

Anteckningar från ägardialog med Bostadsbolaget den 24 oktober 2018

Närvarande:

Johan Zandin, ordförande Bostadsbolaget

Kicki Björklund, VD Bostadsbolaget

Ulla Y Gustafsson

Ronny Johansson

Adam Wojciechowski

Kenneth Bernting

Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Martin Blixt, tf VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Clas Roxbergh

Kjell Björkqvist

Anna Jivén

Christina Backman

Shadiye Heydari

Thomas Gustavsson

Viveca Bertelsen

Jan-Olov Isacson

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
 - Gemensam omflyttningsplats
 - Trygghetsvärdar
 - Varsam renovering
 - Ombildning
 - Klimatpåverkan vid renovering och underhåll
 - Vad kan bolaget bidra med för idéer till de andra bolagen beträffande nya sätt att minska segregationen.

3. Gemensam omflyttningsplats

När det gäller gemensam omflyttningsplats så hänvisar ordförandetill det koncerngemensamma arbetet som pågår. Det finns en arbetsgrupp där Familjebostäder är sammankallade. Arbetsgruppen arbetar tillsammans med Stadshus AB då frågan har en viss påverkan i arbetet med BoPlats.

4. Trygghetsvärdar

Bolaget har nu anställt sex trygghetsvärdar samt en chef. Trygghetsvärdarna arbetar fram till kl.23.00 alla dagar i Hammarkullen och Biskopsgården. Man har också tecknat ett medborgarlöfte för Västra Hisingen tillsammans med stadens aktörer och olika myndigheter som ett led i att trygga staden. Mottot är: Hel ren – snygg trygg! Cheferna för trygghetsvärdarna arbetar koncerngemensamt genom träffar och trygghet är en parameter i kundenkäten och där bolaget fick höjt betyg 2017.

5. Varsam renovering

Bostadsbolaget planerar ett pilotprojekt i Hammarkullen på Bredfjällsgatan under temat alla ska kunna bo kvar. Projektet bygger på dialog med hyresgästerna där tre alternativ erbjuds:

1. Underhåll - ingen hyreshöjning
2. Tillval 1 – badrum,(kakel – utrustning badrum)
3. Tillval 2 – badrum + kök

Risken finns att många väljer 0-alternativet och då kommer projektet inte att gå ihop (avgörs också beroende på de anbud vi får in). Tidplanen för projektet är att det ska vara klart i slutet av 2019 och det berör 50 lägenheter.

Diskussioner som uppstod i frågan är vad ingår i underhåll? Hur arbetar man med svartkontrakt i Hammarkullen? Hur hanteras gemensamutrymmen som behöver fräschas upp? Dessa frågor behöver återkopplas löpande till övriga i koncernen så att alla lär av de pilotprojekt som pågår. Bolaget ser att de arbetar med blandstad genom prisskillnader i samma område.

6. Ombildning

Bolaget presenterar sin lösning gällande ombildning och det är andelsägarlägenheter. I denna stund är det stort intresse i media kring frågan. Bolaget planerar för ett pilotprojekt i Sandeslätt i Hammarkullen där ambitionen är 50- 50 i fastigheten som erbjuder andelsägarlägenheter. Tidplanen är att genomföra detta under 2019. Lägenheter är ungefär hälften av ett BRF -pris men har en relativt hög månadskostnad. Styrelsen för bostadsbolaget har tagit beslut att gå vidare med frågan som är en del av Hammerkulle affären och vill hantera den i

kommunfullmäktige (ett 3:16 ärende). Projektet kräver dialog med hyresgästföreningen och hyresgästerna i Sandeslätt. Efter diskussioner konstaterades att projektets tidsplan behöver flyttas fram då frågan ska hanteras i moderbolagets styrelse/ alternativt arbetsgruppen för blandade boendeformer. Styrelsen för moderbolaget frågade efter hur bolaget hanterat kravet på ombildning av 500 lägenheter i Hammarkullen? Och bolaget ser att andelsägarlägenheter är en del av lösningen och att dessa skulle underlätta övriga ombildningar i området. Viss del täcks även planerad nyproduktion av BRF. Det blev en diskussion om svårigheten att förstå de juridiska aspekterna i avtalet gällande andelslägenheter och hur säkerställer vi att hyresgästen verkligen förstår vad det är de köper? Bolaget arbetar med dialog föreslår följeforskning för att säkerställa hanteringen.

7. Klimatpåverkan vid renovering och underhåll

Bolaget utgår alltid utifrån lag och myndighetskrav. Därefter görs en prioritering utifrån fastighetens standard, ekonomi, social och ekologisk hållbarhet. I planer för renovering och underhåll utvärderas också trygghetaspekten, energibesparande åtgärder och direkta åtgärder utifrån skadebilden.

Moderbolagets styrelse kommenterade att bolaget borde beräkna klimatavtryck vid ordinarie förvaltning samt vid renovering och underhåll. Ställa krav mot leverantörer att bidra till mindre klimatavtryck. Styrelsen ser gärna ett utvecklingsprojekt inom ROT (enkelt och generellt för koncernen). På frågan om hur bolaget hanterat sophanteringen – så är Bostadsbolaget långt fram och arbetar mycket och effektivt med återvinning men ser en förbättringspotential när det gäller återbruk. presenterade sina serviceindex 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.

8. Bidra med idéer till koncernens bolag

Bolaget lyfter andelsägarlägenheter

Samverkan med stadens andra aktörer (exempel Gemensamma mötesplatser)

Medborgarlöfte

Tänka olika och lika bra

Personal i egen regi

9. Bolagets egna frågor:

- a) Direktiven från moderbolaget är ibland otydliga och det kan ta lång tid att få svar när man ber om förtydligande.

Svar: Det är VD:s ansvar att tillse att direktiven är tydliga. Bolagen får prata med varandra och lösa eventuella frågor.

- b) Vad är motiveringen till just 5% avkastningskrav när räntorna är så mycket lägre? Borde det sänkas för att göra fler projekt möjliga och ge lägre hyror efter nybyggnation/ renovering? Är det rimligt att ha lika höga avkastningskrav för renovering som för nybyggnation?

Svar: Avkastningskrav 5% i snitt är en rimlig och beräknad avkastning för att vi ska klara målet att producera 14000 bostäder, samt göra de insatser vi önskar göra i våra prioriterade områden.

- c) Hur och när kommer man att avgränsa det nya utvecklingsområdet Tynnered?

Svar: Hur koncernen väljer att avgränsa Tynnered är en fråga för koncernledningen.

- d) Borde södra Biskopsgården inkluderas i det befintliga utvecklingsområdet Biskopsgården?

Svar: Även den här frågan är en fråga för koncernledningen.

- e) Vad menas med ”Koncernen måste utveckla sin egen förvaltningsorganisation genom att öka närheten till hyresgästerna och en gemensam organisation med ökad samordning skall skapas för gemensam strategi, styrning och ledning” i stycket utvecklingsområden i moderbolagets mål och inriktningsdokument?

Svar: Koncernen ska ta fram strategier för samtliga utvecklingsområden.

- f) Tittar moderbolaget och Byggutveckling på möjligheterna att ta över nybyggnadsprojekt från privata bolag som fått svårt att genomföra dem?

Svar: Koncernens affärsutvecklare har uppdraget att se över marknaden och eventuella projekt som är av intresse.

10 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. Presentationen landade snabbt ner i andelsägarlägenheter som svar på flera frågor. Det som inte presenterades var en långsiktig strategi med ekonomiska konsekvenser eller effekter för bolaget generellt eller för de två utvecklingsområden som bolaget ansvarar för. Bolaget har visat på en tydlig förflyttning att agera koncerngemensamt i vissa frågor och ser sin roll som det innovativa bolaget i koncernen.

11. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

Vid anteckningarna
Ann Törnblom

Anteckningar från ägardialog med Egnahem AB den 22 oktober 2018

Närvarande:

Roger Höög, ordförande Egnahem AB

Mikael Dolietis, VD Egnahem AB

Parham Pourbayramian

Susanne Grandin Biörenrud

Per Lind

Susanne Wold

Pelle Bratell

Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Claes Roxbergh

Kjell Björkqvist

Christina Backman

Andreas Sjöö

Anna Jivén

Shadiye Heydari

Per Olsson

Ulla Berg

Thomas Gustavsson

Viveca Bertelsen

Nicklas Blomnell

Jan-Olov Isacsson

Ann Törnblom (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och presenterade samtliga deltagare i rummet. Därefter lämnade han över till ordförande Roger Höög som först berättade om styrelsens studieresa till Kiruna och Piteå. En mycket givande resa som gav kunskap om "kombohusens" möjligheter samt om modern stadsplanering och samordningsprocess i Kiruna. Därefter lämnade han över till VD Mikael Dolietis
2. **Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna**
 - Samverkan internt
 - Volymfrågan
 - Plan B, C gällande år 2021 - 2015
 - Trygghet och säkerhet

- Klimatpåverkan vid nybyggnation
- Hur ser konkurrensen ut mellan svenska entreprenörer samt svenska och utländska entreprenörer

3. Samverkan internt.

VD Mikael Dolietis presenterade en egen agenda. Började med att berätta Egnahemsbolagets historia fram till uppdraget som bolaget har idag. Bolaget visar tydligt att de tar ansvar för koncernens förflyttning från att vara bostadsbyggare till att vara en samhällsbyggare.

- Bolagets bygger och säljer bostadsrätter och radhus/villor på uppdrag av moderbolaget, främst i områden där hyresrätten idag dominerar.
- Som ett led i samverkan för koncernens långsiktiga bostadsmål presenterades kommande projekt i Bergsjön, Lövgärdet, Hammarkullen, Gårdsten och Hjällbo där bolaget tillsammans med FBU och förvaltande bolag planerar och bygger för att skapa blandade boendeformer.
- Bolaget arbetar dessutom koncerngemensamt inom inköp, HR.
- Börjar titta på resursutjämning tillsammans med FBU samt samverkan med tidiga skeden

4. Volymfrågan/ Plan B, C gällande 2021 - 2025

Genomgång av volymer kommande år, med en tydlig uppväxling fram till 2025 med i snitt 250 bostäder per år. **VD beskrev den omställning som bolaget nu gör, där bolaget nu satsar på koncepthus och industriellt byggande i första hand för att kunna leverera på uppdraget kostnadseffektivt ur flera perspektiv.**

För att möta de minskade volymer, (på grund av färre detaljplaner) arbetar bolaget för få till en småhussatsning.

Bolaget har idag en portföljstyrning med ett väntat resultat på 100 miljoner under kommande femårsperiod.

5. Trygghet och säkerhet

Bolaget arbetar med koncernens säkerhetschef och utgår i första hand lag och myndighetskrav men ser också över utvecklingsmöjligheter inom det egna bolaget. Det är främst i utvecklingsområdena som trygghets- och säkerhetsfrågorna aktualiseras för bolaget i planering och i byggandet.

6. Klimatpåverkan vid nyproduktion

Idag arbetar bolaget med ett pilotprojekt Marconigatan där de planerar att prova nedan punkter, med förhoppning om att klimatpåverkan blir ett nytt säljargument på rätt ställe:

- alternativa energislag
- lågenergilösningar
- ladd-stolpar för poolbilar
- Inga p-platser
- El-cykelgarage
- Tvättstugor istället för enskilda tvätt-pelare.
- Smarta digitaliserade hem.

7. Hur ser konkurrensen ut mellan svenska entreprenörer samt svenska och utländska entreprenörer

Just nu ser bolaget en liten nedgång i bostadspriser men också i produktionspriser. Får fortfarande in anbud på de projekt som ligger ute. Arbetar intensivt med uppföljning. Riskanalysen som de gjorde hösten 2017 har slagit väl ut, och den väntade nedgången stämmer, en nedgång med 7-8% . Det är främst de dyrare projekten som drabbas.

Bolaget gör en tydlig omvärldsbevakning för att följa räntan, amorteringskravets påverkan, bostadsbristen och tillväxten i Göteborg.

Medskick från styrelseordförande att utreda om bolaget skulle kunna erbjuda en variant på Riksbyggens ungdomslägenheter i BRF (där ett fåtal lägenheter erbjuds ungdomar till ett lågt pris, mellanskillnaden betalas av övriga bostadsrättsinnehavare).

8. Sammanfattning

Styrelseordförande lämnade uppdraget att presentera till VD. Bolaget svarade på de frågor som var utskickade om än med egen agenda. Bolaget har tagit ännu ett steg i

att bidra till koncernens förflyttning till att bli samhällsbyggare. Ambitionen att göra störst skillnad i våra utvecklingsområden märks tydligt i all verksamhet och i verksamhetsplanen. Samarbetet med koncernens övriga bolag har stärkts och bolaget är en drivande part i nyproduktionen. Den långsiktiga ekonomin i bolaget bör dock följas noggrant.

9. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för en bra dragning och diskussioner.

Vid anteckningarna
Ann Törnblom

Anteckningar från ägardialog med Familjebostäder den 22 oktober 2018

Närvarande:

Helen Ohlsson, ordförande Familjebostäder

Per-Henrik Hartman, VD Familjebostäder

Annika Berntsson

Lars Lorentzon

Staffan Sjöberg

Camilla Claesson

Anders Karlsson

Amanda Kappelmark

Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Claes Roxbergh

Kjell Björkqvist

Christina Backman

Andreas Sjöö

Shadiye Heydari

Ulla Berg

Thomas Gustavsson

Viveca Bertelsen

Nicklas Blomnell

Jan-Olov Isacsson

Ann Törnblom (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och presenterade samtliga deltagare i rummet, för att därefter lämna över till ordförande Helen Ohlsson. Hon hänvisar till koncerngemensam dragning av Poseidon samt förtydligade hur Familjebostäders styrelse nu arbetar vidare med moderbolagets mål och inriktningsdokument, därefter lämnade hon över till VD Per-Henrik Hartman.
2. **Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna**
 - Gemensam omflyttningplats
 - Trygghetsvärdar
 - Varsam renovering
 - Ombildning
 - Klimatpåverkan

- Vad kan bolaget bidra med för idéer till de andra bolagen beträffande nya sätt att minska segregationen.

3. Gemensam omflyttningsplats

VD Per-Henrik Hartman började med att berätta att bolaget arbetar tillsammans med de övriga förvaltande bolagen i frågan om gemensam omflyttningsplats. En arbetsgrupp som samordnar sitt arbete med Stadshus AB.

4. Trygghetsvärdar

Bolaget har anställt sex trygghetsvärdar samt en arbetsledare/chef och har på så sätt tagit sig an uppgiften att öka närvaron i våra utvecklingsområden. Upplägget med trygghetsvärdarna sker koncerngemensamt när det gäller samverkan, rekrytering och introduktion. Bolagets mål är en ökad trygghet i Bergsjön, Centrum samt Gärdsås. Och för att nå dit är strategin närvaro, synlighet, tydliga gränssnitt och relationsbyggande. Bolaget har valt att prioritera barn och deras föräldrar och hittills har de initiala uppgifterna mottagits väldigt väl.

5. Varsam renovering och underhåll

När det gäller varsam renovering så arbetar bolaget utifrån följande prioriteringar:

- Lagar och säkerhet
- Underhålla i rätt tid - fastighetens status
- Tillgodose dagens behov men också framtida behov - långsiktig förvaltning
- Skapa förutsättningar så att alla kan bo kvar – socialt ansvar
- Långsiktigt ägande – skapa värde - ekonomisk stabilitet

Bolaget har idag en bra process för att göra rätt prioriteringar. Fastighetens status är naturligtvis avgörande och innan start av underhåll eller renovering genomför de dialoger med de boende, med målsättningen att alla ska kunna bo kvar.

Frågor kring Spannlandsgatan:

Vd redogjorde för nuläget vid Spannlandsgatan och styrelsens beslut att göra en 7 års trappa som innebär rabatter för de boende. Styrelsen berättade hur de resonerade för att komma fram till den här lösningen. Det blev en dialog mellan styrelserna kring varsam renovering ur flera infallsvinklar, lönsamhetskrav, fastighetens status och dialoger mm Bolaget visade två exempel:

- Styckvis renovering som sker i Majorna
- Enklare renovering av balkonger på Slottsskogsgatan.

6. Ombildning

Vd presenterade hur bolaget arbetar med frågan genom att visa flera egna aktiviteter:

- Med hjälp av ett konsultbolag pågår det en förstudie gällande ombildningar i Bergsjön. Rapporten skall vara klar 2018. Hittills har konsulterna identifierat 2 - 3 objekt.
- Bolaget planerar starta ett utbildningsprojekt under 2019
- Pågående planer med nybyggnation av Brf och äganderätter med över 1000 bostäder. Ordförande berättade om den koncerngemensamma arbetsgruppen som tittar på Hjällbo, Bergsjön, Hammarkullen och Biskopsgården.

Moderbolagets styrelse önskade ökat tempo i frågan för att nå resultat. Förslag om att lägga till trygghetsboende som en variant till blandstad, skulle kunna vara en väg.

7. Klimatpåverkan vid renovering

Bolaget utgår i sitt arbete från en energivision som bygger på följande aktiviteter:

- Energieffektivisering
- Fasad isolering
- Fönsterbyte
- Ventilationssystem
- Vatten – individuellmätning
- Fläktbyte
- Styr och övervakning
- Temperaturmätning

Fråga från moderbolagetsstyrelse hantering av avfall. Bolaget följer upp kvalitet på avfall och det fungerar väl idag. Hyresgästerna ger bolaget högt betyg när det gäller miljötänk och miljöagerande, i nöjdkundmätningen. Hyresgästföreningen och bolaget är eniga om att miljöengagemanget och agerande är höst och främjar de boende.

8. Idéer för minskad segregation

Bolaget arbetar aktivt med frågan genom att samtliga distriktschefer träffas kontinuerligt för att byta erfarenheter och kunskap vilket leder till ett bra samarbete. Man arbetar även med en modell för områdesutveckling och först ut är Bergsjön.

En lyckad satsning är konst som förenar som är resultatet av ett konstprojekt i ett parkeringshus på Saturnusgatan i Bergsjön. Projektet är omtyckt av boende och fick mycket press i media. Bolaget arbetar med samverkan för socialt blandade boende. Det senaste är ett samarbete med "jagvillhabostad.nu" en ungdomssatsning på Mercuriusgatan i Bergsjön. Sedan lyfter Bolaget hyresrätterna i Hovås som är ett tydligt bevis på uppblandat område....

Reflektion från moderbolagetsstyrelse: hur följer vi upp vem som flyttar in i våra områden? Vad kan vi göra för att få fart på flyttkedjor som ger barnfamiljer möjlighet till större lägenheter och /eller får en-personhushåll att lämna villor för lägenhet så att barnfamiljerna kan få tillgång till hus.

Styrelsen gav positiv feedback på aktiviteter från tidigare dialog i år.

9. Bolagets egna frågor

Behovet av större lägenheter? Idag styrs nyproduktionen på låga kostnader och låga hyror vilket i praktiken leder till små lägenheter med låga hyror. Styrelsen ger VD för Förvaltnings AB får i uppdrag att kartlägga hur beståndet ser ut .

Beredning av investeringsärenden i dotterbolagsstyrelsen?

Det blev en dialog kring roll och ansvar som de olika styrelserna har och i vilket skede. Bolagsjuristen har tagit fram ett PM som ordförande hänvisade till där ansvar och befogenheter tydliggörs. PM distribueras till styrelsen via bolagsjuristen.

Vad menas med att "kunna bo kvar efter ombyggnad"?

Styrelseordförande förtydligade att det innebär att bo kvar i samma område och helst samma fastighet (inte samma lägenhet).

Donsö – Bolaget berättade att uthyrning börjar i november 2018.

Verksamhetsplan – bolaget berättade att verksamhetsplanen utgår ifrån koncernens mål och inriktningsdokument. Med inriktning på Attraktiv arbetsgivare, effektivare arbete gällande renovering och projekt.

2019 – Konferens utveckling av Bergsjön 2021 tillsammans med privata aktörer "Vintergatan Solgatan" mm

10. Sammanfattning

Bolaget svarade på tydligt och konkret på de utskickade frågorna och hade förberett egna frågor till moderbolagets styrelse. Även Familjebostäder visade en förflyttning när det gäller att agera och planera för koncernens bästa. Detta visade sig i att de tre stora förvaltande bolagen samarbetar idag kring fler frågor. När det gäller ombildningar så visade bolaget tydligt hur de genomför studier förbereder sig på att hantera frågan på ett konkret sätt. Hållbarhetsfrågorna har hög prioritet och det finns visioner för de ska ta sig an utmaningarna. De sociala satsningarna är många och långsiktiga i linje med koncernens mål och inriktningsdokument(dock ingen tydlig ekonomisk redovisning på vad det kostar).

11. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

*Vid anteckningarna
Ann Törnblom*

Anteckningar från ägardialog med Framtiden Byggutveckling AB den 24 oktober 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, tf VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Claes Roxbergh

Kjell Björkqvist

Anna Jivén

Shadiye Heydari

Thomas Gustavsson

Jan Jentzell

Viveca Bertelsen

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
 - Samverkan internt
 - Volymfrågan
 - Plan B och C gällande år 2021- 2025
 - Trygghet och säkerhet
 - Klimatpåverkan vid nybyggnation
 - Hur ser konkurrensen ut mellan svenska entreprenörer samt svenska och utländska entreprenörer?

3. Samverkan internt

Tf VD Anna Nordén beskriver hur bolaget idag arbetar med nya förutsättningar då Tidiga skeden nu finns i FBUs organisation. De blir bryggan mellan FBU och Egnahemsbolaget. Idag delar FBU, Egnahem och moderbolaget på en ny HR-resurs

vilket också kommer att bidra till samarbete. Bolaget samverkar med samtliga systerbolag i beredningsmöten där investeringsbeslut och inriktningsbeslut går igenom med berörda parter. Bolaget deltar också i tertialmöten med moderbolaget för att säkerställa och gå igenom volymprognoser. Övriga möten som bolaget delar är projektmöten, samverkan med staden samt Bostad 2021.

4. Volymfrågan + Plan B C gällande år 2021 - 2025

Gemensam tidplan med stadens berörda aktörer har visat sig vara en framgångsfaktor för att nå leverans vid rätt tidpunkt. Idag kämpar bolaget med detaljplaner (ett fåtal under 2018 och med stadens prioriteringar av förskolor, skolor och äldreboende ser vi inte få fler de kommande åren). Bolaget lyfter vikten av att vi nu behöver skapa förutsättningar för en stabil framdrift och trygghet i uppdraget så att de inte tappar kompetens och /eller försämrar ekonomin.

Moderbolaget styrelse har bett om en handlingsplan för att vi ska kunna starta egna detaljplaner. Efter diskussion kring frågan konstaterades att Moderbolagetsstyrelse behöver träffa de nya presidierna för de tekniska nämnderna för att driva frågan.

Risikfördelning – idag saknar vi 1500 -1800 bostäder enligt ursprunglig plan. Bolaget har svårt att få svar/anbud på små spretiga uppdrag, marknaden är intresserade av stora långsiktiga projekt. Bolaget arbetar aktivt med att se över möjligheter att ta över andras projekt bland annat pågår samtal med Higab för att se över möjligheten till konverteringar av lokaler.

Plan A: Göra rätt projekt vid rätt tillfälle så att vi inte blir bromskloss i systemet.
Plan B+C : ta fram en långsiktig nyproduktionsstrategi tillsammans med tidiga skeden, Hålla processen öppen längre för att avgöra om vi ska bygga HR eller BRF/småhus.
Titta på aktörsdriven byggprocess och se över möjligheten att köpa byggrätter.

Nuläge gällande investeringsstöd:

Saffransgatan

Fjällbo Park

Merkuriusgatan

Briljantgatan

5. Trygghet och säkerhet

Bolaget beskriver sitt arbete med ambitionen att höja lägsta nivån på säkerhetsarbetet. Vid tillfället hade bolaget haft en verklig incident i samband med arbetet på Saffransgatan där gamla "dynamitstavar" upptäckts vilket innebar direkt stop. Händelsen avklarades på två dagar med hjälp av bland annat bombhund.

6. Klimatpåverkan vid nyproduktion

Bolaget har tydligt tagit uppdraget att även säkerställa klimatpåverkan vid nyproduktion. Idag arbetar man efter kraven enligt Stadens miljökrav, SABOs klimatinitiativ samt koncernens beslut gällande mobilitet vid nyproduktion.

De lyfter själva utmaningen att säkerställa vissa led gällande klimatavtryck i samband med utländska leverantörer, men det är bolagets absoluta mening att det går, men det kommer att krävas en stark kontrollfunktion från bolagets/koncernens sida.

7. Konkurrenssituationen?

Hittills har bolaget inte haft problem med att få in anbud. Vid tillfället har man fått in 22 st anbud varav 7 st är utländska leverantörer. Vid diskussionen om olika konkurrenssituationer beskrev bolaget att Tuve Bygg överklagat gällande Titteridamm.

Vid diskussionen kom även riskhanteringen upp speciellt om något bolag får många av våra upphandlingar enligt LOU, i en vikande konjunktur. Hur hanterar vi detta? Bolaget organiserar sig för att hantera detta. Idag kommer indikationer på att branschen taktar ner och här måste vi vara mycket uppmärksamma och agera klokt.

För att stärka affärsmässigheten i projekten och dra lärdom av tidigare erfarenheter har bolaget hyrt in tre konsulter som arbetar med just detta. För att säkerställa projektet kommer man också ha en ökad närvaro på plats för att fånga tidiga signaler gällande kvalitet och tid.

8. Bolagets egna frågor:

Nya detaljplaner uteblir, vad gör vi?

Styrelse svarade med att koncernen fått i uppdrag att driva egna detaljplaner.

Styrelsens för moderbolaget gjorde följande medskick, att ge bolaget i uppdrag att tillsammans med Egnahemsbolaget driva den gemensamma standarden för

nyproduktion. Samt att driva parallella spår hyresrätt – bostadsrätt för att skapa en effektiv flexibilitet för att uppnå en blandstad i våra utvecklingsområden. Styrelsen var tydlig med att vi måste erbjuda rätt produkt gällande BRF samt rätt säljare så att vi verkligen får in BRF i våra utvecklingsområden.

FBU:s styrelse önskar få in Egnahemsbolagets VD som ledamot i styrelsen för FBU. Styrelsen för moderbolaget gav i uppdrag till FBU att ta fram förslag på ny styrelseformation.

9. Sammanfattning

Bolaget svarade tydligt på de frågor som var utskickade och var förberedda på fördjupningsfrågor. De var också transparenta med de risker och utmaningar man står inför. De visade också en handlingsplan för att ta sig an utmaningarna men påpekar att det är av stor vikt att vi agerar som en tydlig koncern när det gäller driva processerna i samband med nyproduktion.

10. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för en väldigt bra dialog och ett bra möte.

Vid anteckningarna
Ann Törnblom

Anteckningar från ägardialog med Gårdstensbostäder den 24 oktober 2018

Närvarande:

Mohamed Hama Ali, ordförande Gårdstensbostäder AB

Michael Pirosanto, VD Gårdstensbostäder AB

Amela Turulja

Marek Hom

Lars Svensson

Mohamed Adnan Asha

Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Martin Blixt, tf VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Claes Roxbergh

Kjell Björkqvist

Anna Jivén

Shadiye Heydari

Thomas Gustavsson

Jan Jentzell

Viveca Bertelsen

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
 - Gemensam omflyttningslats
 - Trygghetsvärdar
 - Varsam renovering
 - Ombildning
 - Klimatpåverkan vid renovering och underhåll
 - Vad kan bolaget bidra med för idéer till de andra till de andra bolagen beträffande nya sätt att minska segregationen

3. Gemensam omflyttningsplats

Ordförande Mohamed Hama Ali presenterade att bolaget inväntar konsekvensanalys av förändringen av Boplats, samt en ekonomisk analys. Väl framme vid lösningen ska alla göra likadant även Gårdsten.

4. Trygghetsvärdar

Bolaget har arbetat med trygghetsvärdar i 16 år och är förebilden för de nya trygghetsvärdar som koncernen nu har i andra områden. Enligt uppdrag från föregående ägardialog har nu Gårdstensbostäder tagit fram ett utbildningspaket och är med och utbildar de nya trygghetsvärdarna. I Gårdsten är trygghetsvärdarna på plats 365 dagar om året. Vardagar mellan klockan 8- 23 och under helger klockan 8- 0.30. Teamet består av sex trygghetsvärdar och en chef. Trygghetsvärdarna är en stor del i att Gårdsten nu eventuellt ska plockas bort från polisens lista över utsatta områden.

5. Varsam renovering

Gårdstensbostäder arbetar utifrån konceptet hel o ren, genom delad entreprenad. Renoveringar utgår ifrån ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. För att säkerställa rätt beslut ligger ansvaret hos huscheferna som avgör vilka renoveringar som ska göras/ var och hos vem. Bolaget väljer att lägga mandat hos byggherren och inte hos arkitekterna för att hålla nere kostnaderna. Målkonflikten som bolaget hamnar i är att hyresgästen inte erbjuds tillval. Bolaget har också ett forskningsuppdrag igång gällande stambyte/relining för att säkerställa sina framtida beslut.

En fråga som bolaget skickar med är finns det olika sätt att göra rätt på i koncernen?

Ytterligare fråga från bolaget är har vi rätt beställarkompetens i koncernen för att arbeta med delad entreprenad?

6. Ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt

Bolaget arbetar inte själv med ombildande av hyresrätt till bostadsrätt då de lyckats få dit andra bolag som erbjuder detta genom BRF, radhus och villor. På så sätt är Gårdsten idag en väl fungerande blandstad med utökad service.

7. Strategi Socialhållbarhet

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

- Stärker samverkan mot **ett** gemensamt mål genom samarbete mellan myndigheter, civilsamhälle, föreningsliv och näringsliv.
- Skapa jobb genom Gårdstensbyrån
- Vidareutveckla Hälsoströman i samarbete med Angereds Närsjukhus
- Fortsatt aktivera barn, unga och äldre skapa stolthet över bostadsområdet.

Utveckling i dalen

- Gästgifveriet brann, men kommer att uppstå som replik för samma syfte.
- Idrottshallen ska stängas! Bolaget vill uppmärksamma bristen för dialog inom stadens verksamheter. SND tar beslutet utan att tala med Gårdstensbostäder och tappar på sätt en stor del i konsekvensanalysen. Skolan är Gårdstens svaga länk som hämmar och försvagar utvecklingen av Gårdsten. Här behövs gemensamma planer och agerande för att komma till rätta med problemen!
- Bolaget lyfte frågan om Hospice i Gårdsten och det blev en diskussion som avslutades med att moderbolagets styrelse tar med sig frågan.

8. Klimatpåverkan vid underhåll

Här finns förbättringspotential i hela koncernen att ta reda på fastighetens klimatavtryck. Idag arbetar man inte specifikt med frågan men konceptet hel och ren blir ett tydligt svar på klimatavtryck. Bolaget ser gärna att koncernen gör gemensamma pilotprojekt kring underhåll och drift.

9. Sammanfattning

Bolaget svarade på de utskickade frågorna och hela styrelsen var insatt i frågorna och kompletterade både ordförande och VD. Tydligt att även Gårdsten gjort en förflyttning in i koncernen genom sitt ställningstagande kring koncerngemensam omflyttningssplats. Bolaget har också följt upp föregående ägardialog genom att ansvara för utbildningen av nya trygghetsvärdar i koncernen. När det gäller uppmaningen från förra ägardialogen att ta fram ett koncept kring varsam renovering är detta inte gjort – då koncernen fått uppdrag ifrån Stadshus AB att ta fram riktlinjer

för renovering och underhåll. VD bad de fyra förvaltande bolagen att tillsammans ta fram koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll. Dessa ska rapporteras till Stadshus AB juni 2019. Bolaget förflyttning från att vara ett utsatt område till eventuell utgå från polisens lista visar på bolaget styrka och framgångsfaktor "Långsiktig Social hållbarhet" Moderbolagets styrelse visade tydligt sin önskan om att fortsatt sprida Gårdstensbostäders kunskap och erfarenheter till övriga bolag för en bättre och effektivare måluppfyllelse.

10. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för ett bra möte med stort engagemang som hela koncernen kan ha nytta av.

Vid anteckningarna
Ann Törnblom

!

Anteckningar från ägardialog med Poseidon AB den 22 oktober 2018

Närvarande:

Mats Arnsmar, ordförande Poseidon AB

Lena Molund-Tunborn, VD Poseidon AB

Göran Helgegren

Per Olsson

Derya Tyeruma

Ingvar Gräns

Monica Beiring

Per-Åke Westlund

Per Olsson

Åke Björk

Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Claes Roxbergh

Kjell Björkqvist

Christina Backman

Anna Jivén

Shadiye Heydari

Andreas Sjöo

Ulla Berg

Thomas Gustavsson

Viveca Bertelsen

Nicklas Blomnell

Jan-Olov Isacsson

Ann Törnblom (anteckningar)

1. Mötet öppnades av vice ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Mats Arnsmar som lämnade över till VD Lena Molund-Tunborn
2. **Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna**
 - Gemensam omflyttningsplats
 - Trygghetsvärdar
 - Varsam Renovering
 - Ombildning

- Klimatpåverkan vad renovering och underhåll
- Vad kan bolaget bidra med för idéer till de andra bolagen beträffande nya sätt att minska segregationen.

3. Gemensam omflyttningsplats

VD Lena Molund-Tunborn redogjorde för beslutet samt konsekvenserna gällande BoPlats nya roll och mandat. Hon beskrev tydligt hur den koncerngemensamma arbetsgruppen arbetar och vilken process de använder sig av för att hantera frågorna koncernövergripande. Frågor som behöver besvaras i nuläget är:

- Regler och rutiner – vem ansvarar för vad?
- IT-system/ funktion/ utveckling/ kostnad?
- Medarbetare?

Planen löper på och när det gäller den externa uthyrningen planeras den vara i funktion i juli 2019. När det gäller den interna omflyttningen är planen årsskiftet 2020.

4. Trygghetsvärdar

Bolaget har idag anställt sex stycken trygghetsvärdar och en arbetsledare som arbetar mellan kl. 16 -23. Idag ser arbetar de sjuttio procent i Hjällbo och trettio procent i Lövgärdet. De utvärderar och planerar därefter om den fördelningen är den bästa. Trygghetsvärdarna har förutom att skapa trygghet i egna områden, uppgiften att öka samarbetet med andra myndigheter och civilsamhället för att tillsammans skapa trygghet i våra utsatta områden. Idag arbetar man med Rädda barnen, Polisen, Fältarbetare samt SDN övrigt.

5. Varsam renovering

Bolaget utgår ifrån tre principer:

- Renovering ur hyresgästens behov och önskemål
- Renovering ur hyresgästens ekonomi
- Renovering ur fastighetens tillstånd lagkrav och säkerhet,

VD förtydligade att samtliga förvaltande bolag i sina bolagsspecifika brev fått uppgiften att ta fram riktlinjer för renovering och underhåll i koncernen. I detta arbete tar Poseidon på sig att vara samordnande för koncernen.

Poseidon utgår ifrån våt och installationer utifrån lagkrav och säkerhet. Ambitionen är alltid att hyresgästen ska kunna bo kvar om de så önskar. Samverkansavtal med hyresgästföreningen men de har också köksbordssamtal med enskilda hyresgäster där varje hyresgäst får egen tid. Bolaget har gjort ett antagande i sin strategi att hyresgäster generellt klarar en månadshöjning på 100 kr under tio år. Infasning sker

med rabatter. För att minska kostnader inför individuell mätning för varmvatten. Viktigt är att ge tydlig information till hyresgästerna innan ombyggnation, och då presentera 2-3 standardalternativ. Detta för att visa respekt och vinna förtroende. Diskussion om rabattsystem i styrelserna samt om Poseidons val att införa rökförbud inte bara i nyproduktion utan nu som alternativ för befintligt bestånd.

6. Ombildning

Bolaget önskar få prioritera Hjällbo när det gäller ombildning i befintligt bestånd. Diskussioner kring tidigare erfarenheter och långsiktigheten i att få tillstånd BRF i våra utvecklingsområden.

7. Klimatpåverkan

Bolaget följer Stadens program för miljöanpassat byggande både vid nyproduktion och renovering samt underhåll. Vid presenterade konkreta exempel som individuell mätning av varmvatten. Övergång till ledd-belysning samt installation av frånluftsvärmepumpar? Bolaget utreder solceller, el-laddstolpar. Bolaget ser gärna att koncernen beräknar klimatpåverkan i varsam renovering.

8. Vad kan bolaget bidra till andra för att minska segregationen?

Bolaget valde att visa på aktiviteter och lyfte följande exempel:

- Skolsatsning demokrati
- Yalla Hjällbo (kvinnor som fått arbete inom städ)
- Renoveringen och nyproduktionen i Backa Röd
- Arbetet i Lövgärdet
- Strategin för Hjällbo

9. Bolagets egna frågor.

a) *Bolagets återkoppling från tidigare ägardialog:*

- Idag arbetar man med förstärkt närvaro och har trygghetsvårdar
- Bolaget efterfrågar konsekvensanalys gällande strategier för utvecklingsområden och vill få en tydlighet i hur koncernen ska följa upp de sociala satsningarna. Bolagets satsningar i utvecklingsområden utgår ifrån Fastighetsvärden, minska arbetslöshet, skapa socialtrygghet genom ökad närvaro samt säkerställa säkerhet för blåljuspersonal när de arbetar i dessa områden.

b) *Processplan mellan FBU och Poseidon.*

Svar: Bolaget har ett förslag som de kommer att presentera i koncernledningen innan årsskiftet.

c) *Önskar dialog inför fördelning av medel till underhåll/ investeringar kopplat till kassaflödet.*

Svar: Koncernen har uppdraget att ta fram en portföljbild även för renovering samt om och tillbyggnad, Prioriteringarna bör beslutas i koncernledningen så att alla bolag är väl förankrade med prioriteringarna.

d) *Hur ser Framtiden på Poseidons strategi för Hjällbo?*

Svar: Strategin för Hjällbo kommer upp som ärende på Förvaltnings AB Framtiden styrelsemöte den 8 november 2018.

e) *Vad är status i bytesaffären Marconigatan?*

Svar: Detaljplan gällande Backaplan är inte klar vilket fördröjer avsiktsförklaringen med Skandia Fastigheter.

f) *Ansvarsfrågan gällande byggande?*

Svar: Bolagsjuristens PM gällande ansvarsfrågan ska skickas till samtliga bolag i koncernen.

Medskick av styrelseledamot i koncernstyrelsen:

Prioritera inte bara barnen i våra utvecklingsområden, utan arbeta för att få med föräldrarna i våra utvecklingsområden, då dessa är mycket viktiga för att få effekt i trygghetsarbetet.

10. Sammanfattning

Styrelsen för Poseidon gav VD uppdraget att presentera svaren i ägardialogen. Bolaget svarade tydligt på de utskickade frågorna. De visade också på ett koncerngemensamt ansvar genom att vara samordnare i uppgiften från de bolagsspecifika breven, att tillsammans med de övriga förvaltande bolagen ta fram koncerngemensamma riktlinjer för renovering och underhåll. Bolaget har också följt upp tidigare beslut och nu anställt trygghetsvårdar och då ökat närvaron i våra utvecklingsområden. Strategin för Hjällbo är bolagets svar på ett långsiktigt och ansvarsfullt agerande i ett av våra utvecklingsområden. Bolaget lyfter fram att det fortfarande finns en otydlighet i processen med FBU vilket ska hanteras i koncernledningen innan årsskiftet. De på pekade också en otydlighet i ansvarsfrågan

vid nyproduktion/byggande, vilket styrelsens svarar på genom bolagsjuristens PM i frågan. När det gäller att bidra i koncernen gällande minska segregationen så valde bolaget att lyfta sina aktiviteter utifrån bolagets uppdrag.

11. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

Vid anteckningarna
Ann Törnblom

Anteckningar från ägardialog med Störningsjouren den 24 Oktober 2018

Närvarande:

Rikard Ljunggren v ordförande Störningsjouren

Sofia Gärdsfors, VD Störningsjouren

Göran Åhman

Magnus Redenheim

Lars Klevenparr

Robert Jademyr

Lars Johansson, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Martin Blixt, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Claes Roxbergh

Kjell Björkqvist

Anna Jivén

Christina Backman

Thomas Gustavsson

Viveca Bertelsen

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 vice ordförande Rikard Ljunggren
2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna
 - Intern arbetsmiljö
 - Trygghet och säkerhet i koncernen
 - Uppföljning av arbetet med oriktiga hyresförhållanden
 - Uppföljning Fastighetsjouren
3. Vice ordförande började med att göra en presentation av bolagets utveckling och uppdrag. Först en genomgång av styrelsens sammansättning som är en tjänstemannaorganisation med externa parter.

Huvuduppdraget som är bolagets trygghetskonsulenter dag och sedan januari 2018 Fastighetsjouren från eftermiddag till natt. Bolaget arbetar också med oriktiga hyresförhållanden genom uppdrag för våra bolag. I dag är väntetiden 6 -7 månader gällande oriktiga hyresförhållande vilket skapar frustration i koncernen. Bolaget har fram till den 30 /9 friställt 848 lägenheter sedan start.

Det blev en dialog kring hur koncernen ska prioritera och bemanna för att möta de tips man får in på bästa och snabbaste sätt. Förslag kom på att bolagen får betala per ärende för att finansiera eventuellt nya jurister. Dialogen fördes om konsekvenser om att anställa tre jurister till. Tydligt var att koncernen borde bemanna för att korta väntetiden! Hur man löser detta skickar styrelsen till koncernledningen.

När det gäller vräkningsförebyggande åtgärder så arbetar koncernens bolag fortfarande på olika sätt, vilket innebär att störningsjouren får förhålla sig till olika rutiner vid varje fall. En grundläggande förutsättning vid dessa fall är att man har en överenskommelse med berörd SDN.

Fastighetsjourens verksamhet det första året hittills har gått långt över förväntan. I dag är det 7 anställda (7-8 extrapersonal) och de har till dags dato tagit emot 46 000 samtal och har en svarstid på under minuten. De flesta samtalen har de under helgen. Man ser nu över möjligheterna att affärsutveckla och förstärka grunduppdraget.

Störningsjouren har idag ansvar för koncernens TIB funktion (tjänsteman i beredskap).

4. Säkerhetschefen

Säkerhetschefen är en koncerngemensam funktion med placering på Störningsjouren. Personssäkerhetsprocessen kring en trygg och säker arbetsmiljö är ett av säkerhetschefens uppdrag och detta arbete kommer att implementeras under kvartal 1 2019. Detta är ett led i att vara en attraktiv arbetsgivare. Säkerhetschefen i sin roll bistår koncernen i person och individärenden. Arbetar också med evidens och systematiskt arbete i linjen. Idag är frågan vilken nivå vill koncernen att vi har på säkerhetsarbetet?

Brandfrågan kom upp och hanteras nu i ett nytt incidentsystem där erfarenheter hjälper oss att förebygga. Hot/ olaga hot är en prioriterad fråga för bolaget.

Rollen och funktionen har bidragit till flera koncerngemensamma lösningar och ett effektivare säkerhetsarbete.

5. Arbetsmiljö

Bolaget följer målsättningar enligt KF:s mål och prioriterar attraktiv arbetsgivare.

Man har startat en ny mätmetod så kallade pulsmätningar. Trygghet och säkerhetsfrågor är en huvudfråga för bolaget både för egen personal och bolagets kunder.

Bolaget samarbetar med bolagets trygghetsvårdare och ser positivt på att koncernen har ökat närvaron och synligheten i våra utvecklingsområden.

6. Bolagets egna frågor:

a) Utifrån en strategisk nivå beskriva vad som är gjort hittills och hur vi ser på uppdraget och behovet framöver, både för koncernen och vår del i staden.

b) Redovisning av vad som är gjort hittills efter uppdraget av koncernen att rekrytera säkerhetschefen till oss. Det är ju något väldigt bra de har satsat pengar på.

7. Sammanfattning

Bolaget valde en egen agenda men svarade på de utskickade frågorna och var väl förberedda på fördjupningsfrågor. Även vid detta tillfälle agerade hela styrelsen tillsammans med VD och visade på stor delaktighet i verksamheten. Reflektioner; att ett hårdare samhälle kräver att vi arbetar tillsammans, är synliga och vågar visa mod, men också hela tiden utmanar oss genom fråga vad kan vi göra bättre? Bolaget själva ställde frågan "vill koncernen använda Störningsjouren mer för att utveckla/utbilda koncernen i sociala frågor?" Det fortsatta arbetet med oriktiga hyreskontrakt är ett arbete som tydligt visar på koncerngemensam insats som gör skillnad. Det var en tydlig konkret redovisning av bolagets verksamheter Störningsjouren och Fastighetsjouren och det är tydligt att bolaget tagit en tydlig roll som binder samman koncernen.

8. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för ett bra möte och diskussioner.

*Vid anteckningarna
Ann Törnblom*