

Uppföljningsrapport 1 2017 Bolag

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	4
1.1 Styrkort	4
2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys	7
2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	7
2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår	9
2.2.1 Utfall till och med perioden.....	10
2.2.2 Prognos	10
2.2.3 Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande.....	11
2.3 Investeringar	12
2.3.1 Investeringar i materiella, imateriella samt finansiella anläggningstillgångar	12
2.3.2 Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner	13
2.4 Utveckling inom personalområdet.....	14
2.5 Nyckeltalsredovisning	15
2.6 Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2016	17

Bilagor

Bilaga 1: 2016-12-09 Prot styrelsemöte Framtiden

Bilaga 2: 2017-02-06 Prot styrelsemöte Byggutveckling

Bilaga 3: 2017-04-04 Bostadsbolaget omedelbart justerat beslut §16

Bilaga 4: Justerat protokoll 2017-02-07 Egnahemsbolaget

Bilaga 5: Protokoll Gårdstensbostäder 20161215

Bilaga 6: Protokoll Poseidon161201

Bilaga 7: Protokoll Störningsjouren170206 Justerat

Bilaga 8: Styrelseprotokoll Familjebostäder 161205

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 förvaltningar och bolag. Det övergripande målet är att utveckla och förbättra rapportering gällande ekonomi, verksamhet och personal inom stadens samtliga förvaltningar och bolag i syfte att höja kvaliteten i rapportering samt förenkla och effektivisera för rapporterade enheter och stadsledningskontoret. Överenskommelser i den strategiska dialogen/ägardialogen eller motsvarande kan innebära justeringar och kompletteringar i rapportmallen.

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 styrelsen”. 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, bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget sammanfattas här kort de viktigaste slutsatserna i rapporten.

Redovisningen kan kompletteras i form av styrkort under kapitel 1.1 alt 1.2 vilket är frivilligt.

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

- Den 7 mars hölls ägardialoger mellan Framtidens styrelse och övriga styrelser i samband med årsstämmorna. Områdena som behandlades var nyproduktion, underhåll/renovering, utvecklingsområden samt ekonomi.
- Från januari till mitten av april 2017 har styrelsen fattat beslut om nyproduktion av drygt 700 hyresrätter.
- Beslut har fattats om att bygga 44 temporära bostäder vid Kärrlundsvallen. Inflyttning beräknas ske våren 2018. Bygglov har skickats in om Lemningsvallen. SBK avvaktar mark och miljöutredning.
- Framtiden Byggutveckling har tagit över projekt med möjlighet till ca 6 000 bostäder från de bostadsförvaltande bolagen.
- Trygghetsanalyser tas fram tillsammans med Tryggare Sverige för våra sex utvecklingsområden för att se vad vi behöver göra i den fysiska miljön för att öka tryggheten.
- Arbetet med Framtidens Fastighetslabb pågår för fullt. En spelapp finns nu att ladda ner gratis till mobil och läsplatta. Genom husköp, smarta rekryteringar, nöjda hyresgäster och personal blir spelaren en framgångsrik ledare och samhällsspelare. Studiebesöken startar hösten 2017 i vår lokal vid Opaltorget.
- Under 2017 har 98 hushåll fått förstahandskontrakt i den särskilda satsning som görs för 500 barnfamiljer som bor osäkert.
- 100 lägenheter har förmedlats till nyanlända.
- 2017 års hyresförhandlingar är klara för två av de tre stora bostadsföretagen. Hyrorna höjs med i genomsnitt 0,7 procent från 1 april 2017.
- Extra satsning på nyproduktion av bostäder 2018. Sammanlagt tar vi höjd för 2 400 möjliga bostäder i lägen där bostadsbristen är akut.
- Koncernens resultat efter finansnetto per 31 mars 2017 uppgår till 79 mnkr, vilket är 25 mnkr bättre än budget. Underhållet är 20 mnkr lägre än budget och beror främst på förskjutning i tid.
- Framtidenkoncernen beräknar i prognos 2 redovisa ett resultat om 579 mnkr mot budgetens 582 mnkr. Högre kostnader, både inom driften och centralt, balanseras upp av ökade hyresintäkter, ökat resultat inom Egnahemsbolaget, både på byggverksamheten och relaterat till fastighetsförsäljningar, samt lägre underhållskostnader.

1.1 Styrkort

Anvisning

Om inget redovisas i styrkortet ska denna rubrik (1.1 Styrkort) döljas i administrationen för enhetsmallar.

Anvisning

Om det skall redovisas någonting i styrkortet skall rader för nyckeltalen först läggas till i administrationen för enhetsmallar.

De vi är till för	Utfall 2016	Mål 2016	Utfall 2015	Medarbetare	Utfall 2016	Mål 2016	Utfall 2015
Ekonomi	Utfall mars 2016	Prognos 2016	Utfall 2015	Verksamhet	Utfall mars 2016	Mål 2016	Utfall 2015

Anvisning

Här kan förklaringar och kommentarer lämnas till nyckeltalen.

Mätetal	Utfall mars 2017	Prognos 2017	Mål 2017	Utfall 2016
Antal färdigställda bostäder 1)	38	319	297	345
Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm, redovisas årsvis	-	-	minska 1 %	167
Serviceindex 2)	-	-	>80	79
Inflytandeindex 2)	-	-	75	72
Minst 50 % av våra tjänstemanna upphandlingar skall vara med social hänsyn, %, redovisas årsvis 3)	-	-	>50	70
Antal feriearbetare/ praktikanter/ trainees, redovisas årsvis	-	-	1 person på 5 anställda	677
HME 4)	75	-	-	-
Frisknärvaro %, redovisas årsvis 5)	-	-	= 65	60
Fastighetsresultat före underhåll, mnkr	623	2 911	2 952	2 831
Fastighetresultat före underhåll, kr/kvm	127	593	601	578
Totalavkastning exkl förändringar i avkastningskrav, %, redovisas årsvis 6)	-	-	>5,0	1,6

1) Målet är att successivt nå en produktion om 1 400 färdigställda bostäder per år, från och med 2018.

I antal färdigställda bostäder ingår hyresrätter, bostadsrätter samt konverteringar. I prognosen ingår inte konverteringar.

2) Kundundersökning genomfördes i april 2016.

3) I projekt som är längre än fyra månader och innefattar fler än en utövare, i enlighet med Göteborgs Stads pilotprojekt, där samtliga bolag förutom Gårdstensbostäder ingår.

4) Framtidenkoncernen ingår från och med 2016 i medarbetarundersökningen som Göteborgs Stad genomför.

5) Frisknärvaro definieras som antalet tillsvidareanställda med maximalt 4 sjukdagar under de senaste 12 månaderna i förhållande till antalet tillsvidareanställda vid decembers månads utgång.

6) Totalavkastningen ska, över tid (5-10 år), nå en genomsnittlig nivå på 5,0 procent.

2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Anvisning

Under detta avsnitt görs en kort samlad analys för bolaget/koncernen.

Utgångspunkten är främst ägardirektiv och/eller bolagsordning för bolaget/koncernen samt respektive bolagets/koncernens budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, händelser och verksamhetens utveckling till och med perioden. Beskriv även bolagets/koncernens utveckling hittills under året och förväntningar under resten av året.
- Analysera vad resultatet betyder, när det gäller innevarande år och eventuell påverkan på kommande år, för den egna verksamheten och i tillämpliga fall för Göteborgs Stad som helhet.

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

Organisationerna för moderbolaget och Framtiden Byggutveckling är nu plats. Vi kommer att fortsätta det arbete som har påbörjats under 2016 i syfte att leverera på styrelsens uppdrag att skapa en tydligare koncern med prioriterade uppdrag att:

- förstärka 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

Ägardialog med dotterbolagens styrelser Den 7 mars genomfördes koncernens samtliga årsstämmor. Efter att årsstämmorna var klara presenterade vice riksbankschefen Sveriges ekonomiska läge och koncernens vd berättade om året som gått samt utmaningarna framåt. Efter lunch samlades styrelserna för att genomföra en gemensam ägardialog inför Framtiden styrelses ägardialog med Stadshus styrelse den 20 mars 2017. Dialogen utgick från koncernens fokusområden nyproduktion, underhåll/renovering, utvecklingsområden samt ekonomi.

Temporära bostäder

Beslut har fattats om att bygga 57 bostäder i Askimsviken respektive 44 bostäder vid Kärralundsvallen. Inflyttning planerad till senare delen av 2017 respektive våren 2018. Bygglov har även sökts för Lemningsvallen, men ej ännu beviljats då SBK avvaktar en mark och miljöutredning.

Framtiden Byggutveckling

Bolaget har nu tagit över projekt med möjlighet till ca 6 000 bostäder från bostadsföretagen.

Nyproduktion

Under året har investeringsbeslut fattats om att bygga 45 bostäder för en bo-gemenskap på Riksdalersgatan, Högsbo, 102 bostäder på Mandolingatan, Järnbrott, 114 bostäder vid Tuve Centrum, 150 bostäder vid Titteridamm, Angered, 66 bostäder på Syster Estrids gata, Guldheden, 129 bostäder Sisjödal, Sisjön samt 111 bostäder vid Askimsviken. Totalt är detta drygt 700 hyresrätter.

Under 2017 beräknar Framtidenkoncernen att färdigställa ca 500 bostäder.

Extraordinär satsning för fler bostäder 2018

De närmaste åren planerar Framtidenkoncernen att bygga 1 400 bostäder per år enligt kommunfullmäktiges mål. Men med tanke på de göteborgare som saknar egen bostad idag vill vi skapa fler bostäder redan 2018. Och det vill vi framför allt göra i Göteborgs ytterområden.

Det är här en större del av våra hyresgäster redan bor och där det finns en stor social otrygghet och trångboddhet. Därför gör nu Framtidenkoncernen en extraordinär satsning som innebär att vi:

- söker i vårt eget bestånd efter lokaler och annat som går att göra om till bostäder
- återupptar planarbete som tidigare lagts på is av olika skäl
- tar fram planer på nya platser där det går att bygga bostäder snabbt

Sammanlagt tar vi höjd för 2 400 möjliga bostäder i lägen där bostadsbristen är akut. Vi gör detta genom att :

- förtäta och bygga samman områden för att göra dem tryggare
- bygga hyresrätter, bostadsrätter och småhus för att få till en blandad upplåtelseform som möjliggör en bostadskarriär i våra ytterområden.
- ta ansvar för Göteborgs Stads behov och tillför bostäder med särskild service, trygghetsboenden och äldreboende
- söker nya lösningar vad det exempelvis gäller byggprocessen, byggnation och uthyrningsprinciper för att uppnå bästa och snabbaste resultat

Utvecklingsområden

Arbetet i våra sex utvecklingsområden Bergsjön, N Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet samt Gårdsten har växlat upp under 2016. Koncernen har beslutat att öka närvaron vardagar 7-22 samt helger 14-22. Bolagen arbetar nu med hur detta ska organiseras i respektive område. Trygghetsanalyser tas nu fram för samtliga utvecklingsområden tillsammans med Tryggare Sverige för att se vad vi behöver göra för åtgärder i den fysiska miljön för att öka tryggheten.

2017 års hyresförhandling

Bostadsbolaget och Familjebostäder är klara med hyresförhandlingarna för 2017. Resultatet blev att hyrorna höjs med 0,7 procent från 1 april 2017, vilket innebär en höjning med i snitt 0,53 procent på helåret. Förhandlingarna pågår med Poseidon och Gårdstensbostäder. Gårdstensbostäder har strandat sin förhandling och frågan har nu gått vidare till Hyresmarknadskommittén.

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 och hitintills i år har 98 hushåll fått förstahandskontrakt. Satsningen avslutas vid årsskiftet 2017/2018.

Bostäder till nyanlända

Under årets första tre månader har vi förmedlat 100 lägenheter till nyanlända.

Framtidens Fastighetslabb

Arbetet med Framtidens Fastighetslabb pågår för fullt. En spelapp finns nu att ladda ner gratis till mobil och läsplatta. Genom husköp, smarta rekryteringar, nöjda hyresgäster

och personal blir spelaren en framgångsrik ledare och samhällsspelare. Spelet är en del av Framtidenkoncernens satsning Framtidens Fastighetslabb som ska bidra till att öka kunskapen om och intresset för branschen. Vid Opaltorget i Tynnered växer nu den fysiska delen av Framtidens Fastighetslabb fram. Från och med hösten 2017 ska studiebesök guidas genom fastighetsbranschens värld.

Ekonomi

Koncernens resultat efter finansnetto per 31 mars 2017 uppgår till 79 mnkr, vilket är 25 mnkr bättre än budget. Underhållet är 20 mnkr lägre än budget och beror främst på förskjutning i tid.

Koncernen beräknar i prognos 2 redovisa ett resultat om 579 mnkr mot budgetens 582 mnkr. Högre kostnader, både inom driften och centralt, balanseras upp av ökade hyresintäkter, ökat resultat inom Egnahemsbolaget, både på byggverksamheten och relaterat till fastighetsförsäljningar, samt lägre underhållskostnader.

2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

Resultaträkning i sammandrag

Anvisning

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

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg Prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	1 332	1 336	-4	1 308	5 358	5 351	5 351	5 262
Kostnader								
Driftskostnader	-646	-652	6	-631	-2 255	-2 240	-2 238	-2 243
Fastighetsskatt	-28	-28	0	-26	-114	-114	-114	-109
Centrala kostnader	-33	-31	-2	-30	-138	-124	-127	-134
Övriga intäkter/kostnader	-2	5	-7	-6	60	59	54	55
Fastighetsresultat, före underhåll	623	630	-7	615	2 911	2 932	2 926	2 831
Underhåll	-234	-254	20	-206	-1 090	-1 090	-1 097	-1 076
Avskrivningar i förvaltningen	-228	-239	11	-226	-949	-949	-950	-928
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	10	6	4	-11
Rörelseresultat	161	137	24	183	882	899	883	816
Finansiella intäkter	1	0	1	1	1	1	1	3
Finansiella kostnader	-83	-83	0	-97	-304	-304	-302	-372

Resultat efter fin. poster	79	54	25	87	579	596	582	447
-----------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------

Alla belopp redovisas i mnkr.

2.2.1 Utfall till och med perioden

Anvisning

Redogör kort för de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot aktuell budget för perioden. Analysera eventuella avvikelser i förhållande till aktuell budget för perioden och resultatet för motsvarande period föregående år. 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").

Kommentarer till resultat efter finansiella poster per 31 mars 2017 i jämförelse mot budget

Framtidenkoncernen redovisar för perioden en vinst efter finansiella poster på 79 mnkr, jämfört med 54 mnkr i budget. Avvikelsen är 25 mnkr och kommenteras nedan.

De totala intäkterna är 4 mnkr lägre än budget och förklaras mestadels av att den årliga hyresförhandlingen inte är avslutad och därmed inte ingår i utfallet.

Driftskostnaderna är totalt 6 mnkr lägre än budget. Värmekostnaderna avviker positivt med 15 mnkr och är främst hänförligt till ett varmt första kvartal. I övrigt avviker vatten & avlopp samt fastighetsskötsel positivt medan reparation och övriga driftskostnader avviker negativt. De två sistnämnda beror på fler och större skador (bränder och vattenskador) än beräknat.

Övriga intäkter/kostnader avviker 7 mnkr negativt. Beror främst på att antalet resultatavräknade bostäder i Egnahemsbolagets byggverksamhet uppgår till 13 st, istället för 26 st i budget.

Underhållskostnaderna är 20 mnkr lägre än budget och beror på förskjutning i tid. Avvikelserna finns främst inom Familjebostäder och Bostadsbolaget, 15 respektive 4 mnkr.

Avskrivningarna är 11 mnkr lägre än budget, varav Poseidon står för 5 mnkr och beror på lägre utranteringskostnader på grund av framflyttade aktiveringar av projekt.

2.2.2 Prognos

Anvisning

Förklara kort de *viktigaste* avvikelserna mellan prognosen och den aktuella budgeten för helåret och/eller föregående prognos.

Analysera hur periodens resultat förhåller sig till helårsprognosen och bedöm rimligheten.

Beskriv eventuella åtgärder som ligger till grund för prognosen samt väsentliga osäkerhetsfaktorer och antaganden som kan påverka prognosen.

Bedöm säkerheten i prognosen, gärna i form av en enkel känslighetsanalys.

Framtidenkoncernen beräknar för helåret 2017 ett resultat efter finansiella poster om

579 mnkr, jämfört med 582 mnkr i budget. Avvikelsen är 3 mnkr och nedan kommentarer kring avvikelser görs:

De totala intäkterna beräknas bli 5 358 mnkr, vilket är 7 mnkr eller knappt 1 procent bättre än budget.

Driftskostnaderna beräknas bli 2 255 mnkr, vilket är 17 mnkr eller 1 procent högre än budget. De taxebundna kostnaderna är sammanlagt 25 mnkr lägre än budget. Avvikelsen består främst av lägre värmekostnader, 19 mnkr, till följd av en mildare vinter än beräknat samt 6 mnkr avseende lägre vattenkostnader bland annat till följd av förändrad taxekonstruktion.

Fastighetskötseln beräknas öka med totalt 10 mnkr och ökningarna finns främst inom Bostadsbolaget och Poseidon. Merparten av ökningen består av högre personalkostnader till följd av ökad bemanning, bland annat införande av trygghetsvårdar, samt ökade kostnader för köpta tjänster.

Reparationerna beräknas öka med 8 mnkr främst till följd av fler köpta tjänster. Driftsadministrationen beräknas öka med 6 mnkr bland annat till följd av en ökad kostnad för IT-relaterade tjänster och produkter.

Övriga driftskostnader bedöms öka med 18 mnkr och avser bland annat ökade skadekostnader. I ökningen ingår även trygghetsskapande åtgärder i Bergsjön (Familjebostäder) med 4 mnkr.

Exkluderat de lägre taxebundna kostnaderna är ökningen av driftskostnaderna 2,5 procent.

De centrala kostnaderna beräknas bli 138 mnkr, vilket är 11 mnkr eller 9 procent högre än budget. Ökningen består av högre kostnader för koncernarvode, fördelat på moderbolaget 7 mnkr och Framtiden Byggutveckling 4 mnkr. Ökningen i moderbolaget beror bland annat på ökade kostnader för forskning- och utveckling, social hållbarhet samt kostnader för Tidiga skeden.

Övriga intäkter och kostnader beräknas bli 60 mnkr och är 6 mnkr eller 11 procent bättre än budget och består främst av ett förbättrat resultat i Egnahemsbolagets byggverksamhet.

Underhållskostnaderna beräknas till 1 090 mnkr, vilket är 7 mnkr lägre än budget. En K3-översyn har gjorts på projekt inom Bostadsbolaget vilket lett till 9 mnkr lägre underhållskostnader.

De jämförelsestörande posterna beräknas till 10 mnkr och avser resultat på fastighetsförsäljningar inom Egnahemsbolaget. Det är en ökning med 6 mnkr mot budgeten beräknade resultat om 4 mnkr.

2.2.3 Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande

	Period			Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Poseidon	30	27	3	206	216	215	12
Bostadsbolagskoncernen	45	29	16	231	241	232	151
Familjebostäder	6	-5	11	71	71	73	44
Gårdstensbostäder	3	2	1	21	23	26	19

Framtiden Byggutveckling	-2	5	-7	67	61	53	33
Egnahemskoncernen	0	0	0	0	0	0	0
Störningsjouren	1	0	1	0	0	0	0
Summa bolag	83	58	25	596	612	599	259
Moderbolaget	0	1	-1	1	1	2	2
Koncernmässig avskrivning	-4	-5	1	-18	-18	-18	-15
Justering koncernmässig reaförlust	0	0	0	0	0	0	201
Eliminering/avrundning	0	0	0	0	1	-1	0
Totalt	79	54	25	579	596	582	447

Alla belopp redovisas i mnkr.

Justering reaförlust 2016 på 201 mnkr avser den geografisk samordningen som gjordes mellan Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder. Reaförlusten hos Poseidon uppgår till 122 mnkr, Bostadsbolaget 48 mnkr och Familjebostäder 31 mnkr.

Anvisning

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

2.3 Investeringar

2.3.1 Investeringar i materiella, immateriella samt finansiella anläggningstillgångar

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.

Antal rader i tabellen nedan anpassas individuellt.

Nettoutgifter i mkr	Utfall t o m mars	Prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	156	1 348	1 331
Reinvesteringar	179	911	944
SUMMA INVESTERINGAR	335	2 259	2 275

Alla belopp redovisas i mnkr.

Inga investeringar har varit i KS/ KF för perioden 1 januari - 31 mars 2017.

De totala investeringarna för 2017 beräknas uppgå till 2 259 mnkr, vilket är 16 mnkr lägre än budget.

Förvärven beräknas öka från 151 mnkr i budgeten till 190 mnkr i prognosen. Ökningen förklaras av markförvärv i Askimsviken, Kortedala Torg och Uggleberget, totalt 89 mnkr samt andra tillkommande projekt på totalt 32 mnkr. Mot ökningen går förvärv av mark vid Torpagatan och Järnbrott som istället genomfördes i december 2016, totalt 81 mnkr. Investeringarna i nyproduktion beräknas uppgå till 1 126 mnkr, jämfört med 1 152 mnkr i budget och investeringarna i befintligt bestånd beräknas uppgå till 911 mnkr, jämfört med budget 944 mnkr. Investering och underhåll i befintligt bestånd beräknas totalt uppgå till 2 001 mnkr, jämfört med budget 2 041 mnkr.

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.

Aktier och andelar, i mkr	Prognos 2017
Summa investeringar	

Anvisning

Gör en analys av utfall jämfört mot budget och prognos. Kommentera tidsförskjutning, fördyring av projektet, omprioriteringar etc.

- 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.

2.3.2 *Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner*

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 projekt enl. inv. plan, i mkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Örgryte Torp etapp 1, 64 lgh	197	187	197	2017 Q2

Benämning projekt enl. inv. plan, i mkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kv)
Örgryte Torp etapp 2, nybyggnation	409	123	450	2018 Q4
Näverlursgatan, etapp 1 och 2, ombyggnation	265	207	307	2017 Q3
Wadköpingsgatan, Backa	175	4	175	2019 Q1
Uggleberget, Huvudprojekt	1 049	86	1 049	2020 Q4
Majstångsgatan	187	46	187	2018 Q4
Tynnered	350	19	350	2020 Q4
Tellusgatan, ombyggnad	238	112	238	2017 Q4

Redovisning i mnkr. Budgeten är det belopp som styrelsen fattade beslut om exkl index. Aktuell prognos är redovisad inkl beräknat index.

Projekt överstigande 150 mnkr redovisas i ovanstående tabell.

Anvisning

Kommentera uppgifterna i tabellen ovan.

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.

Wadköpingsgatan: Ingen avvikelse.

Uggleberget: Ingen avvikelse.

Majstångsgatan: Ingen avvikelse.

Tynnered: Ingen avvikelse.

Tellusgatan: Ingen avvikelse.

2.4 Utveckling inom personalområdet

Anvisning

Ge en sammanfattande bild av bolagets/klustrets frågor av vikt inom personalområdet som styrinformation till Stadshus AB och kommunstyrelsen/kommunfullmäktige, såsom hälsa, arbetsmiljö, omställning m m.

Resultatet av medarbetarenkäten visar ett bra resultat för koncernen med genomsnittligt Hållbart Medarbetarindex på 75 (jmfir bolag i staden 72 och Gbg Stad 76) samt NMI på 59 (jmfir bolag i staden på 54 och Gbg Stad 55). Det är en relativt stor spridning bland bolagen i Framtidenkoncernen särskilt vad gäller NMI. Resultatet av chefsenkäten är mycket positivt med HME på 86 (jmfir bolag i staden 84 och Gbg Stad 80) samt NMI på 72 (jmfir bolag i staden på 66 och Gbg Stad 60).

Det är första gången som Framtidenkoncernen genomför den stadengemensamma

enkäten och därför finns inga jämförelsesiffror med tidigare år. Koncernen upplever att deltagandet i den gemensamma enkätanvändningen gjort att det dröjer allt för länge innan resultaten presenteras (tre månader). Arbetet med resultaten av enkäten pågår i dotterbolagen och det koncerngemensamma resultatet kommer utgöra en grund för framtagandet av en HR-strategisk utvecklingsplan/kompetensförsörjningsplan.

Ett förslag till koncerngemensam handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö håller på att färdigställas och under första kvartalet har drygt 50 medarbetare bidragit med vad som är viktigt för att man ska känna sig trygg och säker på sin arbetsplats. Beslut om koncerngemensamma aktiviteter beräknas tas i maj.

2.5 Nyckeltalsredovisning

Anvisning

Om inga nyckeltal redovisas ska denna rubrik (2.6 Nyckeltal) döljas i administrationen för enhetsmallar.

Nyckeltal

Anvisning

Antal rader i tabellen anpassas individuellt efter de interna nyckeltalen.

Utfall 2016,2015,2014 = bokslut

	Utfall perioden 2017	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för						
Serviceindex	-	-	>80	79	-	78
Inflytandeindex	-	-	>75	72	-	70
Verksamhet						
Total mängd köpt energi, fjärrvärme, biogas och el, kWh/kvm	-	-	minska 1 %	167	166	169
Energiindexerad fjärrvärmeförbrukning, kWh/kvm	-	-	143	145	144	147
Fastighetsel = förbrukning av el exkl hyresgästel, kWh/kvm	-	-	19	19	19	19
Vatten, kbm/kvm	-	-	1,8	1,8	1,8	1,9
Antal lägenheter	72 369	72 395	72 530	72 338	71 345	70 942
Vakans, antal lägenheter	59	31	26	40	37	42
Om- och avflyttning, %	-	-	10,1	10,1	11,0	11,4

	Utfall perioden 2017	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
Antal färdigställda hyresrätter, nyproduktion	-	-	148	139	385	288
Antal konverterade lägenheter, netto	-	-	5	38	8	88
Antal färdigställda bostadsrätter och annat ägande	-	-	138	168	57	16
Antal hyresrätter i produktion 1)	-	-	-	1 076	697	728
Medarbetare						
HME	75	-	-	-	-	-
Sjukfrånvaro, %	5,9	-	4,4	4,7	5,0	5,4
Ekonomi						
Rörelseresultat	161	137	883	816	799	715
Resultat efter fin poster	79	54	582	447	407	266
Kassalikviditet	-	-	-	-	-	-
Soliditet	-	-	34,1	33,0	33,3	33,0
Eget kapital	-	-	10 125	9 449	9 103	8 790
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	-	-	-	2,4	2,6	3,0
Fastighetsresultat, före underhåll	623	630	2 926	2 831	2 805	2 712
Kassaflöde före underhåll	543	548	2 637	2 471	2 471	2 247
Nedskrivningar/återförda nedskrivningar	-	-	0	0	27	73
Fastighetsinvesteringar, nybyggnation, mnkr	148	193	1 152	421	509	675
Fastighetsinvesteringar, ombyggnation, mnkr	179	242	944	870	814	782
Förvärv av fastigheter, mnkr	0	81	151	663	0	53
Investeringar, övrigt, mnkr	8	8	28	53	44	42
Investeringar och underhåll i befintligt bestånd, mnkr	413	496	2 041	1 946	1 895	1 825
Driftskostnader, kr/kvm	132	133	474	458	436	435

1) Exklusive temporära bostäder.

Anvisning

Här kan förklaringar och kommentarer lämnas till nyckeltalen nedan.

2.6 Uppföljning till Stadshus AB av bolagsstyrelsens utvärdering av eget arbete 2016

Anvisning

I det styrande dokumentet Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag under avsnittet generella skyldigheter för bolagen, framgår att styrelsen i enlighet med principer för styrning av kommunägda bolag årligen ska utvärdera sitt egna arbete. Utvärderingen ska protokollföras och tillsändas Stadshus AB, som i sin tur på övergripande nivå ska informera kommunstyrelsen om sina iakttagelser.

Protokoll ska bifogas denna uppföljningsrapport (UR1).

Datum för styrelsemöte

Anvisning

Datum för protokollfört styrelsemöte där styrelsen utvärderat sitt egna arbete avseende 2016.

Datum för beslut	2016-12-09
------------------	------------

Anvisning

Här kan styrelsen rapportera om sådant som det är viktigt att Stadshus AB / kommunstyrelsen informeras om.

Datum för beslut i dotterbolag:

2016-12-02 Störningsjouren i Göteborg AB

2017-02-06 Framtiden Byggutveckling AB

2016-12-15 Gårdstensbostäder AB

2016-12-05 Familjebostäder i Göteborg AB

2016-12-01 Bostads AB Poseidon

2017-02-07 Göteborgs Egnahems AB

2017-04-04 Göteborgs Stads Bostads AB