



**Diarenummer:** 0043/16

**Handläggare:** Hans Olsson  
Tel: 031-368 02 06  
E-post: hans.olsson@stadshuset.goteborg.se

## Ägardialog Förvaltnings AB Framtiden – Summering och handlingsplan

### Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Genom fastställande av bilagd handlingsplan för Förvaltnings AB Framtiden förklara ägardialogen för Bostadsklustret år 2016 slutförd.
2. Som en del i fullgörandet av skyldigheten att återföra väsentlig och strategisk information från ägardialogerna överlämna handlingsplanen till kommunstyrelsen, för eventuell vidarebefordran till kommunfullmäktige.

### Ärendet

I Göteborgs Stadshus AB:s [nedan ”Stadshus AB”] ägardirektiv anges att syftet med bolaget är att i dialog med bolagen främja en aktiv ägarstyrning av stadens bolag. Stadshus AB ska genomföra årliga ägardialoger på såväl styrelse- som tjänstemannanivå med moderbolagen och de interna bolagen. Ägardialogerna ska ha en tydlig struktur och bl a utgå från bolagens affärsplaner, investeringsplaner, budget och andra strategiska styrdokument.

Ägardialogerna är det enskilt viktigaste instrumentet för god ägarstyrning och utgör ett strategiskt forum för framtids- och utvecklingsfrågor i relationen ägare och respektive moderbolag. Dialogerna genomförs enligt en utarbetad metod och struktur med ett individuellt innehåll, anpassat till det specifika bolagets utmaningar. Respektive ägardialog avslutas med en summering av vad som framkommit och sammanställning över de aktiviteter som bör genomföras för att öka den affärsmässiga samhällsnyttan med ägandet. Dessa sammanställs i en handlingsplan som beskriver aktiviteterna, ansvar och tidplan. Dokumentationen överlämnas därefter till kommunstyrelsen som en del i uppfyllandet av Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag.

### Ekonomiska konsekvenser och olika perspektiv

Ärendet innehåller i sig inga specifika förändringar som behöver belysas ur dessa perspektiv. Eventuella följdbeslut ska särskilt beakta ekonomiska konsekvenser och även övriga perspektiv såsom barnperspektivet, jämställdhetsperspektivet, mångfaldsperspektivet, miljöperspektivet och omvärldsperspektivet.



### **Bilagor**

1. Handlingsplan, ägardialog – 21 mars 2016 Förvaltnings AB Framtiden

### **Expedieras**

1. Kommunstyrelsen
2. Förvaltnings AB Framtiden



## Handlingsplan från ägardialog med Förvaltnings AB Framtiden, 21 mars 2016

Beslutad på Göteborgs Stadshus ABs styrelsemöte den 2 maj 2016

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
<p><b>Nyproduktion av bostäder</b></p> <p>Vid ägardialogen konstateras att kommunfullmäktiges mål om 1 400 <b>färdigställda lägenheter</b> år 2018 inte kommer att nås. Reviderad prognos uppgår till en volym om ca 900 lägenheter. Bolaget prognostiserar samtidigt en kraftigt ökad produktionskapacitet under perioden 2016-2018 mot bakgrund av aviserad ökning av markanvisningar i år. Detta bedöms sammantaget kunna leda till den önskvärda nivån på 1 400 färdigställda lägenheter per år på sikt. Bolagets uppfattning är att den s k jubileumssatsningen ingår i ovan redovisad målsättning om 1 400 lägenheter per år. Jubileumssatsningen bedöms i begränsad omfattning ingå i nyproduktionsvolymen tidigast år 2020.</p> <p>Det förutsätts att bolaget lämnar information om nyproduktionen inom ramen för ordinarie uppföljningsrapporter och att en mer genomgripande uppföljning sker vid ägardialogen 2017.</p> <p>Bolaget uppmärksammar de negativa konsekvenserna för nyproduktionstakten kopplat till <b>länsstyrelsens underbemanning</b>.</p> <p>Det får förutsättas att bolaget uppmärksammar frågan gemensamt med de planerande nämnderna och agerar utifrån ett hela staden perspektiv.</p> <p>Bolaget lyfter fram sin ambition att producera <b>lågprislägenheter</b> i syfte att hålla nere hyrorna. Även alternativ med möjlighet att påverka hyran genom val av nivå på lägenhetens standard (mini-midi-maxi) lyfts fram av bolaget.</p> <p>Bolaget ges i uppdrag att redovisa hur ambitionen utvecklats avseende produktion av lågprislägenheter i anslutning till ägardialogen 2017.</p>	<p>Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden</p>	<p><b>Information</b></p> <p>Löpande information inom ramen för ordinarie uppföljningsrapporter 2016.</p> <p>Uppföljning i anslutning till ägardialogen 2017.</p>



<p><b>Ny organisation för nyproduktionsprocessen</b></p> <p>Den nya organisationen för nyproduktionsprocessen medför att förändrade roller etablerats inom Framtidenkoncernen. Det nya byggherrebolaget håller på att etableras och resurser för nyproduktionen samordnas. Samtidigt ska volymen öka kraftigt.</p> <p>Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att skyndsamt informera styrelsen i Stadshus AB om den nya organisationen inte bedöms kunna uppfylla förväntningarna.</p> <p>Bolaget ges i uppdrag att redovisa en utvärdering av den nya processen för nyproduktionen av bostäder vid ägardialogen 2017.</p>	<p>Framtiden</p>	<p><b>Information</b></p> <p>Vid behov förutsätts bolaget informera Stadshus AB i särskild ordning.</p> <p>Uppföljning i anslutning till ägardialogen 2017</p>
<p><b>Framtidenkoncernens sociala ansvar</b></p> <p>Bolaget framhåller att man upplever att Framtidenkoncernen får ta ett oproportionerligt stort ansvar för bostadsbristen i de socialt utsatta områdena i Göteborg. Bedömningen är att det bara i Angeredsområdet finns mellan 5 000 och 10 000 invånare som saknar eget kontrakt. Bolaget förutsätts uppmärksamma detta inom ramen för ordinarie uppföljningsrapporter.</p>	<p>Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden</p>	<p><b>Information</b></p> <p>Löpande information inom ramen för ordinarie uppföljningsrapporter 2016.</p>
<p><b>Geografisk samordning - samordning</b></p> <p>Med utgångspunkt i beslut från bolagsöversynen har bolaget utarbetat förslag om geografisk samordning av ca 3 000 lägenheter. Arbetet har skett i samråd med tjänstemän från Stadshus AB och styrelsen i Stadshus AB har informerats.</p> <p>Styrelsen i Stadshus AB konstaterar att samråd skett på det sätt som kommunfullmäktige avsåg i uppdraget 2014-06-05 avseende geografisk samordning.</p>	<p>Styrelsen i Stadshus AB</p>	<p><b>Information</b></p> <p>Uppdraget avseende geografisk samordning förklaras fullgjort.</p>
<p><b>Konsekvenser av större upprustningsprojekt</b></p> <p>Respektive förvaltande bostadsbolag svarar för omfattning och principer för större upprustningsprojekt. Gemensamma principer och en systematisk uppföljning avseende hyreshöjningar och eventuell avflyttning saknas på koncernnivå</p> <p>Bolaget ges i uppdrag att utarbeta koncerngemensamma riktlinjer samt principer för systematisk uppföljning avseende större upprustningsprojekt. Uppdraget redovisas vid ägardialogen 2017.</p>	<p>Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden</p>	<p>Uppföljning i anslutning till ägardialogen 2017</p>



<p><b>Kompetensbrist</b></p> <p>Bolaget framhåller bristen på kompetens inom såväl produktion (nyproduktion/ombyggnader/upprustning) som förvaltning. Rekryteringsproblem har uppmärksammats på befattningar som kräver såväl gymnasieutbildning som högskoleutbildning. Rekryteringsproblemen bedöms vara av sådan omfattning att det kan äventyra koncernens förutsättningar att fullfölja sitt uppdrag.</p> <p>Den uppmärksammade kompetensbristen har ett kommunövergripande perspektiv och bör hanteras inom ramen för kommunstyrelsens övergripande ansvar.</p>	<p>Styrelsen i Stadshus AB</p>	<p>Överlämnas till Kommunstyrelsen för beaktande.</p>
<p><b>Långsiktig finansiell uthållighet</b></p> <p>Framtidenkoncernens ekonomiska situation bedöms i dagsläget vara god. I ett längre perspektiv finns ekonomiska utmaningar som hänger samman med koncernens ambitioner i fråga om nyproduktion av bostäder, fortsatt upprustning av bl a miljonprogramsområdena, uttalad återhållsamhet med hyreshöjningar samt affärsplanens ambitioner för en hållbar framtid inte minst inom det sociala området.</p> <p>Bolaget ges i uppdrag att i samband med ägardialogen 2017 redovisa en samlad strategi för att nå långsiktig ekonomisk hållbarhet mot bakgrund av dessa utmaningar.</p>	<p>Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden</p>	<p>Uppföljning i anslutning till ägardialogen 2017</p>

Dag som ovan

Hans Olsson

Göteborgs Stadshus AB

Tf Bolagsansvarig, Förvaltnings AB Framtiden