

PROTOKOLL (5)

Fört vid sammanträde med styrelsen
för Förvaltnings AB Framtiden

Datum: 2019-06-04
Tid: Klockan 09:00 – 11:50
Plats: Framtidens kontor, Sven Hultins Plats 2, Göteborg

Närvarande:

Ledamöter:

Kjell Björkqvist (L), ordförande
Stefan Svensson (M), 1:e vice ordförande
Roger Höög (V), 2:e vice ordförande
Amalia Rud Pedersen (S)
Martin Nilsson (MP)
Tamara Nesic (S)
Jan Jörnmark (D)
Erik Woxlin (KD)

Suppleanter:

Johannes Hulter (S), t.jg.
Tove Krabo (D)
Daniel Augustsson (C)
Gunnar Ekeröth (MP)

Arbetsstagarrepresentanter:

Ulla Berg, PTK
Viveca Bertelsen, suppl. PTK
Simon Kappelmark, LO
Niclas Blomnell, suppl. LO

Övriga:

Terje Johansson, VD
Ulf Östermark, utvecklingschef
Lars Just, ekonomichef
Martin Blixt, VD Byggutveckling (§ 10)
Mohamed Hama Ali, chefsjurist

Ej närvarande

Bernt Sabel (S), ledamot
Johan Svensson (V), suppleant
Susanne Wirdemo (M), suppleant
Jan-Olov Isacsson, LO
Per Olsson, suppl. PTK



§ 1 Sammanträdets öppnande

Ordföranden hälsar samtliga välkomna och öppnar därefter sammanträdet.

§ 2 Jäv

Ordföranden ställer fråga om någon jävssituation kan förekomma utifrån föredragningslistans ärenden. Ingen i styrelsen anser sig förhindrad att delta vid ärendenas behandling.

§ 3 Val av protokolljusterare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Roger Höög.

§ 4 Fastställande av dagordning

Med tillägg av § 4a "Ordföranderapport" samt att ärende § 15 ändras till en informationspunkt, fastställs dagordningen enligt paragraferna nedan.

§ 4a Ordföranderapport

Ordföranden informerar om:

- Möte med Hyresgästföreningen den 16 juni kl. 13:30.
- Samordning av anmälningar till styrelseutbildningen i höst.

§ 5 Föregående mötesprotokoll

Protokoll från styrelsens sammanträden den 14 maj 2019 har varit utsänt. Protokollet antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 6 Handlingsplan, Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program

VD redogör för handlingsplan för genomförande av Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar:

- att anteckna förslag till slutversion av "Handlingsplan 1 juli 2019 – 31 december 2021 för genomförande av Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program 2018-2035".
- att uppdra åt VD att tillse att BRG tillskrivs informationen enligt styrelsehandlingen.



§ 7 VD-rapport

VD lämnar rapport enligt utsänd handling och uppehåller sig i huvudsak till följande punkter;

- Sveriges Allmännyttas (SABO:s) fastighetsdagar
- Bostadsanvisningslagen och sociala kontrakt
- Möte med byggnads- och fastighetsnämndens presidium
- Vice VD på Framtiden Byggutveckling AB
- Nya Carlbergsgatan – avslag markanvisning/planbesked
- Organisation
- Kommunikation
- Forskning och utveckling
- Personal
- Uppdrag från KF om Huskurage

Styrelsen beslutar att uppdra till VD att på nästkommande styrelsemöte lämna en fördjupad redogörelse över sociala kontrakt och att i övrigt anteckna informationsrapporten.

§ 8 Omvärldsanalys

Inget nytt att rapportera.

§ 9 Finansrapport

Inget nytt att rapportera.

§ 10 Investeringsärenden

a. Östan, västan socken – Poseidon

Ordföranden redogör för investeringsärendet i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att återremittera investeringsbegäran till Poseidon för avstämning och komplettering.

b. Boihop 1 – Rubelgatan 6 – Familjebostäder

Martin Blixt redogör för investeringsärendet i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar:

- att tillstyrka förslaget till investering i projekt Boihop 1 – Rubelgatan 6.
- att uppdra till VD att till nästkommande styrelsemöte redogöra för hur projekt med investeringsstöd förhåller sig till övriga projekt.

§ 11 Affärsplan 2020–2022

Ordföranden redogör för affärsplan 2020–2022 i enlighet med utsänd handling.



----- *Ajournering kl. 10:00 – 10:15* -----

Styrelsen beslutar att anteckna utkast till Affärsplan 2020–2022.

Roger Höög inkommer med ett tilläggsyrkande (protokollsbilaga 11a) om att styrelsen uttalar som sin mening att om Kommunfullmäktige vidhåller nuvarande reglering behöver processen kring affärsplanen tas om i sin helhet då affärsplanen ska ta sin utgångspunkt i det inriktningsdokument som styrelsen arbetat fram. Ordföranden yrkar avslag på tilläggsyrkandet.

Yrkande i styrelsen (protokollsbilaga 11a)

Roger Höögs tilläggsyrkande i styrelsen ansågs föredragen.

Propositionsordning

Ja för bifall till Ordförandes förslag och Nej för bifall till Roger Höögs förslag. Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Kjell Björkqvist:	Ja
Stefan Svensson:	Ja
Roger Höög:	Nej
Amalia Rud Pedersen:	Nej
Martin Nilsson:	Nej
Tamara Nestic:	Nej
Jan Jörnmark:	Ja
Erik Woxlin:	Ja
Johannes Hulter:	Nej

Med röstsiffrorna 4 Ja och 5 Nej finner ordföranden att **styrelsen beslutar**:

att uttala som sin mening att om Kommunfullmäktige vidhåller nuvarande reglering behöver processen kring affärsplanen tas om i sin helhet då affärsplanen ska ta sin utgångspunkt i det inriktningsdokument som styrelsen arbetat fram.

§ 12 Inför ägardialoger med dotterbolag

Ordföranden redogör för planerade ägardialoger med dotterbolagen under hösten 2019 i enlighet med utsända handlingar.

Styrelsen beslutar:

att komplettera agendan med punkten ”Genomgång av anteckningar från föregående ägardialog” och punkten ”Attraktiv arbetsgivare” för byggande bolag och Störningsjouren.
att i övrigt godkänna förslag till kallelse och agenda för ägardialoger.



§ 13 Information inom arbetsmiljöområdet

- a. Årlig rapportering av personal- och arbetsmiljöfrågor för Förvaltnings AB Framtiden
- b. Fördjupad uppföljning av arbetsmiljön – bolagets svar på självskattningen

VD lämnar information om moderbolagets personal- och arbetsmiljöfrågor.

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 14 Avrapportering – politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer

Ordföranden redogör för ärendet i enlighet med utsänd handling.

Roger Höög yrkar (protokollsbilaga 14a) att styrelsen ställer sig bakom förslag och inriktningar i arbetsgruppens rapport med undantag för de delar som berör ombildning av befintliga hyresrätter till bostadsrätter. Ordföranden yrkar bifall till rapporten i dess helhet.

Yrkande i styrelsen (protokollsbilaga 14a)

Roger Höögs yrkande i styrelsen ansågs föredragen.

Propositionsordning

Ja för bifall till Ordförandes förslag och Nej för bifall till Roger Höögs förslag. Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Kjell Björkqvist:	Ja
Stefan Svensson:	Ja
Roger Höög:	Nej
Amalia Rud Pedersen:	Ja
Martin Nilsson:	Avstår
Tamara Nestic:	Ja
Jan Jörnmark:	Ja
Erik Woxlin:	Ja
Johannes Hulter:	Ja

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

att avslå Roger Höögs yrkande.

Roger Höög anmäler reservation och protokollsanteckning (protokollsbilaga 14a).

Amalia Rud Pedersen inkommer med ett tilläggsyrkande (protokollsbilaga 14b) om att bifoga följande kommentar till arbetsgruppens rapport:

” Det är mycket bra att arbetsgruppens rapport tydliggör att andelen hyresrätter ska öka i områden med få hyresrätter, att ombildningar inte ska genomföras i centrala områden eller där andelen hyresrätter är låg. Det är viktigt att säkerställa att antalet och andelen lägenheter med



låga hyror ökar. Det är styrelsens mening att nyproduktion, inte ombildningar, ska vara strategin för att uppnå blandade boendeformer. AB Framtiden ska följaktligen inte arbeta utifrån ett generellt eller siffersatt mål om att öka antalet ombildningar”.

Ordföranden yrkar avslag på tilläggsyrkandet.

Yrkande i styrelsen (protokollsbilaga 14b)

Amalia Rud Pedersens tilläggsyrkande i styrelsen ansågs föredragen.

Propositionsordning

Ja för bifall till Ordförandes förslag och Nej för bifall till Amalia Rud Pedersens förslag. Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Kjell Björkqvist:	Ja
Stefan Svensson:	Ja
Roger Höög:	Nej
Amalia Rud Pedersen:	Nej
Martin Nilsson:	Nej
Tamara Nestic:	Nej
Jan Jörnmark:	Ja
Erik Woxlin:	Ja
Johannes Hulter:	Nej

Med röstsiffrorna 4 Ja och 5 Nej finner ordföranden att **styrelsen beslutar**:

Att bifoga kommentaren (protokollsbilaga 14b) till arbetsgruppens rapport.

Styrelsens beslutar:

- att ställa sig bakom förslag och inriktningar i arbetsgruppens rapport om blandade upplåtelseformer.
- att uppdra åt VD att återkomma till styrelsen med förslag på hur arbetsgruppens rapport ska genomföras.
- att bifoga protokollsbilaga 14b som kommentar till arbetsgruppens rapport.

Protokollsanteckning anmäls från MP (protokollsbilaga 14c) och D (protokollsanteckning 14d).

§ 15 Långsiktig utbyggnad- och fastighetsstrategi och satsning på utvecklingsområden

Ulf Östermark redogör för ärendet i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten och ta upp ärendet för beslut på nästkommande styrelsemöte.



§ 16 Granskningsplan 2019 från Stadsrevisionen

VD redogör för Stadsrevisionens granskningsplan i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 17 Styrelsens och VDs svar på Stadsrevisionens granskningsredogörelse avseende 2018

Ordföranden redogör för svaret på Stadsrevisionens granskningsredogörelse i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att godkänna svaret på Stadsrevisionens granskningsredogörelse avseende 2018.

§ 18 Utvecklingsbrev 2019 från Stadshus AB

Ordföranden redogör för utvecklingsbrev 2019 från Göteborgs Stadshus AB i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att anteckna utvecklingsbrev 2019 från Göteborgs Stadshus AB.

§ 19 Nominering till Gårdstensbostäders styrelse

Ordföranden redogör för nominering till Gårdstensbostäders styrelse i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att nominera Matti Pärssinen och Tamara Lukic som suppleanter till Gårdstensbostäders styrelse.

§ 20 Byggutveckling – Protokoll 2019-05-07

Protokoll från Byggutvecklings styrelsemöte har varit utsänt.

Styrelsen beslutar att anteckna protokollet.

§ 21 Protokoll från Revisionsutskottet

Protokoll från revisionsutskottets mötte föredrogs av Stefan Svensson på föregående styrelsemöte.

§ 22 Anmälan möten konferenser

Kjell Björkqvist, Roger Höög och Stefan Svensson rapporterar om medverkan på Sveriges Allmännyttas (SABOs) fastighetsdagar den 27-28 maj i Göteborg.



Stefan Svensson rapporterar om sin medverkan på bostadsseminarium arrangerat av Chalmers den 22 maj i Göteborg.

§ 23 Övriga frågor

Ordråden uttrycker styrelsens uppskattning och avtackar Martin Blixt för väl genomfört arbete under tiden då Martin var t.f. VD och koncernchef.

§ 24 Avslutning

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.

Vid protokollet



Mohamed Hama Ali

Justeras:



Kjell Björkqvist



Roger Höög

Angående antagande av affärsplan 4 juni 2019 för Förvaltnings AB Framtiden

Tidigare framtagande av affärsplan har föregåtts av en process där styrelsen har arbetat fram ett inriktningsdokument som affärsplanen har haft sin grund i. Budgetprocessen är sedan i vintras ändrad. Dock är frågan om inriktningsdokument fortfarande gällande då denna reglering ej upphävts. Frågan är nu bordlagd och kommunfullmäktige ska avgöra frågan efter sommaren.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar jag att styrelsen uttalar som sin mening att om fullmäktige vidhåller nuvarande reglering behöver processen kring affärsplanen tas om i sin helhet då affärsplanen ska ta sin utgångspunkt i det inriktningsdokument som styrelsen arbetat fram.

Roger Höög (V)



Reservation; Rapport – politiska gruppen för blandstad

Mot bakgrund av den rapport som "Framtidskoncernens politiska arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden", Gruppen, lägger fram vill vi, Roger Höög och Amanda Kappelmark som representerar vänsterpartiet i Egnahemsbolaget och Familjebostäder och valda av dessa styrelser att ingå i Gruppen, anmäla följande avvikande mening mot Gruppens rapport och av följande skäl.

Låt oss först göra klart att vi delar gruppens och rapportens beskrivning av situationen i Göteborgs bostadsområden, att stadens – av polisen kallade – särskilt utsatta områden kraftigt domineras av hyresrätter. Vi ställer oss också bakom strategin att komplettera dessa områden med andra upplåtelseformer för att skapa blandstad. Det är likväl ett stort problem att vi i Göteborg även har stadsdelar som näst intill enkom består av ägande- eller bostadsrätter med kostnadslägen som stänger ute en stor del av göteborgarna från att bo i dessa områden. Dessa områden har ett stort behov av att kompletteras med billiga hyresrätter för att möjliggöra för ytterligare grupper i Göteborg att bosätta sig här. Dessvärre kommer det inte att lösa situationen eftersom dagens nyproduktion är så kostsam att stora grupper, de med de lägsta inkomsterna, dessvärre inte har råd att flytta till en nyproducerad hyresrätt med nuvarande hyresnivåer. Det bör ändå byggas hyresrätter i t.ex. Hovås.

Rapporten menar att det behövs både ombildning och nyproduktion. Här delar vi inte Gruppens inställning. Vi ser ett stort behov av nyproduktion och precis som rapporten menar så är det viktigt att det görs planeringar och analyser utifrån primärområdenas sammansättning och vilka behov som finns. Däremot delar vi inte synen på behovet av ombildning.

Precis som rapporten menar så tar omvandlingen av ett område mycket lång tid om det enbart ska ske med koncernens nyproduktion. Vi är dessvärre böjda att hålla med och Göteborg får nu betala priset av tidigare dåliga beslut. Så varför då inte gå fram med ombildningar som lösning?

För det första är frågan politiskt, ekonomiskt och socialt komplicerad. Det finns i dagsläget ingen folkligt förankrad rörelse eller vilja i de aktuella områdena som driver frågan om att ombilda allmännyttans hyresrätter i de särskilt utsatta områdena.

De försök som har gjorts tidigare har krävt mycket resurser av allmännyttan. Den kostnad som det skulle innebära att arbeta upp ett intresse för, och genomdriva en ombildning av de volymer som behövs för att väsentligt förändra området skulle vara mycket höga. Vi tycker det är mycket bättre att



satsa dessa resurser på att förvaltningen i området förbättras och andra sociala insatser, liksom de som förekommit i Gårdsten.

Erfarenhetsmässigt vet vi också att de som inte köper lägenheter tenderar att bli mindre nöjda med sitt boende och vi vet att det finns en uppenbar risk för ett "vi och dom"-tänkande i varje förening där kvarvarande hyresgäster ses som en belastning för föreningen med tanke på att deras flytt skulle ge mycket stora intäkter till föreningarna. Många kvarvarande hyresgäster i bostadsrättsföreningar vittnar om denna känsla och det finns en ökad risk för motsättningar i de enskilda föreningarna.

Vidare räknar rapporten endast på vad allmännyttans nyproduktion kan bidra med. Det tycker vi är för snävt. Det är fullt möjligt att koncernen kan verka för att andra aktörer kompletterar de ensidiga upplåtelseformer som finns. Rygggradsmässigt kan invändningen komma att det inte finns andra aktörer som vill bygga i de utsatta områdena. Den invändningen är i och för sig rimlig i dagsläget, men som exemplet Gårdsten visar är det fullt möjligt att få andra byggherrar än allmännyttan att bygga om tex Egnahemsbolaget är där först och visar att det går och att det finns en marknad.

Slutligen vill vi peka på att i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv så framhålls att det ska erbjudas hyresrätter åt olika former av bostadskonsumenter och i olika prisklasser. En ombildning med fokus på ombildning i de särskilt utsatta områdena kommer innebära att i mycket stor utsträckning kommer endast relativt sett billiga hyresrätter att ombildas till bostadsrätter. Det här i en situation när bostadsbristen är rekordhög och billiga hyresrätter är det som stora grupper som idag inte finns på bostadsmarknaden efterfrågar och endast kan efterfråga. Att ombilda dessa är att minska andelen billiga hyresrätter i en situation när denna andel kraftigt bör öka. Vän av ordningen kan då invända att koncernen avser att nyproducera hyresrätter. Alla torde dock vara överens om att de inte är och inte heller kommer att tillhöra kategorin billiga hyresrätter. Att föra ut dessa billiga hyresrätter ut allmännyttans bestånd och för alltid bort från hyresmarknaden riskerar att skapa nya politiska problem som nästa generations bostadspolitiker kommer att fördöma. Det anser inte vi vara förenligt med Förvaltning AB Framtidens ägardirektiv.

Mot bakgrund av ovanstående ställer vi oss bakom Gruppens rapport med undantag för de delar som berör ombildning av befintliga hyresrätter till bostadsrätter.

Roger Höög (V)

Amanda Kappelmark (V)



Förvaltnings AB Framtiden
20190604

Yrkande angående rapport om blandade boendeformer

Vi föreslår att styrelsen bifogar följande kommentar till arbetsgruppens rapport:

”Det är mycket bra att arbetsgruppens rapport tydliggör att andelen hyresrätter ska öka i områden med få hyresrätter, att ombildningar inte ska genomföras i centrala områden eller där andelen hyresrätter är låg. Det är viktigt att säkerställa att antalet och andelen lägenheter med låga hyror ökar. Det är styrelsens mening att nyproduktion, inte ombildningar, ska vara strategin för att uppnå blandade boendeformer. AB Framtiden ska följaktligen inte arbeta utifrån ett generellt eller siffersatt mål om att öka antalet ombildningar.”

Bilaga 14c

”Miljöpartiet de gröna anser att det är viktigt att styrelsens har insyn i framtagande av ett förslag på hur arbetet ska bedrivas vidare och att det arbetet sker med transparens.

Det finns en risk att framtida informationsarbete för att motivera hyresgäster till en ombildning blir omfattande och tar stora resurser från koncernen. Det är bra om styrelsen i ett tidigt skede kan få en uppfattning av hur mycket tid och resurser det kan krävas för en ”genomsnittlig” ombildning ska kunna ske. Koncernen har viss erfarenhet och bör kunna göra en uppskattning.

Vi anser att VD bör återkomma med halvtidsåterkoppling på hur arbetet fortgår som inkluderar en beräkning om vilka resurser det kan komma krävas för genomförandet av en ombildning”

Demokraterna

Protokollanteckning, styrelsehandling 14.

Demokraterna ställer sig bakom de förslag och inriktningar som finns i rapporten.

Demokraternas utgångspunkt är att det är av yttersta vikt att kommunfullmäktiges uppdrag om blandade upplåtelseformer genomförs. Det är därför centralt att uppdraget får prioritet bland företagets uppgifter och att såväl bostadsrättsformen och andelsägarformen prövas i de så kallade utsatta områdena. Att arbeta med fasta procentsatser för omvandlingarna är också mindre lämpligt. Erbjudandet bör vara så generellt som möjligt i dessa områden för att undvika särbehandling.

Att uppföra fler hyreslägenheter är i de utsatta områdena är dessutom direkt olämpligt, i enlighet med Ingvar Gräns reservation. Produktionen av bostadsrätter i regi av Egnahemsbolaget är på samma sätt riskfylld då marknaden för dessa i dagens läge är oklar. Huvudstrategin för att uppnå ett mer blandat bestånd av bostäder måste därför vara omvandling av befintliga hyresrätter till bostadsrätter.

/Jan Jörnmark

/Tove Krabo