

## Anteckningar från ägardialog med Bostadsbolaget den 27 februari 2018

### **Närvarande:**

*Johan Zandin, ordförande Bostadsbolaget*

*Kicki Björklund, VD Bostadsbolaget*

*Ulla Y Gustafsson*

*Ulf Albinsson*

*Tomas Nilsson*

*Inger Bergsten*

*Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden*

*Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden*

*Claes Roxbergh*

*Kjell Björkqvist*

*Rustan Hälleby*

*Anna Jivén*

*Christina Backman*

*Shadiye Heydari*

*Ulla Berg*

*Thomas Gustavsson*

*Jan Jentzell*

*Viveca Bertelsen*

*Nicklas Blomnell*

*Jan-Olov Isacsson*

*Ann Törnblom (anteckningar)*

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna, en kort presentation av alla och därefter lämnade ordförande över till ordförande Johan Zandin.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna
  - Följsamhet gällande koncernbeslut
  - Förstärkt närvaro i utvecklingsområden
  - Gemensam omflyttningsplats
  - Ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt
  - Uppföljning av medarbetareantal efter att Byggutveckling nu kör.

- Strategi gällande Social hållbarhet
- Trygghet och säkerhet
- Varsam renovering

### **3. Följsamhet gällande koncernbeslut**

Ordförande Johan Zandin presenterade hur bolaget kommer att arbeta med frågan helt och hållet med egen personal. Han lyfte också vikten av att medarbetarna och hyresgästerna ska vara trygga tillsammans även under kvällstid. De håller på med rekrytering och räknar med att ha personal på plats i april 2018. Ordförande i moderbolaget ställde frågan varför det tagit så lång tid att komma igång? VD svarar att hon i efterhand ser att hon borde följt upp arbetet tidigare samt visat en tydlighet i beslutet. Det har dessutom blivit en facklig fråga med förslag på en lösning via Störningsjouren. Förankringsprocessen har inte fungerat och det koncerngemensamma beslutet hanterats som en rekommendation.

### **4. Gemensam omflyttningsplats**

När det gäller gemensam omflyttningsplats så bekräftar VD att det krävs ett omtag. VD förtydligar att i efterhand är det tydligt att även den här frågan borde ha följts upp tidigare, men nu får bolaget göra ett omtag tillsammans med systerföretagen och komma tillbaka med en konsekvens- och riskanalys för en lösning.

### **5. Ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt**

För Bostadsbolaget blir frågan konkret då affären i Hammarkullen villkorades med löfte om 500 bostadsrätter i området. Bolaget planerar att lösa detta genom nyproduktion. Ordförande och Vd presenterade därefter andelsägarlägenheter som en eventuell lösning i Göteborg. En fördjupad presentation där upplägget beskrevs utifrån hur Botkyrka kommun arbetet med upplägget. Moderbolaget styrelse visade positivt intresse för detta och önskar få fördjupad information om både för – och nackdelar med modellen. Moderbolagets styrelse erbjuder en skrift samt att närvara den 26 april då Botkyrka kommun kommer till Göteborg för att presentera modellen.

Moderbolagets styrelse gjorde ett medskick att bolaget inte ska glömma kooperativa hyresrätter utan aktivt söka möjligheter där detta kan fungera.

## 6. Uppföljning av medarbetare efter FBU nu kör

Bostadsbolaget har ökat i antal medarbetare. Detta beror på att man väljer att t ex köra städ i egen regi. Bolaget har inte ersatt nyproduktionsmedarbetarna förutom en tjänst - kontakt/beställare nyproduktion som är kontaktpersonen för FBU.

## 7. Strategi Socialhållbarhet

Bolaget presenterar sitt sociala hållbarhetsarbete genom att beskriva vad man gör:

- arbetar med att redovisa anmälningsärenden till styrelsen.
- Samarbetet med Störningsjouren fungerar väldigt bra och leder till fler lägenheter och ordning och reda i kontrakten.
- Bolaget ser också att uthyrningspolicyn fungerar.
- Utökad bemanning i utvecklingsområdena
- Arbetar och delat i polisens medborgarlöfte
- Fokus på rent och snyggt som är en framgångsfaktor i upplevd trygghet för hyresgästerna
- Har anställd en utvecklingsledare
- Arbetar med AktivBo på distriktsnivå
- Övervakningskameror som ett led i trygghetsarbetet
- Ny renoveringsmodell med valfrihet

## 8. Trygghet och säkerhet

Bolaget presenterade sina service index där det tydlig framkom att hyresgästerna generellt visar en ökad känsla av trygghet. Vissa undantag på distriktsnivå.

Trygghets och säkerhetsarbetet i bolaget sköts på distriktsnivå då relationer och närvaro är en framgångsfaktor.

## 9. Sammanfattning

Bolaget svarade på de utskickade frågorna och var väl förberedda på fördjupningsfrågor. Ordförande höll i presentationen och tog hjälp av VD vid konkreta och operativa frågor. Bolaget arbetar mycket aktivt med sociala insatser samt trygghet och säkerhet. Presentationen var mer en redogörelse av pågående aktiviteter än en långsiktig strategi och man valde att inte presentera några ekonomiska konsekvenser eller effekter. Bolaget hade med sig en fråga i dialogen: andelsägarlägenheter. De valde att driva den frågan för att få accept på sitt pilotprojekt. Bolaget bjöd in moderbolagets styrelse till fördjupad information den 26 april då Botkyrka kommun kommer hit.

## **10. Avslutning**

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

*Vid anteckningarna*  
*Ann Törnblom*

## Anteckningar från ägardialog med Egnahem AB den 26 februari 2018

### **Närvarande:**

*Roger Höög, ordförande Egnahem AB*

*Mikael Dolietis, VD Egnahem AB*

*Carina Ridenius*

*Parham Pourbayramian*

*Susanne Grandin Biörenrud*

*Peter Szabo*

*Per Lind*

*Susanne Qual Wold*

*Pelle Bratell*

*Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden*

*Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden*

*Claes Roxbergh*

*Kjell Björkqvist*

*Christina Backman*

*Rustan Hälleby*

*Johan Svensson*

*Anna Jivén*

*Shadiye Heydari*

*Ulla Berg*

*Thomas Gustavsson*

*Jan Jentzell*

*Viveca Bertelsen*

*Nicklas Blomnell*

*Jan-Olov Isacsson*

*Ann Törnblom (anteckningar)*

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Roger Höög som lämnade över till VD Mikael Dolietis
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna
  - Följsamhet gällande koncernbeslut
  - Omvärldsanalys och reflektioner
  - Samverkan internt
  - Samverkan med staden
  - Trygghet och säkerhet

### 3. Följsamhet gällande koncernbeslut

VD Mikael Dolietis redogjorde för hur Egnahemsbolaget följer koncernens beslut genom exempel:

- Översyn att komplettera Adventsvägen och Torpa med eventuellt BRF/radhus
- Del av koncernens extra ordinära satsning 2017 där produktion av BRF i Lövgärdet förhoppningsvis startar i april 2018.
- Överföring av Ättehögsgatan från Poseidon till BRF
- Nytt ägardirektiv med inriktning på kombo- och koncepthus.
- Nytt fokus att erbjuda blandade bostadslösningar i våra utsatta områden.
- Följer stadens policys och koncernens riktlinjer

Bolaget visar en tydlig följsamhet i koncernens riktning genom att vara affärsmässiga med ekonomi i balans, genom att bygga i både lönsamma och mindre lönsamma områden. Bolaget visar en tydlighet i sitt uppdrag att vara ett verktyg för staden och koncernen då det gäller blandade boendeformer.

### 4. Omvärldsanalys och reflektioner

Bolaget arbetar aktivt med omvärldsbevakning och analyser och ser nu viss oro och osäkerhet när det gäller BRF-marknaden i storstäderna. Däremot konstaterar de att villapriserna i storstäderna fortfarande stiger (nu med 4%). Bolaget följer hur de nya amorteringskraven påverkar kundernas agerande. Hittills ser de en negativ effekt främst vid de dyra produktionerna. Det som lugnar bilden för bolaget är att marknaden i Göteborg är en tillväxtmarknad då staden växer och fortfarande saknar bostäder. En tydlig signal är att begagnade BRF har gått ner i pris med -8% vilket dämpat marknaden.

Fråga från moderbolaget:

1. Efterfrågas en långsiktig omvärldsanalys.

Svar: Idag arbetar bolaget med en förstudie inför varje projekt. Ambitionen är att ha en produkt med maximal kostnadseffektivitet.

2. Erbjuder vi oinreddvind?

Svar: Idag erbjuder vi det inte men tar bolaget tar med frågan tillbaka för se över möjligheterna.

3. Hur går det med hyrköpsmodellen?

Svar: Bolaget har haft två möten med olika banker för att se över möjligheterna. Swedbank avslag direkt. Nu inväntar man besked ifrån Handelsbanken.

Utmaningen för bolaget är att förpacka produkten utan att dra iväg kostnaderna. Men också en noggrann uppföljning av tendenser, prognoser, ekonomi och BRF så att man kan fylla behovet för barnfamiljer (flexibla lösningar) i våra utvecklingsområden.

## **5. Samverkan internt**

Bolaget arbetar redan koncernövergripande i sitt uppdrag att erbjuda blandade boendeformer i allmännyttans bestånd. Idag arbetar de enligt följande:

- Framtidens Byggutveckling ett nära och mycket väl fungerande samarbete
- Förvaltande systerbolag ett nära och väl fungerande samarbete
- Tidiga skeden – har blivit bättre under 2018
- Moderbolaget – här är egnahemsbolaget med i alla råd och hjälpt till med diariefunktion, ekonomiresurs mm
- Ansvariga för Bygga Hem AB
- Inköpsrådet – även Egnahemsbolaget påpekar vikten av att upphandlingsmöjlighetens påverkan är stor för bolaget.

## **6. Samverkan med staden**

Bolaget har tydligt tagit uppdraget att vara ett verktyg för staden. Arbetar tillsammans med fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret. Har genomfört medborgardialoger gällande, Robertshöjd, Merkuriusgatan och Makrillen. Finns också med i fler av stadsutvecklingsprojekt som Selma Stad och "Vintergatan Bergsjön".

## **7. Trygghet och säkerhet**

Det är främst i utvecklingsområdena som trygghetsfrågorna aktualiseras för bolaget i planering och i byggandet. Säkerhetsfrågorna gäller och regleras av lagkrav oavsett var de bygger.

## **8. Sammanfattning**

Bolaget svarade tydligt på de frågor som var utskickade. En reaktion ifrån moderbolagets styrelse var " Bolaget har visat att det blivit det verktyg som koncernen behöver för att lyckas med att erbjuda blandade bostäder i hela staden". Bolagets egen styrelse ville betona det egna varumärkets betydelse och den goda utvecklingen.

## **9. Avslutning**

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

*Vid anteckningarna*  
*Ann Törnblom*



## Anteckningar från ägardialog med Familjebostäder den 26 februari 2018

### **Närvarande:**

*Helen Ohlsson, ordförande Familjebostäder*

*Per-Henrik Hartman, VD Familjebostäder*

*Anna Norlander*

*Ulla-Karin Näslund*

*Morgan Bodin*

*Annika Berntsson*

*Lars Lorentzon*

*Staffan Sjöberg*

*Camilla Claesson*

*Kristina Holmgren*

*Amanda Kappelmark*

*Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden*

*Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden*

*Clas Roxbergh*

*Kjell Björkqvist*

*Christina Backman*

*Rustan Hälleby*

*Johan Svensson*

*Anna Jivén*

*Shadiye Heydari*

*Ulla Berg*

*Thomas Gustavsson*

*Jan Jentzell*

*Viveca Bertelsen*

*Nicklas Blomnell*

*Jan-Olov Isacsson*

*Ann Törnblom (anteckningar)*

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Helen Ohlsson som lämnade över till VD Per-Henrik Hartman.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna

- Följsamhet gällande koncernbeslut
- Förstärknärvaro i Utvecklingsområden
- Gemensam omflyttningsplats
- Ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt
- Uppföljning medarbetarantal efter att Byggutveckling nu är igång
- Strategi gällande Socialhållbarhet
- Trygghet och säkerhet
- Varsam renovering

### **3. Förstärkt närvaro i utvecklingsområdena**

VD Per-Henrik Hartman började med att berätta att bolaget utgår ifrån koncernens affärsplan och inriktningsdokument. Därefter sätter de bolagets mål och strategier i verksamhetsplanen.

När det gäller utökad närvaro så arbetar man nu med frågan och planerar att följa koncernens modell (Gårdstensmodellen). Just nu tar de fram en riskanalys och det pågår facklig samverkan (inte klar). Rekrytering av åtta personer för uppdraget pågår med plan att vara klart under våren 2018.

Under tiden har arbetet pågått i Bergsjön där bolaget har valt att ha ordningsvakter på plats fram till klockan 22 sedan i höstas.

Frågor från moderbolaget:

Varför så lång process för införandet?

Svar: Bolaget svarade inte tydligt på varför inte förstärkt närvaro inte är infört, utan valde att presentera hur man tar sig an uppgiften nu.

Tar vi tillvara erfarenheterna ifrån koncernen (Gårdstensmodellen)?

Svar: Bolaget väljer nu att följa Gårdstensmodellen så långt det är möjligt.

### **4. Gemensam Omflyttningsplats**

Bolaget avvaktar fortsatt utredningen av BoPlats framtida roll och ansvar samt hur finansieringen ska lösas. De inväntar även pågående koncerngemensam översyn av IT-systemen samt pågående strukturöversyn. Inget svar på varför det inte gjorts när beslutet togs.

## 5. Ombildning till Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt

Bolaget har ingen speciell information om BRF eller kooperativ hyresrätt. Kommer senare i bolagets egna frågor.

## 6. Uppföljning medarbetarantal efter att Byggutveckling nu är igång

Bolaget har gjort en omställning när det gäller nyproduktion och minskat med 4 personer. Däremot har man anställt en nyproduktionsansvarig som är bolagets kontaktperson i samarbetet med Byggutveckling. Totalt har bolaget 2017, 224 medarbetare.

## 7. Strategi social hållbarhet

Bolaget utgår i sitt arbete från stadens jämlikhetsstrategi samt med fokus på koncernens tre fokusområden:

Nyproduktion

Varsam renovering

Satsningen på våra tre utvecklingsområden

Bolaget valde själva att lyfta Varsam renovering – med följande beskrivning att varje fastighet är unik och man gör bara det man måste. Bolaget lyfte dock målkonflikten som uppstår i och med dialogarbetet med hyresgästen som ofta vill ha mer och är beredd att betala!

En idé som kom fram under samtalet är att ha alternativ för olika standarder ( 5 st?) Uppdraget att ta fram en modell bör ligga hos de förvaltande bolagen. En kundorienterad modell. De lyfte även kulturfrågan – att bolaget nu har fått till en ny ingång och ett nytt synsätt på sitt uppdrag. Kassaflödeskravet påverkar och leder till stora avvägningar om att skjuta upp underhåll – reparationer. Dagens system när det gäller hyressättning har bidragit till renoveringar (här hyresökningarna sker).

Bolaget presenterade inte några ekonomiska konsekvenser gällande den sociala strategin.

## 8. Trygghet och säkerhet

När det gäller hyresgästerna så satsar bolaget på helt, rent och snyggt och ser att det är framgångsfaktorn för att få nöjda kunder. Detta påverkar även upplevelsen av tryggt och säkert. Övriga aktiviteter med specifika satsningar som:

- Passagesystem (fysisk stängning som trygghetsåtgärd)
- Trygghetsvandringar
- Möten med hyresgästerna
- Ta störning på allvar

- Torgaktiviteter
- Kameraövervakning/ ordningsvakter

När det gäller medarbetarna så fokuserar bolaget på följande punkter:

- Krisövning/utbildning av ledningsgrupp och områdeschefer
- Kallar till fysiska möten med hyresgäster som stör
- Kontinuerligt genomgång av säkerhet, arbetsmiljö ( nu har alla medarbetare ett fysiskt kort som berättar i vilka steg du ska agera vi eventuell kris)
- Överfallslarm
- Hjärt- och lugnutbildning med alla medarbetare.

## 9. Bolagets egna frågor

### **Inriktning Gärdås**

Bolaget presenterade en inriktning gällande Gärdås som är en del av miljonprogrammet och i stort behov av renovering. Här presenteras ett koncept som spänner över stora renoveringar, Nyproduktion av både hyresrätter och BRF. Nya samarbeten med näringslivet för att bidra till ökad sysselsättning i området samt en dialogprocess för att boende ska kunna vara med och påverka.

Investering: 800 miljoner

Nedskrivning: 260 miljoner

Frågan föranledde diskussioner om hur man får dit näringslivet. Att hela satsningen är långsiktig och att den följer koncernens inriktning och uppdrag. Men finansieringen är ett bekymmer. Moderbolaget skickade med ett uppdrag att se över möjligheterna om kooperativt ägande i Bergsjön.

### **Boihop**

Bolaget lyfte att Boihop har skickat en skrivelse till styrelserna i både Familjebostäder och Familjebostäder gällande Högsbo. Bolaget vill veta vem som svarar förslaget är att Familjebostäders styrelse svarar som är ansvariga för fastigheten.

### **Avkastningskrav**

Bolaget lyfte att avkastningskravet på 5% inte nås inte i något av de kommande investeringsbesluten, ska vi ändra avkastningskravet? Svaren skickades med till moderbolaget att återkomma med senare i våra.

## **10. Sammanfattning**

Bolaget svarade på de utskickade frågorna utan frågan om ombildning av BRF och kooperativ hyresrätt. Dessa frågor kom dock upp i samband med bolagets egen fråga om Gärdsås. Inga tydliga svar på varför inte beslut genomförts men visade planer på hur man ska ta sig an besluten framåt. Bolaget ägnade sina egna frågor störst intresse och frågan om Gärdsås blev till en dialog mellan styrelserna. De sociala satsningarna är många och konkreta, men ingen redovisning av strategin och dess ekonomiska konsekvenser.

## **11. Avslutning**

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

*Vid anteckningarna*  
*Ann Törnblom*

## Anteckningar från ägardialog med Framtiden Byggutveckling AB den 27 februari 2018

### **Närvarande:**

*Martin Blixt, ordförande Framtiden Byggutveckling AB*

*Anna Nordén, tf VD Framtiden Byggutveckling AB*

*Camilla Hallquist*

*Michael Pirosanto*

*Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden*

*Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden*

*Claes Roxbergh*

*Kjell Björkqvist*

*Christina Backman*

*Rustan Hälleby*

*Johan Svensson*

*Anna Jivén*

*Shadiye Heydari*

*Ulla Berg*

*Thomas Gustavsson*

*Jan Jentzell*

*Viveca Bertelsen*

*Nicklas Blomnell*

*Jan-Olov Isacsson*

*Ann Törnblom (anteckningar)*

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Martin Blixt som lämnade över till tf VD Anna Nordén.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna
  - Följsamhet gällande koncernbeslut
  - Omvärldsanalys och reflektioner
  - Samverkan internt
  - Samverkan med staden
  - Trygghet och säkerhet

### 3. Följsamhet gällande koncernbeslut

Tf VD Anna Nordén beskriver hur bolaget styr via ägardirektivet, koncerngemensam affärsplan samt styrelsens mål och inriktningsdokument som i leder till bolagets verksamhetsplan.

Idag har bolaget 26 st anställda

Omsätter 1,4 miljarder

Verksamhetsplanen innebär att bolaget följer stadens förhållningssätt. De arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare (vilket är en viktig framgångsfaktor för att klara KFs mål). Fokusområden för att klara måluppfyllelsen är:

- Nyproduktion
- God ekonomi
- och en effektiv verksamhet.

Utmaningen är att bygga volym med kvalitet till låg kostnad!

### 4. Omvärldsanalys och reflektioner

Bolaget arbetar aktivt med omvärldsbevakning och analyser och får vissa signaler om att branschen stagnerar, än så länge ser bolaget inte detta. Stora byggare hör av sig och viss uppmärksamhet ifrån internationella byggare. Under året kommer bolaget att göra arton upphandlingar. Dessa måste planeras klokt så att inte projekten konkurrerar med varandra.

Konceptus i produktion och under upphandling. Spännande uppföljning under året gällande resultat. De arbetar för att få fram ett eget arkitektavtal med krav på industriellt byggande till låg kostnad.

Bolaget sökte en industridoktorand. Då de sökande inte hade rätt profil väljer de att via på den tjänsten ett tag.

Bolaget behöver en tydlig profil gentemot leverantörer och kommer därför att medverka vid följande event:

- Mipim
- Business Arena Göteborg
- Nordic Property
- Expo Real

## 5. Samverkan internt

Bolaget arbetar redan koncernövergripande i sitt uppdrag att erbjuda blandade boendeformer i allmännyttans bestånd. Idag arbetar de enligt följande:

- Framtidens Byggutveckling ett nära och mycket väl fungerande samarbete
- Förvaltande systerbolag ett nära och väl fungerande samarbete
- Tidiga skeden – har blivit bättre under 2018
- Moderbolaget – här är egnahemsbolaget med i alla råd och hjälpt till med diariefunktion, ekonomiresurs mm
- Ansvariga för Bygga Hem AB
- Inköpsrådet – även Egnahemsbolaget påpekar vikten av att upphandlingsmöjlighetens påverkan är stor för bolaget.

## 6. Samverkan med staden

Bolaget har tydligt tagit uppdraget att växla upp till helt nya leveranstal gällande lägenheter och på så sätt vara ett verktyg för staden. Idag har man klart ett samverkansavtal med staden och samarbete fungerar bra. Det genomförs kontinuerliga avstämningar med fastighetskontoret, Stadsbyggnads- och trafikkontoret.

På projektnivå görs avstämningar på handläggarnivå. Nytt processtyrningssystem förebygger problem.

FBU arbetar med portföljstyrning vilket ger en ökad tydlighet för samarbetspartners.

Arbetar nu med version 2 i gemensam byggstandard nyproduktion.

Bolaget lyfter problematiken med kravet på garage och lokaler i bottenplan, och undrar vem driver frågan?

Det blev en diskussion om mobilitet kopplat till bostadsbristen. Det pågår diskussioner med P-bolaget och koncernen har utsett Joa Ivarsson att på 50% arbeta med frågan koncerngemensam mobilitetsstrategi. Vi är inte framme men arbetet pågår.

Bolaget har i nuläget identifierat 28 st kostnadsdrivande faktorer som de kommer att behöva ha en diskussion med förvaltande bolag om. Här gäller det att välja väg och göra en långsiktig plan för hur vi bäst ska nå våra mål.



## **7. Samverkan internt**

Samarbetet med tidiga skeden fungerar mycket bättre.

Utmaningen internt är:

- Inriktningsbeslutens väg/ansvar inom koncernen
- Investeringsbeslutens väg/ansvar inom koncernen
- Processen för överlämning och hantering vid garantifel
- Ersättning p-platser

## **8. Trygghet och säkerhet**

Bolaget arbetar utifrån gällande lagkrav i byggprocessen, i boendet, vid gestaltning och i utemiljön.

Trygghet och säkerhet kommer utvecklas och kompletteras i gemensam standard nyproduktion 2.0

Bolaget fick ett medskick av moderbolaget styrelse att fundera på klimatsmarta transporter. Att också få med klimatanalys på transporter nu när vi växlar upp i volym.

## **9. Sammanfattning**

Bolaget svarade tydligt på de frågor som var utskickade och var förberedda på fördjupningsfrågor utifrån tf VDs möjlighet. Bolaget visade en tydlig vilja att leverera på målet 1400 och planerar för en långsiktighet i att bygga stora volymer med kvalitet och att ta sig an utmaningen att göra detta till en låg kostnad. En tydlig verksamhetsuppföljning dock ingen ekonomisk uppföljning.

## **10. Avslutning**

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

*Vid anteckningarna*  
*Ann Törnblom*

## Anteckningar från ägardialog med Gårdstensbostäder den 27 februari 2018

### **Närvarande:**

*Mohamed Hama Ali, ordförande Gårdstensbostäder AB*

*Michael Pirosanto, VD Gårdstensbostäder AB*

*Marek Hom*

*Lars Svensson*

*Mohamed Adnan Asha*

*Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden*

*Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden*

*Claes Roxbergh*

*Kjell Björkqvist*

*Rustan Hälleby*

*Anna Jivén*

*Christina Backman*

*Shadiye Heydari*

*Ulla Berg*

*Thomas Gustavsson*

*Viveca Bertelsen*

*Nicklas Blomnell*

*Ann Törnblom (anteckningar)*

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna, en kort presentation av alla och därefter lämnade ordförande över till ordförande Mohamed Hama Ali..
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna
  - Följsamhet gällande koncernbeslut
  - Förstärkt närvaro i utvecklingsområden
  - Gemensam omflyttningsplats
  - Ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt
  - Uppföljning av medarbetareantal efter att Byggutveckling nu kör.
  - Strategi gällande Social hållbarhet
  - Trygghet och säkerhet
  - Varsam renovering

### **3. Följsamhet gällande koncernbeslut**

Ordförande Mohamed Hama Ali presenterade att bolaget följer koncernens gemensamma affärsplan och följer styrelsens mål och inriktningsbeslut. Detta syns i bolagets verksamhetsplan som ligger till grund för all verksamhet som äger rum i bolaget.

### **4. Förstärk närvaro i utvecklingsområden**

Bolaget arbetar intensivt med att få in fler bolag i området. Idag är det nio byggare som tillsammans kommer skapa 1500 nya bostäder i Gårdsten, genom blandade boendeformer. Bolaget arbetar intensivt med närvaro och har sin trygghetsgrupp som arbetar 365 dagar om året sedan 2002. Detta är unikt för hela koncernen och insatserna visar på en tydlig framgång både när det gäller att stävja kriminell verksamhet som att skapa upplevd trygghet för hyresgästerna.

Ingen stor omsättning i personalen. En förutsättning för att klara uppdraget, som innebär att skapa trygghet och tillit, är att alla medarbetare ständigt får utbildning! Hela bolaget är ett team i trygghets och säkerhetsfrågor. Utbildningarna är väl investerade pengar konstaterade både styrelsen och VD.

Utmaningen som bolaget har är att rekrytera kvinnor till trygghetsgruppen. Bolaget arbetar med trygghet och säkerhetsfrågor som en linjefunktion och långsiktigt och påpekar att dessa frågor aldrig får bli projekt! Trygghet är ett livsvillkor.

Moderbolagets styrelse har ett medskick att Gårdstensbostäder tar fram ett introduktionspaket till övriga förvaltande bolag.

### **5. Gemensam omflyttningsplats**

Bolaget valde att inte ta upp frågan då Gårdstensbostäder hanterar sina omflyttningar själva. ( En fråga är hur ska detta hanteras när vi inför gemensam omflyttningsplats?)

### **6. Ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt**

Bolaget arbetar inte själv med ombildande av hyresrätt till bostadsrätt utan arbetar aktivt med att andra aktörer kommer dit och erbjuder detta. Vilket man lyckats mycket bra med.

## 7. Strategi Socialhållbarhet

Bolaget presenterar sitt sociala hållbarhetsarbete genom att beskriva vad man gör:

- Samverkan med näringsliv, föreningar med fler.
- Skapa jobb genom Gårdstensbyrå
- Hälsostugan i samarbete med Angereds Närsjukhus
- Har lyckats få en Vårdcentral som öppnar i Gårdstens Centrum 1 mars 2018.
- Gästgiveriet som är ett samarbete med SDF Angered, Arbetsmarknads vuxenutbildning, Måleri i Väst, Fritidsklubben Diamanten, byggnads mfl.

Gårdsten 2015 är visionsarbetet som håller på att bli verklighet:

- Kryddhyllan är klart!
- Nordöstra Gårdsten utvecklas nu genom Framtiden Byggutveckling, Arkari och Dickson
- Östra Centrum har överklagats ( Serneke)
- BoTryggs etapp i Lövgärdet blir det projekt som bygger ihop Lövgärdet med Gårdsten.

En framgångsfaktor är samarbetet med Göteborgs Lokaler – att ta tillbaka och utveckla det offentliga rummet.

Utmaningen är att alltid ligga ett steg före med ingången att vi levererar aldrig gratis!

Bolagets motto i socialhållbarhets arbete är "Aldrig nöjda.... alltid utveckling!"

Moderbolagets styrelse gjorde ett medskick i frågan om varsam renovering, att fortsätta förmedla sina kunskaper och erfarenheter i introduktionsprogrammet till övriga koncernen!

## 8. Sammanfattning

Bolaget svarade inte på alla de utskickade frågorna, Gårdstensbostäder har en annan roll i koncernen då de bara hanterar Gårdstensområdets hyresgäster. Därav inget svar på omflyttningsplats eller uppföljning av FBU. Ordförande höll i dragningen men hela styrelsen svarade på frågor som visade på stor insikt i verksamheten. Styrelsen var tydlig i sitt uppdrag och det fanns en stor vilja att leverera på koncernens mål. Bolagets styrka "Social hållbarhet" var tydlig medan den ekonomiska redovisningen undantogs. Moderbolaget visade tydligt sin önskan om att

sprida Gårdstensbostäders kunskap och erfarenheter till övriga bolag för en bättre och effektivare måluppfyllelse.

## **9. Avslutning**

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

*Vid anteckningarna*  
*Ann Törnblom*

## Anteckningar från ägardialog med Poseidon AB den 26 februari 2018

### **Närvarande:**

*Mats Arnsmar, ordförande Poseidon AB*

*Anders Söderman, VD Poseidon AB*

*Derya Tumayer*

*Ingvar Gräns*

*Malin Ekelund*

*Monica Beiring*

*Per-Åke Westlund*

*Per Olsson*

*Ulf Johansson*

*Åke Björk*

*Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden*

*Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden*

*Claes Roxbergh*

*Kjell Björkqvist*

*Christina Backman*

*Rustan Hälleby*

*Johan Svensson*

*Anna Jivén*

*Shadiye Heydari*

*Ulla Berg*

*Thomas Gustavsson*

*Jan Jentzell*

*Viveca Bertelsen*

*Nicklas Blomnell*

*Jan-Olov Isacsson*

*Ann Törnblom (anteckningar)*

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Mats Arnsmar som lämnade över till VD Anders Söderman
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna
  - Följsamhet gällande koncernbeslut
  - Förstärknärvaro i Utvecklingsområden

- Gemensam omflyttningssplats
- Ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt
- Uppföljning medarbetarantal efter att Byggutveckling nu är igång
- Strategi gällande Socialhållbarhet
- Trygghet och säkerhet

### **3. Förstärkt närvaro i utvecklingsområdena**

VD Anders Söderman redogjorde för hur Poseidon arbetar främst i Lövgärdet och Hjällbo. För att beskriva detta visade de på uppföljning och mätetal genom serviceindex som backar något i Lövgärdet men ökar i Hjällbo. Bolaget satsar främst på rent och snyggt samt fortsätter att fokusera på hyresgästen och närheten som de ser är en framgångsfaktor för både trygghetsindex och serviceindex. De stora satsningarna som bolaget lyfter fram sker i Hjällbo med:

- ” Vi tror på Hjällbo”
- Yalla Hjällbo
- Riktiga viktiga jobb
- Kameraövervakning
- Framtiden finns i Hjällbo avsiktsförklaring med Johanneberg Science Park
- I Hjällbo har man dessutom krav på förvärvsinkomst

Bolaget kommenterade inte varför de inte har förstärkt närvaro i våra utsatta områden (beslut i november 2016).

### **4. Gemensam Omflyttningssplats**

Bolaget avvaktar fortsatt utredningen av BoPlats framtida roll och ansvar samt hur finansieringen ska se ut. Beskriver gemensam omflyttningssplats som en mycket komplex fråga främst när det gäller IT-lösningarna som också kan bli mycket kostsamma. Bolaget har tillsammans med systerbolagen tagit fram underlag som visar på en kostnad av ca 10 miljoner – vilket är orsaken till att man avvaktar frågan.

### **5. Ombildning till Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt**

Bolaget har precis startat ett arbete med att identifiera ett antal lägenheter som eventuellt skulle kunna vara aktuella för ombildning till BRF i Hjällbo. När det gäller kooperativa hyresrätter ser man ingen efterfrågan idag. Åter lyfter bolaget saknaden av instruktioner och tydlighet i hur koncernen vill att bolagen ska hantera frågan. För att få fart i frågan måste processen vara tydlig och enkel.

## 6. Uppföljning medarbetarantal efter att Byggutveckling nu är igång

Bolaget ansvarar och driver fortfarande flera stora byggprojekt vilket gör att medarbetarna inom nyproduktion är kvar. De som idag inte fortsätter med nyproduktion går över till stora renoveringar, vilket innebär att det inte finns någon övertalighet.

## 7. Strategi social hållbarhet

Bolaget lyfte fram sina satsningar i Hjällbo samt blandboende i Lövgärdet genom bostadsrätter i Lövgärdet. Generellt arbetar de med följande insatser inom området:

- Dialoger/möten
- Gårdsföreningar
- Sommarläger
- Trapphusvärdar, Tillsynsvärdar
- Vräkningsförebyggande arbete
- Bo-skola
- Språkprojekt
- Praktikplatser

Bolaget presenterade inte några ekonomiska konsekvenser gällande den sociala strategin.

## 8. Trygghet och säkerhet

Bolaget har höjt sitt serviceindex gällande trygghet med +0.4 till 76,8. Detta genom att arbeta enligt den sociala hållbarhetsstrategin men också med specifika satsningar som:

- Satsning på lokala torg
- Tätare dialog med de boende
- Internmiljökontroll i egen regi
- Samverkar med andra fastighetsägare och hyresgästföreningen.

Frågor från moderbolaget:

1. Dålig sortering av avfall i vissa områden.

Svar. Detta hanterar man genom att satsa fastighetsnära avfallshantering.

2. Varmvatten debitering?

Svar. Individuell mätning sker i all nyproduktion och sätts in vid större renoveringar.

3. Värmedebitering?

Svar. Erfarenheten visar att individuell mätning ökade energianvändningen.



## 9. Bolagets egna punkter

### Utveckling av förvaltningskostnader

Bolaget redovisade sitt nuläge och påvisade en viss oro över Framtiden Byggutvecklings kostnader. Nulägesbeskrivningen visade på att Bolaget reparerar istället för förebyggande underhåll och effekten av detta är dyra reparationer.

### Upphandling

Ett medskick till koncernen var att vi (koncernen) borde ligga utanför Upphandlingsförvaltningen och själva styra över byggnära upphandlingar. Diskussioner förs nu genom remissvar och upphandlingsrådets agerande. VD uttryckte ändå oro för framtiden gällande upphandlingarna som får stor påverkan på vår verksamhet.

### Ansvarsfrågan

Ordförande lyfte ansvarsfrågan gällande de olika styrelserna med betoning på ekonomi. Ekonomichef Lars Just tillkallades för att förtydliga hur koncernen resonerat vid kassaflödeskravet. Bolaget fick med sig att återrapportera ett förslag på prioritering av Hjällbo. VD för moderbolaget fick i uppdrag att återkomma under våren med förtydligande gällande ansvarsfrågan.

## 10. Sammanfattning

Bolaget svarade på de utskickade frågorna om än kortfattat för att sedan lägga tonvikt vid sina egna frågor. Ingen tydlighet i varför koncerngemensamma beslut inte aktiverats. Bolagets socialhållbargetsstrategi kan sammanfattas att man arbetar med "rent och snyggt", lokal närhet och dialog, det presenterades inte någon ekonomisk plan för dessa verksamheter. Bolaget utgår ifrån koncernens Affärsplan i sitt arbete att ta fram verksamhetsplanen och följer sin egen långsiktiga strategi.

## 11. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

*Vid anteckningarna*

*Ann Törnblom*

## Anteckningar från ägardialog med Störningsjouren den 26 februari 2018

### **Närvarande:**

*Tobias Kristiansson, ordförande Störningsjouren*

*Sofia Gärdsfors, VD Störningsjouren*

*Göran Åhman*

*Magnus Redenheim*

*Lars Klevenparr*

*Christina Eide*

*Robert Jademyr*

*Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden*

*Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden*

*Claes Roxbergh*

*Kjell Björkqvist*

*Rustan Hälleby*

*Shadiye Heydari*

*Ulla Berg*

*Thomas Gustavsson*

*Jan Jentzell*

*Viveca Bertelsen*

*Nicklas Blomnell*

*Jan-Olov Isacsson*

*Ann Törnblom (anteckningar)*

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna, en kort presentation av alla och därefter lämnade ordförande över till ordförande Tobias Kristiansson.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna
  - Följsamhet gällande koncernbeslut
  - Samverkan inom koncernen
  - Trygghet och säkerhet inom koncernen
  - Uppföljning av arbetet med oriktiga hyresförhållanden
  - Fastighetsjouren

### **3. Följsamhet gällande koncernbeslut**

Ordförande Tobias Kristiansson redogjorde för hur arbetet med koncerngemensam fastighetsjour utvecklas. Från andra januari är arbetet i full drift med nya medarbetare på plats och resultaten är mycket positiva. Arbetet finjusteras och utvecklas hela tiden för att passa samtliga bolag. Ett fantastiskt arbete som gjorts och görs att få igång hela verksamheten på så kort tid.

OBS! Reflektion från störningsjouren är att koncernensbolag inte agerar på samma sätt när det gäller konflikt/vräkning och vräkningsförebyggande åtgärder vad det gäller barnfamiljer. Här skulle vi och berörda parter samt Stadsdelsförvaltningarna fungera bättre om vi agerade lika.

### **4. Samverkan inom koncernen**

Mycket fungerar bra idag då alla bolag har avtal med störningsjouren. Viss oro för den nya dataskyddslagen och dess effekter då vi måste hantera personuppgifter på ett mycket mer strikt sätt. Personer som kan anses vara farliga måste identifieras och hanteras på ett korrekt sätt både ur legalt men också operativ synvinkel.

För att få samverkan att bli än bättre behövs det tidig dialog med systerbolagn vid förändringar och i förbättringsarbetet.

Ta lärdom av de "händelser/störningar" som skett för att förbättra uppföljnings och kontrollsystem samt minimera risken att det händer igen.

### **5. Trygghet och Säkerhet inom koncernen**

Störningsjouren har nu tagit emot koncernens nya Säkerhetschef Jessica Wejemark, som kommer att ha sin placering hos Störningsjouren. En kartläggning och genomgång av nuvarande processer och strukturer är första steget i hennes uppdrag för att säkerställa koncernens säkerhet och trygghetsarbete.

### **6. Uppföljning av arbetet med oriktiga hyresförhållande**

Uppföljning/ arbetet med oriktiga hyresförhållanden fortsätter med högt tempo. Samtliga av koncernens förvaltande bolag är nu anslutna (förum Gårdstensbostäder) till arbetet med oriktiga hyresförhållande.

Hittills har 540 lägenheter friställts (sedan november 2015).

111 st justerade avtal

Tipsen kommer främst från koncernens anställda som har bra koll på distrikt och områden, men det går också att maila in tips.

## **7. Sammanfattning**

Bolaget svarade på de utskickade frågorna och var väl förberedda på fördjupningsfrågor. Vi noterade också att hela styrelsen svarade på frågorna och var väl insatta i verksamheten. Risker för bolaget är hög arbetsbelastning i kombination med ny organisation ( helt nytt affärsområde - fastighetsjouren) samt ny ledning där både VD och ordförande är nya på sina poster. Bolaget redogjorde konkret för sin verksamhet, dock ingen risk- eller konsekvensanalys vad det gäller långsiktig ekonomi.

## **8. Avslutning**

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

*Vid anteckningarna*  
*Ann Törnblom*