

PROTOKOLL (8)

Fört vid sammanträde
med styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

- Datum: 2017-10-26
- Tid: Kl. 09:00-12:15
Ajournering: Kl. 09:45-10:00 och 10:30-11:00
- Plats: Framtidens kontor, Sven Hultins Plats 2, Göteborg
- Närvarande: **Ledamöter:**
Lars Johansson, ordförande
Claes Roxbergh, förste vice ordförande, tjug. §§ 1-9
Kjell Björkqvist, andre vice ordförande
Shadiye Heydari
Christina Backman
Rustan Hälleby
Endrick Schubert, tjug. §§ 1-9
Johan Svensson
- Suppleanter:**
Anna Jivén, tjug. §§ 10-21
Mathias Koppfeldt, tjug. §§ 10-21
Andreas Sjöo
- Arbetsstagarrepresentanter:**
Thomas Gustavsson, LO
Ulla Berg, PTK
Viveka Bertelsen, PTK
Jan Jentzell, PTK
- Övriga:**
Mariette Hilmersson, VD
Mohamed Hama Ali, bolagsjurist
Ann Törnblom, kommunikationschef
Martin Blixt, VD Byggutveckling
- Ej närvarande: Niclas Blomnell, LO
Jan-Olov Isacsson, LO



§ 1 Sammanträdet öppnande

Ordföranden hälsar alla välkomna och öppnar sammanträdet. Det antecknas att Endrick Schubert och Claes Roxbergh anmäler att de behöver lämna styrelsemötet efter § 9.

§ 2 Fråga om Jäv

På fråga från ordföranden förklarar sig ingen i styrelsen vara förhindrad att delta i beredning eller beslut i något av dagens ärenden på grund av jäv.

§ 3 Val av protokolljusterare

Kjell Björkqvist utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ 4 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan. Övriga frågor anmäls.

§ 5 Protokoll från föregående möten

Justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 2 oktober 2017 anmäls, antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 6 Pågående affär

Mariette Hilmersson redogör för förvärv av mark för nyproduktion av bostäder i Lövgärdet och försäljning av befintliga fastigheter i Rannebergen i enlighet med på mötet utdelade handlingar.

Johan Svensson (V) lämnade in ett avslagsyrkande (protokollsbilaga 6) angående styrelsehandling nr 6 i enlighet med till protokollet bifogad handling. Styrelsen förde en diskussion och gick därefter till beslut enligt nedan.

Yrkande i styrelsen (protokollsbilaga 6)

Johan Svensson avslagsyrkande i styrelsen ansågs föredragen.

Propositionsordning

Ja för bifall till Ordförandes förslag och Nej för bifall till Johan Svenssons förslag. Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Lars Johansson:	Ja
Claes Roxbergh:	Ja
Kjell Björkqvist:	Ja
Shadiye Heydari:	Ja
Christina Backman:	Ja
Rustan Hälleby:	Ja
Endrick Schubert:	Ja
Johan Svensson:	Nej

47

Med röstsiffrorna 7 Ja och 1 Nej finner ordföranden att **styrelsen beslutar:**

- att godkänna transaktionen enligt bilaga 1.
- att efter beslut i Göteborgs Kommunfullmäktige uppdra åt Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag att avyttra fastigheterna Angered 82:8, Angered 82:9, Angered 82:12 och Angered 82:13 samt del av Angered 82:2 till Victoria Park AB:s dotterbolag "NYAB" till marknadsvärde.
- att uppdra åt Bostads AB Poseidon att förvärva utpekade delområden inom fastigheten Gårdsten 62:17 (fastighetsbildning) av Lövgärdet Business KB för marknadsvärde.
- att förvärvet och avyttringen är villkorade av att förhandsbesked ges för marknaden (kan utgå om förhandsbesked ges innan).
- att omedelbart justera besluten.

Johan Svensson reserverade sig till förmån för sitt yrkande (protokollsbilaga 6)

§ 7 VD-rapport

Mariette Hilmersson meddelar sin avgång som VD.

§ 8 Beslut angående VD

Styrelsen beslutar:

- att godkänna Mariette Hilmerssons uppsägning som VD samt att hon under uppsägningstiden står till bolagets förfogande.
- att utse Martin Blixt som t.f. VD för Förvaltnings AB Framtiden samt som ordförande för Framtiden Byggutveckling AB.
- att utse Anna Nordén som t.f. VD för Framtiden Byggutveckling AB.
- att utse Mohamed Hama Ali som ordförande för Gårdstensbostäder.
- att omedelbart justera besluten.

§ 9 Ajournering av mötet

Ordföranden ajournerar mötet för att informera Förvaltnings AB Framtidens och Framtiden Byggutveckling ABs medarbetare om besluten angående VD enligt § 9.

§ 10 Tider för styrelsemöten, stämma och ägardialog 2018

Ordföranden redogör för tider för styrelsemöten, stämma och ägardialog i enlighet med utsänd handling. Ordföranden kommenterar behovet av att se över tiden för styrelsekonferens i maj 2018.

Styrelsen beslutar att godkänna tider för styrelsemöten, stämma och ägardialog enligt förslag.

§ 11 Dotterbolagens verksamhetsplaner och budget 2018

Lars Just redogör för bolagens verksamhetsplaner för 2018 och budget för 2018 i enlighet med utsända handlingar.

a) Verksamhetsplaner

Styrelsen beslutar att tillstyrka bolagens verksamhetsplaner för 2018.

b) Budget moderbolaget

Styrelsen beslutar att godkänna moderbolagets budget för 2018.

c) Budget koncernen

Styrelsen beslutar att godkänna koncernens budget för 2018.

d) Aktieägartillskott

Styrelsen beslutar att bevilja aktieägartillskott till Framtiden Byggutveckling AB enligt förslag.

§ 12 Finansrapportering

a) Finansrapport

Finansrapport per 2017-09-30 har varit utsänd, Lars Just kommenterar handlingen.

Styrelsen antecknar informationen om finansiell ställning till protokollet.

b) Ramar för finansiering 2018

Ramar för finansiering i Framtidskoncernen 2017 har varit utsänd.

Styrelsen beslutar

- att uppdra åt t.f. VD, eller den han sätter i sitt ställe, att (i) inom ramen för och med ett belopp motsvarande maximalt befintlig lånevolym besluta om finansiering av befintliga lån, samt (ii) besluta om nyupplåning med cirka 1 500 miljoner kr – genom upptagande av lån från Göteborgs Stad.
- att uppdra åt t.f. VD att i enlighet med gällande finanspolicy, riktlinjer och anvisningar som gäller för att bibehålla Förvaltning AB Framtidens rating, besluta om lånestruktur, lånebeloppens storlek, de närmre villkoren i övrigt för finansieringarna samt att själv eller genom annan som t.f. VD sätter i sitt ställe för bolagets räkning underteckna samtliga de handlingar och vidta de åtgärder i övrigt som krävs för upptagande, säkerställande, vidareutlåning, administration och vidmakthållande av finansieringarna.

§ 13 Revisionsutskottets protokoll

Handling har varit utsänd.

Styrelsen antecknar protokollet.

§ 14 Projektuppföljning 2017-08-31

Ordföranden redogör för projektuppföljning i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen antecknar rapporten.

§ 15 Investeringsärenden

Mikael Dolietis redogör för investeringsärendena a, c-d i enlighet med utsända handlingar.
Lars Carlsson redogör för investeringsärende b i enlighet med utsänd handling.

a) Makrillen BRF

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar

att tillstyrka förslaget om investering i projekt Makrillen, 137 bostäder i flerbostadshus, SDN Östra Göteborg, Artillerigatan i Gamlestaden.

b) Makrillen hyresrätter

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar

att tillstyrka förslaget om investering i Projekt Makrillen, 112 hyresrätter, SDN Östra Göteborg, Artillerigatan i Gamlestaden.

c) Mercuriusgatan

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar

att återremittera ärendet och uppdra till t.f. VD att se över beredningen av ärendet.

d) Norra Fjädermolnsgatan

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar

att återremittera ärendet och uppdra till t.f. VD att se över beredningen av ärendet.

§ 16 Redovisning av Kommunfullmäktiges handling 2016 nr. 227 gällande blandade bostadsformer

Ordföranden redogör för redovisning av Kommunfullmäktiges handling 2016 nr. 227 gällande blandade bostadsformer i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att återremittera ärendet för bearbetning inför nästkommande styrelsemöte.

§ 17 **Arbetsgrupper för koncernstrukturen**

Ordföranden informerar om arbetsgruppen för koncernstrukturen.

Styrelsen beslutar att välja Lars Johansson (sammankallande), Christina Backman, Claes Roxbergh, Kjell Björkqvist, Johan Svensson och Mattias Koppfeldt.

§ 18 **Yttrande över Arkitekturprogram för Göteborg**

Handling med förslag till beslut har varit utsänd.

Styrelsen beslutar att godkänna tjänsteyttrandet och skicka vidare yttrandet till Byggnadsnämnden i Göteborgs Stad.

§ 19 **Styrelsens rapporter**

Lars Johansson lämnar en rapport om:

- Ägardialog med dotterbolagen den 16 och 17 oktober i Göteborg. Presidiet utökat med Christina Backman deltog.
- SABOS ordförandekonferens 24 och 25 oktober i Göteborg.

Kjell Björkqvist lämnar en rapport om:

- SABOS ordförandekonferens 24 och 25 oktober i Göteborg.
- Möte med Claes Roxbergh, Mariette Hilmersson och Mohamed Hama Ali den 5 oktober angående koncerngemensamma funtkoner.
- Gårdstensbostäders årliga företagsträff den 18 oktober.
- Möte med Shadiye Heydari och Linda Björk den 19 oktober angående workshops för HR gruppen.

§ 20 **Övriga frågor**

Shadiye Heydari lyfter frågan avseende informationsformen till nyinflyttade hyresgäster.

Johan Svensson lyfter frågan avseende tillgång till styrelsehandlingar för dotterbolagen.

Styrelsen beslutar att uppdra till t.f. VD att vid nästkommande sammanträde återrapportera kring de två övriga frågorna.

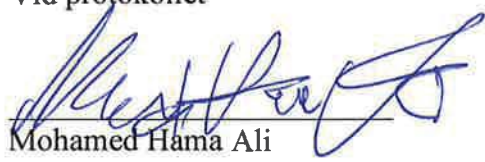
Styrelsen beslutar att välja Anna Jivén som representant i arbetsgruppen för koncerngemensamma funktioner inköp/upphandling.

§ 21 **Avslutning**

Ordföranden avslutar sammanträdet.

27.

Vid protokollet


Mohamed Hama Ali

Justeras:


Lars Johansson


Kjell Björkqvist



Yrkande V
AB Framtiden
2017-10-26

Yrkande avseende Förvärv av mark för nyproduktion av bostäder i Lövgärdet och försäljning av befintliga fastigheter i Rannebergen

Framtiden har förhandlat fram ett förslag på affär med Victoria Park som innehåller två delar. En försäljning i Rannebergen och ett köp i Lövgärdet. Vänsterpartiet ställer sig mycket positiva till köpet och utvecklingsplanerna som finns i Lövgärdet. Tillskott av bostäder och en ökad närvaro av allmännyttan skulle stärka områdets utveckling och bidra till målet om 1 400 bostäder. Vi har sett hur etableringar tidigare haft en positiv inverkan på områden, exempelvis i Biskopsgården. Vi går gärna vidare med den delen av affären.

Vänsterpartiets problem är dock inte köpet utan försäljningen av 289 lägenheter i Rannebergen.

Vår uppfattning om köparens affärsplan är att den inte medger ett långsiktigt ägande utan, liksom affären som Poseidon begick med GE Capital Bank 1998, riskerar att slunga hyresgästerna ut i stora problem och ovisshet på medellång sikt.

Viktoria Parks affärsmodell enligt vår mening är att lyxrenovera lägenheterna vid hyresgästbyte för att blåsa upp fastighetsvärdet utan att för den sakens skull omhänderta fastighetens långsiktiga behov av exempelvis stam- eller fasadbyten. När en viss andel av lägenheterna är renoverade avyttras fastigheten till en annan ägare med oklara ambitioner. På sikt byts hyresgästerna ut och vanligt folk har inte längre råd att flytta in i lägenheterna med de nya hyrorna, ofta 50 % högre. Var dessa ska bo verkar ingen ha något svar på.

Viktoria Park gör ett stort nummer av sitt sociala ansvarstagande vilket självklart är lockande läsning för ett ansvarstagande bolaget som avser att sälja till dem. Vid en närmare granskning visar det sig att det inte håller måttet. Att anställa boende för att utföra fastighetsskötsel ter sig vällovligt, men när ersättningen är så låg som 7,5 kr per timma vilket medieuppgifter ger vid handen handlar det snarare om att utnyttja utsatta människor.



Vi har sett konsekvenserna av Viktoria Parks agerande för befintliga hyresgäster. De konstanta lyxrenoveringarna medför en permanent olägenhet för hyresgästerna. Bolagets sätt att hantera detta i Nyköping var att dela ut hörselkåpor till hyresgästerna. Det agerandet säger ganska mycket om hur hyresgästerna bemöts och hur bolaget ser på dem.

Bolaget ligger i konflikt med hyresgästföreningen på flera ställen i landet. Bland annat vägrar bolaget allt som oftast att teckna underhållsavtal för de befintliga hyresgästerna. Hyresgästföreningen i Borås kallade 2016 Viktoria Parks uthyrningsregler för ”människofientliga.

Slutligen är det Vänsterpartiets absoluta uppfattning att kommunfullmäktige ska fatta beslut om ärendet då vi gör bedömningen att det omfattas av Kommunallagen 3 kap § 17 då det är ett ärende av såväl större vikt som principiell beskaffenhet. Även bolagets nu gällande ägardirektiv stadgar tydligt detta. Värden på flera hundra miljoner kronor byter ägare och koncernen försöker nu genomföra sin första försäljning sedan styrelsemötet den andre oktober 2017. Vid det mötet fattade styrelsen ett beslut om att anta återrapportering avseende handlingsplan från Stadshus AB. I denna handling skisserar Framtiden på olika sätt att på olika lång sikt möta de ekonomiska utmaningar som är kopplat till nybyggnationen av bostäder. Scenario fem i denna innebär störst effekt och består i en avyttring om 3 100 lägenheter de kommande fem åren. Skulle scenariot utgöra den allenarådande lösningen kommer drygt fyra procent av våra hyresgäster få en privat hyresvärd utan att kunna påverka det särskilt mycket. Fullmäktige borde få chansen i samband med den aktuella affären att ta ställning till om avyttring är en rimlig finansieringsprincip för att uppnå det av fullmäktige beslutade målet om 1 400 bostäder per år.

AB Framtidens styrelse föreslår besluta

- Att inte godkänna transaktionen enligt Bilaga 1 ”Sammanfattning av affären Rannebergen/Lövgärdet”.
- Att inte godkänna affären i sin helhet med Victoria Park eller något av deras dotterbolag.
- Att uppdra åt VD att återuppta förhandlingarna med Viktoria Park om att köpa byggrätterna i Lövgärdet, dock utan möjlighet till försäljning av någon del av Framtidenkoncernens bestånd.

