadsmission och det finns ett nära samarbete med civilsamhälle och näringsliv. Erbjudandet innehåller rådgivning och individuell "jobbcoachning", studie- och yrkesvägledning, rekryteringsträffar samt aktiviteter för nyföretagande och företagsutveckling.

Under det första halvåret 2024 har hubbarna haft nästan 3000 besökare med en viss övervikt av kvinnliga besökare vilket är lika många som under hela 2023.

Bostadssociala insatser innefattar bland annat delaktighet i Göteborgs Stads arbete mot hemlöshet och projektet Barnfamiljer med korttidsavtal. Störningsjouren arbetar med koncernens förvaltande bolag och andra aktörer med vräkningsförebyggande arbete.

2.2.7 Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

Arbetet med målet fokuseras till även 2024 till åtgärder för att stärka medarbetares säkerhet och trygghet och för att minska risken för tystnadskultur och otillåten påverkan. Ännu ett steg har tagits med stöd av 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.

Uppföljningar visar att koncernens bolag erbjuder en god arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. Sjukfrånvaron har minskat, bolagen har ett välfungerande systematiskt arbetsmiljöarbete och andra anställningsformer än tillsvidareanställningar eller vikariat utgör en liten andel av anställningarna. Ledarskapet är en viktig förutsättning som fokuseras under 2024 bland annat genom stegvis implementering av stadens gemensamma ledarskapsmodeller "Stärkt gemensamt ledarskap".

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Väsentliga personalförhållanden

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

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Årsarbetare	957	944	1 485	1 487
Total sjukfrånvaro (%)	4,5	5,4	4,7	4,7
Antal bolagsexterna avgångar, tillsvidareanställda	83	92		
Antal bolagsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	75	124		
Bolagsextern personalomsättning (%)			8-10	10,1

Nyckeltalen ovan kommenteras under 3.1.2.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Sjukfrånvaron har minskat från 5,4 procent till 4,5 procent och personalomsättningen har minskat jämfört samma period föregående år. Personalvolymsökningen planar ut i linje med vad som anges som ett fokus i koncernens affärsplan om att vara restriktiva med återbesättning av tjänster.

Flera av dotterbolagen ser över sina organisationer och bemanning för att ytterligare stärka förutsättningarna för att leverera på mål och samtidigt anpassa sig efter de ekonomiska förutsättningarna.

De personalmässiga förutsättningarna att utföra grunduppdraget bedöms vara fortsatt god. Risker med organisationsöversyner och internt förändringsarbete är dock alltid att det kortsiktigt kan påverka fokus och leverans på mål, arbetsmiljö och personalomsättning.

Fortsatt bedöms de främsta potentiella riskerna/avvikelserna som kan påverka möjligheterna att utföra grunduppdraget på kort och lång sikt vara om medarbetarnas säkerhet och trygghet påverkas negativt.

Riskerna hanteras bland annat genom en omfattande satsning på medarbetarnas säkerhet och trygghet över flera års tid. Under 2024 genomförs den tredje modulen i kompetensplattformen *Allt vi kan* som stärker förutsättningar för chefer och medarbetare att agera med nolltolerans mot kriminell verksamhet, en del i strategin för utvecklingsområdena.

3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

3.1.3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

Framtidenkoncernens bolag bedöms ha relativt goda förutsättningar att bemanna verksamheten på både kort och längre sikt. Ett mer aktivt arbete för att lyckas nå rätt kandidater och säkerställa en stabil bemanning krävs inom ett par yrkesroller såsom fastighetsvärdar och trygghetsvärdar. En aktuell kompetensförsörjningsfråga är däremot utveckling av yrkesroller som en konsekvens av förändringar i uppdrag för koncernen, effektivisering och digitaliseringen.

Av fokusområdena i *Göteborgs Stads plan för Kompetensförsörjning* bedöms "Utveckling av verksamheten" vara det område som koncernen har störst behov av att skaffa sig en nulägesbild av genom att identifiera behov av utveckling av digitala lösningar och arbetssätt som främjar innovation, utveckling och nytänkande. Övriga fokusområden bedömer koncernen erbjuda goda förutsättningar inom; tillvarata och attrahera kompetensen på arbetsmarknaden, utveckla kompetensen inom organisationen, hållbart arbetsliv och konkurrenskraftiga arbetsvillkor.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag - styrelser

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	4 864	4 824	40	4 578	7 340	7 325	7 238	6 923
Kostnader								
Driftskostnader	-2 408	-2 362	-46	-2 274	-3 716	-3 671	-3 541	-3 529
Fastighetsskatt	-106	-107	1	-104	-161	-162	-160	-154
Centrala kostnader	-145	-156	11	-137	-238	-245	-231	-213
Övriga rörelseposter	-28	-20	-8	-30	-36	-28	-25	-46
Fastighetsresultat	2 177	2 180	-3	2 035	3 190	3 218	3 281	2 981
Underhållskostnader	-502	-579	77	-661	-834	-818	-849	-1 039
Avskrivningar	-856	-880	23	-838	-1 300	-1 292	-1 323	-1 264
Jmf. störande poster	217	-34	252	-168	95	-56	-35	-323

Rörelseresultat	1 036	687	349	368	1 151	1 052	1 074	356
Finansiella intäkter	2	2	1	2	6	5	5	4
Finansiella kostnader	-427	-425	-2	-301	-661	-675	-650	-470
Resultat efter fin. poster	611	264	348	69	496	383	429	-110

3.2.2 Utfall till och med perioden

Mot budget

Det högre resultatet jämfört med budget härrör främst till jämförelsestörande poster med +252 mnkr. Se vidare avsnitt 3.2.4.

Underhållskostnaderna är +77 mnkr lägre än budget, bl.a. beroende på tidsförskjutningar pga. utdragen upphandling, försiktighet etc. samt anpassning till den generell kostnadsnivå.

Intäkterna är +40 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av att årets hyresförhandling resulterade i ett högre utfall än budget. Budget baseras på ett snitt av de tre senaste årens utfall.

Driftskostnaderna är -46 mnkr högre än budget, till stor del förklarad av taxebundet med -49 mnkr, främst beroende på högre effekttaxa på värme och högre pris för el/vatten.

Mot föregående år

Resultat efter finansnetto är +542 mnkr högre mot föregående år, främst beroende på avvikelse +385 mnkr inom jämförelsestörande poster, där tidigare nedskrivningar återförs med +216 mnkr i huvudsak med anledning av högre värdering. Under 2023 var utfallet -168 mnkr.

Intäkterna är +286 mnkr högre, stor del beroende på den generella hyresökningen samt tillkommande ytor. Underhållskostnaderna är lägre med +159 mnkr, bl.a. pga. anpassning till den generella kostnadsnivån.

Högre driftskostnader påverkar med -134 mnkr, i första hand drivet av högre taxebundna kostnader med -125 mnkr, främst beroende på pris- och taxeökningar.

Finansnetto är -126 mnkr mer negativt, främst beroende på högre räntenivå. Genomsnittlig finansieringskostnad är 2,71%.

3.2.3 Prognos

Resultat efter finansnetto beräknas för helåret till +496 mnkr, vilket är +67 mnkr högre än budget.

Främst härrör det högre resultatet till positiv avvikelse gällande nedskrivningar med +119 mnkr, redovisat inom jämförelsestörande poster. Se vidare under avsnitt 3.2.4. Reavinst avseende försäljning av fastigheter prognosticeras dessutom till +10 mnkr, vilket inte var medtaget i budget.

Driftskostnaderna beräknas till -175 mnkr högre än budget, bland annat beroende på högre värmekostnader med -41 mnkr, främst relaterat till högre effekttaxa, samt

högre el- och vattenkostnader med -22 mnkr respektive -21 mnkr, främst relaterat till högre pris. Icke taxebundna driftskostnader ökar med totalt -97 mnkr, bland annat relaterat till högre kostnader för vatten- och brandskador samt personalrelaterade kostnader.

Finansnettot prognosticeras -10 mnkr mer negativt, främst beroende på högre räntenivåer än vad som antogs i budget. Genomsnittlig finansieringskostnad i prognos 3 uppgår till 2,76%.

Intäkterna redovisas dock högre med +102 mnkr i förhållande till budget, vilket främst är ett resultat av årets hyresförhandling som inte var klar när budgeten lades. I budget finns ett generellt antagande om hyresökning på 2,38%, baserat på ett genomsnitt av de tre senaste årens utfall från hyresförhandlingen.

Avskrivningarna minskar med +23 mnkr, främst relaterat till korrigering av tidigare beräkning i ett av bolagen.

3.2.4 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarade

Belopp i mnkr	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Poseidon	169	166	4	176	198	244	58
Bostadsbolags-koncernen	144	123	21	202	216	176	157
Familjebostäder	105	46	59	105	98	90	78
Gårdstens-bostäder	8	8	0	5	7	9	11
Framtiden Byggutveckling	-2	-1	-2	-3	0	0	3
Göteborgs-Lokaler	23	10	12	10	12	12	8
Egnahems-bolaget	-40	-38	-2	-60	-55	-52	-90
ByggaHem	-11	1	-12	-21	-21	1	1
Störningsjouren	3	0	3	2	0	0	1
Förvaltnings AB Framtiden	8	3	6	3	4	4	5
Summa bolag	407	318	89	420	458	484	232
Resultat fastighetsförsäljning	6	0	6	10	3	0	2
Nedskrivning/återföring nedskrivning	210	-34	244	84	-59	-35	-324
Koncernmässiga avskrivningar	-14	-13	-1	-20	-20	-20	-21
Övriga koncernjusteringar	3	-7	10	2	0	0	2
Summa koncern	611	264	348	496	383	429	-110

Familjebostäder redovisar ett högre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med +59 mnkr, jämfört med budget. Avvikelsen förklaras främst av högre hyresintäkter med +23 mnkr, till största delen beroende på högre utfall från den generella hyresförhandlingen. Lägre underhållskostnader med +19 mnkr bidrar också till det högre resultatet, främst beroende på ej startade underhållsprojekt inom distrikten.

Bostadsbolaget redovisar ett högre resultat, exklusive jämförelsestörande poster, med +21 mnkr, jämfört med budget. Lägre underhållskostnader med +22 mnkr bidrar till det högre resultatet, vilket bland annat är beroende på lägre lägenhetsunderhåll, tidsförskjutning i ett projekt, då upphandling dragit ut på tiden etc.

Poseidon prognosticerar ett lägre resultat för året, exklusive jämförelsestörande poster, med -67 mnkr, jämfört med budget. Till stor del är detta beroende på högre driftskostnader med -93 mnkr, främst med hänvisning till högre kostnader för vatten- och brandskador samt högre värme- och elkostnader.

Bolaget Bygga Hem prognosticerar ett lägre resultat med -22 mnkr, vilket är hänförligt till förvärvet av byggrätterna i Karlastaden, vilket inte var inkluderat i budget.

Utfallet för Nedskrivningar/återföring uppgår till +210 mnkr, vilket avviker +244 mnkr mot budget. Avvikelsen beror på återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar med +216 mnkr, i huvudsak med anledning av högre värdering. I kombination med en nedskrivning inom Gårdstensbostäder på -6 mnkr. Budgeten bestod av nedskrivningar på 34 mnkr, vilka främst beräknas till ett senare skede i projekten än antaget i budget, när parametrar är mer kända.

Tillkommande prognos för nedskrivningar resten av året uppgår till -126 mnkr i nyproduktionsprojekt, främst beroende på konkurs hos entreprenör. Nedskrivningar och återföringar beräknas för helåret till netto +84 mnkr.

3.2.5 Investeringsredovisning

3.2.5.1 Sammanställning av moderbolagets/bolagets totala investeringar

Rapporterande bolag	Utfall ack period	Prognos helår	Budget helår	Utfall fg år
Bostadsbolaget	410	1 084	1 283	369
Familjebostäder	290	492	567	634
Gårdstensbostäder	34	42	123	44
Poseidon	605	1 014	1 478	891
GöteborgsLokaler	64	113	129	168
Övriga, netto	1 022	1 269	0	3
Totala investeringar	2 424	4 016	3 581	2 109

Totala investeringar för perioden uppgår till 2 424 mnkr, vilket är -534 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras i första hand av förvärvet av byggrätter i Karlastaden med -1 027 mnkr.

Poseidon har lägre investeringar med +289 mnkr, vilket främst relaterar till lägre investeringar i nyproduktion med +210 mnkr, bl.a. beroende på att projekt

Rosmaringatan har skjutits på framtiden, försening i byggstart i projekt Danaplatsen samt att detaljplan ej klar i projekt Jättestensgatan. Även investeringar i befintligt bestånd är lägre inom Poseidon med +40 mnkr, bl.a. då ett projekt har pausats pga. process i hyresnämnden.

Bostadsbolaget har lägre investeringar med +118 mnkr i förhållande till budget, vilket främst är med anledning av lägre investeringar i befintligt bestånd med +67 mnkr, bland annat relaterat till ombyggnadsprojekt i Hammarkullen där avtalsprocess samt projektering tagit längre tid än bedömning i budget. Även investeringar i nyproduktion är lägre än budget, främst beroende på tidsförskjutningar i projekt Östra Kålltorp och Säterigatan.

Totala investeringar prognosticeras för året till 4 016 mnkr, vilket är -435 mnkr högre än budget. Avvikelsen härrör främst till förvärvet av byggrätter i Karlastaden med -1 027 mnkr. Detta möts främst av lägre investeringar i nyproduktion med +572 mnkr, bland annat beroende på att projekt Rosmaringatan har skjutits på framtiden och tidsförskjutningar i andra projekt.

Investeringar i konverteringar prognosticeras på lägre nivå med +96 mnkr, främst med anledning av framflyttning och senareläggning av projekt.

3.2.5.2 Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter i mnkr	Utfall t o m aug	Prognos helår	Budget helår	Utfall fg år
Nyinvesteringar	1 656	2 616	2 052	624
Reinvesteringar	768	1 400	1 529	1 485
SUMMA INVESTERINGAR	2 424	4 016	3 581	2 109

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar, i mnkr	Prognos helår
-	-
Summa investeringar	

3.2.5.3 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

Benämning projekt enl. inv. plan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
A2	859	882	896	2024 -Q3
A14	309	367	370	2024 -Q4
A24	445	190	452	2026 -Q2
A30	782	205	798	2027 -Q3
A31	218	351	350	2024 -Q3
A32	723	311	685	2025 -Q4

A33	227	333	355	2024 -Q4
A34	378	231	405	2025 -Q3
A35	529	115	543	2028 -Q1
A39	386	25	336	2026 -Q4

Kommentar till avvikelser:

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

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

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

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

3.2.6 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr	Volym 31 aug 2024	Prognos 31 dec 2024	Lånetak 2024	Volym 31 dec 2023
Summa	26 061	26 861	29 000	24 477

4 Styrinformation till styrelsen

Avtal med Parkeringsbolaget för administration av elbilsladdning

Som ett led i att uppfylla *Framtidenkoncernens målbild för Framtidens mobilitet 2030* och för att bidra till ett mer hållbart resande i Göteborg kommer Framtidens dotterbolag att teckna avtal med Parkeringsbolaget för administration av elbilsladdning. Parkeringsbolagets uppdrag är bland annat att samordna stadens förvaltningars och bolags parkeringserbjudanden för att skapa likabehandling av kunden, samverka med och stödja stadens förvaltningar och bolag för att skapa ett enhetligt parkeringserbjudande samt i samverkan med stadens förvaltningar och bolag aktivt bidra till omställningen för fossilfria fordon.

Bolaget har bedömt det som möjligt att upphandla tjänsten och teckna avtal kring administration av elbilsladdning med Parkeringsbolaget. Intern upphandling kan göras enl. 3. kap 12-16 § LOU när kontroll- och verksamhetskriteriet är uppfyllt. Kontrollkriteriet bedöms i det här fallet vara uppfyllt genom att både Parkeringsbolaget och bolagen inom Framtidenkoncernen ägs av Göteborgs Stad. Verksamhetskriteriet bedöms i det här fallet vara uppfyllt genom att minst 80 procent av de berörda bolagens verksamhet (omsättning) utförs för ägarens räkning och betraktas som interna. Det råder dock viss osäkerhet kring rättsläget som följd av ett avgörande där Kammarrätten (mål 4018-22) bedömt att ett allmännyttigt bostadsbolags hyresintäkter ska ses som externa intäkter.

Upphandlingsmyndigheten bedömer dock att allmännyttiga kommunala bostadsbolags hyresintäkter kan beaktas som interna vid en bedömning av om verksamhetskriteriet är uppfyllt. Framtiden delar Upphandlingsmyndighetens uppfattning och finner det således möjligt att upphandla administration av elbilsladdning från Parkeringsbolaget. Detta då både verksamhets- och kontrollkriteriet bedöms vara uppfyllda.

5 Redovisning av styrelsens uppdrag

5.1 Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>AB Framtiden får i uppdrag att utreda en koncernintern hantering för återbruk och avfallshantering.</p> <p><i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>Framtiden har inte för avsikt att bygga upp egna "lagerplatser" utan bedömer det som mer ändamålsenligt att i stället stimulera och främja marknaden. Samverkan sker både i koncernen och med marknaden – framförallt genom plattformen och handslaget för cirkulärt byggande. Framtiden medverkar också i stadengemensamma upphandlingar för återbruk. Rutiner och processer kommer att tas fram under året. Koncernen har påbörjat en interimslösning med rutiner/systematik i avvaktan på att marknaden för återbruk ska " mogna".</p> <p>Stadsmiljöförvaltningen kommer att öppna upp sina befintliga utemiljölager så att även andra bolag och förvaltningar kan nyttja dem.</p> <p>I koncernens bolag pågår flera piloter med återbruk i både nyproduktion, konverteringar och ombyggnadsprojekt.</p>
<p>Stadsmiljönämnden och AB Framtiden får i uppdrag att i större utsträckning främja biologisk mångfald och pollinerande insekter vid skötsel av grönytor samt omvandla fler ytor till blomstrande ängar.</p> <p><i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i></p>	<p>▶ Pågående</p> <p>En koncerngemensam utemiljögrupp (under Fastighetsutvecklingsrådet) startades upp våren 2024, med ansvar för förslag på systematik av ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Någon form av rutiner/riktlinjer kommer att tas fram under året. Dotterbolagen arbetar också löpande med frågan i både förvaltning och nyproduktion.</p> <p>Ett stadengemensamt projekt - <i>Hela stadens grönska</i> - har startats där Framtiden deltar både genom koordinering i strategin hållbart byggande och som stor fastighetsägare i staden. Projektet ska mynna ut i en metodik för hur hela staden ska jobba med biologisk mångfald och grönytefaktor. Tynnered har utsetts som geografiskt pilotområde. I området är Framtidenkoncernen dominerande fastighetsägare. Projektet samordnas av stadsmiljöförvaltningen.</p> <p>Projekt om biologisk mångfald med Sveriges Allmännyttan och IVL har startat och sammankopplas med Framtidens arbete samt <i>Hela stadens grönska</i>.</p> <p>Uppdraget planeras kunna återrapporteras till FAB styrelse under Q4 2024.</p>

5.2 Redovisning av fullgjorda uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

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

KS/KF uppdrag	Kommentar
<p>AB Framtiden får i uppdrag att öka möjligheten till en mer flexibel uppsägningstid vid flytt inom koncernen.</p> <p>Uppdragsår: 2024</p> <p>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p>På den koncerngemensamma omflyttningsplatsen kan hyresgäster söka omflyttning till lägenheter i samtliga dotterbolag och få tillgång till hela koncernens bestånd. När en hyresgäst sökt omflyttning och fått kontrakt på en ny lägenhet sägs den befintliga lägenheten upp till samma datum som tillträdet till den nya lägenheten. Det uppstår således inga dubbla hyror för hyresgästen och vid uppsägningstillfället förs dialog om avflyttningsdatum. En avflyttande hyresgäst kan önska ett senare frånträde från lägenheten för utflyttning, för att ha längre tid på sig för själva flytten. I samband med att koncernens nya omflyttningsplats infördes så utökades den möjligheten från maximalt 14 dagar till maximalt 30 dagar. Det finns också möjlighet för avflyttande hyresgäst att önska tidigare frånträde från lägenheten. Bolagen gör i de fallen en bedömning av om det finns möjlighet att hinna hyra ut lägenheten till en annan hyresgäst utan att det uppstår vakanskostnader för bolaget.</p>
<p>Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.</p> <p>Uppdragsår: 2024</p> <p>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p>Koncernens förvaltande bolag, inklusive Göteborgs Lokaler, har likt tidigare valår tillgängliggjort lokaler för förtidsröstning och röstning på valdagen (EU-valet) efter förfrågan.</p>
<p>Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att aktivt överväga möjligheter till ökat samutnyttjande av resurser inom kommunikationsområdet. Konsekvenser relaterade till arbetsmiljöaspekter och eventuella upphandlingsregler ska redovisas. Samverkan ska i samband med uppdragets genomförande ske med fackliga parter.</p> <p>Uppdragsår: 2024</p> <p>Typ av KF/KS-uppdrag: Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p>Samverkan inom kommunikationsområdet sker sedan många år genom ett kommunikationsråd där samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen är representerade. Rådet samordnar gemensamma frågor, fördelar större uppdrag mellan bolagen och delar resurser vid behov. Exempelvis sker ett nära samarbete mellan moderbolaget och Framtiden Byggutveckling. Inom rådet fördelas också deltagande i flera av stadens samverkanstrukturer så att inte alla bolag behöver vara representerade överallt, vilket minskar arbetsbelastning och administration. Information från dessa forum återspeglas under en stående punkt på kommunikationsrådets agenda. Koncernens bolag anlitar externa byråer för exempelvis produktioner som kräver stora resurser när de genomförs, men inte sker så ofta. Områden där det bedöms möjligt att ytterligare samutnyttja kommunikationsresurser är exempelvis teknisk utrustning som drönare för fotografering, specialkompetens inom AI eller i områden där flera bostadsbolag äger fastigheter.</p>



Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Kompetensförsörjning, nuläge	3
1.1	Finns svårigheter att kompetensförsörja inom er förvaltning/bolag idag?	3
1.1.1	<i>Hur påverkar möjligheterna att kompetensförsörja genomförande av förvaltningens/bolagets uppdrag?</i>	3
1.1.2	<i>Hur arbetar ni inom förvaltningen/bolaget för att lösa de svårigheter med kompetensförsörjning som finns idag?</i>	3
1.2	Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag med behov av kompetensväxling? (se anvisning)	4
2	Kompetensförsörjning, lång sikt	5
2.1	Finns svårigheter att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt?	5
2.1.1	<i>Om förvaltningen/bolaget bedömer svårigheter med att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet, vilka strategier planeras för att möta behovet på längre sikt?</i>	5
2.2	Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag som på längre sikt har behov av kompetensväxling? (se anvisning)	5
3	Sammanfattande analys	6
3.1	Sammanfattande analys - kompetensförsörjning	6

1 Kompetensförsörjning, nuläge

1.1 Finns svårigheter att kompetensförsörja inom er förvaltning/bolag idag?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Uppge antal tjänster om saknas utifrån budgeterad bemanning under innevarande år (nuläge)	Hur många av dessa tjänster är vakanta eller utgör inhyrd personal? Uppge antal	Hur många av dessa tjänster är tillsatta med annan kompetens? Uppge antal	Hur har möjligheten att bemanna verksamheten förändrats sedan föregående år?	Kommentar (kortfattad)
Övrigt	Trygghetsvårdar	10	10	0	● Oförändrat	
Hantverkare/Fastighetsskötare	Fastighetsvårdar	5-7	5-7	0	● Oförändrat	

1.1.1 Hur påverkar möjligheterna att kompetensförsörja genomförande av förvaltningens/bolagets uppdrag?

Svårigheten att rekrytera kompetens till trygghetsvårdsgrupperna påverkar stabilitet och kvalitet i genomförandet av trygghetsuppdraget, som är en del av strategin för att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden. Hög personalomsättning och tidsbegränsade tillsättningar av tjänster påverkar också arbetsmiljön i grupperna.

Vakanser på fastighetsvårdstjänster kan påverka hyresgästerna när prioriteringar behöver göras. Längre väntetider på åtgärder och kvalitet och frekvens i tillsynen av fastigheterna kan påverkas. Övriga kollegor kan få ökad belastning.

1.1.2 Hur arbetar ni inom förvaltningen/bolaget för att lösa de svårigheter med kompetensförsörjning som finns idag?

Åtgärdsplan finns framtaget för att utveckla och öka attraktiviteten i trygghetsvårdsrollen och på så sätt minska personalomsättningen och

stärka möjligheterna att kompetensförsörja yrkesrollen.

Ett traineeprogram startade 2023 i syfte att stärka koncernens förmåga att kompetensförsörja till fastighetsvårdsrollerna.

Genom FABUR och Fastighetsakademin arbetar koncernen med den långsiktiga kompetensförsörjningen och samarbetar för att höja attraktiviteten för yrkesroller i branschen.

1.2 Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag med behov av kompetensväxling? (se anvisning)

Nej

2 Kompetensförsörjning, lång sikt

2.1 Finns svårigheter att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Antal personer som bedöms saknas/inte kunna rekryteras efter vidtagna åtgärder?	Kommentar (kortfattad)
-			
-			

2.1.1 Om förvaltningen/bolaget bedömer svårigheter med att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet, vilka strategier planeras för att möta behovet på längre sikt?

För att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt kommer koncernen framförallt fokusera på utveckling av yrkesroller som en konsekvens av förändringar i uppdrag för koncernen, effektivisering och digitalisering.

2.2 Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag som på längre sikt har behov av kompetensväxling? (se anvisning)

Behovet har inte kartlagts i dagsläget men utveckling av kompetensen i olika yrkesroller kommer att behövas.

3 Sammanfattande analys

3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

Framtidenkoncernens bolag bedöms ha relativt goda förutsättningar att bemanna verksamheten på både kort och längre sikt. Ett mer aktivt arbete för att lyckas nå rätt kandidater och säkerställa en stabil bemanning krävs inom ett par yrkesroller såsom fastighetsvärdar och trygghetsvärdar. En aktuell kompetensförsörjningsfråga är däremot utveckling av yrkesroller som en konsekvens av förändringar i uppdrag för koncernen, effektivisering och digitaliseringen.

Av fokusområdena i *Göteborgs Stads plan för Kompetensförsörjning* bedöms "Utveckling av verksamheten" vara det område som koncernen har störst behov av att skaffa sig en nulägesbild av genom att identifiera behov av utveckling av digitala lösningar och arbetsätt som främjar innovation, utveckling och nytänkande. Övriga fokusområden bedömer koncernen erbjuda goda förutsättningar inom; tillvarata och attrahera kompetensen på arbetsmarknaden, utveckla kompetensen inom organisationen, hållbart arbetsliv och konkurrenskraftiga arbetsvillkor.



Utvärdering av Göteborgs Stads handlingsplan för Åldersvänliga Göteborg 2021- 2024

Förvaltnings AB Framtiden


Innehållsförteckning

1	Bostäder	4
1.1	Aktivitet: Utveckla befintlig modell för trygghetsboende som främjar generationsmöten	4
1.1.1	Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått.....	4
1.1.2	Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?.....	4
1.1.3	Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?	5
1.1.4	På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?	5
1.2	Aktivitet: Underlätta nybyggnation av bostäder för seniorer som är ekonomiskt överkomliga.....	5
1.2.1	Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått.....	5
1.2.2	Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?.....	6
1.2.3	Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?	6
1.2.4	På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?	6
1.3	Aktivitet: Satsning för att hjälpa seniorer som vill flytta till mer ändamålsenliga bostäder.....	7
1.3.1	Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått.....	7
1.3.2	Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?.....	7
1.3.3	Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?	7
1.3.4	På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?	7
1.4	Aktivitet: Koncept för att öka sociala kontakter och trygghet i boendemiljön	7
1.4.1	Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått.....	8
1.4.2	Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?.....	8
1.4.3	Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?	8
1.4.4	På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?	8
2	Social delaktighet och inkludering	9
2.1	Aktivitet: Konzeptutveckling med berättelsetema i närområdet	9
2.1.1	Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått.....	9

2.1.2	Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?.....	9
2.1.3	Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?	9
2.1.4	På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?	9
3	Medskick framåt i fortsatt arbete för åldersvänlig stad	10

1 Bostäder

1.1 Aktivitet: Utveckla befintlig modell för trygghetsboende som främjar generationsmöten

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
2.1: Har befintlig modell för trygghetsboende som främjar generationsmöten utvecklats och har minst ett boende inrättats?	 Ja
Huvudansvarig: Exploateringsnämnden	Framtiden har utvecklat befintlig modell för trygghetsboende som också främjar generationsmöten tillsammans med den ideella föreningen Boihop. Boendet <i>Högsboet</i> stod klart för inflyttning våren 2023.
Samverkande ansvariga: Förvaltnings AB Framtiden, Boplats Göteborg AB, äldre samt vård- och omsorgsnämnden	
När: Senast genomfört 2023	

1.1.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

Ett genomförandeprojekt har varit tillsammans med Boihop i Högsbo (Högsboet). Det är Familjebostäder och Framtiden Byggutveckling som tillsammans med den ideella föreningen har planerat boendet. Inflyttning skedde våren 2023. Projektet har tillgodosett en efterfrågad produkt av och för äldre personer där det också bor personer i andra åldersgrupper. Huset är byggt intill två andra gemenskapsboenden och innehåller 31 hyreslägenheter i olika storlekar.

Viktiga möjliggörare för projektet var att det inför arbetet fanns en markanvisning och detaljplan som tillät kollektivboende redan innan samarbetet inleddes. Bolaget bedömer också att Framtidens organisation, med teknisk kompetens och ekonomiska resurser som kunde möta upp när den ideella föreningen tog kontakt och ville inleda ett samarbete, var en viktig förutsättning.

En utmaning i projektet var att i ett tidigt skede kunna uppskatta och att förhandla en hyresnivå och en lämplig förvaltningsnivå för fastigheten.

I ett annat projekt arbetar ÄVO tillsammans med Framtiden för att utveckla befintligt trygghetsboende i stadsdelen Hjällbo. Arbetet sker genom en modell för tjänstedesign anpassad för äldre. När modellen har arbetat fram aktiviteter ska de genomföras i Framtidens lokaler och kunna nå fler äldre i hela området.

1.1.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

Genom projektet i Högsbo har Framtiden kunnat medverka i ett samarbete med en organisation för kollektiva boendeformer. Resultatet blev en fastighet med 31 yteffektiva lägenheter i en bogemenskap, föreningen *Högsboet kooperativ hyresrättsförening*. Detta möjliggör för stadens seniorer att bo i ett tryggt och tillgängligt boende tillsammans med andra över generationsgränser.

Aktiviteten med tjänstedesign för äldre innebär att fler lokaler i området kommer att användas och aktiveras för både äldre och andra åldersgrupper. Aktiviteten bidrar också till att fler äldre i stadsdelen uppmärksammar lokalerna som mötesplatser. Seniorer ges också möjlighet till ökad delaktighet över utvecklingen i sitt närområde.

Framtiden genomför regelbundet avstämningar med föreningen Högsboet avseende förvaltningen av fastigheten och den övergripande bedömningen är att boendet fungerat bra sedan inflyttningen våren 2023.

1.1.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?

Samverkan i projektet har i första hand skett med organisationen Boihop där den bildade föreningen *Högsboet kooperativ hyresrättsförening* är medlemmar. Det skrevs ett samverkansavtal mellan föreningen och Familjebostäder 2015.


Samverkan med ÄVO fungerar väl.

1.1.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

Boihop och senare *Högsboet kooperativa hyresgästförening* har varit djupt delaktiga i utformningen av fastigheten under hela processen. Samtliga representanter har i princip varit seniorer.

I tjänstedesignsprojektet i Hjällbo utgår hela arbetssättet på att involvera användare, i detta fall seniorer från området, i utvecklingsarbetet.

1.2 Aktivitet: Underlätta nybyggnation av bostäder för seniorer som är ekonomiskt överkomliga

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
2.2 Har man underlättat nybyggnation av bostäder för seniorer som är fysiskt tillgängliga och ekonomiskt överkomliga över hela staden? Huvudansvarig: exploateringsnämnden Samverkande ansvariga: Förvaltnings AB Framtiden, äldre samt vård- och omsorg, socialnämnden Centrum, socialnämnden Hisingen, socialnämnden Nordost, socialnämnden Sydväst När: Kontinuerligt under planperiodens giltighetstid	 Ja Vid nyproduktion av bostäder följer Framtiden Boverkets normer och föreskrifter (BBR) vilket innebär att samtliga bostäder är tillgänglighetsanpassade. <i>Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader och Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030</i> syftar båda till att hålla nere produktionskostnader och erbjuda bostäder med hyror som är lägre än snittet.

1.2.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

Ett exempel där ekonomiskt överkomliga lägenheter för seniorer har tillskapats är

ett trygghetsboende i samband med ett nyproduktionsprojekt på Mandolingatan i Frölunda. Hälften av lägenheterna som skulle ingå i trygghetsboendet valdes ut så att 11 av 22 lägenheter fick en lägre hyra på grund av den så kallade lägesfaktorn vid hyressättning.

Lägenheter från en intilliggande befintlig fastighet inkluderades i trygghetsboendet, vilket möjliggjorde en utökning av underlaget till den för trygghetsboendets obligatoriska mötesplatsen. Detta möjliggör ett större utbud och längre öppettider till gagn för mötesplatsens besökare.

Att Framtiden bygger yteffektivt för att hålla nere produktionskostnaderna bidrar också till att koncernens bolag kan erbjuda lägenheter med hyror som är lägre än snittet.

En försvårande faktor är konjunkturläget, med bland annat hög inflation och stigande materialkostnader. Detta har påverkat produktionskostnaderna och i nästa steg även hyrorna för nyproducerade lägenheter.

En annan viktig del i produktionskostnaden är kostnaden för mark. En förutsättning för att kunna erbjuda lägenheter till seniorer som är ekonomiskt överkomliga är att de byggande bolagen i koncernen får tillgång till byggrätter till rätt villkor.

1.2.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

Samtliga lägenheter i trygghetsboendet på Mandolingatan är uthyrda. Mötesplatsen som tillhör trygghetsboendet har dagliga aktiviteter för seniorer. Att ytterligare lägenheter i en redan intilliggande befintlig fastighet införlivades i trygghetsboendet får antas ha ett positivt värde för dessa seniora hyresgäster som nu kan medverka i sociala aktiviteter på mötesplatsen.


1.2.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?

Samverkan har skett med ÄVO enligt *Göteborgs Stads riktlinje för kommunal subvention till trygghetsbostäder*. Framtidenkoncernens bolag upplever att denna samverkan fungerar väl.

1.2.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

De seniora hyresgästerna finns alltid med vid planering av aktiviteter på trygghetsboendets mötesplats. Däremot har tillskapandet av de nya trygghetslägenheterna skett utan nämnvärd involvering från civilsamhällets sida. Hyresgästföreningen har påbörjat ett arbete med att involvera hyresgäster tidigt i processen för stadsplanering och samhällsutveckling.

1.3 Aktivitet: Satsning för att hjälpa seniorer som vill flytta till mer ändamålsenliga bostäder

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
2.3 Har satsningar genomförts för att hjälpa seniorer och personer med funktionsnedsättning som vill flytta till mer ändamålsenliga bostäder? Huvudansvarig: Boplats Göteborg AB Samverkande ansvariga: Förvaltnings AB Framtiden, exploateringsnämnden, äldre samt vård- och omsorgsnämnden När: Senast genomfört 2023	 Ja

1.3.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

Boplats har tagit fram information för målgruppen, *Bo bra nu och i framtiden*. Informationen finns skriftligt på flera språk i broschyrform och är publicerad på Boplats hemsida. Under arbetets gång har Framtiden konsulterats gällande faktainnehållet i informationen.

1.3.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

Effekten för stadens seniorer är att de på ett enkelt sätt kan få information om vilka olika slags boendeformer det finns för seniorer och äldre samt hur de ska gå tillväga för att kunna få en sådan bostad.

Boplats anordnar årligen bussturer i samarbete med Framtiden för seniorer i syfte att besöka olika boenden för äldre i Göteborg.


1.3.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?

När det funnits behov av samverkan har kontakten med Boplats fungerat bra.

1.3.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

Förvaltnings AB Framtiden har inte haft kontakt med civilsamhället för denna aktivitet.

1.4 Aktivitet: Koncept för att öka sociala kontakter och trygghet i boendemiljön

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
2.5 Har ett koncept tagits fram för att genomföra aktiviteter och har dessa genomförts en dag om året?	 Ja Framtidenkoncernens förvaltande bolag genomför årligen arrangemang

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
Huvudansvarig: Förvaltnings AB Framtiden	med aktiviteter för att underlätta sociala kontakter och bidra till ökad gemenskap och trygghet i boendemiljön. Dessa genomförs i bostadsområdena, exempelvis på våra lokala torg.
Samverkande ansvarig: äldre samt vård- och omsorgsnämnden	
När: Kontinuerligt under planperiodens giltighetstid	

1.4.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

Ett pilotprojekt genomfördes hösten 2022 i samband med arrangemang på ett lokalt torg anordnat av GöteborgsLokaler. Personer över 55 år bjöds in till en exklusiv aktivitet med skapande verksamhet, lunch och musikquiz.

Framgångsfaktorer för genomförandet av aktiviteten var att det tidigt togs kontakt både med utvecklingsledare Åldersvänliga Göteborg samt ÄVOs lokala mötesplats. Kontakt togs också med en av de lokala eldsjälarna i området, den lokala pensionärsorganisationen samt lokala kreatörer.

En svårighet i genomförandet av aktiviteten var att få tillräckligt många anmälda deltagare trots ett brett direktutskick och information i flera kanaler. En annan upplevd svårighet var att kunna planera tillsammans med ÄVO då deras medarbetare inte arbetar på lördagar, den dag då arrangemanget genomfördes.

1.4.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

De som närvarade vid aktiviteten visade på hög delaktighet och stort engagemang. Bolagets bedömning är att aktiviteten bidrog till goda möten över stadsdelsgränser i en hälsofrämjande miljö.

Deltagarna fick muntligen skatta sin upplevelse och uppgav att det var roligt, lärorikt och att det var en trevlig samvaro.

Lokalen som användes vid arrangemanget aktiverades efter att tidigare har stått tom och outnyttjad. Arrangemanget bidrog till att lokalen nu används för fler aktiviteter för seniorer, bland annat lättgymna.

Erfarenheterna från pilotprojektet ger underlag för att utveckla aktiviteter för seniorer i samband med våra årligen återkommande arrangemang i våra bostadsområden.

1.4.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?


Samverkan med ÄVO har till stora delar fungerat väl, men en utmaning var att ÄVOs medarbetare inte kunde delta vid genomförandet då de inte arbetar på lördagar.

1.4.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

Civilsamhället involverades tidigt i planeringen via en av de lokala seniora eldsjälarna i området och den lokala pensionärsorganisationen.

2 Social delaktighet och inkludering

2.1 Aktivitet: Konzeptutveckling med berättelsetema i närområdet

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
3.2 Har en konceptutveckling med berättelsetema genomförts som bidrar till mer gemenskap och mindre ålderism i närmiljöer? Huvudansvarig: äldre samt vård- och omsorgsnämnden Samverkande ansvariga: Förvaltnings AB Framtiden, idrotts- och föreningsnämnden När: Senast genomfört 2022	 Delvis Framtidenkoncernens förvaltande bostadsbolag har ställt lokaler till förfogande samt åtagit sig att sprida information om aktiviteter inom temat till seniora hyresgäster.

2.1.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

Koncernens bostadsförvaltande bolag har ställt lokaler till förfogande. Detta gäller främst de lokaler som redan används som mötesplatser kopplade till trygghetsboenden.

Bolagen har också spridit information till seniora hyresgäster om aktiviteter som anordnats samt förmedlat kontakt till de trygghetsvårdare som arbetar på mötesplatserna.

2.1.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

Bedömningen är att konceptutveckling med berättelsetema i närområdet är positivt, men bolagen i Framtidenkoncernen har svårt att verifiera resultat och effekter av aktiviteten då bolagen inte aktivt deltagit i genomförandet utan endast tillhandahållit lokaler och spridit information.

2.1.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?

Framtidenkoncernens förvaltande bolag har bidragit till genomförandet genom att tillhandahålla lokaler och sprida information. Här har samverkan med ÄVO fungerat väl.

2.1.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

Framtidenkoncernen har svårt att beskriva hur civilsamhället involverats då bolagen inte aktivt deltagit i genomförandet utan endast tillhandahållit lokaler och spridit information.

3 Medskick framåt i fortsatt arbete för åldersvänlig stad

Framtidenkoncernens viktigaste bidrag till att utveckla Göteborg som en åldersvänlig stad är att tillföra bostäder som är tillgängliga och attraktiva för målgruppen äldre. En förutsättning för detta är att de byggande bolagen i koncernen får möjlighet till byggrätter på mark i rätt läge och till rätt villkor för bostäder till seniorer.

Framtiden vill också betona vikten av att utveckla trygghetsboendekonceptet och skapa fler mötesplatser för äldre.