

Styrelsehandling nr 9

Datum: 2020-12-07

Diarienummer: FB2020-3305

Handläggare

Ulf Berglund

Telefon: 031-731 67 13

E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

Yttrande över remissen förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden

Förslag till beslut

Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

Att besvara remissen över förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden med nedanstående synpunkter.

Sammanfattning

I samband med att Förvaltnings AB Framtiden beslutade om strategin för utvecklingsområden beslöts att inleda arbetet med strategin i befintlig organisationsstruktur. Familjebostäder gavs då också i uppdrag att inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde vilket behandlades av Familjebostäders styrelse 2020-10-21.

Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden har därefter beslutat remittera förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Familjebostäder med begäran om yttrande senast 2020-12-09. Föreliggande ärende innehåller begärt yttrande från Familjebostäder.

Utgångspunkten för bolagets bedömning av remissförslaget har varit om det stärker möjligheten att uppnå målet att inga särskilt utsatta områden ska finnas 2025. Samtidigt har konsekvenserna för bolaget i övrigt och medarbetarna bedömts.

Den samlade bedömningen är att förslaget att skapa ett nytt bolag i Tynnered/Frölunda Torg ger bättre förutsättningar för utvecklingsområde Tynnered att inte vara ett särskilt utsatt område 2025.

Genom att bolaget därefter endast skulle ha Bergsjön som utvecklingsområde kan större fokus läggas där vilket påverkar förutsättningar att nå det uppsatta målet positivt.

Det finns en rad frågeställningar kring personalövergången till ett nytt bolag som måste omhändertas. Det är framför allt viktigt för berörda medarbetare men osäkerheten påverkar både Familjebostäder och inte minst det nya bolagets förutsättningar.

Det är viktigt att ett genomförande av förslaget inte blir en utdragen process. Arbetet i Tynnered bör inte tappa för mycket fart och det finns behov av någon form av gemensam styrning över bolagsgränserna under övergångsskedet i Tynnered/Frölunda Torg.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Strategierna för utvecklingsområdena innebär omfattande åtgärder och stora ekonomiska insatser. Det krävs en tydlig styrning och en organisation som kan hantera detta för att uppnå målet. Bedömningen är att remissförslaget ökar möjligheterna att nå målen i strategin vilket därmed innebär att avsätta ekonomiska resurser ger en större effekt.

Inom Framtidenkoncernen finns en koncernbidragsrättighet och bolaget konstaterar att beslut i enlighet med förslaget kan fattas inom koncernen. Förslaget har stor påverkan på bolagets fastighetsbestånd och ekonomi men bolaget gör bedömningen att förslaget kan genomföras utan att Familjebostäders stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet påverkas i någon högre grad.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Den viktigaste dimension i satsningen är den sociala. Att ha en tydlig styrning och en ändamålsenlig organisation som möjliggör genomförandet av strategin för utvecklingsområdena har avgörande betydelse. Bedömningen är att förslaget ökar möjligheterna att nå målen för bolagets utvecklingsområden.

Samverkan

Information har lämnats vid samverkan med de fackliga organisationerna 2020-11-27.

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden

Bilagor

1. Remittering av förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden.
2. Förslag till styrning och organisation utvecklingsområden (remissversion).

Ärendet

I samband med att Förvaltnings AB Framtiden beslutade om strategin för utvecklingsområden beslöts att inleda arbetet med strategin i befintlig organisationsstruktur. Familjebostäder gavs då också i uppdrag att inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde. Denna bedömning beslutades av Familjebostäders styrelse 2020-10-21.

Förvaltnings AB Framtiden har därefter remitterat förslag till styrning och organisation av utvecklingsområden till Familjebostäder med begäran om yttrande.

Föreliggande ärende innehåller begärt yttrande över förslaget.

Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2020-06-12 om strategi för utvecklingsområden som gäller alla Framtidenkoncernens dotterbolag. Strategin omfattar det arbete som ska utföras i koncernens utvecklingsområden samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt.

Familjebostäders styrelse beslutade 2020-09-15 att godkänna förslaget till lokala strategier för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered, samt att hänskjuta till Förvaltnings AB Framtiden för beslut. Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden godkände därefter vid sammanträde 2020-10-06 Familjebostäders förslag till lokala strategier.

Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden beslutade även vid sitt sammanträde 2020-06-12 att ge Familjebostäder i uppdrag att inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde. Bedömningen av lämplig organisering beslutades vid Familjebostäders styrelsemöte 2020-10-21.

På Förvaltnings AB Framtidens styrelsemöte 2020-11-10 beslöts uppdra åt VD att remittera utkast till förslag till fortsatt styrning och organisation av utvecklingsområden till Familjebostäder och de två andra berörda systerbolagen. Förslaget till styrning och organisation av utvecklingsområden framgår av bilaga 2. Familjebostäder ska avge yttrandet senast 2020-12-09.

Förslaget innebär bland annat att ett nytt bolag bildas i Tynnered/Frölunda Torg och att Familjebostäders fastigheter i området överförs till det nya bolaget. För Bergsjön innebär det inte någon förändring av ansvarsgränser. Förslaget syftar däremot till att bolaget ska kunna fokusera på Bergsjön i den omfattning som uppdraget kräver genom att bolaget endast fokuserar på ett utvecklingsområde. Samtidigt ska bolaget arbeta för att Backa inte utvecklas åt fel håll.

Förslaget att överföra bolagets fastigheter i Tynnered omfattar 14 av fastigheter som per 2020-10-31 innehåller 1 611 bostäder samt 4 953 kvm lokalyta. Totala årshyresintäkterna uppgår till cirka 137 mnkr.

I Tynnered pågår två större projekt som omfattar renovering av parkeringsgarage samt ombyggnad av utemiljöer. Ett nybyggnadsprojekt i bolagets regi pågår med sista inflyttning under andra halvåret 2022.

Det bedömda marknadsvärdet för fastigheterna uppgick vid senaste årsskiftet till 1 970 mnkr medan det bokförda värdet var 781 mnkr. Det innebär att fastigheterna hade ett övervärde på 1 189 mnkr.

Förslaget innebär att Familjebostäder säljer in säljer fastigheterna i Tynnered till det nya bolaget till skattemässigt värde genom en underprisöverlåtelse. Detta kan ske eftersom koncernen har full koncernbidragsrätt. Enligt tidigare normala rutiner skulle Familjebostäder senare erhålla ett koncernbidrag som täcker upp förlorade övervärden. Eftersom det nybildade bolaget inte har de finansiella möjligheterna att ge koncernbidrag kommer detta inte att ske.

En beskrivning av hur förslaget påverkar Familjebostäders resultat, kassaflöde och ekonomiska ställning redovisas i remissförslaget, bilaga 2. Därav görs i detta yttrande ingen ytterligare beskrivning av detta.

Familjebostäder har för närvarande 12 tillsvidareanställda medarbetare i Tynnered, bo- och miljövärdar samt kommunikatör. Förslaget innebär att de anställda i Tynnered ges möjlighet att vara kvar i befintligt bolag eller följa med till nytt bolag.

Bolagets bedömning

Påverkan på bolagets satsning på utvecklingsområden

Det mycket tydliga uppdrag staden och moderbolaget gett till bolaget att inga särskilt utsatta områden ska finnas 2025 innebär en stor utmaning. Tydlig styrning och bolagets samlade resurser krävs för detta. Sedan besluten togs har bolaget planerat för att satsa på Tynnered och Bergsjön. Samtidigt har bolaget lyft upp situationen i Backa som kräver stor uppmärksamhet och möjligen också större satsningar än vad som görs idag.

Som tidigare redovisats i yttrandet över organiseringen är bolagets satsning i Tynnered i ett inledande skede. Bolaget har sedan strategierna fastställts planerat för en kraftigt utökad organisation. Inriktningen har varit att Tynnered ska brytas ut från nuvarande förvaltningsdistrikt och likställas med övriga distrikt i bolaget på motsvarande sätt som Bergsjön. Avsikten har varit att sätta styrningen och stödet från övriga bolaget i större fokus.

Bolaget har tidigare i bedömningen av lämplig organisation för genomförande av strategier för utvecklingsområde Tynnered lyft fram behovet av samverkan med Bostadsbolaget och Poseidon som båda har fastigheter i Tynnered/Frölunda Torg. Bolaget pekade på att olika former kunde övervägas men gjorde ingen egen bedömning av vilket som varit det mest lämpliga valet. Moderbolaget har tidigare pekat på möjligheten att bilda nya bolag och det var därmed ett av alternativen som kunde vara aktuellt.

Att sätta hela det geografiska området som omfattas av satsningen i Tynnered/Frölunda Torg i ett gemensamt fokus ser bolaget som en mycket viktig framgångsfaktor. En omfattande samverkan och ett kraftfullt gemensamt agerande är nödvändigt. Ett bildande av ett nytt bolag som omfattar samtliga fastigheter inom området får anses vara den kraftfullaste åtgärden för att uppnå detta. Förutsatt ett lyckat genomförande och etablering av ett nytt bolag som en stark lokal aktör bedömer bolaget att detta är den organisering som ger störst möjlighet till framgång i arbetet mot målet. Familjebostäder delar

bedömningen i remissförslaget att de andra alternativen som redovisas inte ger samma förutsättningar för måluppfyllelse.

Om bolagsbildningen i Tynnered genomförs kan bolaget satsa fullt ut på Bergsjön. Detta ger möjlighet till en kraftfullare satsning än om bolaget ska splittra resurserna på två olika utvecklingsområden. Eftersom organisationen i Tynnered är i ett uppbyggnadsskede riskerar Bergsjön i viss utsträckning få stå tillbaka jämfört med om bolaget endast hade ett område. Långsiktigt är effekten för Bergsjön svårare att bedöma men att fokusera på ett utvecklingsområde i bolaget ger definitivt fördelar genom ökat fokus och en kraftsamling. Utmaningen att nå målet i Bergsjön bedöms också som mycket stor.

Det är ännu viktigare att Bergsjön kan ha ett nära samarbete och erfarenhetsutbyte med andra utvecklingsområden i koncernen om det är bolagets enda utvecklingsområde. Det är viktigt att detta samarbete organiseras inom koncernen.

Bolaget följer noga situationen i Backa. Även om det bedrivs ett ambitiöst arbete i området skulle detta behöva skalas upp till en helt annan nivå om situationen försämras. I det fallet bedöms effekten av remissförslaget vara positiv arbetet i Backa eftersom bolaget i annat fall skulle ha tre områden att ta omhand.

Tynnered under övergångsskedet

Som nämnts är bolaget i ett skede där organisationen i Tynnered behöver byggas ut kraftigt. Genom förslaget hamnar bolagets planer i ett något osäkert läge. Vilka resurser kan och bör bolaget bygga upp när dessa sedan kan komma att ingå i ett nytt bolag ihop med två systerbolags organisationer. Därför är det angeläget att ett genomförande av förslaget inte blir en utdragen process.

Viss resursförstärkning kommer ske i Tynnered oavsett men bolaget avvaktar med att bygga upp hela organisationen enligt den plan som arbetats fram. Bolaget kommer självklart att bidra till en positiv utveckling i Tynnered och genomföra många delar i den strategi som beslutats. Men viss fart bedöms som ofrånkomligt att tappa under övergångsskedet. Ett framgångsrikt genomförande av remissförslaget innebär att detta kan hämtas hem och att en bättre långsiktig effekt kan uppnås som uppväger detta.

Bolaget ser en utökad samverkan och gemensam styrning över bolagsgränserna i Tynnered/Frölunda Torg nödvändig så snart som möjligt. Moderbolaget behöver ta ansvar för att etablera detta.

Ekonomiska konsekvenser

Genom förslaget säljer Familjebostäder in fastigheterna i Tynnered till det nya bolaget. till skattemässigt värde genom en underprisöverlåtelse. För Familjebostäders innebär detta att bolaget förlorar fastigheternas övervärden.

Inom Framtidenkoncernen finns en koncernbidragsrättighet och bolaget konstaterar att beslut om överföringar mellan bolagen kan fattas inom koncernen. Bolagets ekonomiska bedömning är därför främst inriktad på att effekterna på bolagets ekonomi är tydliggjorda och att en överföring av fastigheter till ett nytt bolag inte påverkar Familjebostäders långsiktiga ekonomiska stabilitet på ett allt för negativt sätt.

Bolaget har analyserat den redovisning av ekonomiska effekter som återfinns i remisshandlingen. Effekten som redovisas för 2019 stämmer i allt väsentligt med bolagets bedömning.

Bolagets övervärde minskar från cirka 19,3 mdkr till 18,1 mdkr efter transaktionen. I samband med transaktionen kommer belåningen att minska vilket innebär att belåningsgraden kommer att minska och soliditeten öka.

I förslaget bedöms transaktionen vara kassaflödesneutral för Familjebostäder, före extrasatsningarna i Tynnered. Tynneredsfastigheterna hade nära noll i kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd 2019. Nybyggnationen i området har stärkt kassaflödet och tidigare års kassaflöden har varit något högre beroende på att underhåll och investeringar ökat 2019.

Transaktionen kommer att bidra positivt till bolagets kassaflöde genom att kassaflödet då inte belastas av de omfattande planerade extrasatsningarna i Tynnered. Den positiva effekten på kassaflödet bedöms vara i storleksordningen 100 mnkr per år de närmaste åren.

Bolagets administrativa och centrala kostnader bedöms inte kunnat minskas till följd av avyttringen. Däremot finns utrymme för en framtida ökad volym.

Om bolagets personal i Tynnered inte skulle acceptera att följa med till nytt bolag leder detta i det kortare perspektivet till viss överkapacitet. Med hänsyn till det begränsade antalet medarbetare samt personalomsättning i bolaget bedöms detta inte ge några stora negativa ekonomiska effekter.

Bolaget bedömer att påverkan som redovisas i remissen i huvudsak ger en korrekt bild av hur bolagets ekonomi påverkas. Utifrån detta gör bolaget bedömningen att förslaget kan genomföras utan att Familjebostäders stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet påverkas i någon högre grad.

Även efter överförande av fastigheterna till ett nytt bolag har Familjebostäder stora underhållsbehov att omhänderta. Det gäller satsningarna i Bergsjön men också det stora underhållsbehov som finns i övrigt. För bolaget är det mycket angeläget att det långsiktigt finns möjligheter att kunna omhänderta dessa behov.

I remissen redovisas kostnader för att genomföra bolagsbildning och överföra fastigheterna. Bolaget har inte gjort någon egen bedömning av dessa kostnader men kan konstatera att tidigare fastighetsbyten lett till omfattande arbete och stora kostnader. Även Familjebostäder kommer att ha vissa kostnader men i sammanhanget får de anses vara begränsade.

Konsekvenser för medarbetare

En viktig parameter när medarbetarna ska ta ställning till om man vill följa med till det nya bolaget eller stanna kvar hos nuvarande arbetsgivare är vilka villkor och förmåner som kommer att gälla. I förslaget framgår att villkor och förmåner för de nybildade bolagen ska vara fastställda innan bemanningsarbetet påbörjas vilket är nödvändigt.

Arbetet med att fastställa villkor och förmåner kommer säkerligen att ta tid och resurser i anspråk. Utöver det som regleras i de centrala kollektivavtalen (Fastigo) finns idag olika

lokala avtal i respektive bolag. Ett exempel är Familjebostäders lokala arbetstidsavtal som bland annat ger våra medarbetare möjlighet till flexibel arbetstid. I samband med att olika lokala avtal ska ensas kommer det med stor sannolikhet innebära förändrade villkor i någon form för våra medarbetare. Dock behöver det inte innebära en försämring.

Innan organisation, ledning och arbetssätt är beslutade i det nya bolaget finns det risk att det skapar oro och osäkerhet inför framtiden hos bolagets medarbetare i Tynnered. Ska man vara kvar i Familjebostäder eller följa med till det nya bolaget? Det uppkommer säkert frågor kring hur det kommer att bli att arbeta i det nya bolaget men också vilken placering man kommer att få ifall man väljer att stanna kvar, vilket i nuläget inte går att besvara.

Om det redan nu uppstår lediga jobb internt kanske man söker det fast man kanske egentligen inte var riktigt intresserad av det. Ytterst kan det också leda till att man söker jobb externt.

De som väljer att följa med till det nya bolaget får vara med att bygga upp en ny verksamhet där det kommer att vara ett stort fokus och resurssatsning på utvecklingsfrågor och superförvaltning, vilket är en unik möjlighet för våra medarbetare. Som ofta vid en större organisationsförändring kan dock arbetsbelastningen öka och risk för att oklara gränsdragningar mellan olika roller uppstår. Att blanda medarbetare från de olika bolagen (dvs inte vara kvar i exakt samma arbetsgrupper) är kanske ett troligt scenario för att smälta ihop tre bolag i ett. Det blir därför sannolikt en förändring i vilka fastigheter man som bovärd och miljövärd kommer att få ansvara för i det nya bolaget. Medarbetarna kommer från olika bolag med olika arbetssätt och kultur som ska ensas. Detta kan påverka arbetsmiljön och även effektiviteten/leveransen och kräver ett starkt och tydligt ledarskap.

Eftersom Familjebostäder i dagsläget har förhållandevis få medarbetare som blir berörda (12 tillsvidareanställda) bedöms att bolaget kommer att kunna hantera omplacering av de medarbetare som eventuellt väljer att stanna kvar i bolaget.

Konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget

Om förslaget genomförs tappar bolaget fastigheter i bra läge med god kollektivtrafik och närhet till Frölunda Torg. Bostäderna är välplanerade och attraktiva. Samtidigt är möjligheten att nå målet att flytta Tynnered från särskilt utsatt område avgörande för områdets långsiktiga attraktivitet.

Fastigheterna i Tynnered ligger väl samlade och en arbetsgrupp med egen chef har ansvaret för området. Bolaget tappar därmed en rationell och kostnadseffektiv förvaltningsenhet. Samtidigt är området lättare att avskilja utan att det får negativa förvaltningskonsekvenser för andra områden inom bolaget.

Det finns två närbelägna fastigheter som arbetsgruppen i Tynnered förvaltar. Dessa ingår inte i överföringen till ett nytt bolag och blir inte en rationell förvaltningsenhet. Då nyproduktion planeras i närheten av dessa kommer detta att förbättras.

Tynnered ingår i Distrikt Södra Göteborg som efter en bolagsbildning blir mindre men ändå bedöms vara en effektiv förvaltningsenhet. Stor del av bolagets nybyggnation har skett och kommer att ske inom distriktet vilket innebär en volymökning samtidigt som distriktet har många frågor att omhänderta kopplade till nybyggnationen.

Bolaget bedömer att tidigare fastighetsbyte inom koncernen skett utan större uppmärksamhet eller problem ur hyresgästernas perspektiv. Möjligheterna till omflyttning till annan lägenhet inom bolaget är däremot viktigt för hyresgästerna. Beslutet om en koncerngemensam omflyttningsplats omhändertar frågan ur hyresgästernas perspektiv.

Samlad bedömning

Bolagets samlade bedömning kan sammanfattas enligt följande:

- Förslaget att skapa ett nytt bolag i Tynnered/Frölunda Torg ger bättre förutsättningar för utvecklingsområde Tynnered att inte vara ett särskilt utsatt område 2025.
- Efter ett genomförande av förslaget har bolaget endast Bergsjön som utvecklingsområde vilket påverkar förutsättningar att nå målet positivt.
- Om förslaget genomförs är det angeläget att det sker skyndsamt för att inte bolagets planerade satsning i Tynnered ska tappa för mycket fart.
- Det finns många frågor att omhänderta i ett genomförandeskede och behov finns av någon form av gemensam styrning under övergångsskedet i Tynnered/Frölunda Torg.
- Förslaget kan genomföras utan att Familjebostäders stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet påverkas i någon högre grad.
- Det finns en rad frågor kopplade till berörda medarbetares situation och viljan att gå över till ett nytt bolag som måste omhändertas på ett bra sätt.
- Bostadsförvaltningen i bolaget i övrigt påverkas måttligt.

2020-11-29

Ulf Berglund

Tf VD