

Styrelsehandling nr 10
Utfärdat: 2020-11-23
Diarienummer: 2020-0235

Handläggare:
Anna Staxång
Telefon: 031 – 773 75 52
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Skriftlig redovisning till Stadshus AB av genomförda ägardialoger 2020

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Att godkänna redovisning av genomförda ägardialoger 2020 och översända handlingen till Stadshus AB

Ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har genomfört ägardialoger med samtliga åtta dotterbolag under perioden 12–14 oktober 2020. Föreliggande ärende innehåller en skriftlig redovisning av genomförda dialoger.

Av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning framgår att moderbolag i stadshuskoncernen minst en gång per år ska genomföra ägardialog med dotterbolagen med fokus på ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, affärsplan, större investeringar, väsentliga risker, viktiga policyfrågor samt frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt som ska underställas kommunfullmäktige. Redovisning av ägardialogerna ska ske skriftligt från moderbolag till Stadshus AB.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras:

1. Stadshus AB
2. Samtliga dotterbolag i koncernen

Bilagor

1. Skriftlig redovisning till Stadshus AB av genomförda ägardialoger 2020

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Anna-Karin Trixe

Stabschef

Anteckningar från ägardialog med Bostadsbolaget den 12 oktober 2020

Via Teams

Närvarande:

Margita Björklund, Ordförande Bostadsbolaget

Kicki Björklund, VD Bostadsbolaget

Johan Zandin, 2:e vice ordförande Bostadsbolaget

Josefin Stenmark

Isabelle Yalcintas

Simon Kappelmark

Rebecca Lindqvist

Niklas Nordell

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Roger Höög, 2:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Martin Nilsson

Jan Jörnmark

Bernt Sabel (fram till k 10:00)

Simon Kappelmark

Niklas Nordell

Annika Berntsson

Per Olsson

Nicklas Blomnell

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Margita Björklund som inleder med att berätta att man ser med förväntan fram emot dagens dialog. Margita lämnar sedan över till Johan Zandin.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna
 - Uppföljning ägardialog 2019

- Fokusområde: Varsam renovering, Utvecklingsområden
- Uppföljning av uppdrag i affärsplan
- Samverkan i koncernen
- Större investeringar: Befintligt bestånd
- Väsentliga risker: Påverkan av pandemi, ekonomisk stabilitet
- Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Uppföljning ägardialog 2019

Inga punkter återstod från förra ägardialogen.

4. Fokusområden

Varsam renovering

Bolaget föredrar sitt kommande projekt Robertshöjd/Träkilsgatan där man för första gången tillämpar den koncerngemensamma modellen. Man kommer att ha två nivåer, Basnivå eller Tillval. Man kan konstatera att basnivån ger en 7–8% hyreshöjning. Önskemål från bolaget är att alla som väljer tillval ska få det. Målsättningen långsiktigt är 20% på basnivå.

Moderbolagsstyrelsen svarar att minst 20% skall renoveras genom underhåll och med bibehållen standard enligt beslut.

Utvecklingsområden

Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden, Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered. Bolaget presenterar hur organisationen för respektive område ser ut inför arbete med koncernens strategi för utvecklingsområden.

I Biskopsgården arbetar man redan med så kallad plusförvaltning. I Tynnered arbetar man tillsammans med Stena Fastigheter och har där stora förhoppningar om att kunna vända området. Förvaltningen i Hammarkullen påminner mycket om den i Biskopsgården.

Bolaget påtalar att det är viktigt med långsiktiga beslut då man sätter organisationen. Man behöver flerårsbeslut för de lokala planerna. Moderbolagsstyrelsen svarar att budgetbesluten är ettåriga men att det finns en långsiktighet i strategin.

Moderbolagsstyrelsen ber bolaget berätta hur arbetsmiljön ser ut för personalen som arbetar i de utsatta områdena. Bolaget svarar att man tittar mycket på detta, och man har egen personal och ingen inhyrd. Det ger en kontinuitet och trygghet.

Bolaget får också frågan om hur man ser på kameraövervakning? Bolaget anser att det är viktigt med kameror, och det finns i polisens regi uppsatta kameror i områdena.

Bolaget ställer frågan till moderbolagsstyrelsen hur det går med ärendet för Hammarkulletorget. Moderbolagsstyrelsen svarar att det var uppe på senaste styrelsemötet som en informationspunkt, samt att beslut planeras att tas på styrelsemötet 10 november.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Lokala strategier för utvecklingsområden

Man är klar med de lokala strategierna för utvecklingsområdena och håller nu på att utveckla organisationen kring detta.

Ombildning BRF

Styrelsen har gett VD i uppdrag att arbeta vidare med förfrågan att ombilda fastighet Järnbrott 164:17 till bostadsrätter och återkomma med ett förslag till genomförande. Fastigheten inrymmer en byggnad med 58 lägenheter.

Nyproduktion

Under 2020 kommer bolaget att ha inflyttningsklara etapper i tre olika nyproduktionsprojekt med totalt 176 lgh. Det är sista etappen i Guldheden för Syster Estrids Gata med 22 lgh, tre etapper i Askimsviken med 63 lgh och hela projekt Briljantgatan med 91 lgh.

6. Samverkan i koncernen

Man har en önskan i Bostadsbolaget att ha presidieträffar en eller två gånger om året.

Bolaget lyfter frågan om kostnadsutveckling av koncernarvodet till moderbolag och Byggutveckling.

Bostadsbolaget tar upp att man anser att koncernledningen har utövat för mycket inflytande i hur-frågor. Bolaget uppehåller sig bland annat vid hur man visar lägenheter kopplat till Corona-pandemin.

Bolaget tar upp frågan gällande de råd som finns i koncernen och rådets mandat. Man tar som exempel upp Superrådet. Bolaget vill inte se att de har en styrande roll.

Moderbolaget svarar att råden endast kan fatta konsensusbeslut, annars ska frågorna prövas av koncernledningen.

7. Större investeringar

Befintligt bestånd

Bolaget har konverterat många lokaler till lägenheter. Man påpekar att man inte kan hålla den takten längre, då de lokaler som går att konvertera är slut. Övriga större investeringar redovisas alltid för moderbolagsstyrelsen.

Bolaget lyfte frågan om den nya projekt och investeringsriktlinjen gäller. Moderbolagsstyrelsen svarar att beslut togs i juni och expedierades till samtliga dotterbolag.

8. Väsentliga risker

Påverkan av pandemi

Personella, kundrelaterade och ekonomiska konsekvenser har hittills varit ringa. Bolaget har varit generösa med anstånd till hyresgäster och lokalhyresgäster.

Ekonomisk stabilitet

Ingen påverkan.

9. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Inga punkter togs upp här.

10. Övrigt

Bolaget tar upp frågan om uthyrningspolicyn. Bostadsbolaget lyfter om det är rimligt att inte ställa krav på/kontrollera typ av inkomst.

Moderbolagsstyrelsen svarar att det är en svår fråga som man tar till sig och har förståelse för.

11. Sammanfattning

Moderbolagsstyrelsens ordförande sammanfattar dialogen med att man fått många svar, men att en del svar återstår. Ett antal frågor behöver vi återkomma till, vilket koncernstyrelsen avser göra.

12. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

*Vid anteckningarna
Lena Hagenfeldt*

Anteckningar från ägardialog med Framtiden Byggutveckling AB den 12 oktober 2020

Via Teams

Närvarande:

Martin Blixt, VD Framtiden Byggutveckling AB

Michael Pirosanto, Vice ordförande Framtiden Byggutveckling

Camilla Hallquist

Erik Windt Wallenberg

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Roger Höög, 2:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Martin Nilsson

Jan Jörnmark

Bernt Sabel

Simon Kappelmark

Niklas Nordell

Annika Berntsson

Nicklas Blomnell

Jan-Olov Isacsson

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till vice ordförande Michael Pirosanto som inleder med att visa Framtiden Byggutveckling idag. Man har ett högt tryck på produktionen och har förändrat organisationen.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - Uppföljning ägardialog 2019
 - Fokusområde: Nyproduktion, Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan
 - Samverkan i koncernen
 - Större investeringar: Nyproduktion
 - Väsentliga risker: Påverkan av pandemi, ekonomisk stabilitet
 - Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Uppföljning ägardialog 2019

Bolaget fick med sig frågan om bostäder för seniorer. Bolaget skulle träffa lokalsekretariatet för ett samarbete. Hur ser det ut och vilket resultat har det givit?

Bolagets svar:

Bolaget har fört samtal med lokalsekretariatet i flera olika forum och det finns sedan tidigare skisser på äldreboenden.

Byggande av boende för äldre ur stadens perspektiv:

- Selma stad – äldreboende byggs nu av Byggutveckling
- Rannebergen – Gbg lokaler planerar för äldreboende
- Koncept för boende för äldre finns – punkthus, Byggutveckling

Moderbolagsstyrelsen skickar med frågan gällande om/att man kan söka bidrag av staten för detta. Bolaget tar med sig frågan.

Bolaget fick i uppdrag att fundera på hur samarbete mellan de förvaltande bolagen och Byggutveckling skulle kunna utvecklas.

Bolagets svar:

Bolaget har rapporterat att en första dialog med förvaltande bolag är inplanerad och att löpande månadsmöten hållits med nyproduktionsansvariga på dotterbolag. VD har under året haft möten med VD:ar i förvaltande bolag för avstämningar om aktuellt läge och ökat samarbete.

Dialog om samarbete, involvering och specifika frågor har förts, bland annat;

- Tidiga skeden avstämningar områdesutveckling och strategi utvecklingsområden.
- Förvaltande bolags tekniska kompetens i nyproduktionen, process och arbetssätt.
- Månatliga avstämningar med Nyproduktionsansvariga
- Navigationsgrupp övergår till Nyproduktionsråd inom kort

4. Fokusområden

Nyproduktion

Byggutveckling är idag inne i den mest expansiva produktionsfasen sedan bolaget bildades. Flertalet av de från förvaltande bolagens övertagna projekt, till antalet ca 40 projekt, befinner sig nu i produktion alternativt på väg in i produktion. För att möta upp mål och strategier samt det höga produktionstrycket, har bolaget bedrivit ett arbete med att förändra både arbetssätt och organisation, vilket implementerades 1 juli 2020.

Produktionskostnader

Framgångsfaktorer för sänkt produktionskostnad

- **Ledning och styrning:**
 - Ökat utredningsfokus i tidigt skede för platsens beskaffenhet
 - Breddad kompetens i arbetet med sänkt produktionskostnad i samtliga skeden
 - Mål och resultatstyrning i varje skede (TS, DP, GF)
 - Processorienterat med tydlig styrning
 - Inget projekt passerar utan att uppfylla mål och förväntat resultat

- **Strategi:**
 - För investeringar i nyproduktion, är beslutad i Koncernstyrelsen
 - För sänkt produktionskostnad, arbetas fram under hösten, beslut i Koncernstyrelsen

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Strategi för att minska produktionskostnader/Utan detaljplan gå direkt på bygglov

Bolaget har tillsammans med Egnahemsbolaget gemensamt analyserat externa rapporter, och dialog med SBK är påbörjad. Specifikt pilotprojekt utvalt för att pröva möjligheten med bygglov direkt. Återrapporterat till moderbolaget i juni. Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion beslutades i Koncernstyrelsen 12 juni 2020, och arbete med Framtidenkoncernens strategi för att sänka produktionskostnaderna pågår. Koncernstyrelsen kommer föreslå beslut under hösten. Tillsammans skapar strategierna förutsättningar för lägre produktionskostnader.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan hur det går med Kombohusen. Bolaget svarar att marken behöver anpassas i vissa fall för dessa då husen saknar grund. Det är heller inte alltid detaljplanen medger Kombohusens mått då det är kuperad mark. Man arbetar dock för att få in dem där det är lämpligt. Moderbolagsstyrelsen skickar med att det är viktigt att implementera Kombohusen.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan till bolaget hur det går att kombinera att bygga billigt med kvalitet? Bolaget svarar att man kan leverera bra produkter. Två bra exempel är Tuve centrum samt Mandolingatan, etapp 4.

En av de stora åtgärder man gjort i Byggutveckling är att flytta kompetens till Tidiga skeden och tagit med dem direkt i projekten. Viktigt att ha med sig förutsättningarna på plats.

6. Samverkan i koncernen

Bolaget samverkar utifrån sitt uppdrag med alla bolag i koncernen. Man tycker att samverkan i koncernen fungerar på ett tillfredsställande sätt.

7. Större investeringar

Nyproduktion

Backa/Brunnsbo:

Bolaget har sju olika projekt på gång i området.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om man i framtiden kan konvertera p-garage till lägenheter om efterfrågan minskar? Bolaget svarar att det på grund av bland annat takhöjd är svårt.

Frölunda:

Bolaget har totalt sex olika projekt på gång i Frölunda. Man ser över om man kan koppla ihop Tynnered med Frölunda på ett bra sätt.

Oklandsåsen:

Oklandsåsen är arbetsnamnet för ett nytt ytterstadsområde för en modern, tät, grön stad. Projektet sker i samarbete med Framtidenkoncernen, Skanska, Riksbyggen och Johanneberg Science Park. Området ligger mellan Kärra och Backa. Det är en möjlighet att bygga ihop Backa och Kärra. Det finns en stor potential i området. En särskild utredning om urval av tänkbara exploateringsområden pågår och val av område inför kommande översiktsplan förväntas ske av Byggnadsnämnden under vintern 2020/21.

Totalen av dessa tre projekt ger en stor potential i arbetet framåt.

8. Väsentliga risker

Påverkan av pandemi

Bolaget ser ingen direkt påverkan.

Ekonomisk stabilitet

Det förekommer en del varsel och uppsägningar inom själva byggsektorn.

9. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Bolaget har i dagsläget inga ärenden av principiell beskaffenhet.

10. Övrigt

Avvikelser i projekt

Den externa granskningen av dessa projekt är påbörjad.

11. Sammanfattning

Man sammanfattar mötet med det är glädjande att bolaget är inne i en så expansiv byggfas.

12. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner och föredragningar.

*Vid anteckningarna
Lena Hagenfeldt*

Anteckningar från ägardialog med Egnahemsbolaget den 14 oktober 2020

Via Teams

Närvarande:

Joel Wickman, ordförande Egnahemsbolaget
Erik Windt Wallenberg, VD Egnahemsbolaget
Per Lind, 1:e vice ordförande Egnahemsbolaget
Helén Ohlsson, 2:e vice ordförande Egnahemsbolaget
Anna Johansson
Jöran Fagerlund
Bettan Andersson
Susanne Grandin Björnerud

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden
Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Roger Höög, 2:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Amalia Rud Pedersen
Tamara Nestic
Martin Nilsson
Jan Jörnmark
Bernt Sabel
Tove Krabo
Daniel Augustsson
Simon Kappelmark
Per Olsson
Niklas Nordell
Annika Berntsson
Nicklas Blomnell

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Joel Wickman.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - Uppföljning ägardialog 2019
 - Fokusområde: Nyproduktion, Utvecklingsområden

- Uppföljning av uppdrag i affärsplan
- Samverkan i koncernen
- Större investeringar: Nyproduktion
- Väsentliga risker: Påverkan av pandemi, ekonomisk stabilitet
- Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Uppföljning ägardialog 2019

Bolaget fick från förra årets ägardialog ett medskick om en redovisning om självbyggeri. Bolaget lämnar en redovisning nedan under punkten 5, uppföljning av uppdrag i affärsplan

Man går också igenom punkterna från förra årets ägardialog.

4. Fokusområde

Nyproduktion

Bolaget redovisar prognoser för åren 2021–2027. Osäkerheten ökar ju närmare år 2027 man kommer. Historiskt har EHAB levererat mellan 50–150 bostäder per år, kommande period tyder på en markant ökning i produktionsvolym.

Aktuellt försäljningsläge

Bolaget redovisar aktuellt försäljningsläge. Försäljningen sker löpande, alla lägenheter är inte alltid sålda vid tillträdesdagarna. Man ser en effekt av de långsamma processerna.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om processen i detaljplanarbetet har kortats. Bolaget svarar att det är ca 6 år från detaljplan till färdigställd byggnad.

Bolaget får också frågan gällande utländsk arbetskraft. Har man någon kontroll gällande kollektivavtal mm? Bolaget svarar att man kontrollerar och ställer krav i upphandlingen på kollektivavtalsliknande förmåner. Man gör också stickprov och uppföljningar. Man har hittills inte haft någon sådan incident.

Utvecklingsområden

Strategin för särskilt utsatta områden innebär en ökning i Egnahemsbolagets volym. Drygt 50% av bolagets produktion sker i utvecklingsområden, resten i det man kallar mellanområdet. Det är unikt med ett renodlat kommunalt bolag som bygger äganderätter i våra särskilt utsatta områden.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Självbyggeri

Uppdraget med självbyggeri är att ge möjlighet för de i de särskilt utsatta områdena som inte kan betala att färdigställa byggandet själva. Bolaget har skickat ut en intresseenkät bland de som anmält intresse för bostad som Egnahemsbolaget producerat i områden i nordost. Bolaget kan konstatera att de som föredrar modellen självbyggeri är enligt bolagets undersökning äldre medelålders par utan hemmavarande barn med god ekonomi, och alltså inte den målgrupp man vill nå. Bolaget skickar med frågan till moderbolagsstyrelsen om man ska gå vidare trots detta. Man diskuterar om resultatet skulle blivit annorlunda om man haft ett annat urval. Moderbolagsstyrelsen avser att återkomma i frågan.

6. Samverkan i koncernen

Bolaget tycker att samverkan i koncernen fungerar bra, och samverkar med flera bolag i koncernen i olika projekt.

7. Större investeringar

Nyproduktion

Bergsjön

I Bergsjön är man engagerad i tre olika projekt som omfattar totalt ca 800 bostäder.

- Mercuriusgatan
- Solgatan
- Siriusgatan

Hjällbo

För att stärka utvecklingen i Hjällbo är bolaget engagerat i samverkansprojektet Framtidens Hjällbo. Projektet leds av projektledare från Poseidon, och omfattar förutom nyproduktion även trygghet, skola, handel, samhällsfunktioner.

Inom nyproduktion är tre privata byggherrar och Egnahemsbolaget med. En möjlighetsstudie är gjord som indikerar en maximerad volym på över 2000 nya bostäder. Möjlighetsstudien är inskickad till SBK som en kommentar till deras pågående program för Angered. Egnahemsbolaget har framfört att området behöver andra bostadstyper än bostadsrättslägenheter och verkar för att det byggs småhus. En detaljplan är startad, Hjällbo Sandspåret. Egnahemsbolaget och BoKlok bygger totalt ca 120 bostäder, 40 småhus (EHBA), samt 80 lägenheter Brf (BoKlok)

8. Väsentliga risker

Påverkan av pandemi

Hinder/förseningar kopplade till Corona:

- Inga formella hindersanmälningar i dagsläget

- Inga aviseringar avseende brist i materielleveranser eller resursbrist från entreprenörer eller leverantörer
- Bevakning och uppföljning sker via ”kreditvärderingsgruppen” inom koncernen och daglig bevakning internt via kreditupplysningsföretag och media

Köpbeteendet har förändrats. En tydlig trend ses, kunden köper lägenheten mycket närmare eller efter färdigställandet. Man behöver tänka till på en strategi gällande detta. Mellan 2015 och 2018 har alla projekt sålts vid tillträdet. 2019 och framåt är en större andel osålda vid tillträde. Bra att ha mer etappvisa projekt. Säljstart mycket närmare färdigställandet.

Ekonomisk stabilitet

Strategier för effektiv verksamhet och stabil ekonomi

Bolaget strategier

- Produktstandard
- Fokusering och prioritering på utveckling av småhusprojekt
- Handlingsplan för osålda lägenheter
- Försäljning

9. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Ingen fråga togs upp här.

10. Övrigt

Egnahemsbolagets ordförande nämnde kort att det föreligger en intressekonflikt mellan bolaget och Fastighetskontoret gällande värdering av mark. Fastighetskontoret vill köpa mark av Egnahemsbolaget för skoländamål och Egnahemsbolaget erbjuder att köpa mark av Fastighetskontoret för bostadsändamål. Det innebär en stor ekonomisk förlust för bolaget, som istället har föreslagit bytesaffär vilket Fastighetskontoret motsätter sig. Egnahemsbolagets VD för dialog med direktören på Fastighetskontoret i ärendet.

Kommunala särkrav hinder i vägen för bostäder som Egnahemsbolagets målgrupp har råd med.

Prissättning av mark

Viktigt att vi har samma prissättning i hela staden

Kan Egnahemsbolagets hyresgäster söka i koncernen likt andra bolag

Moderbolagets VD återkommer i frågan.

11. Sammanfattning

Ordförande sammanfattar mötet med att moderbolagsstyrelsen fått med sig mycket nya kunskaper.

12. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner och intressanta föredragningar.

*Vid anteckningarna
Lena Hagenfeldt*

Anteckningar från ägardialog med Familjebostäder AB den 13 oktober 2020

Via Teams

Närvarande:

Magnus Nylander, ordförande Familjebostäder AB

Ulf Berglund, tf. VD Familjebostäder AB

Thomas Edin

Karin Lindberg

Joel Abrahamsson

Mai-Britt Wilhelmson

Christopher Skog

Karin Jaxmark

Annika Berntsson

Camilla Claesson

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Roger Höög, 2:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Tamara Nesic

Martin Nilsson

Jan Jörnmark

Bernt Sabel

Tove Krabo

Daniel Augustsson

Simon Kappelmark

Niklas Nordell

Annika Berntsson

Nicklas Blomnell

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Magnus Nylander.

2. Dagordningen för mötet har varit utsänt och innehåller punkterna

- Uppföljning ägardialog 2019
- Fokusområde: Varsam renovering, Utvecklingsområden
- Uppföljning av uppdrag i affärsplan
- Samverkan i koncernen
- Större investeringar: Befintligt bestånd
- Väsentliga risker: Påverkan av pandemi, ekonomisk stabilitet
- Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Uppföljning ägardialog 2019

Bolaget skulle analysera tillämpningen av den nya modellen för Varsam renovering. Bolagets svar tas upp under punkten nedan.

4. Fokusområden

Varsam renovering

Bolaget arbetar just nu med två projekt där man tillämpar varsam renovering, Vårmanadsgatan och Spannlandsgatan. På Vårmanadsgatan har 73% av hyresgästerna valt en standardhöjning. Projektet på Spannlandsgatan ligger senare i tid, varför inte val gjorts där ännu. Bolaget har också ett flertal Landshövdingehus i sitt bestånd där man arbetar med renovering på ett annat sätt, bland annat genom att man tillgodoser bevarandekrav inom riksintresseområde.

Bolaget får frågan gällande återbruk av material och man svarar att man har en del sådana projekt, främst vid basnivån, men att man tittar mer på detta inför framtiden.

Utvecklingsområden

Bolaget utgår från koncernens strategi för utvecklingsområden. Familjebostäders lokala strategier för Bergsjön och Tynnered är nu tagna, och i nuläget arbetar man med att bygga upp organisationen.

Familjebostäder har två särskilt utsatta områden i sitt bestånd;

Bergsjön

Bolaget har haft ett starkt fokus på området under många år. Bergsjön har en hög kundnöjdhet, samt höga trygghetsbetyg. Bolaget bedömer att det i Bergsjön finns en hög potential för att lyckas. Bland annat genom att personalen har arbetat med frågan länge. Man har även ett inriktningsbeslut gällande utvecklingen av Gärdsås.

Tynnered

Arbetet i Tynnered har påbörjats långt senare än arbetet i Bergsjön. Man har i Tynnered en låg kundnöjdhet samt låga trygghetsbetyg. Även Bostadsbolaget och Poseidon finns i området. Man ser att man inom dotterbolagen kan samarbeta här. Man behöver också få med sig de privata fastighetsägarna, exempelvis Stena Fastigheter i samarbetet

Diskussioner förs gällande ombildningar. Bolaget svarar att detta har pausats, delvis beroende på pandemin. Moderbolagsstyrelsen skickar med att man i bolaget ändå bör ser över hur man kan starta upp detta enligt de beslut som är tagna i koncernen.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Lokala strategier för utvecklingsområden

Man är klar med de lokala strategierna för utvecklingsområdena och håller nu på att utveckla organisationen för detta.

Trygghetsvärdar

Störningsjouren har haft ett möte med samtliga trygghetschefer i bolaget. Tynnered omfattas inte av detta i dagens läge.

Uppdrag nöjda hyresgäster

Uppdrag att genomföra medborgardialoger lokalt för att identifiera otrygga platser: Gåsagången, Eriksbo och Lundby klara. Bergsjön ej påbörjat. Bolaget har genomfört en medborgardialog kring Stigbergstorget och planering pågår för Majorna. I Tynnered ska det ske via Tillsammans för Tynnered, vilket är pausat.

6. Samverkan i koncernen

Bolaget upplever att samverkan i koncernen fungerar mycket bra och man ser stora vinster med detta. Samarbete sker i många områden, exempelvis inom:

- IT
- HR
- Säkerhet
- Inköp
- Kommunikation
- Hyresförhandling
- Naturliga samarbeten mellan bolagen

Bolaget ser positivt på en vidareutveckling av samverkan inom koncernen, exempelvis genom:

- Moderbolagsledningens förtydligande av råd och grupper inom koncernen
- Ansvariga för viktiga områden rekryterade på moderbolaget
- Omfattande IT-utveckling kräver samarbete
- Utvecklas naturligt

7. Större investeringar

Befintligt bestånd

Bolaget har en hel del investeringar i befintligt bestånd;

- Kustgatan
- Gärdsås etapp 4
- Vårmanadsgatan
- Spannlandsgatan
- Konverteringar
- Jungmansgatan
- Målning och badrum Landshövdingehus
- Klimatinitiativ
- Solceller

8. Väsentliga risker

Påverkan av pandemi

- Verksamheten har i huvudsak bedrivits enligt plan
- Viss begränsning i service
- Endast digitala visningar
- Hyresgästmöten och aktiviteter ställts in
- Vissa projekt med många hyresgästbesök har förskjutits
- Hyresreduktioner och bortfall har liten ekonomisk påverkan
- Personalen fortsatt nöjd och motiverad
- Kundnöjdhet?

Riskhantering:

- Omfattande samverkan i koncernen – stort stöd för bolagen
- Täta avstämningar koncern/bolag
- Samsyn i beslut och åtgärder
- Smittbegränsande åtgärder
- Viss begränsning av besök hos hyresgäster

- Endast tidsbokning på kundservicekontor
- Arbete hemma där det går – först helt sedan 3 av 5 dagar

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan gällande digitala visningar av lägenheter då det kommit en del klagomål. Bolaget svarar att man utvecklat digitala visningarna i den mån det varit möjligt hittills.

Ekonomisk stabilitet

- Balansräkning ökar
 - Investeringar i befintligt bestånd
 - Nybyggnation
- Resultat belastas
 - Underhåll
 - Satsning på särskilt utsatta områden
- Soliditet
 - Stora övervärden
 - Styrning på koncernnivå
- Uppnår kassaflödeskrav
 - God intäktsutveckling
 - Kontroll på kostnader
 - Underhåll/investeringar i befintligt bestånd är regulator
- Satsning på särskilt utsatta områden
- Långsiktigt underhållsbehov en utmaning

9. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Inget under denna punkt.

10. Övrigt

Man tar här upp avvikelsen i Byggutvecklings nybyggnation.

Viktigt se över/diskutera

- Rapportering av pågående nybyggnadsprojekt
- Ansvarsfördelning

Moderbolaget meddelar att rapportstrukturen förstärks, vilket behandlas i ekonomirådet.

Bolaget ser fram emot en rapport från Byggtvecklings VD vid nästa styrelsemöte.

11. Sammanfattning

Moderbolagsstyrelsens ordförande sammanfattar dialogen med att det är roligt att höra att bolaget ser styrkan med samverkan inom koncernen, och att man har en offensiv och positiv inställning till koncernens alla utmaningar.

12. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner och mycket bra föredragningar.

Vid anteckningarna

Lena Hagenfeldt

Anteckningar från ägardialog med Gårdstensbostäder den 13 oktober 2020

Via Teams

Närvarande:

Mohamed Hama Ali, ordförande Gårdstensbostäder

Michael Pirosanto, VD Gårdstensbostäder

Marek Hom

Amela Turulja

Matti Pärssinen

Bashkim Fetahi

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Roger Höög, 2:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Tamara Nesic

Martin Nilsson

Jan Jörnmark

Bernt Sabel

Tove Krabo

Daniel Augustsson

Simon Kappelmark

Niklas Nordell

Annika Berntsson

Nicklas Blomnell

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Mohamed Hama Ali.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - Uppföljning ägardialog 2019
 - Fokusområde: Varsam renovering, Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan
 - Samverkan i koncernen

- Större investeringar: Befintligt bestånd
- Väsentliga risker: Påverkan av pandemi, ekonomisk stabilitet
- Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Uppföljning ägardialog 2019

Delad entreprenad. Bolaget skulle återkomma om de kan använda den formen även i större sammanhang än idag.

Bolagets svar:

Uppdraget är omhändertaget, Gårdstensbostäder arbetar med delad entreprenad i samtliga underhållsarbeten där det går att genomföra egna upphandlingar. Bolaget redovisar det närmare under punkten Varsam renovering.

4. Fokusområden

Varsam renovering

Bolaget arbetar aktivt med varsam renovering och delad entreprenad vid exempelvis fönsterbyten, relining, badrumsrenoveringar och takarbeten. Moderbolagsstyrelsen uppskattar Gårdstensbostäder för dess arbete med detta.

Utvecklingsområden

Bolaget arbetar aktivt med skapandet av arbetstillfällen för invånarna i Gårdsten. Man har också lyckats ge 153 ungdomar sommarjobb i år. Man arbetar mycket med aktiviteter för barn och unga samt utomhusaktiviteter med Hälsostugan. Även arbete med olovlig andra hand sker i stor utsträckning. Den största utmaningen för Gårdsten är skolan. En lösning där är av stor betydelse för Gårdsten.

Spjutspetssatsning Växthus

Bolaget stimulerar småskalig odling. Man ser ett ökat intresse för detta i Gårdsten. Byggnationen av växthus och gemensamhetslokal i västra Gårdsten är inget projekt, utan en del i något större som mynnar ut i ett grönare och starkare Gårdsten, både ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Detta passar också väl in i FN:s Globala mål.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Bolaget arbetar med att sprida Gårdstensmodellens processer och ta tillvara på de goda exempel som finns i projektet för att kunna sprida och implementera processen i övriga bolag i koncernen.

6. Samverkan i koncernen

Bolaget har ett tätt samarbete med bolagen i koncernen. Man håller bland annat i utbildning av trygghetsgrupper. Bolaget bidrar genom detta till att sprida Gårdstensmodellen i koncernen.

7. Större investeringar

Befintligt bestånd

I befintligt bestånd har bolaget projekt så som till exempel fasadarbeten i Västra Gårdsten, fönsterbyten på Saffransgatan och takarbeten på Salviagatan mm.

Planerad och pågående produktion

Gårdstensbostäder har en hel del pågående och planerad produktion;

- Saffransgatan 55+
- Egnahemsbolaget bygger brf på Saffransgatan 74 med preliminär inflyttning 2022
- Robert Dicksons Stiftelse 126 hyresrätter mellan Gårdsten och Lövgärdet, beräknad inflyttning 2021 respektive 2022. Detta projekt kopplar ihop Gårdsten och Lövgärdet.
- Serneke Gårdsten Centrum inflyttning från och med 2021

8. Väsentliga risker

Påverkan av pandemi

Bolaget ser ingen väsentlig påverkan av pandemin.

Ekonomisk stabilitet

Bolaget ser heller inte här någon väsentlig påverkan.

9. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Bolaget har inga ärenden att redovisa här.

10. Övrigt

Inga punkter under övrigt.

11. Sammanfattning

Moderbolagsstyrelsen sammanfattar mötet med att det är väldigt positivt att bolaget ser helheten i området, och att man arbetar mycket med den sociala gemenskapen i området som är ett viktigt incitament för att lyckas. Man påpekar också hur viktigt det är att vända den nedåtgående trenden med skolan.

12. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner och föredragningar.

Vid anteckningarna

Lena Hagenfeldt

Anteckningar från ägardialog med GöteborgsLokaler den 13 oktober 2020

Via Teams

Närvarande:

Arne Heldtander, ordförande GöteborgsLokaler

Robert Hörnquist, VD GöteborgsLokaler

Michael Bäckegren, vice Vd GöteborgsLokaler

Göran Larsson, 1:e vice ordförande Göteborgslokaler

Karin Alfredsson

Kerstin Billmark

Pia Karlsson

Peter Ljunggren

Yngve Karlsson

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Roger Höög, 2:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Tamara Nestic

Martin Nilsson

Jan Jörnmark

Bernt Sabel

Tove Krabo

Daniel Augustsson

Simon Kappelmark

Niklas Nordell

Annika Berntsson

Nicklas Blomnell

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Arne Heldtander.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - Presentation av bolaget
 - Fokusområde: Utvecklingsområden

- Samverkan i koncernen
- Större investeringar: Befintligt bestånd, nyproduktion
- Väsentliga risker: Påverkan av pandemi, ekonomisk stabilitet
- Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Presentation av bolaget

Bolagets styrelseordförande gör en kort presentation styrelsen och bolaget samt dess uppdrag. Man visar också det bestånd man förvaltar, där det bedrivs både publik och privat näringsverksamhet. Bolaget bedriver många och omfattande aktiviteter på sina handelsplatser. Bolaget arbetar mycket med hållbarhetsfrågor enligt de globala mål som finns.

Man går även igenom 2020 års ekonomi samt preliminär målsättning för 2021. Vakansen per september 2020 visas, den största delen beror på Hedenfastigheten som byggs om och därför tömts.

4. Fokusområde

Utvecklingsområden

Man arbetar utifrån den koncerngemensamma strategin för utvecklingsområden, och bolagets åtgärder omfattar följande handelsplatser i de särskilt utsatta områdena; Hammarkulletorget, Hjällbo Centrum, Bergsjön Centrum, Vårväderstorget, Friskväderstorget (ägare Bostadsbolaget) och Länsmanstorget.

Insatser:

Trygghetssäkrade fastigheter

Bolaget genomför löpande inventering av sina fastigheter utifrån trygghetsperspektiv enligt Botryggt 2030, samt åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter mm.

Trygghetsdialoger

Bolaget genomför bland annat löpande trygghetsdialoger med lokalhyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Utökade utbildningar för lokalhyresgästerna i till exempel hur snatteri och hotfulla situationer kan hanteras. Ökat samarbete med de förvaltande bolagen, genom att exempelvis delta vid bolagens APT-möten. Bolagets torgteam har fast mötestid på distriktskontoren mm.

24h-åtgärd av skadegörelse och klotter

Bolagets arbetar med detta genom exempelvis att utestädning och grönyteskötsel köps av de förvaltande bolagen. Man samverkar också med andra närliggande fastighetsägare.

Nolltolerans mot kriminell verksamhet

Bolaget ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på torg och lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Bolaget vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när något inte står rätt till.

Moderbolagsstyrelsen ställer fråga om hur bolaget ser på kameraövervakning. Bolaget svarar att det är en del i trygghetsarbetet och att pågående kameraövervakning sker via polisen.

5. Samverkan i koncernen

Man ser positivt på samverkan inom koncernen, och har sedan bolagets start samarbetat tätt med bolagen som äger lokalerna.

6. Större investeringar

Befintligt bestånd

- Engelbrektsgatan
- Tuve Torg
- Topasgatan
- Länsmanstorget

Nyproduktion

- Rannebergen Centrum – man tittar på förutsättningarna för att bygga ett nytt äldreboende.
- Hjällbo Centrum - upprustning av torget samt bygge av bostäder planeras tillsammans med andra aktörer

7. Väsentliga risker

Påverkan av pandemi

Bolaget ser att ansökan om anstånd av hyran har gått ner kvartal tre jämfört med kvartal två (från knappt 500 till ca 15), och man ser endast ett fåtal hyresgäster som inte kan betala sin hyra för kvartal tre.

Bolaget får frågan hur man ser på kommande period. Bolaget svarar att man är försiktigt positiv.

Har bolaget märkt någon pandemipåverkan i området kring Linné och Haga? Bolaget svarar att man i början av pandemin såg en hög påverkan där då det är sällanköpsvaror. Man ser också att det nu går åt rätt håll.

Status kvartal tre

Inga nya statliga stöd har presenterats. Bolaget har fått en förhållandevis liten andel hyresgäster som har tagit kontakt gående kvartal tre hittills. Det är endast ett fåtal hyresgäster som inte kan betala sin hyra för kvartal tre. Bolaget arbetar med ca 15 ärenden för tillfället.

Ekonomisk stabilitet

Bolaget har en god ekonomisk stabilitet. Se punkten övrigt för en eventuell ekonomisk påverkan.

8. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Inga ärenden av principiell beskaffenhet lyftes.

9. Övrigt

Bolaget tar upp de tre torg man förvaltat, men som nu övertas av Fastighetskontoret, Landala Torg, Wieselgrensplatsen, samt Kärra Centrum. Detta kommer att medföra en ekonomisk påverkan för bolaget.

Bolaget lyfte frågan om de fastighetsförsäljningar som aviserats av staden. Dessa kommer också att medföra en ekonomisk påverkan. Under 2021 kommer Framtidens IT att övergå till Intraservice. Detta kommer också att ha en ekonomisk påverkan.

Bolaget får frågan om vilken uppgift man ser som sin viktigaste. Ordförande för bolaget svara att strategin för utvecklingsområden just nu är den viktigaste frågan och man ser fram emot att samarbeta med både lokala och offentliga aktörer.

Bolaget får frågan gällande upprustningen av Hammarkulletorg som planeras tillsammans med Bostadsbolaget. Det är väsentligt att få bostäder kring torget. Bostäder innebär ökad trygghet för torget. Man behöver också öka attraktiviteten för att få in lokalhyresgäster. Viktigt att få de boende att handla på Hammarkulletorget då Angered Centrum ligger nära och många väljer att åka dit för att handla.

Moderbolagsstyrelsen ställer också frågan hur bolaget arbetar med mobilitet runt torget? Parkeringar, cykelparkering, bilpooler, laddstolpar etc. Bolaget svarar att man i allra högsta grad arbetar för att man ska kunna ta sig naturligt och enkelt till handelsplatsen. Man ser mycket till promenad och cykelavstånd. Märker man av en ökning av laddcyklar? Det har fungerat med befintliga cykelparkeringar. De flesta av torgen ligger vid kollektivtrafikshållplatser.

10. Sammanfattning

Bolagets ordförande talar om vikten av att handla lokalt. Många handlar via nätet. Det känns dock som att samhällsutvecklingen går mer åt det lokala, vilket bolaget hoppas på.

Att GöteborgsLokaler nu är en del av Framtidenkoncernen är väldigt positivt och en stor tillgång i koncernens arbete med strategin för utvecklingsområden.

11. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner och presentationer. Man ser att det är ett mycket välskött företag. Det är också roligt att höra att bolaget ser samverkan som en faktor till framgång.

Vid anteckningarna

Lena Hagenfeldt

Anteckningar från ägardialog med Poseidon AB den 14 oktober 2020

Via Teams

Närvarande:

Åke Fransson, Ordförande Poseidon
Lena Molund Tunborn, VD Poseidon
Åke Björk, 1:e vice ordförande Poseidon
Cajsa Ottesjö
Peter Kirksaether
Göran Helgegren
Per-Åke Westerlund
Diana Pusac
Jan-Olov Isacsson

Kjell Björkvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden
Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Roger Höög, 2:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden
Amalia Rud Pedersen
Tamara Nestic
Martin Nilsson
Jan Jörnmark
Bernt Sabel
Tove Krabo
Daniel Augustsson
Simon Kappelmark
Per Olsson
Niklas Nordell
Annika Berntsson
Nicklas Blomnell

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna och lämnade över till ordförande Åke Fransson.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - Uppföljning ägardialog 2019
 - Fokusområde: Varsam renovering, Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan

- Samverkan i koncernen
- Större investeringar: Befintligt bestånd
- Väsentliga risker: Påverkan av pandemi, ekonomisk stabilitet
- Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Uppföljning ägardialog 2019

AktivBo – serviceindex

Man presenterar bolagets serviceindex 2016–2019. Resultat för 2020 års enkät klart i början av november. 2015 genomfördes ingen enkät.

Solceller

Bolaget fick med sig frågan om det är lönsamt med solceller.

Bolagets svarar att det generellt sätt är lönsamt, men man bör beakta;

- Avkastning på 6 % (exklusive statligt stöd)
- Dock inte lönsamt på byggnader med låg elanvändning. Att skicka ut el i nätet ger jämförelsevis låg avkastning.
- Man bör bara installera på tak med lång livslängd för att inte behöva göra om arbetet.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om det finns några nyckeltal när det inte är lönsamt med solceller på grund av låg energiförbrukning. Bolaget återkommer i frågan.

Laddstolpar för elbilar

- Bolaget erbjuder laddbox i garage och p-hus mot en tilläggshyra om 600 kr/månad (inklusive fri laddning).
- Ny koncerngemensam strategi under framtagande, där faktiskt förbrukning debiteras hyresgästen och som även möjliggör laddning på markparkering.
- Idag noteras en mycket liten efterfrågan och man har bara enstaka laddstolpar i beståndet.

4. Fokusområden

Varsam renovering

Bolaget har tagit fram tillämpning för:

- Hur de 20 % av lägenheterna som ska renoveras utan standardhöjning väljs ut.
- Vilka tillvalsnivåer som ska erbjudas hyresgästerna i resterande lägenheter.
- Hur hyresgästernas möjlighet att påverka sin boendestandard och

- boendekostnad ska tillvaratas.
- Fyra tillvalsnivåer – Mikro, Mini, Midi och Maxi.
- Först ut Östan- Västan- och Sockenvägen på centrala Hisingen. Förhandling pågår med Hyresgästföreningen.

Utvecklingsområden

I bolagets bestånd ingår;

Hjällbo och Lövgärdet

Exempel på satsningar här är partnerskap med Victoria Park, med bland annat fokus på gemensamma trygghetsvårdar, Yalla Hjällbo som satsar på sysselsättning för kvinnor som befinner sig långt ifrån arbetsmarknaden inom sömnad, matlagning och lokalvård.

Biskopsgården

Biskopsgården är ett särskilt utsatt område, och här planerar man för bland annat partnerskap med andra fastighetsägare i området, man har ett pågående samarbete med BoBra. Området kommer att omfattas av Superförvaltning.

Frölunda Torg

Frölunda Torg anses som ett riskområde, och här ingår bolaget bland annat i platssamverkan med polis, SDF, förvaltningar och andra fastighetsägare. Man har genomfört trygghetsvandringar. Området kommer att omfattas av Superförvaltning.

Backa

Backa anses som ett utsatt område, och här ingår bolaget i samverkan med polis och stadsdel kring Medborgarlöfte. Poseidon har tagit initiativ till utökad samverkan med stadsdelen, IOFF, kyrkan, skolor mm. Poseidon kommer att arbeta med superförvaltning i området.

Bolaget arbetar enligt koncernens strategi för utvecklingsområden. Samarbetet med andra aktörer och inom koncernen anser bolaget vara en viktig faktor för att lyckas. Bolaget anser att frågan om arbetsmiljö för personalen som arbetar i de särskilt utsatt områdena är oerhört viktig och arbetar mycket för att säkra tryggheten.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Ombildning av bostadsrätter i Hjällbo

- Upphandling av konsultstöd klart
- Organisation med styrgrupp, projektgrupp och arbetsgrupp

- Arbetsgruppen arbetar fram koncept för ombildning, konceptet klart innan årsskiftet.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om hur bolaget omhändertar kompetensen inför framtiden när man använder sig av konsultstöd, och hur man bevarar den inom koncernen. Bolaget svarar att man ser det som en viktig uppgift att ta till vara all sådan kompetens.

Rapport till styrelsen om förfrågan bostadsrätt

Förutom arbetet med ombildning i Hjällbo har Poseidon 2019-12-20 fått förfrågan från bostadsrättsföreningen Aleklätt om förvärv av fastigheten Bagaregården 3:5. Denna förfrågan har behandlats enligt Framtidens *Modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter* på styrelsemöte 2020-02-06. Då aktuell fastighet är klassad som A2-läge beslutade Poseidons styrelse avslå förfrågingen om förvärv av fastigheterna.

Strategiska planer arbetet med utvecklingsområden

Utveckling av arbetet med trygghetsvärdar är en del i de lokala strategierna för våra utvecklingsområden.

- Hjällbo: Närvaro utökad från 4 till 7 dagar/vecka.
- Lövgärdet: Närvaro utökad från 3 till 7 dagar/vecka i samarbete med Victoria Park.
- Biskopsgården: Vi implementerar konceptet.
- Frölunda torg: Vi implementerar konceptet.
- Backa: Vi implementerar konceptet.
- Rekrytering av trygghetsvärdar har inletts.

Nöjda hyresgäster

- Hos Poseidon pågår hyresgästdialoger kontinuerligt, bland annat genom hyresgästenkäter, bomöten, gårdsmöten, via våra gårdsföreningar, sociala medier, trygghetsvandringar etcetera. I dessa dialoger kommer det ofta fram synpunkter på trygghetsfrågor som vi hanterar.
- Dessutom har bolaget genomfört dialoger inom Framtidens Hjällbo där medborgare på en karta kunde markera platser de upplevde som otrygga.
- I Lövgärdet genomför bolaget tillsammans med Göteborgs universitet och Victoria Park en behovs- och utvecklingsanalys – ett nuläge för att ta fram en konkret handlingsplan som syftar till att stärka invånarnas trygghet och minimera områdets problemfaktorer. Ska vara klar i början av 2021.

6. Samverkan i koncernen

Bolaget ser positivt till att koncernen tagit initiativ till att kartlägga och tydliggöra råden. Det har också getts en tydlighet i mandat.

Bolaget identifierar utöver det en mängd samarbeten i projektform som pågår i koncernen, bland annat Mobilitet och parkering, Framtidens bredband, gemensam boendeapp mm.

7. Större investeringar

Befintligt bestånd

Bolaget föredrar två projekt som man har pågående i befintligt bestånd. Övre Lövgärdet, Etapp 4, där bland annat takbyte sker, Hogenskildsgatan där 81 lägenheter renoveras.

8. Väsentliga risker

Påverkan av pandemi

Hyresgästaktiviteter har pausats. Antal störningsärenden har ökat. Gällande underhållet ser bolaget en ökning av felanmälningar, hembesök hos riskgrupper har skjutits upp och genomförs under hösten på ett säkert sätt mm.

För medarbetarna har bolaget infört flera nya rutiner och arbetsätt. Man har dock noterat att sjukfrånvaron inte har varit märkbart högre än vanligt. Bolaget ser en viss oro vid besök hos hyresgäster.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om hur det har fungerat med de digitala visningarna? Bolaget svarar att man märkt en viss frustration då man inte kunnat se lägenheterna. Koncernen arbetar för att förbättra de digitala visningarna, och bolaget har i varje enskilt fall försökt hitta lösningar för att underlätta.

Ekonomisk stabilitet

Pandemin har generellt haft en liten effekt på bolagets ekonomi. Man ser ingen ökning av antalet inkassokrav och ingen vräkning har genomförts på grund av Covid 19. Man ser en högre vattenförbrukning.

9. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

Inget att rapportera här.

10. Övrigt

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om hur det fortgår med renovering av de två husen på Näverlursgatan. Bolaget svarar att avsikten var att starta hus nr 3 för två år sedan. Bolaget behöver förhandla med hyresgästföreningen om riktlinjen för varsam renovering. Bolaget har då valt att gå fram med Östan-västan-socken som projekt först. Nästa projekt är dock Näverlursgatan. Moderbolagsstyrelsen ser fram emot en

redovisning gällande hur de 20 procenten landade i projektet, och man önskar ett konkret exempel före/efter omprojektering utifrån riktlinjen för Varsam renovering.

11. Sammanfattning

Moderbolagets ordförande tycker att man angriper problemen på ett bra sätt, och med en positiv inställning.

12. Avslutning

Poseidons ordförande tackar för bra diskussioner och säger att han är imponerad över hur pandemin skötts från koncernen. Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner.

*Vid anteckningarna
Lena Hagenfeldt*

Anteckningar från ägardialog med Störningsjouren den 12 oktober 2020

Via Teams

Närvarande:

Sofia Gärdfors, VD Störningsjouren

Christina Eide, 2:e vice ordförande Störningsjouren

Magnus Redenheim

Robert Jademyr

Peter Grellsgård

Kjell Björkqvist, ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson, VD och koncernchef Förvaltnings AB Framtiden

Stefan Svensson, 1:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Roger Höög, 2:e vice ordförande Förvaltnings AB Framtiden

Amalia Rud Pedersen

Martin Nilsson

Jan Jörnmark

Bernt Sabel

Simon Kappelmark

Niklas Nordell

Annika Berntsson

Nicklas Blomnell

Lena Hagenfeldt (anteckningar)

1. Mötet öppnades av ordförande för moderbolaget som hälsade alla välkomna. Mötet inleds med en kort presentation av Robert Jademyr gällande Störningsjouren, dess organisation och uppdrag.
2. Dagordningen för mötet har varit utsänd och innehåller punkterna:
 - Uppföljning ägardialog 2019
 - Fokusområde: Utvecklingsområden
 - Uppföljning av uppdrag i affärsplan
 - Samverkan i koncernen
 - Väsentliga risker: Påverkan av pandemi, ekonomisk stabilitet
 - Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

3. Uppföljning ägardialog 2019

Det fanns inga frågor under denna punkt.

Samtal gällande hur uthyrningspolicyn fungerar, bland annat gällande inkomstkravet/referens.

4. Fokusområde

Utvecklingsområde

Oriktiga hyresförhållanden

En av bolagets viktigaste uppgift gäller oriktiga hyresförhållanden. Omfattningen är alltjämt stor, arbetssätt och lagstiftningen kan eventuellt på sikt påverka detta. Man arbetar också preventivt genom information på bolagens hemsidor. Bolaget får frågan om man ser ett mönster i vilka som hyr ut oriktigt, men svarar att man inte ser något specifikt mönster här.

Våld i nära relationer

Bolaget arbetar mycket med utbildning och information gällande våld i nära relationer. Det är viktigt att vara uppmärksam på om det sker en ökning på grund av pandemin.

5. Uppföljning av uppdrag i affärsplan

Trygghetsvärdar i kollektivtrafiken

Uppdraget påbörjades, men pausades då budgeten blev överklagad. Om beslutet om att budgeten inte bedöms vara olaglig vinner laga kraft kommer arbetet fortsätta.

Rutiner för bistånds- och behovsprövning

Uppdraget har påbörjats och Störningsjouren har tagit initiativ till möten med stadsdelarna gällande att säkerställa att rutinerna följs samt att inte bistånd ges till svarta hyror. Möten har ställts in och förskjutits bland annat på grund av Corona. Ärendet ligger nu hos SLK, bland annat med anledning av att nya rättsfall har kommit.

6. Samverkan i koncernen

Hela bolagets uppdrag bygger på samverkan med övriga bolag i koncernen. Samverkan fungerar väl och det finns ett högt ömsesidigt förtroende mellan bolagen och också inom staden i övrigt.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om Fastighetsjouren har några privata bolag som kunder. Ja, ett och det fungerar bra. Det finns möjligheter för att ta in fler.

7. Väsentliga risker

Påverkan av pandemi

Bolaget har märkt en ökning av samtal under pandemin. Vissa månader med en 65% ökning av störningar. Man ser en koppling till att fler är hemma i sina bostäder.

Bolaget har ökat bemanningen med en bil och detta kommer i nuläget att fortsätta året ut.

I övrigt har bolaget anpassat arbetsplatser och hemarbete enligt riktlinjer i koncernen.

Bolaget hade en ökning av sjukfrånvaron i mars/april, därefter ett stabilt läge.

Bolaget fortsätter att leverera enligt de rutiner som koncernen har utarbetat gällande exempelvis att hålla avstånd vid hembesök.

Ekonomisk stabilitet

Man ser i nuläget inget under denna punkt.

8. Eventuella ärenden av principiell beskaffenhet

I dagsläget ser bolaget inget under denna punkt.

9. Övrigt

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan gällande vilka kommande utmaningar man har. VD svarar att det är mycket fokus på att stötta bolagen i de utsatta områdena.

Moderbolagsstyrelsen ställer frågan om bolaget har något man vill fråga styrelsen om. VD tar upp frågan gällande att man får förfrågan från privata hyresvärdar. Hur stora ska/kan Störningsjouren bli? Många aktörer är också intresserade av att köpa juridiska tjänster.

10. Sammanfattning

Ordföranden sammanfattar mötet med att arbetet med oriktiga hyresförhållanden är av stor vikt.

11. Avslutning

Ordförande avslutade mötet och tackade för bra diskussioner och en väldigt bra genomgång.

Vid anteckningarna

Lena Hagenfeldt