

Årsrapport 2016 Bolag

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	5
1.1 Styrkort	6
2 Verksamhetsanalys.....	8
2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling	8
2.1.1 Viktiga framtidsfrågor.....	14
2.2 Analys av årets utfall	15
2.2.1 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande, alternativt resultat efter finansnetto.....	17
2.3 Investeringar	18
2.3.1 Projektredovisning	19
2.4 Övrig uppföljning inom ekonomiområdet	21
2.5 Utveckling inom personalområdet.....	22
2.5.1 Personalvolym och lönekostnad.....	22
2.5.2 Övrig utveckling inom personalområdet.....	23
2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	24
2.6.1 Intern kontroll.....	24
2.6.2 Sponsring.....	24
2.6.3 Göteborgs Stads kommunikationsstrategi.....	25
2.6.4 Vräkningsförebyggande arbete	25
2.6.5 Gemensam byggprocess	25
2.6.5.1 Förvaltnings AB Framtiden	25
2.6.6 Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet.....	26
2.6.7 Samverkan med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi	27
2.6.8 Övriga beslut och/eller uppdrag	28
2.7 Kommunala ändamålet och befogenheterna.....	28
3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	30
3.1 Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål.....	30
3.2 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag	33
3.2.1 Uppdrag riktade till Förvaltnings AB Framtiden.....	33
3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag	34
3.3.1 Alla enkelt avhjälpta hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.	34
4 Nyckeltalsredovisning	35
5 Bokslut.....	37
5.1 Sammanfattande analys	37

Bilagor

Bilaga 1: Sponsringssammanställning 2016 Bostadsbolaget

Bilaga 2: Sponsringssammanställning 2016 Egnahemsbolaget

Bilaga 3: Sponsringssammanställning 2016 Familjebostäder

Bilaga 4: Sponsringssammanställning 2016 Gårdstensbostäder

Bilaga 5: Sponsringssammanställning 2016 Poseidon

Bilaga 6: ÅR Framtidenkoncernen 2016

Anvisning

Rapportmallen är ett anvisande dokument som beskriver struktur, innehåll och gemensamma rapportdefinitioner i syfte att skapa en gemensam rapportstruktur som medger jämförbarhet över tid och mellan bolag.

Bolagens *årsrapporter* avslutar uppföljningen 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. Årsrapporterna utgör underlag dels för Göteborgs stads samlade årsredovisning och bokslut 2016, dels för stadsledningskontorets underlag för budget 2018.

I den mån rapporten kompletteras med bolagsspecifik uppföljning, information som inte är styrinformation till kommunstyrelse/kommunfullmäktige, redovisas denna under rubrik som benämns t ex ”fördjupning till styrelse”. En sådan rubrik kan antingen läggas in som underrubriker under de olika avsnitten eller i sin helhet samlas i ett särskilt avsnitt sist i rapporten.

1 Sammanfattning

Anvisning

Med utgångspunkt från bolagets uppdrag enligt ägardirektiv och/eller bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget sammanfattas här de viktigaste slutsatserna i rapporten på sammanlagt ca 1-1½ sida.

OBS!! Sammanfattningen är styrelsens direkta kommunikation med kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Denna kommunikation i samband med årsrapporten ersatte 2015 den politiska analysen som nämnden ombads lämna under 2015 både vid UR2 och årsrapport.

Redovisningen kan kompletteras i form av styrkort under avsnitt 1.1 alt 1.2 vilket är frivilligt (Den eventuella information som redovisas i styrkorten går inte direkt vidare till KS/KF).

Sammanfattning

Framtidenkoncernen är en renodlad bostadskoncern med dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och Störningsjouren. Moderbolag är Förvaltnings AB Framtiden.

- Ett arbete har påbörjats för att uppdatera/förändra dotterbolagens ägardirektiv så att de överensstämmer med moderbolagets.
- Under 2016 har styrelsen fattat investeringsbeslut om totalt 991 bostäder, 895 hyresrätter samt 96 bostadsrätter/egnahem. Beslut har också fattats om att förvärva mark för hyresrätter och bostadsrätter i Gamlestaden, totalt beräknas ca 220 bostäder kunna uppföras på marken.
- Två uppdrag har lämnats till Byggutvecklings styrelse från moderbolagets styrelse angående nyproduktion i Selma Stad samt i Titteridamm, Angered. Totalt beräknas drygt 400 bostäder inom dessa områden.
- Under 2016 har också ett arbete bedrivits för att samordna våra insatser med fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret för att tillsammans skapa nya snabba rutiner för effektivare stadsutvecklingsprocess.
- 2016 färdigställde Framtidenkoncernen 345 bostäder varav 139 hyresrätter, 168 bostadsrätter och äganderätter samt 38 bostäder konverterade från bland annat lokaler. Vid årsskiftet 2016/2017 har Framtidenkoncernen pågående nyproduktion av totalt 1 076 hyresrätter samt 172 bostadsrätter/egnahem.
- Under 2016 har arbetet med modulbyggnationer av temporära bostäder pågått. Framtidens upphandling av avtal med modulleverantörer är klar. Den 25 oktober beviljades Framtiden Byggutveckling AB bygglov för 57 lägenheter i tre olika storlekar i Askimsviken. Ytterligare två ansökningar om bygglov har skickats in för Kärralundsvallen 44 bostäder och Utby, väster om Lemmingvallen 57 bostäder.
- I slutet av 2016 beslutade styrelsen att ge dotterbolagen i uppdrag att undersöka om det går att omprioritera bland annat renoveringslägenheter till nyanlända. Detta resulterade i att koncernen, under tre månader, kommer att bidra med cirka 100 lägenheter.
- Ett arbete pågår för att ta fram nya modeller för renovering/underhåll för att möta kommunfullmäktiges ambition att människor inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökning.
- Moderbolaget har rekryterat en person till utvecklingschef för social hållbarhet som ett led i att öka arbetet med social hållbarhet i koncernen. Under hösten har

koncernledningen fattat beslut om att öka närvaron på kvällar och helger i sex av våra bostadsområden som ett led i att öka trygghet och trivsel för våra hyresgäster.

- Under 2016 har totalt 70 arbetstillfällen skapats via våra tjänsteupphandlingar genom att ställa krav på social hänsyn.
- I den särskilda satsningen på 500 barnfamiljer som bor osäkert har 190 hushåll fått förstahandskontrakt och minst 417 barn har fått ordnat boende sedan satsningen påbörjades. Satsningen avslutas vid årsskiftet 2017/2018.
- I juni fattades beslut om förändrad uthyrningspolicy för bostadsföretagen i koncernen. Den förändrade policyn innebär bland annat att inkomstkravet har tagits bort. Den nya policyn gäller från årsskiftet 2016/2017.
- Genom Störningsjouren har koncernen påbörjat ett strukturerat arbete kring oriktiga hyresförhållanden, bland annat olovlig andrahandsuthyrning.
- Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb heter en satsning på nyanlända som är i etableringsfasen och som startade 2016 (300 personer under 3 år). De första 50 nyanlända går nu den första delen av utbildningen. Tre av våra bostadsbolag håller som bäst på med att förbereda arbetsplatser och handledare för att ta emot dessa 50 under vecka 2 2017.
- Under många år har koncernen arbetat för att på olika sätt bidra till ökad sysselsättning. En viktig del är praktik- och feriejobb som under året uppgick till knappt 700 stycken.
- Ett strategiskt arbete med kompetensförsörjningen har påbörjats tillsammans med förvaltningar och bolag inom samhällsbyggnadssektorn i Göteborgs Stad. Utöver kompetensförsörjningen så är arbetsmiljön för medarbetarna, med fokus på trygghet och säkerhet, en mycket angelägen fråga i koncernen.
- Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto på 447 mnkr, vilket är 72 mnkr sämre än budget. Koncernens fastigheter värderas vid årsskiftet till 82,0 mdkr. Detta innebär att koncernens justerade soliditet uppgår till 62 procent. Vid utgången av året hade koncernen en låneskuld på 15,8 mdkr.

1.1 Styrkort

Anvisning

Här kan bolaget klippa in ett eventuellt eget styrkort.

Om inget redovisas i styrkortet ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Styrkort

Mätetal	Utfall 2016	Prognos 2016	Mål 2016	Utfall 2015
Antal färdigställda bostäder 1)	345	348	348	450
Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm, årsbasis 7)	167	-	minska 1 %	166
Serviceindex 2)	79	-	>80	-
Produktindex 2)	75	-	75	-
Minst 50 % av våra tjänstemannaupphandlingar skall vara med social hänsyn, % 3)	70	-	>50	85

Mätetal	Utfall 2016	Prognos 2016	Mål 2016	Utfall 2015
Antal feriearbetare/praktikanter/trainees	677	-	1 person på 5 anställda	723
Motiverad medarbetarindex, 4)	-	-	>70	-
Frisknärvaro 5)	60	-	>65	67
Fastighetsresultat före underhåll, mnkr	2 831	2 861	2 890	2 805
Fastighetsresultat före underhåll, kr/kvm	578	590	598	582
Totalavkastning exkl. förändringar i avkastningskrav, % 6)	1,6	-	>5,0	4,7

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Anvisning

Under detta avsnitt görs en samlad analys för bolaget/koncernen. Utgångspunkten är främst bolagets/koncernens ägardirektiv och/eller bolagsordning och kommunfullmäktiges- respektive bolagets/koncernens budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, händelser och verksamhetens utveckling under året.
- Analysera vad resultaten betyder (slutsatser/konsekvenser) utifrån risk och väsentlighet, för innevarande år samt för eventuell påverkan på kommande år. I första hand förväntas analysen avse den egna verksamheten, men i tillämpliga fall även Göteborgs Stad som helhet.

Beskrivningen kan i tillämpliga fall kopplas till nyckeltalsredovisningen i avsnitt senare i denna rapport.

Framtidenkoncernen är en renodlad bostadskoncern med dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och Störningsjouren. Moderbolag är Förvaltnings AB Framtiden.

Framtidenkoncernens årliga bolagsdag genomfördes i mars och samlade avgående och tillträdande styrelsemedlemmar samt ledande befattningshavare i koncernen, cirka 150 personer. Programmet innehöll intressanta presentationer kring verksamheten och respektive bolags årsstämma.

Veckan efter midsommar flyttade moderbolaget tillsammans med Framtiden Byggutveckling in i nya lokaler på Johanneberg Science Park.

Omstrukturering inom Framtidenkoncernen

2016 präglades av att färdigställa en organisationsförändring i moderbolaget i syfte att leverera på styrelsens uppdrag att skapa en koncern med tydliga och prioriterade uppdrag att;

- skapa en koncern som förtydligar allmännyttans roll och ansvar
- bygga, renovera och förvalta för hyresgäster med varierande inkomst samt göra en uppväxling av tempo när det gäller nyproduktion av bostäder
- främja ett socialt hållbart agerande för att nå en trygg stad för alla

Styrning och ledning

I och med detta pågår också en förändring i hur Framtidenkoncernen styrs och leds. Moderbolagets styrelse/presidie träffar dotterbolagens styrelser/presidier vid ett antal tillfällen per år för att diskutera om verksamheten. Utöver detta träffar moderbolagets ledning dotterbolagens ledning ett antal gånger per år. Det har också bildats en ny koncernledning som idag består av koncernchef, dotterbolagsvd:ar i de tre stora bostadsföretagen, vd Byggutveckling samt koncernens kommunikationschef.

Ägardirektiv till dotterbolagen

Ett arbete har påbörjats för att uppdatera/förändra dotterbolagens ägardirektiv så att de överensstämmer med moderbolagets.

Geografisk samordning av fastigheter genomfördes 1 april

Styrelsen tog i juni 2015 beslut om att göra en samordning av fastigheter i Familjebostäderna, Poseidons och Bostadsbolagets bestånd i syfte att skapa mer sammanhållna förvaltningsområden och därmed en effektivare förvaltning. Samordningen genomfördes 1 april 2016 och närmare 3 000 lägenheter i ett 60-tal fastigheter berördes. Samordningen var väl förberedd och genomfördes utan problem.

Förvärv i Hammarkullen

Bostadsbolaget förvärvade per 1 februari 2016 fastigheter på Gropens gård och Bredfjällsgatan i Hammarkullen av D. Carnegie & Co. Affären omfattar 890 hyreslägenheter och köpesumman utgår från ett underliggande fastighetsvärde om 493 mkr. Förvärvet innebär att Bostadsbolaget nu äger och förvaltar över 2 200 hyreslägenheter i Hammarkullen. Ett arbete pågår nu för att ta fram planer för underhåll, utveckling och integration.

Nyproduktion

Under 2016 har styrelsen fattat investeringsbeslut om totalt 991 bostäder, 895 hyresrätter samt 96 bostadsrätter/egnahem. 155 lägenheter vid Delsjövägen, Örgryte, 63 lägenheter vid Majstångsgatan, Majorna, 369 lägenheter på Uggleberget, Hovås, 150 lägenheter i Tynnered vid Opaltorget, 75 lägenheter vid Kortedala torg, varav 11 BMSS lägenheter, 65 lägenheter vid Julias och Johans gata i Backa samt en ombyggnation av lokal vid Svalebogatan, Kungsladugård som beräknas bli 18 lägenheter. Beslut har fattats om att uppföra minst 29 bostadsrätter i form av radhus på Kryddhyllan i Gårdsten samt totalt 67 bostäder i flerbostadshus/radhus i Sisjödalen. Beslut har också fattats om att förvärva mark för hyresrätter och bostadsrätter i Gamlestaden vid SKF:s gamla fabrik samt att förvärva mark av Göteborgs Kyrkliga Samfällighet i Järnbrott. Totalt beräknas ca 220 bostäder respektive 130 bostäder kunna uppföras på ovanstående markförvärv.

Två uppdrag har lämnats till Byggutvecklings styrelse från moderbolags styrelse angående nyproduktion i Selma Stad samt i Titteridamm, Angered. Totalt beräknas drygt 400 bostäder inom dessa områden.

Tillsammans med styrelsen driver bolaget arbetet med att samordna våra insatser med fastighetskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret för att tillsammans skapa nya snabba rutiner för effektivare stadsutvecklingsprocess. Vilket är ett måste för att koncernen ska klara den uppväxling som krävs för att nå de mål vi är satta att leverera de kommande åren.

Överföring av bostadsföretagens nybyggnadsprojekt till Framtiden Byggutveckling kommer att ske etappvis. Tre pilotprojekt har lämnats över under hösten och resterande projekt har övergått vid årsskiftet 2016/2017.

2016 färdigställde Framtidenkoncernen 139 hyresrätter i nyproduktion, 168 bostadsrätter och äganderätter samt konvertera 38 bostäder från bland annat lokaler, vilket innebär att totalt 345 bostäder tillförs bostadsmarknaden. Vid årsskiftet 2016/2017 har Framtidenkoncernen pågående nyproduktion av totalt 1 076 hyresrätter samt 172 bostadsrätter/egnahem.

Under hösten har representanter från Framtiden Byggutveckling, tillsammans med bland annat vår intresseorganisation SABO, varit i Polen, Berlin samt de baltiska länderna för att besöka olika byggföretag.

Vi deltar i samverkansprojektet BoStad2021, som ska färdigställa 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, innan 2021 års utgång. Framtiden har 13 projekt i satsningen för över 2 000 bostäder.

Markanvisningar

Koncernen har sökt och fått direktanvisning av fastighetsnämnden för 2 500 bostäder fördelade enligt följande;

- söder om Skattegårdsvägen, Fiskebäck (400)
- vid Härlanda Tjärn (200)
- i Kärra Centrum (500) vid Gnistgatan
- Frölunda (250)
- Nya Carlbergsgatan, Örgryte (250)
- vid Övre Hallegatan, Lundby (70)
- vid Vintergatan, Bergsjön (50)
- samt tillskottsmark för kompletteringsbebyggelse på egen mark (650 bostäder)

Koncernen har även tilldelats en direktanvisning för bostäder m.m. vid Titteridammsvägen inom stadsdelen Angered med anledning av att fastighetsnämnden önskar få en snabbare byggstart. Framtiden har tilldelats del av byggrätterna inom detaljplanen, vilket ger uppskattningsvis 150 hyresrätter.

Huvudparten av markanvisningarna är hyresrätter och en mindre andel är bostadsrätter.

Framtiden Byggutveckling

Verksamheten i det nya bolaget är i full gång. Rekrytering av medarbetare pågår och i dagsläget är 26 personer på plats. Genom att samla nyproduktionen av bostäder i ett bolag kraftsamlas kompetensen för att nå en högre måluppfyllelse.

Temporära bostäder

Under vintern har det varit mycket debatt i media kring var Göteborgs Stad ska bevilja byggnation av temporära bostäder för ensamkommande barn och nyanlända familjer. Efter fastighetsnämndens beslut om tre geografiska platser, startade vi arbetet med att skriva bygglovsansökningar för modulbyggnation av temporära bostäder. Framtidens upphandling av avtal med modulleverantörer är klar. Den 25 oktober beviljades Framtiden Byggutveckling AB bygglov för 57 lägenheter i tre olika storlekar i Askimsviken. Den 28 oktober fattade Framtidens styrelse investeringsbeslut om Askimsviken. Bygglovet har överklagats. Ytterligare två ansökningar om bygglov har skickats in för Kärralundsvallen 44 bostäder och Utby, väster om Lemmingvallen 57 bostäder. Bygglov för Kärralundsvallen beviljades den 20 december 2016.

Bostäder till nyanlända

I slutet av 2016 beslutade styrelsen att ge dotterbolagen i uppdrag att undersöka om det går att omprioritera bland annat renoveringslägenheter till nyanlända. Läget i staden bedömdes som kritiskt eftersom det endast erbjöds sovsalar för de nyanlända med uppehållstillstånd som kommunen har ansvar för. Detta resulterade i att koncernen, under tre månader, kommer att bidra med cirka 100 lägenheter. Lägenheterna är tillfälliga och det handlar om renoveringslägenheter (där renoveringen skjuts upp), paviljonger (evakueringsbostäder som används vid större renoveringar) samt ett fåtal lägenheter från Boplats.

Underhåll/renovering av koncernens fastigheter

Koncernen har ett stort fastighetsbestånd med cirka 1 200 fastigheter som omfattar över 2 000 byggnader, innehållande 72 338 lägenheter. Knappt 40 procent är av typen miljonprogramsbbyggelse, knappt 40 procent är av typen folkhems- och funkisbyggelse. Vi är en av Sveriges största trähusägare med våra landshövdingehus.

Mer än 50 procent av våra fastigheter av typen miljonprogram är underhållna. Andra fastigheter har stora planlagda underhållsbehov de närmsta åren. Underhållet genomförs på ett effektivt sätt och med hänsyn tagen till våra hyresgäster, energifrågor, ekonomi

och med siktet inställt på långsiktig förvaltning. Under året uppgick underhåll/investering i befintligt bestånd till 397 kr/kvm (393) motsvarande 1 946 mnkr (1 896).

Ett arbete pågår för att ta fram nya modeller för renovering/underhåll för att möta kommunfullmäktiges ambition att människor inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökning. Bostadsbolaget har fått i uppdrag av sin styrelse att pröva en modell som innebär att man i samma fastighet erbjuder olika nivåer av renovering och standardhöjning, vilket i sin tur leder till olika hyreshöjning beroende på vad den enskilda hyresgästen har valt. Gårdstensbostäder har sedan många år valt att arbeta med varsam renovering och en modell som innebär att lägenheterna renoveras efter ett koncept som kallas ”hel och ren”.

Påbörjat arbete i de utsatta områdena

Samtliga styrelser i koncernens bolag bjöds i slutet av augusti in till en guidad tur genom staden, för att besöka våra utsatta områden. Syftet med resan var att samtliga styrelsemedlemmar på plats fick se, höra och uppleva de utmaningar och möjligheter som finns i respektive område. Dessa intryck och upplevelser låg till grund för styrelsearbetet och de beslut som togs under hösten för samtliga av koncernens bolag. Effekten av resan var en blocköverskridande konsensus om att vi som allmännyttan har ett ansvar att agera för en förändring i dessa områden.

I moderbolaget har en därefter en person anställts som utvecklingschef för social hållbarhet som ett led i att öka arbetet med social hållbarhet i koncernen och framför allt i områdena Bergsjön, Norra Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet samt Gårdsten.

Under hösten har koncernledningen fattat beslut om att öka närvaron i dessa områden på kvällar och helger som ett led i att öka trygghet och trivsel för våra hyresgäster. Ett arbete pågår i varje område för att se hur denna utökning ska göras för att uppnå störst måluppfyllelse.

Upphandling med social hänsyn

Under 2016 har totalt 70 arbetstillfällen skapats via våra tjänsteupphandlingar genom att ställa krav på socialhänsyn. 32 av dessa arbetstillfällen har skapats hos Familjebostäder. De tre stora bostadsföretagen och Egnahemsbolaget arbetar enligt Göteborgs stads modell och det är arbetsmarknad- och vuxenutbildningen som har hand om att tillsätta platserna som skapas via upphandlingarna. Gårdstensbostäder arbetar sedan en längre tid tillbaka med att tillsätta de platser som de skapar med boende i Gårdsten.

Trygghetsbostäder

I koncernen finns 482 godkända trygghetsbostäder, en boendeform som riktar sig till personer som är minst 70 år. Ytterligare 160 lägenheter beräknas tillkomma under 2017.

Speciell satsning på 500 barnfamiljer

Den särskilda satsningen på 500 barnfamiljer som bor osäkert är igång sedan december 2015. Vi jobbar utifrån två spår. Det ena är att hushåll på sedvanligt sätt söker förtur till lägenhet via Boplats. Det andra spåret är nomineringar av hushåll från stadsdelarna via fastighetskontoret. Från starten fördelades hälften av lägenheterna i vardera spår. På grund av ökat tryck hos stadsdelarna har fördelningen, från den 1 november ändrats, så att tre fjärdedelar av lägenheterna lämnas via nomineringsspåret.

Under 2016 har 190 hushåll fått förstahandskontrakt. Av dessa har 95 stycken förmedlats via Boplats och 95 stycken via Fastighetskontoret. Totalt har satsningen hittills resulterat i att minst 417 barn har fått ordnat boende. Satsningen avslutas vid

årsskiftet 2017/2018.

Beslut om förändrad uthyrningspolicy

I juni fattades beslut om förändrad uthyrningspolicy för bostadsföretagen i koncernen. Innan beslut i moderbolagets styrelse var förändringarna i policyn utsända för yttrande till bostadsföretagens styrelser. Den förändrade policyn innebär bland annat att inkomstkravet har tagits bort. Den nya policyn gäller från 9 januari 2017.

Oriktiga hyresförhållanden

Genom Störningsjouren har vi påbörjat ett strukturerat arbete kring oriktiga hyresförhållanden, bland annat olovlig andrahandsuthyrning. Bostadsbolaget startade sitt samarbete med Störningsjouren 2015 och 2016 anslöt sig även Familjebostäder. Arbets sättet har visat sig vara en bra metod för att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden och kommer att användas i hela koncernen. Under 2016 har cirka 220 lägenheter kommit ut på den ordinarie bostadsmarknaden genom koncernens arbete med oriktiga hyresförhållanden. 103 av dessa via Störningsjourens arbete.

Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb

Så heter vår satsning på nyanlända som är i etableringsfasen och som startade 2016 (300 personer under 3 år).

Tanken är att varje individ under den 2-åriga etableringsfasen får lära sig svenska, komma ut på en arbetsplats och introduceras i "Göteborgssamhället" och i yrkeslivet. Arbetspraktik varvas med språkstudier och efter 6 månader ska varje person välja inriktning mot till exempel trädgårdsarbete, lokalvårdare, fastighetsskötsel eller något annat jobb som våra samarbetspartner/entreprenörer har behov av.

De första 50 nyanlända går nu den första delen av utbildningen som handlar om svenska, samhällsorientering samt service- och bemötande.

Tre av våra bostadsbolag; Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder håller som bäst på med att förbereda arbetsplatser och handledare för att ta emot dessa 50 under vecka 2 2017.

Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb är ett samarbetsprojekt mellan Framtiden, arbetsmarknad och vuxenutbildning samt Arbetsförmedlingen.

Ferie- och sommarjobb samt praktikplatser

Under många år har koncernen arbetat för att på olika sätt bidra till ökad sysselsättning. En viktig del är praktik- och feriejobb som under året uppgick till knappt 700 stycken. Detta är ett sätt att både engagera ungdomar som bor i bostadsområdena och erbjuda sysselsättning som ger erfarenhet inför framtiden.

Framtidens Fastighetslabb

Under flera år har bolagen inom Framtidenkoncernen aktivt arbetat med åtgärder för att attrahera ungdomar till branschen. Med bland annat besök på jobbmässor, bioreklam, arbetsmarknadsdagar, praktiksamarbete etc.

Förvaltnings AB Framtiden gör nu med bostadsbolagens hjälp en unik satsning och ger marknadsföringen av branschen en helt ny dimension i det projekt som nu startar. Projektet är helt nytt i sitt slag och syftar till att ge barn och ungdomar möjlighet att uppleva fastighetsbranschen och de olika yrken som finns. Detta kommer att gestaltas i ett fastighetslabb, med placering i Tynnered (vid Opaltorget). Där bjuder vi, tillsammans med göteborgsregionen/skola- och arbetsliv, in skolklasser från Göteborg att i ett labb pröva och uppleva vår bransch. I olika stationer får man praktiskt testa arbetsuppgifter och får i olika pedagogiska modeller och med hjälp av spel och ny

teknik lära sig om fastighetsbranschen. Målet är att 8 av 10 som besöker labbet ska kunna tänka sig ett yrke inom fastighetsbranschen.

Kompetensförsörjning

Ett strategiskt arbete med kompetensförsörjningen har påbörjats tillsammans med förvaltningar och bolag inom samhällsbyggnadssektorn i Göteborgs Stad. Att vara en attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare är mycket viktigt för att koncernen ska nå sina mål. Konkurrensen om kompetensen till tjänster inom det tekniska området och projektverksamhet blir allt hårdare. Det nybildade byggbolaget behöver fortsatt utöka med fler medarbetare och övriga bolag i koncernen har under 2016 rekryterat mer än tidigare år (275 rekryteringar jämfört med 212 förra året).

Arbetsmiljö

Inom arbetsmiljöområdet har trygghet och säkerhetsfrågorna aktualiserats under året. Det är angeläget att medarbetarna som rör sig i stadens bostadsområden kan känna sig trygga i sin arbetsmiljö. Koncernledningen har fattat beslut om att ta fram ett koncerngemensamt arbetssätt i dessa frågor under 2017.

Kundundersökning

I juni månad redovisades resultatet från koncernens kundundersökning. Enkäten skickades ut till ca 35 700 hyresgäster och svarsfrekvensen var 51 procent (53). Serviceindex som är ett samlat betyg hur vi är som fastighetsförvaltare ökade med 0,3 enheter och uppgick till 78,7. Produktindex som mäter vad våra hyresgäster tycker om lägenheten uppgick till 75,4 en ökning med 0,5 enheter jämfört med förgående mätning.

Koncernens miljöarbete

Framtidenkoncernens faktiska koldioxidutsläpp består till nästan 100 procent av utsläpp från fjärrvärmeproduktionen vid Göteborg Energi. Det som inte kommer från fjärrvärme kan härledas till bilkörning, resor samt en minimal påverkan från fastighetsel. Framtiden köper till största delen el märkt ”Bra miljöval”, vilket ger mycket låga utsläpp av koldioxid då merparten är produktspecificerat som vattenkraft eller vindkraft.

Sedan 1990 har vi effektiviserat våra fastigheter med en minskning av energianvändningen per kvadratmeter med ca 30 procent.

Under 2016 har vi haft fortsatt fokus på eleffektivisering och då främst inom området fastighetsel. Inriktningen har varit att säkerställa en god funktion samtidigt som elrening görs. Förbrukningen för elanvändning uppgick till 19 kwh/kvm (19).

Vattenanvändningen i fastigheterna är jämn sett över tid. Förbrukning 2016 uppgick till 1,8 m³/ kvm (1,8).

Energieffektiviseringsåtgärder ingår som en del i våra planerade underhållsåtgärder samt i vår löpande förvaltning. I samband med nyproduktion följer vi stadens krav på miljöanpassat byggande. Vi arbetar ständigt med möjligheten till IMD av varmvatten och el i våra bostäder. Vi erbjuder lokaler och system för återanvändning i fler än 15 områden där vi i egen regi skapar möjligheter för återbruk för våra hyresgäster. Trots detta minskar inte mängden restavfall i samma utsträckning. Vi bedömer att det framförallt beror på ändrade konsumtionsmönster hos våra hyresgäster men också på en ökad trångboddhet i vissa områden.

Familjebostäder har sökt och fått klimatstödsmedel från Naturvårdsverket för att sätta upp 10 laddstolpar för elbilar. Utöver detta har Gårdstensbostäder 4 laddstolpar i sitt bostadsområde.

Gårdstensbostäder har som ett ytterligare steg i sitt arbete med förnybara energikällor

fattat beslut om att installera solceller på tre huskroppars tak. Den energin som alstras kommer att kopplas till elnätet på Västra Gårdsten. Gårdstensbostäder har sedan tidigare solceller både på tak och balkongfronter. Monterade solceller beräknas sammantaget generera ca 150.000 kWh/år vilket motsvarar årsförbrukning av el för sextio trerummare i Gårdsten. Projektet är ett samarbete mellan Gårdstensbostäder, Chalmers och Göteborgs Energi.

Moderbolaget har rekryterat en person till utvecklingschef för ekologisk hållbarhet som ett led i att öka arbetet med ekologisk hållbarhet i koncernen.

Årsbokslut 2016

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 447 mnkr, vilket är 72 mnkr sämre än budget där 519 mnkr redovisades. Inom resultaträkningen finns det större avvikelser på olika poster. Intäkterna är 24 mnkr högre än budget. Avvikelsen består bland annat av Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen, vilket ger ca 54 mnkr högre intäkter, samt ett lägre utfall i hyresförhandlingarna, vilket ger lägre intäkter på ca 45 mnkr. Driftskostnaderna är 93 mnkr högre än budget, där förvärvet i beräknas står för ca 31 mnkr. Underhållskostnaderna är 53 mnkr lägre än budget och beror mestadels på förskjutningar och överprövade upphandlingar. Fastighetsresultatet före underhåll är 85 mnkr lägre än budget och uppgår till 2 831 mnkr. Koncernens finansnetto är 14 mnkr sämre än budget, främst beroende av förvärvet, ca 11 mnkr.

2.1.1 Viktiga framtidsfrågor

Anvisning

Ange den viktigaste interna respektive externa faktorn för att nå en god måloppfyllelse för verksamheten de närmaste åren. Motivera svaret kortfattat. Vid tillämpliga fall bör redovisningen ske per affärsområde/dotterbolag enligt föregående rubrik.

(Med intern avses sådant som styrelsen till övervägande del råar över själv eller har möjlighet att påverka genom samverkan med andra. Med extern avses sådant som styrelsen själv inte kan påverka eller endast har mycket begränsad möjlighet att påverka)

Arbetsmiljö

Inom arbetsmiljöområdet har trygghet och säkerhetsfrågorna aktualiserats under året av faktiska händelser inom koncernen. Det är angeläget att medarbetarna som rör sig i stadens bostadsområden kan känna sig trygga i sin arbetsmiljö. Vi har också ett ansvar att genom våra medarbetare skapa trygghet för våra hyresgäster. Som ett led i att arbeta effektivt med dessa frågor har koncernledningen fattat beslut om att ta fram ett koncerngemensamt arbetssätt för trygghet och säkerhetsfrågorna under 2017.

Nyproduktion

Målet vi har fått från Kommunfullmäktige är att färdigställa 1 400 bostäder från 2018 till en rimlig hyra. Vi beräknar att vi från och med 2019 kommer att färdigställa minst 1 400 bostäder. Ett intensivt arbete pågår för att se om vi kan nå målet 2018.

Under året har Framtiden Byggutveckling AB byggts upp. De kommer framåt att ansvara för all nyproduktion i koncernen. När det gäller rimliga hyror pågår ett arbete för att se vad vi kan göra för att sänka produktionskostnaderna i nyproduktion. Vi arbetar intensivt med bland annat att ta fram en gemensam byggstandard, förenklade upphandlingsunderlag som öppnar marknaden även mot utländska aktörer och

möjliggör en ökad konkurrens. Det är viktigt att hitta lösningar för att underlätta ett industriellt byggande.

Vi samarbetar med Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret samt Trafikkontoret för att hitta lösningar som kan effektivisera plan- och bygglovsprocessen.

Det är mycket som byggs både i Göteborg och i andra delar av Sverige vilket gör att kostnaderna för nyproduktion är höga och fortsätter att stiga. Vi får färre anbud på våra projekt vilket gör att konkurrensen minskar. Det är även svårt att rekrytera bland annat projektchefer. Det finns en kapacitetsbrist på marknaden som delvis beror på att det pågår flera stora infrastrukturprojekt parallellt med nyproduktionen av bostäder.

Utvecklingsområden

Beslut har fattats om att ha ett extra fokus på sex av koncernens bostadsområden där bland annat segregationen har bitit sig fast, N Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Hammarkullen, Gårdsten samt Lövgärdet. Huvuduppgiften för våra bostadsföretag är att skapa trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Ett långsiktigt arbete har startat inom koncernen utifrån de erfarenheter vi har i Gårdsten. Polisen publicerade en rapport under våren 2016 där dessa områden hamnar bland de 15 områden i Sverige som har så mycket problem att det kräver insatser från alla myndigheter och läget anses vara akut.

Ett första beslut har fattats inom koncernen att öka närvaron i områdena kvällstid och helg. Samarbetet ökar successivt med förvaltningar, andra fastighetsägare, föreningar med flera. Vi har också identifierat ett antal indikatorer som vi kommer att följa över tid.

Ekonomi

Koncernen har en god ekonomi med en justerad soliditet på 62 procent. Vi står inför stora utmaningar framåt med höga förväntningar på 1 400 färdigställda bostäder per år till rimlig boendekostnad. Dessutom renovering av befintligt bestånd på ett sätt så att människor har råd att bo kvar. För att öka tryggheten ska vi bland annat arbeta med ökad närvaro i våra sex utvalda bostadsområden. Alla dessa delar kommer att påverka koncernens soliditet framåt samtidigt som vi också har ett extremt lågt ränteläge i Sverige och övriga världen. Det låga ränteläget har påverkat våra fastigheters värde positivt och bidragit till koncernens goda soliditet. För att klara av våra utmaningar behöver vi genomföra flera analyser inom ekonomin för att säkerställa våra möjligheter att nå Kommunfullmäktiges mål.

2.2 Analys av årets utfall

Resultaträkning

Anvisning

Antal rader i tabellen anpassas individuellt efter den interna resultaträkningen såsom exempelvis kostnadsslagsindelad alternativt funktionsindelad. Belopp i tkr alt. mkr - kan förslagsvis anges i cellen högst upp till vänster.

	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Intäkter	5 262	5 238	24	5 121
Kostnader				
Driftskostnader	-2 243	-2 150	-93	-2 100

Fastighetsskatt	-109	-101	-8	-101
Centrala kostnader	-134	-116	-18	-113
Övriga intäkter/kostnader	55	45	10	-2
Fastighetsresultat, före underhåll	2 831	2 916	-85	2 805
Underhållskostnader	-1 076	-1 129	53	-1 082
Avskrivningar i förvaltningen	-928	-912	-16	-901
Jämförelsestörande poster	-11	-	-11	-23
Rörelseresultat	816	875	-59	799
Finansiella intäkter	3	2	1	5
Finansiella kostnader	-372	-358	-14	-397
Resultat efter finansiella poster	447	519	-72	407

Alla belopp redovisas i mnkr.

Anvisning

Förklara de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot aktuell budget/prognos för helåret. Förklaring och analys bör avse såväl bolaget/koncernen som helhet samt berört affärsområde/dotterbolag (om det senare inte redovisas nedan i avsnittet "Resultat per affärsområde/dotterbolag").

Analysera resultatet i förhållande till aktuell budget/prognos för helåret och resultatet för föregående år.

Analysera utfallet i förhållande till bolagets förutsättningar 2017 och de antaganden som gjorts i 2017 års budget.

Framtidenkoncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster om 447 mnkr jämfört med 519 mnkr i budget. Avvikelsen är 72 mnkr och större avvikelser kommenteras nedan.

De totala intäkterna är 24 mnkr är högre än budget. Avvikelsen består främst av Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen, vilket ger ca 54 mnkr i högre intäkter, ett lägre utfall i hyresförhandlingarna vilket ger lägre intäkter om ca 45 mnkr samt bland annat ett lägre hyresbortfall. Totalt har hyresförhandlingarna gett ett utfall om ca 0,5 % på helåret, jämfört med motsvarande 1,5 % i budgeten.

Driftskostnaderna är 93 mnkr högre än budget. Förvärvet i Hammarkullen beräknas stå för 31 mnkr. Dessutom finns ökade kostnader främst inom reparationer och övriga driftskostnader, 45 mnkr, mycket till följd fler skador exempelvis vattenskador och bränder. Kostnaderna har även ökat för fastighetsskötsel och driftsadministration.

Underhållskostnaderna är 53 mnkr lägre än budget. Avvikelserna är fördelade på Familjebostäder 29 mnkr, Poseidon 18 mnkr, Bostadsbolaget 7 mnkr och Gårdsten -1 mnkr och beror till övervägande del på förskjutningar i tid. Inom Familjebostäder är en del av avvikelserna hänförliga till överprövade upphandlingar.

Avskrivningarna är 16 mnkr högre än budget och avvikelser finns inom samtliga bolag.

Övriga intäkter/kostnader är 10 mnkr bättre än budget och härrör sig främst till Egnahemsbolaget byggrörelse. Lägre produktionskostnader och lägre administrationskostnader är förklaringen.

Jämförelsestörande poster är för perioden en kostnad om 11 mnkr. En kostnad om 15

mnr återfinns inom Egnahemsbolaget och avser en justering av bolagets avsättningar för åtgärdande av enstegade putsfasader. Justeringen baserar sig på förhandlat pris per kvadratmeter. Positiv påverkan har återförda nedskrivningar på fastigheter, 4 mnr, och finns hos Poseidon.

Finansnettot är 13 mnr högre än budget. Förvärvet i Hammarkullen beräknas till 11 mnr. I budgeten gjordes inte bedömningen att räntan skulle bli negativ. Den negativa räntan påverkar positivt på låneportföljen men negativt på derivatportföljen, vilket slår igenom.

2.2.1 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande, alternativt resultat efter finansnetto

Anvisning

Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande (ekonomi och/eller prestationstal) redovisas efter önskemål eller enligt överenskommelse med Stadshus AB.

Anvisning

Antal rader i tabellen anpassas individuellt efter den interna resultaträkningen såsom exempelvis kostnadsslagsindelad alternativt funktionsindelad. Belopp i tkr alt. mkr - kan förslagsvis anges i cellen högst upp till vänster.

	Bokslut 2016	Budget 2016	Avvikelse	Bokslut 2015
Poseidon	12	167	-155	186
Bostadsbolaget	151	229	-78	209
Familjebostäder	44	61	-17	50
Gårdstensbostäder	19	26	-7	20
Egnahemskoncernen	33	40	-7	-53
Framtiden Byggutveckling	0	0	0	0
Störningsjouren	0	0	0	0
Rysåsen	0	0	0	17
Summa bolag	259	523	-264	429
Moderbolaget	2	4	-2	2
Koncernmässig avskrivning	-15	-7	-8	-8
Koncernmässig reaförlust	201	0	201	0
Eliminering	0	-1	1	-16
Totalt	447	519	-72	407

Alla belopp redovisas i mnr.

Elimineringen 2015 avser effekter av försäljningen av fastigheten i Rysåsen Fastighets AB. Fastigheten såldes till Göteborgs kommun i april 2015 för 33 mnr.

Justering reaförlust på 201 mnr avser den geografisk samordningen som gjordes mellan Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder. Reaförlusten hos Poseidon uppgår till 122 mnr, Bostadsbolaget 48 mnr och Familjebostäder 31 mnr.

Avvikelsen mot budget är efter justering av reaförlusten följande: Poseidon -33 mnr,

Bostadsbolaget -30 mnkr, Familjebostäder +14 mnkr.

2.3 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Anvisning

Nyinvesteringar: Investeringar som ger tillkommande och nya kassaflöden genom nya produkter eller verksamheter. Målet kan vara att tillhandahålla ny eller ökad service/produkt/metod.

Reinvesteringar: Investeringar som syftar till att ersätta utsliten eller föråldrad utrustning. Målet kan vara att förnya eller upprätthålla funktion och kapacitet på befintliga tillgångar.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar för 2016 totalsumma. *Summan ska stämma mot Cognos och årsredovisning*

Nettoutgifter i mkr	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015	Budget/Plan 2017
Nyinvesteringar	1 137	801	553	1 331
Reinvesteringar	870	985	814	944
SUMMA INVESTERINGAR	2 007	1 786	1 367	2 275

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Anvisning

Avser förvärv och avyttring av aktier i dotterföretag, intresseföretag, övriga koncernföretag samt övriga långfristiga värdepappersinnehav som är avsedda att stadigvarande innehas i rörelsen.

Summan ska stämma mot Cognos & årsredovisning

Aktier och andelar, mkr	Utfall 2016
Summa investeringar	

Anvisning

Analysera utfallet gällande investeringar totalt sett för bolaget, ställt mot budget, utfall tidigare år samt investeringsplan 2017. Kommentera tidsförskjutning, fördröjning av projektet, omprioriteringar etc.

När det gäller eventuella investeringar i finansiella tillgångar - beskriv vilka som varit i KS/KF för ställningstagande utifrån generellt och/eller specifikt ägardirektiv.

Ingen av koncernens investeringar 2016 har varit föremål för beslut i KS/KF. Till största delen består koncernens investeringar av investeringar i nyproduktion samt investeringar i befintliga fastigheter. Koncernen har ett förvärv av bolag som har varit i KS/KF under hösten 2015 och där fastigheterna tillträdde per den 1 februari 2016.

Från och med 1 januari 2014 följer Framtidenkoncernen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket är det nya huvudregelverket för redovisning i Sverige.

Den största effekten det nya K3-regelverket har på koncernen är att koncernens fastigheter ska delas upp i betydande komponenter och skrivas av separat utifrån respektive nyttjandeperiod.

Komponentmetoden innebär också förändringar i jämförelse med mer traditionella avskrivningsmetoder vad gäller gränsdragningen mellan investeringar och underhåll.

I den traditionella metoden får en utgift för en åtgärd bara öka en tillgångs anskaffningsvärde (aktiveras) om åtgärden ökar tillgångens prestanda jämfört med dess skick vid anskaffningstidpunkten. I komponentmetoden aktiveras utgiften om den avser ett utbyte av hel eller del av befintlig komponent eller en helt ny komponent. Det innebär att även utgifter för underhåll, som enligt den traditionella metoden normalt kostnadsfördes, aktiveras i och med att komponentmetoden tillämpas.

De totala investeringarna 2016 uppgår till 2 007 mnkr, vilket är 221 mnkr högre än budget, se förklaring nedan.

Investeringar i nyproduktion redovisas till 421 mnkr, vilket är 283 mnkr lägre än budget. Ett flertal projekt har blivit förskjutna i tid, exempelvis Glasmästaregatan, Örgryte Torp, Elins Gård, Donsö, Majstångsgatan och Kortedala Torg.

Förvärvsinvesteringarna uppgår till 663 mnkr, vilket är 603 mnkr högre än budget och beror mestadels på Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen som uppgick till 493 mnkr samt markförvärv i Sävenäs och Järnbrott med 52 respektive 32 mnkr.

Investeringar och underhåll i det befintliga beståndet uppgår till 1 946 mnkr, vilket är 169 mnkr lägre än budget. Även här är det ett antal projekt som har förskjutits i tiden. Exempel på projekt är Lövgärdet, Hjällbo Lillgata, Skäppan, Skäpplands- och Tellusgatan.

I prognos 2017 beräknas investeringar i nyproduktionen uppgå till 1 340 mnkr, medan förvärvsinvesteringarna beräknas uppgå till 148 mnkr. De totala investeringarna beräknas till 2 465 mnkr. Investeringar och underhåll i befintligt bestånd beräknas till 2 038 mnkr.

2.3.1 Projektredovisning

Anvisning

Välj ut objekt som är av större karaktär eller av strategisk / väsentlig betydelse för bolaget. Har man påbörjat avrapportering av ett projekt ska rapporteringen fullgöras.

Benämning pågående projekt enl. inv. plan, i mkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Örgryte Torp etapp 1, nybyggnation	197	164	197	2017,2 kv

Örgryte Torp etapp 2, nybyggnation	409	84	450	2018, 4 kv
Näverlursgatan, etapp 1 och 2, ombyggnation	265	207	307	2016, 2 kv
Majstångsgatan	187	33	187	2018, 4 kv
Uggleberget	1 048	69	1 048	2021, 4 kv
Tynnered	350	19	350	2020, 4 kv
Tellusgatan, ombyggnad	238	91	238	2018, 2 kv
Kommande projekt enl. inv.plan mkr	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Beräknas färdigt år
Hammarkullen, ombyggnation	3	120	120	2020
Tuve Centrum, nyproduktion	15	30	100	2019
Östra Kålltorp, nyproduktion	1	85	100	2020
Syster Estridsgata, nyproduktion	30	75	34	2020
Norra Askim, nyproduktion	15	100	100	2020
Radiotorget, nyproduktion	15	60	70	2020
Robertshöjd/Smörslottsgatan	9	43	250	2020
Opaltorget	102	102	102	2020
Fjällbopark	5	125	129	2019
Uggleberget	254	200	275	2020
Gunnilse	3	63	130	2020
Sisjön	10	25	100	2021
Selma 1	2	75	100	2 022
Frihamnen	10	100	200	2 022
Merkurius	5	75	75	2 020
Gärdsås, ombyggnation	5	120	120	2 027
Beväringsgatan	46	250	134	2 019
Mandolingatan	80	250	250	2 021
Selma Litteraturgatan	2	25	200	2 022
Titteridam	20	50	100	2 021
Torpagatan, Torpa	50	70	150	2 021
Wadköpingsgatan	51	120	0	2018
Rubelgatan/Riksdalersgatan Högsbo (Boihop)	17	50	100	2021
Kvarteret Makrillen	20	80	80	2020

Anvisning

- Vilka projekt har varit i KS/KF för ställningstagande.
- Analysera utfallet per projekt/objekt ställt mot gällande investeringsbudget.
- Analysera eventuella avvikelser mellan prognostiserade investeringsutgifter per objekt för hela investeringen ställt mot budget.

Örgryte Torp etapp 1: Ingen avvikelse.

Örgryte Torp etapp 2: Avvikelsen beror främst på ökade entreprenadkostnader på 34 mnkr på grund av en överhettad marknad, men också ökade anpassningskostnader bygglov samt utökad BTA-yta.

Näverlursgatan, ombyggnation, etapp 1 och 2: Mer omfattande lägenhetsrenoveringar än beräknat, förseningskostnader pga överklagande från hyresgäster. Beslut fattat att utöka entreprenad etapp 2 i enlighet med etapp 1.

Majstångsgatan: Ingen avvikelse.

Uggleberget: Ingen avvikelse.

Tynnered: Ingen avvikelse.

Tellusgatan: Ingen avvikelse.

2.4 Övrig uppföljning inom ekonomiområdet

Anvisning

Om inget redovisas här ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Ytterligare kommentarer till bokslut 2016 avseende fastighetsvärdering, låneskulder och soliditet för Framtidenkoncernen

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 82 010 mnkr (77 141) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 56 142 mnkr (50 611). Det totala värdet på 82 010 mnkr motsvarar 16 722 kr/kvm (15 968).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 3,9 procent (4,1). Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgick till 3,7 procent (4,0) och varierade mellan 2,5 och 5,3 procent beroende på läge. Beroende på den positiva värdeutvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i läge A3-A5 samt i alla B- och C-lägen. Jämfört med årsskiftet 2015 har avkastningskraven sänkts med mellan 0,10 – 0,45 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 5,8 och 9,3 procent.

Fastigheterna är värderade i en intern värderingsmodell med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och direktavkastningskrav i olika lägen. Ett representativt urval av fastigheterna, 60 bostadsfastigheter, externvärderas varje år för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Den externa värderingen jämförs med den interna. De externt värderade fastigheterna värderas i genomsnitt 13,5 procent (8,7) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen. Den främsta anledningen till värdeskillnaden beror främst på att Värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i de mest centrala A-lägena, där merparten av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar.

Låneskulder/soliditet

Vid utgången av året uppgick koncernens banklån till 700 mnkr (1 200), lån hos Göteborgs Stad till 11 593 mnkr (9 365) och 3 550 mnkr (4 595) var utestående på den

svenska MTN-marknaden.

Under 2017 förfaller krediter på sammanlagt 3 150 mnkr till återbetalning och refinansiering kommer att ske genom Göteborgs Stad. Totalt uppgick koncernens kreditportfölj till 15 843 mnkr (15 160). Nettoexponeringen, det vill säga lånevolymen med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, uppgick vid slutet av 2016 till 15 841 mnkr, vilket är en ökning med 684 mnkr.

Koncernen hade en belåningsgrad på 19 procent (20) och en soliditet på 62 procent (62) vid utgången av året.

2.5 Utveckling inom personalområdet

Anvisning

Kompletterande personaldata för bolag redovisas enligt särskild rapport i Rapport, "PERSONALDATA för Bolag till Årsredovisning 2016"

2.5.1 Personalvolym och lönekostnad

Anvisning

Definition:

Kostnader för "konsultarvode" - i betydelsen inhyrd personal p g a svårigheter att rekrytera och som därmed har påverkat personalvolymen.

Lönekostnad exklusive arvoden (anställda) och sociala avgifter

Antal årsarbetare, arbetad tid - Den arbetade tiden utförd av anställd personal där 1600 timmar motsvarar 1,0 årsarbetare. Ackumulerat värde.

Lönekostnad per årsarbetare avser uppgifterna redovisade i tabellen

Förutom redovisning nedan skall kompletterande personaldata för bolag redovisas enligt särskild rapport i Rapport, "PERSONALDATA för Bolag till Årsredovisning 2016".

	2016	2015	2014
Kostnader för konsultarvode (se anvisn)	13 047	12 209	13 203
Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	399 214	377 507	355 762
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	974	942	929
Lönekostnad per årsarbetare	410	401	383

Anvisning

Kommentera utvecklingen av konsultkostnader i förhållande till personalvolym och

rekrytering.

Kommentera utfall av lönekostnad per årsarbetare i förhållande till prognos och bokslut föregående år. Ange de viktigaste orsakerna till förändringen.

Analysera personalvolymutvecklingen (förändring i antal årsarbetare) i förhållande till större förändringar av verksamhet, uppdrag och/eller köpta tjänster.

Antalet anställda uppgår till 921 tillsvidareanställda, vilket är 56 fler än föregående år. Ökningen beror främst på att koncernen bildat ett nytt bolag, Framtiden Byggutveckling AB, dit ca 20 nya medarbetare rekryterats under 2016 och Bostadsbolaget har gjort ett förvärv som medfört fler anställda och utökat bemanningen i sina utvecklingsområden samt bildat en bolagsgemensam kundtjänst.

I Framtidenkoncernen är 43 (45) procent av de anställda kvinnor. Andelen kvinnliga chefer och ledare uppgick vid årsskiftet till 40 % (47).

2.5.2 Övrig utveckling inom personalområdet

Anvisning

Kommentera och analysera uppgifterna i bilagan "Personaldata för bolag till Årsredovisning 2016" utifrån förändringar och utveckling av personalstruktur, rekryteringssituation, sjukfrånvaro etc.

Här kan ni också lyfta övriga frågor av vikt inom personalområdet som styrinformation till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Det konsekventa arbetet med att öka frisktalerna och minska sjukfrånvaron pågår ständigt. Frisknärvaron, dvs max 4 sjukdagar under året, sjönk till 60 (67) procent. Orsaken är bland annat att ett stort antal medarbetare drabbades av influensan i början av 2016 vilket särskilt drabbade ett av bolagen. Sjukfrånvaron har gått ner från 5,0 % till 4,7 % och det är framförallt kvinnors sjukfrånvaro som minskat. Familjebostäder har inför en ny rehabrutin med hälsosamtal som varit en framgångsrik metod.

Inom arbetsmiljöområdet har trygghet och säkerhetsfrågorna aktualiserats under året. Det är angeläget att medarbetarna som rör sig i stadens bostadsområden kan känna sig trygga i sin arbetsmiljö. Koncernledningen har fattat beslut om att ta fram ett koncerngemensamt arbetssätt i dessa frågor under 2017.

Konkurrensen om kompetensen till tjänster inom det tekniska området och projektverksamhet blir allt hårdare. Det nybildade byggbolaget behöver fortsatt utöka med fler medarbetare och övriga bolag i koncernen har under 2016 rekryterat mer än tidigare år (275 rekryteringar jämfört med 212 förra året). Nytt för 2016 är att Framtidenkoncernen deltar i ett förvaltnings- och bolagsgemensamt projekt i staden som syftar till att ta fram kompetensförsörjningsaktiviteter där gemensamma insatser kan öka möjligheterna att attrahera teknisk kompetens till samhällsbyggnadssektorn.

Det är också mycket angeläget att förmåner och löneutveckling kan matcha branschen och säkerställa möjligheterna att rekrytera på en marknad där konkurrensen om kompetensen är stor.

För att stödja intresset för branschen bland ungdomar utvecklar vi Framtidens Fastighetslabb, tar in ett stort antal praktikanter samt ett antal traineer kopplade till olika utbildningar på akademisk nivå. Under 2016 har vi haft 157 praktikplatser och 520 feriearbetare.

2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.6.1 Intern kontroll

Anvisning

Beskriv kortfattat hur ert arbete med intern kontroll har bedrivits under året.

Sammanfatta de viktigaste resultaten från uppföljningen av 2016 års intern kontrollplan.

Intern styrning och kontroll är en ständigt pågående process och är en del av det dagliga arbetet. Processen pågår på alla nivåer i bolagen, av alla medarbetare varje dag.

Utöver detta tar sig arbetet med intern styrning och kontroll uttryck i form av självdeklarationer, interna och externa revisioner och övriga utvärderingar. Risker förändras ständigt och bolagen arbetar kontinuerligt med åtgärder som på olika sätt förändrar arbetssätt och syftar till att reducera bolagets risker för att målen inte nås.

I varje bolag förs en dialog med ansvariga chefer, ledningsgrupp och styrelse där verksamhetens risker värderas och en diskussion förs om hur risker ska hanteras. De mest väsentliga riskerna som identifierats under processen lyfts fram och utgör grunden för den internkontrollplan som årligen fastställs av styrelserna. För de risker som bolagen bedömer att det finns ett behov av att reducera tas en åtgärdsplan fram.

Avrapportering av internkontrollplan till styrelserna sker under december månad innevarande år och innehåller status för utförda övervakande kontroller samt åtgärder.

Övervakningen 2016 har inte visat på några allvarliga brister inom bolagen men ett antal förbättringsområden har återkopplats till bolagens verksamhet. Det viktigaste resultatet från uppföljningarna på koncernnivå är att koncernen kommer att fortsätta arbeta med att formalisera rutiner kring efterlevnad av policys, riktlinjer och regler. De åtgärder som lyftes fram i åtgärdsplanen för 2016 har genomförts under året.

2.6.2 Sponsring

Anvisning

Enligt särskild instruktion ska bolag rapportera sina sponsringsåtaganden som har varit gällande hela eller delar av år 2016.

Redogör här kortfattat för den samlade omfattningen av eventuella sponsringsåtaganden (antal motparter och belopp) och hur dessa förhåller sig till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet. Rapportering per sponsringsåtagande lämnas på särskild blankett som bilaga till årsrapporten (se Rappets anslagstavla).

Har bolaget inte fattat något beslut om något sponsringsåtagande anges detta.

För bostadsbolagen inom koncernen ska sponsringen vara kopplad till våra bostadsområden och hyresgäster. Sponsringen ska bära en tydlig profil av samhällsengagemang och i huvudsak inriktas mot föreningsverksamhet präglad av ideellt arbete inom bland annat ungdomsaktiviteter, kultur, idrott, friskvård och utbildning. Motprestationen ska gagna våra hyresgäster, öka kvarboendet och utveckla de lokalsamhällen som våra stadsdelar utgör. Egnahemsbolaget sponsrar bland annat idrottsklubbar i utsatta områden, Grunden Bois och stadsmissionen. Övriga bolag har ingen sponsring. Antal motparter är totalt 52 st (någon motpart kan vara räknad flera

gångar då vi har valt att endast summera bolagens motparter). Beloppet uppgår till 3,4 mnkr.

För förteckning se bifogade bilagor.

2.6.3 Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

Anvisning

1. Under våren 2016 antog kommunfullmäktige Göteborgs Stads kommunikationsprogram med bl. a gemensamma mål för intern och extern kommunikation som hela organisationen ska bidra till. Hur långt har ni kommit med att införliva dessa mål i ert egna kommunikationsarbete?
2. Hur beaktar ni stadens kommunikationsstrategi i ert kommunikationsarbete?

1. Koncernen följer stadens kommunikationsprogram främst när det gäller kommunikationen kring stadsutveckling och miljö. Vi håller dessutom på med att se hur de sociala hållbarhetsfrågorna ska anpassas kommunikativt för att hålla hela staden perspektiv.
2. Förvaltnings AB Framtiden håller på att implementera ”ett bolag i Göteborgs stad” i samtliga bolag i koncernen. Samt använder stadens grafiska profil i vårt projekt ”Välkommen till Framtiden” – som är ett samarbete mellan Arbetsförmedlingen och Arbetsmarknad och vuxenutbildningen för en investering som ska hjälpa nyanlända till innanförskap och som förenar affärsnytta med branschnytta och samhällsnytta. Vi använder stadens grafiska profil vid rekryteringsannonser. För övrigt så utgår vi alltid från stadens kommunikationsstrategi i alla kommunikativa frågor.

2.6.4 Vräkningsförebyggande arbete

	2016
Antal verkställda avhysningar av hyresgäster	53
- varav antal barnfamiljer	0
- antal berörda barn	E/T

Vid uppsägning av bostadshyresgäst meddelas denna uppsägning till socialtjänsten. Kontakt sker även med socialtjänsten när hyresgäst har flera månaders hyresskulder. I de fall bolagen har kännedom att det bor barn i lägenheten meddelas detta socialtjänsten. Vid ett möte den 12 maj 2016 med Stadsledningskontoret kom man överens om att bostadsbolagen inte kan rapportera antalet berörda barn.

Anvisning

Kommentera kortfattat uppgifterna i tabellen och hur samverkan sker med socialtjänsten

2.6.5 Gemensam byggprocess

2.6.5.1 Förvaltnings AB Framtiden

Anvisning

Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige beslutade år 2011 om en gemensam byggprocess (GBP) för Göteborgs Stad, som ett område i en handlingsplan för förstärkt intern kontroll och öppenhet. GBP gäller för investeringar, planerat underhåll och kunduppdrag men inte för drift, tillsyn och skötsel samt akutåtgärder.

Den 1 januari 2016 avslutades implementeringsfasen och GBP ska därmed tillämpas i alla bygguppdrag, eller delar av uppdrag som innefattar byggnadsarbeten och tillhörande aktiviteter, med en totalkostnad över 200 000 kr exklusive moms.

För frågor gällande uppföljning av GBP, kontakta Katja Dijkstra, processutvecklare på Gemensam byggprocess Tel 031 - 365 05 00

Anvisning

- Har ni implementerat GBP fullt ut i er verksamhet, de vill säga så att alla bygguppdrag som ska följa GBP följer GBP?
- Om inte, vilka åtgärder har vidtagits för att GBP ska bli fullständigt implementerat i er verksamhet?
- Frågan ska besvaras av Göteborgs Stads bostads AB, Göteborgs Egnahems AB, Familjebostäder i Göteborg, Framtiden Byggutveckling, Bostads AB Poseidon samt Gårdstensbostäder AB

Samtliga byggande bolag inom Framtidenkoncernen följer GBP i de byggprojekt som överstiger 200 000 kr.

2.6.6 Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

Anvisning

Från och med 2016 följer Stadshus AB upp bolagens insatser för social hållbarhet och Jämlikt Göteborg. Stadshus AB har fastställt att allt bolagen gör som bidrar till förbättringar inom utbildning, arbete och bostad ska mätas.

Fyll i tabellen nedan. Frågorna kring bostad gäller för bostadsklustret och lokalklustret - här kan alltså resterande bolag välja "ej relevant för bolaget".

Tabellen ska besvaras av såväl moder- som dotterbolag.

Vid frågor kan Elif Koman André på Stadshus AB kontaktas på tel 031 368 54 57

	Antal insatser/ej relevant för bolaget
Utbildning	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till bättre utbildning?	322
- antal individer som omfattats?	1129
Arbete	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till att fler personer kommer i arbete?	17
- antal individer som omfattats	636

	Antal insatser/ej relevant för bolaget
Bostad	
Antal bostäder som färdigställda?	345
Antal bostäder som är påbörjade?	1076
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till en hälsofrämjande närmiljö?	18

Sammanställningen gäller hela Framtidenkoncernen. Noteras kan att vi behöver utveckla redovisningen av antalet aktiviteter.

Exempel på aktiviteter inom utbildning:

Samarbete med läxhjälpen och samarbete med Hjällboskolan

Exempel på aktiviteter inom arbete:

Handledarutbildning för att kunna ta emot nyanlända, feriearbetare, sommarvärdar, sysselsättningsprojekt i samarbete med Stadsdelarna, praktikanter och traineer.

Exempel på aktiviteter inom hälsofrämjande närvaro:

5 153 inomhusmiljökontroller i lägenheter, radonmätningar, radonsaneringar, Sundahus materialval, lekytor, trygghetsvärdar, sommarvärdaktiviteter, gym och hälsocoaching, träningsträffar, seglarskola, fotbollsträning och sommarfotboll.

2.6.7 Samverkan med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi

Anvisning

Förvaltningar och bolag i staden om samverkan med Social ekonomi utifrån den lokala överenskommelsen om samverkan mellan staden och Social ekonomi*

Kommunstyrelsen beslutade 2014-02-05 om en kommunal handlingsplan och finansieringsstöd, med genomförande under åren 2014-2016, om samverkan och stöd till Social ekonomi.

Bland beslutspunkterna fanns ett beslut om Kommunstyrelsens hemställan till stadens förvaltningar och bolag

”Kommunstyrelsen hemställer till förvaltningar och bolag att inarbeta och implementera handlingsplanen i sina ordinarie uppdrag”.

*Lokal överenskommelse <http://samverkan.socialhallbarhet.se/exempel-pa-samverkan/idekom>

Kommunal handlingsplan <http://samverkan.socialhallbarhet.se/handlingsplan>

Samverkansråd Idékom <http://samverkan.socialhallbarhet.se/exempel-pa-samverkan/lankar>

Redogör på vilket sätt bolaget samverkat med Social ekonomi utifrån denna hemställan när det gäller samverkansformer, arbetsmetoder och resultat.

Inom koncernen arbetar vi med flera olika föreningar och ideella organisationer. Exempel på detta är idrottsföreningar, El Sistema, Backa Kvinnokraft, Läxhjälpen och SOS Barnbyar.

Familjebostäder har utrett möjligheten till upphandling av tjänstekoncession riktat mot sociala företag. I utredningen kom de fram till att detta var möjligt avseende fastighetsnära insamling av textilier där de samarbetar med en biståndsorganisation. I samverkan med studenter och hyresgästföreningen pågår det också ett projekt kring hur de ska skapa möjligheter för cirkulär ekonomi och återbruk i två av sina bostadsområden. Målsättningen är att hitta former för att kombinera detta med att skapa sysselsättningstillfällen tillsammans med social ekonomi.

2.6.8 Övriga beslut och/eller uppdrag

Anvisning

Om inget redovisas här ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Anvisning

Här kan nämnden rapportera andra uppdrag från kommunfullmäktige/kommunstyrelsen som inte har särskild rubrik, men där utvecklingen är sådan att det är viktigt att kommunstyrelsen informeras.

Ny uthyrningspolicy

Under 2016 har styrelsen fattat beslut om en omarbetad uthyrningspolicy för bostäder. Policyn gäller från och med 9 januari 2017. Den största förändringen är att inkomstkravet är borta vilket innebär att många fler har en möjlighet att söka bostad hos oss än tidigare. Inhämtnade av referenser från tidigare boenden tas bort för sökande via Boplats. Detta blir mer rättvist då exempelvis ungdomar, nyanlända och de som säljer sin villa inte har några boendereferenser. Kreditkravet har ändrats till att max tre betalningsanmärkningar de senaste 24 månaderna accepteras. Det tidigare kravet kring oreglerade skulder tas bort. Eftersom förändringarna är stora, jämfört med tidigare uthyrningspolicy, ska effekterna av den nya policyn följas upp löpande. Möjligheten att dela på kontrakt kommer att utredas under 2017.

Renovering av befintliga bostäder

Ett arbete pågår för att se vilka olika modeller som ska användas vid renovering och energieffektivisering av befintliga bostäder. Bostadsbolaget har fått i uppdrag av sin styrelse att pröva en modell som innebär att man i samma fastighet erbjuder olika grader av renovering och standardhöjning, vilket i sin tur leder till olika hyreshöjning beroende på vad den enskilda hyresgästen har valt. Gårdstensbostäder har sedan många år valt att arbeta med varsam renovering och en modell som innebär att lägenheterna renoveras efter ett koncept som kallas ”hel och ren”. Energieffektivisering sker oftast i samband med att klimatskalet renoveras.

2.7 Kommunala ändamålet och befogenheterna

Anvisning

Enligt Göteborgs Stads ägardirektiv för direkt och indirekt helägda bolag ska styrelsen årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

Uttalandet ska vara så utformat att det bl a kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 1 a §§ KL.

Skrivningen i kommunallagen stadgar att kommunstyrelsen i årliga beslut för varje bolag ska pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. **Observera att kommunallagens krav gäller även delägda bolag.**

Redovisa här, enligt ovan, hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och ägardirektivet angivna syftet och ramarna med densamma.

Redovisningen gäller det egna bolaget **och** eventuella dotterbolag. Ni väljer själva huvuvida ni gör en samlad redovisning för koncernen eller om ni skapar underrubriker och redovisar eventuella dotterbolag separat.

Koncernen arbetar utifrån fastställda bolagsordningar, ägardirekt, KF:s budget, policys, riktlinjer, regler samt program. Koncernens affärsplan bygger bland annat på nämnda dokument men också på det mål- och inriktningsdokument som tas fram av styrelsen. Koncernens affärsplan tillsammans med bolagsspecifika brev utgör styrningen för bolagens affärs- och verksamhetsplaner. För ytterligare beskrivning hänvisas till bolagets årsredovisning bilaga 1.

Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.”

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges mål

Anvisning

Uppföljningen av kommunfullmäktiges mål sker i årets Årsrapport genom att bolaget lämnar en bedömning av den förväntade måluppfyllelsen under mandatperioden. Bedömningen ska utgå från bolagets bidrag till stadens samlade måluppfyllelse.

Bedömning av förväntad måluppfyllelse

Grön = God

Utveckling åt rätt håll/Stark trend/om mätetal finns - *tydlig ökning*

Gul = Viss

Utveckling åt rätt håll/Svag trend/om mätetal finns - *ökning*

Röd = Ingen

Utveckling åt fel håll/Ingen alltså svag trend/om mätetal finns - *ingen ökning alltså minskning.*

Blå =Svårbedömt

Utvecklingen är svårbedömd/om mätetal finns - olika tal visar olika riktning. *Används även om målet inte är prioriterat alltså ej relevant för bolaget.*

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
Göteborg ska vara en jämlik stad	■ God	Ett av koncernens fokusområde är områdena N Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Bergsjön, Gårdsten och Lövgärdet. Vi har startat ett långsiktigt arbete i dessa områden. Gårdsten används som ett gott exempel. Som ett första steg har beslut fattats om att öka närvaron i dessa områden på kvällar och helger . I Gårdsten bygger privat fastighetsägare hyresrätter och fler vill vara med och bygga. Detta ser vi som en

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
		väldigt positiv utveckling,
Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling	■ God	Ny uthyrningspolicy från årsskiftet utan inkomstkrav. Vi arbetar för att motverka segregationen i våra områden. personal som utbildats inom mångfald. Arbete som pågår kring olovlig andrahandsuthyrning.
Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.	■ God	Inga oskälliga löneskillnader enligt kartläggning. Alla söker lägenhet på lika villkor.
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	■ God	Möten med hyresgäster i samband med ombyggnationer, många kommunikationskanaler, samarbete med HGF, Gårdsföreningar mm
Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	■ Viss	BMSS boende, tillgängliga badrum vid större ombyggnationer, samarbetsavtal med fastighetskontoret kring förmedling av lägenheter, Sysselsätter ca 20 personer tillsammans med SDF.
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som skolnivå.	■ Svårbedömd	E/T
Äldres livsvillkor ska förbättras	■ God	Ökat antalet trygghetsboenden , Fiber till alla lägenheter. Utveckling av tjänster för ökat kvarboende.
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	■ God	Energivision 2020, renoveringar med energibesparingar på upp till 30-45%, bilpooler,

Mål	Bedömning av förväntad måluppfyllelse under mandatperioden	Eventuell kommentar
		Sunda hus miljödatabas.
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	■ Viss	Vi arbetar intensivt med att färdigställa fler bostäder.
Det hållbara resandet ska öka	■ Viss	Utredningar kring laddstolpar pågår, under året har ca 10 nya laddstolpar satts upp, bil och cykelpooler.
Syssetsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ God	Ställer krav på social hänsyn i alla tjänsteupphandlingar som är av en viss storlek, projektet Viktiga, riktiga jobb, praktikplatser, sommarjobb
Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka	■ Viss	Varierat bestånd av verksamhetslokaler, Celsius projekt, Byggföretag som t ex anställer Gårdstensbor, Projektet viktiga riktiga jobb
Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka	■ Svårbedömd	Inget prioriterat mål, sommarvärdar och aktiviteter för barn i våra bostadsområden.
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ Viss	Investering i konst vid nyproduktion, samarbetsavtal med GSO, sponsring av kulturevenemang
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	Vi har inga osakliga löneskillnader
Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar	■ God	Tydlig kravställare vid upphandlingar, följer alltid "gemensamma miljökrav för entreprenader samt "Sunda hus", upphandling med social hänsyn.

3.2 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Alla nämnder och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	Nej	Arbetet planeras att genomföras under 2017
Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.	Nej	Utbildning planeras 2017
Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.	Ja	
Antalet ferieplatser i staden ska öka.	Ja	Vi planerar att öka antalet ferieplatser
Av den arbetade tiden i Göteborgs Stad ska max fem procent utföras av timavlönad personal.	Ja	
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå.	Ja	Ständigt pågående, få chefsbefattningar tillsatta under året
- avseende andelen födda utanför Norden på chefsnivå	Ja	Ständigt pågående, få chefsbefattningar tillsatta under året
- avseende andelen kvinnor på chefsnivå	Ja	Ständigt pågående, få chefsbefattningar tillsatta under året
En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper som har högst sjukfrånvaro ska tas fram, med fokus på de grupper som i Medarbetarenkäten inte definierade sig som kvinna eller man.	Nej	Avvaktar medarbetarenkätens resultat för 2016.
Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med sociala hänsyn.	Ja	

3.2.1 Uppdrag riktade till Förvaltnings AB Framtiden

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Modell för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram och användas.	Pågår	En modell som testas är Frihamnsmodellen. Modellens utformning är ännu inte helt beslutad. Vi arbetar även aktivt med att hitta koncept för vår nyproduktion som innebär att produktionskostnaderna kan sänkas. Vi tittar bland annat på ett mer industriellt byggande, koncepthus och hur vi ska öka konkurrensen i våra upphandlingar.

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag

3.3.1 *Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.*

Anvisning

Uppdraget riktar sig till följande bolag:

Framtiden AB, Higab AB, Liseberg AB, Älvstranden utveckling AB, Got Event AB, Göteborgs lokaler AB samt Parkeringsbolaget AB.

Anvisning

Enligt uppdraget ska alla enkelt avhjälpna hinder vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.

Gör en kortare lägesbeskrivning av uppdragets genomförande som inkluderar en prognos för mandatperioden (en bedömning av om ni kommer klara uppdraget inom angiven tidsram).

Samtliga bolag arbetar med att inventera sina fastigheter. Stora delar av beståndet är inventerat. Inventeringen fokuserar på tillgängligheten vid entreér, miljörum och andra naturliga rörelsestråk på koncernens mark. Vår bedömning är att merparten av enkelt avhjälpna hinder kommer att vara undanröjda vid mandatperiodens slut.

4 Nyckeltalsredovisning

Anvisning

Om inget redovisas här ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Anvisning

De första färglagda raderna i tabellen kan användas för att redovisa nyckeltal som nämnden i inriktningsdokument, budget eller på annat sätt prioriterat eller satt målvärden för.

Om nyckeltal utöver de redan angivna skall redovisas i tabellen skall rader läggas till i administrationen för enhetsmallar.

	Utfall 2016	Budget/målvärde 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
De vi är till för					
Serviceindex	79	>80	-	78	79
Produktindex	75	>75	-	75	76
Verksamhet/ Processer					
Total mängd köpt energi, fjärrvärme, biogas och el, kWh/kvm	167	-	minska 1 %	166	169
Energiindexerad fjärrvärmeförbrukning, kwh/kvm	145	144	144	147	153
Fastighetsel = förbrukning av el exkl hyresgästel, kWh/kvm	19	19	19	19	20
Vatten, kbm/kvm	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9
Antal lägenheter	72 338	71 552	71 345	70 942	70 641
Vakans, antal lägenheter	40	28	37	42	21
Om- och avflyttning, %	10,1	10,3	11,0	11,4	10,9
Antal färdigställda lägenheter, nyproduktion	139	175	385	288	203
Antal konverterade lägenheter från lokaler	38	3	8	88	13
Antal färdigställda bostäder, bostadsrätter och egnahem	168	173	57	16	117
Antal hyresrätter i produktion	1 076	1 000	697	728	735
Medarbetare/ Personal					
MMI	-	>70	-	70	69
Sjukfrånvaro, %	4,7	4,7	5,0	5,4	4,6

	Utfall 2016	Budget/målvärde 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	816	875	799	715	1 015
Resultat efter finansiella poster	447	519	407	266	506
Fastighetsresultat före underhåll	2 831	2 916	2 805	2 712	2 975
Nedskrivningar/återförda nedskrivningar	3	0	27	73	8
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,4	2,4	2,6	3,0	3,3
Fastighetsinvesteringar, nybyggnation, mnkr	421	704	509	675	408
Fastighetsinvesteringar, ombyggnation, mnkr	870	986	814	782	549
Förvärv av fastigheter, mnkr	663	60	0	53	14
Investeringar övrigt, mnkr	53	36	44	42	52
Kassaflöde före underhåll	2 471	2 567	2 471	2 247	2 417
Investeringar och underhåll i befintligt bestånd	1 946	2 115	1 895	1 825	1 811
Driftskostnader, kr/kvm	458	444	436	435	444
Soliditet	33,0	34,6	33,3	33,0	32,1
Eget kapital	9 449	9 721	9 103	8 790	8 672

För perioderna 2013 och tidigare ingår de sålda bolagen GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget och Scandinaviumbolaget. De såldes 2 januari 2014.

Framtidenkoncernen kommer från och med 2016 ingå i medarbetarundersökningen som Göteborgs Stad genomför.

Anvisning

Möjlighet att kommentera nyckeltalen i tabellen i den mån det inte framgår av analysen i avsnitt 2.

5 Bokslut

5.1 Sammanfattande analys

Anvisning

Bokslutskommentarerna skall analysera och beskriva det samlade ekonomiska utfallet för bolaget. Väsentliga poster i resultaträkning, balansräkning och finansieringsanalys skall lyftas fram.

Bifogar utkast av årsredovisning. Se under bilagor.