

FAMILJEBOSTÄDER I GÖTEBORG AB

PROTOKOLL (4)

fört vid sammanträde med styrelsen för
Familjebostäder i Göteborg AB
2018-08-21

Tid:

kl. 12.30 – 13.45

Plats:

Clarion Hotel, Örebro

Närvarande:

Helén Ohlsson (MP)

ledamot, ordförande

Amanda Kappelmark (V)

ledamot, vice ordförande

Morgan Bodin (S)

ledamot

Anders Karlsson (L)

ledamot

Lars Lorentzon (M)

ledamot

Thomas Edin (S)

suppleant, t.jg.

Ulla-Karin Näslund (S)

suppleant

Annika Berntsson

arbetstagarrepr. Akademikerna

Camilla Claesson

arbetstagarrepr. Fastighets

Per-Henrik Hartmann

VD

Frida Wikström

Sekreterare

Ej närvarande:

Carina Dahlström (S)

ledamot

Kristina Holmgren (M)

ledamot, andre vice ordförande

Staffan Sjöberg (M)

suppleant

Lisbeth Jakobsson

arbetstagarrepr. Unionen

§ 1 Sammanträdet öppnande

Ordföranden hälsar samtliga välkomna och öppnar därefter sammanträdet.

§ 2 Godkännande av dagordning

Dagordningen föredras av ordföranden, dagordningen fastställs enligt paragraferna nedan. Lars Lorentzon väljs till justerare.

§ 3 Närvaro och fråga om eventuellt jäv

Det antecknas att Carina Dahlström, Kristina Holmgren, Staffan Sjöberg och Lisbeth Jacobsson har anmält förhinder till dagens sammanträde.

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.

§ 4 Föregående mötesprotokoll

Justerat protokoll från styrelsemötet 2018-06-14 antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter. Även anteckningarna från presidiet läggs till handlingarna.

§ 5 VD-rapport

VD lämnar en muntlig lägesrapport i enlighet med utsänd handling och informerade om investeringsprojektet Spannlandsgatan 10-16, som tyvärr har en felaktig sifferuppgift i beslutsunderlaget. Per-Henrik tar fram en rapport för att belysa konsekvenserna av att acceptera felet eller fatta ett nytt beslut. Avstämning ska ske med Framtidens styrelse.

Styrelsen beslutar att anteckna informationen.

§ 6 Förfrågan om försäljning till brf

Per-Henrik redogör för förfrågan om ombildning till bostadsrätt på Såggatan 46 i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att avslå begäran om ombildning till bostadsrätt och godkänner utkast till svar, med tillägg att man beklagar dröjsmålet. M och L accepterar beslutet men lämnar bifogade protokollsanteckning.

§ 7**Investeringsärende nybyggnad**

Per-Henrik redogör för investeringsbegäran för nybyggnad av fastigheter i Fjällbo Park, i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att

- tillstyrka denna investeringsbegäran
- hemställa att styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden godkänner investeringsbegäran, med bifogade protokollsanteckning.
- att omedelbart justera ovanstående beslut

§ 8**Utse representanter koncernarbetsgrupp**

Per-Henrik redogjorde för uppdraget för arbetsgruppen för olika upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden inom koncernen.

Styrelsen beslutar att utse Amanda Kappelmark och Lars Lorentzon till representanter i koncernarbetsgruppen.

§ 9**Utbildningar, konferenser och rapporter**

- Alla som vill kommer kunna delta på Mistra Urban Futures göteborgskonferens den 4 oktober med tema målkonflikter inom hållbar stadsdel
- Alla som vill får delta på Göteborgs stadstriennial den 19-22 september, förutsatt att man i förväg meddelat programpunkter till presidiet och fått godkänt för dessa.

§ 10**Övriga frågor**

Inga övriga frågor fanns.

Nästa möte, 26/9, är en heldag med styrelsemöte följt av studiebesök i Selma Stad.

Dag som ovan



Frida Wikström
Sekreterare



Helén Ohlsson
Ordförande



Lars Lorentzon
Andre vice ordförande

Familjebostäders styrelsesammanträde 2018-08-21

Protokollsanteckning till punkt 6. a) Förfrågan om ombildning till bostadsrätt Såggatan 46

Till styrelsen har i maj 2017 inkommit en förfrågan från hyresgäster på Såggatan 46 om att få köpa Familjebostäders fastighet och ombilda den till en bostadsrättsförening. Det svar som bolagets styrelse fattar beslut om är att avslå begäran om ombildning till bostadsrätt. Vi önskar göra en protokollsanteckning i ärendet och delar upp det om ärendet i synnerhet, respektive om omstrukturering av fastighetsbeståndet i allmänhet.

Familjebostäder har numera till största delen ett förvaltande uppdrag efter att nybyggnation lämnats över till Framtiden Byggutveckling AB. Mot bakgrund av detta kan bolaget mycket väl agera mer aktivt med fastighetsbeståndet inom det förvaltande uppdraget, skapa affärsmässig nytta för både nuvarande och kommande hyresgäster, och i slutändan även skapa nytta som ett värdefullt bolag för Göteborgs stad och dess invånare.

- a) Bolagets tjänstemän har gjort analysen att "fastigheten finns i ett område där Familjebostäder har ett stort antal andra fastigheter vilket innebär att den ingår i ett rationellt bestånd ur förvaltningsperspektiv". Det hade dock varit önskvärt att detta hade styrkts bättre och det har heller inte diskuterats vilket pris och avkastning som varit möjligt att få ut för fastigheten. Emellertid är det onekligen så att fastigheten ligger i ett område där vi har en stor mängd liknande fastigheter och där vi har möjlighet till rationell förvaltning. Med detta sagt finns det ändå ibland skäl att aktivt arbeta med fastighetsbeståndet.
- b) Vi har geografiska områden inom bolaget där man av olika skäl både kan och bör sälja fastigheter och det kan vara i form av omvandling till bostadsrätter alternativt till andra fastighetsägare. Dessa områden behöver inte enbart vara de som pekas ut i bolagets handling. Vi har hus som står i områden där vi inte har ett stort antal andra fastigheter och där det kan vara affärsmässigt att ändra i beståndet oaktat om det är hyresgästerna som köper alternativt ett annat bolag. Ibland kan det också vara så att bolaget bör köpa fastigheter, vilket vårt systerbolag Bostadsbolaget har gjort.

Bolaget hänvisar i sitt förslag till beslut till vad som sägs från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden rörande olika upplåtelseformer i nyproduktion och att Egnahemsbolaget ska nyttjas för produktion av bostadsrätter och småhus. Men utöver detta lyfter Förvaltnings AB Framtiden i sin affärsplan även fram att koncernen ska sträva efter god ekonomi och effektiv verksamhet, bl.a. lyfts att man inom koncernen ska "säkerställa soliditeten genom att aktivt verka för att frigöra kapital inom de olika parametrarna intäkter, effektivisering, minskat underhåll/reparationer/investering i befintligt bestånd, *avyttring* (vår kursivering) samt extern upplåning".

Kommande år ställer alltså, enligt de analyser som gjorts, stora ekonomiska krav på Framtidenkoncernen inklusive AB Familjebostäder. Bolaget behöver sålunda arbeta med att upprätthålla en god soliditet och uppnå satta avkastningskrav. En väg att gå är att arbeta med fastighetsbeståndet för att se om det finns god affärsnytta att sälja vissa fastigheter för att investera på andra ställen istället.

Dessutom är det glädjande att det finns engagerade hyresgäster som tycker att våra fastigheter är intressanta att ta över. Detta gäller oavsett var i stadens geografi fastigheten befinner sig. Vid tillfällen när det föreligger affärsmässig nytta för bolaget och det finns hyresgäster som är intresserade av att bilda bostadsrättsförening för en fastighet bör detta ses som en möjlighet och inte som en svårighet!

Anders Karlsson (L)

Lars Lorentzon (M)

Familjebostäders styrelsesammanträde 2018-08-21

Protokollsanteckning till punkt 7, Investeringsärende nybyggnad

Styrelsen ställer sig positiv till projektet, främst för att hyresnivåerna ligger relativt lågt för nyproduktion. Samtidigt vill vi skicka med en oro över att projektet inte tillgodoser behovet av lägenheter för större barnfamiljer som kan finnas i området. Det är viktigt att detta tas i beaktande vid framtida projekt i området.