

PROTOKOLL (7)

Fört vid sammanträde med styrelsen
för Förvaltnings AB Framtiden

Datum: 2019-10-03
Tid: Klockan 09:00 – 12:10
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)

Suppleanter:
Johannes Hulter (S), tjg
Daniel Augustsson (C), tjg
Gunnar Ekeröth, suppleant (MP)
Tove Krabo (D)

Arbetstagarrepresentanter:
Ulla Berg, PTK
Viveca Bertelsen, suppl. PTK
Per Olsson, suppl. PTK

Övriga:
Terje Johansson, VD
Lars Just, ekonomichef §§ 9–11
Ann-Karin Trixe, stabschef
Martin Blixt, VD Byggutveckling § 13
Mohamed Hama Ali, chefsjurist

Ej närvarande Erik Woxlin, ledamot (KD)
Bernt Sabel, ledamot (S)
Susanne Wirdemo, suppleant (M)
Johan Svensson, suppleant (V)
Simon Kappelmark, LO
Jan-Olov Isacson, LO
Niclas Blomnell, suppl. LO



§ 1a Sammanträdet öppnande

Ordföranden hälsar samtliga välkomna och öppnar därefter sammanträdet.

§ 1b Upprop

Upprop genomförs, det noteras att Erik Woxlin, Bernt Sabel, Susanne Wirdemo, Johan Svensson, Jan-Olov Isacson, Simon Kappelmark och Niclas Blomnell anmält förhinder.

§ 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 § 1b ”Upprop” och § 15 b ”Yrkande rörande möjlighet att bo kvar i sitt hem”, fastställs dagordningen enligt paragraferna nedan.

§ 5 Föregående mötesprotokoll

Protokoll från styrelsens sammanträden den 29 augusti 2019 har varit utsänt. Protokollet antecknas och läggs till handlingarna utan synpunkter.

§ 6 VD-rapport

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

- Ny VD för Stadshus AB
- VD:s besök på dotterbolagens styrelsemöten
- Kvalitetsmässan med Sveriges Allmännyttas
- Utvecklingsstrategi per område, beräknas presenteras våren 2020
- Fotografering 30 oktober
- Nyproduktion

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 7 Omvärldsanalys

Lars Just redogör för omvärldsanalys.

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.



§ 8 Uppföljningsrapport 2 2019

VD redogör för uppföljningsrapport 2, 2019 i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att anteckna rapporten.

§ 9 Delårsbokslut 2018-08-31

Lars Just redogör för delårsbokslut i enlighet med utsänd handling.

a) Moderbolaget

Styrelsen beslutar att fastställa resultat- och balansräkning per 2019-08-31.

b) Koncernen

Styrelsen beslutar att fastställa resultat- och balansräkning per 2019-08-31.

§ 10 Finansrapport 2019-08-31

Lars Just lämnar en finansrapport per 2019-08-31 i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att anteckna rapporten.

§ 11 Prognos 3 – 2019

Lars Just redogör för nedanstående prognoser i enlighet med utsänd handling.

a) Moderbolaget

Styrelsen beslutar att anteckna prognos 3 för 2019 för moderbolaget

b) Koncernen

Styrelsen beslutar att anteckna prognos 3 för 2019 för koncernen

§ 12 Strategiska diskussioner investeringar

VD för en dialog med styrelsen om möjligt ramverk för investeringar.

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten samt att fortsätta samtalen på kommande möten.

§ 13 Investeringsärenden

Martin Blixt redogör för nedanstående investeringsärenden i enlighet med utsända handlingar.



a. Litteraturgatan – Egnahemsbolaget

Styrelsen beslutar att tillstyrka förslaget till investering.

b. Återställning av gårdsbjälklag samt trygghets- och trivselskapande åtgärder, Tynnered – Familjebostäder

Styrelsen beslutar att tillstyrka förslaget till investering.

Demokraterna anmäler protokollsanteckning (protokollsbilaga 1).

§ 14 Modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

VD redogör för modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i enlighet med utsända handling.

Amalia Rud Pedersen yrkar bifall till ett gemensamt yrkande från S, V och MP om att återremittera modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter till VD för justering i linje med den av styrelsen beslutade inriktningen (protokollsbilaga 2).

Ordföranden yrkar bifall till VD:s förslag:

- att anta modellen för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.
- att ge VD i uppdrag att vidta de åtgärder och anpassningar som behövs för att verkställa inriktningen i modellen i enlighet med föreslagen tidplan.
- att styrelsens uppdrag till VD att återkomma med förslag på hur rapporten från den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer skall genomföras, förklaras fullgjort.
- att Kommunfullmäktiges uppdrag i budget 2019 till Förvaltnings AB Framtiden om att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar, förklaras fullgjort.
- att hemställa ärendet till Stadshus AB för vidare beredning av ärendet till Kommunfullmäktige.

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
Johannes Hulter:	Nej
Daniel Augustsson:	Ja



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

att återremittera modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter till VD för justering i linje med den av styrelsen beslutade inriktningen.

Demokraterna anmäler reservation och protokollsanteckning (protokollsbilaga 3).

§ 15a Ändring av innehåll i tidplan för styrelsemöten pga. Kommunfullmäktiges budget och riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll

VD redogör för ändring av innehåll i tidplan för styrelsemöten i enlighet med utsänd handling.

Styrelsen beslutar att godkänna reviderad tidplan och innehåll för styrelsemöten 2019.

§ 15b Yrkande från V och Mp rörande möjligheten att bo kvar i sitt hem

Roger Höög och Martin Nilsson redogör för yrkandet från V och MP om hemställen till dotterbolagen om att de ska erbjuda berörda att de ska få bo kvar i sin lägenhet (protokollsbilaga 4).

Ordföranden yrkar avslag med motiveringen att ärendet ska avgöras centralt i kommunen.

Styrelsen beslutar i enlighet med ordförandes förslag.

Roger Höög anmäler protokollsanteckning (protokollsbilaga 5).

§ 16 Inför ägardialog med dotterbolag

Ordföranden redogör för ägardialoger med dotterbolagen.

Styrelsen beslutar att anteckna informationsrapporten.

§ 17 Byggutveckling – Protokoll 2019-08-23

Protokoll från Byggutvecklings styrelsemöte har varit utsänt.

Styrelsen beslutar att anteckna protokollet.

§ 18 Anmälan möten konferenser

Kjell Björkqvist rapporterar om:

2 september - Ägardialog Stadshus

6 september - Seminarium CMB Chalmers: "Att flytta eller inte flytta"

12 september - Medverkan vid Skånehems studiebesök i Göteborg

16 september - Medverkan vid Gårdstensbostäders konferens i Varberg

18-19 september - Deltagande i Business Arena, Stockholm



27 september - Länsstyrelsens utbildning om total- och civilförsvaret för Göteborgs stad.
1 oktober - Styrelseutbildning i Stadshuset AB

Daniel Augustsson rapporterar om:
17 och 26 september – Styrelseutbildning Stadshuset AB

Martin Nilsson rapporterar om:
19-20 september - Konferensen ”Socialt byggande och modernt självbyggeri” i Göteborg

Tamara Nesic rapporterar om:
10 och 23 september - Styrelseutbildning Stadshuset
25 september - Utbildningstillfälle revisionsutskottet

Stefan Svensson rapporterar om:
2 september - Ägardialog med Stadshuset AB.
6 september - Seminarium CMB Chalmers: ”Att flytta eller inte flytta”.
12 september - Medverkan vid Skånehemms studiebesök i Göteborg.
16 september - Medverkan vid Gårdstensbostädernas konferens i Varberg.
18-19 september - Deltagande i Business Arena, Stockholm.
25 september - Sammanträde + utbildning med revisionsutskottet.
27 september - Länsstyrelsens utbildning om total- och civilförsvaret för Göteborgs stad.

Roger Höög rapporterar om:
2 september - Ägardialog med stadshuset AB.
6 september - Frukostseminarium Chalmers teknikpark, Att flytta eller inte.
16 september - Styrelsekonferens Varberg, Gårdstensbostäder.
18 -19 september - Hemma hos Allmännyttan Botkyrka. Sveriges Allmännytta.
27 september - Utbildning i totalförsvaret och civilförsvaret. Länsstyrelsen
1 oktober – Styrelseutbildning Stadshuset AB/Styrelseakademien.

§ 19 Övriga frågor

Inga övriga frågor föreligger.

§ 20 Avslutning

Ordföranden förklarar sammanträdet avslutat.



Vid protokollet


Mohamed Hama Ali

Justeras:


Kjell Björkqvist
Ordförande


Roger Höög
Andre vice ordförande

Demokraterna

Förvaltnings AB Framtiden

2019-10-03

Yrkande rörande styrelsehandling nr 13b

Att man i samband med investeringen med *återställning av bjälklag samt trygghets- och trivselskapande åtgärder i Tynnered* tar vara på befintligt material från platsens tidigare lekplatser, pallkragar och annat (även trasiga delar.) Vi föreslår att det återanvänds på gårdar kring Bostadsbolagets bestånd i norra Tynnered, som likväl ligger inom samma prioriterade utvecklingsområde, men som hittills inte genomgått någon upprustning.

Anledning: Det byggs 100 nya bostäder i Bostadsbolagets regi på Brilljantgatan inom ramen för Bostad2021. SDN Västra Göteborg menade i granskningskedet att detaljplanen inte tillgodosåg barnperspektivet och föreslog en lekplats i samband med nybyggnationen. Men planen gick igenom utan justeringar med hänvisning till ”befintlig lekplats i närheten” - utifrån en ritning från 1964 som ändrats sedan dess. Lekplatsen ifråga finns i realiteten inte kvar.

Närmast liggande lekplats samförvaltas men är sliten, torftig och behöver kompletteras. Det har i dialoger med lokala grupper – liksom med representant från Bostadsbolaget - talats om att leta efter återvunnen lekutrustning som tagits ur bruk. Det vore därför önskvärt att Framtiden AB återvinner materialet i samverkan med lokalsamhället. På så vis genererar investeringen på Bronsåldersgatan effekter i ett ännu större område; även i norra Tynnered.

S, V, MP

Förvaltnings AB Framtiden
2019-10-03

Yrkande angående modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

Den inriktning för arbetet som styrelsen beslutade om i juni 2019 har i mycket liten utsträckning omhändertagits i det förslag som nu ligger på styrelsen bord. Ett uppenbart exempel är att styrelsen mycket tydligt påpekat att man inte ska utgå från generella eller siffersatta mål. Trots det förekommer just detta i förslaget till modell. Det är styrelsens mening att förslaget behöver omarbetas grundligt i linje med den av styrelsen beslutade inriktningen.

Förslag till beslut:

Att återremittera modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter till VD för justeringar i linje med den av styrelsen beslutade inriktningen.

Protokollsanteckning från Demokraterna till punkt 14 "Modell för ombildning till bostadsrätt" i Framtidens styrelsemöte 2019-10-03

Framtidens pågående investeringsprogram är ytterst resurskrävande, vilket både inneburit att underhållet i det existerande beståndet pressats tillbaka och att koncernens låneböroda ökar med cirka 2000 miljoner kronor varje år. Eftersom den helt dominerande delen av denna nyproduktion sker i de delar av staden som traditionellt sett betraktats som mindre attraktiva och därför haft en sämre värdeutveckling skrivs ungefär 200 miljoner av dessa investeringar omedelbart bort. Situationen av tillbakapressat underhåll och stora investeringar i utsatta områden innebär att koncernens förmåga att skapa värden och förbättra kassaflöden är av absolut högsta prioritet.

Samtidigt som detta omfattande investeringsprogram startats har även kommunfullmäktiges majoritet fattat flera beslut om att initiera och underlätta ombildningar till bostadsrätter i utsatta områden som helt domineras av hyresrätter, i normalfallet även med allmännyttan som enda eller helt dominerande hyresvärd.

En sådan utveckling är idag mer nödvändig än någonsin. De utsatta områdena har under många decennier utsatts för en utarmningsprocess där deras inkomster och hela sociala sammansammanhang stadigt försämrats i förhållande till övriga Göteborg och regionen. Utflyttningen av människor som fått arbete och stabila förhållanden till kranskommunerna har varit den enskilt viktigaste och mest ihållande trend som existerat i kommunen ända sedan 1970.

Det är denna kontinuerligt pågående utveckling som varit motivet till besluten i kommunfullmäktige om att initiera och underlätta ombildningar och därmed skapa en mer diversifierad ägarbild och därmed även öka den sociala heterogeniteten i områdena. Det är också en empiriskt väl belagd trend att denna typ av ägarspridning och social stabilisering ökar värdet i det existerande beståndet, vilket skulle vara mycket positivt för Framtiden som även framgent skulle vara den dominerande ägaren i de prioriterade områdena.

På grund av styrelsebesluten i juni och oktober skjuts nu denna möjlighet på en obestämd framtid. Till yttermera visso inträffar det i ett läge där inflyttningen till staden av människor med svag sysselsättning ökar – samtidigt som utflyttningen till kranskommunerna nått nivåer som är lika höga som under svaghetstiden på 1970-talet. Dessa båda processer pågår alltså parallellt och innebär i sig att den sociala situationen i de utsatta områdena riskerar att starkt försämrats. De är också en ovedersäglig indikation på att kommunen trots det ökade utbudet inte producerar de bostäder som efterfrågas av ett centralt skikt av befolkningen. Utflyttningen

Men utvecklingen skapar också en risk för företagets fortsatta situation och kreditvärdighet. En oproportionellt stor del av byggandet sker i de utsatta områdena, där värdena inte kommer att öka vare sig genom den fortsatta utflyttningen eller det begränsade underhållet. Det innebär att risken för nedskrivningar ökar, samtidigt som den sociala utarmningen ökar. Det försämrar i sin tur skattekraften i kommunen och ökar beroendet av statliga utjämningsbidrag. I förlängningen innebär det att stadens kreditvärdighet riskeras. Inom bara några år kan en sådan utveckling få betydande effekter för upplåningskostnaderna.

Yrkande

(Vänsterpartiet, Miljöpartiet)

Datum (2019-10-03)

Yrkande rörande möjligheten att bo kvar i sitt hem

Förslag till beslut

I styrelsen för AB Framtiden:

1. Hemställan skickas till dotterbolagen om att de ska erbjuda de berörda att de ska få bo kvar i sin lägenheter.

Yrkandet

Inom ramen för bosättningslagen har Göteborg tagit emot många nyanlända människor. För några år sedan erbjöds drygt 1800 människor (varav ca 500 barn), via Fastighetskontoret, tidsbestämda hyreskontrakt om fyra år. Vi vill erbjuda dessa personer som nu bor inom allmännyttan ett vanligt hyreskontrakt helt utan mellanhänder. Lägenheterna, ca 800, är fördelade över staden och genomsnittlig kötid anses vara ca fem-sex år. Att behöva rivas upp ur sin vardag och avhysas till en oviss framtid kan vara ett svårt slag, inte minst skulle barnfamiljer drabbas hårt. Om hyresgästerna uppfyller de kriterier som normalt ställs för att erhålla ett kontrakt inom allmännyttan vill vi erbjuda dessa ett vanligt tillsvidare kontrakt utan mellanhyresvärd.

Protokollsanteckning ang punkten 15 b vid AB Framtidens styrelsemöte den 3 oktober 2019

I samband med det stora flyktingmottagandet hösten 2015 stiftade riksdagen en särskild lag om fördelning om mottagande ute i kommunerna. Flertalet av dem som anvisades för bosättning i Göteborgs kommun är idag boendes i något av AB Framtidens dotterbolag. De tilläts tidsbegränsade avtal om fyra år. Skälet till tidsbegränsningen om fyra år är att det bedömdes att de som fick tillfälliga avtal under den perioden skulle ha möjligheten att skaffa sig ett annat permanent boende. Flera av dessa kontrakt börjar nu löpa ut under våren 2020.

Eftersom de som kommit till Göteborg står långt från bostadsmarknaden och som jag har förstått det också från arbetsmarknaden är utsikterna att själv skaffa ett eget boende näst intill obefintligt. Lagens intention var att kommunerna skulle bereda dessa personer permanenta bostäder, vilket jag också tycker man kan utläsa ur 5 § i aktuell lag. Att köpa en bostad med de priser och lånevillkor som råder på den Göteborgska bostadsmarknaden är för den här gruppen omöjligt. Återstår då att köa via Boplats. Den kön överstiger i dagsläget med råge fyra år. Det gör att det är omöjligt att få en ny bostad.

Jag tycker det är cyniskt och inhumant att i ett sådant läge säga att de måste lämna de kontrakt som de har. I dagsläget vet vi att denna grupp är en ordningsam grupp hyresgäster utspridda över stadens alla stadsdelar, inte enbart koncentrerade till områden med hög fattigdom eller sociala problem.

Flera av dessa hyresgäster har barn som kommit in i samhället genom förskola, skola, fritids mm. Det är orimligt att rycka upp dessa ur sina vardagsmiljöer i sig och dessutom utan att något annat permanent boende finns. Det kommer medföra sociala skador som vi kommer få betala för långt senare. För att inte ens nämna de ekonomiska kostnader som Göteborgs stad kommer stå inför då staden är skyldig att erbjuda barn någon form av boende.

Varför ska då AB Framtiden hantera den här fråga? Ja, därför att det är i vår koncern som hyresgästerna bor. Det är här vi har möjligheten att enkelt och lätt få till ett bra beslut om att erbjuda dessa hyresgäster att få bo kvar.

Jag hade inför den här omröstningen varit öppen för olika varianter av kvarboende. Jag kan dessvärre konstatera att ingen av de partier som röstat nej till förslaget har varit intresserade av att diskutera i sådana termer.

Jag kan konstatera att vi rödgrönrosa i dagsläget är de enda som velat att AB Framtiden ska lösa den här frågan på det här sättet. Det är bara att beklaga men samtidigt påminna om att Vänsterpartiet är öppet för att föra nya diskussioner i frågan.

Roger Höög (v)

2e vice ordförande AB Framtiden